|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Onderwerp | : | Notulen ALV vergadering dd. 11-12-2019 | Datum | : | 19-12-2019 |
|  |  |  |  |  |  |
| Aanwezig | : | De heer Louis van MalDe heer Jurgen de KrakerDe heer Frank BogaertDe heer Piet de VosLeden RvCHuurders: zie getekende lijst | Samensteller | : | De heer Jurgen de Kraker |
| Afwezig | : |  |  |  |  |
| Aan | : | De heer Louis van MalDe heer Jurgen de KrakerDe heer Frank BogaertDe heer Piet de VosRvC | Kopie aan | : |  |

1. Opening
De heer Van Mal opent om 20.02 uur de vergadering en heet de aanwezigen welkom. De heer Van Mal is verheugd over de (zeer) grote opkomst op deze ALV.
2. Mededelingen
-
3. Verslag vorige vergadering dd. 26-06-2019
De heer De Kok, pag. 3: Beveiliging omvormers/zonnepanelen n.a.v. vraag de heer Grootjans. De handleiding is tot op heden nog niet ontvangen. Ook meldt de heer Grootjans wederom dat de omvormer met enige regelmaat uitvalt en gereset moet worden. De heer De Vos zegt toe opnieuw contact op te nemen met Saman om dit probleem te verhelpen en om een handleiding om de omvormers te beveiligen.

De notulen van 26 juni 2019 worden vervolgens vastgesteld, goedgekeurd en ondertekend.

1. Toelichting begroting 2020
De heer Bogaert geeft een toelichting op de begroting 2020. De balans, W&V rekening, evenals de belangrijkste kengetallen worden toegelicht.

Toelichting activazijde:

De waarde van de vaste activa ( voornamelijk de onroerende zaken) is voor 2020 begroot op een bedrag van € 38.294.000,--

In de begroting 2020 is rekening gehouden met de bouw van 9 woningen in de Bezaanschuit in Hazenburg II. Hiervoor is in 2019 een bedrag van € 250.000,-- opgenomen voor de aankoop van de grond en in 2020 een bedrag van € 1.918.000,-- voor de bouw. Deze bedragen staan in de balans vermeld onder vastgoed in ontwikkeling. In de begroting is rekening gehouden met oplevering en verhuur vanaf januari 2021.

Voor 2021 bestaat het voornemen 15 woningen van complex 5 te slopen en nieuw te bouwen en voor 2022 18 woningen in complex 5. Hiervoor zal eveneens als voor de Bezaanschuit een financiering worden aangetrokken.

De overige activa, voorraden en debiteuren ed. worden voor 2020 en volgende jaren begroot op € 26.000,--en voor de komende jaren op een vergelijkbaar bedrag. De liquide middelen worden voor 2020 begroot op een bedrag van € 1.430.000,-- .

Toelichting passivazijde:

De langlopende schulden worden in 2020 begroot op € 5.552.000,-- een toename t.o.v. 2019 van € 1.750.000,--, welke toe te rekenen aan het aantrekken van een financiering voor de Bezaanschuit. I.v.m. de financiering van de nieuwbouw complex 5 nemen de langlopende schulden in 2021 en 2022 verder toe. Na 2022 zullen de langlopende schulden afnemen door de verplichte aflossingen. De kortlopende schulden schommelen ieder jaar rond een bedrag van € 300.000,--.

Het eigen vermogen van de woningbouwvereniging wordt in 2020 begroot op € 33.737.000,-. Na een kleine daling in 2021 zal het eigen vermogen in de jaren na 2021 toenemen.

Toelichting op de Winst en Verliesrekening (Begroting opgesteld op basis van wettelijke vastgestelde parameters door het Ministerie):

Voor 2020 wordt een positief resultaat begroot van € 929.000,--. De positieve resultaat ontstaat door:

De Bedrijfsopbrengsten, die voornamelijk bestaan uit huuropbrengsten, worden voor 2020 begroot op € 2.368.000,-- . De bedrijfslasten worden voor 2020 begroot op een bedrag van € 1.307.000,-- De belangrijkste posten die vallen onder de bedrijfslasten zijn de onderhoudslasten, € 519.000,-- en de lasten verhuur- en beheeractiviteiten € 418.000--, deze post bestaat o.a. uit de verhuurdersheffing van € 277.000 en de personeelslasten en de post overige directe lasten van € 309.000,-- die bestaat uit vnl. uit verzekeringen, huisvestingskosten, kosten automatisering, belastingen ed.

De rentelasten worden voor 2020 begroot op € 221.000,-- en de vennootschapsbelasting op € 200.000,--.

De post waardeveranderingen van het vastgoed bedraagt € 333.000,-- positief,

Hierdoor komt het uiteindelijke resultaat voor 2020 in de begroting uit op € 929.000,--

Voor 2021 wordt een negatief resultaat begroot van € 761.000,-- Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de onrendabele top van € 978.000 vanwege de nieuwbouw Bezaanschuit.

Vanaf 2022 is het resultaat weer positief.

Na toelichting gaat de ALV unaniem akkoord met de begroting.

1. Governance - visitatie
Voor 2020 staat de visitatie door Ecorys gepland. Ecorys zal in gesprek gaan met de stakeholders w.o. gemeente Middelburg en een aantal huurders. Mede naar aanleiding hiervan, gesprekken met bestuur en RvC en boekenonderzoek zal Ecorys het rapport opstellen. Naar verwachting zal dit eind 2020 gereed zijn.
2. Aedes benchmark
De heer Van Mal is trots op de huurders die de Wbva een 9 (gemiddeld) hebben gegeven op het onderdeel huurdersoordeel in de Aedes benchmark. Op 10 december heeft de Wbva een persbericht verzonden aan de PZC en Omroep Zeeland.
De heer Van Mal complimenteert de huurders met deze score, 1e plaats landelijk op het onderdeel huurdersoordeel en overall gezien scoort de Wbva een 3de plaats (dus incl. oordeel op bedrijfslasten). Hij doet tevens een oproep aan de huurders om blijvend mee te werken aan het tot standkomen van deze goede score.
De heer Jeras informeert hoe de huurders hun oordeel kunnen geven. Dit is steekproefsgewijs onder nieuwe huurders, huurders met een reparatieverzoek en vertrokken huurders.
3. Nieuwbouw Hazenburg - Bezaanschuit
Het bestuur is in overleg met de welstandcommissie van de gemeente Middelburg om te komen tot een passend ontwerp. De woningen moeten voldoen aan diverse regels en eisen. Dit is een lastig proces, mede gezien de kostprijs. De kostprijs met acceptabel zijn i.v.m. de onrendabele top. Na vaststelling definitief ontwerp zal de aanbesteding plaatsvinden. Dan zal ook de exacte kostprijs bekend zijn. De huurprijs zal naar verwachting uitkomen op max. 607,- met een Energie Prestatie Vergoeding (EPV) van ca. € 75,-.
De heer Jeras informeert naar het soort/type woning. De heer Van Mal geeft aan dat het streven is naar een kleinere eengezinswoning met 3 slaapkamers op de 1e verdieping en een zolder die bereikbaar is met een vlizotrap.

De heer Grootjans informeert naar de ervaringen van de huurders van de NOM woningen. De heer De Vos antwoordt dat er een evaluatiegesprek met bewoners heeft plaatsgevonden. De huurders zijn tevreden en op één na komen de huurders uit met de energiebundel. De huurders geven wel aan dat het een andere manier van verwarmen is, wat enige gewenning vraagt.

De Van Mal zegt toe de huurders op de hoogte te houden van de voortgang nieuwbouw tijdens de reguliere vergaderingen.
4. Herstructurering complex te Mortiere
De herstructurering zit nog in vroeg stadium. De heer Van Mal doet een verzoek aan de huurders om mee te denken bij deze herstructurering. Voor dit project zal een ‘tijdelijke’ bewonerscomité te Mortiere worden opgericht als onderdeel van bewonerscommissie De Hoogaars. Aan de huidige huurders zal vervangende woonruimte worden aangeboden. Een aantal huurders hebben kortlopende huurcontracten en deze contracten zullen op einddatum niet worden verlengd.
5. Rondvraag
De heer Meulmeester, Schuttershof, meldt dat het vochtprobleem in de woning is opgelost door het plaatsen van een ventilatie box. Hij oppert om deze ventilatie box ook bij de andere 2 woningen te plaatsen, aangezien deze woningen nog steeds een vochtprobleem hebben.

Mw. Van Belzen informeert naar de kozijnvervanging van haar woning. De heer De Vos geeft aan dat de vervanging voor 2021 in de begroting is opgenomen (betreft complex 15 en 16).

De heer Meerman informeert wanneer complex Walstraat gesloopt gaat worden. De heer De Vos meldt dat de planning nog steeds 2025 is.

Diverse huurders, evenals de bewonerscommissie geven aan dat er in Arnemuiden behoefte is om gelijkvloers te willen wonen en informeren over hier onderzoek naar is gedaan. De heer Van Mal en De Vos geven aan dat ca. 3 jaar geleden, ic. voordat gestart werd met de nieuwbouw aan de Kotter hier onderzoek naar is gedaan. Uit dit onderzoek bleek dat er veel interesse was. Na oplevering viel het toch nog tegen om de woningen verhuurd te krijgen, dit mede door de regelgeving (passendheidstoets).
Het streven is naar diversiteit bij de herstructurering van het complex aan de Van Vollenhoven. De heer Van Mal doet wederom een oproep om mee te denken bij de herstructurering van dit complex. Een huurprijs van max. 607,- (vanwege passendheidstoets) zal leidend zijn. De heer Van Mal merkt ook nog op dat het kantoor ook zal verhuizen.

Mw. Goormatig, Pr. Margrietstraat, geeft aan dat de straat geen straatnaambord heeft. De heer De Vos zal dit doorgeven aan de gemeente.
6. Sluiting.

Onder dank zegging sluit de heer Van Mal de vergadering om 20.50 uur. Per woning/huishouden is er nog een attentie.