

Woningbouwvereniging Maarn

Onderzoek naar
ander besturingsmodel



ALV 19 december 2016

1. Aanpak onderzoek besturingsmodel

➤ Stappen tot dusver:

- Gesprekken gevoerd met alle stakeholders: bestuur, RvT, externe toezichthouders, technisch en financieel adviseur, servicemedewerker, Huurdersraad, leden, huurders, collega-corporaties, gemeente
- Huurdersbulletin, enquête onder huurders, 2 huurdersavonden en huurdersborrel
- Eerste uitkomsten onderzoek besturingsmodel gepresenteerd op de ALV van 27 oktober jl.
- Analyse gemaakt op basis van afwegingscriteria van de diverse keuzemogelijkheden
- Keuzemogelijkheden doorgesproken met bestuur en Raad van Toezicht met het oog op onze nog te actualiseren missie en visie

➤ Nu: de presentatie van het voorstel voor het nieuwe besturingsmodel

➤ Behandeling van het definitieve model in de ALV van 26 januari 2017

2. Bronnen onderzoek besturingsmodel

- Gesprekken met direct betrokkenen: huurders, huurdersraad, medewerkers, bestuur, RvT, gemeente, federatie
- Informatie ingewonnen bij Aedes, Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties, rijksoverheid, collega-corporatie directeuren en enkele adviseurs Benchmark Aedes

3. Wat vinden de huurders/leden

Sterk:

- kleinschaligheid en betrokkenheid
- korte lijnen
- zelfstandigheid
- service en betrokkenheid
- goed onderhoud
- service van Inbuma

4. Wat vinden de huurders/leden

zwak/ kwetsbaar:

- klein en daarmee kwetsbaar, zowel financieel als qua organisatie
- onvoldoende deskundig bestuur
- gebrek aan menskracht, zowel bestuurlijk als medewerkers
- teveel regelgeving
- kans op fusie: verkleint onze zeggenschap en zelfbeschikking
- gebrek aan eenheid en teveel onderlinge rivaliteit
- voorkeursbehandelingen (ons kent ons)
- leden te weinig actief betrokken
- bestuur luistert te weinig naar de huurders

5. Wat is er volgens de huurders/leden nodig

- betaalbare huurwoningen
- goed onderhoud tegen een redelijke prijs
- een stabiele en professionele woningbouwvereniging, zonder interne strijd
- zelfstandigheid, zo lang het kan
- versterking van de financiële positie
- korte lijnen
- een goede, efficiënte werkorganisatie
- goede en persoonlijke dienstverlening
- de juiste mensen op de juiste plek
- meer nieuwbouw voor de laagste inkomens
- goede samenwerking met partijen in de omgeving
- stevige huurdersvertegenwoordiging

6. Mogelijke keuzes voor het besturingsmodel

- ❖ zelfstandig of fusie?
- ❖ vereniging of stichting of wooncoöperatie?
- ❖ werkzaamheden zelf doen of uitbesteden of beheerorganisatie?
- ❖ eenhoofdig of meerhoofdig bestuur?

7. Constateringen

❖ Zelfstandig of fusie?

Er is een voorkeur onder de leden om zelfstandig te blijven zolang dat kan, zodat zeggenschap, kleinschaligheid, betrokkenheid, korte lijnen, goede service en onderhoud in stand kunnen blijven.

Kansen en sterktes van zelfstandig zijn:

- De identiteit, eigenheid en historie van het bezit en de leden van Wbv. Maarn blijven meer in beeld
- De ledenvereniging
- Maatwerk en speciale aandacht voor lokale belangen doelgroep Maarn & Maarsbergen.

Kansen en sterktes van fusie:

- De professionaliteit (specialistisch) en continuïteit van de dienstverlening
- Kennisvoeding aan bestuur, management en RvT over financiën, wet- en regelgeving en strategie
- Vermogen (+financiën) om te blijven voldoen aan de volkshuisvestelijke bijdrage, door bijv. meer nieuwbouwmogelijkheden

7. Constateringen

❖ Zelfstandig of fusie?

Bedreigingen en zwaktes van zelfstandig zijn:

- De snelheid/capaciteit en continuïteit dienstverlening
- Voeden van bestuur en RvT met specialistische kennis over financiën, wet- en regelgeving en strategie
- Vermogen (+financiën) om te voldoen aan volkshuisvestelijke bijdrage
- Externe druk toezichthouders, wetgeving/wetgeving, stuurt op grotere corporaties

Bedreigingen en zwaktes van fusie:

- Verlies van de vereniging
- Verlies van (een deel van de) eigenheid
- Minder maatwerk en aandacht voor Maarn & Maarsbergen

7. Constateringen

❖ Vereniging of stichting of wooncoöperatie?

Op 3 november jl. heeft de ALV ingestemd met de aangepaste statuten van Woningbouwvereniging Maarn. Deze worden bij positieve beoordeling door de Autoriteit woningcorporaties bij de notaris gepasseerd.

Kansen en sterktes van een stichting:

- Snellere en professionelere besluitvorming, mits goede afstemming met Huurdersraad
- Bestuurlijke slagkracht is groter door voor beleidszaken alleen advies Huurdersraad en goedkeuring van RvT te verkrijgen

Kansen en sterktes van een vereniging:

- Directere lijn met de leden
- Gevoel van verbondenheid van huurders/leden met de corporatie
- Instemmingsrecht omtrent organisatievorm ligt bij de leden

7. Constateringen

❖ Vereniging of stichting of wooncoöperatie?

Bedreigingen en zwaktes van stichting:

- Geen leden meer die instemmingsrecht hebben op organisatievorm en fusievoorstellen
- Historie en identiteit vereniging verdwijnt

Bedreigingen en zwaktes van een vereniging:

- Weinig animo vanuit de leden voor bijwonen en besluitvorming in ALV
- Kost tijd en energie om ALV te organiseren

7. Constateringen

❖ Werkzaamheden zelf doen of uitbesteden of beheerorganisatie?

Sterktes en kansen van werkzaamheden zelf doen:

- Directere aansturing door bestuur
- Korte lijnen bestuur met dagelijkse operatie

Sterktes en kansen van uitbesteden:

- Efficiëntie is groter door routine en professionaliteit
- Continuïteit en slagkracht bestuur is groter
- Kostenvoordeel door groter inkopen en kosten besparen door efficiëntie en geen eigen kantoor en ICT
- Continuïteit dienstverlening is gegarandeerd bij uitval en ziekte
- Veel meer specialisten in huis, waardoor bredere en actuelere kennis inzetbaar

Nieuw: Beheerorganisatie

Rhenam Wonen, Heuvelrug Wonen en Cothen hebben met ons interesse in het onderzoeken van de mogelijkheid van een regionale beheerorganisatie als zelfstandige organisatie. Huurders en de Huurdersraad hebben hier ook interesse in getoond.

7. Constateringen

❖ Werkzaamheden zelf doen of uitbesteden of beheerorganisatie?

Bedreigingen en zwaktes van werkzaamheden zelf doen:

- Continuïteit en professionaliteit dienstverlening is kwetsbaar bij uitval en verlof
- Slagkracht bestuur is beperkter door deels operationele werkzaamheden
- Minder financieel en fiscaal inzicht
- Specialistische kennis in eigen huis is beperkt

Bedreigingen en zwaktes van uitbesteden:

- Afhankelijk van goede levering, afspraken en controle (goed contract & opdrachtgeverschap /regie is essentieel)

7. Constateringen

❖ Eenhoofdig of meerhoofdig bestuur?

- Voorwaarde voor een kleine corporatie anno nu is om zoveel mogelijk operationele taken weg te halen bij het bestuur vanwege de continue regeldruk vanuit de overheid

Kansen en sterktes meerhoofdig bestuur:

- Invloed bij 2 of meerdere personen
- Elkaar kunnen vervangen op bestuurstaken bij uitval
- Bredere specifieke kennis in huis
- Klankbord hebben aan elkaar
- Elkaar kunnen aanvullen en sparren over inhoudelijke zaken

Kansen en sterktes eenhoofdig bestuur:

- 1 bestuurder is voordeliger en werkt efficiënter
- Bestuurlijke slagkracht: snelheid besluitvorming en afstemming met omgeving heel direct
- Sterke regierol: spin in het web voor alle belanghebbenden
- Eén duidelijk aanspreekpunt voor leden

7. Constateringen

❖ Eenhoofdig of meerhoofdig bestuur?

Bedreigingen en zwaktes meerhoofdig bestuur:

- Heeft afgelopen jaren tot conflicten geleid
- 2 of meer bestuurders is duurder, omdat er meer tijd nodig is om tot besluiten te kunnen komen
- Minder bestuurlijke slagkracht: snelheid info delen verloopt trager
- Makkelijker om 1 goede bestuurder te vinden voor 0,6 fte, dan 2 goede bestuurders voor 0,8-1 fte
- Minder overzicht op het geheel: bestuursleden hebben elk eigen portefeuille, gevaar voor eilandjes

Bedreigingen en zwaktes eenhoofdig bestuur:

- Ontbreken countervailing power - Invloed bij 1 persoon
- Kwetsbaarheid continuïteit bij uitvallen bestuurder
- Kennis in eigen huis beperkter
- Actief zoeken naar de juiste sparringpartners

8. Advies nieuw besturingsmodel

Alle constatering en afwegingen tezamen leveren het volgende advies op aan de RvC voor het nieuwe besturingsmodel:

- ❖ Zelfstandig blijven, zolang dat kan (vanuit financieel en governance perspectief)
- ❖ Voorlopig een vereniging blijven
- ❖ De operationele activiteiten z.s.m. uitbesteden aan een collega-corporatie op de Heuvelrug
- ❖ Een eenhoofdig bestuur voor 0,6 fte
- ❖ Onderzoek met omliggende corporaties naar de mogelijkheden van een beheerorganisatie

In de presentatie aan ALV van 26 januari a.s. volgt een toelichting over de wijze waarop we de bedreigingen en zwaktes binnen deze keuzes gaan aanpakken.

VRAGEN, OPMERKINGEN, AANVULLINGEN?