

Verslag Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Maarn d.d. 8 december 2015

Aanwezig:

Bestuursleden:

- N. van Veen, voorzitter
- J. Stuurman, penningmeester
- A. Kaiser, secretaris

Raad van Toezicht:

- M. Vernooij, (interim-)voorzitter
- M. Brouwer, lid
- L. Halsema, lid

Huurdersraad:

- E. van de Burg
- M. Brameijer
- G. Stanworth

Overige aanwezigen:

- M. van Laaren, notulist

Totaal aanwezig: 18 leden

Bericht van verhindering:

- Josseline Egberts
- Toon Kuppen
- Marjuka Oudt
- Harry van Zwol, technisch adviseur

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom.

De voorzitter loopt de te bespreken punten kort na en geeft een overzicht van belangrijke kwesties:

- De begroting van WBV Maarn moet voor 15 december 2015 worden goedgekeurd door de ALV. Uiterlijk 15 december moeten namelijk de DPI cijfers 2015-2020 naar Corpodata worden gestuurd. Toezichthoudende instanties ILT (= Inspectie Leefomgeving en Transport, een onderdeel van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu) en WSW (= Waarborgfonds Sociale Woningbouw) analyseren op basis van deze cijfers begin 2016 onze financiële positie. Daarnaast moeten voor 1

februari 2016 diverse gegevens aan de externe toezichthouder ILT worden aangeleverd.

- Verder gaat de WBV Maarn ieder jaar met de gemeente aan tafel om te bespreken wat WBV Maarn gaat doen om de woonvisie te realiseren. Op dit moment is het bestuur bezig om het huurbeleid te herzien. Hierover zal zij nog met de huurdersorganisatie in overleg treden.
- De heer Stoel merkt op dat de benaming van de huurdersorganisatie hem onduidelijk is; is het nu huurdersraad of huurdersvereniging? Guy Stanworth legt uit dat beiden klopt: zij zijn een vereniging, maar ook een huurdersraad.

2. Voordracht en benoeming nieuwe voorzitter Raad van Toezicht (RvT): Mette Vernooij. Mevrouw Vernooij introduceert zichzelf kort. Zij verlaat daarna de zaal.

Daarna licht Lex Halsema, voorzitter van de selectiecommissie, de voordracht toe. In de selectiecommissie zaten Lex Halsema, Marten Brouwer (eveneens lid van de RvT) en Guy Stanworth van de huurdersvereniging. Er zijn 14 reacties op de vacature binnengekomen (en nog drie na de sluitingstermijn, maar die zijn niet meer meegenomen). De commissie heeft besloten Mette Vernooij voor te dragen, omdat zij niet alleen voldoet aan het opgestelde profiel, maar ook omdat zij in de afgelopen periode (vanaf begin 2015 is Mette interim-voorzitter van de RvT) heel prettig met haar hebben samengewerkt en de RvT daarom goede ervaring met haar heeft. Hij hoopt daarom dat de vergadering met haar benoeming instemt. Hij geeft daarbij aan dat het ILT nog wel moet instemmen met de benoeming, dat is een nieuwe procedure uit de Woningwet. Doordat de procedure bij het ILT twee weken langer duurt, is dit niet meer voor deze vergadering gelukt. Op 17 december a.s. zal Mette over haar kandidatuur een gesprek bij het ILT hebben.

De vergadering stemt in met benoeming van Mette Vernooij, onder voorbehoud van goedkeuring door het ILT.

Zodra de goedkeuring van het ILT er is, zal deze gepubliceerd worden op de website van de WBV. Ook zal dit waar mogelijk per e-mail aan de leden/huurders worden meegedeeld.

3. Begroting 2016, Meerjaren(onderhouds)begroting 2016-2025

De penningmeester bespreekt de begroting en meerjarenonderhoudsbegroting aan de hand van een Powerpoint presentatie. Deze presentatie is als pdf-bestand gepubliceerd op de website.

- Aangezien de penningmeester per 1 juli 2016 terugtreedt, is dit voor hem de laatste keer. De penningmeester legt uit dat er veel wijzigingen zijn als gevolg van aanpassingen in de Woningwet. Zo zijn bijvoorbeeld de consequenties van het

zogenoeten 'passend toewijzen' op dit moment nog niet te overzien en hoeft de WBV dit jaar geen saneringsheffing te betalen.

Er zijn dit jaar drie huurwoningen (uit complex 14) verkocht. De heer Moesbergen merkt op dat verkopen toch haaks op het sociaal beleid staat. De penningmeester legt uit dat als gevolg van het beleid van de rijksoverheid de WBV wel moet verkopen om de begroting sluitend te maken en omdat men alleen dan kan participeren in eventuele nieuwbouw. Het is de bedoeling op termijn alle 18 woningen uit dit complex te verkopen. Het aantal huurwoningen krimpt daardoor dus licht.

De heer Stanworth vraagt of niet is overwogen om de woningen van WBV Amerongen te kopen. De penningmeester geeft aan dat het bestuur al in 2007 heeft besloten dat niet te doen vanwege de matige staat van onderhoud van de woningen en de omstandigheid dat de aankoop de draagkracht van de WBV te boven zou gaan.

Naar aanleiding van de vraag van de heer Legemaat geeft de penningmeester aan dat niet de WBV de verkoopprijs bepaalt, maar dat er wordt verkocht tegen de taxatiewaarde. Zittende huurders die tot aankoop van hun huurwoning overgaan, kunnen overigens korting krijgen (maximaal 10% van de taxatiewaarde).

De heer Frijters vraagt waarom in de begroting 2016 de kosten van het planmatig onderhoud zo veel hoger zijn dan in 2014. De penningmeester legt uit dat de onderhoudskosten erg uiteenlopen; vandaar deze fluctuaties.

Ook vraagt de heer Frijters waarom het resultaat in de meerjarenbegroting van 2016 tot 2025 zo terugloopt (pagina 10). De penningmeester licht toe dat dit te maken heeft met de mate van onderhoud. De WBV heeft de inkomsten overigens 'voorzichtig' ingeschat.

4. Presentatie Huurdersvereniging

Guy Stanworth licht toe dat de huurdersvereniging sinds juni 2015 uit vier personen bestaat (Maarten Brameijer, Ed van de Burg, Marjuka Oudt en zichzelf), maar dat Ed van de Burg en Marjuka Oudt in 2016 afscheid nemen. Zij hopen daarom op versterking. Vervolgens legt Maarten Brameijer de nieuwe Woningwet uit. In de nieuwe Woningwet wordt de huurdersvereniging als gelijkwaardige partner van de WBV en de gemeente gezien. Het is dus heel belangrijk als huurdersvereniging om mee te praten. Ook geeft hij aan dat de huurdersvereniging contacten onderhoudt met de andere huurdersorganisaties in de omliggende plaatsen.

De heren Moesbergen en Stoel merken op dat het belangrijk is als de huurdersvereniging zich laat zien door ook een 'krantje' uit te geven, net als dat in het verleden is gedaan.

Guy Stanworth zegt dat zij zeker informatie willen delen met de huurders en is voorstander van een nieuwsbrief of website om informatie te kunnen delen.

De voorzitter van het bestuur van de WBV geeft aan blij te zijn met de huurdersorganisatie. Het bestuur is bereid om de huurdersvereniging waar nodig middelen te verstrekken om haar taken te kunnen uitoefenen.

5. Rondvraag

De heer Legemaat merkt op dat volgend jaar niet alleen de penningmeester, maar ook de technisch adviseur zijn werkzaamheden beëindigt en dat er dus twee bekende gezichten zullen verdwijnen.

Ook merkt de heer Legemaat op dat er woningen aan vreemde mensen worden toegewezen, die hij liever niet ziet komen. De voorzitter legt uit dat de WBV het inkomen en betalingsgedrag mag toetsen, maar dat er maar beperkte formele gronden zijn waarop een kandidaat mag worden afgewezen. Wel vindt er altijd een gesprek plaats met de aspirant-huurders. Verder is de WBV verplicht om jaarlijks een voorgeschreven minimum aantal statushouders (dat zijn asielzoekers met verblijfsvergunning) te huisvesten. Verder legt de secretaris uit dat de regeling van 'Lokaal Maatwerk' (waarbij lokale woningzoekenden voorrang hebben) tegenwoordig op gemeenteniveau moet worden toegepast (dus inwoners uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug krijgen voorrang op externe woningzoekenden), terwijl dat vroeger gold voor inwoners uit Maarn/Maarsbergen. Ook mag de regeling van Lokaal Maatwerk tegenwoordig bij 25% van de toewijzingen worden toegepast (dat was in het verleden 30%).

Op de vraag van de heer Moesbergen wanneer de huizen die op dit moment in Tuindorp worden gerenoveerd nu worden opgeleverd, geeft de secretaris aan dat deze al zijn opgeleverd.

Ook vraagt de heer Moesbergen hoe het staat met de huurachterstand? De penningmeester geeft aan dat deze niet is gestegen ten opzichte van vorig jaar en dat de WBV daar bovenop zit.

De heer Frijters zou graag een update krijgen waar het bestuur van de WBV mee bezig is. De voorzitter legt uit dat de WBV de komende anderhalve maand hard aan de slag gaat met de gevolgen van nieuwe wet- en regelgeving (waaronder 'Passend Toewijzen') in kaart te brengen en dat dit een uitdaging is. Ook staan de statuten op de agenda.

Deze zullen in de volgende vergadering aan de orde komen. De aangepaste statuten moeten namelijk worden goedgekeurd door de ALV.

De heer Stoel memoreert dat de heer Slot, die aan de basis van de huurdersvereniging heeft gestaan, vorige maand is overleden. De secretaris merkt op dat zij die mededeling bij de rondvraag had willen doen en dat hij haar dus voor is. Er wordt een minuut stilte ter nagedachtenis gehouden.

6. Sluiting

De voorzitter bedankt vervolgens iedereen voor hun aanwezigheid en sluit om 21.45 uur de vergadering.

Maarn, 23 december 2015

M.S. van Laaren, notulist

Voor akkoord:

N. van Veen, voorzitter bestuur

Voor akkoord:

M. Vernooij, voorzitter Raad van Toezicht