

Notulen Algemene Ledenvergadering De Goede Woning Neerijnen

Overleg	Algemene Leden Vergadering De Goede Woning-Neerijnen	
Datum overleg	Dinsdag 5 juni 2018	19.30 uur – 21.00 uur
Locatie	De Koeldert te Waardenburg	
Aanwezig namens DGWN	<i>RvC:</i> Adrie van Baalen (AvB), René van de Westelaken (RW) en Andries de Vree (AV) <i>Bestuur:</i> Piet Huijsman (PH), Chris van Velzen (CV), Jan van Vugt (JV) <i>Medewerkers:</i> Sabine Odijk (notulen) , Ria van Loon, Rina Kreling en Paul van den Merkhof	
Bijlagen:	A: ontwerpakte 'Omzetting en statutenwijziging Woningbouwvereniging De Goede Woning Neerijnen' B: Presentielijst C: Presentatie	

1. Opening

De voorzitter van de Raad van Commissarissen, mevrouw A. van Baalen (hierna: AvB), opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom.

2. Ingekomen stukken en mededelingen.

Er zijn geen ingekomen stukken en/of mededelingen.

3. Vaststelling notulen ledenvergadering van 27 juni 2017

Er zijn geen opmerkingen op de notulen. De notulen worden goedgekeurd en zijn vastgesteld.

Piet Huijsman (hierna: PH), voorzitter van het Bestuur neemt het woord over van AvB voor de inhoudelijke behandeling van de agendapunten.

PH komt voordat hij ingaat op het jaarverslag 2017, nog even terug op de bewonersavonden. Tijdens deze avonden is verteld dat we ruim 400 woningen gaan verduurzamen en 84 woningen opwaarderen. Hiervoor was een bezoek van Inspectrum nodig bij al deze woningen. PH bedankt alle aanwezigen dat Inspectrum overall is binnengelaten. Inmiddels hebben wij alle energie-labels mogen ontvangen. Het blijkt dat ons woningbezit er iets beter voor staat qua energie-labels dan wij vooraf hadden ingeschat. Hierdoor willen we nu alsnog proberen alle woningen naar een A-label te krijgen. We wachten nu nog op de rapportage over de vleermuizen en mussen en verwachten in oktober 2018 te kunnen starten met de werkzaamheden. Helaas mag het niet eerder. Verder wordt iedere woning bezocht en willen we eventuele kleine herstelwerkzaamheden (denk aan: een losse trapeuning, een lekkende kraan, een klemmende deur) direct repareren tijdens het project.

4. Toelichting jaarverslag 2017

Het jaarverslag was begin april al gereed. Dit is vroeg t.o.v. andere woningcorporaties. Op 24 april is het jaarverslag vastgesteld door de RvC en door de accountant qua kwaliteit, na daartoe te zijn bevraagd, beoordeeld met een 8.

PH heeft de belangrijke kengetallen uit het jaarverslag toegelicht met behulp van de presentatie. De onderstaande kengetallen zijn besproken:

	2017	2016
Totaal aantal woningen	719	711
Nieuwe woningen	18	0
Aantal huurmutaties	25	34
Aantal woningverkopen	10	3
Eigen vermogen	€ 70.201.919	€ 68.579.030
Langlopende schuld	€ 5.333.372	€ 4.388.892
Kortlopende schuld	€ 272.814	€ 585.958
Huuropbrengsten	€ 4.353.057	€ 4.283.185
Liquide middelen	€ 1.822.467	€ 1.572.707
Verhuurdersheffing	€ 565.966	€ 516.607
Onderhoud	€ 1.458.338	€ 1.976.178

Wat opvalt, is dat er in 2017 minder geld aan onderhoud is uitgegeven. Hiervoor zijn een drietal oorzaken te noemen: er zijn minder woningmutaties geweest, er zijn minder reparatieverzoeken gemeld en in afwachting van het SVB is er minder geld aan groot onderhoud uitgegeven.

De verhuurdersheffing is met bijna € 50.000 toegenomen. Dit is een extra heffing die sinds een paar jaar door het Rijk bij woningbouwcorporaties in rekening wordt gebracht. We komen eenmalig wel in aanmerking voor een korting op deze heffing van 12x € 20.000. Dit heeft te maken met de nieuwbouwwoningen die in 2017 in Haaften zijn gebouwd en waarvan 12 woningen een lage huur hebben. Deze korting wordt in 2018 verrekend.

Financieel staat DGWN er nog steeds goed voor.

Vragen over de jaarrekening:

- Waarom moeten huurders "meebetalen" aan Den Haag?
PH: dit is een beslissing van het Rijk en woningcorporaties hebben hier niets over te zeggen.
- Wat gebeurt er met onderhoudsgeld dat niet is uitgegeven?
PH: dit komt toe aan de reserve en dit wordt onder andere uitgegeven aan het project opwaarderen en verduurzamen. Soms is er ook een jaar met extra uitgaven.
- Hoe wordt er toezicht gehouden op de werkzaamheden die zijn uitgevoerd?
Dit wordt gecontroleerd door de aannemer, de opzichter van DGWN en de adviseur die hiervoor is aangesteld, als het gaat om projecten.
- Wordt het geld van de subsidie voor de verduurzaming alleen gebruikt voor dat project?
PH: ja, dat wordt daarvoor ingezet. Wel in zijn totaliteit, niet apart per woning. Bij alle woningen wordt geprobeerd een A-label te behalen.
- Waarom wordt er nu geschilderd op het Julianaplantsoen en worden er pas later werkzaamheden uitgevoerd? Is dat niet dubbel?
PH: Het Julianaplantsoen valt onder de herstructurering en dit heeft meer tijd nodig, maar we willen het er wel netjes uit laten zien. Vandaar dat er toch geschilderd wordt. Binnenkort komen de collega's langs bij alle bewoners van het plantsoen om te praten over het project. We gaan dit zo zorgvuldig mogelijk doen.

5. Voorstel tot juridische omzetting en de daarbij behorende statutenwijziging

DGWN is sinds 1919 een vereniging. Door de huidige wetgeving is het heel moeilijk geworden voor een vereniging om te kunnen ondernemen. Voor iedere beslissing moet de ALV geraadpleegd

worden; dit is niet werkbaar en ook niet wenselijk. De meeste corporaties zijn daarom veel eerder al omgezet naar een stichting. 90% van de aanwezige leden op deze ALV moet voor de wijziging stemmen om tot een juridische omzetting over te kunnen gaan.

Om de huurders en leden te informeren zijn er twee informatieavonden georganiseerd en was er een wekelijks spreekuur waar leden en huurders met hun vragen terecht konden. Uiteraard kon er ook buiten het spreekuur om gebeld worden met vragen. Van het spreekuur is echter geen gebruik gemaakt. Het bestuur heeft ook met individuele leden gesproken.

Voor de huurders/leden verandert er door deze omzetting feitelijk niet veel. Als huurder hebben zij wettelijk gezien dezelfde rechten als bij een vereniging. Huurders zijn beschermd door de wet. De Bewonersraad vertegenwoordigt de huurders en heeft ook informatie- en adviesrecht; dit is vastgelegd in de Overlegwet. De ALV en het lidmaatschapsgeld komen wel te vervallen als DGWN een stichting wordt.

Vragen voorafgaand aan de stemming:

- Heeft de Bewonersraad bijeenkomsten voor de bewoners?
PH: ja, dat organiseren zij minimaal 1x per jaar voor iedere kern. Onze opzichter zal hierbij zijn.
- In Haaften gaat het gerucht dat huurders niets meer te zeggen hebben als DGWN een stichting is.
PH: Dit is niet het geval, U heeft en behoudt uw rechten omdat u huurder bent. Tevens hebben de huurders via de Bewonersraad nog steeds veel te zeggen. Zij blijven de schakel tussen de huurders en het bestuur van DGWN.
- Waar moeten onderhoudsklachten gemeld worden?
PH: op dezelfde manier als nu, bij de opzichter van DGWN.
- Wat wordt er gedaan met reparatieverzoeken die ieder jaar terugkomen?
PH: Dit gaan we goed bekijken, vroeger werd er vaak iets te lang doorgegaan met "lapmiddelen". Hier willen we vanaf, we willen naar betere woningen.

PH brengt met regelmaat en nadrukkelijk naar voren of er bij de leden nog vragen leven of twijfels zijn. Hij wil er alles aan doen om die weg te nemen. Tot slot doet PH een dringend beroep op de leden om met hun stem hun vertrouwen te geven aan Bestuur, RvC en personeel.

Stemming:

In totaal zijn er 27 leden (stemgerechtigden) aanwezig op de vergadering. En er zijn 3 huurders die niet stemgerechtigd zijn. Er wordt gestemd bij handopsteken met een blauwe kaart.

23 leden (85%) hebben vóór omzetting van de Vereniging naar een stichting overeenkomstig de Ontwerpakte gestemd, 3 leden (11%) hebben tegen omzetting gestemd en 1 lid (4%) heeft zich onthouden van het uitbrengen van een stem.

De advocaat die bij de vergadering aanwezig was heeft het aantal stemmen gecontroleerd en vastgesteld. De vereiste 90% is niet behaald, waardoor er geen besluit tot omzetting kan worden genomen.

6. Rondvraag

- Is het programma voor verduurzamen en opwaarderen al bekend?
Nee, nog niet. Zodra het bekend is volgt er informatie.
- Komen mensen rechtstreeks voor een woning in aanmerking of gaat dat ook via bedrijven.

Wij wijzen alleen toe aan natuurlijke personen, dus niet aan bedrijven. Wanneer arbeidsmigranten een woning huren, stonden ze gewoon ingeschreven als woningzoekende in Woongaard.

7. Sluiting

AvB sluit de vergadering af en geeft aan dat ze dit graag op een andere wijze had gedaan en dat ze het betreurt dat er voor nu te weinig vertrouwen is om een stichting te worden. Wij gaan ons beraden wat wij nu gaan doen en mogelijk komen we hier in het najaar op terug bij de leden.

Voor akkoord:

Voorzitter;

Secretaris,

P. A. Huijsman

J. van Vugt