|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Onderwerp | : | Notulen ALV 30-06-2022 | Datum | : | 01-07-2022 |
|  |  |  |  |  |  |
| Aanwezig | : | De heer Louis van Mal De heer Jurgen de Kraker  De heer Piet de Vos De heer Bogaert De heer Leonard de Rijke RvC leden  De Hoogaars (2 leden, mw. Steen, de heer De Kok). Leden/huurders (zie lijst) | Samensteller | : | De heer Jurgen de Kraker |
| Afwezig |  |  |  |  |  |
| Aan | : | De heer Louis van Mal De heer Frank Bogaert  De heer Piet de Vos De heer Jurgen de Kraker De heer Leonard de Rijke RvC | Kopie aan | : |  |

1. Opening  
   De heer Van Mal opent om 20.00 uur de vergadering en heet de aanwezigen bij deze ALV welkom en hij geeft aan het fijn te vinden dat de vergadering weer fysiek kan plaatsvinden. Een bijzonder welkom aan de leden van bewonerscommissie De Hoogaars.

De heer Van Mal stelt de heer Leonard de Rijke voor als opvolger van de heer De Vos. In november 2022 zal de heer De Vos met pensioen gaan.

1. Mededelingen  
   -
2. Vaststelling jaarrekening 2021  
   De heer Bogaert ligt de jaarrekening/-verslag toe, evenals de bijzondere gebeurtenissen in 2021. De jaarrekening staat ook vermeld op de website.  
     
   De belangrijkste ontwikkelingen in 2021 waren:

* Oplevering 9 NOM (nul-op-de-meter) woningen aan de Bezaanschuit in Hazenburg 2. Na oplevering heeft de WBV Arnemuiden 387 woningen in eigendom.
* In gebruik name voormalig Rabobank-kantoor aan de Dokstraat als kantoor voor de WBV Arnemuiden.
* Opstellen Nieuw Ondernemingsplan 2022-2026 (Duurzaam Verbeteren).
* Grootschalige kozijnrenovatie aan diverse complexen in Brakenburg 1.
* Voorbereidende werkzaamheden herontwikkeling complex Ter Mortiere in het oude dorpshart van Arnemuiden.
* Bestendigen overlegstructuur met de stakeholders, waarvan bewonerscommissie “De Hoogaars” en de gemeente Middelburg de belangrijkste partijen zijn.

Van de jaarrekening 2021 worden de volgende belangrijkste cijfers toegelicht:

De totale huuropbrengsten bedroegen in 2021 € 2.419.000 een stijging van € 14.000 tov 2020. De totale bedrijfslasten bedroegen in 2021 € 1.455.000 tov. € 1.106.000 in 2020.

De post waardeverandering vastgoedportefeuille, een positief bedrag van € 5.921.000 springt evenals vorig jaar het meest in het oog. In 2020 bedroeg deze post negatief € 1.518.000 . De waarde van de woningen van de Wbva worden alweer enkele jaren gewaardeerd tegen marktwaarde. Het Ministerie geeft jaarlijks het percentage aan waarmee de woningcorporaties de waarde van hun onroerend goed moeten laten stijgen of dalen. In 2021 steeg de waarde van ons bezit hierdoor met genoemd bedrag ten opzichte van de waarde daling in 2020. Hier hebben wij als woningbouwvereniging geen invloed op.

De overige lasten inclusief belastingen bedroegen in 2021 € 659.000. In 2021 is er één woning verkocht. Het resultaat over 2021 bedroeg positief € 6.291.000, een resultaat wat grotendeels wordt veroorzaakt door de positieve waardeverandering. Zonder deze post zou het resultaat uitkomen op een positief bedrag van € 370.000. In 2020 bedroeg het negatieve resultaat   
€ 690.000. Toen was ook de waardeverandering grotendeels van invloed op het resultaat.

De Balans per 31 december 2021:

De waarde van de vaste activa ( woningen en kantoorpand) bedroeg € 47.985.104

Het totaal bedrag aan voorraden, debiteuren en overige vorderingen bedroeg € 182.325

Het saldo van de liquide middelen bedroeg € 1.260.187

Het eigen vermogen bedroeg op 31 december 2021 € 43.694.011

De langlopende schulden zoals hypotheek € 4.537.352

En de kortlopende schulden € 1.196.253  
  
Zowel de toezichthouders als de externe accountant hebben bevestigd dat de financiële ratio’s van Wbva goed tot zeer goed zijn.

De volgende vragen worden gesteld over de jaarrekening:  
De heer Grootjans vraagt naar de PE punten van het bestuur. Hij heeft geconstateerd dat de heer Bogaert over 2021 geen punten heeft behaald en vraagt of dit consequenties heeft. De heer Van Mal ligt toe dat het bestuur gezamenlijk 108 PE punten per 3 jaar moet behalen en dat hier ruimschoots aan voldoen wordt.  
   
Ook informeert de heer Grootjans naar de samenwerking met Buurtbemiddeling. De heer Van Mal geeft aan dat er samen wordt gewerkt met buurtbemiddeling. Voorwaarde is wel dat beide partijen hiermee instemmen. De samenwerking wordt vooralsnog gecontinueerd.  
Ook informeert hij naar het inschakelen van de heer De Flander. Wat is zijn rol geweest? De heer Van Mal ligt toe dat de heer De Flander kritisch heeft gekeken naar het nieuwe ondernemingsplan. Adhv. zijn bevindingen is het nieuwe ondernemingsplan (in te zien via de website) op onderdelen is aangepast.

De heer Vermaas, Ooststraat, meldt dat hij regelmatig geluidsoverlast ervaart. De heer Van Mal ligt toe wat de mogelijkheden van de Wbva zijn. Ook informeert naar wat de mogelijkheden zijn van verwaarloosde tuinen bij de buren.  
  
De heer De Kok: Momenteel wordt er een conditiecheck uitgevoerd door Marsaki. Hij informeert naar wat de Wbva met de uitkomsten gaat doen. De heer Van Mal geeft aan dat de uitkomsten de input voor het nieuwe (herijkte) portefeuilleplan, wat haar beurt weer dient voor de planning van het meerjarenonderhoud.

Mw. Steen vult aan dat bij haar vervanging van het glas gepland staat voor 2028, terwijl zij en haar naaste buren veel koude ervaren in huis. Zij geeft aan dat het glas en de kozijnen volgens haar niet meer voldoen. De heren Van Mal en De Rijke geven aan dat de woningen voorzien van dubbelglas, echter dat de huidige glassoorten veel hogere isolatienormen kennen. Adhv. de conditiemetingen van alle woningen wordt het portefeuilleplan herijkt en zal er opnieuw gekeken worden naar het planmatig onderhoud.   
  
De heren Grootjans (geen mail/brief ontvangen) en Jeras geven dat zij het niet prettig vinden dat er voor de conditiemeting foto’s van de verschillende vertrekken worden gemaakt. De heer Van Mal geeft aan dat het van belang is dat alle woningen bekeken worden. Mw. Meulmeester vult aan dat zij goede, positieve ervaringen heeft n.a.v. de conditiemeting.   
  
Na toelichting en beantwoording van de vragen verleent de ALV decharge aan de RvC voor het goedkeuren van de jaarrekening.

1. Herstructurering Van Vollenhovenstraat/Burg. Langebeekestraat  
   N.a.v. vragen/onduidelijkheid onder de huurders is dit punt wederom als agendapunt opgenomen. De heer Van Mal neemt de aanwezig kort mee in de opzet van het nieuwe plan. Momenteel is er overleg met de gemeente over diverse onderdelen van het plan, zoals parkeervoorzieningen, verkeer, soort woningen, huisvesting cliënten ’s Heeren Loo e.d.. Vanwege de diverse aspecten neemt de voorbereiding veel tijd in beslag.  
   De heer De Kok adviseert het bestuur om de betrokken huurders periodiek een update te geven over de voortgang, ook al zijn er weinig nieuwe ontwikkelingen. De heer Van Mal vindt dit een goed advies en neemt dit over.
2. Bod aan de gemeente  
   De heer Van Mal geeft aan dat de Wbva jaarlijks een bod uitbrengt, 6 maanden voor het nieuwe jaar. Voor de Wbva is het wel lastig om een bod uit te brengen, aangezien de gemeente al 5 jaar geen (nieuwe) woonvisie heeft. De heer Van Mal ligt het voorgenomen bod op de onderdelen onderhoud en duurzaamheidsaanpassingen toe. Het is nu aan de gemeenteraad om hierop te reageren. Voor 11 juli a.s. staat er een kennismakingsgesprek gepland met de nieuwe wethouder.
3. Verslag vorige online vergadering dd. 21-12-2021  
   De heer Vermaas informeert of er een verhuispremie beschikbaar als hij kleiner wilt gaan wonen. Een premie is niet beschikbaar, wel wordt gekeken of de huurlasten bij verhuizing niet (te veel) stijgen.  
     
   De notulen worden door de ALV vastgesteld.
4. Rondvraag  
   De heer Grootjans informeert naar de voortgang van de schuur vervanging. De offertes worden deze week verwacht. Planning is eind dit jaar, dit is wel afhankelijk wanneer aannemers kunnen en of er voldoende materiaal op voorraad is. Voor tijdelijke vervangende opslagruimte wordt gezorgd.   
   Huurders uit de Schoolstraat geven aan dat ook hun schuurtjes slecht zijn, al zijn deze nog maar 10 jaar oud. Dit probleem is bekend bij de heren De Vos en De Rijke. Volgend jaar staat vervanging van de dakbedekking op de begroting.   
     
   Dhr. Van Dalen geeft aan dat hij graag een andere opstelling wenst bij de vergadering, omdat de gesprekken soms lastig te verstaan zijn. Dit zal meegenomen worden in de eerstkomende vergadering.
5. Sluiting  
   de heer Van Mal sluit om 21.00 uur de vergadering en dankt de aanwezigen voor hun komst. Alle huurders ontvangen nog een mooie attentie.