

Concept Verslag Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Maarn d.d. 4 december 2019

Aanwezig namens het bestuur:

- K. de Wolf, directeur-bestuurder

Aanwezig namens de raad van commissarissen (RvC):

- M. Vernooij, voorzitter
- L. Halsema, lid
- D. Colon, lid

Notulist: Margriet Hoekstra

Totaal aanwezigen: 21 leden in de zaal

Algemene ledenvergadering

1. Opening

Mette Vernooij, voorzitter van de raad van commissarissen opent de vergadering om 20.00 uur en heet de aanwezigen welkom. Vanavond zijn ook aanwezig, mevrouw Els van Tuinen, bewonerszaken en de heer Nardo Romero, opzichter. Er volgt een korte voorstelronde.

MV vraagt de aanwezigen of iedereen lid is van de vereniging. Er zijn twee aanwezigen geen lid. Zij worden vanavond lid. De presentielijst is getekend.

Bericht van verhindering is ontvangen van:

- Mevrouw Cuppers, Schoollaan 31, Maarn.
- A.A. Jansen en M.M. Jansen, Tuindorpweg 57, Maarn.

2. Verslag van 17 juni 2019

Tekstueel:

Het verslag wordt vastgesteld en getekend door de voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder.

Inhoudelijk:

Naar aanleiding van pagina 6, agendapunt 7 'Huurdersreglement 1999'; deze is nog steeds geldig.

Er zijn verder inhoudelijk geen opmerkingen.

3. Jaarplan 2020 en begroting 2020

MV geeft het woord aan KdW. KdW heet de aanwezigen ook van harte welkom.

We hebben schriftelijk vragen ontvangen van de heer Moesbergen. Deze zijn veelal verwerkt in de presentatie.

KdW geeft als eerste een toelichting op het jaarplan 2020.

Onderwerpen Jaarplan 2020:

Huurbeleid

- Gemiddelde huurstijging, maximaal de inflatie (2,6%);
- Bij mutatie: huurharmonisatie naar 75% maximaal redelijke huur;
- Huurders die geen huurtoeslag ontvangen maar hier wel recht op hebben, kunnen een verzoek indienen.

Dagelijks onderhoud

- Aannames reparatieverzoeken door de medewerkers van Heuvelrug Wonen namens, Wbv. Maarn;
- Wbv Maarn heeft geen eigen onderhoudsdienst;
- Het werk wordt uitbesteed aan (voornamelijk) vaste aannemers:
 - Van Laar - Schoonmaak dakgoten
 - Breeman - CV-ketels
 - Schimmel - Bouw/timmerwerk
 - AVK - Loodgieter binnen
 - Duinkerck - Dak en zink buiten
 - Kalkhoven - Elektra
 - RRS - Verstopping Riool
 - HERR - Al het werk met een hoogwerker

Vragen van de aanwezigen:

- Wie maakt de dakgoten van de schuur schoon? Wanneer de schuur eigendom is van de huurder, dient de huurder deze zelf schoon te maken. Schuren van de woningbouwvereniging waar de huurder zelf bij kan, dienen ook door de huurder schoon gemaakt worden, anders wordt dit gedaan door Wbv Maarn.
- Waarom zijn de goten twee maanden geleden schoongemaakt, toen er nog geen blad lag, en nu niet terwijl de bladeren gevallen zijn? De schoonmaak van de goten staat gepland begin volgend jaar.
- Kan Wbv Maarn kiezen voor andere, eigen aannemers? De regie om te kiezen ligt bij Wbv Maarn. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de aannemers waar Heuvelrug Wonen mee werkt. Is een huurder niet tevreden, laat het weten. Steekproefsgewijs toetsen opzichters de gedane werkzaamheden.

Afgesproken wordt om persoonlijke vragen na de vergadering te stellen aan Kees de Wolf of Nardo Romero.

KdW toont de website van Wbv Maarn. Huurders kunnen hier zien wat voor rekening is van de huurder en wat voor rekening is voor Wbv Maarn.

- Onderhouds-ABC (tabel "wie onderhoudt wat") wordt in 2020 vernieuwd.
- Procedure reparatieverzoeken:
 - Website <https://www.wbvmaarn.nl/>
 - 0343-443778 (tussen 8:30 – 12:00 uur)

Planmatig onderhoud

De volgende werkzaamheden staan gepland:

- *Complex 1, Tuindorp*: Vervangen dakgoten 1/3 deel van het complex.
- *Complex 8, Schoolplein*: Herstel voegwerk raamdorpelstenen waar nodig.
- *Complex 9, Acacialaan en Kapelweg*: Herstel voegwerk, Raamdorpelstenen waar nodig.
- *Complex 10 Groenlinglaan*: Herstel metselwerk voegwerk.

Algemeen:

- *CV en MV-werkzaamheden*: 2-jaarlijks onderhoud en incidentele vervanging bij storingen (was 1 jaar).
- *Veiligheidskeuringen*: Voor 1/3 van de woningen.
- *Schilderwerk*: Er zijn in 2020 geen schilderwerkzaamheden.

Vorig jaar heeft KdW in de ALV een toelichting gegeven dat onderhoudskosten meer gespreid gaan worden. CV-onderhoud vindt plaats 1x in de twee jaar. Schilderwerk wordt in plaats van om de vijf jaar om de zeven jaar uitgevoerd. De meerjaren onderhoudsplanning wordt gemaakt en eventueel bijgesteld op basis van de conditiemeting. Elk jaar wordt er een conditiemeting gedaan van 1/3 van ons bezit. Wanneer b.v. uit de meting blijkt dat het schilderwerk eerder moet plaatsvinden, wordt dit ingepland.

Vervanging van CV is van 12 jaar naar 18 jaar gegaan, tenzij de CV niet goed meer werkt, dan wordt deze vervangen. Wbv Maarn houdt dit zorgvuldig in de gaten. Huurders maken zich zorgen dat de termijnen opgerekt zijn. KdW meldt dat dit meer in lijn is met andere corporaties en dat er versneld kan worden als dat nodig mocht zijn.

Duurzaamheid

Duurzaamheid:

- Groenlinglaan (15 woningen) uitvoering in januari 2020
- Goudvinklaan (1 woning)

De woningen worden naar een label B gebracht.

Beleid zonnepanelen

Het is dit jaar niet gelukt een beleidsplan te maken. Dit wordt in 2020 opgesteld. Aanvragen die nu gedaan worden, worden niet gehonoreerd. Eerst moet hierover beleid zijn. Duidelijk is dat er is een groeiende vraag is naar zonnepanelen.

Vraag naar aanleiding van het ondernemingsplan/herstelplan waarom complex 1 en 14 niet opgenomen zijn in het verduurzamingsplan. In deze woningen is een groot energetisch voordeel te halen, maar vergt wel een te grote investering. Ook bij de reeds gerenoveerde woningen in Tuindorp is qua duurzaamheid onvoldoende verbetering gerealiseerd.

Nieuwbouw – Verkoop

Ontwikkelingen nieuwbouw lastig.

- Trompplein (de Twee Marken)/Breeschotenlaan; plannen GUH herontwikkeling, duurt lang. Woonvisie zegt 25% sociale huur.
- Buntplein, zie lokale pers, aantal van 25% sociale woningen moeten gerealiseerd worden.
- Brandweerkazerne/Gemeentewerf; duurt lang, GUH aan zet. Inschrijving via een tender voor projectontwikkelaars. Deze moeten conform de woonvisie van de GUH ook een deel sociale huur realiseren.
- Verkoop 1 woning in Tuindorp, dit is nodig voor 2020 om aan onze financiële verplichtingen te kunnen voldoen.

Vastgoedbeleid

Kwaliteit dienstverlening

Huurderstevredenheid: doel gemiddeld een 7

Opmerking vanuit de zaal is dat er niet altijd een enquête wordt ontvangen, na een reparatie. Dit is een aandachtspunt.

In 2020 vindt er een evaluatie plaats over de dienstverleningsovereenkomsten met Heuvelrug Wonen. De Huurdersraad helpt om input van huurders op te halen.

Er is door KdW veel tijd gestopt om de communicatie te verbeteren.

- Website; KdW heeft de website doorgenomen en geactualiseerd.
- Nieuwsbrief; Huurders waren gewend om regelmatig een nieuwsbrief te krijgen. Dit zal KdW in 2020 oppakken. De planning is dat de eerste in januari uitkomt.
- Oprichten bewonerscommissies (vergelijkbaar met Maarsbergen, Heygraefflaan).

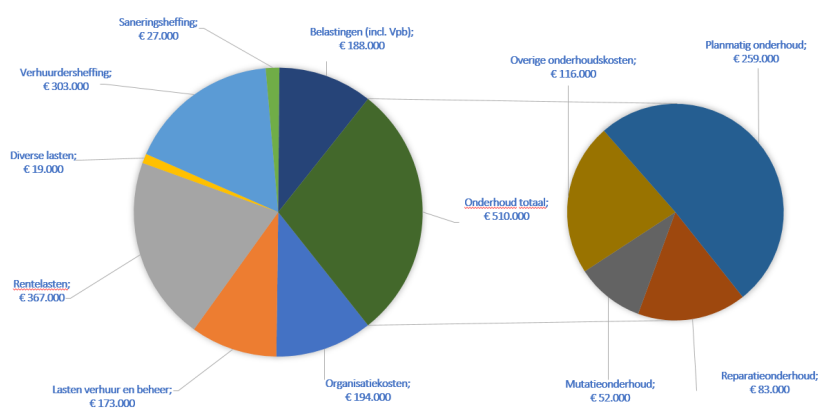
De heer van Asselt, een van de leden van deze bewonerscommissie, vertelt de tot stand koming van de bewonerscommissie. Er was veel ergernis bij de huurders in Maarsbergen. Drie partijen, huurders, gemeente en WBV Maarn zijn met elkaar in gesprek gegaan. Als groep sta je sterker. Communicatie is nu beter en wensen en ideeën zijn uitgewisseld. De huurders hebben het groen gesnoeid, zodat de gemeente bij het eerstvolgende onderhoud het groen beter kan bijhouden. Het maakt de buurt een stuk gezelliger. De volgende bijeenkomst is al gepland. KdW doet een oproep om meer bewonerscommissies op te richten.

Organisatiebeleid

Communicatie

Toelichting (meerjaren) begroting 2020-2029

Begrote lasten 2020 (€ 1.781.000)



Resultaat begroting 2020

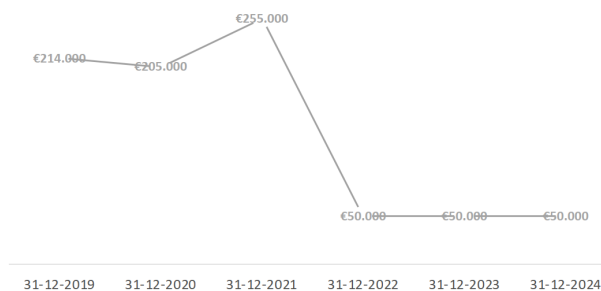
Huuropbrengsten en contributies	€ 2.189.000
Netto opbrengst verkoop woning	€ 169.000
Totale opbrengsten	€ 2.358.000
Onderhoudslasten	€ 510.000
Organisatiekosten	€ 194.000
Lasten verhuur en beheer	€ 173.000
Rentelasten	€ 367.000
Diverse lasten	€ 19.000
Verhuurdersheffing	€ 303.000
Saneringsheffing	€ 27.000
Belastingen (inclusief Vpb)	€ 188.000
Totale lasten	€ 1.781.000
Exploitatieresultaat 2020	€ 577.000

Kasstroomoverzicht

	2020	2021	2022	2023	2024
Huuropbrengsten en contributies	€ 2.189	€ 2.232	€ 2.286	€ 2.351	€ 2.426
Onderhoudslasten (excl. bedrijfskosten)	€ -394	€ -334	€ -373	€ -546	€ -650
Bedrijfskosten	€ -530	€ -546	€ -559	€ -551	€ -564
Rentelasten	€ -373	€ -357	€ -327	€ -312	€ -298
Verhuurdersheffing	€ -303	€ -278	€ -291	€ -294	€ -301
Belastingen	€ -210	€ -224	€ -229	€ -212	€ -202
Totale exploitatielasten	€ -1.810	€ -1.739	€ -1.779	€ -1.915	€ -2.015
Verkoop	€ 265	€ 455	€ 232	€ 0	€ 310
Investeringsen	€ -201	€ -428	€ -323	€ -22	€ -83
Nieuwbouw	€ 0	€ 0	€ -925	€ 0	€ -1.075
Nieuwe leningen	€ 0	€ 1.300	€ 798	€ 836	€ 1.740
Aflossingen	€ -452	€ -1.770	€ -494	€ -1.250	€ -1.303
Mutatie geldmiddelen	€ -9	€ 50	€ -205	€ 0	€ 0

Opnieuw komt het onderhoud aan de orde. Huurdersraad meldt de behoefte aan de meerjarenonderhoudsbegroting per complex. Dan is per complex te zien wanneer er groot onderhoud, zoals schilderwerk, op de planning staat. Hier zal geen gehoor aangegeven worden. In het jaarplan en begroting is opgenomen welke werkzaamheden er dat jaar plaats zullen vinden. Een begroting is een instrument en geen afspraak of toezegging. Wanneer uit de conditiemeting blijkt dat er nog geen schilderwerk hoeft te gebeuren, worden deze werkzaamheden doorgeschoven. Zo maken we geen onnodige kosten. Elk jaar wordt er een conditiemeting gedaan van 1/3 van ons bezit. We weten hoe de complexen eruitzien. Onderhoudswerkzaamheden worden geïnventariseerd en in de tijd weggezet (door het maken van een planning en begroting).

Verloop liquide middelen 2019-2024



4. Voortgang kluswoningen

In november 2018 zijn we gestart met de pilot kluswoningen. Reden was het tekort aan investeringsruimte om de woningen op te knappen. Beide kluswoningen worden weer bewoond. De werkzaamheden in de tweede kluswoning zijn te volgen via een vlog op de website van Wbv Maarn.

Wanneer de kluswoningen klaar zijn, start de evaluatie, verwachting begin 2020.

Keuzes zijn:

- Ongewijzigd: doorzetten
- Aanpassen
- Stoppen.

Bij de kluswoningen doen we een beroep op mensen om veel geld mee te brengen om de woning op te knappen. Ze staan hiervoor niet in de rij.

Er zijn op dit moment vier mutatiewoningen; aan de Schoollaan 4, 17, 19 en Tuindorppweg 73. Deze worden vooralsnog tijdelijke verhuurd, door leegstandsbeheerder Camelot. Camelot huurt van Wbv Maarn en Camelot zorgt voor bewoning. Het geeft ons tijd om de evaluatie serieus op te pakken en na te denken over de toekomst van de woningen. Wanneer we weten wat we met deze woningen gaan doen, is er een opzegtermijn van slechts 3 maanden. Dit is de beste keuze om leegstand te voorkomen, opbrengsten zijn gewaarborgd.

Vraag van één van de aanwezigen: Hoe ziet KdW de toekomst van Tuindorp? KdW weet het niet. Hij zal bewoners betrekken om na te denken over de toekomst. KdW heeft vooralsnog het idee om individuele gesprekken te gaan hebben met de huurders en de woningen van binnen te bekijken. Hij heeft hierover contact met een onafhankelijk bureau om Wbv Maarn hierbij te helpen.

Op een vraag van één van de aanwezigen of de Woningbouwvereniging nog bestaansrecht heeft wordt aangegeven dat het wel of niet voortbestaan van de vereniging andere discussie is die op dit moment niet wordt gevoerd.

5. Mededelingen Huurdersraad Maarn Maarsbergen

De heer Guy Stanworth geeft een toelichting.

Er is veel contact en overleg tussen de Huurdersraad en Wbv Maarn, KdW.

Hij is verheugd met de komst van de bewonerscommissie Heygraefflaan en wat zij bereikt hebben.

De Woningbouwvereniging heeft als sociaal maatschappelijke organisatie de opdracht te investeren in huurmatiging, nieuwbouw en woningverbetering.

De kans op nieuwbouw in Maarn en Maarsbergen is voorlopig klein. De geplande

huurverhogingen staan niet in verhouding tot de stagnerende koopkracht van mensen.

De besparingen op onderhoud moeten niet ten koste te gaan van de kwaliteit. Preventief goed onderhoud betaalt zich op den duur terug. Voorkomen is beter dan genezen.

Wij gaan de komende jaren samen met de Woningbouwvereniging werken aan een socialer huurbeleid, goed onderhoud, een solide en weldoordacht duurzaamheidsbeleid, meer zichtbaarheid van de Woningbouwvereniging in onze dorpen en een goede heldere communicatie tussen huurders en de Woningbouwvereniging. Een betere registratie en opvolging van meldingen en klachten door het werkapparaat zijn noodzakelijk.

Voldoende werk dus voor de Woningbouwvereniging en de Huurdersraad.

Verdere opmerkingen en bevindingen van de Huurdersraad zijn dat de communicatie van de backoffice, Heuvelrug Wonen, beter kan. Het is soms verwarrend dat de telefoon niet namens Wbv Maarn opgenomen wordt. Ook kan het mailverkeer beter tussen Huurdersraad en managers en medewerkers van Heuvelrug Wonen.

Wbv Maarn vindt huurdertevredenheid heel belangrijk. Geef door hoe we e.e.a. kunnen verbeteren.

Er komen ook positieve geluiden uit de zaal over de communicatie met Wbv Maarn en de backoffice.

6. Rondvraag en sluiting

Rondvragen

- Is Wbv Maarn verplicht om de huren te verhogen? Om gezond te blijven zullen we de huren moeten verhogen, zegt KdW. Dit doen we inflatievolgend, volgens het sociaal akkoord wat is afgesloten tussen Aedes en de Woonbond. Verwachte inflatie is 2,6%. Mevrouw Van Tuinen vult aan dat wanneer de huur door de huurverhogingen boven de liberalisatiegrens komt en je inkomen laag is, je in overleg kan met de Wbv voor huurverlaging om zo in aanmerking te komen voor subsidie.
- Alle vragen van meneer Moesbergen zijn beantwoord, behalve de vraag wanneer het complex geschilderd gaat worden. Hier komt KdW op terug.
- Aanwezigen spreken hun zorg uit over Tuindorp en willen zo snel mogelijk weten wat er gaat gebeuren. Dit kan pas na de evaluatie over de kluswoningen.
- Enkele huurders hebben bezoek gehad van een elektricien om veiligheid te inventariseren. Wat is de terugkoppeling? KdW antwoordt dat het hele bezit een veiligheidskeuring moet krijgen. Dit wordt gefaseerd gedaan. Er zijn veel gebreken geconstateerd waar we wat mee moeten. KdW koppelt dit terug in de nieuwsbrief.
- Nieuwsbrief zal per post bezorgd worden en per mail naar diegene waarvan we het mailadres hebben. De Huurdersraad beschikt over mailadressen.
- Weet Wbv Maarn al welke woning in Tuindorp in 2020 verkocht gaat worden? Nee, deze moet leeg zijn en het heeft geen zin om hiervoor een verzoek in te dienen.

Sluiting

De voorzitter, MV, sluit onder dankzegging de vergadering om 21.30 uur.

Voor akkoord:

Voor akkoord:

De voorzitter raad van commissarissen,
Mette Vernooij

directeur-bestuurder,
Kees de Wolf