

Maarn, 13 juni 2016

Onderwerp: Uitnodiging Algemene Ledenvergadering

Geachte leden,

Hierbij nodig ik U uit tot het bijwonen van de Algemene Ledenvergadering die zal worden gehouden op **dinsdag 28 juni 2016 om 20.00 uur in de “De Twee Marken” te Maarn.** Wij stellen Uw aanwezigheid zeer op prijs!

Hoogachtend,
Anouk Kaiser - Bestuur

Bijlagen:

- **Toelichting agendapunt nr. 3 - Actuele ontwikkelingen en achtergronden**
- **Toelichting agendapunt nr. 4 - Voordracht mevr. A. Nagel als interim Voorzitter Bestuur**
- **Toelichting agendapunt nr. 5 - Doel, organisatie en samenstelling Huurdersraad**

AGENDA:

1. Opening
2. Jaarrekening & Jaarverslag 2015 – U kunt deze via onze website downloaden. Daarnaast kunt u een samenvatting opvragen via service@wbvmaarn.nl. Die stukken krijgt u dan toegestuurd per post.
3. Actuele bestuursontwikkelingen. Zie de bijlage voor de gezamenlijke toelichting van de Raad van Toezicht en het bestuur.
4. Voordracht Annemarieke Nagel als interim Voorzitter Bestuur (benoeming vindt plaats na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties, geheel conform de nieuwe woningwet). Zie de bijlage voor de toelichting van de Raad van Toezicht.
5. Doel en organisatie van de Huurdersraad. Zie de bijlage voor de toelichting van de Huurdersraad.
6. Rondvraag
7. Sluiting

Bijlage bij agendapunt 3:

Woningbouwvereniging Maarn – Actuele ontwikkelingen & Achtergronden

Juni 2016

Beste leden, huurders en andere betrokkenen,

Met dit schrijven stellen we jullie op de hoogte van de meest actuele ontwikkelingen bij onze vereniging. Dit mede naar aanleiding van de nieuwsbrief van de Huurdersraad, de berichtgeving in de media en ook ter voorbereiding op de algemene ledenvergadering van 28 juni a.s.

Een financieel gezonde basis – met krappe marges

WBV Maarn heeft een financieel gezonde basis, maar de marges zijn wel krap. Het jaarverslag 2015 wordt op de komende Algemene Ledenvergadering (ALV) van 28 juni a.s. aan de leden ter goedkeuring voorgelegd en is inmiddels door BDO, onze accountant, voorzien van een goedkeurende verklaring. Ook de toezichthouders, de AW (Autoriteit Woningcorporaties) van het Ministerie van Wonen en Rijksdienst en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) hebben aangegeven dat de financiële basis van onze vereniging op orde is. Desalniettemin heeft de AW ons eind vorig jaar opgedragen om een strategische heroriëntatie te ontwikkelen. Dit in verband met de financiële buffer die voldoende, maar wel beperkt is. Om die reden is er begin dit jaar een toelichting gegeven op de begroting en zijn er diverse scenario's uitgewerkt om de begroting te concretiseren. Vervolgens heeft er op 29 april jl. een gesprek met de AW plaatsgevonden en heeft de AW aangegeven hiermee akkoord te gaan. Alhoewel deze uitslag positief is, heeft het wel de kwetsbaarheid van onze kleinschaligheid blootgelegd.

Klein & Krachtig, maar ook kwetsbaar

Het bestuur heeft formeel 40 uur per week (1FTE) beschikbaar, waarbij het zelf een grote verantwoordelijkheid draagt voor het runnen van de dagelijkse operatie (sprekuren, overlastzaken etc.). De korte lijnen die er zijn met het veld worden als grote waarde ervaren en deze vormen tevens de kracht van onze kleinschaligheid. Het betekent echter wel dat er weinig ruimte is om onvoorziene activiteiten (zoals de interventie van het AW) op te vangen met een klein werk/bestuursapparaat, zonder dat andere zaken in de knel komen. Dit jaar was er sowieso al een uitdagende agenda gelet op de implementatie van de nieuwe Woningwet, het regelen van vervanging van de penningmeester, de overdracht van de werkzaamheden van de technisch adviseur, evaluatie van de prestatieafspraken, een nieuwe visitatieronde, het invoeren van een nieuwe waarderingssystematiek voor ons woningbezit etc. Vaak ingewikkelde zaken die niet even snel geregeld kunnen worden, maar aandacht en tijd vragen.

Bestuurscrisis

In tijden dat er zoveel op ons afkomt is het van cruciaal belang dat het kennis- en expertiseniveau in het bestuur hoog is en dat er sprake is van een harmonieuze samenwerking. Helaas was dit het laatste jaar niet het geval en is de voortgang op diverse momenten tot stilstand gekomen. Dat leidde er onder meer toe dat de Raad van Toezicht zich op het laatst (maand mei jl.) genoodzaakt voelde om te interveniëren, omdat er in de ogen van de Raad overhaaste en onvoldoende onderbouwde beslissingen werden genomen

door het bestuur. De voorzitter en de penningmeester hebben als gevolg van deze interventie hun positie ter beschikking gesteld en zijn per direct afgetreden.

Maatregelen

Zoals gebruikelijk in een dergelijke situatie heeft de RvT de toezichthouders (de AW en de WSW) op de hoogte gesteld en is direct op zoek gegaan naar een interim Voorzitter. Inmiddels is die gevonden in de persoon van mevrouw Annemarieke Nagel. Guy Stanworth – voorzitter van de Huurdersraad en Anouk Kaiser – Bestuurslid, maakten deel uit van de selectiecommissie. De voordracht aan de AW voor de fit en proper-test heeft inmiddels plaatsgevonden, maar de uitslag hiervan is nog niet bekend. De Raad van Toezicht vraagt de leden om positief te adviseren op deze interim benoeming op de ALV van 28 juni as., onder voorbehoud van goedkeuring door de AW. Formele instemming is wettelijk niet meer aan de orde, maar de RvT hecht waarde aan het advies van de leden.

De crisis van twee jaar geleden heeft ons duidelijk gemaakt waar de prioriteit van onze leden ligt, namelijk bij het in stand houden van de zelfstandigheid van onze vereniging. Dit is voor het Bestuur en de Raad van Toezicht dan ook richtinggevend voor wat betreft de vorm van de organisatie. Dit kan echter niet zonder samenwerkingspartners, zoals bijvoorbeeld de samenwerking die er bestaat op administratief vlak met Heuvelrug Wonen. Daarnaast moet er goed geanticipeerd worden op alle ontwikkelingen die er op ons af komen. Wij kunnen ons geen groot bestuursapparaat veroorloven en dat betekent keuzes maken, prioriteiten stellen, samenwerken met anderen en vooral ook goed samenwerken binnen ons eigen Bestuur. Ook constateren wij dat de overheid extra scherp in de gaten houdt of kleine corporaties kunnen blijven voldoen aan de gestelde eisen op financieel en bestuurlijk gebied. Dat vraagt om een gedegen onderzoek naar de mogelijkheden die er zijn voor onze vereniging en om die reden is dit ook meegenomen in de opdracht aan de interim-voorzitter.

De opdracht voor de interim-voorzitter is tweeledig:

1. Dagelijkse aansturing van de woningbouwvereniging, met collega-bestuurder
2. Onderzoeken, adviseren en ontwikkelen van een besturingsmodel voor de korte en langere termijn. Bij deze laatste opdracht is het onderzoeken of zelfstandigheid van de vereniging op langere termijn te handhaven is nadrukkelijk ook onderdeel van het onderzoek.

Voor het onderzoek naar het besturingsmodel op de korte en lange termijn nodigen wij iedereen uit om met ons mee te denken. Het belang van onze 309 huurders en hun gezinnen en ons mooie bezit in Maarn en Maarsbergen staat immers voorop.

Samenvatting & Feitelijke situatie

- Wij vragen de ALV positief te adviseren op de benoeming van Annemarieke Nagel tot interim-voorzitter, onder voorbehoud van goedkeuring door de AW (voorlopig tot december 2016).
- Anouk Kaiser, secretaris van het Bestuur, heeft aangegeven in de loop van het komende halfjaar ook een andere wending aan haar carrière te willen geven, maar aan te blijven tot er een beslissing is genomen over een nieuw besturingsmodel.

- Harry van Zwol, onze technisch adviseur heeft, op verzoek van de Raad van Toezicht, aangegeven aan te willen blijven tot er een adequate opvolging voor hem is gevonden. Een proces waar hij nauw bij betrokken wordt.
- Margreet van Laaren en Jacob Stuurman zijn gevraagd en akkoord gegaan om het komende halfjaar zich in te zetten voor de voortgang van de werkzaamheden van de Woningbouwvereniging tot er een definitieve oplossing gevonden is.

Het bestuur en de Raad van Toezicht hebben er vertrouwen in dat met de inzet van bovengenoemde personen de organisatie op korte termijn weer op volle kracht draait, de continuïteit is geborgd en dat er ruimte is om de strategie voor de lange termijn zorgvuldig uit te werken.

Hoogachtend,

Mette Vernooij, Lex Halsema en Marten Brouwer, Raad van Toezicht WBV Maarn
Anouk Kaiser, Bestuurder WBV Maarn

Bijlage bij agendapunt 4:

Voordracht Mevr. A. Nagel als Interim Voorzitter Bestuur Woningbouwvereniging Maarn

Door omstandigheden is half mei 2016 een deel van het bestuur van de WBV Maarn (de voorzitter en de penningmeester) afgetreden, waardoor er per direct gezocht moest worden naar een interim bestuurder om het bestuur, dat nu nog maar uit 1 persoon bestond, op sterkte te brengen. Wij hebben de leden hier uitvoerig over geïnformeerd in een aparte brief bij de uitnodiging voor de Algemene Ledenvergadering.

De Raad van Toezicht heeft direct gezocht naar een interim bestuurder, die niet alleen zorg wil en kan dragen voor de lopende operatie en bestuurlijke activiteiten, maar die ons ook kan adviseren over de toekomst van onze woningbouwvereniging. Daarbij staat de vraag centraal of zelfstandigheid van de vereniging, wat de wens is van de meerderheid van de leden, nog haalbaar en verstandig is gezien de huidige ontwikkelingen. Tevens moet er een antwoord gegeven worden op de vraag wat de best mogelijke invulling van het besturingsmodel is.

Gezien de haast, die geboden was, heeft de Raad van Toezicht in haar eigen netwerk en bij de WSW geïnformeerd of er geschikte kandidaten beschikbaar waren, waarmee op korte termijn gesproken kon worden. Hieruit is een shortlist van 4 kandidaten gekomen.

Vervolgens is er een selectiecommissie benoemd, bestaande uit de gehele Raad van Toezicht, de overgebleven bestuurder (secretaris) en een lid van de Huurdersraad. Lex Halsema, lid van de RvT, was voorzitter van deze commissie.

De voltallige commissie heeft op woensdag 18 mei (2 gesprekken) en vrijdag 20 mei (2 gesprekken) met alle vier de kandidaten gesproken, waarna overleg binnen de commissie plaats gevonden heeft. Daarbij bleek dat de commissie aan twee kandidaten de voorkeur gaf. Aan deze twee kandidaten is gevraagd een voorstel te maken met daarin een Plan van Aanpak en een offerte voor hun werkzaamheden.

Op basis van deze offerte en deze Plannen van Aanpak heeft de commissie unaniem aangegeven met mevr. A. Nagel verder te willen gaan.

Alhoewel de Raad van Toezicht bevoegd is (interim) bestuurders te benoemen, stellen wij het op prijs de deelnemers van de Algemene Ledenvergadering op 28 juni 2016 te vragen in te stemmen met deze benoeming. Voor alle duidelijkheid, deze benoeming is onder voorbehoud van een goedkeuring door de Autoriteit Woningcorporaties, die nog moet instemmen via een zogenaamde fit- en proper-test.

Wij vragen de aanwezige leden in te stemmen met deze benoeming, die vooralsnog loopt tot en met december 2016.

Namens de Raad van Toezicht,

Mevr. Mette Vernooij, voorzitter

Bijlage bij agendapunt 5:

Het doel, de organisatie en de samenstelling van de Huurdersraad

De Huurdersraad komt op voor de belangen van huurders en toekomstige huurders van Woningbouwvereniging Maarn (WBV Maarn). De Huurdersraad heeft eerder de instemming van de Algemene ledenvergadering gekregen om namens de huurders als gesprekspartner te fungeren voor het bestuur van WBV Maarn.

De Huurdersraad is bij de Kamer van Koophandel ingeschreven als vereniging onder de naam 'Huurdersvereniging Woningbouwvereniging Maarn'. Momenteel zijn er drie bestuursleden: Guy Stanworth (voorzitter), Ed van de Burg en Marjuka Oudt. Wij staan alle drie bij de Kamer van Koophandel ingeschreven als bestuurslid.

Wij geven onze zienswijze op belangrijke zaken, zoals de betaalbaarheid van de huren, de leefbaarheid in de wijken en het toewijzingsbeleid voor nieuwe huurders en maken hierover afspraken met het bestuur, de gemeente Utrechtse Heuvelrug, de corporaties en de huurdersorganisaties die actief zijn binnen de gemeente.

Met collega huurdersorganisaties werken we samen en delen we kennis. Wij volgen ook trainingen om onze kennis op peil te houden.

Wij informeren huurders en beslissen mee over het aanstellen van bestuurders en toezichthouders van de Woningbouwvereniging Maarn.

Wilt u lid worden van de Huurdersraad en één op één met het bestuur van WBV Maarn meedenken over het beleid? Stuur dan een mail naar huurdersraad@wbvmaarn.nl of bel naar Ed van de Burg 0343 - 443565 of 06 22473435. U bent van harte welkom!

Namens de Huurdersraad,

Guy Stanworth,
Voorzitter