

# Verslag van de Algemene Ledenvergadering van De Woningraat

Datum: 30 juni 2022  
Plaats: Dorpshuis XXL Benschop



## Aanwezig:

- Diederik Hommes (voorzitter)	Namens de Raad van Commissarissen
- Marion Wiendels (lid)	Namens de Raad van Commissarissen
- Marieke Teitink (directeur/bestuurder)	Namens De Woningraat
- Martin van Schaik (manager bedrijfsvoering)	Namens De Woningraat
- Gerda Zuiver (management assistent)	Notulist namens De Woningraat
- Mieke Sinke	Voorzitter van De Huurdersraad

Aanwezige leden: 9  
Afmeldingen : 2

## 1. Opening

De heer Diederik Hommes, voorzitter van de RvC, opent de vergadering om 20.01 uur en geeft aan dat het fijn is dat we weer live bij elkaar kunnen zijn.

## 2. Verslag ALV d.d. 8 december 2022

Het verslag van de ALV van 8 december 2022 wordt ongewijzigd vastgesteld.

## 3. Relevante ontwikkelingen om ons heen

Marieke licht de recente ontwikkelingen toe. Deze ochtend was het al in het nieuws: de verhuurdersheffing wordt afgeschaft. Onder regie van minister Hugo de Jonge hebben Aedes + VNG + Woonbond prestatieafspraken gemaakt in ruil voor het afschaffen van de verhuurdersheffing. De corporaties gaan extra bouwen, sneller verduurzamen, er komt een huurkorting voor minima en de jaarlijkse huurverhoging volgt niet de inflatie maar de CAO stijging - ½ %.

Er zijn nogal wat uitdagingen: Wooncrisis: te weinig (geschikte) woningen, Energiecrisis: hoge energieprijzen; te kort aan vaklieden, leveringsproblemen van materialen; hoge bouwkosten, oplopende inflatie en stijgende rente.

Gemeenteraadsverkiezingen - nieuwe wethouder "wonen" Hr. Vente in Lopik. In Oudewater is ook een nieuwe wethouder op gebied van "wonen", mevrouw Teunissen.

## 4. Overzicht van 2021

- Verhuur woningen

In 2021 zijn 114 woningen verhuurd:



57 woningen  
in gemeente Oudewater



57 woningen in gemeente Lopik

- 111 sociale huurwoningen
- 3 woningen in de vrije sector

Er zijn 15 woningen buiten het aanbodmodel verhuurd (bemiddeld).

Gemeente Oudewater;

- 6 woningen voor statushouders
- 1 woning voor mantelzorgurgentie
- 1 woning voor medische urgentie

Gemeente Lopik;

- 5 woningen voor statushouders
- 1 woning voor woningruil
- 1 woning bijzondere doelgroep

- Huuraanpassing 2021
  - Geen huurverhoging in 2021
  - Eenmalige huurverlaging toegepast bij 256 huurders (14%)
  - Totaal bedrag huurverlaging per maand € 11.728,-
  - Gemiddelde huurverlaging € 45,81 per maand



- Overig 2021
  - Er zijn 98 zonnepanelen geplaatst (51 gemeente Lopik, 47 gemeente Oudewater)
  - In 2021 zijn woningen met een energielabel van E of slechter versneld beter geïsoleerd. Dit waren er 24 in gemeente Lopik en 25 in gemeente Oudewater.
  - Klanttevredenheid: Het KWH huurlabel is verlengt. Gemiddeld huurderstevredenheid 7,4.
  - Gestart met spreekuren in Benschop en Lopik
  - Digitale dienstverlening is uitgebreid -> 400 accounts “mijndewoningraat” geactiveerd.
  - Leefbaarheid: In Lopik was het project “Groen aan de buurt”. De wijk De Akker en ’t Veld zijn groener en mooier gemaakt. De bewoners hebben er samen wat moois van gemaakt, wat is te zien in een filmpje: [https://www.youtube.com/watch?v=7Z\\_wkyEXFpk](https://www.youtube.com/watch?v=7Z_wkyEXFpk)

• Financiën onderhoud

	2021	2020
Reparatie + mutatie onderhoud + basiskwaliteit	€ 2.613.000	€1.321.000
Planmatig onderhoud	€ 1.730.000	€ 1.043.000
Investeringen: Renovatie + isolatiemaatregelen	€ 1.631.000	€1.736.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 5.974.000</b>	<b>€4.100.000</b>



• Financiën

Inkomsten en uitgaven in 2022 (duizendtallen)	
Huur	14.044
Verkoop	266
Organisatiekosten en belastingen	-5.446
Onderhoud	-4.156
Leefbaarheid	-223
Rente op leningen	-834

Zijn de huizen in 2022 meer of minder waard geworden

Boekhoudkundige afboekingen

Wat is de uitkomst

Netto resultaat  
3.651

Waardestijging  
26.566

Waardedaling  
-10.504

Wat gebeurt er met dat geld

Investeringen in bijvoorbeeld nieuwbouw en renovatie

Aflossingen op lopende lening

Dit geld zit vast in de stenen van de huurwoningen

Onrendabele top van projecten (nieuwbouw en renovatie)

Onrendabele top: Het verschil tussen de investering en de markt- of beleidswaarde die wordt gecreëerd, noemen we de onrendabele top. De onrendabele top maakt duidelijk dat de investering niet wordt terugverdiend gedurende de (markt- of beleidsconforme) exploitatie van de woning.

## 5. Stand van zaken nieuwbouwprojecten

Marieke Teitink geeft een toelichting op de stand van zaken van de diverse projecten in de Gemeente Oudewater en de Gemeente Lopik.

Wijngaardstraat - Oudewater Oplevering was begin 2022, 21 stuks 2,- en 3 kamer appartementen, gasloos.

Schuylenburcht - Oudewater Nieuwbouw 69 appartementen en ontmoetingsruimte door aannemer Bolton. Start van de bouw begint in herfst 2022. Oplevering eind 2023.

De Akker - Lopik Ontwikkeling van 22 appartementen en een buurtkamer op de plaats van de oude school. Voorbereidingen in 2022. Start van de bouw in 2023.

Oranjepark II - Oudewater Ontwikkeling van 29 appartementen. De naastgelegen dierenweide hopen we te behouden. Hiervoor is met de Stichting Dierenpark Wulverhorst een intentieovereenkomst getekend.

### Zeldenrust - Benschop

Vorbereidingen voor de bouw van mogelijk 19 appartementen en de voorbereidingen voor het bestemmingsplan 2022 lopen. Project loopt moeizaam. Het gebied is een "ganzen-leg-gebied". Provincie en Gemeente zijn de mogelijkheden aan het bekijken.

Huurders van Benschop delen hun ongenoegen dat er in Lopik en Oudewater gebouwd wordt en in Benschop niet. Huurders van Benschop voelen zich achter gesteld. Ook de woningnood is hoog in Benschop.

Niet alle huurders houden hun tuintjes netjes bij. Kan daar niet iets aan gedaan worden? Plicht om het te controleren? Marieke Teitink geeft aan dat de woonconsulent en de sociaal huismeester de mensen hierop aanspreken of een briefje door de deur doen.

## 6. Toekomst ALV

De Woningraat van vereniging naar stichting?

Mieke Sinke - voorzitter van De Huurdersraad is ook aanwezig.

**Participatie/invloed van huurders** - Het doel van de vereniging, is het regelen van inspraak en participatie. We vinden het belangrijk om inspraak van onze huurders goed in te richten. We willen beleid zoveel mogelijk laten aansluiten bij de wensen van onze huurders.

**Ontwikkelingen waardoor inspraak anders wordt** - De formele invloed van de algemene vergadering is vanwege invoering nieuwe woningwet sinds 1.1.2022 beperkt. Daarnaast zien we dat het aantal leden van onze vereniging al jaren daalt:

2017	2022
396 leden	178 leden

Het aantal leden die aanwezig zijn tijdens de ALV is ook gering. Daarom wordt er voorgesteld om over te stappen naar een stichting.

### Situatie tot 1 januari 2022

In de statuten is een en ander geregeld voor de leden. Belangrijkste punten zijn:

- Leden zijn huurders van De Woningraat die de doelstelling onderschrijven;
- Elk lid heeft 1 stem;
- Adviesrecht benoemen bestuurder;
- Adviesrecht op bijvoorbeeld grote investeringen;
- De algemene vergadering moet instemmen met wijziging van de statuten (2/3e meerderheid);
- Vaststellen van de jaarstukken is overgedragen aan de RvC, er is nog wel adviesrecht.

## Wijziging Woningwet


In het verleden gaf de Woningwet bepaalde rechten aan de algemene vergadering. Bij de wijzigingen begin 2022, zijn deze rechten vervallen. Dit zijn met name: adviesrecht bij benoemen bestuurder en adviesrecht over besluiten die de RvC moet goedkeuren.

### Reden voor aanpassing

- De formele rechten van de leden wordt verder beperkt
- Veel huurders willen geen lid zijn, maar willen wel dat hun belangen goed worden behartigd
- Het aantal leden neemt af de laatste jaren:
  - 2017: 396 leden (waarvan 285 uit Benschop)
  - 2018: 343 leden (waarvan 271 uit Benschop)
  - 2020: 212 leden (waarvan 126 uit Benschop)
  - 2022: 178 leden (waarvan 115 uit Benschop)
- De Huurdersraad is vertegenwoordiger van de huurders en dus ook van de leden, zij hebben formele invloed
- Huurders van De Woningraat kunnen lid worden van De Huurdersraad
- Het ‘in de lucht houden’ van de vereniging kost veel tijd en geld

**De Huurdersraad -** Behartigen belangen huurders (wonen & woonomgeving):

- Instemmingsrecht
- Adviesrecht
- Informatierecht
- Recht op voordracht van 1/3 van leden RvC
- Corporatie heeft de verplichting te zorgen voor financiële bijdrage voor scholing en professionalisering.



Woningwet  
&  
Overlegwet

*Instemmingsrecht* (woningwet & overlegwet)

Prestatieafspraken (art. 44 woningwet).

Fusie (uitgezonderd financiële noodzaak, art. 53 woningwet)

Servicekostenbeleid

*Adviesrecht* (woningwet en overlegwet)

Beleidsonderwerpen: betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg, etc.

Woningcorporatie moet huurdersorganisatie om zienswijze vragen

Recht op betrokkenheid

*Informatierecht* (o.a art. 38 en 44 woningwet)

Gelijk aan gemeenten

Toesturen van informatie, waaronder volkshuisvestelijk verslag en jaarrekening

### Conclusie

Een meer directe manier van invloed voor huurders kan via de huurdersvertegenwoordiging. De Huurdersraad heeft ruim 200 leden. De Huurdersraad heeft ook gesprekken met de gemeente.

Mieke Sinke: uitgangspunt van De Huurdersraad is om voor de belangen van de huurders op te komen. Zij geeft aan dat het advies niet altijd wordt opgevolgd. Als voorbeeld wordt genoemd dat De Huurdersraad advies had gegeven om geen huurverhoging door te voeren. Dit advies heeft De Woningraat niet overgenomen. Marieke Teitink geeft aan dat aan het advies “geen inkomens afhankelijke huurverhoging” wel gehoor is gegeven en dat advies is overgenomen. Als De Woningraat een gekwalificeerd advies van De Huurdersraad niet overneemt, dan is De Woningraat verplicht een gegronde onderbouwing hierop te geven.

Diederik Hommes geeft aan dat er veel punten onder de aandacht gebracht worden door De Huurdersraad, deze ook serieus worden besproken in de RvC, en dat uiteindelijk de bestuurder en Raad van Commissarissen het beleid bepalen.

Marion Wiendels geeft aan dat er 2 commissarissen ook regelmatig aanschuiven bij De Huurdersraad voor overleg.

Een Lid geeft aan dat het beter is de vereniging op te heffen.

Een Lid geeft aan dat de Vereniging niet meer van deze tijd is.

Een Lid geeft aan dat in het verleden geprobeerd is om vanuit De Huurdersraat buurtgericht zaken te organiseren. Er werden mensen gezocht om gesprekspartner te worden om stapsgewijs naar de kernen toe te komen. Dit bleek toen al lastig om mensen te vinden die daar aan mee willen werken.

Diederik Hommes - Op landelijk niveau is het ook lastig om vrijwilligers te vinden. Het is daarom belangrijk om wijkgericht in gesprek te gaan met elkaar. Mensen willen liever over hun eigen wijk praten. Hij benadrukt dat voor de directeur van De Woningraat als ook voor de RvC het cruciaal is dat we goed in gesprek zijn met de huurders. De ALV van de vereniging is daarvoor geen goede oplossing meer, gezien de beperkte opkomst. We zullen op zoek moeten gaan naar andere manieren om de stem van de huurders te horen. De Huurdersraat is daarbij voor ons heel belangrijk.

#### **Ons voorstel**

Vereniging per 1 januari 2023 omzetten naar stichting. De bestaande leden zullen dan uitgenodigd worden om lid te worden van De Huurdersraat (als ze dat nog niet zijn). Lid worden van De Huurdersraat kan kosteloos. De Woningraat wil wel graag in overleg blijven met huurders over diverse onderwerpen, dit zullen we blijven organiseren!

Dit kan zijn door een avond te organiseren over bijvoorbeeld een actueel thema, ondernemingsplan of een gezellige avond met een borrel en bitterbal.

Als wij de vereniging willen omzetten naar een stichting moet 90% van de leden (die aanwezig zijn bij de vergadering) instemmen. Alle leden zullen vooraf op de hoogte gesteld worden als er een beslissing genomen moet worden.

Mieke Sinke: De Huurdersraat is het nog niet eens met het voorstel. Ze willen eerst in gesprek gaan met de huurders. Ook willen ze een samenwerkingsovereenkomst waarin bepaalde zaken vastgelegd kunnen worden.

Diederik geeft aan dat uiteindelijk de leden van de Vereniging besluiten of we zullen overgaan naar een stichting.

#### **7. Rondvraag**

- Is kantoor Lopik nog in bezit - Nee, verkocht
- Een vraag over rookmelders die aangesloten zijn op het lichtnet of deze ook moeten worden vervangen? Nee, rookmelders op het lichtnet hoeven niet vervangen te worden. De meeste rookmelders die wij nu plaatsen (die niet op het lichtnet zijn aangesloten) gaan 10 jaar mee. Inmiddels zijn meer dan 95% van de woningen voorzien van rookmelders. Niet alle bewoners zijn thuis (bijvoorbeeld door vakantie), alle afspraken zijn wel ingepland.

De voorzitter, Diederik Hommes beëindigt de vergadering om 21.18 uur en bedankt de aanwezigen voor hun komst.

===