

Verslag Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Maarn d.d. 27 november 2017

Aanwezig namens het bestuur:

- P. de Langen, interim directeur-bestuurder (PdL)

Aanwezig namens de raad van commissarissen (RvC):

- M. Vernooij, voorzitter
- L. Halsema, lid
- D. Colon, aspirant lid

Aanwezig namens de huurdersraad

- G. Stanworth, voorzitter

Notulist: Margriet Hoekstra

Totaal aanwezigen: 16 leden in de zaal

Algemene ledenvergadering

1. Opening

De voorzitter, Mette Vernooij, opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

Alle aanwezigen zijn lid.

Bericht van verhindering:

De heer Beker en de heer H. Stoel.

Volgens de Governance moeten woningcorporaties iedere 4 jaar gevisiteerd worden. Wbv Maarn is aan de beurt en daarom zijn vanavond twee mensen aanwezig van het visitatiebureau Ecorys, mevrouw Van Oord (voorzitter visitatiecommissie) en mevrouw Kalkman (lid van de commissie).

Er zijn in Nederland 6 bureaus die de visitatie mag doen. Er zijn drie bureaus aangeschreven en Ecorys is door de RvC gekozen. Zij hebben vier jaar geleden ook de visitatie voor Wbv Maarn gedaan. De visitatie bestaat uit o.a. het overleggen van diverse stukken, waaronder RvC-verslagen en gesprekken met stakeholders. Op basis van de bevindingen van de visitatiecommissie wordt een rapport samengesteld en een beoordeling gegeven.

De aanwezigen hebben geen bezwaar dat Ecorys vanavond vertegenwoordigd is.

De voorzitter verwelkomt in het bijzonder Peter de Langen.

2. Verslag van 28 juni 2017

Tekstueel:

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

Inhoudelijk:

Er zijn inhoudelijk geen vragen.

3. Stand van zaken werving directeur-bestuurder

Bij de uitnodiging voor deze algemene ledenvergadering is Peter de Langen voorgesteld. Hij is ruim 20 jaar werkzaam als interimmanager bij verschillende organisaties. Als interimmanager heeft hij diverse projecten met succes afgerond bij woningbouwcorporaties zoals Ymere Amsterdam en Dudok Hilversum.

Anouk Kaiser is vanaf 1 oktober ziek en dit bleek langdurig maar niet levensbedreigend. De RvC is direct op zoek gegaan naar een vervanger en kwam in contact met Peter. De RvC heeft op 18 oktober jl. Peter benoemd als interim directeur-bestuurder voor een periode van drie maanden, in de veronderstelling dat Anouk dan weer beter zou zijn. Inmiddels is Peter gevraagd langer te blijven, tot 1 maart 2018. Hij heeft een positieve zienswijze nodig van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en zal daarom de fit- en propertest moeten doorlopen.

Begin dit jaar is het nieuwe bestuursmodel gepresenteerd en is Anouk Kaiser aangesteld als directeur-bestuurder tot 1 maart 2018.

Inmiddels is de RvC gestart met een sollicitatieprocedure. Het betreft een parttime functie. De kandidaat krijgt een breed scala van taken toebedeeld; beleid maken, handson mentaliteit en zelfstandig en strategisch kunnen werken. Er zijn 34 reacties binnengekomen op de advertentie. De eerste ronde met gesprekken is geweest. Er is met zeven kandidaten gesproken en voor de tweede ronde zijn drie kandidaten uitgenodigd. In de selectiecommissie zitten Guy Stanworth, Lex Halsema en Mette Vernooij. Verwachting is dat er over twee weken een beslissing is genomen wie de nieuwe directeur wordt. Dan volgt voor de kandidaat de fit- en propertest en na een positieve zienswijze van de Aw volgt benoeming.

4. Introductie Peter de Langen, interim directeur-bestuurder

Peter krijgt het woord. Hij vindt het een leuke uitdaging om voor Wbv Maarn te werken. Hij is voortvarend aan de slag gegaan. Inmiddels heeft hij gesprekken gehad met collega's van Heuvelrug Wonen, Rhenam, de wethouder, de Aw. Hij heeft goede contacten met de leden van de RvC en met Guy Stanworth.

5. Onder verscherpt toezicht door de Autoriteit woningcorporaties

Peter geeft een toelichting.

Woningbouwvereniging Maarn is door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) onder verscherpt toezicht geplaatst op 20 oktober. De Aw heeft in een gesprek met de huidige interim bestuurder en de Raad van Commissarissen van Wbv Maarn aangegeven dat zij op korte termijn een visie op de toekomst van Wbv Maarn verwacht en een ondernemingsplan.

Dit heeft met name betrekking op de keuzes die Wbv Maarn moet maken als het gaat om de toekomstige renovatieplannen. Al eerder heeft de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aangegeven dat het huidige beleid van renovatie veel druk legt op de financiële positie van Wbv Maarn. Zij vragen zich ook af of deze investeringen wel passen in wat volkshuisvestelijk verantwoord is.

Met nadruk willen wij stellen dat de financiële positie van Wbv Maarn ruim voldoende is, zoals ook blijkt uit de meerjarenbegroting, maar de kosten van renovatie worden, ook door de toegenomen eisen op het gebied van energiebesparing, steeds hoger en dit zou op de langere termijn kunnen leiden tot een ongewenste situatie. Ook wij stellen ons de vraag of dit wel passend is voor een corporatie die zich primair richt op sociale woningbouw. Zeker daar waar de mogelijkheden om ook nieuw te bouwen in de sociale sector weer aanwezig en gewenst zijn ook vanuit de wensen van de gemeenschap.

Er is een gesprek geweest met de Aw, waarin werd uitgelegd dat zij zich zorgen maken om de continuïteit van het bestuur, functies van RvC en bestuurder lopen door elkaar. Voor 1 januari 2018 moet er bij het WSW een ondernemingsplan liggen. Voor 15 februari 2018 moet er bij de Aw een herstelplan liggen. Hierin wordt opgenomen toekomstvisie, kwaliteit verbeteren van intern toezicht, strategisch voorraadbeheer, financiële doorrekening en tijdspad implementatie. Het is nu 5 voor 12! Peter is druk bezig om het herstelplan en het ondernemingsplan op te stellen en ziet zeker mogelijkheden.

Een toezichthouder vanuit de Aw zelf, (bewindvoerder), zou aangesteld kunnen worden, wanneer de Aw de plannen niet ziet zitten. Er moeten dus duidelijke en concrete maatregelen genomen worden.

6. Begroting 2018

Peter licht de vier scenario's toe.

De eerste twee laten zien dat er woningen gerenoveerd worden. Renovatie kost per woning tussen € 80.000 - € 120.000. Dit is niet meer haalbaar. Wbv Maarn is te klein en heeft een te beperkt resultaat. Scenario drie: geen renovatie, verkoop Tuindorp 1 bij mutatie en 10 nieuwbouw woningen.

Scenario vier: geen renovatie, bij mutatie woning aanbieden als kluswoning voor verhuur (behoud voor sociale sector). Nieuwbouw 20 woningen en verkoop 6 woningen in 10 jaar. Op basis van dit scenario is nieuw beleid bepaald.

Wanneer er een woning vrijkomt in Tuindorp wordt deze aangeboden als kluswoning. Gedacht wordt aan starters, die de woning zelf gaan opknappen onder strenge voorwaarden, zoals verduurzamen (naar label C). Sanering asbest is voor rekening Wbv Maarn. Omdat Tuindorp een gemeentelijk monument is, is een bouwvergunning lastig. Voor een aantal woningen behoort een aanbouw tot mogelijkheden, daarvoor is een bouwvergunning aanwezig. Klusmateriaal is voor rekening huurder. Alternatief is om de woning te verkopen.

PdL noemt het contact met Stichting Mitros. Zij hebben positieve ervaringen met kluswoningen en een leuk filmpje hierover op de website.

Vanuit de zaal wordt de vraag gesteld aan wie de kluswoningen worden aangeboden.

Corporaties zijn er voor mensen met een kleine beurs. PdL antwoordt dat hij denkt dat er markt is voor de handige starter die wil investeren om er voor een langere periode in te gaan wonen. De woningen worden onder de eerste aftoppingsgrens aangeboden. Na eventueel vertrek kijken wat er afgesproken kan worden over de investering. Nogmaals benadrukt PdL dat het klussen professioneel begeleid moet worden. Hij is hierover in gesprek met HW om protocollen op te stellen; wat is haalbaar en aantrekkelijk. Er zijn op dit moment twee woningen leeg. Gekeken wordt om deze aan te bieden als kluswoning; de ene in januari 2018, de andere erna. Klusser krijgt ongeveer 3 maanden de tijd om de woning te verbeteren, daarna gaat de huur in; er wordt dus een limiet gesteld dat ca. 90% klaar moet zijn. De huurder krijgt € 2.500 per verbeterde labelstap.

Voor nieuwbouw worden locaties gezocht. Op korte termijn is dit Buntplein, voor ca. 4 of 5 woningen, voor starters met een huur van plm. € 440 - € 590. Peter heeft contact gehad met de wethouder. Verder zijn er wellicht op langere termijn mogelijkheden op het terrein van de oude brandweerkazerne/gemeentewerf.

Wbv Maarn moet met een plan komen voor sociaal. Peter heeft hierover contact met een ontwikkelaar.

Vanuit de zaal wordt gezegd dat er wellicht locaties beschikbaar komen waar nu twee basisscholen staan.

Wbv Maarn wil verkoop van woningen zoveel mogelijk beperken, alleen indien nodig. In 10 jaar verkoop van 6 woningen. Voor de liquiditeit is verkoop nodig, maar de woningvoorraad mag niet onder de 300 komen. Dan is Wbv Maarn niet levensvatbaar.

Voor het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen in 2019-2021 is in totaal € 514.000 opgenomen in de begroting.

PdL verduidelijkt de begroting aan de hand van de inkomsten t.o.v. de kosten voor 2018 en daarnaast het kasstroomoverzicht van 2018. We moeten blijven opletten waar we het geld aan uitgeven.

De vermelding van de marktwaarde in plaats van de bedrijfswaarde zorgt voor een stijging van de waarde van ons eigen vermogen, maar niet voor meer geld in kas.

Verhuurdersheffing is bottleneck. Hier kunnen helaas niets aan doen. Onze vaste kosten voor 2018 zijn € 1.876.000. Het feitelijke resultaat is € 225.000.

De meerjarenbegroting laat een kleine verbetering zien. Er kan meer ruimte gecreëerd worden door nieuwbouw. We moeten naar het WSW en de Aw met een stevig verhaal komen met een uitleg van ons beleid (renovatie en nieuwbouw) en de cashflow is dan op te lossen door middel van een lening.

2021 is een spannend jaar. Er staat dan veel onderhoud op de planning. Keuze is om werkzaamheden iets op te schuiven.

Bij de uitgangspunten van de begroting betreffende huurverhoging is uitgegaan van een verhoging voor 2018 van inflatie + 0,5%. De verdere uitwerking is een actie voor de nieuwe directeur-bestuurder.

De laatste jaren zijn de huren veel gestegen. Harmonisatie bij mutatie wordt uitgegaan van 72% van maximale huur. Samen met HW heeft PdL alle woningen doorgelopen, gekeken naar de punten en welke woningen onder de 1^e of 2^e aftoppingsgrens liggen. Een huurverlaging zit er niet in.

PdL is positief dat we e.e.a. kunnen realiseren. De komende twee maanden zijn echter cruciaal. Wbv Maarn is formeel gezien financieel gezond. Het betekent niet dat er grote financiële ruimte is. Vaste kosten zijn hoog, er is weinig speelruimte. De Aw kijkt naar de kengetallen en deze laten een beperkt risico zien.

Op de vraag vanuit de zaal of Wbv Maarn over twee jaar nog bestaat is PdL positief. Met onze middelen om het beleid gezamenlijk uit te voeren kunnen we de zelfstandigheid bewaren, maar niet tegen elke prijs.

MV voegt toe dat we van ver komen; van nauwelijks archief, collegiaal bestuur kwam moeilijk tot besluitvorming. Er is veel geld geïnvesteerd aan interim-krachten.

In de ALV van juni zal meer duidelijk zijn over de zelfstandigheid. Dan zijn de resultaten van de Aw bekend.

De RvC heeft de begroting goedgekeurd en het beleid daarop vastgesteld en voorgesteld aan de Aw. Deze worden vertaald in een herstelplan, waar PdL druk mee bezig is.

7. Ontwikkelingen samenwerking met Heuvelrug Wonen en Inbuma

PdL is blij met de samenwerking met Heuvelrug Wonen. Er wordt veel werk uit handen genomen. De uitvoerende taken zijn vastgelegd in SLA's (service level agreements). PdL zal deze delen met de huurdersvereniging.

Er is wekelijks overleg met de manager financiën en manager wonen en twee wekelijks met de directeur-bestuurder.

Strategische lijnen worden door Wbv Maarn zelf uitgezet met kennis en advies van HW. In federatieverband (Wbv Maarn, Heuvelrug Wonen en Rhenam) kan een vuist gemaakt worden naar de GUH toe.

De samenwerking met Inbuma kan beter. Loodgieters werk wordt prima uitgevoerd, ander werkzaamheden moetend beter. Het is moeilijk om aan goede vakmensen te komen. Afgesproken is om Inbuma tot einde van dit jaar de tijd te geven om de zaken op orde te brengen.

PdL hoort graag van de huurders wat hun ervaringen van de afgelopen tijd zijn. PdL deelt de zorg en is er mee bezig.

Er wordt nog een afscheid gepland voor Harry van Zwol.

8. Mededelingen huurdersvereniging

Guy Stanworth wil geen specifieke onderwerpen aan de orde brengen. Hij vraagt of de meerjarenonderhoudsbegroting per complex op de website komt, wanneer deze klaar is. PdL zegt dit toe

Dan wordt er aan de aanwezigen gevraagd om hun ervaringen met Heuvelrug Wonen. De familie Jansen, Tuindorpweg, wonen op de hoek bij het station en zou graag een schutting willen laten plaatsen om minder last te hebben van de fietsenstalling en hangjongeren. Dit is besproken met Harry van Zwol en de heer Loosman van HW. Maar er is nog geen schriftelijke toestemming gekomen en daarom hebben ze zelf stappen ondernomen.

Ook komt de opmerking uit de zaal dat het schilderwerk niet zorgvuldig is gedaan. In 2020 is het complex weer aan de beurt, terwijl de vellen er nu al aanhangen. PdL neemt dit aandachtspunt mee. Dezelfde ervaringen heeft een bewoner uit Maarsbergen.

Guy Stanworth heeft regelmatig contact met PdL en is blij met Peter zijn doortastende aanpak. De RvC sluit zich hierbij aan.

9. Rondvraag en sluiting

Rondvragen:

- Onderhoud aan de hagen in tuindorp; de hagen staan op onze grond en zijn 30 jaar door de GUH onderhouden. Om bezuinigingsmaatregelen is het onderhoud teruggegeven. PdL is op de hoogte hiervan en heeft het bij de wethouder neergelegd dat dit zo niet kan. Peter heeft in december een afspraak met een ambtenaar hierover.
- Er is een contract met schildersbedrijf Sigo. Uit de zaal komen verschillende signalen daarom zal PdL dit punt meenemen in het overleg met HW
- Positieve geluiden komen uit de zaal dat Wbv Maarn beter bereikbaar is. Iedere ochtend kan er gebeld worden en mails worden goed opgepakt.
- Bij het schoonmaken van de goten worden de pannen opgeschoven en soms niet terug geschoven. PdL meldt dat de huurders contact op moeten nemen met Inbuma, zodat zij het kunnen herstellen.

Sluiting

De voorzitter, MV, sluit onder dankzegging de vergadering om 21.50 uur gesloten.

Voor akkoord:

Voor akkoord:

De voorzitter raad van commissarissen,
Mette Vernooij

Interim directeur-bestuurder,
Peter de Langen

