



Verslag van de jaarvergadering HVB 2017

Datum: 4 oktober 2017

Aanwezig : Bets Hoffmans
Hans Duiven
Cees van der Heijden
Henk van Maurik
Marius Pennings (notulen)
16 huurders
Anneke Bode Lid van Raad Van Commissarissen woningstichting
Maasdriel
Peter van den Heuvel, directeur-bestuurder Woonlinie

Datum : 4 oktober 2017
Plaats : De Grote Aak in Zaltbommel
Aanvang : 19.30 uur

0. Opening.

- Bets Hoffmans, de voorzitter, heet alle aanwezigen van harte welkom.
- De voorzitter stelt de bestuursleden aan de aanwezigen voor en geeft Marius Pennings het woord om zich verder te introduceren.
Vanuit de vergadering komt er geen bezwaar voor zijn toetreding in het bestuur.
- Anneke Bode heeft op voordracht van de Huurders Vereniging Bommelerwaard zitting genomen in de raad van commissarissen bij Woning Stichting Maasdriel .
Anneke stelt zich voor en zegt met veel enthousiasme aan de slag te willen gaan.
Indien gewenst, is ze altijd bereid om een vergadering bij te wonen van de huurders vereniging.
- In januari treedt er een nieuw lid in bij de Raad Van Commissarissen bij de Woonlinie.

1. Directeur Woonlinie, Peter van den Heuvel, met uitleg van zaken

- Peter van den Heuvel, directeur van de woonlinie, krijgt het woord en start met de mededeling dat hij nog geen kennis heeft van de definitieve kabinetsplannen
- Zorgpunt bij de prestatieafspraken is schaarste aan woningen in alle gebieden in Nederland.
- Behalve dat de Bommelerwaard een heel aantrekkelijk woongebied is, hebben gezinsverdunding, de jongeren die zelfstandig willen wonen en de ouderen die langer op zichzelf willen zijn, grote wachtlijsten tot gevolg.

- Middels het realiseren van nieuwbouw proberen de woningstichtingen dit mede op te vangen. Woonlinie wil in de komende periode (tot 2027) 500 woningen (betekent 10% uitbreiding van het huidige woningbestand)) bouwen. 250 daarvan zijn nu vrijwel concreet.
- Verduurzaming van het huidige en toekomstige woningbestand is geboden vanwege het beleidspunt dat in het jaar 2050 alle woningen vrij van aardgas ("gasloos") horen te zijn.
- Ook dienen in 2050 alle huizen in Nederland energieneutraal te zijn: de huizen mogen niet meer energie verbruiken dan dat ze zelf opwekken. Voor de Woonlinie brengt dit een kostenpost van € 260.000.000 met zich mee. Alleen al hierdoor zal het traject moeilijk uitvoerbaar zijn. Het streven van Woonlinie is om in 2030 alle woningen het energielabel A te laten dragen. Vanaf die periode zullen alle nieuwe woningen gasloos zijn.
- Bij Nul Op de Meter woningen (NOM) en Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) zullen de bewoners een andere leefstijl moeten aannemen.
- Betaalbaarheid is ook een groot onderwerp. Voor de gezinnen met middeninkomens wordt het lastiger: zij zijn aangewezen op middeldure huurwoningen, deze zijn er op dit moment niet. Het NIBUD heeft uitgerekend dat er bij de inkomensgroepen met € 40.000 (€ 2200 netto in de maand) en € 35.000 (€ 1800 netto) met € 1000 huur per maand er onder de streep nog geen 20 euro blijft. De huurprijs is voor deze groep dus veel te hoog. Eigenlijk zou er maatschappelijke onrust en protest moeten zijn omtrent dit onderwerp. De collectiviteit van de woningstichtingen zou volgens aanwezigen in de zaal ook een belangrijke rol kunnen spelen.
- Scheiden van wonen en zorg, statushouders enz. zorgen ervoor dat er toch problemen op sociaal gebied zijn. Wil dit niet ontsporen, dan dienen er veel nieuwe woningen gebouwd te worden.
- De wijken gaan er over 10 jaar anders uit zien.
- De Woonlinie voert geen inkomensafhankelijk huurprijsbeleid omdat de belastingdienst niet exact de inkomens prijsgeeft. En principieel vindt Woonlinie dat inkomensbeleid op nationaal niveau thuis hoort. Er worden overigens ook geen vermogenstoetsen uitgevoerd.
- Scheefwonen houdt in het geval van goedkoop scheefwonen in dat een sociale huurwoning wordt bewoond door iemand die in feite te veel verdient om in een sociale huurwoning te mogen wonen. Wanneer huurders op basis van hun inkomen te veel huur betalen, is er sprake van duur scheefwonen. In de ogen van Peter van den Heuvel is huurbelasting de oplossing van scheefwonen. Mensen hoeven dan vanwege een te hoog inkomen niet te verhuizen, maar ze betalen een extra belasting bovenop de te lage huur in relatie tot hun inkomen.
- Passend toewijzen : huren naar inkomen (onder de huurtoeslaggrens) en huishoudgrootte. Huurbegrenzings: € 414 voor 23 jaar en jonger, € 595 voor een of twee personen en € 630 voor drie of meer personen. Met de vermogenstoets wordt niets gedaan.
- Om alle huurprijzen in overeenstemming te brengen met de zogenaamde streefhuurniveaus conform de wettelijke kaders gaat het voorkomen dat

bestaande huurprijzen bij mutatie worden opgetrokken of worden verlaagd of, dat kan natuurlijk ook, redelijk gelijk blijven omdat de woningen goed zijn geprijsd.

- Er is een grote behoefte aan woningen bij 1 en 2 persoonshuishoudens. Huurprijzen zijn onder de 414 euro van woningen voor jongeren onder de 23 jaar. Contract wordt voor maximaal 5 jaar aangegaan. Bij twee slaapkamers is de huurprijs onder de 590 dan wel 630 euro. Deze bedragen liggen onder de kostprijs. Dus zit er nog steeds wel een onrendabele investering/top.
- De inkomsten van woningcorporaties komen uit de verhuur van woningen en de verkoop van huurwoningen. Hiervan worden de nieuwe woningen gefinancierd.
- Staatssteun zit in borgstelling in het WSW.
- DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang), kunnen onder voorwaarden op staatssteun rekenen. Van Peter van den Heuvel hoeft die staatssteun niet.
- Grote woningen worden gereserveerd voor gezinnen met meerdere gezinsleden.
- Door overgaan van huurwoningen van woningcorporatie naar andere eigenaar (commerciële beleggers/projectontwikkelaar) kan de huurprijs hoger worden. Deze heeft een eigen prijsbeleid.
- Hoogniveau renovatie wordt op planning uitgevoerd. Kan niet allemaal tegelijk.
- Zonnepanelen voor individuele woningen is gemakkelijker aan te vragen als in een complex. Het plaatsen van zonnepanelen op (platte) daken van appartementencomplexen ligt moeilijk vanwege de aan te brengen infrastructuur en de verrekening voor de individuele woningen.
- Directieoverleg vindt er plaats tussen De kernen, Maasdriel en Woonlinie. Fusie zal er nog niet plaatsvinden. Met opschalen naar één gemeente zal ook het samengaan van de woningstichtingen ter sprake komen. Maasdriel heeft op dit moment voldoende bestaansrecht als zelfstandige woningstichting volgens de aanwezige commissaris van WSM.
Bij wens van opgaan in andere stichting zal er zeker vanuit Woonlinie positief worden gereageerd.
- De Vijf Gemeenten uit Hedel is samengegaan met een woningstichting buiten de Bommelerwaard.
- Woonlinie ondervindt een gigantische administratieve lastendruk. Alles controleren is onmogelijk. Die regeldruk is niet vol te houden en heeft geen meerwaarde voor de welvaart. Er komen wel meer kosten aan overhead bij.
- Een Vereniging Van Eigenaren (VVE) is gebonden aan regels die in het Burgerlijk Wetboek zijn vastgelegd. Veel VVE's hebben onvoldoende financiële middelen om hun gebouwen goed te kunnen opknappen.
- De Portage in Zaltbommel heeft drie eigenaren. Individuele huurders kunnen terecht bij "hun eigenaar". Gezamenlijke zaken worden in de VVE besproken.

Middels applaus danken de aanwezigen Peter voor zijn helder betoog en duidelijke antwoorden op de vragen.

- Verzoek vanuit zaal: bij een volgende jaarvergadering de agenda met onderliggende stukken naar leden sturen.

PAUZE

2. Financieel verslag

- Cees van der Heijden (penningmeester) geeft uitleg van de jaarrekening 2016 en de begroting 2017. Ook krijgen de aanwezigen een uitdraai aangereikt van de winst- en verliesrekening en de balans 2016 (opgesteld door accountantskantoor en gecontroleerd door de woningcorporaties).
- Het contributiebedrag voor de leden is op € 0,00 gezet omdat de administratie meer kosten als baten opleverde.
- De kosten voor administratie en publiciteit staan nagenoeg op nul. De opgevoerde administratiekosten betreffen de kosten voor de werkzaamheden van het accountantskantoor ABC in Rosmalen.
- De cursussen die de Woonbond aanbood, kosten meer dan dat ze opleveren (rijksoverheid.nl biedt de nodige informatie) en omdat we ook geen gebruik maken van hun advies is besloten om het lidmaatschap te beëindigen. De Nieuwe Wind heeft ook een cursusaanbod (bijvoorbeeld de Woningwet in de praktijk), waar bijvoorbeeld de nieuwe leden van het bestuur gebruik kunnen maken.
- Een positief saldo blijft bij de huurdersvereniging. Van de woningstichtingen ontvangt de HVB een vast bedrag per jaar, gebaseerd op het aantal woningen.
- Het bedrag voor kantoorartikelen is met name besteed voor de aanschaf van printer/laptop.
- Behalve het accountantskantoor verleent ook de vergadering decharge voor het gevoerde beleid.

3. Rondvraag

- Op de vraag hoeveel bestuursleden huurder zijn, antwoordt de voorzitter dat dit 4 personen betreft. In de statuten is opgenomen dat 40% van de bestuursleden van HVB eigen woningbezitter mag zijn, maar dient wel te wonen binnen het werkgebied van een corporatie.

4. Sluiting

- De voorzitter dankt de aanwezige leden, Anneke Bode en Peter van den Heuvel voor hun komst en positieve inbreng bij de vergadering.