

Verlag Hybride Bijzondere ALV vrijdag 8 maart 2024. Besluit nieuw havengebouw Oostwatering

1. Welkom en opening

Om 20:00 uur opent de voorzitter de Hybride Bijzondere ALV.

2. Uitleg ALV Online

3. Informatie over de laatste stand van zaken m.b.t. besluitvorming Havengebouw

a. Terugblik Informatiebijeenkomst 19 januari jl.

Van deze bijeenkomst is een kort verslag rond gestuurd. N.a.v. dit verslag werden we erop geattendeerd dat er 2 zaken nog niet helemaal duidelijk waren, namelijk de

1. Voorrangsregeling:

Klopt het hoe jonger/lager het lidmaatschap nummer is hoe meer voorrang iemand krijgt als het spannend wordt of je het havengebouw in kunt?

Ja dit klopt, we blijven dit zo handhaven. Het gaat momenteel ook al op deze manier bij toewijzing ligplaatsen en wal stalling.

2. Werkzaamheden:

Welke werkzaamheden mag je allemaal uitvoeren in het havengebouw?

Dit zijn we nog verder aan het uitzoeken, aangezien we hier ook rekening moeten houden met een aantal wettelijke regelingen. Werkzaamheden zoals bijvoorbeeld schuren dan moet men professionele schuurmachine en afzuiging gebruiken, daarnaast moet men met de werkzaamheden de burens in de loods niet hinderen met soort werkzaamheden.

Precieze toelichting aan werkzaamheden komen we t.z.t nog terug met een helder overzicht.

Vragen? Vragen vanuit het publiek in de Roergangershut:

Wat is het alternatief voor het havengebouw?

Vanavond stemmen we over het havengebouw niet over een alternatief. Mocht de stemming negatief zijn moeten we dan verder kijken naar een alternatief.

Ik heb gehoord er een crowd funding actie / obligatielening is opgestart en er nu zo'n 50K euro is opgehaald. Is er rekening mee gehouden dat er hierover belasting betaald dient te worden? Omdat dit wordt belast in box 3.

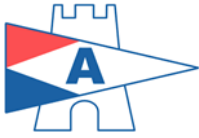
Net als banktegoeden wordt een obligatielening of beursgenoteerde aandelen gezien als een bezitting en daarom in box 3 belastingen. Nu werkt de belastingdienst met forfaitaire percentages voor de bankrekening is dit nu 0, zoveel procent maar voor de obligatielening of beursgenoteerde effecten gaat de belastingdienst uit van 5% en daar betaal je per saldo 32% inkomstenbelasting over. Er is heel veel te doen over box 3 en wordt heel veel over geprocedeerd omdat de mensen nu meer rendement halen dan de 5/6% waar de fiscus meer rekent. Er komt dus een nieuwe wet per 2027 dat je belasting gaat betalen over het daadwerkelijke rendement.

Waarschijnlijk komt er binnenkort een uitspraak van de hoge raad dat er alleen belasting wordt geheven over het daadwerkelijk rendement, met terugwerkende kracht.

Suggestie van Fons Veringa:

Wat vaker gebeurt is dat je voor financiert, dat je een recht koopt om de komende 10 jaar in de stalling komen te staan. Voordeel is dat je niet geïndexeerd wordt en een recht koopt. En ontwijkt je het fiscale plaatje.

Wellicht is dit een creatieve oplossing.



Verslag Hybride Bijzondere ALV vrijdag 8 maart 2024. Besluit nieuw havengebouw Oostwatering

b. Stand van zaken Banklening

Als er een positieve stemming uitkomt beginnen we pas najaar 2024 met slopen en bouwen in vaarseizoen 2025..

Wanneer we gaan beginnen met slopen/werkzaamheden dan gaat ook de banklening van start. Als we nu zouden starten krijgen we op onze banklening een rente van 5,62% voor 6 ton euro omdat ze ons als MKB zien. Voor gewone hypotheek voor dit soort bedragen geeft de bank nu uit met een rente van 4/4.5%.

Wij vinden dit rente bedrag erg hoog en zijn het niet eens de bank ons als MKB ziet. Hierover zijn we in gesprek met de Rabobank (zij staan bekend om hun "sporthart") en hebben nogmaals aangegeven wij een Watersportvereniging zijn. De bank gaat kijken wat zij verder nog voor ons kunnen doen en betekenen in het rentepercentage, wellicht gaat deze nog iets naar beneden. De verwachting is dat de rente nog wel iets gaat zakken. Banken zetten de rente percentage niet langer vast dan 10 jaar. Wij willen de lening voor een periode van 20 jaar afsluiten. Dus na deze 10 jaar is er weer een nieuw onderhandelingsmoment met de bank.

c. Stand van zaken Obligatielening

Tijdens de oriënterende inventarisatie van 2 jaar geleden hebben we onder de leden ca. 4 ton euro als indicatie "opgehaald". Onlangs hebben we deze vraag opnieuw uitgezet aan de leden en zitten we nu pas op 55K, maar hebben hier nog niet enorm veel aandacht gegeven om meer op te halen, maar we moeten nog wel wat meer geld ophalen. Bij de leden lenen is toch ook het goedkoopste alternatief. Maar uiteraard moeten we dan wel voldoende ophalen voor de investering. We zullen de komende tijd meer communiceren over de stand van de obligatielening. Mocht we het bedrag van 4 ton euro niet halen dan kunnen we eventueel nog 2 ton euro bij de bank extra lenen.

Piet Castenmiller: rente obligatielening is 2% misschien rente iets hoger stellen zodat er meer geld binnen komt?

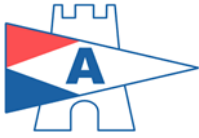
Goede suggestie, tegelijkertijd zijn we wel een vereniging en moeten we alles wat we aan rente uitzetten ook weer terug betalen, maar als we daarmee meer leden over de streep kunnen krijgen is dit zeker het overwegen waard. Bijvoorbeeld de rente verhogen naar 3% voor iedereen die een obligatie koopt, hiermee worden de kosten waarmee gerekend is ook hoger.

Wat is de deadline voor de obligatielening? Wanneer wordt dit definitief vast gezet wat we binnen halen?

Dit staat nog niet vast, maar we willen 1 augustus 2024 wel weten waar we aan toe zijn en hoeveel obligaties we hebben opgehaald en wat eventuele alternatieven zijn.

d. Stand van zaken BOSA

Dit is de subsidie van de overheid voor de sportverenigingen, waar wij ook onder vallen. We verwachten voor dit plan zo'n 230K euro aan te vragen/terug te krijgen. Maar deze aanvraag kunnen we pas starten als er vanuit de ALV ook positief gestemd wordt voor het havengebouw. Bij de aanvraag krijgen we van het totaal bedrag 80% vooraf uitbetaald.



Verlag Hybride Bijzondere ALV vrijdag 8 maart 2024. Besluit nieuw havengebouw Oostwatering

Deze Subsidie regeling blijft nog bestaan tot in ieder geval 2027.

Online vragen:

Bhor Sluizeman: Stel we komen geld te kort maar er is wel voor het havenbouw gestemd, gaat de bouw dan alsnog door en worden dan de havengelden omhoog gegooid?

Dit is een goede vraag. Aan de stemming van vanavond zit een aantal voorwaarden: de obligatielening is het enige wat onzeker is in deze. We moeten dus vaststellen dat we kijken rond de zomer of we deze obligatie lening ook rondkrijgen. Bijvoorbeeld peildatum op 1 augustus 2024 zetten. Als we op 1 augustus de dekking voor de financiering niet rondkrijgen moeten we aan de leden communiceren. En zodoende wellicht op een andere manier zoeken om voldoende dekking binnen te krijgen.

Liggelden worden enkel jaarlijks geïndexeerd volgens CBS maar deze zal niet extra worden verhoogd om de financiering van het havengebouw rond te krijgen.

Mocht het aan de orde zijn we de lening niet voldoende dekkend krijgen moeten we dit naar elkaar communiceren en kijken hoe we dit verder uit gaan werken. Mocht het aan de orde zijn het niet lukt komt het weer terug tot een stemming bij de leden. Het is altijd de ALV die beslist.

Zijn de kosten dekkend voor alles wat er in het havengebouw moet komen?

Arjan: Het gehele plan moet nog verder uitgewerkt worden maar we hebben redelijk getracht alles wat we wel en niet nodig hebben zoveel mogelijk uitgewerkt te hebben, dit is ook allemaal meegenomen in de kosten. De verdere uitwerking hiervan is voor een later moment als het plan wordt goedgekeurd.

Hoe zit het met de verantwoordelijkheid ten aanzien van dit plan na 2025?

Dit is een besluit genomen vanuit door de ALV, de leden van WV Arne.

De bestuursleden doen voorstellen en werken de ideeën/besluiten verder uit als de ALV akkoord gaat.

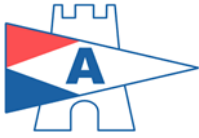
Fons Veringa: Hoe gaan we om met verassingens als het uiteindelijk toch wat tegen valt? Is er een Plan B?

De Risico's en beheermaatregelen zijn benoemd in de gedeelde stukken. Als we positief besluiten voor het havengebouw willen we een bouwteam met deskundige leden oprichten die kort op het gehele project zitten, zij zullen dan alles monitoren/toetsen of het gaat volgens plan.. We hebben nu wat aannames gedaan en er zit nog wat lucht in de begroting i.v.m. zaken van bepaalde prijzen. Maar aan ieder project zitten ook onvoorziene kosten en deze zijn ook opgenomen in de begroting. Of dit voldoende is weten we natuurlijk nooit. We monitoren straks het gehele project van begin tot einde en hier wordt dan ook op gehandhaafd.

We hebben geen Plan B als het gaande weg toch tegen valt, wat we dan gaan doen.

e. Ontwerp Havengebouw

I.v.m. de hoogte van de deur is het ontwerp aangepast en hebben we aan het vooraanzicht 1 deur gemaakt en wel 1 hoge deur. i.p.v. 2 lage deuren en dit scheelt ook in positieve zin in de kosten en is veel bruikbaar voor het stallen van boten. Hierdoor is op het ontwerp de 2



Verslag Hybride Bijzondere ALV vrijdag 8 maart 2024. Besluit nieuw havengebouw Oostwatering

punten ook komen ter vervallen, dit was een dure post zonder dat het praktisch was voor ons. Het scheelt nu +- 50K euro dat het minder duur is geworden.

Hoe gaan we om met leden die minder valide zijn, er was vraag naar een lift?

Het havenkantoor zit op de verdieping, dus ik snap de vraag. Als dit aan de orde is kan de havenmeester gewoon naar beneden komen als leden geen gerbuik kunnen maken van de trap. Dit gaan we zeker bekijken als het plan rond is, mocht het wenselijk zijn dat er een lift moet komen of andere middelen dan gaat dit zeker komen. Maar het moet wel echt bruikbaar zijn. Voorzieningen van deze aard vallen ook onder de BOSA dus deze kosten kunnen we ook indienen bij de subsidie aanvraag.

De heer de Pagter: het havenkantoor zit aan de verkeerde kant van het gebouw.

Meneer de Pagter vindt dat je de afstand tussen de meldsteiger en het havenkantoor zo klein mogelijk moet maken.

Anders moeten de leden verder lopen naar het toilet gebouw, want die zit eronder. Voor de havenmeesters zou dit niet veel uitmaken.

We nemen de suggestie mee en kijken of het plan nog optimaler zou kunnen worden uitgewerkt als nu.

Crowd funding of sponsoring is daar aan gedacht bij bedrijven?

Daar is zeker aan gedacht, maar dit houden we nog even in de pocket omdat we eerst willen kijken naar de andere opties, wat we hiermee kunnen behalen.

Is bij het vooroverleg is gesproken over zonnepanelen, kan dit ook op huidige net worden aangesloten, is deze toereikend?

Hier is naar gekeken. Wij hebben een vrij zware aansluiting en we willen niet meer opwekken dan we zelf gebruiken.

Door de bouw van het havengebouw gaat het huis van de havenmeester weg, hoe gaan we dan de veiligheid van de haven waarborgen?

Ongeveer 3 jaar geleden is er op de haven helaas ingebroken, en waren er meerdere diefstallen, op de moment lag de havenmeester te slapen en heeft niets gehoord van de inbraken.

De sociale controle zeker belangrijk, maar een havenmeester woning is niet relevant voor controle. We kunnen dit eventueel opvangen door professionele camera's op te hangen en dit professioneel en actief te laten monitoren en zodra er beweging en verdachte dingen worden gezien de beveiliging op af te sturen, maar dit kost veel geld.

4. Vragen?

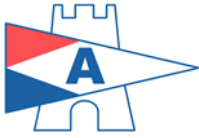
Vragen zijn al gesteld bij voorgaande onderwerpen

5. Stemming

De meerderheid van stemmen geeft aan wat we gaan doen.

a. Uitleg digitaal en fysiek

b. Stemmen: Gaat de ALV akkoord met de investering, de financiering en de dekking voor een nieuw multifunctioneel Havengebouw in Oostwatering?



Verslag Hybride Bijzondere ALV vrijdag 8 maart 2024. Besluit nieuw havengebouw Oostwatering

c. Uitslag stemming

Stemming zaal en online:

Voor: zaal 31 + 11 machtigingen = 42 + online 33 = 75 stemmen

Tegen: zaal 38 + 2 machtigingen = 40 + online 22 = 62 stemmen

6. Hoe nu verder

Naar aanleiding van deze avond gaan we weer een nieuwsbrief versturen om iedereen te informeren wat er deze avond is besproken. Leden voor het bouwteam of andere input zijn welkom. We gaan verder met de voorbereidingen, waarvan de obligatielening – als onderdeel van de benodigde financiering hoge prioriteit heeft.

7. Rondvraag

Wat is er gebeurd met het voorstel om 2e hands loods te bouwen? Er staan er op Troostwijk auctions te koop.

We hebben hier zeker naar gekeken. We hebben hier een vergunning liggen en de loods online, 2e handsloods, komt niet in aanmerking voor de vergunning en binnen het beeld kwaliteitsplan.

Willen we de loods bouwen met vrijwilligers?

Nee, dit laten we door een professioneel bedrijf uitvoeren.

Komt er nu een stenen loods?

Nee.

Waarom is er niets aan de leden gevraagd of ze wat kunnen leveren of kunnen betekenen? Ik zit in de beton en kan dit zeker voor 30 % onder de prijs leveren.

We geven dit door aan de aannemer, wellicht hij iets mee kan doen.

Suggestie: Laat het bouwteam deze vragen uitzetten bij de leden.

Piet Castenmiller: We moeten het bestuur bedanken voor het vele werk wat ze hebben verricht. Ik had de stemming zelf positiever gehoopt maar hoop dat jullie met volle mood doorzetten in dit plan. Dank en we gaan de plannen verder uitwerken en nemen de leden mee in de verdere ontwikkeling.

Ik ben een tegenstemmer geweest, maar we hebben besloten met zijn allen.

Misschien is het een idee om de obligaties interessanter te maken en de rente van de obligaties te verhogen en deze hoger zetten als de bank of gelijk aan het rente percentage van de bank?

We snappen dit idee maar wij zijn nog steeds een vereniging en de bank is een commerciële organisatie. Voor nu houden we nog vast aan het rentepercentage, als het niet dreigt te lukken gaan we bezien of dit een optie is en we daarmee meer leden over de streep trekken.

8. Sluiting om 21:09 uur.