

/// Verslag

Algemene ledenvergadering, d.d. 17 mei 2017

Aanwezig *Namens Wovesto:* De heer of mevrouw Braat, vd Heuvel, vd Ven, Overmars, Kluijtmans, Ligtfoot, vd Kooij, de Laat, v Kollenburg, v Erp, Oerlemans, Colijn, Vervoort, v Gils, v Oirschot
Leden/toehoorders: De heer of mevrouw Verheggen, Jeuken, Seegers, v Eck, Vagevuur, Vagevuur-Harmeling, Wijn, Foolen, Raaijmakers, v Schijndel, v Breugel, Gottenbos, Vervoort, Vervoort, vd Zanden, v Schijndel, Saris, v Boxtel, Leukfeldt, Willems, v Aarle, v Aarle, vd Wijdeven, vd Heijden, v Kuringen, Pennings, Swüste, Aben-Schilders, Aben-v Eck, v Berkel, Daniels, v Heeswijk, Mohammad, v Kaathoven, v Abeelen, Hulslen-vd Heijden, vd Ven-Vos, Vogels, Verberk-Kusters, v Zandbeek, Wouters, Wijnakker
Waarvan 32 stemgerechtigde leden

1 Opening

De heer Braat, voorzitter van de vergadering, heet de aanwezigen welkom bij de eerste algemene ledenvergadering in 2017 en opent de vergadering.

Tijdens deze ledenvergadering komen het jaarverslag en de jaarrekening 2016 aan de orde. Ook treedt een lid van de Raad van Toezicht af.

Een belangrijk agendapunt van deze ledenvergadering is de voorgenomen fusie met Huis & Erf uit Schijndel. Aan de leden wordt gevraagd in te stemmen met de voorgenomen fusie. Dit komt onder agendapunt 6 en 7 aan de orde. Aan het fusievoorstel is een langdurig traject vooraf gegaan, waarbij veelvuldig met de leden is gesproken over het voornemen te fuseren. Tijdens ledenvergaderingen is dit aan de orde gekomen. Ook zijn er rondetafelgesprekken georganiseerd en vond er op 19 april jl. een gezamenlijke informatieve ledenvergadering plaats van Wovesto en Huis & Erf.

Aan de agenda is toegevoegd agendapunt 8: Nieuwbouwprojecten.

Na de ledenvergadering van Wovesto houdt de Huurdersbelangenvereniging Sint-Oedenrode haar algemene ledenvergadering.

2 Ingekomen stukken en mededelingen (inclusief Klachtenadviescommissie)

- » Er zijn geen ingekomen stukken.
- » De mededelingen zijn huishoudelijk van aard.
- » Klachtenadviescommissie: Er zijn in 2017 voorsnog geen klachten over Wovesto binnengekomen bij de Klachtenadviescommissie.

Afmeldingen *Namens Wovesto:* De heer en/of mevrouw Smulders, Koolen, Veldman, vd Eerden, v Rooij, vd Brand
Leden: De heer en/of mevrouw Lathouwers, Dapperen, de Baaij, Smulders

3 Notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 29 november 2016

Het verslag wordt zonder wijzigingen vastgesteld, met dank aan de notuliste.

Vragen/opmerkingen naar aanleiding van het verslag

Mevrouw van Schijndel

- » p.3: Suggestie om de jaarlijkse huurverhoging toe te lichten aan de hand van een rekenvoorbeeld.
- » p.3: Hoe is het nu geregeld met de tuinen aan Ameroyenhof en Neulstraat?
Antwoord: Deze vraag uit de vorige vergadering is afgehandeld. De bewoners zijn hier zeer tevreden over.

4 Jaarverslag 2016

Volkshuisvestingsverslag 2016

De heer Overmars geeft een toelichting op de belangrijkste onderwerpen uit het volkshuisvestingsverslag. Het jaarverslag 2016 heeft de titel "Op weg".

Activiteiten 2016:

- » Score KWH-meting: 7,8. Wovesto is trots op dit resultaat.
- » Er zijn in 2016 96 woningen toegewezen aan huurders.
- » Er zijn in 2016 geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Wel is gestart met de bouw van een tweetal nieuwbouwprojecten (8 woningen Sluitappel-Noord en 3 woningen Azaleastraat) en de verbouwing van de pastorie in Boskant tot 6 wooneenheden. Al deze projecten zijn inmiddels opgeleverd in april en mei 2017.
- » Er heeft groot onderhoud plaatsgevonden aan 17 woningen. Hierbij werden de woningen ook energiezuiniger gemaakt. Bij 251 woningen is het buitenschilderwerk gedaan, en in 60 woningen is de CV-installatie vervangen.
- » In 2016 zijn 6 bestaande huurwoningen verkocht. Ook is een Slimmer Kopen® woning doorverkocht, zonder korting Slimmer Kopen®.
- » Het financiële resultaat is positief in 2016. De heer Kluijtmans zal uitleggen dat dit resultaat met name het gevolg is van een stelselwijziging.

Jaarrekening 2016

De heer Kluijtmans geeft een toelichting op de jaarrekening 2016.

De toelichting gebeurt op basis van de kasstromen. Daarna worden kort de winst- en verliesrekening en de balans toegelicht. In de toelichting zijn verschillende posten samengevoegd om het wat eenvoudiger te kunnen presenteren.

De heer Kluijtmans plaatst hierbij de volgende kanttekening: het betreft de voorlopige cijfers. De gezamenlijke accountants in Nederland geven vooralsnog geen goedkeurende verklaringen af aan de woningcorporaties. Een zogenoemde stelselwijziging leidt tot vreemde uitkomsten in de cijfers. De accountants kunnen wel controleren of de waarde van het bezit volgens de voorschriften is vastgelegd, maar niet of deze waarde een getrouw beeld geeft. Dit is aanleiding voor de gezamenlijke accountants om vooralsnog geen goedkeurende verklaringen af te geven.

De stelselwijziging houdt in dat we voortaan waarden op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Dit is de waarde die je op de markt kan krijgen voor een woning met een huurder er in, met andere woorden je verkoopt een woning waarbij de huurder zijn rechten behoudt. Daarbij wordt dan verondersteld dat de woningcorporatie zich als belegger gedraagt die een maximale winst beoogt. Wovesto heeft echter een andere doelstelling; sociale huurwoningen verhuren. Wij verhuren daarbij onder de marktwaarde. Dit betekent dat het resultaat dat wordt gepresenteerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat voor een groot deel niet realiseerbaar is.

Het kasstroomoverzicht is eigenlijk een soort huishoudboekje: "wat komt er binnen en wat wordt uitgegeven?". Alle bedragen in de opgenomen tabellen zijn x €1.000,=.

Gebruikte afkortingen in volgende tabellen:

MVA: Materiele vaste activa

VOV-woningen: Verkoop Onder Voorwaarden, dit zijn de Slimmer Kopen® Woningen

FVA: Financiële vaste activa

Kasstroomoverzicht

| Operationele kasstroom | 2016 | 2015 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| <i>Ontvangsten</i> | | |
| Huren | 9.247 | 9.113 |
| Overige ontvangsten | 561 | 555 |
| | 9.808 | 9.668 |

De ontvangsten bestaan voor Wovesto met name uit de huren. De overige ontvangsten zijn onder meer de vergoedingen voor servicekosten.

| Operationele kasstroom | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Uitgaven</i> | | |
| Personeelsuitgaven | -1.105 | -1.144 |
| Onderhoudsuitgaven | -855 | -862 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -1.151 | -1.141 |
| Rente-uitgaven | -2.246 | -2.408 |
| Verhuurdersheffing | -1.065 | -985 |
| Leefbaarheid | -3 | -10 |
| | -6.425 | -6.550 |
| Totaal operationele kasstroom | 3.383 | 3.118 |

De personeelsuitgaven zijn gedaald; wij kijken bij vacatures die ontstaan kritisch of deze ingevuld moeten worden.

De onderhoudsuitgaven zijn de uitgaven voor reparaties, onderhoud bij mutatie, schilderwerk, onderhoud en vervanging CV-ketels etc.

De overige bedrijfsuitgaven bestaan onder meer uit onroerend zaakbelasting, verzekeringen, accountantskosten, automatisering en huisvesting.

De rente-uitgaven betreft de rente die we betalen op uitstaande leningen om onze woningen te kunnen financieren.

De verhuurdersheffing is een belasting die de overheid aan woningcorporaties oplegt. Dit is een forse kostenpost. De heffing is een aantal jaar geleden ingevoerd, en stijgt voor Wovesto de komende jaren naar 1,4 miljoen euro.



| (Des)investeringskasstroom | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Ontvangsten MVA</i> | | |
| Verkoop huurwoningen | 1.351 | 3.348 |
| Doorverkoop VOV-woningen | 799 | 714 |
| Verkoop nieuwbouw/grond | 251 | 550 |
| | 2.401 | 4.612 |
| <i>Uitgaven MVA</i> | | |
| Investeringen | -2.834 | -1.544 |
| Terugkoop VOV-woningen | -619 | -1.115 |
| Externe kosten bij verkoop | -19 | -82 |
| | -3.472 | -2.741 |
| <i>FVA</i> | 66 | 37 |
| Totaal (des)investeringskasstroom | -1.005 | 1.908 |

De (des)investeringskasstroom laat zien wat we investeren in nieuwe woningen, onderhoud en verbetering van bestaande woningen. De ontvangsten bestaan uit de opbrengsten uit diverse verkopen. De uitgaven zijn investeringen in nieuwbouw en verbeteringen van de woningen. Doorverkoop en terugkoop VOV-woningen betreft de Slimmer Kopen® woningen. Een Slimmer Kopen® woning wordt door Wovesto verkocht met korting; bij terugkoop wordt de waardeverandering verrekend. Financiële vaste activa zijn deelnemingen en subsidies.

| Financieringskasstroom | 2016 | 2015 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Ontvangsten</i> | | |
| Nieuwe leningen | 3.000 | 4.000 |
| | 3.000 | 4.000 |
| <i>Uitgaven</i> | | |
| Aflossingen | -7.086 | -7.038 |
| | -7.086 | -7.038 |
| Totaal financieringskasstroom | -4.086 | -3.038 |

De ontvangsten binnen de financieringskasstroom bestaan met name uit nieuw aangetrokken leningen. De uitgaven bestaan uit aflossingen.

| Totaal kasstroom | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|---------------|--------------|
| Totaal operationele kasstroom | 3.383 | 3.118 |
| Totaal (des)investeringskasstroom | -1.005 | 1.908 |
| Totaal financieringskasstroom | -4.086 | -3.038 |
| Mutatie liquide middelen | -1.708 | 1.988 |

In het totaal kasstroomoverzicht is te zien dat er in 2016 per saldo €1.708.000,= meer is uitgegeven dan binnengekomen. We hadden een overschot aan liquide middelen op de bank, dus er zijn nog steeds voldoende liquide middelen aanwezig.

- » Het resultaat komt ten bate van de algemene reserve. Dat wil zeggen dat alle positieve resultaten worden terug geïnvesteerd in Wovesto. De winst bedraagt over 2016 33,8 miljoen euro. Tussen 2015 en 2016 is de waarde van ons bezit gestegen met 30,5 miljoen euro. Dit is geen daadwerkelijke waardeverhoging, maar het is puur een boekhoudkundige winst die berekend moet worden volgens de richtlijnen van het ministerie. Het geld zit in de stenen, en staat niet op de bank. Dit leidt tot een sterke stijging van het eigen vermogen. Hiervan is 55% niet realiseerbaar.
- » Aan de hand van kengetallen kan snel bepaald worden of een bedrijf financieel gezond is. De kengetallen van Wovesto worden ieder jaar beter. Dit is van belang, omdat toezichthouders (Aw: Autoriteit woningcorporaties en WSW: Waarborgfonds Sociale Woningbouw) ons hierop beoordelen, net als de banken die ons leningen verstrekken om nieuwbouw te financieren. De kengetallen zijn bij Wovesto goed. Hier sturen wij ook op.
- » Wovesto kent positieve operationele kasstromen (dagelijkse bedrijfsvoering).
- » Wovesto leent alleen als dit nodig is. We proberen veel uit eigen middelen te financieren.
- » Wovesto kan sturen op verkopen, de huurverhoging en bezuinigingen. De huurverhoging willen wij zo beperkt mogelijk houden, dus zullen we zo nodig eerder bijsturen door middel van verkopen of bezuinigingen.
- » Al het geld wordt ingezet voor de volkshuisvesting; ofwel voor het aflossen van leningen ofwel voor het bouwen van nieuwe woningen.
- » De belangrijkste toezichthouder is de Autoriteit woningcorporaties. Zij oordeelt dat Wovesto een gezonde corporatie is. Ook het oordeel van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is positief.

Vragen naar aanleiding van de jaarrekening

De heer Wijn

Op pagina 13 van de agenda met bijlagen wordt in het kasstroomoverzicht bij post 1.9 (overige bedrijfsuitgaven) een ander bedrag genoemd dan in de presentatie.

Antwoord: Dit klopt, in de presentatie zijn posten samengevoegd om de presentatie niet te lang te maken. Het eindresultaat is hetzelfde.

Besluit Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen houdt scherp toezicht op de financiële resultaten. Hiertoe onderhoudt zij contact met de financieel verantwoordelijken binnen Wovesto en ook met de externe accountant Baker Tilly Berk.

De statuten schrijven voor (artikel 40.4) dat de Raad van Commissarissen de jaarrekening en het jaarverslag vaststelt.

De voorzitter deelt de leden mee dat de Raad van Commissarissen het jaarverslag en de jaarrekening van 2016 heeft vastgesteld, onder voorbehoud van goedkeuring door de accountant.

Vervolgens vraagt de voorzitter de leden om decharge te verlenen aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht, conform artikel 12.4 van de statuten. De ledenvergadering verleent per handopsteken decharge.

De heer Braat bedankt de vergadering voor de dechargeverlening en voor het in de organisatie en de Raad van Commissarissen gestelde vertrouwen.



5 Aftreden lid Raad van Commissarissen

Mevrouw Heidi van den Heuvel heeft het maximale aantal van twee periodes gefunctioneerd als lid van de Raad van Commissarissen, en is daarom niet herkiesbaar. Zij treedt per 8 juni 2017 af als lid van de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen heeft besloten om de hiermee ontstane vacature niet in te vullen, gezien het fusietraject met Huis & Erf. Het is niet zinvol iemand voor zo'n korte periode aan te stellen. De situatie is voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. Wij hebben hierbij gevraagd om dispensatie om mevrouw van den Heuvel een half jaar langer als lid van de Raad van Commissarissen aan te houden. De Woningwet staat dit echter niet toe. De Autoriteit woningcorporaties heeft ons geadviseerd om mevrouw van den Heuvel voor de periode van 9 juni 2017 t/m 31 december 2017 te benoemen tot adviseur van de Raad van Commissarissen. Zo kan zij met haar kennis, ervaring en expertise een belangrijke bijdrage blijven leveren aan de werkzaamheden van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft het advies van de Autoriteit woningcorporaties dan ook overgenomen en mevrouw van den Heuvel benoemd tot adviseur.

Mocht het zo zijn dat de besluitvorming van vanavond ertoe leidt dat er geen fusie komt, wordt de ontstane vacature alsnog ingevuld.

De voorzitter, de heer Braat, bedankt mevrouw van den Heuvel voor de prettige samenwerking. Zij heeft zich als financieel deskundige altijd kritisch opgesteld, vanuit een positieve instelling. Ze heeft haar taken altijd op collegiale wijze, met veel betrokkenheid en enthousiasme uitgevoerd. De komende maanden blijft mevrouw van den Heuvel zoals gezegd in een andere rol verbonden aan de Raad van Commissarissen en Wovesto.

6 Fusievoorstel Wovesto en Huis & Erf

Het fusievoorstel komt zowel bij agendapunt 6 als 7 aan de orde. Onder agendapunt 6 lichten wij nog eens toe wat het belang van fusie is. Daarna gaan we onder agendapunt 7 over tot besluitvorming middels stemming.

De heer Overmars neemt het woord en licht het fusievoorstel toe.

Wat is een fusie?

In het geval van Wovesto en Huis & Erf betekent dit het samengaan van twee verenigingen, op vrijwillige basis en op basis van gelijkwaardigheid.

Welke procedure volgen we?

- » Vandaag, op 17 mei 2017, besluiten de beide ledenvergaderingen over voorgenomen fusie;
- » Na een positief besluit van de beide ledenvergaderingen wordt het voorstel tot fusie ingediend bij het ministerie;
- » Na goedkeuring door het ministerie (hiervoor staat een periode van acht weken) volgt een inzagertermijn van vier weken bij de Kamer van Koophandel;
- » Hierna kan de akte gepasseerd worden bij de notaris.

Terugblik gezamenlijke informatieve ledenvergadering 19 april 2017

Op 19 april vond een gezamenlijke informatieve ledenvergadering plaats. Hier waren zo'n 50 leden aanwezig. De fusieplannen zijn hier uitgebreid besproken. We blikken terug op deze avond aan de hand van drie vraagstellingen:

- » Waarom fusievoornemen?
- » Waar staan we samen voor?
- » Waarom fuseren?

Waarom fusievoornemen

Diverse ontwikkelingen die op ons afkomen zijn aanleiding geweest tot het fusievoornemen: De Woningwet (2015), de heffingen die de overheid oplegt aan woningcorporaties en de vorming van Meierijstad. Deze ontwikkelingen noodzaken Wovesto hier op te reageren en actie te ondernemen.

De Woningwet (2015)

- » Focus moet liggen op de kerntaken (sociale woningbouw en –verhuur);
- » Er wordt een grens gesteld aan leefbaarheidsuitgaven;
- » Koopwoningen en dure huurwoningen mogen niet meer;
- » Het maken van prestatieafspraken tussen corporatie, huurdersorganisatie en gemeente is verplicht;
- » Er worden strenge regels en voorschriften gesteld aan de verantwoording.

Voor Wovesto als kleine organisatie wordt het steeds moeilijker aan al deze eisen te voldoen.

Heffingen overheid

- » We ontvangen geen subsidies meer;
- » Afroming door de overheid: de verhuurdersheffing en saneringsheffing lopen de komende jaren enorm op;
- » Door fusie kunnen we gemakkelijker financieringsmiddelen krijgen om te investeren.

Gemeente Meierijstad (per 1-1-2017)

- » Door Meierijstad is er sprake van schaalvergroting: de organisaties waar we mee samenwerken worden groter en professioneler;
- » Het is goed dan zelf ook een professionelere speler te worden.

Waar staan we samen voor?

Bij fusie wordt een nieuw beleidsplan geschreven. Hierin zullen vijf thema's centraal staan: voldoende woningen, betaalbare woningen, duurzame woningen, betrokkenheid en financiële gezondheid. De uitwerking van deze thema's laat zien waar Wovesto en Huis & Erf samen voor staan.

Voldoende woningen

- » We kunnen nu minder woningen bouwen dan we zouden willen. Samen hebben we meer investeringscapaciteit;
- » De provincie Brabant wil de komende jaren 160.000 woningen bijbouwen. Hier willen we in Sint-Oedenrode ook een bijdrage aan leveren. We kennen lange wachtlijsten en grote aantallen woningzoekenden.

Betaalbare woningen

- » We willen de woningen betaalbaar houden;
- » 99% van de woningzoekenden heeft een inkomen lager dan €36.165,=;
- » 78% heeft recht op huurtoeslag;
- » Er zijn spelregels omtrent passend toewijzen.



Duurzame woningen

- » Wovesto loopt voorop waar het gaat om de bouw van duurzame woningen; dit willen we blijven voortzetten. Dat vergt investeringen.

Betrokkenheid

- » De lokale betrokkenheid moet gehandhaafd blijven: er blijft een kantoorlocatie in Sint-Oedenrode waar onze huurders en woningzoekenden terecht kunnen;
- » Weten wat er speelt in de wijken en buurten;
- » De eigen onderhoudsdienst blijft behouden;
- » We zijn altijd bereikbaar: nu al via Alert service, en straks ook via een online klantportaal;
- » De leden blijven het hoogste orgaan van de vereniging;
- » De huurders zijn onze belangrijkste belanghouders.

Financiële gezondheid

- » Wovesto is een gezonde organisatie, ons huishoudboekje is op orde;
- » Huis & Erf heeft een aanzienlijk lagere schuld per woning;
- » Samen hebben we meer middelen om te investeren;
- » We blijven samen voldoen aan de eisen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Waarom fuseren

Deze vraag wordt beantwoord aan de hand van drie thema's: de volkshuisvestelijke opgave, de organisatorische opgave en de financiële opgave.

Volkshuisvestelijke opgave

- » Samen kunnen we meer woningen bouwen;
- » Samen hebben we meer investeringskracht;
- » Samen zijn we een professionelere partij in de gemeenten.
- » De gemeente Meierijstad heeft in een brief laten weten positief te staan tegenover het fuseren van Wovesto en Huis & Erf. De heer Overmars vraagt een van de leden een gedeelte van de brief voor te lezen:
"Binnen onze gemeente Meierijstad ontstaat door de samenvoeging van twee bestaande corporaties een nieuwe corporatie die binnen het krachtenveld van Meierijstad een gelijkwaardige speler is naast de collega-wooncorporaties. Dit zal de onderlinge samenwerking ten goede komen. Het college werkt graag samen met een krachtige corporatie en ondersteunt daarom uw voornemen om te fuseren en wenst u een goede bijeenkomst met uw leden".

Organisatorische opgave

- » Er komt veel op woningcorporaties af en tegelijkertijd worden we gestimuleerd zo efficiënt mogelijk te werken;
- » Wovesto is als organisatie erg kwetsbaar bij bijvoorbeeld uitval van medewerkers;
- » We willen de klantgerichte dienstverlening op peil houden.

Financiële opgave

- » Bij fusie zijn er mogelijkheden om te bezuinigen.
- » De verwachting is dat na 3 à 4 jaar €500.000,= tot €1.000.000,= bezuinigd wordt, met name op personeelskosten, automatiseringskosten, accountantskosten, inhuur van externen.

Gevraagd besluit

- » Voordat de officiële procedure richting het ministerie in gang wordt gezet vragen wij u vanavond onder agendapunt 7 in te stemmen met een voorgenomen fusie per 1-1-2018, waarbij Huis & Erf fusiedrager is.
- » Uiterlijk in december presenteren wij u de fusie-akte.

Vragen uit de zaal naar aanleiding van het fusievoorstel

Na de toelichting van de heer Overmars is er gelegenheid tot het stellen van vragen over het fusievoorstel.

Vraag: Er wordt gesproken over gelijkwaardigheid, maar Huis & Erf wordt fusiedrager. Is dit wel gelijkwaardig?

Antwoord: Als twee partijen samengaan is het juridisch zo dat een van de twee de fusiedrager wordt genoemd. Dit is een juridische noodzakelijkheid. Vaak wordt gekozen voor de grootste of oudste organisatie. Huis & Erf is beide. De gelijkwaardigheid komt echter niet in het geding. Er wordt straks binnen de nieuwe vereniging geen onderscheid gemaakt.

Vraag: Wat is de procedure als de ledenvergadering tegen stemt; houdt de fusie dan op?

Antwoord: Ja, dat zou inderdaad betekenen dat de fusie geen doorgang kan vinden. De leden nemen hiertoe uiteindelijk de beslissing.

Vraag: Is het statutair zo dat 2/3 van de leden aanwezig moet zijn bij stemming?

Antwoord: Nee, dit is niet het geval.

Vraag: Wordt een fusieproces straks herhaald als de corporatie in Veghel ook wil fuseren?

Antwoord: Daar is op dit moment geen uitzicht op. Het is niet de bedoeling in de eerstvolgende 5 à 10 jaar opnieuw te fuseren. Bovendien zijn Huis & Erf en Wovesto beide verenigingen; de corporatie in Veghel/Uden, Area, is een stichting.

Vraag: Wordt er vanavond in Schijndel ook gestemd over fusie?

Antwoord: Ja, dit klopt.

Vraag: Een van de aanwezige toehoorders, de heer Wouters, geeft aan verbaasd te zijn dat hij niet mag stemmen.

Antwoord: In de algemene ledenvergadering van 30 juni 2016, waarbij u aanwezig was, hebben de leden voor een statutenwijziging gestemd. De statuten zijn toen aangepast op de nieuwe Woningwet, die voorschrijft dat alleen huurders lid kunnen zijn van een woningbouwvereniging. Dit is in de vergadering van 30 juni 2016 toegelicht. Dit valt terug te lezen in de notulen van die vergadering.

Vraag: Wat zijn de kosten per woning bij Huis & Erf en wat zijn die bij Wovesto?

Antwoord: De beheerkosten per woning zijn bij Wovesto erg laag. Bij Huis & Erf waren deze kosten te hoog. Huis & Erf heeft de kosten al sterk gereduceerd middels een reorganisatie.

Vraag: Gaan de twee verenigingen over in een nieuwe vereniging; wordt het geen stichting?

Antwoord: Dit klopt, er wordt een nieuwe vereniging gevormd en we worden geen stichting.



Vraag: Houden we vast aan onze eigen waarden of gaan we naar Schijndelse norm werken?

Antwoord: Wovesto heeft haar kwaliteiten; deze worden meegenomen in de fusie en deze worden in de nieuwe fusieorganisatie zeker geborgd.

Vraag: Een kwaliteit van Wovesto ten opzichte van Huis & Erf is de bestuurlijke rust. Het is aan te bevelen dit mee te nemen naar Schijndel.

Antwoord: In eerste instantie was afgesproken dat de directeur-bestuurder van Huis & Erf de nieuwe directeur zou worden. Er is nu echter een andere situatie ontstaan door het vertrek van de directeur-bestuurder in Schijndel eind 2016. Dit zou ertoe kunnen leiden dat de heer Overmars de directierol gaat vervullen in de fusieorganisatie. Eerst moet nu echter het fusiebesluit genomen worden, dan kunnen we vervolgstappen nemen.

Huurdersbelangenvereniging

De Huurdersbelangenvereniging (HBV) Sint-Oedenrode speelt een belangrijke rol in het fusietraject. De voorzitter a.i. van de HBV, de heer Wijn, licht toe dat het proces al 2,5 jaar loopt. De HBV heeft veelvuldig deelgenomen aan dit proces. Er zijn diverse gesprekken gevoerd, ook met Huis & Erf. Op 25 april 2017 ontving de HBV de adviesaanvraag van Wovesto over het fusievoorstel. De HBV heeft dit besproken in haar bestuursvergadering van 3 mei 2017. De HBV is van mening dat de fusie alleen maar voordelen oplevert voor de huurders van Wovesto. Daarom stemt de HBV in met fusie tussen Wovesto en Huis & Erf.

7 Besluitvorming fusievoorstel Wovesto en Huis & Erf

Hoe gaat de stemming in zijn werking?

Er zijn 32 stemgerechtigde leden aanwezig die een stemkaart hebben ontvangen bij binnenkomst. Middels het opsteken van de stemkaart kunnen de leden hun stem kenbaar maken. Eerst wordt gevraagd welke leden voor zijn. Deze stemkaarten worden opgehaald. Daarna wordt gevraagd welke leden tegen zijn, en tenslotte welke leden zich onthouden van stemming.

Besluitvorming

Er wordt overgegaan tot stemming over het fusievoorstel. Er wordt een kiescommissie ingesteld, bestaande uit de heren Tiny Foolen en Egi Kluijtmans.

Gevraagd besluit: De Raad van Commissarissen en het bestuur vragen de Algemene Ledenvergadering in te stemmen met de voorgenomen fusie met Huis & Erf per 1-1-2018.

Uitslag stemming: 29 stemmen voor, 0 stemmen tegen, 3 blanco stemmen (onthouding).

De voorzitter concludeert dat de Algemene Ledenvergadering heeft besloten in te stemmen met de voorgenomen fusie met Huis & Erf per 1-1-2018.

8 Nieuwbouwprojecten

De heer Ligtoet, manager Vastgoed, licht de nieuwbouwprojecten toe.

Mater Lemmensstraat (Centrum)

- » 22 appartementen
- » Februari 2017 gestart met de bouw
- » Planning oplevering: voorjaar 2018

Azaleastraat (Nijnsel)

- » 3 patiowoningen
- » Ontwerp van architect Ralph Janssen
- » Sloop in oktober 2016
- » Op 10 mei 2017 zijn de sleutels aan de huurders overhandigd

Sluitappel-Noord

- » Rij van 8 eengezinswoningen
- » Gebouwd door Bouwbedrijf Van Stiphout
- » Op 3 en 4 april 2017 zijn de sleutels aan de huurders overhandigd

Elzenpad 2^e fase

- » 11 woningen
- » Wovesto neemt de woningen turn-key af van Van Wanrooij Ontwikkeling
- » Bouwbedrijf Van Stiphout gaat de bouw uitvoeren
- » Planning oplevering: eind 2017
- » Het worden energiezuinige woningen, maar geen BrabantWoningen (zoals de woningen aan de Knotwilg in plan Elzenpad).

Pastorie Boskant

- » Verbouwing tot 6 wooneenheden
- » Eind april 2017 opgeleverd en verhuurd
- » 23 mei 2017 is er gelegenheid tot bezichtiging

Kerk Boskant

- » Verbouwing tot 14 woningen
- » 23 mei 2017 is er een informatiebijeenkomst

Huisakkerweg (Nijnsel)

- » 12 eengezinswoningen
- » Wachten op publicatie bestemmingsplan

De Misse

- » 6 woningen (2 blokken van 3)
- » De huidige woningen worden gesloopt

Elzenpad 3^e fase

- » Overeenkomst getekend voor 8 woningen
- » Bouwbedrijf Volker Wessels
- » Nul op de meter woningen (energieneutraal)
- » Woningen worden neergezet in ca. 2 dagen. Daarna neemt de afwerking ca. 2 maanden in beslag.

Sluitappel-Noord 2^e fase

- » 17 woningen
- » In gesprek met Van Wanrooij Ontwikkeling
- » Energiezuinige woningen

Vraag uit de zaal over de nieuwbouwprojecten

Hoe staat het met plan Kapittelhof?

Antwoord: Eind 2016 heeft het college ingestemd met de plannen van Van Stiphout Projectontwikkeling. Hier is lang discussie over geweest. Wij zijn ook in gesprek met Van



Stiphout. Verwachting is dat er binnen anderhalf jaar begonnen wordt met de bouw van dit plan. Zodra er concreet nieuws is worden de bewoners op de hoogte gebracht.

9 Rondvraag

De heer Verheggen

Waar blijven de bewoners van het Kapittelhof bij sloop en vervangende nieuwbouw?
Wovesto overlegt altijd tijdig met zittende huurders over vervangende woonruimte. De plannen moeten hier eerst definitief voor zijn.

De heer Pennings

Wat zijn de criteria voor Wovesto om een huurwoning te verkopen?

We verkopen beperkt woningen, minimaal 5 per jaar, maximaal 10 à 15 per jaar. Het principe hierbij is 1 woning verkopen, 2 woningen terugbouwen. Bij voorkeur verkopen we aan zittende huurders. We hebben hier beleid over, zo zijn er ook woningen in ons bezit die we niet willen verkopen (zoals de seniorenwoningen).

De heer Wijn

Is de kerk in Eerschot ook in beeld bij Wovesto?

Nee, daar zijn bij Wovesto geen plannen voor.

De heer Verheggen

Wat is de verhouding van de stemming over fusie in Schijndel?

28 stemmen uitgebracht; 26 stemmen voor, 1 stem tegen, 1 blanco stem (onthouding).

De heer Wijnakker

De heer Wijnakker wil bestuur, Raad van Commissarissen en medewerkers feliciteren met het fusiebesluit. Hij adviseert van harte een nieuwe naam en een nieuw logo te ontwikkelen voor de nieuwe organisatie.

Mevrouw Willems

Is er iets bekend over plannen in de Dahliastraat?

Nee, hier is nog niets over bekend.

10 Sluiting

Er is vanavond een belangrijk besluit genomen; de algemene ledenvergadering heeft ingestemd met de voorgenomen fusie tussen Wovesto en Huis & Erf. Dit moet nog formeel afgewerkt worden. Wij leggen uiterlijk in december 2017 alles wat daarmee samenhangt aan u voor.

De volgende ledenvergadering wordt eind november, begin december gepland. De voorzitter bedankt alle leden voor hun aanwezigheid en inbreng, waarna hij de vergadering sluit.

R. Braat
voorzitter