

WONINGBOUWVERENIGING UTRECHT

VERGADERVERSLAG ALGEMENE LEDENVERGADERING 2018

Datum: 18 april 2018, de Wilg

Aanwezig: 23 bewoners/(bestuurs/RvC)leden + 4 externe leden: Frank Ringnalda (voorzitter), Benno van Marum (penningmeester), Marieke Schopmeijer (voorzitter RvC), Jan Ravensteijn (lid RvC)

Verslag: Esther Disberg (huurzaken, a.i. secretaris)

1. OPENING EN VASTSTELLEN AGENDA

De voorzitter van de RvC opent de vergadering en agenda wordt vastgesteld.

2. INGEKOMEN STUKKEN

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. MEDEDELINGEN

De voorzitter van de RvC een aantal mededelingen:

- 1) Er staan al geruime tijd twee vacatures open voor het bestuur. Voorzitter doet oproep aan bewoners of bekenden of kennissen om zich op te geven.
- 2) De vacature voor de RvC is reeds gevuld.
- 3) De oud voorzitter Theo van Oosten is na ziekteperiode in ziekenhuis nu thuis om afscheid te nemen van het leven.

4. VERSLAG ALGEMENE LEDENVERGADERING D.D. 25 APRIL 2017

Er zijn geen opmerkingen en het verslag van de vorige ALV wordt vastgesteld.

5. JAARVERSLAG 2017

De voorzitter stelt voor om het jaarverslag per paragraaf door te nemen waarna het vastgesteld kan worden door de ALV. Vragen kunnen tussendoor gesteld worden.

Paragraaf 2.5 -> resultaat; moet toegevoegde waarde + Herwaarderingsreserve na Algemeen Bedrijfsreserve

Paragraaf 2.12 -> datum ondertekening moet 2018 zijn i.p.v. 2017

Hoofdstuk 3 verslag RvC betreft geen paragrafen en wordt per principe doorgenomen.

Verslag wordt vastgesteld door ALV.

6. JAARREKENING 2017

De penningmeester vraagt op voorhand of er vragen zijn en geeft daarna een mondelinge toelichting.

- Het lijkt alsof de WBV veel winst maakt, maar komt door nieuwe waardering waardoor in de balans het bezit toeneemt met 15mio. Dit is vooral rijkdom op papier.
- Staan aantal ratio's in die we moeten toevoegen cq. rapporteren. Bij alle ratio's zitten we goed.
- Dit jaar Vpb 380k en dat komt door stijging WOZ waarde. In het verleden is de daling van de WOZ-waarde verrekend met de winst. De verrekende daling moet daarbij eerst worden ingelopen. Maximaal komt er volgend jaar nog 275k aan extra VPB bij.
 - ➔ Vraag bewoner: is er al iets meer bekend over de verhuurdersheffing
 - Antwoord: Nee, op dit moment ook geen politiek probleem dus verwachting van niet. De saneringssteun wordt dit jaar en vorig jaar op 0 gezet, maar betreft jaarlijks besluit.
- We moeten verduurzamen o.a. energie zuinig. We voorzien dat in de toekomst extra investeringen waar we rekening mee moeten houden, bijv. dakrenovatie, zonnepanelen, spouw- en vloerisolatie.
 - ➔ Vraag bewoner: de muren blijven ijskoud in de winter in i.i.g. de PPstraat.
 - Antwoord: zit niks in de muren en wordt naar gekeken welke opties mogelijk zijn. Kosten hiervoor zijn op 1,75mio geraamd.
 - ➔ Vraag bewoner: wordt er gekeken naar subsidie vanuit overheid, bijv. monumentzorg
 - Antwoord: ja, daar wordt naar gekeken op dit moment STEP subsidie
 - ➔ Vraag bewoner: wordt er rekening gehouden met subsidies in het potje
 - Antwoord: nee, bijv. STEP subsidie betreft een potje waarvan je niet goed weet wanneer en wat er over is en hoeveel je kan krijgen.

- Accountant heeft stukken gecontroleerd; gaat verklaring afgeven is verzekerd
De controleverklaring is nog niet definitief
We hebben een nieuwe accountant goedkeurende verklaring nodig

De jaarrekening wordt unaniem vastgesteld door de ALV.

7. DECHARGE BESTUUR EN RVC

Bestuur en RvC vragen om decharge van de ALV. ALV stemt unaniem in.

8. HUURVERHOGING 2018

We moeten ons houden aan diverse regelingen en regels voldoen. Ons oude huurbeleid is niet meer uitvoerbaar door deze regeling. Vorig jaar heeft bestuur aangegeven dat ze een nieuw huur(prijs)beleid zouden maken. De voorzitter van het bestuur geeft toelichting.

- Op DAEB deel wordt toezicht gehouden door de overheid
- Lopende jaar geen boetes
- Op pagina 2 bij de streepjes: huursombenadering is inflatie + 1%. Voorstel is inflatie + 0,5%. Het restant wordt gebruik bij nieuwe verhuur voor het ophogen van de huur. Op deze manier is het meetbaar.
 - ➔ Vraag bewoner: je gaat uit van de mutaties in de loop van het jaar.
Antwoord: nee, dat doen we niet. De 1^e woning krijgt hoogste aanpassing enz enz
 - ➔ Vraag bewoner; wat bedoel je met huursombenadering
Antwoord: wettelijk bepaald dat over het jaar genomen de huur niet meer mag stijgen dan inflatie + 1%. Betreft zowel aanpassing huur door huurverhoging als nieuwe verhuur.
 - ➔ Vraag bewoner: heb je die 0,5% gewoon ingeschat
Antwoord: wij denken dat we die 0,5% wel nodig hebben
 - ➔ Vraag bewoner: dus als je later in het jaar een woning huurt kan de woning goedkoper zijn
Antwoord: ja, dat is mogelijk
 - ➔ Vraag bewoner: zit 1 cryptische zin in laatste streepje.
Antwoord: aantal woningen zit al op de liberalisatiegrens van € 710,68. Die krijgen dus geen index meer en die ruimte kan je voor de andere woningen/verhuur aanwenden.
- Bij NIET-DAEB is beleid nu 110% bij aanvang huur met maximum van 130% van de maximaal redelijke huurprijs o.b.v. het WWS.
- Investerings worden hoger en allerlei kosten worden hoger bijv. visitatiekosten, opleidingen, meer inkoop van expertise. De afweging is extra kosten en huuropbrengsten
- Conform Woningwet zouden we de NIET-DAEB woningen als markt woning/partij moeten waarderen en zouden we die voor € 1.250,- moeten verhuren.
 - ➔ Opmerking bewoner: zit tegenstrijdigheid in qua woningen voor laag en middeninkomen. Graag uitleg.
Antwoord: Minister zegt dat we ons moeten houden aan sociale regels en de marktprijs moeten verdienen. Als vereniging zeggen we betaalbaar wonen in deze mooie buurt. Zit spanningsveld tussen.
 - ➔ Opmerking voorzitter: 3^e streepje de 0,5% moet weg, het is alleen 2,5%.

Voorzitter van het bestuur doet concreet voorstel huurverhoging. De inflatie kan jaarlijks veranderen, maar de opslagpercentages zijn vastgesteld voor de komende jaren. Hierbij wordt rekening gehouden met max 130% van de max. redelijke huurprijs.

- ➔ Vraag bewoner: voor hoeveel jaar wil je dit vaststellen.
Antwoord: voor onbepaalde tijd; tot het weer nodig blijkt een nieuw beleid vast te stellen.
- ➔ Opmerking bewoner: eigenlijk leggen jullie het zwaartepunt bij NIET-DAEB
Antwoord: ja

Huur(prijs)beleid en daaruit volgend huurverhoging 2018 worden in stemming gebracht. 1 lid tegen, 0 onthouding en de rest is voor.

9. RENOVATIE

Duurt langer dan verwacht. Vergunningstraject heeft langer op zich laten wachten; zijn 3 aannemers geselecteerd. Bij het indienen van de prijs is er flinke discussie ontstaan over inclusief of exclusief BTW. Daar zat het prijsverschil tussen 2 partijen; heeft veel tijd gekost en daardoor vertraging. Opdracht is gegund aan Vios. Kozijnen eind mei geleverd. Voorlopige planning eind augustus starten

maar vóór eind van het jaar klaar zijn. Bestaande keukendeuren worden vervangen. Via VIOS wordt iedereen geïnformeerd inz. de werkzaamheden en daarbij behorende data.

→ Vraag bewoner: blijven de keukendeuren in de staat van vroeger.

Antwoord: ja, maar dan wel met driepuntssluiting en gelaagd glas

Voorzitter doet de mededeling dat keukendeuren met kattenluiken worden verboden. Komt WBVU nog op terug middels circulair.

→ Vraag bewoner: is in het glas niet mogelijk

Antwoord: nee

10. WIJZIGING VAN STATUTEN

Veegwet is geweest waardoor er een paar punten moeten worden aangepast. Conform de notaris heeft dit verder geen gevolgen, maar zijn wel ondergeschikte zaken. Bestuur wil uit kosten oogpunt alleen de noodzakelijke punten wijzigen. Stuk van de notaris wordt doorgenomen en goedkeuring aan ALV gevraagd. ALV geeft unaniem goedkeuring voor de wijzigingen.

11. VOORTBESTAAN VAN DE VERENIGING

Voorzitter van de RvC legt uit wat de situatie op dit moment is.

Nu op het punt dat scenario's concreet moeten worden. Belangrijkste conclusie is dat de leden van de vereniging daar de grootste stem in hebben.

Voorstel is om dat gezamenlijk te doen; waar willen we heen en wat. Op 23 mei bijeenkomst om te brainstormen en opschrijven wat we bespreken. Zullen meerdere gesprekken worden als het niet in één keer haalbaar is.

→ Vraag bewoner: is het wellicht niet bij iedereen duidelijk hoe belangrijk dit is. Dat men niet de ernst/belang ervan inziet.

Antwoord: daar zijn we ons van bewust.

→ Vraag bewoner: er zullen ook bewoners zijn die niet weten wat de opties zijn

Opmerking bewoner: moet structuur zijn met iemand die dat kan leiden

Antwoord: ons uitgangspunt is wat de bewoners willen bijv. autonomie, onderhoud goed geregeld enz. Dus eerst vaststellen wat de uitgangspunten zijn.

→ Opmerking bewoner: met voorbereidend lijstje wat wensen zijn.

→ Vraag bewoner: is er al contact geweest met andere kleine corporaties richting de politiek

Antwoord: ja, maar daar is geen tijd voor bij bestuur en levert nog weinig op.

→ Vraag bewoner: is dit regel of uitzondering

Antwoord; telkens komt er weer iets nieuws bij dan dat we stabiel worden.

→ Vraag bewoner: jullie vragen aan mensen een rol te nemen hierin

Antwoord; ja. Hierop bieden 2 leden zich aan om zitting te nemen in de werkgroep.

12. RONDVRAAG

- Er wordt een verzoek gedaan aan de leden om de aanwezigheidslijst te tekenen.
- Voorzitter van het bestuur geeft aan dat de vereniging bijna (in 2019) 100 jaar bestaat. Dat is wel een moment om niet ongemerkt voorbij te laten gaan. Het bestuur zou graag iets met de bewoners willen doen voor een feestelijke en gedenkwaardige dag. Hierop melden 2 leden zich aan voor de jubileumcommissie.
 - Opmerking bewoner: wil graag RvC en bestuur bedanken voor al het werk dat ze doen.
 - Vraag bewoner: wat is er met JvS112 aan de hand
 - Antwoord: mevrouw zit in verzorgingshuis en wordt actie op genomen als er meer tijd is. Betreft een NIET-DAEB woning dus er wordt geen woning aan de DAEB voorraad onttrokken.
 - Vraag bewoner: discussie over sociale en vrije sector woningen; hoe is het zo gegroeid.
 - Vraag bewoner: kunnen woningen aangepast worden van sociaal naar vrij en vice versa
 - Antwoord: dat is iets wat ontstaan is uit het verleden en met de nieuwe Woningwet kan dat niet meer aangepast worden. De woningen zijn definitief gelabeld (sociaal of vrij).

13. SLUITING

Vergadering wordt gesloten.