

## **Verslag Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Maarn d.d. 26 februari 2018**

Aanwezig namens het bestuur:

- P. de Langen, interim directeur-bestuurder

Aanwezig namens de raad van commissarissen (RvC):

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

Aanwezig namens de huurdersraad

- G. Stanworth, voorzitter

Notulist: Margriet Hoekstra

Totaal aanwezigen: 20 leden in de zaal

### **Algemene ledenvergadering**

#### **1. Opening**

Mette Vernooij, voorzitter van de raad van commissarissen opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

De ALV is alleen toegankelijk voor leden. Er is een nieuw gezicht in de zaal. Mevrouw Winter, staat 15 jaar ingeschreven en is op zoek naar een huurwoning in Maarn. De vergadering heeft geen bezwaar tegen haar aanwezigheid.

Er zijn geen berichten van verhindering.

#### **2. Verslag van 27 november 2017**

*Tekstueel:*

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

*Inhoudelijk:*

Naar aanleiding van de rondvraag over 'Onderhoud aan de hagen in Tuindorp' is met de gemeente afgesproken dat de buitenkant en de bovenkant voor rekening zijn van de gemeente voor 50% en van Wbv Maarn voor 50%. De binnenkant is voor rekening van de huurder. Het contract wordt nog opgesteld. (Het betreft de hagen aan het Schoolplein, die de gemeente tot voor kort altijd meenam in haar regulier onderhoud). De betrokken huurders zijn hierover geïnformeerd.

#### **3. Stand van zaken werving directeur-bestuurder**

De voorzitter meldt dat einde vorig jaar gestart is met het werven van een nieuwe directeur-bestuurder. Er zijn veel reacties op deze vacature binnengekomen. De selectiecommissie bestaande uit Guy Stanworth, Lex Halsema en Mette Vernooij hebben een kandidaat geselecteerd en voorgesteld aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) voor de fit- en propertest. De kandidaat heeft zich helaas teruggetrokken.

De RvC heeft in overleg met de AW besloten om de werving en selectie nu uit te besteden aan een bureau. We vragen van de kandidaat veel kwaliteiten. Hij of zij moet een goed bestuurder zijn, contacten onderhouden met zowel de gemeente als met ontwikkelaars en collega corporaties. Het is een zelfstandige, deeltijd functie.

We hadden gehoopt dat we per 1 maart een kandidaat hadden. Peter de Langen is bereid gevonden om tot juli aan te blijven. Hij heeft inmiddels de fit- en proptertest afgerond met een positieve zienswijze. De RvC heeft hem tot 9 juli 2018 aangesteld.

#### **4. Stand van zaken verscherpt toezicht door de Autoriteit woningcorporaties**

Peter de Langen geeft een toelichting. Woningbouwvereniging Maarn is door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) onder verscherpt toezicht geplaatst op 20 oktober 2017. Reden is de bestuurlijke en financiële continuïteit en de Governance.

Alle gevraagde informatie is einde 2017 aangeleverd aan het WSW en de Aw. Het gaat om de toekomstvisie, het ondernemingsplan, kwaliteit verbeteren intern toezicht, strategisch voorraadbeheer, financiële doorrekening en een tijdspad van de implementatie.

Op 1 februari 2018 is er overleg geweest met de Aw en het WSW. We zijn in afwachting van een formele reactie. De verwachting is dat we nog een aantal zaken moeten concretiseren, zoals de kluswoningen en de onderhoudsbegroting.

Ook is de verwachting dat Wbv Maarn voorlopig onder verscherpt toezicht blijft, in ieder geval een half jaar na de aanstelling van een nieuwe directeur-bestuurder, om hem of haar te monitoren.

Naar aanleiding van het ondernemingsplan komt er een vraag uit de zaal over nieuwbouwplannen. Peter meldt dat Wbv Maarn en Heuvelrug Wonen recent tegen de volgende knelpunten aangelopen zijn:

- In de Woonvisie staat dat bij nieuwbouw 35% sociaal gebouwd moet worden. In de praktijk is dit niet 35% *sociale huur*. Sociale koop is een andere doelgroep. Er zijn bouwlocaties nodig voor sociale huur.
- In Maarn leek het Buntplein hiervoor geschikt. Wbv Maarn werd door de wethouder op dit project gewezen. In een gesprek met de ontwikkelaar van het Buntplein bleek echter dat er woningen gerealiseerd gaan worden voor dure huur en sociale koop.
- Heuvelrug Wonen heeft een soortgelijke ervaring in Leersum.
- Een andere mogelijke locatie in Maarn is de gemeentewerf/brandweerkazerne. Hiervoor is echter een programma door de gemeenteraad Utrechtse Heuvelrug vastgesteld zonder sociale woningbouw. Peter probeert dit bij te stellen en heeft een ontwikkelaar in de arm genomen om op het binnenterrein een plan te maken voor 4 seniorenwoningen en een paar starters woningen. Volgende week heeft hij een afspraak met de wethouder hierover.

Wbv Maarn heeft een forse opgave om in de komende 10 jaar een uitbreiding van 20 woningen te realiseren en heeft dus locaties nodig. Peter heeft benadrukt dat dit een gezamenlijke zoektocht moet zijn met de gemeente. In de Prestatieafspraken zijn hierover afspraken gemaakt, getekend door alle partijen.

Daarom heeft de federatie (dit zijn Wbv Maarn, Heuvelrug Wonen en Rhenam Wonen) de politiek (raadsleden en wethouder) uitgenodigd om hierover in gesprek te gaan. Dit vond plaats op 11 januari 2018. Doel van deze bijeenkomst was:

- Het belang/meerwaarde voor partnerschap tussen gemeente en corporaties;
- Gezamenlijk verkennen van prioriteiten voor nieuwe woonvisie Utrechtse Heuvelrug.

De federatie vraagt de gemeenteraad om in de nieuwe Woonvisie procenten sociale HUUR te benoemen. Uit reacties van diverse raadsleden blijkt dat dit wordt onderschreven. Er wordt door een aantal raadsleden een verdeling genoemd 20% sociale huur en 15% sociale koop om zo tot 35% sociaal te komen. De federatie benadrukt dat dit ook vastgelegd moet worden, bij voorkeur voor elke beschikbare locatie. Anders lukt het nooit om iets aan de bestaande wachtlijsten te doen. Peter spreekt de verwachting uit dat de politiek dit oppakt.

De stemwijzer van de gemeente Utrechtse Heuvelrug staat klaar. Opvallend is de eerste vraag over uitbereiding sociale woningbouw in de gemeente.

## 5. Visitatie

Volgens de Governance moeten woningcorporaties iedere 4 jaar gevisiteerd worden. Daarom waren tijdens de vorige ALV twee mensen aanwezig van het visitatiebureau Ecorys. Er ligt een voorlopig rapport over de periode 2012-2017. Input voor de visitatie kwam uit jaarverslagen en diverse bestuurs- en RvC-verslagen uit die periode, interviews met gemeente (wethouder, beleidsadviseur), (oud-)huurders, huurdersvereniging en RvC-leden.

De score is:

Presteren naar opgaven en ambities	6,4
Presteren volgens belanghebbenden	6,8
Presteren naar vermogen	6
Presteren ten aanzien van Governance	5,7

Er is volgens een nieuwe methodiek gewerkt, wat betekent dat 6 het ijkpunt is. Wanneer je doet wat je moet doen krijg je een 6.

Naast deze cijfers hebben ze aanbevelingen gegeven. Deze zullen we vertalen in doelen en acties. Belangrijkste conclusies:

### *Opgaven en ambities*

- Formuleer visie op de voorraad en op wat en wie je doelgroep is (stel prioriteiten). Dit hebben we gedaan in de notitie strategisch voorraadbeleid, deze staat op onze website;
- Definieer je eigen aandeel in de Prestatieafspraken. Afspraken staan veel vermeld in federatie-verband, niet expliciet voor Wbv Maarn;
- Vertaal de doelstellingen in het ondernemingsplan in haalbare en meetbare operationele doelen.

### *Belanghebbenden*

- Huurdersvertegenwoordiging verstevigen, kan op meerdere manieren, zoals door middel van panels en ondersteuning vragen voor projecten;
- Relatie met gemeente verstevigen. Hier herkennen we ons niet in, omdat we de afgelopen tijd intensieve samenwerking opzochten.

### *Vermogen*

- Creëren grotere buffers. Deze zijn er op zich genoeg, maar lastig met de doelen die we willen behalen.

Een vraag vanuit de zaal is: wanneer we een grotere buffer zouden hebben, moeten we dan andere corporaties helpen, die in de problemen zitten?

Peter antwoordt dat hiervoor de verhuurdersheffing in het leven geroepen is. Samen met de onroerendzaakbelasting dragen wij € 350.000 per jaar af aan vaste lasten. Verder is onderhoud ook meer dan € 500.000 en rentelasten € 420.000. Bij elkaar ruim € 1,3 miljoen dat jaarlijks uit het de huuropbrengsten moet worden opgebracht. Veel ruimte op te sparen is er dus niet.

We moeten goed in de gaten houden wat we doen, ook om te kunnen voldoen aan onze duurzaamheidseisen.

Zolang we onze leningen kunnen aflossen is er niets aan de hand.

### *Governance*

- De verbeteringen in de plancyclus, de informatiehuishouding en rapportagestructuur vasthouden; de nu geboden structuur moet nog in gedrag inslijten;
- Heldere verantwoording van resultaten en eventuele afwijkingen.

We herkennen ons hierin. De RvC heeft de afgelopen jaren ingegrepen wanneer het nodig was. Het ondernemingsplan en herstelplan geven het fundament hoe we verder gaan.

Het rapport wordt ingediend bij de Stichting Visitatie. Verwacht wordt dat de definitieve versie over een maand in ons bezit is. Dan wordt het rapport op de website geplaatst.

## **6. Stand van zaken kluswoning**

In aansluiting op een eerder besluit om de Tuindorp woningen niet meer te renoveren meldt Peter dat we druk bezig zijn met de uitwerking van het concept voor de kluswoning.

Er zijn twee woningen in Tuindorp, complex 1 (bouwjaar 1924), die hiervoor in aanmerking komen: Schoollaan 48 en Burg. E. Langeplein 40.

Waar lopen we tegen aan:

- Kosten. Wbv Maarn moet zelf investeren in verband met veiligheid (leidingen en voorzieningen) en duurzaamheid;
- Schoollaan 48 (twee onder een kap) moet heel veel aan gebeuren, eigenlijk niet te doen. Hier is geen kachel, geen cv en geen douche en niet geïsoleerd;
- Welke huurprijs is reëel?
- Levensduurverlening 15 of 25 jaar?
- Eisen voor klusser en afspraken over investeringen.

Opties:

- Beide woningen uitzetten als kluswoning;
- Eén als pilot kluswoning aanbieden en één verkopen.

Er is belangstelling voor de kluswoning, Schoollaan 48. Peter zal met hen in gesprek gaan. Zij moeten zelf met een plan komen, dat wordt beoordeeld. Lukt dit niet, dan wordt de woning verkocht.

De investering die Wbv Maarn zou moeten doen om de woning veilig en duurzaam op te leveren kunnen we niet terugverdienen.

Burg. E. Langeplein 40 is een goede optie om als kluswoning aan te bieden voor de doelgroep. We zijn bezig om de eisen in beeld te krijgen wat we moeten doen. We hebben hierover overleg met een collega corporatie die dit al doet. Een van de eisen is bijvoorbeeld terugbetalen wanneer afspraken niet nagekomen worden.

Deze woning zal via woningnet als kluswoning worden aangeboden.

Er komt een vraag uit de zaal over Schoollaan 42, complex 14 (bouwjaar 1957).

Peter legt uit dat deze woning op de lijst stond om te verkopen. Omdat we niet weten of de twee woningen in complex 1 beiden als kluswoning worden aangeboden, houden we deze in tijdelijk huur, (per maand opzegbaar i.v.m. antikraak). Moeten we Schoollaan 48 verkopen, dan gaat Schoollaan 42 terug in de verhuur.

Een andere vraag is of de woningen in complex 1 te koop zijn voor de zittende huurder. In principe niet, maar onder heel strikte voorwaarden is er een kleine mogelijkheid, zegt Peter. Het verkoopbeleid staat in het ondernemingsplan, dat is terug te vinden op de website onder beleid.

Burg. E. Langeplein 6 is leeggekomen, wordt opgemerkt in de zaal. Wat gaat hiermee gebeuren? Deze huuropzegging is nog niet bekend bij Peter.

Idee uit de zaal is crowdfunding voor de kluswoningen. Na de vergadering is er gelegenheid het hierover te hebben. De voorzitter vindt het een goed initiatief.

## **7. Mededelingen huurdersvereniging**

Guy Stanworth stelt zich kort even voor. Hij zet zich in voor de belangen van de huurders. Ook adviseert hij de Wbv Maarn en de gemeente. Hij onderhoudt goede contacten met Peter, die hem o.a. informeert over het te voeren beleid, zo ook met Damy Colon, RvC-lid huurderszetel.

Enkele werkzaamheden waar hij zich op dit moment voor inzet:

- De voorbereidingen zijn gestart om te komen tot een bod op de Prestatieafspraken. Input wordt opgehaald aan de hand van drie themabijeenkomsten.  
Deze themabijeenkomsten bestaan uit:
  - o Huisvesten specifieke doelgroepen, leefbaarheid, wonen & zorg – organisator is Heuvelrug Wonen;
  - o Betaalbaarheid & beschikbaarheid – organisator is Rhenam Wonen;
  - o Duurzaamheid – organisator is de gemeente.
- Dit jaar starten we met een nieuw initiatief om nieuwe huurders welkom te heten. Hij heeft hiervoor iemand gevonden die hem daarbij ondersteunt. We gaan de nieuwe huurders bezoeken, wanneer ze dat willen, en informeren over activiteiten en zorg in de dorpen.

## **8. Rondvraag en sluiting**

### **Rondvragen:**

- Is er meer bekend over de aanbesteding, welk bedrijf de goten vrij van blad gaat maken? Peter komt hierop terug.
- Een huurder meldt dat hij inspectie van zijn woning heeft gehad, klopt dit? Ja, zegt Peter. Dit om het energielabel vast te stellen in het kader van duurzaamheid. Hij overlegt met Heuvelrug Wonen of de labels opgenomen kunnen worden in het strategisch voorraadbeleid, welke is in te zien via de website.
- In Tuindorp zijn goten opgemeten door Inbuma, zonder dat dit van tevoren is aangekondigd of aangebeld. Peter licht toe dat Inbuma extra personeel heeft aangenomen.  
Naar aanleiding hiervan wordt gevraagd hoe de samenwerking met Inbuma gaat? Begin 2018 is er een gesprek geweest met Inbuma, Heuvelrug Wonen en Peter. Besproken onderwerpen waren zaken die goed gaan en zaken die minder goed gaan. Het is wennen om met elkaar samen te werken. De eigenaar van Inbuma neemt tijdelijk gas terug en heeft daarom nieuwe mensen aangenomen. De werkwijze is ook wennen. Opdrachten worden via een systeem aangeleverd. Peter vraagt de vergadering aan te geven wanneer er zaken spelen.

### **Sluiting**

De voorzitter, MV, sluit onder dankzegging de vergadering om 21.35 uur gesloten.

Voor akkoord:

Voor akkoord:

De voorzitter raad van commissarissen,  
Mette Vernooij

Interim directeur-bestuurder,  
Peter de Langen