

Verslag Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Maarn d.d. 3 december 2018

Aanwezig namens het bestuur:

- K. de Wolf, 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 huurdersraad
- E. Lopez, lid

Notulist: Margriet Hoekstra

Totaal aanwezigen: 21 leden in de zaal

Algemene ledenvergadering

1. Opening

Mette Vernooij, voorzitter van de raad van commissarissen opent de vergadering om 20.00 uur en heet de aanwezigen welkom. Vanavond zijn ook aanwezig, mevrouw Patricia van Tilburg, coördinator verhuur en onderhoud en de heer Jan van de Vlies, opzichter.

MV vraagt de aanwezigen of iedereen lid is van de vereniging. Er is iemand aanwezig die vanavond lid wordt, mevrouw Lopez. De vergadering is akkoord dat zij de vergadering bijwoont.

Er zijn een aantal nieuwe gezichten en daarom stelt MV zich kort even voor. Ook introduceert zij de directeur-bestuurder, Kees de Wolf en de andere leden van de RvC, de heren Halsema en Colon en de notulist, Margriet Hoekstra, managementassistent van Heuvelrug Wonen en Woningbouwvereniging Maarn.

2. Verslag van 20 juni 2018

Net als de uitnodiging voor de ALV is ook het verslag op de website geplaatst. Vanuit de vergadering wordt gemeld dat deze slecht/niet te vinden is. Aandachtspunt is de leesbaarheid van de website. Dit wordt in 2019 opgepakt, zegt KdW.

Tekstueel:

Het verslag wordt vastgesteld en getekend door de voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder.

Inhoudelijk:

Er zijn inhoudelijk geen opmerkingen.

3. Herbenoeming Mette Vernooij als voorzitter van de RvC

Vicevoorzitter, LH, neemt het woord.

De eerste zittingstermijn van MV is einde van dit jaar verstreken. Daarom heeft de Raad van Commissarissen mevrouw Mette Vernooij in de vergadering van 20 september

gevraagd zich beschikbaar te stellen voor een nieuw termijn van vier jaar. Zij heeft daarin toegestemd met in achtneming dat daarvoor ook een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties is vereist. Op 21 november heeft zij aldaar een fit & proper gesprek gehad en heeft vervolgens een positieve zienswijze ontvangen. De RvC is verheugd om te kunnen melden dat MV herbenoemd is als voorzitter van de RvC. Vanuit de vergadering is er geen bezwaar voor de herbenoeming. MV wordt gefeliciteerd met deze herbenoeming en er volgt een applaus.

4. Jaarplan en begroting 2019

KdW, directeur-bestuurder, krijgt het woord en heet de aanwezigen ook van harte welkom, namens het bestuur. Hij geeft een toelichting op het jaarplan en de begroting 2019. Hij merkt op dat er tussendoor gerust vragen gesteld mogen worden.

Toelichting op het jaarplan 2019

Het jaarplan is opgedeeld in verschillende onderwerpen:

Onderhoud

- **Dagelijks onderhoud:**
 - Samenwerking met Inbuma is gestopt; de werkzaamheden zijn direct opgepakt door Heuvelrug Wonen. Afsproken is dat zij dit blijven doen. Zij werken met eigen aannemers, zoals Schimmel, AFK en Breman. De huurders kunnen het nummer van de Woningbouwvereniging bellen en worden automatisch doorgeschakeld en ook bij nood buiten kantooruren en in het weekend. Dan worden telefoontjes aangenomen door Herstelpartner.
 - Nieuw onderhouds-ABC; op de actielijst van 2019 staat het maken van een onderhouds-ABC. Hierin worden rechten en plichten van de huurder en verhuurder vermeld.

Vraag vanuit de vergadering of de renovatie aan de Groenlinglaan verder opgepakt wordt, nadat Inbuma er mee opgehouden is. KdW weet niet welk deel is uitgevoerd en welk deel nog opgepakt moet worden en zal hierop terugkomen.

- **Planmatig Onderhoud:**
 - Frequentiewijzigingen planmatige ingrepen; dit wordt 7 jaar in plaats van 5 jaar, tenzij het eerder nodig is. Reden is bezuinigen op onderhoudskosten. De cyclus van 7 jaar is overigens gebruikelijk.
 - Voorkomen uitgave-pieken in de loop der jaren; dit houdt in dat uitgave-pieken soms vervroegd worden en soms verlaat.

Vraag vanuit de zaal is wanneer het schilderwerk afgemaakt wordt. KdW vraagt de huurder om na de vergadering hem bij te praten, zodat KdW informatie in kan inwinnen en dit terug kan koppelen.

- **Duurzaamheid:** gestart wordt met Acacialaan 1 en Groenlinglaan (17 woningen); de woningen worden van label C naar B gebracht. Dit betekent een lagere energierekening, zonder huurverhoging. De overige woningen aan de Acacialaan hebben een label B en worden daarom niet meegenomen met de verduurzaming.
- **Beleid zonnepanelen;** er zijn de afgelopen tijd vragen geweest om zonnepanelen aan te brengen. Daarom zal KdW volgend jaar hier beleid op maken, zodat aanvragen hieraan getoetst kunnen worden.

Nieuwbouw / Verkoop / Kluswoningen

- **Nieuwbouw:** er zijn weinig locaties; er zijn plannen, maar geen locaties om op korte termijn te bouwen (locaties zijn de gemeentewerf/brandweerkazerne en De Twee Marken).

- Verkoop: er is één woning verkocht in 2018, noodzakelijk voor de cashflow. Het betreft Schoollaan 42.
- Kluswoningen:
 - 1 in uitvoering; werkzaamheden gaan volgens plan. Huurder heeft 6 maanden de tijd om de woning op orde te krijgen. Een deel van de investeringen zijn voor rekening van Wbv Maarn.
 - 1 in voorbereiding en uitvoering in 2019, Burg. E. Langeplein 6; er zijn 6 gegadigden. Zij komen met een plan en dan volgt de keuze door Wbv Maarn.
 - Evaluatie, halverwege 2019. Het is wettelijk hoe we dit met elkaar oppakken. We gaan kritisch kijken of dit het middel is om de woningen te behouden voor de doelgroep. In een eerdere vergadering is uitgelegd dat Wbv Maarn de renovatie van de Tuindorpwoningen (complex 1 en complex 14) niet kan betalen.
 - Elke beschikbare kluswoning wordt aangekondigd op de website.

Op de vraag hoe we de woningen te zijner tijd gasloos kunnen maken antwoordt KdW dat in kluswoning 1 vloerverwarming komt, zodat er geschakeld kan worden naar een andere vorm van warmtevoorziening.

Kwaliteit van de dienstverlening

KdW vindt dit erg belangrijk en heeft dit onderwerp daarom opgenomen in het jaarplan voor 2019.

- Huurders tevredenheid: doel is gemiddeld een 7, (dit hebben we nu nog niet). De tevredenheid wordt gemeten bij nieuwe en vertrekkende huurders en reparatieverzoeken.
- Vergelijking met andere corporaties (Aedes benchmark): Wij doen het gemiddeld wat slechter en dat gaan we in 2019 verbeteren.

Organisatie

Er zijn met Heuvelrug Wonen dienstverleningsovereenkomsten afgesloten (SLA's) voor:

- Financiën
- Servicedesk huurders
- Verhuur van woningen, inclusief onderhoud; deze wordt aangepast door het uitvallen van Inbuma.

Evaluatie SLA's in juni 2018. Peter de Langen, interim directeur-bestuurder heeft samen met het managementteam van Heuvelrug Wonen de samenwerking geëvalueerd.

- De samenwerking verloopt goed; KdW is blij met de dienstverlening.
- Snellere rapportage en melding bij problemen bij huurders; hier is aandacht voor.
- Weinig respons op de enquêtes klanttevredenheid; verzoek van KdW aan de aanwezigen om de enquêtes in te vullen.

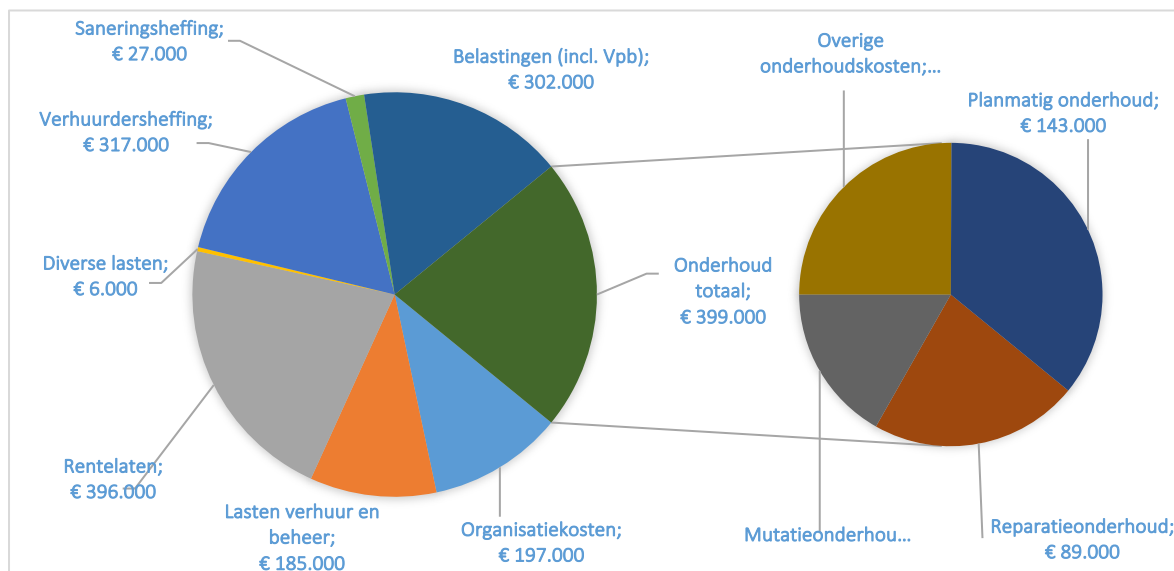
Sinds de reparatieverzoeken via Heuvelrug Wonen lopen, wordt tussen de 1-2 weken de enquête verstuurd na het indienen van een reparatieverzoek. In het verleden duurde het langer.

Vanuit de vergadering wordt opgemerkt om de vraagstelling goed te bekijken en hier en daar bij te stellen.

Wellicht wordt de huurderstevredenheid uitgerold naar zittende huurders. KdW vindt het belangrijk om eerst de tevredenheid te weten van de bij nieuwe en vertrekkende huurders en reparatieverzoeken.

Toelichting op de begroting 2019

Begrote lasten 2019 - € 1.829.000



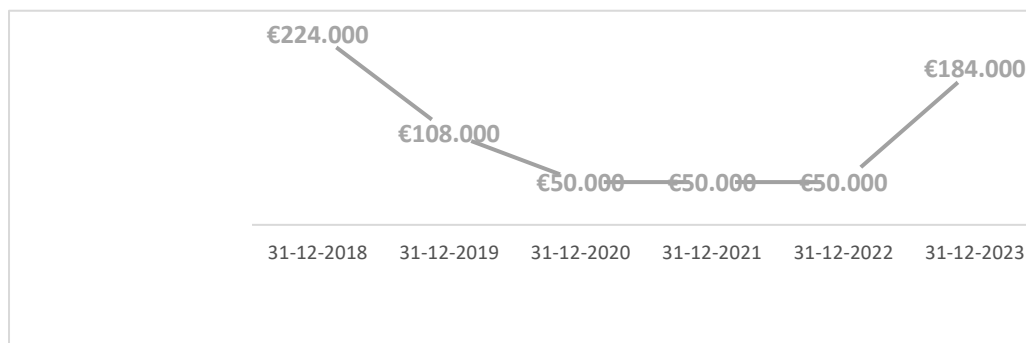
Organisatiekosten zijn de kosten van de bestuurder, leden RvC, accountant en adviseurs. Lasten verhuur en beheer zijn de kosten die Wbv Maarn betaalt voor de dienstverlening van Heuvelrug Wonen.

Een flink deel van de huuropbrengsten moet worden afgedragen aan de overheid (verhuurdersheffing, Belastingen). Onderhoudskosten zijn in de rechter cirkel uitgesplitst.

Resultaat begroting 2019

Huuropbrengsten en contributies	€ 2.145.000
Lasten	€ 1.829.000
Exploitatieresultaat 2019	€ 316.000

Verloop liquide middelen 2019-2023



Door de verkoop van een woning is het resultaat op 31-12-2018 € 224.000. Daarna daalt het resultaat en stijgt weer in 2023. Voor 2019 is er geen woning in de begroting opgenomen voor verkoop. Ook het verduurzamen van het bezit kost ook geld.

Kasstroomoverzicht

	2019	2020	2021	2022	2023
Huuropbrengsten en contributies	€ 2.145	€ 2.218	€ 2.299	€ 2.382	€ 2.466
Onderhoudslasten	€ -399	€ -570	€ -516	€ -563	€ -753
Organisatiekosten	€ -197	€ -209	€ -211	€ -213	€ -215
Lasten verhuur en beheer	€ -185	€ -197	€ -199	€ -201	€ -203
Rentelasten	€ -408	€ -373	€ -377	€ -362	€ -369
Diverse lasten	€ -10	€ -22	€ -33	€ -45	€ -26
Heffingen	€ -344	€ -340	€ -362	€ -364	€ -353
Belastingen	€ -100	€ -304	€ -245	€ -275	€ -239
Totale exploitatielasten	€ -1.643	€ -2.015	€ -1.943	€ -2.023	€ -2.158
Verkoop	€ 0	€ 280	€ 290	€ 224	€ 285
Investerings	€ -193	€ -183	€ -376	€ -295	€ -16
Nieuwbouw	€ 0	€ -650	€ 0	€ -800	€ 0
Nieuwe leningen	€ 0	€ 743	€ 1.499	€ 1.000	€ 0
Aflossingen	€ -425	€ -451	€ -1.769	€ -488	€ -443
Mutatie geldmiddelen	€ -116	€ -58	€ 0	€ 0	€ 134

5. Ontwikkelingen Verscherpt Toezicht

Elke corporatie ontvangt van de Autoriteit woningcorporaties ieder jaar een integrale oordeelsbrief. De Aw beoordeelt of de corporatie voldoet aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit.

In een vorige ALV is uitgebreid stil gestaan bij de reden van het Verscherpt Toezicht; onvoldoende opvolging beleid, niet transparant (renovaties Tuindorp) en veel bestuurswisselingen.

Begin dit jaar zijn er veel stukken opgeleverd aan de Aw, zoals het Ondernemingsplan / Herstelplan en er zijn diverse gesprekken geweest.

Op 20 november 2018 heeft Wbv Maarn de integrale oordeelsbrief 2018 van de Autoriteit Woningcorporaties ontvangen. Hierin staat dat:

- Er geen aanleiding is tot het doen van aanvullende interventies
- Plaatsing onder verscherpt toezicht blijft voorlopig in stand
- Eerste helft 2019 volgt een algemene governance inspectie

De oordeelsbrief van de Aw geeft ons de bevestiging dat we op de goede weg zijn. We moeten onze plannen uitvoeren en toezeggingen opvolgen. Dan is de verwachting dat in 2019 het Verscherpt Toezicht wordt opgeheven.

6. Mededelingen Huurdersraad



MV geeft het woord aan Guy Stanworth (GS), voorzitter van de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen.

Er zijn vijf huurdersorganisaties werkzaam op de Utrechtse Heuvelrug in zeven dorpskernen. De vijf huurdersorganisaties vertegenwoordigen zittende en toekomstige huurders van drie woningcorporaties.

GS: Wij adviseren de woningcorporaties over het te voeren beleid, wij doen een bindende voordracht voor de benoeming van één op de drie leden van de raad van commissarissen en maken afspraken met de gemeente Utrechtse Heuvelrug en corporaties.

Hiervoor doen de woningcorporaties in samenspraak met de huurdersorganisaties een Bod op de Woonvisie van de gemeente. Hierover worden door de drie partijen jaarlijks afspraken gemaakt en gemonitord: de Prestatieafspraken.

De huurdersorganisaties hebben een formele positie en hebben als rechtsvorm meestal 'vereniging' of 'stichting'. Wij werken nauw met elkaar samen en hebben regelmatig contact met de achterban. Via diverse media informeren en raadplegen wij huurders over uiteenlopende zaken en nieuwe huurders worden door ons bezocht (door oud schoolmeester Sam Lavooy) en verwelkomd met een bloemetje of iets anders en krijgen uitleg over hoe zaken hier in onze gemeente werken.

Ook schrijven wij mee aan de actualisering van de Woningwet. In bijeenkomsten met de VNG, BZK en Woonbond, het participeren in onderzoek en enquêtes leveren wij input.

Er is een nieuwe website, neem een kijkje. Hier worden o.a. de Prestatieafspraken gedeeld met de huurders.

Dit jaar zijn er twee nieuwsbrieven via mail verstuurd naar de leden.

Wilt u meer weten over wat wij precies doen?

Wij gaan graag met u in gesprek en neem een kijkje op onze website of neem contact op: info@huurdersraad-maarn-maarsbergen.nl.

De Huurdersraad maakt zich zorgen om de begrote huurverhoging voor de komende vijf jaar (12 % verhoging) en de kosten voor verduurzaming van het bezit. Dit is geraamd op € 800.000 voor drie jaar. De Huurdersraad hoopt op een substantiële huurmatiging, inflatievolgend is hopelijk genoeg.

Ook is zorgwekkend de leegstand in Tuindorp, de kluswoningen en de lange wachttijden voor regulier woningzoekenden. De wachttijd is 10 jaar; door voorrang aan urgenten, statushouders, ggz. We willen ons inzetten om de reguliere woningzoekenden weer voorrang te geven door een huisvestingsverordening.

GS wordt bedankt voor zijn inbreng.

7. Rondvraag en sluiting

Rondvragen

- Er is van de gemeente een dorpsbericht gekomen omtrent het parkeerbeleid bij Van Hemert tot Dingshofplein. Er is een tekort aan parkeerplaatsen. Bewoners kunnen een ontheffing aanvragen per 1 januari voor € 60. KdW meldt dat dit een beleid is van de gemeente en biedt aan om gezamenlijk een reactie te geven aan de gemeente, maar merkt ook op dat hij niet weet of dat gaat lukken.
- Hoe kijkt Wbv Maarn naar de energietransitie? KdW: De bal ligt in Den Haag, bij de klimaattafels. Afspraken moeten nog gemaakt worden voor de toekomst.
- Er is onduidelijkheid over het wegvallen van Inbuma. KdW: Huurders zijn gelijk geïnformeerd door Wbv Maarn dat Heuvelrug Wonen de dienstverlening per direct overneemt. Buiten kantooruren wordt de telefoon doorgeschakeld naar Herstelpartner. Bewoners van Maarn hebben een brief gekregen van een installatiebureau die zich gaat vestigen in Maarn. Dit is waarschijnlijk een oud werknemer van Inbuma.
- Hoe is het privacy beleid geregeld met de overdracht van werkzaamheden van de heer Peter de Langen naar de huidige bestuurder? KdW: Alles is netjes overgedragen. Informatie van en over huurders zijn in het bezit van Heuvelrug Wonen en hier liggen reglementen onder hoe hier mee om te gaan.
- Tip vanuit de vergadering om eens te gaan kijken bij andere corporaties hoe zij de verduurzaming doen.

Sluiting

De voorzitter, MV, sluit onder dankzegging de vergadering om 21.10 uur.

Voor akkoord:

Voor akkoord:

De voorzitter raad van commissarissen,
Mette Vernooij

directeur-bestuurder,
Kees de Wolf