

Onderwerp	: Notulen ALV/huurdersoverleg	Datum	: 29-06-2023
Aanwezig	: Louis van Mal DB Frank Bogaert Jurgen de Kraker Leonard de Rijke Rinco de Gier RvC Don Monfils Jan Baaij HBV De Hoogaars Astrid Steen Leden/huurders (zie bijgevoegde lijst)	samensteller	: Jacqueline Verbraeken
Afwezig	: Thea de Feijter		

1. Opening.

Louis van Mal heet iedereen van harte welkom. Fijn dat er zoveel huurders zijn gekomen naar deze vergadering. We hebben ervoor gekozen de powerpoint op papier af te drukken voor iedereen een setje, zodat daarop aantekeningen gemaakt kunnen worden.

2. Vaststellen van de agenda.

Door huurders nog aandacht gevraagd voor:

- Verkeer en veiligheid
- Project Walstraat
- Schuttershof
- Spoorstraat (deze zaken worden aan het eind van de vergadering behandeld.).

3. Mededelingen

4. Bespreken en vaststellen van het jaarverslag 2022

Louis van Mal verontschuldigt zich voor de late publicatie van het jaarverslag op de website (vandaag pas). Een van de redenen hiervan is de wisseling van accountant dit jaar en nasleep van corona en daarmee samenhangend uitstel van onderhoudswerkzaamheden. De jaren 2021/2022 opeenhoping van onderhoud en de prijzen "die door het dak gingen". Daardoor een bepaalde score ICR in 2022 te laag. Te verklaren want de oorzaak is de doorschuiving van werk. Daarom moest e.e.a herrekend worden door de interne accountant, vandaar deze late oplevering van de jaarrekening.

Frank Bogaert gaat adhv sheet e.e.a. uitleggen.

Volkshuisvestingsverslag.

- Pensionering Piet de Vos en opvolging Leonard de Rijke. Piet is nog in dienst als oproepkracht.
- Huisvesting vluchtelingen uit de Oekraïne. In 2022 hebben we 6 woningen verhuurd aan de Gemeente voor opvang oekraïense vluchtelingen.
- Prestatie afspraken WBVA en HBV de Hoogaars en Gemeente Middelburg

Afspraken 2022-2026: 40 woningen worden gebouwd (buitenom Te Mortiere), 20 woningen Hazenburg 2 en 20 tiny houses Veerseweg (o.a. voor wisselwoning huurders v.vollenhovenstr/langeb.1 t/m 9)

- Nieuw ondernemingsplan 2022-2026 gepresenteerd aan de stakeholders.
- Plaatsing rook en CO melders door medewerkers, bestuur en commissarissen: 280 woningen voorzien. Leuke actie, ook contacten met verschillende huurders. Dhr.Beekman, De Manstr.16 meldt nog dat hij problemen met 2 van 3 rookmelders heeft. Advies: maandelijks stofzuigen.
- Voorbereidende werkzaamheden herontwikkeling Te Mortiere/B.Langebeekstr.1 t/m 9. Daar wordt verder in de vergadering op teruggekomen.
- Vroegsignalering huurachterstanden: heeft onze constante aandacht, bij betaalproblemen proberen regeling te treffen, evt. budgetcoach inschakelen.
- Ambities WBVA zijn verhoogd o.a. verduurzaming.

Onderhoudswerkzaamheden 2022

- Schilderwerkzaamheden div complexen en vernieuwing dakgoten
- Vervanging houten bergingen, vervanging dakramen
- Aanbrengen zonnepanelen en plaatsing hybride warmtepompen.

N.a.v. een vraag wordt geantwoord dat alle nieuw te bouwen woningen gasloos/nul op de meter zijn. Huidig woningbezit wordt waar mogelijk is verduurzaamd, o.a. zonnepanelen, isolatie.

Winst en verliesrekening WBV 2022

Positief resultaat van 1,9 miljoen, volledig te verklaren door vastgoedportefeuille. 1.3 miljoen waardestijging bezit door andere methode van waarderen conform...

Inkomsten WBV 2022

Huuropbrengsten	2.490.000
Service abonn.	80.000
Verkoop 1 woning	195.000

Verkopen van woningen is niet onze doelstelling, deze zat in de zgn “verkoopvijver” en verkocht aan zittende huurder.

Uitgaven WBV 2022

Frank licht nog e.e.a. toe.

300.000 meer uitgegeven dan inkomsten waren, door verschuivingen onderhoudskosten 2 jaren. In 2023 geen verhuurdersheffing meer.

Mevr.Briggs, Korenbloemln.11, vraagt over klachtenonderhoud. Lekkende kraan kan ze zelf ook repareren, bonnetje inleveren WBV? Leonard antwoordt hierop dat standaard materiaal wenselijk is. Ze geeft verder nog door dat al jaren scheuren in de woonkamer zijn. Leonard maakt afspraak.

Overige zaken jaarrekening 2022

- 40 mutaties, 10% van ons bezit
- Huurverhoging 2022: 0%
- Onderhoud aantal klachten 730, toename niet echt te verklaren.

- Fraude risico analyse in 2022 opgesteld op advies van vorige accountant
- Vanaf 2026 vervanging CV's door warmtepompen.

Vraag mevr.Korstanje, Schoolstraat 35: waar worden deze warmtepompen geplaatst? Leonard antwoordt hierop dat het soms op zolder geplaatst kan worden, soms aan de gevel monteren, dit is afhankelijk van het type woning. Qua geluid vallen ze binnen de norm.

Verkoop woning Bereklaauwerf 4 aan "zittende" huurder. Deze woning zit in de "verkoopvijver" door DB vastgesteld, in dit blok zijn al meerdere woningen verkocht aan "zittende"huurders. Mevr.Briggs vraagt waarom blokje Korenbloemlaan 7 t/m 17 niet verkocht worden. Deze zitten niet in de zgn "verkoopvijver"

Dhr. v.Dalen, Bereklaauwerf 10, woont tussen 2 woningen die verkocht zijn. Aantal jaren geleden wou hij kopen, toen niet mogelijk, nu qua leeftijd voor hem niet aantrekkelijk om te kopen.

Dhr.Meerman, Walstraat 7, vindt papieren sheets niet nodig, Louis van Mal zegt dat het een afweging is wat, wel/geen papieren sheets. Leek ons gemakkelijk voor huurders om aantekeningen te maken en als naslagwerk. Nu meer 2-richting dan 1-richting gesprek.

De meeste huurders vinden de papieren sheets prima, zeer duidelijk gepresenteerd en te volgen.

5. Verzoek tot verlenen van decharge aan Rvc
De vergadering is akkoord met de jaarrekening. Louis van Mal zegt er alles aan te doen om volgend jaar eerder de jaarrekening te kunnen presenteren.
6. Herstructurering van vollenhovenstraat en Burg.Langebeekstr.1 t/m 9
De plannen zijn al gepresenteerd, div. types woningen. We wachten nog op aankoop v.vollenhovenstraat 1 ('s Heeren Loo) . Er lopen besprekingen tussen gemeente Middelburg en 's Heeren Loo, willen definitieve locatie, anders verkopen ze niet aan ons. De plannen en berekeningen staan "in de startblokken".
7. Toekomst van het huren in Arnhemuiden en samenwerking met de Gemeente Middelburg en De Hoogaars
Staat op onze website, gemeente Bod 2024.
8. Verslag vorige algemene ledenvergadering d.d. 23-03-2023
Deze worden goedgekeurd onder dankzegging samensteller Jurgen de Kraker.
9. Rondvraag.
 - Vraag dhr.Teunissen, veerseगत 1: wanneer 2^e toilet boven in Veerseगत.
Leonard antwoordt hierop dat nog geen prijs is door problemen prijsstelling installateur (loodgieter), hoopt deze week offertes binnen te hebben en dan z.s.m. huurders informeren. Het is een keuze, niet verplicht, huurverhoging aan vast.
 - Vraag dhr.Teunissen, verkeer en veiligheid: kruispunt v.Cittersweg, De Blikken zeer onveilig. Doorverwezen naar gemeente Middelburg of BVA (Bewonersgroep Arnhemuiden).

- Dhr.Meulmeester, Schuttershof 7: gemeente heeft nog geen contact opgenomen met 3 huurders, “radiostilte”, ook wbv geen nieuws hierover.
- Dhr.Meerman, Walstraat 7 is benieuwd of al meer bekend is over sloop/nieuwbouw Walstraat. 2025 nog haalbaar? Nog niet bekend, in onderhandeling met gemeente over locatie tiny houses ws. Veerseweg, geen concreet jaartal te noemen. Louis van Mal zegt toe zodra meer bekend is huidige huurders walstraat 1 t/m 9 op de hoogte worden gebracht. Maar “lopende” onderhoud aan de woning gewoon uitvoeren is advies.
- Mevr. de Ridder, Spoorstraat 62, had begrepen dat deze woningen te dicht bij het spoor staan om te kunnen herbouwen na sloop.
Louis van Mal: evt. schilrenovatie zou mogelijk zijn.

Louis sluit om 21.15 uur de vergadering en dankt een ieder voor zijn/haar inbreng. Iedereen ontvangt nog een brochure “tips voor brandveiligheid” en een attentie (1 per gezin/adres).