

Verslag Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Maarn d.d. 20 juni 2018

Aanwezig namens het bestuur:

- P. de Langen, interim directeur-bestuurder
- K. de Wolf, per 1 juli directeur-bestuurder

Aanwezig namens de raad van commissarissen (RvC):

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

Bericht van verhindering:

- G. Stanworth, voorzitter huurdersraad

Notulist: Margriet Hoekstra

Totaal aanwezigen: 15 leden in de zaal

Algemene ledenvergadering

1. Opening

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

Op de vraag van MV of iedereen in de zaal lid is, wordt bevestigend geantwoord.

2. Verslag van 26 februari 2018

Tekstueel:

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

Inhoudelijk:

Naar aanleiding van de rondvraag meldt PdL dat de goten inmiddels zijn schoongemaakt door Van Laar. Vervanging van de goten zit in de meerjaren onderhoudsbegroting.

3. Herbenoeming Lex Halsema als lid van de RvC

De Raad van Commissarissen heeft de heer Lex Halsema in de vergadering van 12 april gevraagd zich beschikbaar te stellen voor een nieuw termijn van vier jaar. Hij heeft daarin toegestemd met in achtneming dat daarvoor ook een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties is vereist. Hij heeft aldaar op 31 mei een fit & proper gesprek gehad en heeft vervolgens een positieve zienswijze ontvangen. De RvC is verheugd om te kunnen melden dat LH herbenoemd is als lid van de RvC. LH wordt gefeliciteerd met deze herbenoeming en er volgt een applaus.

4. Benoeming Kees de Wolf als directeur-bestuurder

MV doet verslag van de werving en selectieprocedure. Eind 2017 hebben we getracht een geschikte kandidaat te vinden, dit is helaas niet gelukt.

De RvC heeft bureau Diemen en Van Gestel ingeschakeld om de werving en selectie te begeleiden. Vanuit Wbv Maarn zijn LH en MV vertegenwoordigd in de selectiecommissie en Guy Stanworth namens de huurders. Vanuit 37 reacties zijn vier kandidaten geselecteerd waarmee gesprekken zijn gevoerd. Hieruit is Kees de Wolf naar voren gekomen. KdW heeft veel ervaring in de volkshuisvesting en stelt zich kort even voor.

De Raad van Commissarissen heeft besloten de heer Kees de Wolf aan te stellen als directeur-bestuurder per 1 juli 2018.

De Autoriteit woningcorporaties heeft op 13 juni een fit & proper gesprek met hem gevoerd. Inmiddels kunnen wij u mededelen dat de Aw een positieve zienswijze heeft afgegeven.

De ALV heeft de gelegenheid gekregen om het besluit van de RvC te beoordelen. Wij hebben geen schriftelijke bezwaren ontvangen. De benoeming is compleet, KdW wordt gefeliciteerd en er volgt een applaus.

5. Jaarrekening 2017

PdL geeft een toelichting op de jaarrekening en neemt de vergadering mee aan de hand van een presentatie. De jaarrekening is na te lezen op de website.

De jaarrekening bestaat uit verschillende onderdelen:

- Verslag van het bestuur, met alle toelichtingen waaronder beleidszaken;
- Verslag RvC, over het gehouden toezicht, apart beoordeeld door accountant;
- Jaarrekening, verlies- en winstrekening met toelichtingen;
- WNT-overzicht (verplicht overzicht van kosten bestuur en van RvC). De accountant kijkt hier goed naar, wat wel en niet mag;
- Accountantsverklaring;
- Ondertekening, in verband met fraudegevoeligheid is de goedgekeurde versie zonder ondertekening op de website vermeld.

Het verslag van het bestuur is een feitelijke beschrijving van gebeurtenissen van het afgelopen jaar. Belangrijke punten waren:

- Organisatieveranderingen en samenwerking met Heuvelrug Wonen, deze zijn vastgelegd in de drie SLA's. Dit voorjaar worden de afspraken geëvalueerd;
- Bestuurlijke continuïteit, afgelopen jaar was een roerig jaar.
- Verscherpt toezicht, in een korte tijd zijn er veel documenten opgeleverd.

Ook bestaat het verslag uit een toelichting het op gevoerde huisvestingsbeleid en het huidige bezit. Hier waren geen grote ontwikkelingen te melden. Wel wordt stilgestaan bij het *duurzaamheidsbeleid*.

Dit is in twee fasen op te delen: 2021 en 2050.

In 2050 moeten alle sociale huurwoningen CO2-neutraal. Hoe gaan we dit waarmaken?

Vorig jaar zijn alle woningen opnieuw onderzocht en is het label vastgesteld. Voor alle woningen zitten wij op een gemiddelde energie-index van 1,56. Ten opzichte van de landelijke benchmark van 1,73 scoren we goed. We willen voor complex 2-13 naar 1,25 (dat is nu 1,34).

A	67	22%
B	81	26%
C	98	32%
D	21	7%
E	20	6%
F	10	3%
G	12	4%
totaal	309	

Dit jaar wordt het duurzaamheidsbeleidsplan geschreven. We gaan nog kijken naar de complexen 1 en 14. Hier moet behoorlijk wat aangepakt worden om de energie-index te verbeteren.

Voor 2050 geldt het volgende.

Aedes heeft afspraken gemaakt met corporaties om een plan aan te leveren hoe zij een CO2-neutrale woningvoorraad bereiken in 2050. Aedes heeft hiervoor een routekaart ontwikkeld, die elke corporatie heeft ingevuld. Voor Wbv Maarn betekent dit een investering van € 7 mio. Landelijk gaat het om miljarden euro's. Corporaties moeten samen met provincie en gemeente optrekken om doelstellingen te realiseren.

Financiële ontwikkelingen

Resultaat:

Het resultaat volgens de jaarrekening bedraagt inclusief herwaardering € 4.116.679. Door de overheid zijn wij verplicht om ons bezit op marktwaarde te waarderen. Dit is het bedrag wanneer je het bezit zou verkopen. Dat is natuurlijk niet de bedoeling. Het geld van Wbv Maarn zit dus in stenen op een marktwaarde. Het genormaliseerde (zonder de herwaardering) resultaat is € 418.561. Dit is positief, maar we moeten ons niet rijk rekenen.

De solvabiliteit is 71% (norm is 20%).

Liquiditeit is volgens de accountant een aandachtspunt. Met name de aflossingen in de gaten houden.

Rentedekkingsgraad is ruim voldoende: 1,7 – 2,1 (norm is 1.4). In 2021 staan veel onderhoudsprojecten op de planning, dit heeft negatieve invloed op de dekkingsgraad.

Risicobeheersing is uitvoerig beschreven en beheersmaatregelen zijn aangegeven.

Er zijn geen specifieke problemen genoemd.

Kasstroomoverzicht

Aandachtspunt van de accountant is om de liquiditeit in de gaten te houden. Een enkele woning verkopen blijft daarom nodig. Voor de komende 10 jaar hebben we verkoop van 6 woningen bij mutatie ingeschat.

Inkomsten in 2017	2.067.000
Uitgaven uit exploitatie en investeringen	- 1.562.191
Aflossingen	- 392.110
Mutatie geldmiddelen in 2017	113.307

Dit overzicht maakt duidelijk dat we geen financiële problemen hebben, maar dat we wel voorzichtig moeten blijven opereren.

De vergadering stemt in met de jaarrekening.

Vragen uit de vergadering:

Hoe kan ik zien welk label mijn woning heeft?

Per complex is dit aangegeven op de website. Dit is een gemiddelde en zal hier niet veel van afwijken. Zie <https://www.wbvmaarn.nl/wp-content/uploads/2018/06/5.-Notitie-Duurzaamheid.pdf>

Kan ik mijn woning kopen, vraagt een huurder. Dit naar aanleiding van de opmerking dat Wbv Maarn genoodzaakt is om woningen te verkopen.

Geantwoord wordt dat wanneer het niet noodzakelijk is voor de liquiditeit het beleid is om niet te verkopen. We willen woningen niet aan ons bezit onttrekken, de afweging is per complex en situatie.

Verkoop van woningen in Tuindorp (complex 14 bouwjaar plusminus 1957) bij leegkomen is een optie.

Voor complex 1 (Tuindorp bouwjaar 1924) geldt dat we deze willen inzetten als kluswoning. Mocht het niet lukken hiervoor een geschikte klusser te vinden, is verkoop ook een optie. Voor alles geldt: We willen alleen verkopen als het voor de liquiditeit nodig is en we willen geen uitverkoop houden.

Aanvullend meldt PdL dat wanneer er een woning vrijkomt, landelijke wetgeving ervoor zorgt dat de toewijzing via Woningnet gaat. Wbv Maarn mag ongeveer 1 woning per jaar buiten de regels van Woningnet om toewijzen. Inmiddels heeft Wbv Maarn aan de verplichting voldaan om het aantal toegekende statushouders onder te brengen.

6. Ontwikkeling Verscherpt Toezicht

MV geeft een toelichting op de ontwikkelingen.

Er is een enorme inhaalslag gemaakt door beleids- en visiedocumenten aan te leveren. De RvC is PdL dankbaar dat hij in korte tijd zoveel beleid heeft opgesteld en dit in documenten heeft vastgelegd.

Eind 2017 aan Aw en WSW opgeleverd:

- Ondernemingsplan
- Strategisch Voorraad Beleid- en Beheerplan
- Herstelplan, zie website
- Begroting 2018-2027
- Terugblik op ontwikkelingen 2014-2017

Medio April 2018 opgeleverd:

- Aangescherpt herstelplan/ondernemingsplan
- Businesscase Kluswoning
- Notitie Duurzaamheid
- Notitie Governance
- Aangepaste Begroting

Er zijn diverse gesprekken gevoerd met het WSW (waarborgfonds sociale woningbouw) en de Autoriteit woningcorporaties.

Het laatste gesprek was kritisch, maar bevredigend.

Zorgpunten zijn de kluswoning, de grootte van de corporatie en de governance.

Behaalde resultaat is dat het herstelplan met alle bijlagen voldoende is bevonden. Het verscherpt toezicht blijft nog wel gehandhaafd, totdat beide organisaties voldoende vertrouwen hebben dat de woningbouwvereniging zich houdt aan het afgesproken beleid en dit ook voldoende resultaat oplevert.

De nieuwe directeur-bestuurder zal daarom regelmatig overleg voeren met het WSW en de Aw en rapporteren aan beiden. Plannen zijn doorberekend in de begroting.

Zaken staan nu goed, daarom hebben we er vertrouwen in.

PdL voegt toe dat, het doorlopen van dit proces goed is geweest, waar staat we en wat kunnen we doen. Met een andere bril is gekeken naar de mogelijkheden en er zijn nieuwe slagen gemaakt en speerpunten benoemd, (nieuwbouw, kluswoningen, duurzaamheid).

Drie speerpunten worden door Pd L nog samengevat:

DUURZAAMHEID

Na 2021 moeten we samen met de provincie en gemeente de verduurzaming oppakken. Dit kunnen we niet alleen, Aedes (koepelorganisatie van alle corporaties) ondersteunt en helpt in het landelijke overleg.

NIEUWBOUW - Concreet zijn er twee locaties

Er zijn plannen ingediend voor het terrein van de *brandweerkazerne*, 13 woningen, waarvan 6 sociale huur op het binnen terrein. Financiële afstemming moet met de gemeente plaatsvinden zo ook de borging van het WSW.

Tweede locatie is de Twee Marken. Criteria en bestemmingsplan zijn er nog niet. Dit is een mooie klus voor KdW.

Op langere termijn komt er een multifunctionele accommodatie. De sporthal blijft staan, de rest erom heen wordt gesloopt.

De Woonvisie wordt dit jaar geactualiseerd. We zijn met de federatie (Rhenam Wonen, Heuvelrug Wonen en Wbv Maarn) met de gemeenteraad in gesprek hierover. We proberen een percentage van 25% sociale *huur* af te dwingen bij nieuwbouw. Dit is in de huidige Woonvisie gecombineerd met sociale koop en sociale huur.

PdL vertelt de vergadering over de plannen van het Buntplein. Hier komt een deel sociale koop. De woningbouwvereniging kan daarom niet aanhaken bij dit project.

Het derde speerpunt: KLUSWONING

7. Ontwikkelingen kluswoning

PdL heeft een businesscase uitgewerkt. Wbv Maarn kan en wil vanwege de hoge kosten niet meer investeren in een volledige renovatie van de Tuindorpwoningen. We willen de woningen wel behouden voor de doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. De huurder gaat in eigen beheer en op eigen kosten aan de slag met de verbetering van de woning naar eigen wensen en smaak. De investeringen van de huurder worden vertaald in een korting op de huur van de woning.

De woningbouwvereniging blijft natuurlijk wel verantwoordelijk voor de veiligheid van de woning, kosten daarvan worden door ons gedragen. In overleg met een nieuwe huurder wordt gezamenlijk een klusplan gemaakt als onderdeel van de huurovereenkomst. Hierin wordt aangegeven welke kosten voor Wbv Maarn zijn en welke voor de huurder.

Aan de GUH is gevraagd om gebruik te maken van de experimentenregeling. Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met de start voor de komende twee jaar onder bepaalde voorwaarden, zoals het behoud van de gemeentelijke monumentenstatus.

De experimentenregeling betekent dat Wbv Maarn meer kan sturen op kandidaten. Op 31 mei heeft hierover een artikel gestaan in de Kaap.

We zijn nu in overleg met een eerste kandidaat om samen een klusplan op te stellen en een huurcontract.

De klusser krijgt 6 maanden de tijd om de woning bewoonbaar te maken en moet er dan ook gaan wonen. Voor het verder afmaken van de klussen is maximaal 2 jaar toegestaan. Wbv Maarn ziet toe op de plannen en handhaving van de afspraken. Ook worden afspraken gemaakt om overlast te beperken.

Er zijn momenteel vier woningen in complex 1 en complex 14 leeg. Twee aan de Schoollaan en twee aan de Burg. E. Langeplein.

Om e.e.a. zorgvuldig aan te pakken beginnen we met twee kluswoningen. Mogelijkheden worden bekeken om de twee andere tijdelijk te verhuren en in de tweede deel van 2018 aan te bieden als kluswoning.

Vanuit de zaal komen de volgende vragen:

Als je in een sociale huurwoning woont, hoe kom je dan aan geld om deze op te knappen? Antwoord: Dat is aan de huurder. Wbv Maarn zal wel controleren of er geld aanwezig is. Ook hier worden afspraken gemaakt.

Hoe lang blijft de buurt overlast hebben van het klussen? Antwoord: Zoals al aangegeven, dit wordt in het huurcontract vastgelegd en er wordt op gecontroleerd. Enige overlast is niet te voorkomen, maar daar krijg je ook een nieuwe bewoner voor terug die met plezier hier wil wonen en dus ook gebaat is met goede contacten in de buurt.

Waarom is dit plan niet aan een zittende huurder voorgelegd? Antwoord: Een kluswoning kan alleen als de woning leeg is.

Zijn er ervaringen van andere corporaties met kluswoningen? Antwoord: Ja, er zijn van Mitros, Portaal en Ymere ervaringen.

Tuindorpwoningen zijn bestemd als 'ijzeren' voorraad, waarom dan kluswoning of verkoop? Antwoord: Zoals aangegeven wordt er niet meer geïnvesteerd in een kostbare renovatie. Dan is de kluswoning een goed en betaalbaar alternatief, waarbij de woning ook behouden kan blijven voor de 'ijzeren' voorraad.

PdL legt uit dat wanneer je investeert in een woning de huur lager zal zijn. De investering wordt over een aantal jaren afgeschreven. Verlaat de huurder de woning eerder, dan vergoedt Wbv Maarn een deel van de investering.

Wanneer de huurder de woning verduurzaamt, zal Wbv Maarn € 2.500 per labelstap subsidie geven.

Er zal nog worden geadverteerd om huurders te werven voor de kluswoningen. N.a.v. van de publiciteit zijn er reacties binnengekomen. Die reacties zijn nog te beoordelen.

Het nieuwe beleid is zowel in december 2017 als in februari 2018 uitgebreid aan de orde geweest. Bij het bespreken van de begroting en het herstelplan is de ALV hierover al eerder geïnformeerd.

PdL sluit dit onderwerp af en zegt: Geef het een kans. We houden u op de hoogte.

8. Mededelingen huurdersvereniging

Guy Stanworth is met vakantie en heeft gevraagd om de volgende punten onder de aandacht te brengen:

- Huurverhoging is voor huurdersorganisatie punt van zorg
 - o Differentiatie (is gehonoreerd, eerst idee alles zelfde percentage) ;
 - o Huurverlaging (kan helaas niet, zie jaarrekening);
 - o Huurbepanking (gemiddeld uitgekomen op 1,9%, landelijk hoger) in alle redelijkheid.
Voor de huurders opgekomen
- Leegstand. PdL heeft de vergadering hierover geïnformeerd.

Vragen:

Is er nog steeds tijdelijke verhuur aan de woning aan de Schoollaan? Ja, dat klopt. We wachten de pilot kluswoning af. Besluitvorming valt op korte termijn: verkoop of verhuren.

9. Afscheid Peter de Langen als interim directeur-bestuurder

PdL heeft de afgelopen periode boeiend en intensief beleefd.

De samenwerking en openheid was erg prettig. Hij heeft alle vertrouwen in de toekomst van Woningbouwvereniging Maarn. Hij wenst Kees de Wolf succes.

MV bedankt PdL voor de prettige samenwerking. In relatief korte tijd heeft PdL veel werk verricht. Wij wensen hem succes met de volgende uitdaging.

10. Rondvraag en sluiting


Rondvragen

- Er zijn zorgen omtrent Inbuma. Inbuma doet de intake en de klus zelf. Grote klussen, buiten het loodgieterswerk worden niet goed uitgevoerd. PdL beaamt dit en uw zorg is onze zorg. Deze week volgt er een gesprek.
- Schilderwerk wijk Klein Amsterdam is niet naar behoren gedaan. PdL neemt dit op met HW.
- Bij de overname van de werkzaamheden door HW is een verkeerd telefoonnummer vermeld op de brief. Dit is een aandachtspunt. Het goede nummer staat op de website.

Sluiting

De voorzitter, MV, sluit onder dankzegging de vergadering om 21.50 uur.
Onder genot van een borrel wordt er afscheid genomen van Peter de Langen.

Voor akkoord:



De voorzitter raad van commissarissen,
Mette Vernooij

Voor akkoord:



directeur-bestuurder,
Kees de Wolf

