



Verslag ALV 24 juni 2015

		Aanwezig	Afwezig
Bestuursleden			
Kees Mylanus (KM)	Voorzitter	x	
Jacob Stuurman (JS)	Penningmeester	X	
Anouk Kaiser (AK)	Secretaris	X	
Nieko van Veen (NV)	Nieuwe voorzitter	X	
Raad van Toezicht			
Lex Halsema	Lid	X	
Marten Brouwer	Lid	X	
Mette Vernooij	Interim Voorzitter	X	
Huurdersraad			
Ed van de Burg		X	
Marjuka Oudt		X	
Overige aanwezigen			
H.J. van Zwol (HZ)	technisch adviseur		X
Leden			
		13	

Actiepunten zijn **rood** gekleurd.

1. Opening

KM opent de vergadering om 20.00 en heet alle aanwezigen welkom.

Mededelingen

- AK deelt mee dat er een jarige is en dat is KM!
Er wordt taart uitgedeeld
- Afmeldingen:
 - Henk Slot
 - Margreet van Laaren
 - Dhr. en Mevr. Jansen
 - Toon Kuppen
 - Bert Merthorst
 - Harry van Zwol
 - Mevrouw Kutsch Lojenga

- **Versterking Huurdersraad**
Ed van de Burg geeft aan dat Guy Stanworth per direct de Huurdersraad komt versterken.
- **Website**
KM meldt dat de onregelmatigheden op de website zijn verholpen en dat de nieuwsbrief-functionaliteit is geactiveerd. Deze is ook beschikbaar voor de Huurdersraad om als alternatief communicatiemiddel in te zetten voor het huurderskrantje dat in het verleden altijd werd verzorgd.
- **Agenda**
Agenda-punt 7 wordt opgesplitst in twee afzonderlijke agendapunten. Het afscheid van KM moet voor de formele sluiting van de vergadering worden behandeld.

2. Jaarrekening

Zie de presentatie van de penningmeester die op de website staat.

Toelichting op begroting in telegramstijl:

- Twee woningen verkocht.
- Eigen vermogen is de basis voor toezichthouders om te beoordelen of WBV Maarn financieel gezond is
- Er is bezwaar gemaakt tegen de onroerend zaak belasting bij de gemeente. Wij wachten nog op de uitkomst.
- De verhuurdersheffing is verreweg de grootste kostenpost. Deze zal nog verder stijgen en is fiscaal niet aftrekbaar.
- Huurverhoging. Huurharmonisatie in combinatie met renovaties en de algemene jaarlijkse huurverhoging zijn de twee trekkers van de stijging van de huurinkomsten.

Vragen leden:

- **Kunt u het verschil tussen de bedrijfskosten en overige bedrijfslasten toelichten?**
Penningmeester geeft aan dat hij verderop in zijn presentatie terugkomt op de afzonderlijke posten. (zie presentatie)
- **De een na hoogste kosten post betreft Dienstverlening & Advisering. Verwachten jullie voor deze post nog bezuinigingen?** Penningmeester geeft aan dat we op deze post voor aankomend jaar lagere kosten verwachten. Afgelopen jaar zaten in deze post immers ook de kosten voor juridische advisering verdisconteerd en de kosten voor de inhuur van de externe proces manager Gijs van Roozendaal. Reactie van lid: **Gijs van Roozendaal heeft €30.000 gekost. Dat is wel heel veel geld voor een kleine corporatie. Dat is omgerekend een cadeautje van €100,- per huurder.**
- **Jullie moeten waterschapsbelasting betalen, moeten wij dat individueel huurder dan ook nog betalen?** Ja, eigenaar en gebruiker moeten beiden een bijdrage betalen.
- **Wat is het verschil tussen de WOZ-waarde en de bedrijfswaarde?**
De WOZ-waarde betreft de geschatte verkoopwaarde. De bedrijfswaarde is gebaseerd op de kasstroom (directe inkomsten en uitgaven) gedurende de

levensduur van de woning. Er wordt dus vanuit een heel ander perspectief naar de waarde van ons bezit gekeken en dat verklaart het verschil.

- **Is de verkoopwaarde een reële waarde?** Nee onze inschatting is dat dit plusminus 5 miljoen afwijkt, daarom hebben wij ook bezwaar ingediend. Dat is nu in behandeling. De aanslag betrof ruim €70.000. In deze regio hebben wij overigens wel te maken met een bovengemiddelde WOZ-waarde van woningen.

KM stelt vast dat er geen vragen meer zijn, dat de jaarrekening is aangenomen en dat de penningmeester decharge wordt verleend.

3. Voortgang nieuwe statuten

KM licht toe dat het bestuur voornemens is om de laatste versie van de nieuwe statuten die tijdens de afgelopen twee ALV's uitvoerig zijn besproken nu voor te leggen voor een juridische toets bij Heuvelrug Notarissen. Er zijn immers naar aanleiding van deze vergaderingen geen opmerkingen of bezwaren meer ontvangen van de leden, waaruit het bestuur opmaakt dat de leden geen bezwaar hebben tegen de laatste versie van de statuten. De statuten kunnen echter nog niet worden voorgelegd ter goedkeuring aan de minister, omdat de ILT nog geen toetsingskader gereed heeft. De invoering van de nieuwe statuten zal naar verwachting worden uitgesteld tot december.

Vervolgens ontstaat er een discussie over de juiste volgorde, over wat KM bedoelt met dat hij vaststelt dat de leden 'geen bezwaar' hebben tegen de laatste versie van de nieuwe statuten, over de communicatie naar alle huurders en de bindende voordracht.

Discussie op hoofdlijnen.

- **Lid geeft aan dat het belangrijkste moment de formele goedkeuring betreft van de ALV op de nieuwe statuten en wil weten of dat bedoelt wordt met de vaststelling van KM "dat de leden geen bezwaar hebben".**
Nee, dit betreft nog geen formele goedkeuring voor de nieuwe statuten van de ALV, maar wordt door het bestuur wel beschouwd als een akkoord om de volgende processtap te zetten c.q. de juridische check te laten uitvoeren door Heuvelrug Notarissen. Daarnaast beschouwt het bestuur de formele goedkeuring niet als losstaand moment, maar veeleer als een bekrachtiging dat het proces om tot nieuwe statuten te komen zorgvuldig is verlopen. Om maximale betrokkenheid van de leden bij de totstandkoming van de nieuwe statuten te borgen is de Werkgroep Statuten opgericht die bestond uit afgevaardigden van de huurdersraad en de groep 'kritische' leden, is de voortgang van de nieuwe statuten de afgelopen ALV's steeds geagendeerd en is de laatste versie beschikbaar gesteld via de website en de bibliotheek. Aangezien de juridische check van Heuvelrug Notarissen en de toets door de minister aan het ILT-toetsingskader in theorie nog tot wijzigingen kunnen leiden, wordt op dit moment nog geen formele goedkeuring gevraagd van de ALV.
- **Lid geeft aan dat het goed zou zijn als alle huurders geïnformeerd worden over de nieuwe statuten. Indien de nieuwe statuten in werking treden zijn immers alle huurders automatisch lid.** Bestuur erkent dat het belangrijk is dat alle huurders hier informatie over ontvangen en ziet daarin ook een rol voor de Huurdersraad weggelegd.

- Lid vraagt hoe de stemming verloopt om de nieuwe statuten aan te nemen. De stemming over de nieuwe statuten zal op grond van de oude statuten plaatsvinden. Dat betekent dat alleen de huidige leden stemrecht hebben en nog niet alle huurders.
- Lid vraagt hoe de bindende voordracht wordt uitgelegd in het kader van de geagendeerde benoeming van de nieuwe voorzitter voor het bestuur. Hij geeft aan dat de statuten moeten worden geëerbiedigd en dat een juiste interpretatie van de statuten van groot belang is om niet weer in een crisissituatie terecht te komen zoals in 2014 is ontstaan. Hij geeft aan dat het belangrijkste recht van de leden in een vereniging het stemrecht betreft ten aanzien van de benoeming van bestuursleden en toezichthouders en dat dit niet mag worden ondergraven door een onjuiste interpretatie van de 'bindende voordracht' zoals dat bij de benoeming van Lex Halsema is voorgevallen. Een bindende voordracht betekent dat de leden nog steeds mogen stemmen. Dit staat ook letterlijk in de statuten. Er ontstaat discussie over de verschillende interpretaties t.a.v. de bindende voordracht. Het bestuur geeft aan dat de statuten op dit moment multi-interpretabel zijn en dat ervoor is gekozen om de interpretatie van Nathalie Aalbers van VBTM Advocaten te volgen. Dat betekent dat de bindende voordracht wordt omgezet in een benoeming indien er onvoldoende leden aanwezig zijn om het bindend karakter van de voordracht te ontnemen. Deze interpretatie is immers ook toegepast bij de benoeming van Lex Halsema en het bestuur wil in dat verband consequent zijn in de uitleg die zij geeft aan de statuten. Aangezien het bestuur grote waarde hecht aan voldoende draagvlak voor de samenstelling van de raad van toezicht en het bestuur heeft een stemming plaatsgevonden om dit te toetsen. Uit deze stemming bleek dat er een groot draagvlak is onder de leden voor de huidige bemanning. Daarnaast acht het bestuur het onwenselijk dat er onduidelijkheid is over de interpretatie van statuten en heeft daardoor aanleiding gevonden om bij de maak van de nieuwe statuten bepaalde begrippen, zoals de 'bindende voordracht' nader te definiëren. Lid geeft aan dat hij dit een onacceptabele interpretatie vindt en eist dat hij een afschrift ontvangt van het juridisch memorandum van Nathalie Aalbers, omdat hij deze interpretatie niet kan rijmen met de vakliteratuur en adviezen van diverse juridisch specialisten die hij heeft gesproken. *De vergadering wordt 10 minuten geschorst. Het bestuur heeft besloten om vast te houden aan de interpretatie van Nathalie Aalbers, maar wil wel een stemming houden of er voldoende draagvlak is voor de benoeming van de nieuwe voorzitter Nieko van Veen. KM vraagt de raad van toezicht om de bindende voordracht toe te lichten.

4. Bindende voordracht Nieko van Veen

KM geeft het woord aan LH.

LH licht toe hoe de selectieprocedure heeft plaatsgevonden. (Zie ook bijlage bij de agenda). LH was voorzitter van de selectiecommissie. De selectiecommissie bestond uit 4 leden; 2 leden van de RvT hijzelf en MB en 1 lid namens het bestuur AK en een lid namens de huurdersraad EB. Gezamenlijk is een profiel opgesteld en de vacature is vervolgens via verschillende media gepubliceerd. Hier zijn in totaal 25 reacties op gekomen, waarvan 22 reacties zijn beoordeeld en 3 reacties zijn afgevallen omdat ze na

afloop van de reactietermijn zijn binnengekomen. Na de beoordeling van de brieven zijn er 8 kandidaten uitgenodigd voor een gesprek. Daarvan is 1 kandidate afgefallen, omdat zij lid was van Provinciale Staten en dat mag volgens de Governance Code niet gecombineerd worden met een bestuurslidmaatschap. Vervolgens zijn er 3 kandidaten uitgenodigd voor een tweede gesprek, waarbij MV en JS ook aanwezig waren om kennis te maken. De selectiecommissie achtte het van groot belang dat er een goede klik zou zijn met de huidige secretaris en penningmeester, omdat het bestuur intensief en harmonieus moet samenwerken. Uiteindelijk heeft de selectiecommissie unaniem besloten om Nieko van Veen te selecteren en draagt de raad van toezicht Nieko van Veen bindend voor als nieuwe voorzitter van het bestuur. Nieko heeft brede ervaring in de volkshuisvesting vanuit verschillende rollen (zie in dat verband ook de bijlage bij de agenda). Nieko woont in de buurt; in Driebergen en dat is erg belangrijk gelet op een flexibele inzet en het adequaat kunnen optreden bij incidenten.

Nieko stel zichzelf voor.

"Ik bedank allereerst de leden van de selectiecommissie voor het vertrouwen dat ze mij hebben gesteld en stellen. Ik ben 48 jaar oud en woon in Driebergen met mijn vrouw en 2 kinderen. Ik heb meer dan 5 jaar lang werkervaring opgedaan in diverse operationele interim functies bij woningcorporaties van diverse omvang. Ook ben ik de afgelopen 4 jaren toezichthouder geweest van Woningbouwvereniging Amerongen, waardoor ik weet hoe het er bij een vereniging -als meest democratische rechtspersoon- aan toe gaat. Door mijn achtergrond heb ik zowel inzicht verkregen in dorpse als klein stedelijke en grootstedelijke problematieken binnen de sector. De afgelopen jaren heb ik als zelfstandig ondernemer een switch gemaakt naar de zorg en welzijn waardoor ik breed inzetbaar ben op het gebied van wonen, zorg en welzijn."

Vraag lid:

U was lid van de RvT van WBV Amerongen, deze vereniging is echter in zwaar weer gekomen en moest noodgedwongen fuseren met Rhenen. Bij WBV Maarn is er vorig jaar een discussie ontstaan over of er wel/niet plannen werden gesmeed om te fuseren. Of de angst voor een fusie terecht was laat ik even in het midden. Het gaat erom dat dit een gevoelig punt is bij de leden van WBV Maarn. Wij willen dat onze vereniging zelfstandig blijft. Dat heeft zich vorig jaar ook geuit in diverse acties en een grote opkomst op de ALV's, oplopend tot maar liefst 120 stemgerechtigden. Hoe ga jij je hardmaken voor de zelfstandigheid van onze vereniging?

Antwoord NV:

"Op dit moment ligt er een vergrootglas op alle corporaties. Financieel en beleidsmatig moet alles goed op orde zijn, zodat er ook voor externe toezichthouders geen rede kan zijn voor ingrijpen. Dit betekent dat we heel alert moeten zijn en goed moeten samenwerken met andere corporaties en waar nodig expertise moeten inhuren. Daar zal ik mij maximaal voor inzetten, zodat WBV Maarn als zelfstandige vereniging kan voortbestaan."

KM vraagt aan Nieko van Veen om de zaal te verlaten. Hij vraagt de leden om hun hand op te steken als ze tegen de benoeming zijn van Nieko van Veen. Er gaan geen handen

omhoog. KM constateert dat er unaniem draagvlak is voor de benoeming van Nieko van Veen als nieuwe voorzitter van het bestuur.

KM constateert dat er niet voldoende leden aanwezig zijn om het bindend karakter weg te nemen aan de voordracht en stelt vast dat Nieko van Veen daarmee per direct formeel benoemt is tot nieuwe voorzitter van het bestuur.

5. Rondvraag

Vraag: hoe ziet het er financieel uit voor de komende jaren?

Financiën zijn op orde. Renovatie in Tuindorp, daarvoor woningen moeten verkopen. Voldoende deskundige mensen in het bestuur.

6. Afscheid Kees Mylanus

KM geeft een afscheidsspeech.

“Geachte leden, geachte leden van de RvT, geachte mede-bestuursleden, Het besluit om per vandaag terug te treden als voorzitter van de WBV Maarn, heeft voor mij twee belangrijke kanten.

Ten eerste is er de procedurele, de Governance kant; een lid van de RvT mag niet langer dan een korte periode tijdelijk het voorzitterschap van de vereniging waarnemen.

Ten tweede is er de persoonlijke kant van zo'n besluit. Tijdens het turbulente jaar van onze vereniging in 2014 heb ik als toenmalige voorzitter RvT veel signalen gekregen vanuit alle hoeken van de vereniging. In de maand juli 2014 heb ik veel leden gesproken en is het aantal vergaderingen gelijk geweest in wat men normaal gesproken in een jaar aflegt. Ook heb ik als toenmalige voorzitter van de RvT samen met de procesmanager in een spagaat gezeten over de personele invulling van het bestuur en de Raad van Toezicht, met de bekende uitkomst van dien. Dat zo'n proces niet alleen winnaars heeft opgeleverd dat is inmiddels bekend. Ik heb op dat moment gemeend mij beschikbaar te willen stellen als voorzitter van het bestuur en om mee de verantwoordelijkheid te nemen voor een afzienbare periode. Het besturen van een WBV is echter geen sinecure en qua tijdsbeslag lastig te combineren met mijn bedrijf. Ik wil de vereniging oprecht danken voor het vertrouwen dat in mijn persoon in dit proces is gegeven.

Naast het feit dat ik de toezichthouders en de huurdersraad en bestuursleden met wie ik de afgelopen zes jaar heb samengewerkt graag wil bedanken, wil ik uiteraard graag het bestuur bedanken, Jacob maar in het bijzonder Anouk. Voor jou wil ik graag mijn grote waardering uitspreken. Je zult maar geschorst worden door iemand, die je dan later weer terugvraagt in het Bestuur waar je dan ook mee samen moet gaan werken. Anouk, mede door je opgebouwde deskundigheid over volkshuisvesting en toewijzing, maar ook jouw flexibiliteit en collegialiteit ben je een belangrijk fundament van het Bestuur. Met jou, Jacob en Harry kan ik met plezier terugblikken op mijn periode als voorzitter van de WBV Maarn.

Ik wil de WBV Maarn alle goeds wensen, Good Governance, zelfstandigheid, maar toch vooral ruimte om activiteiten te kunnen ontplooien. En voor mijn opvolgers veel succes!”

MV geeft aan dat ze het kort houdt omdat KM zijn verjaardag nog graag thuis wil vieren. MV bedankt KM voor zijn inzet namens de RvT, het bestuur en alle leden. 6 jaar lang is

KM actief geweest voor WBV Maarn en dat er in deze periode veel is gebeurd. In de eerste jaren was Kees als toezichthouder werkzaam en is er door het toenmalige bestuur veel op de rit gezet. Vervolgens was hij als interim bestuurslid werkzaam en heeft hij meegemaakt dat de eerste twee woningen zijn verkocht. De stap van voorzitter van de raad van toezicht naar interim voorzitter van het bestuur wordt door iedereen als een gebaar van grote loyaliteit gezien naar de vereniging om de continuïteit te waarborgen. Het betekende immers voor KM persoonlijk een vervroegd aftreden in verband met de spelregels van de governance. Met deze stap heeft KM de rust teruggebracht in de vereniging. Vorige ALV kwam nog eens tot uitdrukking dat de inzet van KM ook niet onopgemerkt is gebleven voor de leden, omdat de expliciete wens van de leden was dat KM nog langer zou aanblijven als voorzitter. Dat is een mooi compliment voor KM en voor het bestuur. MV dankt KM nogmaals en wenst hem veel succes bij zijn nieuwe projecten en reikt hem een bos bloemen uit.

7. Sluiting

KM sluit de vergadering om 21.30.