

## **Verslag Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Maarn d.d. 9 december 2020**

Aanwezig namens het bestuur:

- K. de Wolf, directeur-bestuurder (KdW)

Aanwezig namens de raad van commissarissen (RvC):

- M. Vernooij, voorzitter (MV)
- L. Halsema (LH)
- D. Colon, lid (DC)

Notulist: Margriet Hoekstra

Totaal aanwezigen: 14 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.

Door de corona-maatregelen is de setting van de ALV anders dan wat we gewend zijn.

MV stelt Henk Kieft voor. Hij is een van de directeuren van Adviesbureau KAW die ons begeleidt met het ontwikkelen van een wijkplan voor Tuindorp.

MV vraagt de aanwezigen of iedereen lid is van de vereniging. Dit is het geval. De presentielijst is getekend. Bericht van verhindering is niet ontvangen.

#### **2. Verslag van 2 juli 2020**

*Tekstueel:*

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

*Inhoudelijk:*

Er zijn inhoudelijk geen opmerkingen.

Verslagen van de ALV worden zo snel mogelijk op de website geplaatst nadat deze gezien zijn door de directeur-bestuurder en de leden van de RvC.

#### **3. Jaarplan en begroting 2021**

MV geeft het woord aan KdW. KdW heet de aanwezigen ook van harte welkom en geeft een toelichting op het jaarplan en de begroting 2021 aan de hand van een presentatie.

#### **Jaarplan**

Belangrijke onderwerpen van het jaarplan 2021 zijn:

- Huurbeleid
- Vastgoedbeleid
- Kwaliteit dienstverlening
- Organisatiebeleid
- Communicatie

#### *Huurbeleid 2021*

- Gemiddelde huurstijging: maximaal de te verwachten inflatie (1,1%);
- Bij mutatie: huurharmonisatie naar 75% maximaal redelijke huur;
- Huurders die geen huurtoeslag ontvangen maar hier wel recht op hebben → verzoek indienen.

## *Vastgoedbeleid*

### *Dagelijks Onderhoud*

- Aanneme reparatieverzoeken door medewerkers van Heuvelrug Wonen namens Wbv. Maarn;
- Wbv. Maarn heeft geen eigen onderhoudsdienst;
- Het werk wordt uitbesteed aan (voornamelijk) vaste aannemers. Welke dit zijn staat op de website.

Procedure reparatieverzoeken:

- Website;
- 0343-443778 (tussen 8.30 – 12.00 uur).

Het RIVM-advies wordt gevolgd en daarom is het kantoor nog gesloten voor bezoekers, vanwege corona, wel telefonisch te bereiken tussen 8.00 – 12.00 uur.

### *Planmatig onderhoud, volgens meerjaren planning*

#### Complexmatig:

- *Tuindorp*: Schilderwerk, fase 2. Het schilderwerk is verdeeld over drie jaar. Bewoners ontvangen bericht wanneer er geschilderd gaat worden.
- *Van Hemert tot Dingshofplein*: Reinigen dakbedekking.
- *Tuindorpweg 58-88 en T. Visserweg 4-26*: Vervangen dakbedekking
- *Poortse Bos en Theresiahof*: Herstel metselwerk, aanbrengen waterafstotend middel, schilderwerk.

#### Algemeen:

- *CV- en MV-werkzaamheden*: 2-jaarlijks onderhoud en incidentele vervanging bij storingen.
- *Schoonmaak CV-installaties*.

### *Duurzaamheid*

De verduurzamingsmaatregelen voor de woningen aan de Groenlinglaan zijn gerealiseerd, in drie woningen zijn de verduurzamingsmaatregelen niet uitgevoerd. Bewoners wilden liever geen aannemers over de vloer in coronatijd. Dit wordt alsnog in 2021 uitgevoerd. Er zijn verder in 2021 geen duurzaamheidswerkzaamheden gepland.

### *Nieuwbouw/verkoop*

Locaties mogelijke nieuwbouw:

- Trompplein (de Twee Marken)/Breeschotenlaan;
- Buntplein;
- Brandweerkazerne/Gemeentewerf.

Wbv. Maarn gaat voortdurend in gesprek met de GUH over deze mogelijke locaties. Tot nu tot met weinig succes. Hier lopen de andere corporaties in de gemeente Utrechtse Heuvelrug ook tegen aan.

KdW maakt een uitstap naar de jaarlijks te maken Prestatieafspraken. Wbv. Maarn maakt samen met Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen (de federatie) en de drie huurdersorganisaties Prestatieafspraken met de GUH. Jaarlijks vindt herijking plaats. Dit jaar gaat het erg moeizaam. De federatie en de huurdersorganisaties hebben grote zorg uitgesproken over de financiële positie en de bijdrage van de gemeente aan het realiseren van de afspraken. De GUH geeft aan armlastig te zijn en daardoor aan veel thema's niet bij te kunnen dragen.

De GUH heeft beschikbare grond voor nieuwbouw maar wil het verkopen aan de hoogste bidder. Ontwikkelaars zijn daarom een interessantere partij dan corporaties.

In de Woonvisie staat dat 25% van de nieuwbouwprojecten sociale huur moet zijn. De federatie heeft het gevoel dat de GUH daar weinig moeite voor doet. De heer Stanworth bevestigt de jarenlange moeizame relatie met de GUH wat betreft (nieuw-)bouwlocaties. Binnenkort is er een vervolg overleg en hopen we uit de impasse te komen.

#### Verkoop:

- Er staat één woning te koop in Tuindorp en het voorlopig koopcontract is getekend. Verwachte overdracht is begin 2021.

Vanuit de zaal wordt de vraag gesteld hoe bepaald wordt welke woning verkocht moet en gaat worden. Sommige huurders geven al lange tijd aan hun woning te willen kopen, en begrijpen niet waarom dit niet kan.

Als de bedrijfseconomische situatie zodanig is dat er een woning verkocht moet worden, doen we dat. Dit is ook conform het ondernemingsplan van 2018. Woningen die tijdelijk verhuurd worden, komen hiervoor in aanmerking, omdat deze woningen meer opleveren dan woningen in verhuurde staat. Ook kijkt KdW naar de ligging: zo min mogelijk gespikkeld bezit.

#### Kwaliteit van de dienstverlening

- Huurderstevredenheid: doel gemiddeld een 7. De tevredenheid wordt gemeten bij:
  - Nieuwe huurder;
  - Vertrokken huurder;
  - Huurder met een reparatieverzoek.
- Communicatie:
  - Nieuwsbrief;
  - Website.

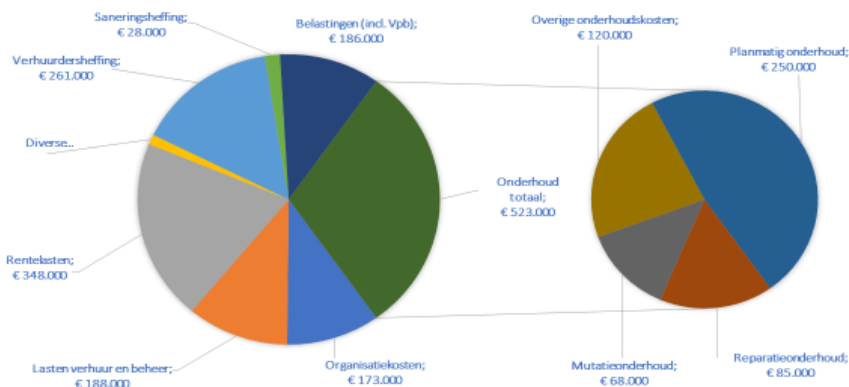
KdW vraagt de aanwezigen of zij de website van wbv. Maarn bezoeken. Hij hoort graag wat de leden van de website vinden. Er zijn weinig leden die de website bezoeken. Een opmerking is dat documenten zoeken onoverzichtelijk is. KdW zal hiernaar kijken.

#### Begroting

Begrote lasten 2021 (€ 1.726.000)



#### Begrote lasten 2021 (€ 1.726.000)



Een kwart van de inkomsten (heffingen en belastingen) gaat naar de schatkist.



## Resultaat begroting 2021

Huuropbrengsten en contributies	€ 2.212.000
Netto opbrengst verkoop woning	€ 78.000
<b>Totale opbrengsten</b>	<b>€ 2.290.000</b>
Onderhoudslasten	€ 523.000
Organisatiekosten	€ 173.000
Lasten verhuur en beheer	€ 188.000
Rentelasten	€ 348.000
Diverse lasten	€ 19.000
Verhuurdersheffing	€ 261.000
Saneringsheffing	€ 28.000
Belastingen (inclusief Vpb)	€ 186.000
<b>Totale lasten</b>	<b>€ 1.726.000</b>
<b>Exploitatieresultaat 2020</b>	<b>€ 564.000</b>



## Kasstroomoverzicht

	2021	2022	2023	2024	2025
Huuropbrengsten en contributies	€ 2.212	€ 2.246	€ 2.279	€ 2.312	€ 2.349
Onderhoudslasten (excl. bedrijfskosten)	€ -402	€ -392	€ -548	€ -644	€ -629
Bedrijfskosten	€ -529	€ -539	€ -532	€ -541	€ -555
Rentelasten	€ -356	€ -320	€ -291	€ -270	€ -259
Verhuurdersheffing	€ -261	€ -279	€ -270	€ -275	€ -300
Belastingen	€ -205	€ -204	€ -186	€ -170	€ -183
<b>Totale exploitatielasten</b>	<b>€ -1.753</b>	<b>€ -1.734</b>	<b>€ -1.827</b>	<b>€ -1.900</b>	<b>€ -1.926</b>
Verkoop	€ 213	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Investerings	€ -28	€ -379	€ -182	€ -12	€ -12
Nieuwbouw	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Nieuwe leningen	€ 1.070	€ 1.434	€ 1.575	€ 1.608	€ 1.643
Aflossingen	€ -1.770	€ -1.567	€ -1.847	€ -2.007	€ -2.053
Mutatatie geldmiddelen	€ -57	€ 3	€ 0	€ 5	€ 0

Aan het einde van 2021 is de prognose dat er € 57.000 minder op de rekening staat dan aan het begin van 2021. Het resultaat is marginaal de komende jaren. Investerings uit eigen middelen is lastig. Er zijn geen investeringen in nieuwbouw opgenomen. Er zijn, op 2021 na ook geen opbrengsten uit verkoop opgenomen.

In het duurzaamheidsbeleidsplan staat dat het bezit van wbv. Maarn eind 2023 verduurzaamd is naar label B. Dit geldt voor alle woningen, behalve complex 1 en complex 14, (Tuindorp). De kosten om deze woningen te verduurzamen zijn fors. Er vindt een discussie plaats over de investeringen in relatie tot duurzaamheidsmaatregelen.



- Vastgesteld in 2018
- Nieuwbouw
- Kluswoningen
- Duurzaamheid
- Onderhoud
- Prestatieafspraken met de gemeente

In 2021 staat op de agenda om het ondernemingsplan te herijken. In het vastgestelde ondernemingsplan van 2018 waren nieuwbouwplannen opgenomen. Voorlopig worden deze niet gerealiseerd. Ook is besloten om voorlopig te stoppen met de kluswoningen.

#### **4. Voortgang onderzoek wijkplan Tuindorp**

Toelichting door Henk Kieft van Adviesbureau KAW.

Woningbouwvereniging Maarn is in het voorjaar gestart om met de bewoners van Tuindorp een wijkplan voor de buurt te ontwikkelen. Adviesbureau KAW is gevraagd hen hierbij te begeleiden.

Henk Kieft neemt ons mee in de aanpak, waar we staan en wat de volgende stappen zijn. Vandaag is een nieuwsbrief verstuurd aan de bewoners van Tuindorp.

Henk Kieft benadrukt de transparantie in de planvorming.

Voor de zomer zijn er gesprekken gevoerd met bijna de helft van de huishoudens in een huurwoning in Tuindorp, over hoe zij het wonen in Tuindorp en in hun woning ervaren. Om Tuindorp goed te leren kennen, heeft KAW een aantal onderzoeken uitgevoerd:

- Cultuurhistorie;
- Bouwtechniek;
- Analyse woningmarkt Maarn;
- Gesprekken met bewoners.

Eind september zijn er drie bewonersbijeenkomsten geweest voor huurders, een vierde voor eigenaren van een koopwoning in Tuindorp. Uitkomsten van de eerste inventarisatie zijn gedeeld.

Bewoners hebben gereageerd, gecorrigeerd en hun meningen gegeven.

Deze presentatie is te vinden op de website van Woningbouwvereniging Maarn.

Henk Kieft biedt excuses aan dat het project lang duurt. De eerste lockdown zorgde ervoor dat het project stil kwam te liggen. Daarna kwam de tweede golf.

We willen het werkatelier fysiek doen. In de nieuwsbrief staat een oproep om de mogelijkheden voor het wijkplan verder in te vullen. Het atelier wordt georganiseerd op 20 januari, 18.00 – 21.30 uur in de Twee Marken. Henk benadrukt dat diegenen die willen meedenken zich niet verantwoordelijk hoeven te voelen over de plannen. Iedereen wordt uitgenodigd om vrij zijn/haar mening te geven wat ze van de opties/ideeën vinden. Welke voor- en nadelen hebben de opties, hoe kunnen ze beter. Het gaat hierbij om hoofdlijnen, niet over de woning van jezelf of de buurman.

De uitkomsten van het werkatelier worden uitgewerkt tot een aantal scenario's voor het wijkplan. Deze presenteert KAW tijdens een volgende bewonersbijeenkomst.

We gaan met elkaar in gesprek over wat u vindt van de verschillende mogelijkheden. We streven nu om dit eind februari te plannen. Het uiteindelijke besluit over het wijkplan zal door het bestuur van de woningbouwvereniging genomen worden.

Het doel van het proces dat we nu doorlopen is te komen tot een wijkplan met voldoende draagvlak. Het is goed om hier te benoemen dat bij grotere veranderingen die op uw woning betrekking hebben de woningbouwvereniging instemming nodig heeft van 70% van de huurders die het betreft. Het wijkplan kan dus niet zomaar zonder uw instemming worden uitgevoerd.

MV bedankt Henk voor deze toelichting.

## **5. Mededelingen Huurdersraad Maarn – Maarsbergen**

Namens de Huurdersraad Maarn Maarsbergen vertelt de heer Guy Stanworth waar de Huurdersraad het afgelopen jaar bij betrokken geweest is.

- *Transitievisie Warmte* voor de Gemeente Utrechtse Heuvelrug.  
Een aantal huurders van de woningbouwvereniging heeft de enquête over aardgasvrij wonen ingevuld. 61% van alle huurders op de Utrechtse Heuvelrug die meededen komt uit Maarn en Maarsbergen. Daar zijn wij blij mee. Het definitieve document, de uitslag van de enquête en een begeleidende infographic over de keuzes voor duurzaamheidsmaatregelen zullen binnenkort op de website van de Huurdersraad te lezen zijn.
- *Welkom heten nieuwe huurders*  
Namens de Huurdersraad verwelkomt Sam Lavooy al een paar jaar nieuwe huurders in Maarn en Maarsbergen met een welkomstpakket en informatie over de gemeente, de woningbouwvereniging, het sociale dorpssteam en activiteiten in onze dorpen. Wij zijn hier heel blij mee en hopen dat hij dit volgend jaar zal blijven doen.
- *Onderzoek toekomst Tuindorp*  
Naar aanleiding van het onderzoek naar de toekomst van Tuindorp zijn er door Adviesbureau KAW en de bestuurder van de wv. Maarn gesprekken gevoerd met een aantal bewoners en is er een bewonerscommissie opgericht. De toekomst van Tuindorp blijft aandacht vragen.
- *Haalbaarheidsonderzoek bouwlocaties*  
Glen van Gene van het huurdersplatform Amerongen en Omstreken heeft door een Maarns architectenbureau een haalbaarheidsonderzoek woningbouwlocaties uit laten voeren. Twee mogelijke bouwlocaties zijn besproken met de wethouder Wonen, de woningbouwvereniging en Huurdersraad en worden doorgerekend door de woningbouwvereniging. Het is belangrijk dat er meer sociale huurwoningen worden gebouwd in onze gemeente. Alhoewel het politiek gezien moeilijk blijft, is het belangrijk dat we hier aandacht voor blijven vragen.
- *Huurbeleid*  
Betaalbaarheid blijft een aandachtspunt voor de Huurdersraad. De woonlasten stijgen harder dan de inkomens van veel mensen. De woningbouwvereniging heeft het afgelopen jaar de gemiddelde huurverhoging naar beneden bijgesteld en zal naar verwachting aankomend jaar de huren niet boven inflatie laten stijgen.
- *Overige aandachtspunten*, ook voor 2021 en volgende jaren  
In grote lijnen zijn de dienstverlening, duurzaamheid, onderhoud, leefbaarheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid onderwerpen die ook in 2021 regelmatig op de agenda zullen staan met de verschillende partijen op de Utrechtse Heuvelrug.

Heeft u vragen of opmerkingen, bezoek dan onze website Huurdersraad Maarn Maarsbergen.

De voorzitter bedankt de heer Stanworth voor zijn input.

## **6. Rondvraag en sluiting**

### **Rondvragen**

- Er is een vraag over het schoonmaken van dakgoten. Vanuit de zaal komt het antwoord dat de betreffende dakgoten niet vernieuwd hoeven te worden. Dit berustte op een misverstand.

### **Sluiting**

Helaas is het door corona niet mogelijk om een nazit te hebben. We hopen dat dit een volgende keer weer kan.

De voorzitter, MV, sluit onder dankzegging de vergadering om 21.05 uur.

Voor akkoord:

Voor akkoord:

De voorzitter raad van commissarissen,  
Mette Vernooij

directeur-bestuurder,  
Kees de Wolf