



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



Concept verslag
Algemene
Vergadering

Verslag van de Algemene Vergadering van Woningbouwvereniging Poortugaal, gehouden op woensdag 11 september 2019 in het Sociaal Cultureel Centrum De Brinkhoeve te Poortugaal.

Voorzitter: Jan Willem van der Meer (voorzitter Raad van Commissarissen (RvC) van WBV Poortugaal)
Directeur-bestuurder: René Kouters
Stemgerechtigden: 37

1. Opening & mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 20.00 uur en heet de huurders, de medewerkers en collega's van harte welkom op de Algemene Vergadering.

Er zijn van te voren geen vragen van leden binnengekomen.
De voorzitter neemt de agenda door.

19.30 - 20.00 uur	Inloop en ontvangst
20.00 - 20.10 uur	Opening & mededelingen
20.10 - 20.25 uur	Voorstellen nieuw RvC lid Raymond van Praag
20.25 - 20.30 uur	Verslag vaststellen van de Algemene Vergadering van 12 september 2018
20.30 - 21.00 uur	Terugblik en vooruitblik
21.00 - 21.30 uur	Bespreken visitatierapport
21.30 - 21.55 uur	Klankbordgroep en evaluatie van het schriftelijk adviesrecht
21.55 - 22.00 uur	Rondvraag en afsluiting
22.00 - 22.30 uur	Gezellige nazit met een hapje en drankje/mogelijkheid om uw vragen aan onze RvC, directeur-bestuurder en/of medewerkers te stellen.

2. Voorstellen Raymond van Praag

De heer Van Praag is sinds begin dit jaar benoemd als huurderscommissaris. De heer Van Praag woont sinds 43 jaar in Albrandswaard waarvan 23 jaar in Poortugaal. Hij is wethouder geweest, is sociaal betrokken en Albrandswaard zit in zijn hart verklonken. De sociale huur staat onder druk en er wordt te weinig gebouwd. Betaalbaarheid en duurzaamheid zijn belangrijke thema's. WBV Poortugaal heeft hier ook een positie in.

De voorzitter feliciteert de heer Van Praag met zijn benoeming.

Herbenoeming Michiel van der Stoep

De voorzitter feliciteert de heer Van der Stoep met zijn herbenoeming na het termijn van 4 jaar, nu als vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen.

3. Vaststellen verslag van de Algemene Vergadering 12 september 2018

Alle documenten zijn in te zien op de website en waren op aanvraag beschikbaar. Er zijn geen vragen of opmerkingen binnengekomen. De voorzitter concludeert hiermee dat het verslag kan worden vastgesteld. De voorzitter geeft het woord aan de heer Kouters.



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



Concept verslag
Algemene
Vergadering

4. Terug en vooruitblik

De heer Kouters heet iedereen hartelijk welkom op deze Algemene Vergadering.

Terugblik

Woonruimteverdeling

In 2018 zijn 52 van de bijna 1.200 woningen leeg gekomen (5 meer dan in 2017). WBV Poortugaal zet in op het maximaal huisvesten van Albrandswaarders. 28 woningen van de 52 woningen is 54 %, toegewezen aan Albrandswaarders. De druk op de woningmarkt in de regio en vooral in Albrandswaard is hoog. 34 woningen zijn geadverteerd via Woonnet Rijnmond. Hierop kwamen bijna 7.000 reacties kwamen, dat is gemiddeld 221 per woning. Onze woningen zijn erg gewild.

Onderhoud

In 2018 is weer veel onderhoud gepleegd en vooral planmatig. Keukenblokken zijn vervangen en opknappbeurten zijn in badkamers en toiletten uitgevoerd. Het hang- en sluitwerk is in veel woningen aangepast en er zijn rookmelders geplaatst. Voor een aantal woningen is het certificaat Veilige Woning (het voormalige PKVW) verkregen of verlengd.

Het gemiddeld aantal reparatieverzoeken is in 2018 opnieuw verder terug gelopen van 0,73 naar 0,67 per woning. Hierdoor wordt het resultaat van het planmatig onderhoud zichtbaar in de vorm van minder reparatieverzoeken en dalen de kosten van het dagelijks onderhoud.

Asbest

Voor alle woningen is een asbestinventarisatie gedaan en bij veel woningen is asbest vervangen. Ook zijn waarschuwingsstickers geplaatst.

Na-isolatie

Bij 105 woningen is in 2018 na-isolatie aangebracht. Voor spouwmuurisolatie en het aanbrengen van dubbel glas werd geen huurverhoging in rekening gebracht. Voor dakisolatie en waar mogelijk vloerisolatie is een relatief klein bedrag in rekening gebracht.

Financiën

Overzicht inkomsten

De totale inkomsten in 2018 bedroegen 8,6 miljoen Euro. Bijna 8 miljoen euro komt uit huurinkomsten. En daarnaast 6 ton vanuit de verkoop van 3 woningen, servicekostenvergoeding en rente.

Overzicht uitgaven

De totale uitgaven in 2018 bedroegen 7,6 miljoen Euro. De grootste uitgavenpost van bijna 2,1 miljoen euro betreft onderhoud en woningverbeteringen. 1,2 miljoen euro is afgelost op leningen en 1,4 miljoen is aan rente betaald voor het geleende geld. Verhuurdersheffing is ook een grote uitgavenpost en bedraagt ruim 1 miljoen Euro. Hiervoor krijgen wij niets terug en dit geld verdwijnt rechtstreeks in de Staatskas.

De uitgaven voor de organisatie zijn verminderd naar € 840.000,00. Ongeveer 1 miljoen euro is betaald aan verzekeringen, lokale belastingen, leefbaarheid en een aantal kleine posten.



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



*Concept verslag
Algemene
Vergadering*

Liquide middelen

De liquide middelen, het geld in de kas, is met bijna 1 miljoen euro gestegen naar ruim 5 miljoen euro. Dit geld wordt gebruikt voor de normale uitvoering van de bedrijfsvoering en om extra investeringen mee te doen in o.a. het vernieuwen van badkamers, toiletten en keukens, na-isolatieprojecten, verduurzamingsinitiatieven en deels als reservering voor nieuwbouwprojecten. Wij beleggen niet en wij nemen geen risico's.

De conclusie is dat wij, ook financieel gezien, een zeer gezonde woningcorporatie zijn.

Balans

De balans geeft het overzicht weer van bezittingen, schulden en het Eigen Vermogen. Bij debet staat onder vastgoed de waarde van alle woningen: bijna 150 miljoen euro. Dit is niet de werkelijke leegwaarde, die ligt veel hoger, maar een waarde volgens de normstelling van de Minister: de marktwaarde in verhuurde staat. Marktwaarde in lege staat brengt meer op dan in verhuurde staat. De waarde van ons vastgoed is in 2018 met zo'n 17 miljoen euro gestegen.

Bij de creditzijde blijft na aftrek van het Vreemde Vermogen (lang en kort) een Eigen Vermogen over van 125,5 miljoen euro. Dit geld zit niet in de portemonnee maar in de stenen en is in feite een fictief bedrag.

Vooruitblik

Prognose gemiddelde huurverhoging 2019-2024

In 2018 bedroeg de gemiddelde huurverhoging 2,1 %. In 2019 was dit tussen de 0 % en 2,7 %. Hiervan gebruikten we 0,3 % voor de huurharmonisatie. Dit betekent dat als een woning leeg komt, wij de huurprijs opnieuw vaststellen om de kwaliteit van de woning meer in overeenstemming te brengen met dezelfde woningen.

Veel van onze woningen kregen een huurverhoging van 0 %. Bij deze woningen is de huurprijs al gelijk aan de sociale huurgrens. Woningen waarvan de huurprijs te laag was in relatie tot de kwaliteit kregen een verhoging tot maximaal 2,7 %.

In 2020-2023 zetten we in op inflatievolgende huurbeleid. Dit is anders dan in de voorafgaande jaren waarbij we inflatie + 1 %-punt rekenden. Dat we nu overgaan tot inflatievolgend huurbeleid is het gevolg van het feit dat we samen met de Woonbond afspraken omtrent huurverhogingen hebben gemaakt. Dit onder voorbehoud omdat de minister deze afspraak nog wel in wetgeving moet willen verankeren. Door deze afspraak willen wij ons maximaal inspannen om echt inhoud te geven aan ons speerpunt betaalbaarheid.

De directeur-bestuurder heeft, met nog ruim 30 collega directies, een brief geschreven aan de minister met het verzoek om de inkomens Tabellen in relatie tot huurtoeslag beter op elkaar te laten aansluiten. Huurders en woningzoekenden met een modaal inkomen dreigen steeds meer tussen wal en schip te vallen.

Verwacht 2019 e.v.

Uitwerking prestatieafspraken

Prestatieafspraken zijn afspraken tussen de gemeente Albrandswaard, Wooncompas, Havensteder, Woonzorg, WBV Poortugaal en huurdersverenigingen in Albrandswaard. Het gaat o.a. over afspraken over nieuwbouw van sociale huurwoningen, de verduurzaming van het woningbezit, de betaalbaarheid van het wonen, leefbaarheid, het huisvesten van statushouders. En ook over het langer zelfstandig thuis wonen, het voorkomen van huisuitzettingen, woonfraude, woonruimtebemiddeling/woningtoewijzing en het huisvesten van urgent woningzoekenden.



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



Concept verslag Algemene Vergadering

WBV Poortugaal heeft bij betaalbaarheid maximaal ingezet op het huisvesten van woningzoekenden met inkomens t/m modaal en net daarboven. Dit om de diversiteit in de samenstelling in een wijk zo divers mogelijk te laten zijn. Dit voorkomt qua inkomen te eenzijdig samengestelde wijken en bevordert de leefbaarheid van een wijk.

WBV Poortugaal loopt bij leefbaarheid, woonfraude en woningontruimingen tegen de regelgeving aan vanuit de Privacywet. Vanuit de Autoriteit Persoonsgegevens mogen wij lang niet alles met andere partijen delen om tot snelle en passende oplossingen te komen. Dat begrijpen we, maar het staat snel hulp bieden regelmatig in de weg. We blijven zoeken naar mogelijkheden om dit toch én op een legale manier voor elkaar te krijgen.

Schutskooiwijk en Poortugaal-West

WBV Poortugaal heeft in de Schutskooiwijk 108 huurwoningen. Poortugaal-West is het gebied van de volkstuinten. Vanaf 2023 gaan in de Schutskooiwijk ontwikkelingen plaatsvinden. In de loop van 2020 wordt duidelijk welke ontwikkelingen dat zijn. Eind 2018 is met de gemeente een intentieovereenkomst afgesloten om samen met de gemeente op te trekken. Afgelopen zomer is in de Schutskooiwijk onderzoek uitgevoerd naar de bouwtechnische kwaliteit van de woningen. Aan de rapporteren over de bevindingen wordt momenteel gewerkt. De uitkomst hiervan is mede bepalend voor de toekomst van de Schutskooiwijk en Poortugaal-West.

Versnellen verduurzaming

In een cyclus van 7 jaar worden de woningen geschilderd. Vanaf 2013 hebben wij ingezet op het gelijktijdig na-isoleren van de woning bij een schilderbeurt. In 2020 zou dit klaar zijn. In 2019 hebben wij besloten om de planning van 2020 in 2019 uit te voeren. Hierdoor is het hele na-isolatieprogramma in 2019 afgerond. Door deze versnelling kunnen we in 2020 nieuwe initiatieven ontwikkelen en uitvoeren.

WBV Poortugaal is een onderzoek gestart met 35 woningen aan de Schroeder v.d. Kolklaan om te kijken welke mogelijkheden er zijn en tegen welke kosten, om het wooncomfort te verhogen en het energieverbruik sterk terug te dringen door het uitvoeren van isolatiemaatregelen, eventueel in combinatie met installatietechnische voorzieningen. Hier zijn vergunningen voor nodig. Het onderzoek volgens de Wet Natuurbescherming is al gestart naar de eventuele gevolgen voor flora en fauna in het gebied. Als het een haalbaar project wordt, bespreken we dat met de bewoners en hopen we in de 2e helft van 2020 te starten.

De gemeente start binnenkort met een onderzoek naar het aardgasvrij maken van alle woningen in Albrandswaard. Eind 2020, begin 2021 neemt de gemeente hierover een besluit en dan wordt bekend in welke vorm de warmtevraag wordt voorzien. Dit wordt per wijk aangegeven met een globale tijdsindicatie van wanneer welke wijk aan de beurt is. Dat is ook van invloed op onze eigen verduurzamingsplannen.

WBV Poortugaal kiest ervoor om niet voorop te lopen met allerlei experimenten en volgt een behouden koers waarbij een gematigde en verantwoordelijke aanpak voorop staat. WBV Poortugaal stelt de betaalbaarheid op de eerste plaats, waarbij ook goed gekeken wordt naar én het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen én verduurzamingsinitiatieven.

Nieuw Koersplan

Het huidige Koersplan loopt eind 2020 af. In 2020 stellen we een nieuw Koersplan op voor de volgende 4 jaar. De aanbevelingen van het visitatierapport 2019 nemen we hierin mee. Wij gaan opnieuw de vierjaarlijkse USP-enquête uitzetten. In deze enquête wordt de mening van de huurder gevraagd over de woning, de woonomgeving en onze dienstverlening. Ook deze resultaten verwerken wij in het nieuwe Koersplan.



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



*Concept verslag
Algemene
Vergadering*

Naast onze medewerkers krijgt ook de Klankbordgroep van huurders een rol in het samenstellen van dit Koersplan. Zij kunnen adviezen geven en voorgestelde acties beoordelen. Als u ook een bijdrage wilt leveren, bent u van harte welkom in deze Klankbordgroep van huurders!

Onze aandacht gaat naar de betaalbaarheid van het wonen, het verduurzamen van ons woningbezit en nieuwbouwinitiatieven. Naast de nieuwbouw in Poortugaal-West is recent de locatie Mariput toegevoegd. Wij hebben aangegeven dat wij daar graag sociale woningbouw willen realiseren. Binnenkort worden wij opgenomen in een gemeentelijk projectteam om dit verder uit te werken.

Einde benoemingsperiode voorzitter RvC

In juli 2020 loopt de maximale zittingstermijn van 8 jaar af van Jan Willem van der Meer, onze huidige voorzitter. De Raad van Commissarissen moet een nieuw lid werven. De voorbereidende procedure voor het werven van een algemeen commissaris start nog dit jaar.

Pensioen directeur-bestuurder

Met de Raad van Commissarissen is onlangs afgesproken dat de heer Kouters per 1 oktober 2020 zijn functie neerlegt vanwege pensionering. Na een interne evaluatie over het al dan niet zelfstandig voortbestaan van onze WBV, afgezet tegen de voor ons liggende grote opgaven zoals nieuwbouw en verduurzaming van het woningbezit enerzijds en de aanwezige kwaliteit van de medewerkers en financiële spankracht anderzijds, is besloten als zelfstandige organisatie door te gaan. De voorbereidende procedure voor de werving voor een nieuwe directeur-bestuurder wordt dit jaar gestart.

De heer Kouters bedankt iedereen en geeft het woord aan de voorzitter.

5. Bespreken visitatierapport

De voorzitter geeft het woord aan de heer Van Praag. De heer Van Praag nodigt mevrouw Luiten, de heer Van Heusden en de heer Van der Stoep uit om naar voren te komen voor een vragenronde over de visitatie en het rapport.

Mevrouw Luiten vertelt dat de visitatie verplicht is door de regering. WBV Poortugaal is al 3 keer gevisiteerd. Het traject is intensief, alle stukken moeten aan de commissie worden aangeleverd. De heer Van der Stoep heeft de selectieprocedure voor de keuze van het bureau meegemaakt. Het rapport en de feedback is goed ontvangen. De commissie geeft een onafhankelijk oordeel. De heer Van Heusden heeft de commissie meegenomen in de wijken om ons bezit te laten zien.

Op de vraag wat de heer Van der Stoep vindt van het oordeel van de visitatiecommissie geeft hij aan dat het rapport goede cijfers laat zien en dat WBV Poortugaal lokaal betrokken is. In vergelijking met het vorige rapport is een inhaalslag gemaakt bij procedures. De heer Van Praag poneert de discussiestelling of het nu tijd is om lui achterover te hangen. Mevrouw Luiten ontkent dit stellig. We blijven altijd kijken wat we nog beter kunnen doen. Met een aantal van de aanbevelingen zijn we al bezig. Andere aanbevelingen worden meegenomen in het nieuwe Koersplan.

De heer Van Heusden zegt dat veel woningen in ons bezit eengezinswoningen zijn. Als het mogelijk is, willen we in de toekomst graag inzetten op andere type woningen, meer gelijkvloers. Wij kijken nu of het technisch mogelijk is om bij woningen op de 1^e etage een 2^e toilet aan te brengen. Dit is helaas niet overal mogelijk.

Als de heer Van Praag opmerkt dat WBV Poortugaal een kleine organisatie is, geeft de heer Van der Stoep aan dat wij er goed voor staan en WBV Poortugaal vele huurders kent.

WBV Poortugaal zoekt met de gemeente naar mogelijkheden om in woningen te investeren en zo de doorstroom te bevorderen. Zolang we niet kunnen bouwen, blijft er een tekort.



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



*Concept verslag
Algemene
Vergadering*

Op de vraag over de mogelijkheid van het plaatsen van een traplift, geeft de heer Van Heusden aan dat dit via de gemeente gaat.

Op de vraag over beter isoleren van de woning en de tocht in de woning, vraagt de Heer Van Heusden om dit na de vergadering bij de tafel Techniek door te geven.

Op de opmerking over dat het gebied rond de Oude Maas een natuurgebied is (stikstoflocatie) niet mag worden gebouwd, antwoordt de heer Van Heusden dat het een risico is, maar dat er nu nog niets over te zeggen valt.

Op de vraag wat het cijfer moet zijn van de volgende visitatie geeft de heer Van der Stoep aan dat het van een 7 naar een 7½ kan.

Het volledige visitatierapport staat op de website.

De heer Van Praag bedankt de sprekers en de aanwezigen voor hun inbreng.

6. Klankbordgroep en evaluatie van het schriftelijk adviesrecht

De voorzitter geeft het woord aan de heer Boon, lid van de Klankbordgroep.

De heer Boon geeft aan dat de Klankbordgroep tijdens de bijeenkomsten WBV Poortugaal voedt en advies geeft over o.a. het beleid. Ook is een delegatie vanuit de Klankbordgroep betrokken geweest bij de selectie van de kandidaat voor de Raad van Commissarissen.

De Klankbordgroep heeft er mede voor gezorgd dat er een folder is gekomen over WBV Poortugaal die aan nieuwe huurders wordt meegegeven. Daarnaast was de Klankbordgroep actief betrokken bij de visitatiecommissie en bij het herijken van het Koersplan. Het mag gezegd worden dat de Klankbordgroep WBV Poortugaal zeer waardeert.

De voorzitter bedankt de heer Boon voor zijn uitleg. En bedankt alle leden van de Klankbordgroep voor hun inzet tot nu toe.

De voorzitter vraagt de aanwezigen om een besluit te nemen om het mandaat adviesrecht voor nogmaals een jaar over te dragen aan de Klankbordgroep. Unaniem stemmen de aanwezigen op de AV hiermee in.

7. Rondvraag en afsluiting

Een van de leden vraagt wat de mogelijkheid bestaat om voor een gering (vast) bedrag b.v. de dakgoot schoon te laten maken, wanneer je dat zelf niet kunt doen.

WBV Poortugaal stelt voor om het idee van een schoonmaakfonds/servicecontract bij de Klankbordgroep in te brengen.

De voorzitter bedankt alle leden voor de aanwezigheid, inbreng en het vertrouwen. Na afloop is er gelegenheid om de medewerkers, directeur-bestuurder, de leden van de Raad van Commissarissen en de leden van de Klankbordgroep vragen te stellen. En er is ook gelegenheid om een consumptie met elkaar te nuttigen.

De voorzitter sluit de vergadering om 21.19 uur.

Dit korte verslag is goedgekeurd in de Algemene Vergadering van september 2020

René Kouters, directeur-bestuurder , voorzitter Raad van Commissarissen