

Verslag Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Maarn d.d. 28 juni 2023

Aanwezig namens het bestuur:

- K. de Wolf, directeur-bestuurder (KdW)

Aanwezig namens de raad van commissarissen (RvC):

- S. Wolters, vicevoorzitter (SW)
- D. Colon, lid (DC)

Verhinderd:

- H. Sanders, voorzitter RvC (HS)

Notulist: Margriet Hoekstra

Totaal aanwezigen: 13 leden in de zaal

Algemene ledenvergadering

1. Opening

Mevrouw Sienke Wolters (SW), vicevoorzitter van de raad van commissarissen opent de vergadering om 20.00 uur en heet de aanwezigen welkom. Hannes Sanders is verhinderd daarom zit SW de vergadering voor.

Speciaal welkom aan Els van Tuinen, woonconsulent Bewonerszaken en Jan van der Vlies opzichter techniek.

SW vraagt de aanwezigen of iedereen lid is van de vereniging. Dit is het geval.

De presentielijst is getekend.

Bericht van verhindering is ontvangen van mevrouw Cuppers.

De agenda is aangepast, agendapunt 5 'mededelingen Huurdersraad Maarn-Maarsbergen' vervalt omdat de heer Stanworth verhinderd is.

2. Verslag van 7 december 2022

Tekstueel:

Het verslag wordt vastgesteld en getekend door SW, namens de voorzitter van de RvC en door de directeur-bestuurder.

Inhoudelijk:

Er zijn inhoudelijk geen opmerkingen.

3. Jaarverslag en jaarrekening 2022

a. Toelichting door het Bestuur

KdW heet de aanwezigen ook welkom en geeft een toelichting op de agenda en op de jaarstukken van 2022.

Het jaarverslag bestaat uit het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag, de jaarrekening, het verslag van de Huurdersraad en de accountantscontrole en accountantsverklaring.

Jaarverslag

Het verslag van het bestuur geeft een feitelijke beschrijving van de gebeurtenissen van het afgelopen jaar. Belangrijkste onderwerpen uit het jaarverslag zijn:

- De toekomst Woningbouwvereniging Maarn heeft de afgelopen jaren vaak op de agenda gestaan. Steeds is bekeken of we vanuit volkshuisvestelijk, financieel en governance perspectief en in de ogen van de externe toezichhouders voldoende konden presteren. Tot nu toe was dat zo, weliswaar met een krappe voldoende.

De twijfel is toegenomen door snelle veranderingen in economie en samenleving en de forse uitdagingen zoals het verbeteren van de woningen in Tuindorp, verduurzamen en nieuwbouw. Eind 2022 is daarom een onderzoek gestart over de toekomst van de woningbouwvereniging.

- Begin 2022 is door Ecorys een maatschappelijke visitatie uitgevoerd. Elke vier worden woningcorporaties getoetst door een onafhankelijke commissie. Het visitatierapport is te vinden op onze website. Er is voortgang geboekt ten opzichte van de vorige visitatie, vooral op besturing en governance van Wbv. Maarn.
- Wijkplan Tuindorp, zie ook agendapunt 4.
- Er is goede voortgang in het project verduurzamen bezit. Alle woningen met uitzondering van de complexen 1 en 14 (Tuindorp) krijgen label B. Einde 2023 is het project klaar. Verduurzamende maatregelen zijn het vervangen door dubbelglas en woningen isoleren.
- In 2022 is er tweemaal een ALV geweest, bezocht door gemiddeld 17 leden per ALV.
- Nieuwbouwplannen de Hoge Overdam: het gaat om 16 woningen aan de Kapelweg. Procedures lopen traag. Er wordt op dit moment onderzoek gedaan naar o.a. de vleermuizen volgens de Wet Natuurbescherming. Voor het afgeven van de nodige vergunningen zijn wij afhankelijk van de gemeente.

Volkshuisvestelijk verslag

Belangrijkste punten:

- De huurverhoging in 2022 was gemiddeld 2,3%.
- Alle woningen zijn toegewezen aan de doelgroep (inkomen max. € 40.765).
- Er waren 10 nieuwe verhuringen. Dit ligt lager dan voorgaande jaren. Toen was het aantal rond de 15. De woningmarkt zit behoorlijk op slot, doorstroming is laag.

Jaarrekening, verlies- en winstrekening met toelichtingen

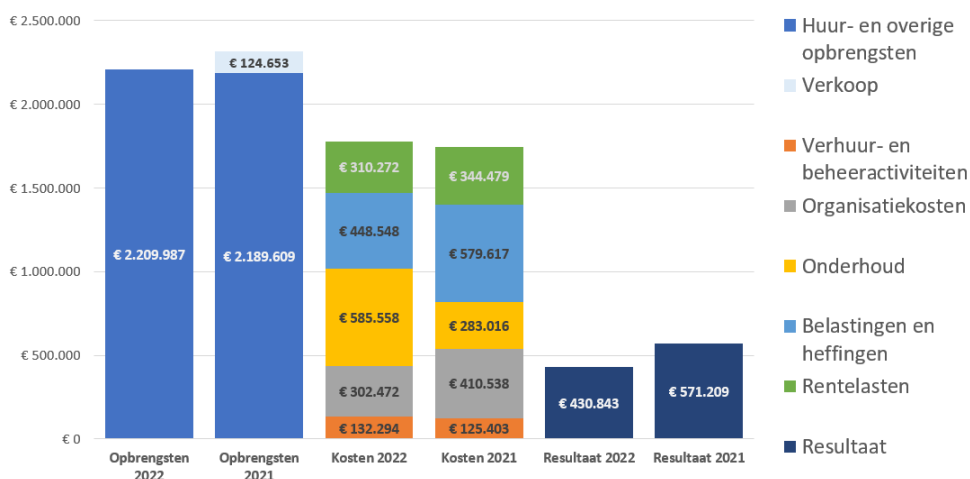
Het financieel resultaat in 2022 is redelijk in lijn met de begroting. Uitzondering is de post 'uitgaven onderhoud', met name mutatie-onderhoud. Er zijn in 2022 twee woningen fors aangepakt om deze verhuurbaar te krijgen.

Het nettoresultaat 2022: -€ 1.811.041.

Het resultaat waardeverandering: -€ 2.241.884 woningen zijn minder waard geworden

Het resultaat zonder waardeverandering: € 430.843

Onderstaande grafiek laat de vergelijking van de jaren 2021 en 2022 zien.



Het verschil bij de post opbrengsten 2021 ten opzichte van 2022 is te verklaren door een verkochte woning in 2021.

De gele balken laten het grote verschil zien in onderhoud.

Vraag vanuit de zaal:

- Woningcorporaties hebben leningen overgenomen van Vestia. In welke kostenpost is dit te zien?

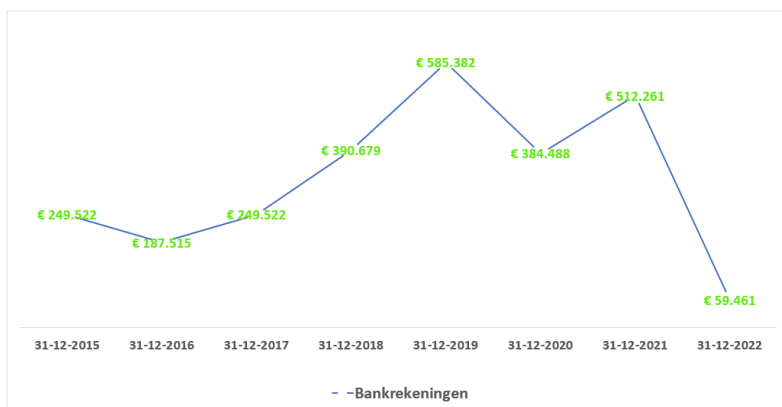
KdW antwoordt dat er een saneringsoperatie is geweest. Dure leningen zijn naar rato overgenomen door woningcorporaties. Wbv. Maarn heeft hiervoor een lening af moeten sluiten. Deze kosten vallen onder de rentelasten.

Per 1 januari 2023 is Vestia gesplitst in drie corporaties, geconcentreerd in het westen van Nederland.

We zien een daling bij de post 'belastingen en heffingen'. In 2023 is de verhuurdersheffing afgeschaft. DC vult aan dat de belastbare fiscale winst daardoor hoger wordt, waardoor we meer vennootschapsbelasting moeten betalen. Ook is er per 1 januari 2023 een nieuwe regeling van kracht, ATAD (Anti-Taks Avoidance Directive). Op grond van de ATAD mogen woningcorporaties 20% van de rente die zij betalen aftrekken van de belasting die wordt afgedragen.

We verwachten daarom dat de post 'belastingen en heffingen 2023' nagenoeg hetzelfde blijft.

Hieronder het overzicht liquide middelen. Aan het einde van 2022 is in kas € 59.461.



De kwetsbaarheid van Wbv. Maarn is goed te zien in dit overzicht. Begin 2023 heeft Wbv. Maarn een lening aan moeten trekken om onze financiële verplichtingen na te kunnen komen. In de jaarrekening van 2023 zal dit te zien zijn.

b. Verslag bevindingen accountant

DC geeft een toelichting.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving in het bijzonder de richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De jaarrekening is door Verstegen Accountants en Adviseurs gecontroleerd.

Het accountantsverslag focust met name op administratieve processen. Deze zijn naar omvang van de corporatie goed ingericht.

Wbv. Maarn kan voldoen aan de betalingsverplichtingen. De ratio's vallen binnen de door de toezichthouder bepaalde ratio's.

Er is discussie geweest over de waarde van het vastgoed. Dit was sector breed door een fout in de standaard parameters

Accountant geeft een goedkeurende controleverklaring af, na vaststelling door de Algemene Ledenvergadering en goedkeuring door de RvC. Deze verklaring is toegevoegd aan de jaarstukken.

c. Verlenen decharge

SW vraagt de ALV om decharge. Dit is een jaarlijks terugkerende vraag.

Decharge is een besluit waarin de RvC wordt ontslagen van aansprakelijkheid.

Is het gevoerde toezicht van de RvC toereikend geweest in 2022.

Alle aanwezigen verlenen decharge.

4. Voortgang Wijkplan Tuindorp

Begin 2023 is het Wijkplan Tuindorp goed gekeurd. Op 26 januari zijn de plannen gepresenteerd aan de bewoners. Deze bijeenkomst is goed bezocht.

In maart presenteerde drie aannemers zich aan de bewonerscommissie, Huurdersraad en KdW en werd De Variabele gekozen.

In juni is er gestart met het inventariseren van de woningen. Omdat alle woningen anders zijn, worden de woningen zowel binnen als buiten bekeken. Dit is nodig voor een goede kostenbegroting.

Vraag vanuit de zaal:

- De Variabele kondigt niet altijd de bezoeken aan. Er lopen vreemde mensen door de wijk.
KdW en EvT proberen de vragen te beantwoorden. Medewerkers van De Variabele moeten altijd hun bezoek aankondigen. KdW vraagt dit opnieuw na.
In de overeenkomst tussen De Variabele en Wbv. Maarn staat dat er een aanspreekpunt is voor vragen. De bewonersbegeleider en inspecteur zijn met foto en telefoonnummers gedeeld met de bewoners van Tuindorp.
Op dit moment loopt er een ecooloog door de wijk in verband met de Wet Natuurbescherming.

KdW verwacht dat we in oktober weten wat de kosten zullen zijn.

Dan volgt een spannend moment. De kosten worden vergeleken met de begroting, leningen worden aangevraagd, wachten is op borging van deze leningen door het WSW.

5. Rondvraag en sluiting

Rondvraag

- Is er een pv-beleid (zonnepanelen) opgesteld, vraagt een huurder?

KdW zegt dat hij hiermee bezig is. De toezegging dat er een pv-beleid zou liggen is niet gehaald. KdW excuseert zich hiervoor.

Er ligt een concept. Deze moet aangevuld worden met de mogelijkheid dat huurders zelf pv mogen leggen, onder welke voorwaarden. Deze juridische check is lastig. De woningen zijn van de woningbouwvereniging. Wie is aansprakelijk, wat als huurder verhuist zijn zaken die goed moeten worden vastgelegd. Naast deze juridische aspecten is er nog een financiële. Het is een grote investering. Na aandringen in de zaal doet KdW de toezegging dat er in oktober een beleid ligt. Hierin is opgenomen:

- o Er worden dit jaar 25 woningen voorzien van zonnepanelen, wie het eerst komt, wie het eerst maalt
- o Regeling voor het zelf aanbrengen van pv, (door dezelfde leverancier waar Wbv. Maarn de pv-panelen van afneemt)

Huurders worden in oktober geïnformeerd. KdW maakt hiervoor een nieuwsbrief.

- Vorige informele ALV is gevraagd hoeveel huurders bereikt worden per e-mail? KdW antwoordt dat correspondentie voor huurders voortaan altijd per post gaat.
- Tijdens de bewonersbijeenkomst Tuindorp zijn vragen gesteld op post-it's. Een aantal vragen zijn in de vergadering besproken, de overige vragen zouden ook beantwoord worden.
Dit is gedaan, zegt EvT. Alle bewoners van Tuindorp hebben een verslag, folder en antwoorden op de vragen ontvangen. Dit is per post verstuurd.
Er wordt nog naar een oplossing gezocht wanneer een huurwoning geschakeld is aan een particuliere woning.
- Huurder vraagt aandacht voor spouwmuurisolatie bij de woningen aan de Doezelaan. JvdV antwoordt dat de woningen met vochtdoorslag aangepakt worden. Een hoekhuis is recent voorzien van nieuwe spouwmuurisolatie. De woningen worden niet allemaal voorzien van nieuwe isolatie, tenzij er vochtdoorslag is. Bij specifieke gevallen kan de opzichter langs komen.

Sluiting

SW nodigt de aanwezigen uit om na afloop een drankje te drinken.

De vicevoorzitter sluit onder dankzegging de vergadering om 20.55 uur.

Voor akkoord:

Voor akkoord:

De voorzitter raad van commissarissen,
Hannes Sanders

directeur-bestuurder,
Kees de Wolf