

Notulen van de Ledenvergadering van de Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam, gehouden op maandag 14 juni 2010 om 20.00 uur in het Mirror Paviljoen te Monnickendam.

Aanwezigen:

Raad van Toezicht: B. Pilon (voorzitter)
S.W. Hartman
A.C.A. Köster
A.T.M. Verheijden
M. Vernooij (stagiair)

AWM-directie: R.J. Manuel

AWM-medewerkers: Mw. M. Vreeburg
Mw. I. Heikoop
J. Schuitemaker

Leden: 15 personen (zie presentielijst)

Notulist: Mw. S. Starremans, het Notuleercentrum

1. Welkom

De voorzitter opent om 20.00 uur de vergadering en heet allen welkom. In het bijzonder heet hij mevrouw Mette Vernooij welkom die het afgelopen jaar stage heeft gelopen bij de Raad van Toezicht. De stage werd aangevraagd door de Vereniging van Toezichthouders. Het doel was, onder andere, om meer diversiteit in de Raad van Toezicht te brengen.

2. Mededelingen en Ingekomen stukken

De heer Manuel, directeurbestuurder van AWM, heeft drie mededelingen:

- In 2009 is de visitatie afgerond. Belangstellenden kunnen het rapport op de website inzien. AWM heeft een voldoende gehaald maar er staan ook verbetervoorstellen in het rapport.
- In 2009 zijn ook de prestatieafspraken met de gemeente Waterland afgerond en getekend. AWM heeft met de gemeente Waterland onder andere afspraken gemaakt over de verdeling van de vrijgekomen woningen in Waterland en over wat AMW aan zorg en welzijn, leefbaarheid en zorg voor ouderen denkt te kunnen doen. Een belangrijk resultaat is dat AWM nu standaard drie keer per jaar met de gemeente om de tafel zit om de voortgang te bespreken, en ook met De Hoeksteen en de Wooncompagnie overlegt.
- Onlang heeft het Centraal Fonds, dat is de belangrijkste toezichthouder op met name het bestuur en de financiën van organisaties, het oordeel over AWM geveld. AWM heeft het hoogst haalbare label (A1) gekregen.

Er zijn verder geen mededelingen vanuit de zaal.

3. Vaststelling van de agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Vaststelling verslag ALV 10 juni 2009

De voorzitter neemt het verslag pagina voor pagina door en vraagt of er tekstueel dan wel inhoudelijk op- of aanmerkingen zijn.

Pagina 1: De heer Van de Graaf vraagt zich af waarom er zoveel goed onderhouden woningen worden verkocht. De heer Manuel zegt dat AWM ongeveer veertig woningen heeft gelabeld voor de verkoop. De verkoop levert AWM behoorlijk wat geld op. Daarvoor kunnen nieuwe en meer woningen worden gebouwd. De woningen die worden verkocht, zien er aan de binnenkant vaak niet goed uit. Ze gaan ook minder lang mee dan nieuwe woningen. Wel is AWM van plan om te bekijken in hoeverre investeren in oude woningen en nieuwbouw tegen elkaar opwegen.

Pagina 2, punt vijf, zevende alinea: De heer Knip denkt dat er moet staan dat de bedrijfslasten hoog zijn in plaats van laag. De heer Manuel geeft de heer Knip gelijk, vooral ook omdat dit punt gezien moet worden in het kader van historisch perspectief. De bedrijfslasten zijn nu redelijk constant maar in de voorafgaande jaren waren ze vrij hoog.

Pagina 2, punt vijf, laatste alinea: De heer Schaap meent uit het visitatierapport te kunnen concluderen dat de weg naar de duizend woningen wel een doel op zich is. In de notulen staat het tegenovergestelde. De heer Manuel antwoordt dat dit punt wel juist in de notulen vermeld staat omdat het doel niet in het ondernemingsplan is opgenomen. Belangrijk is ook dat in het ondernemingsplan beslissingen worden vermeld die over een langere periode worden genomen. Op de langere termijn blijft AWM op 1100 woningen steken, waarbij rekening moet worden gehouden met het slopen en verkopen van woningen.

Pagina 4, bovenaan: De heer Schaap merkt op dat er AL staat in plaats van ALV.

Pagina 5, punt 2: De heer Schaap zegt dat de heer Pilon tijdens de vorige vergadering heeft gezegd dat er een opgave, eventueel op de website, zou komen van de laatste statutenwijziging. De voorzitter voegt dit punt toe.

Pagina 5, voorlaatste alinea: De heer Schaap stelt voor om de laatste twee zinnen vanaf: Vervolgens heeft de heer Onclin ... tot en met AWM, te schrappen omdat ze dubbelop zijn. Het voorstel wordt goed gekeurd.

Pagina 6, boven: De heer Schaap merkt op dat, zoals hier wordt geschreven over het bewonersblad, veel mensen geen informatie krijgen omdat er maar weinig leden onder de bewoners zijn. De leden moeten apart geïnformeerd worden omdat ze geen bewonersblad krijgen. De heer Pilon antwoordt dat 90% van de informatievoorziening via de website gaat. Mensen die dat wensen, kunnen het blad afhalen aan de balie of bellen en het bewonersblad opgestuurd krijgen. De heer Manuel voegt toe dat er al jaren geleden voor is gekozen om de aankondiging van de ledenvergadering via plaatselijke kranten te doen. Bij zijn weten functioneert dat goed.

De heer Lommers vraagt of het mogelijk is om informatie via de e-mail te krijgen. De heer Manuel geeft aan dat hij daar liever niet aan begint, het zou leiden tot een enorme taak- en kostenverzwaring. Dan moet er bijvoorbeeld een database aangelegd en bijgehouden worden. AWM heeft een prima website waar alle basale informatie op te vinden is. Mensen die behoefte hebben aan meer informatie kunnen altijd bellen. Mevrouw Wolf merkt op dat in de oproep staat dat belangstellenden de stukken op kantoor kunnen afhalen. Zij wil weten hoeveel mensen daarvan gebruik hebben gemaakt. De heer Manuel antwoordt dat het om tien mensen gaat.

Hierna wordt het verslag vastgesteld en door de voorzitter van de RvT voor akkoord ondertekend.

5. Goedkeuring balans en de staat van baten en lasten met toelichting over 2009, tevens verlening decharge Raad van Toezicht

De voorzitter geeft de directeurbestuurder de gelegenheid om het jaarverslag 2009 toe te lichten. De heer Manuel vertelt dat het jaarverslag inmiddels ook af te halen is aan de balie. Het jaarverslag voldoet in administratief/technisch opzicht aan alle regels. Daardoor is het stuk niet altijd even prettig leesbaar maar AWM is nu eenmaal verplicht om bepaalde zaken te vermelden. Het jaarverslag gaat ook naar alle voor AWM belangrijke instanties, zoals de banken en de Rijksoverheid. Deze organisaties kunnen op basis van het jaarverslag beslissingen nemen over AWM.

De heer Manuel belicht de volgende zaken:

- AWM is niet alleen een vereniging maar ook een holding omdat AWM de moeder is van twee BV's: sinds 2005 van de Waterlandse Woningmaatschappij en sinds vorig jaar van Ruud van het Kaar Onroerend Goed BV. Deze laatste BV heeft AWM overgenomen omdat er in de BV een gebouw zit dat AWM op termijn wil slopen.
- De cijfers in de balans van AWM sec en de cijfers van de BV wijken nauwelijks van elkaar af. Het bezit van AWM staat in totaal op de balans voor 71 miljoen. Aan de andere kant van de balans staan de schulden, dat klopt niet helemaal omdat daar ook het eigenvermogen bij vermeld staat. De rest van het bedrag bestaat, onder andere, uit schulden die AWM heeft bij banken vanwege leningen en belastingschuld. De conclusie is dat AWM een riant financiële positie heeft.
- Winst- en Verliesrekening: een aantal posten is redelijk constant, zoals de huren en het onderhoud. Qua huur komt er ongeveer zes miljoen euro per jaar binnen. Van dit bedrag worden, onder andere, de kantoorlasten en de salarissen betaald. De verkoop van woningen en de vennootschapsbelastingen zijn posten die lastiger te beïnvloeden zijn. Aan de rechterkant van de balans staan onrendabele toppen, onder andere, een waardeaanpassing van 0,8 miljoen. Dat zijn veranderingen in het bezit of nieuw te bouwen bezit die in de loop van het jaar ontstaan. Deze posten kunnen enorme stijgingen of dalingen op de balans veroorzaken. De grootste last voor AWM is de rentelast: met 2,1 miljoen is die vrij fors. In de komende jaren zal dat zo blijven. Er is pas een keerpunt te verwachten na 2015.
- Als wordt gekeken naar de afgelopen en de komende jaren, dan is er een verbetering in de resultaten te zien. In 2007 was gepland om 1,6 miljoen verlies te draaien, uiteindelijk is dat ongeveer twee miljoen geworden. In 2008 was twee miljoen verlies gepland en was het 600.000 euro. Voor dit jaar was 55.000 euro verlies gepland en is het toch 400.000 euro negatief geworden. Dit is onder andere te wijten aan de vier woningen in Zuiderwoude. De verwachte lijn is dat het negatieve saldo zich omzet in een positief saldo, behoudens overheidsingrijpen.
- AWM heeft dit jaar 211.000 euro vennootschapsbelasting terug ontvangen. Er is 813.000 euro afgeboekt, onder andere aan de woningen in Zuiderwoude. Er is een onverwacht positief effect van 480.000 euro vanwege een woning in een bedrijfsruimte. Al met al is er een vrij rustig beeld in de kosten en baten.
- Het totale bedrag aan onderhoud blijft de komende jaren gelijk. Op termijn zullen de cijfers gunstiger zijn als het gaat om de kosten/opbrengsten per woning, ook omdat AWM in de toekomst iets meer woningen zal hebben.
- Voor wat betreft het energielabel: vorig jaar kreeg 31% van de AWM woningen een groen label toegekend, dit jaar was het 32%. Gemiddeld komt AWM uit op een D. Het landelijk gemiddelde geeft een iets ongunstiger beeld.
- Voor wat betreft leefbaarheid, zijn, onder andere, opgenomen: versterking van het oude stadje van Monnickendam, de bouw van woningen in Marken en de realisering van de brede school in Ilpendam.

De heer Manuel laat een foto zien van het bouwproject op de Nieuwpoortslaan, het gebied tussen de Wilhelminalaan en de Oranjestraat. Het plan is om daar tweeëntwintig appartementen te bouwen. Gevraagd wordt of bewoners weerstand tegen het project hebben. De heer Manuel antwoordt dat er inderdaad weerstand is vanwege de grote hoeveelheid auto's. Daarom is ervoor gekozen om de straat eenrichtingsverkeer te maken. Verder vrezen bewoners dat het grondwaterpeil gaat stijgen omdat de gemeente aan de andere kant ook bouwplannen heeft.

Gevraagd wordt of deze investering wel verantwoord is. De heer Manuel antwoordt dat vooraf aan iedere investering een afweging van de kosten en baten wordt gemaakt die voorgelegd wordt aan de Raad van

Toezicht. Dit project voldoet aan de normen, er wel van uitgaande dat het gerealiseerd wordt binnen de geplande bouwtermijn.

Gevraagd wordt of de woningen in Zuiderwoude, waar 300.000 euro op afgeboekt is, nog wel bewoonbaar zijn. De heer Manuel antwoordt dat het gloednieuwe woningen zijn maar dat boekhoud kundig gezien, naar een periode van veertig, vijftig jaar moet worden gekeken. Vandaar dat er zo'n groot bedrag afgeboekt wordt.

De heer Ter Beek merkt op dat de boekwaarde, zoals die in de jaarrekening staat, de aankoopwaarde van de woningen is. De heer Ter beek meent echter dat het al jaren gebruikelijk is om een lagere waarde te vermelden. De heer Manuel antwoordt dat er twee jaarrekeningen worden gemaakt: de ene wordt onder andere goedgekeurd in deze vergadering, de andere is de fiscale jaarrekening. Deze laatste is niet geheim maar heeft niets te maken met het jaarverslag van AWM. Daarin worden de woningen inderdaad voor een andere waarde dan de aankoopwaarde vermeld.

De heer Ter Beek concludeert naar aanleiding van de uitleg van de heer Manuel dat AWM er dus een stuk beter voorstaat dan hier wordt beschreven. De heer Manuel erkent dat maar waarschuwt wel dat de bedrijfswaarde per jaar flink kan verschillen.

De heer Ter Beek heeft vervolgens een vraag over de verkoop van woningen. Waarom is niet gekozen voor Tongnaald? Dat zijn woningen met hoge huren. De heer Manuel antwoordt dat er ook in Tongnaald een aantal woningen is gelabeld voor verkoop. In 2009 is daar één woning van verkocht.

De heer Juriaans vraagt of er nog plannen zijn om flats langs de Waterlandse Zeedijk te bouwen. De heer Manuel geeft aan dat die plannen er inderdaad waren maar dat ze zijn afgeblazen omdat de gemeente Waterland ze niet voldoende steunde. Wat de gemeente wel wenst, is hoogbouw vanaf het Bruggebouwtje, Bernardlaan en de Waterlandse Zeedijk. Punt is dat iedereen, ook bewoners, daarmee akkoord moeten gaan.

De heer Knip wil een aantal punten in het jaarverslag die over de Huurdersvereniging gaan, bespreken voordat de ALV de balans goedkeurt:

- Pagina 11, punt 3.4: dat gaat over de vergaderingen met de huurdersvereniging die worden bekostigd uit het leefbaarheidsbudget. Een paar bladzijden verder leest de heer Knip dat de huismeester voor een deel wordt bekostigd uit het leefbaarheidsbudget. De huurdersvereniging heeft recht van spreken in deze zaak, dit punt is niet besproken. De heer Manuel antwoordt dat het klopt dat de kosten voor de huismeester onder leefbaarheid vallen. Het kan zijn dat deze kwestie in 2009 niet is besproken met de huurdersvereniging. Hoe dat de voorafgaande jaren is gegaan, is de heer Manuel niet bekend.
- Pagina 21: hier staat dat de Raad van Toezicht met de huurdersvereniging zal spreken en de leden op de hoogte zal houden van de ontwikkelingen. Dat is niet gebeurd. De heer Pilon antwoordt dat inderdaad niet de voltallige Raad van Toezicht met de huurdersvereniging heeft gesproken, de heren Hartman en Köster hebben dat wel gedaan. De heer Knip zegt dat dit op verzoek van de huurdersvereniging is gebeurd. De heer Pilon herkent zich niet in de bewering van de heer Knip dat de Raad van Toezicht het niet belangrijk genoeg vond om met de huurdersvereniging te spreken.
- Pagina 22: er staat dat de bezoldiging 15.693 euro is. Op pagina 56 leest de heer Knip dat de vergoeding voor de Raad van Toezicht 25.701 euro is. Waar komt die 10.000 euro vandaan? De heer Manuel antwoordt dat het geld bijvoorbeeld wordt besteed aan deelname aan de Vereniging van Toezicht van Woningbouwcorporaties, deelname aan trainingen en seminars en de kosten voor de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.
- De heer Knip vraagt zich af waarom de advieskosten hoger zijn, namelijk 25.000 euro. Het antwoord van de heer Manuel is dat die kosten voor een groot deel worden veroorzaakt door de

inhuur van fiscalisten voor het opstellen van de fiscale jaarrekening. Het inschakelen van deze professionals levert AWM veel geld op, een bedrag dat de kosten ruimschoots overstijgt.

- De kosten voor ICT zijn flink zijn gestegen. De heer Knip heeft begrepen dat een hele dure websitebouwer de aanpassingen uitvoert. Kan dat niet wat minder? De heer Manuel is het met de heer Knip eens dat het minder kan. AWM is bezig om de kosten op dat terrein te verlagen.
- De kosten van de vereniging bedragen 10.000 euro. Wat zijn dat voor kosten? De heer Manuel antwoordt dat het bijvoorbeeld gaat om de kosten van het bijeenroepen van deze jaarvergadering en het bijhouden van de ledenadministratie.
- Pagina 33: de huurharmonisatie. Eerst was dat 67%, toen 97% en nu gaat het naar 100%. Gaat dat niet wat snel? De heer Manuel antwoordt dat AWM opnieuw naar het bezit heeft gekeken en de huurharmonisatie naar boven is bijgesteld, conform het Europadossier.

Pagina 59: De heer Schaap merkt op dat bij het jaarresultaat -491 staat. Volgens hem moet dat -419 zijn. De Heer Manuel gaat akkoord.

Pagina 52: de heer Schaap merkt op dat bovenaan 10.176.853. Dat moet 1 miljoen zijn. De heer Manuel erkent dat er inderdaad een nul teveel staat.

Mevrouw London merkt op dat dit soort vragen in de toekomst wellicht voorkomen kunnen worden door wat meer specificatie te geven. De voorzitter heeft begrip voor de opmerking, maar geeft aan dat er in de volkshuisvesting een hele eigen terminologie gangbaar is. Meer uitleg komt de leesbaarheid van het jaarverslag niet altijd ten goede. Maar er zal in de toekomst op gelet worden.

De heer Schaap vraagt of het klopt dat er een jaarrekening moet voorliggen die door de bestuurder en de Raad van Toezicht is goedgekeurd. In de laatste versie ziet hij geen handtekeningen staan. De heer Hartman licht toe dat zelfs de accountant de handtekening tegenwoordig weglaat en adviseert aan de Raad van Toezicht om hetzelfde te doen, in verband met fraude door vervalsing van handtekeningen. Er wordt een getekend exemplaar dat naar VROM en het Centraal Fonds wordt gestuurd.

Verder heeft de heer Schaap een vraag over de nieuwbouwprojecten Dijkeinde (Zuiderwoude) en Minneweg (Marken). In hoeverre is AWM daarvoor een totale verplichting aangegaan? De heer Manuel antwoordt dat hij dat niet kan zeggen. In het verkoopcontract is namelijk afgesproken dat een bepaald bedrag vooraf en achteraf wordt betaald op basis van het aantal te realiseren woningen. Hoeveel woningen er precies gebouwd worden, is echter nog niet bekend.

Ook heeft de heer Schaap een vraag over het aftreedschema van de Raad van Toezicht. Klopt het dat de hele Raad in 2011 aftreedt? De heer Pilon zegt dat dit niet de bedoeling is. De leden van de Raad van Toezicht zijn tegelijkertijd aangetreden maar willen geleidelijk afvloeien in verband met, onder andere, het verloren gaan van kennis. Indien het aan de orde is, zullen de leden daarover geïnformeerd worden.

De voorzitter vraagt de leden in formele zin goedkeuring te verlenen aan de staat van baten en lasten, met de toelichting over 2009, en tevens decharge te verlenen aan de Raad van Toezicht.

De leden van de vergadering gaan akkoord met de jaarrekening en verlenen de Raad van Toezicht decharge voor het gevoerde beleid.

De heer Manuel geeft vervolgens een korte presentatie over het Europadossier en de gevolgen daarvan voor de corporaties. De heer Manuel vertelt dat de nieuwe regels ook voor Nederland gelden. De corporaties zijn hier absoluut niet blij mee. Het uitgangspunt van de Europese Commissie is dat de corporaties bezig zijn met concurrentievervalsing en dat zij de financiering vanuit de staat niet altijd op een goede manier gebruiken. Vervolgens is er een stelsel van regels geformuleerd waarvan de woningzoekenden hinder ondervinden. In de toekomst wordt het redelijkerwijs onmogelijk om een huurwoning te vinden.

Waarschijnlijk geldt de nieuwe wetgeving vanaf 1 oktober 2010. De belangrijkste verandering is dat er vanaf die datum nog maar één inkomensgrens geldt die van belang is bij woningtoewijzing, namelijk

33.000 euro bruto. Europa heeft gezegd: alle huren tot 650 euro zijn sociaal en zijn alleen bereikbaar voor de mensen/gezinnen onder deze inkomensgrens. De corporaties zijn verplicht om die regel op 90% van de bewoners toe te passen. De resterende 10% is bedoeld voor mensen met een (zorg)indicatie. AWM zit op dit moment op 60%, een op de drie woningen gaat naar mensen met een hoger inkomen. Dat is goed voor de wijkopbouw en op termijn voor de leefbaarheid, zo is de ervaring van AWM. De invoering van de regels heeft tot gevolg dat AWM meer werk moet gaan verrichten om de woningen verhuurd te krijgen. Zoals het er nu naar uitziet, komt er geen overgangsregeling.

De heer Schaap merkt op dat deze regeling het aantal scheefwoners waarschijnlijk zal verhogen. De mensen die nu meer verdienen dan het bedrag van de nieuwe inkomensgrens, zullen moeilijk te bewegen zijn om te verhuizen. De heer Manuel erkent dat dit een consequentie kan zijn.

Mevrouw Wolff vraagt of het Europadossier ergens is in te zien. De heer Manuel antwoordt dat er op internet relevante informatie te vinden is, onder andere op de website van VROM. Het dossier heet Europadossier omdat de regelgeving vanuit Europa komt en met name op Nederland van toepassing is. Nederland kent namelijk het stelsel van staatssteun. Bovendien heeft Nederland het hoogste aantal sociale huurwoningen van Europa. De heer Manuel zegt toe dat mevrouw Wolff een kopie krijgt van alle relevante stukken.

6. Rondvraag en sluiting

Mevrouw van Heet woont in een woningcomplex. Ze meldt dat de lift in het complex regelmatig niet naar behoren functioneert. Wanneer wordt daar iets aan gedaan? De heer Schuitemaker zegt dat er plannen in voorbereiding zijn om de lift te repareren. Dat gaat deze of volgende maand gebeuren.

De heer London zegt dat er op pagina 37 van de jaarrekening een stukje staat over ontvangen subsidiegelden die aangewend dienen te worden voor het realiseren van liften. Zijn vraag is of die subsidie niet voortgezet kan worden. De regering wil immers dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen maar dat betekent ook dat deze ouderen graag gebruik maken van een lift. De heer Manuel zegt dat het geld was bedoeld om de schoonmaak te regelen en de lift bedrijfsklaar te houden, zonder de bewoners daarmee financieel te belasten. Dit potje is nog niet op, technisch gezien kan daar nog even mee door worden gegaan. Hij vraagt zich alleen af in hoeverre de statuten hierin voorzien. De heer Pilon verzoekt de directeur dit punt verder uit te werken en de Raad van Toezicht daarover te informeren te worden in een volgende vergadering.

Mevrouw van de Meer vraagt zich af wie er ooit bedacht heeft om daar een glazen lift te plaatsen. In de zomer is het namelijk vreselijk warm in de lift en er is maar een kleine ventilator. De heer Manuel verklaart dat de lift is aangelegd met de inzichten die er destijds waren, in de loop der tijd is gebleken dat niet alles heeft uitgekapt zoals de liftinstallateur het had bedacht. Het is AWM ook absoluut tegengevallen. Besloten wordt dat de heer Manuel op de eerst volgende vergadering van de Raad van Toezicht met een uitgebreid voorstel komt voor verbetering van de situatie.

Hierna sluit de voorzitter om 21.53 uur de vergadering en dankt alle aanwezigen voor hun komst en hun inbreng.