



Verslag van de Algemene Vergadering van Woningbouwvereniging Poortugaal, gehouden op woensdag 11 oktober 2021 in het Sociaal Cultureel Centrum De Brinkhoeve te Poortugaal.

Voorzitter: Raymond van Praag (Raad van Commissarissen (RvC))
Directeur-bestuurder: Jacques Reniers
Stemgerechtigden: 25

1. Opening & mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 19.57 uur en heet de huurders, de medewerkers en collega's van harte welkom op de Algemene Vergadering.

Er zijn van tevoren geen vragen van leden binnengekomen.
De voorzitter neemt de agenda door.

19.30 - 19.45 uur	Inloop en ontvangst
19.45 - 19.55 uur	Opening, mededelingen en voorstellen nieuwe directeur-bestuurder en nieuw RvC lid
19.55 - 20.00 uur	Verslag vaststellen van de Algemene Vergadering van 11 september 2019
20.00 - 20.30 uur	Terugblik & vooruitblik. Wij laten zien wat we in 2019 & 2020 hebben bereikt en wat de plannen voor 2021/2022 zijn.
20.30 - 20.35 uur	Pauze
20.35 - 21.20 uur	Veilig leven tips door Robert van Vliet (brandweer)
21.20 - 21.30 uur	Besluit mandatering van het schriftelijk adviesrecht van AV naar Klankbordgroep door Marcel Boon
21.55 - 22.00 uur	Rondvraag en afsluiting
22.00 - 22.30 uur	Gezellige nazit met de mogelijkheid om vragen te stellen aan onze Raad van Commissarissen, directeur-bestuurder en/of medewerkers.

2. Voorstellen

Jacques Reniers

De heer Reniers stelt zich voor en vertelt over zijn carrière in de volkshuisvesting. Hij vindt het een uitdaging om te werken voor WBV Poortugaal te midden van de gemeente Rotterdam. Hij wil het voor de huurders doen, met de huurders en dichtbij de huurders, dat is zijn drijfveer.

Eric Roodnat

De heer Roodnat stelt zichzelf voor. Sinds de zomer van 2020 de heer Roodnat lid is van de Raad van Commissarissen. Hij is opgeleid als bouwkundige en is nu manager vastgoed bij een woningstichting in Heusden.

3. Vaststellen verslag van de Algemene Vergadering 11 september 2019

Alle documenten staan op de website en waren op aanvraag beschikbaar. Er zijn geen vragen of opmerkingen binnengekomen. De voorzitter concludeert hiermee dat het verslag kan worden vastgesteld. De voorzitter geeft het woord aan de heer Reniers.

4. Terug en vooruitblik

De heer Reniers heet iedereen hartelijk welkom op deze Algemene Vergadering. Een aantal zaken zijn door corona wat vertraagd uitgevoerd maar per saldo is alles wel gewoon doorgedaan.



WONINGBOUWVERENIGING



WONINGBOUWVERENIGING



Terugblik 2020: Wonen betaalbaar houden

Totale huursom is in 2020 gestegen met 2,3% (2,6% was toegestaan)

De jaarlijkse huurverhoging was gemiddeld 2,35%. Individueel was 5,1% toegestaan.

De gemiddelde huurprijs is 71% van maximaal toegestaan

De huurderiving was 0,43% van de te ontvangen jaarhuur. Was 0,22%, maar is nog steeds erg laag



WONINGBOUWVERENIGING



Terugblik 2020: Wonen betaalbaar houden

Opbouw voorraad naar huurprijs:

Woningen naar (kale) huurprijs	Per 31-12-2020
€ 432,51	85
€ 432,52 - € 619,01	692
€ 619,02 - € 663,40	223
€ 663,41 - € 737,14	162
Boven € 737,14	8



Terugblik 2020: Passend wonen voor onze doelgroep

44 woningen verhuurd -> 14.279 reacties!

20 woningen aan woningzoekenden uit Albrandswaard (45%)

37 aan primaire doelgroep (beneden € 39.055,00), 4 aan middeninkomens en 3 aan inkomens boven € 43.574,00. Dit alles binnen de Europese regels.

Inschrijfduur	12
Loting	11
Direct kans	10
Directe bemiddeling	10



Terugblik 2020: Passend wonen voor onze doelgroep

Verhuringen van woningen naar doelgroep	Aantal woningen
Starters	22
Doorstromers	22
55+	14
Overig regulier	27
Urgentiekandidaten	1
Statushouders	1
Zorg (Profila)	1



WONINGBOUWVERENIGING



WONINGBOUWVERENIGING



Terugblik 2020: Verder verbeteren van de voorraad

- Schroeder van der Kolklaan: 35 woningen een 'warme jas' aantrekken (foto)
- Daarna deel van de Koninginnenwijk (nog uit te werken)
- Zantelwijk 140 woningen-> warmtenet? Kan nog lang (10-12jr) gaan duren
- Woningen met label A of B (vanaf 1990) -> krijgen zonnepanelen (gaat in 2022 uitgevoerd worden)
- Bij 44 woningen aan de Landweg isolerend glas en geïsoleerde deuren



WONINGBOUWVERENIGING



Terugblik 2020: Verder verbeteren van de voorraad

- We blijven na-isoleren bij mutatie
- Ook elektrisch koken bij mutatie (of bij keukenvervanging; waren er 43)

Gemiddeld 0,7 reparatie/woning -> goede kwaliteit woningen
46 badkamers en toiletten op verzoek vervangen

1,5 miljoen euro aan onderhoud, waarvan 1 miljoen planmatig onderhoud,
de rest reparatieverzoeken en mutatieonderhoud



WONINGBOUWVERENIGING



WONINGBOUWVERENIGING



Verder verbeteren van de voorraad Schutskooiwijk



Mevrouw Roimans geeft aan dat de woningen aan de Kerkachterweg wel erg beeldbepalend zijn en of dat kan ook kan worden meegenomen in het nadenken over de woningen. De heer Reniers geeft aan dat dat ook in de architectuur van de woningen kan terugkeren.



WONINGBOUWVERENIGING



Terugblik 2020: Een prettige woonomgeving voor onze huurders

- We pakken overlast aan
- We bestrijden onkruid in achterpaden en controleren tuinen op verwildering -> in 2021 door uitval medewerker daarvoor minder capaciteit beschikbaar
- We zorgen voor inbraakwerende voorzieningen; politiekeurmerk
- We werken samen in wijkteams voor verbeteren leefbaarheid



WONINGBOUWVERENIGING



WONINGBOUWVERENIGING



Terugblik 2020: Het betrekken bij beheer en beleid

Klankbordgroep:

- de begroting 2021
- de meerjarenbegroting 2020-2035
- de prestatieafspraken
- het herijken van het Koersplan
- de Belanghoudersanalyse
- het Jaarverslag 2019
- het investeringsstatuut
- sociaal reglement
- de jaarlijkse huurverhoging
- Profiel werving & selectie directeur-bestuurder
- De verschillende projecten



WONINGBOUWVERENIGING



Terugblik 2020: Het betrekken bij beheer en beleid

Huurdersgroep en Meedenkgroep

- Stedenbouwkundige visie; hebben een goed doordacht advies uitgebracht

Huurdersgroep

- Sociaal statuut; mee opgesteld en akkoord bevonden



WONINGBOUWVERENIGING



WONINGBOUWVERENIGING



Terugblik 2020: Waarborgen financiële continuïteit

Financieel gezond, met een positieve beoordeling van de Autoriteit Wonen en het Waarborgfonds (WSW)

Woningen worden gewaardeerd op marktwaarde (in verhuurde staat). Die waarde is met 10% gestegen. Voor een belangrijk deel een kwestie van 'boekhouden'.

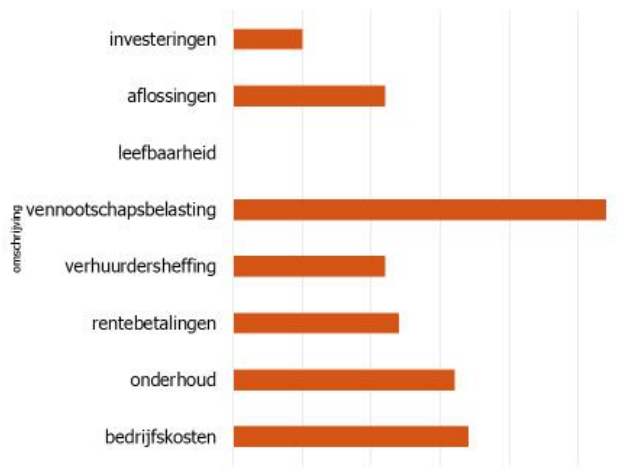
Daarnaast beleidswaarde; waarde die aansluit op het beleid van de corporatie; bijv. corporaties hanteren een veel lagere huur dan de markthuur



WONINGBOUWVERENIGING



Uitgavenverdeling 2020





Liquide middelen (x 1000)	WBV Poortugaal
01-01-2020	€ 6.912
Af	€ 1.669
31-12-2020	€ 5.243



Liquide middelen (x 1000)	WBV Poortugaal
01-01-2020	€ 6.912
Af	€ 1.669
31-12-2020	€ 5.243



WONINGBOUWVERENIGING



WONINGBOUWVERENIGING



Voor dit jaar e.v.

Schutskooiwijk:

- Stedenbouwkundige verkenning Schutskooiwijk is rond; sociaal statuut ook
- Moet nu samenwerkingsovereenkomst komen met de gemeente
- Formeel besluiten tot sloop
- Formeel besluiten wat te doen met Kerkachterweg
- Start medio 2023?



WONINGBOUWVERENIGING



Voor dit jaar e.v.

Mariput:

- Voor ons: 32 appartementen voor kleine huishoudens (starters)
- Komen tot prijsafspraken met ontwikkelaar
- Start: 2023



WONINGBOUWVERENIGING



WONINGBOUWVERENIGING



Voor dit jaar e.v.

Schroeder van der Kolklaan:

- Renovatie is in afrondend stadium
- Woningen hebben een mooi jasje gekregen. Ga zelf eens kijken!
- Intern nog definitief vaststellen welke wijken hierna aan de beurt



WONINGBOUWVERENIGING



Voor dit jaar e.v.

Zonnepanelen:

- We zijn in gesprek met een bedrijf met veel ervaring bij andere corporaties
- Het proces, de vergoeding door de huurder etc. moeten we nog helemaal uitwerken

De planning is dat we starten met fase 1 en dat zijn de woningen na 1990. In fase 2 is onder andere plan-zuid aan de beurt.



WONINGBOUWVERENIGING



WONINGBOUWVERENIGING



Voor dit jaar e.v.

Intern:

Implementeren nieuw administratief systeem (Tobias); is inmiddels afgerond

Starten met nieuw Koersplan (= lange-termijn visie en beleid)



WONINGBOUWVERENIGING



Brandweer tips door Robert van Vliet

De heer van Vliet geeft een uitgebreide presentatie met filmpjes. Hieronder staan een aantal tips uit de presentatie.

- Als een elektrische fiets omvalt is de batterij eigenlijk al niet meer betrouwbaar. Het probleem met de batterijen is dat ze niet stoppen als er kortsluiting is.
- Hetzelfde geldt voor elektrische auto's. Er was een BMW in brand was gevlogen en die hebben ze twee weken in een container met water gezet en zelfs daarna vloog hij weer in brand.
- Overdag je telefoon opladen en droger aanzetten. In de nacht is je reuk uitgeschakeld.
- Hang rookmelders op je vluchtroute.
- Vlam in de pan is de grootste veroorzaker van woningbrand; raak niet in paniek, haal zuurstof weg uit de pan (d.m.v. de deksel of eventueel een snijplank of andere grotere pan). Gebruik geen water om deze brand te blussen!
- Een rookmelder die gaat meestal s' nachts ging piepen omdat dan de kachel uitstaat en dan krijgt hij het zwaarder.
- Als een brand groter is dan een voetbal dan is het voor de brandweer en moet je de ruimte direct verlaten. Sluit zover als kan de deuren achter je.
- Op de site [rijnmondveilig.nl](https://www.rijnmondveilig.nl) kan je een met de app woningcheck je eigen woningen nakijken. <https://www.rijnmondveilig.nl/brand/woningcheck-app-brandveiligheid/>. Ook staan op de site diverse folders en informatie.

De heer van Heusden (manager techniek & ontwikkeling) geeft aan dat vanaf 1 juli 2022 rookmelders verplicht zijn. De Woningbouwvereniging heeft samen met Energiewacht, die ook al de cv-ketels in onderhoud heeft, afspraken over installatie daarvan gemaakt.



Klankbordgroep en schriftelijk adviesrecht

- Begroting
- Prestatieafspraken
- Selectiecommissie nieuwe directeur-bestuurder
- Bestuursreglement
- Huurverhoging
- Algemene folder
- Bod aan de gemeente
- Herijken Koersplan.

•Voorstel: mandatering Algemene Vergadering aan Klankbordgroep met 1 jaar verlengen

De voorzitter geeft het woord aan de heer Boon, lid van de Klankbordgroep.

De heer Boon geeft aan dat de Klankbordgroep tijdens de bijeenkomsten WBV Poortugaal voedt en advies geeft over o.a. het beleid. Het mag gezegd worden dat de Klankbordgroep WBV Poortugaal zeer waardeert. Het is een beperkt aantal medewerkers die veel voor elkaar krijgt.

De voorzitter bedankt de heer Boon voor zijn uitleg. En bedankt alle leden van de Klankbordgroep voor hun inzet tot nu toe.

De voorzitter vraagt de aanwezigen om een besluit te nemen om het mandaat adviesrecht voor nogmaals een jaar over te dragen aan de Klankbordgroep. Unaniem stemmen de aanwezigen op de AV hiermee in.

Rondvraag en afsluiting

De voorzitter bedankt alle leden voor de aanwezigheid, inbreng en het vertrouwen. Na afloop is er gelegenheid om de medewerkers, directeur-bestuurder, de leden van de Raad van Commissarissen en de leden van de Klankbordgroep vragen te stellen. Er is ook gelegenheid om een consumptie met elkaar te nuttigen.

De voorzitter sluit de vergadering om 21.35 uur.

Dit korte verslag is goedgekeurd in de Algemene Vergadering van september/oktober 2022.

Jacques Reniers, directeur-bestuurder

Raymond van Praag, voorzitter Raad van Commissarissen