

## Conceptverslag Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Maarn d.d. 8 september 2021

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)
- H. Sanders, toehoorder (HS)

Notulist: Margriet Hoekstra

Totaal aanwezigen: 17 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.

MV stelt Hannes Sanders voor, beoogd nieuw lid van de raad van commissarissen.

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

#### 2. Verslag van 9 december 2020

*Tekstueel:*

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

*Inhoudelijk:*

Er zijn inhoudelijk geen opmerkingen.

#### 3. Jaarverslag en jaarrekening 2020

##### a. Toelichting door het Bestuur

KdW heet de aanwezigen ook van harte welkom en geeft een toelichting op de jaarstukken van 2020.

### Jaarverslag

**Verslag van het bestuur**, een feitelijke beschrijving van de gebeurtenissen van het afgelopen jaar.

Belangrijke punten:

- De basis is het ondernemingsplan 2018-2027
  - Betaalbaarheid
  - Beschikbaarheid
  - Duurzaamheid
- Algemene ledenvergaderingen in 2020
  - Jaarplan 2021
  - Begroting 2021
  - Wijkplan Tuindorp
  - Huurdersraad Maarn-Maarsbergen

### *(Voorlopige) Planning Wijkplan Tuindorp*

In februari 2020 is gestart met de eerste bijeenkomst. Door de corona-pandemie hebben de werkzaamheden lange tijd stilgelegen. Een aantal aanwezigen heeft deelgenomen aan het werkatelier, georganiseerd door bureau KAW. Er was een positieve sfeer tijdens dit eerste werkatelier.

De voorlopige planning ziet er als volgt uit:

- |  |   |
|--|---|
| • 1 <sup>e</sup> Werkatelier met bewoners  | 4 augustus  |
| • 2 <sup>e</sup> Werkatelier               | in week van 27 september                          |
| • Bewonersavonden (uitkomsten werkatelier) | in week van 25 oktober<br>(let op herfstvakantie) |
| • Bespreking in de Huurdersraad            | in week van 25 oktober                            |
| • Concept-Wijkplan gereed                  | in week van 8 november                            |
| • Goedkeuring Wijkplan RvC                 | in week van 15 november                           |

Een aantal aanwezigen maakt zich zorgen om het proces rondom besluitvorming. Men heeft het gevoel dat bureau KAW stuurt op het wijkplan en er geen keuze wordt voorgelegd aan de ALV. Ook was er, volgens enkele aanwezigen, voor de start van het onderzoek naar de toekomst van Tuindorp onduidelijkheid omtrent de onderzoeksvraag, waarmee KAW aan de slag zou gaan. Deze vraag werd pas duidelijk tijdens de bijeenkomst van het werkatelier.

MV geeft aan dat deze vraag bewust heel breed is uitgezet. Bewoners zijn vanaf het begin betrokken. Er zijn interviews afgenomen en bewonersavonden georganiseerd om bewoners de gelegenheid te geven te reageren en input te leveren. Het proces is zo transparant mogelijk ingericht.

Ook wordt vanuit de zaal aangegeven dat de planning wel heel strak is. Er is veel voorwerk te doen om tot een plan te komen en dit moet zorgvuldig. KdW geeft aan dat we inderdaad niet gehaast te werk moeten gaan. Aan de andere kant is er ook een groeiende behoefte onder de huurders van Tuindorp om duidelijkheid te krijgen.

Door de huurder van de kluswoning aan het BEL-plein wordt een vraag gesteld over inspraak van de leden van de vereniging, wat mogen zij verwachten van de Woningbouwvereniging. Het gevoel bestaat dat de gegeven inspraak onbenut wordt. Als voorbeeld wordt de gang van zaken rondom het evaluatierapport van de pilot kluswoning gegeven. Dit was een vertrouwelijk rapport, gedeeld met betrokken huurders. De kritische opmerkingen van huurders van de kluswoningen zijn niet meegenomen in het rapport en toch is het besluit is genomen om de pilot voorlopig te stoppen. Feiten zijn verkeerd weergegeven in rapport en niet gecorrigeerd. KdW heeft de conclusies uit het rapport al enige tijd geleden gedeeld met de huurders, zowel in de ALV als in een nieuwsbrief. Het besluit om voorlopig te stoppen met de pilot kluswoning is niet voorgelegd aan de leden van de ALV. Dat is statutair ook niet verplicht, maar was wellicht wel zorgvuldiger geweest. KdW geeft aan dat wanneer huurders vinden dat het bestuur geen goede beslissingen neemt, zij altijd contact kunnen opnemen met de officiële huurdersvertegenwoordiging (de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen). De Huurdersraad heeft regelmatig overleg met het bestuur van Woningbouwvereniging Maarn. Het evaluatierapport kluswoningen is overigens besproken met Huurdersraad.

Leden kunnen overigens altijd onderwerpen inbrengen om te bespreken tijdens een ALV. Vanuit de zaal blijft toch het gevoel dat dit weinig vertrouwen biedt. MV benadrukt de input van de leden van de ALV. Het is fijn dat, vaak de vaste kern, zich laat horen tijdens de ALV.

Tot slot geeft MV aan dat Woningbouwvereniging Maarn Tuindorp verder wil brengen, duurzaam maken en betaalbaar houden. Daarom is de onderzoeksvraag aan bureau KAW

vraag breed uitgezet en zijn van tevoren zijn er geen plannen bedacht. De RvC en het bestuur begrijpt dat het lastig is dat niet iedereen ons geloofd en dat er het idee leeft dat sloop, nieuwbouw de enige opties zijn.

Vanuit de zaal wordt gevraagd om bij de onderzoeksvraag de mogelijkheid van fusie mee te nemen.

Vervolg over het jaarplan:

- Samenwerking Belanghouders
  - Collega corporaties
  - Gemeente, veelal met de wethouder
  - Huurdersraad Maarn-Maarsbergen
- Toelichting op de Financiën
  - Kengetallen en risicobeheersing

### Verslag RvC, over het gehouden toezicht

Naar aanleiding van onduidelijke formulering op pagina 16 en 17 van het jaarverslag 'toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties' verduidelijkt MV dat bewonerscommissie Tuindorp het onderzoek naar de toekomst van Tuindorp positief kritisch volgt.

### Volkshuisvestelijk verslag

#### Doelgroep

Alle woningen zijn toegewezen aan de doelgroep (huurders hebben een inkomen van maximaal € 39.055).

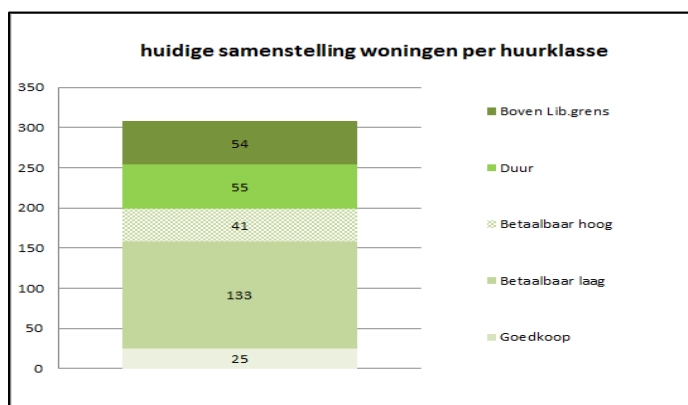
Er waren 15 nieuwe verhuringen. Dit is inclusief leegstand. Er zijn 13 normale verhuringen, 1 Camelot en 1 voor statushouders.

**Vanuit de zaal komt het verzoek om nieuwe verhuringen op te nemen in de kengetallen.**

#### Betaalbaarheid woningvoorraad

- Huurverhoging: gemiddeld 1,94%
- Huurachterstand: € 11.058 (31 december 2020)

Wbv Maarn heeft ten opzichte van andere corporaties relatief veel duurdere woningen (maximaal de liberalisatiegrens). Er wordt bij mutatie geharmoniseerd naar 75% van de toegestane huur en aftoppingsgrenzen. Wbv Maarn heeft geen beleid voor woningen boven de liberalisatiegrens. Wanneer de huren hier iets boven dreigen te komen, kunnen huurders huurverlaging vragen, zodat zij recht op subsidie houden.



## Kwaliteit

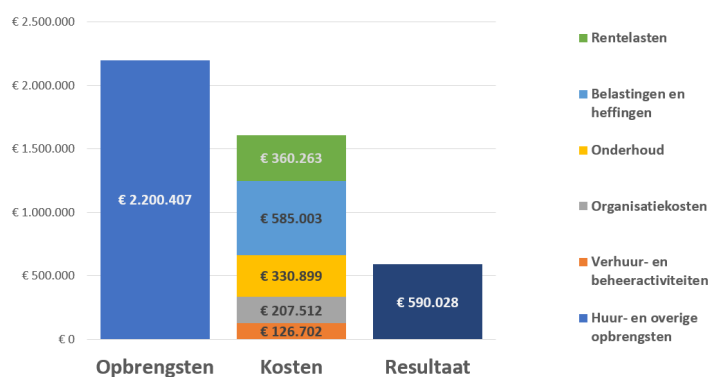
Uitgaven onderhoud:

- Planmatig Onderhoud € 98.787\*
- Mutatieonderhoud € 23.667
- Minder uitgegeven door tijdelijke verhuur door Camelot.
- Reparatieonderhoud € 66.748

Uitgaven in het onderhoud zijn lager dan begroot. Het betreft hoofdzakelijk werkzaamheden t.b.v. het vervangen van dakgoten en hemelwaterafvoeren, Cv-ketels en contractonderhoud CV en het schoonmaken van goten. Het herstel van voegwerk wat in de begroting is opgenomen is gecontroleerd met de uitvoer van de duurzaamheidswerkzaamheden, en waar nodig gelijk meegenomen. Grotendeels hoeft het werk niet uitgevoerd te worden en wordt opnieuw in de begroting (na 2025) opgenomen. In complex 1 stond het vervangen van goten en hemelwaterafvoer (hwa) gepland. Hiervan is alleen het vervangen van de goten uitgevoerd, het vervangen van de hwa is doorgeschoven en opnieuw in de begroting opgenomen.

## Jaarrekening, verlies- en winstrekening met toelichtingen

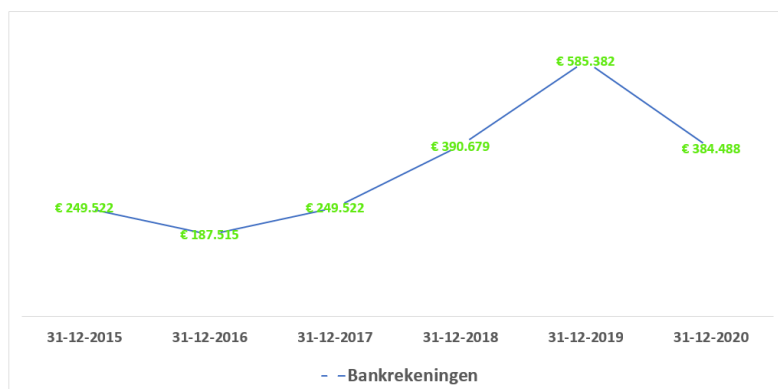
### Resultaat zonder waardeverandering



De waarde van het bezit is toegenomen door stijging van de marktwaarde. Eind 2020 is een woning in de verkoop gegaan. De overdracht vond begin 2021 plaats. Opbrengst van deze verkoop is daarom niet in de jaarrekening te zien.

Het resultaat is hoger dan begroot, omdat er minder aan onderhoud is uitgegeven.

### Liquide middelen



Waardestijging van het bezit is niet zichtbaar in het kasstroomoverzicht. Het kasstroomoverzicht is een overzicht van de kasstroom, de feitelijke geldstromen die bij Wbv Maarn in de loop van een boekjaar binnenkomen en uitgaan. Het resultaat geeft de geboekte kosten en de geboekte inkomsten aan.

#### **b. Verslag en bevindingen accountant**

Damy Colon geeft een toelichting.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving in het bijzonder de richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De jaarrekening is door Verstegen Accountants en Adviseurs gecontroleerd. Zij geven een goedkeurende controleverklaring af, na vaststelling door de Algemene Ledenvergadering en goedkeuring door de RvC. Deze verklaring is toegevoegd aan de jaarstukken.

Oordeel van de accountant is gericht op voornamelijk twee belangrijke zaken, processen en financiële situatie:

- Inrichting processen; conclusie van de accountant dat voor de omvang van de organisatie, de processen goed zijn ingericht. Functiescheidingen zijn aangebracht.
- Ratio's; kunnen wij voldoen aan onze betalingsverplichtingen zoals het betalen van de rente van onze leningenportefeuille; deze ratio's vallen binnen de door de toezichthouder bepaalde ratio's.

#### **c. Verlenen decharge**

Wat houdt het verlenen van decharge in?

Decharge is een besluit waarin de RvC wordt ontslagen van aansprakelijkheid.

Er wordt gestemd. Uitslag van de stemming is:

Totaal aantal aanwezigen is 17, 3 leden van de ALV onthouden zich van stemmen, de andere 14 verlenen decharge.

Aan de RvC wordt decharge verleend door de ALV en de jaarstukken worden vastgesteld.

#### **4. Herbenoeming Damy Colon als lid van de RvC**

De RvC van Wbv Maarn houdt toezicht op het functioneren van het bestuur, de uitvoering van de strategie en de algemene gang van zaken binnen de vereniging. De raad adviseert daarnaast het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) en de beoordeling van de directeur-bestuurder en stelt zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Gezien de kleine omvang van de vereniging wordt niet gewerkt met separate commissies. MV geeft een toelichting op de samenstelling van de RvC.

De RvC bestaat uit drie leden, Mette Vernooij, Lex Halsema en Damy Colon.

Het rooster van aftreden laat zien dat MV en LH in 2022 aftreden. Om de continuïteit van het toezicht te borgen is besloten dat LH per 1 januari 2022 zal aftreden als lid en vicevoorzitter. MV zal aftreden in december 2022.

Het rooster van aftreden laat tevens zien dat het eerste termijn van Damy Colon erop zit. Hij is huurderscommissaris (deskundigheid is financieel management, fiscaliteit, vastgoed en beheer) en stelt zich herkiesbaar voor een tweede termijn.

De RvC heeft DC voorgedragen met bindende voordracht van de Huurdersraad en inmiddels is een positieve zienswijze van de toezichthouder de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ontvangen. De Huurdersraad heeft ook een positieve zienswijze gegeven. De Huurdersraad is blij met de expertise van DC.

Namens de Huurdersraad zegt GS:

Begin 2017 zijn wij een selectietraject gestart om een nieuwe huurderscommissaris en financieel expert te zoeken als vervanger van Marten Brouwer.

De selectiecommissie bestond uit Jan Willem Nijland, huurder, ikzelf (ook huurder en lid van de Huurdersraad), Lex Halsema (lid van de RvC) en Guus Terlingen als onafhankelijk adviseur.

Van de 16 sollicitanten hebben wij er 5 uitgenodigd voor een gesprek waarna nog een tweede gesprek volgde met 3 kandidaten. Zijn kennis van volkshuisvesting, financiën en affiniteit met huurdersparticipatie (de heer Colon is o.a. penningmeester bij de Woonbond) gaven de doorslag de heer Colon voor te dragen.

Voor de herbenoeming van de Huurderscommissaris is weer een bindende voordracht vereist van de Huurdersraad. Wij hebben in overweging genomen dat de RvC heeft aangegeven dat de profielschets nog actueel is en dat het functioneren van de commissaris de afgelopen 4 jaar naar behoren was. De Huurdersraad is van mening dat de heer Colon de invalshoek van huurders in voldoende mate verwoordt binnen de RvC en een goede gesprekspartner voor de Huurdersraad is die zijn kennis deelt en betrokkenheid toont. Daarom heeft de Huurdersraad de heer Colon voorgedragen voor een tweede termijn als Huurderscommissaris.

De ALV benoemt DC voor een tweede termijn.

## **5. Benoeming Hannes Sanders als lid van de RvC**

Zoals hierboven genoemd treedt LH eerder af en is begin dit jaar de werving en selectie gestart voor zijn opvolger. Er is landelijk en lokaal geadverteerd met het profiel management, communicatie, veranderingsprocessen, zorgsector en lokaal betrokken. Per 1 januari 2023 wordt Hannes Sanders benoemd. Tot die tijd zal hij als toehoorder bij de RvC- en ALV-vergaderingen zijn.

HS stelt zich voor. Hij woont 8,5 jaar in Maarn. Hij is toezichthouder geweest bij een familiebedrijf. HS is hoofd adviesgroep milieustrategie en energietransitie bij Ingenieursbureau Arcadis. Zijn motivatie is de uitstraling van het dorp Maarn en betrokken willen zijn bij een kleine organisatie, zodat er efficiënt en op een leuke manier toezicht gehouden kan worden.

De ALV benoemt HS voor een eerste termijn.

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

De heer Guy Stanworth krijgt het woord.

GS wenst de heer Hannes Sanders succes en feliciteert Damy Colon met zijn herbenoeming, namens de Huurdersraad.

De Huurdersraad Maarn-Maarsbergen komt op voor de belangen van huurders van Wbv Maarn en mensen die op zoek zijn naar een betaalbare huurwoning. Wij bespreken zaken die huurders ons aandragen en adviseren de Wbv Maarn over het te voeren beleid. Sam Lavooy bezoekt nieuwe huurders door ze een welkomspakketje aan te bieden met praktische informatie over zaken die voor huurders van belang kunnen zijn. Dit doen wij in samenwerking met het Regionaal Bureau voor Toerisme.

De huurdersorganisaties en de woningcorporaties doen gezamenlijk een bod op de Woonvisie van de Gemeente om afspraken te maken over betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid, zorg en wonen en huisvesting van bijzondere groepen.

In 2022 wordt een nieuwe Woonvisie opgesteld die wij hopelijk een beetje mee kunnen schrijven. Twee belangrijke onderwerpen zijn wat de Huurdersraad betreft meer betaalbare huurwoningen in Maarn en Maarsbergen en meer lokaal maatwerk op het gebied van woningtoewijzing. Om dit werk te doen is het belangrijk je kennis op peil te

houden. Wij volgen trainingen, seminars en laten ons adviseren en vertegenwoordigen door de Woonbond en diverse andere partijen.

Wilt u meer weten of actief iets doen laat het ons weten. En vraag huurders in uw omgeving die nog geen lid zijn van de Woningbouwvereniging lid te worden.

Samen staan we sterk

De voorzitter bedankt de heer Stanworth voor zijn input.

## **7. Rondvraag en sluiting**

### **Rondvraag**

Zijn er nog nieuwbouw ontwikkelingen?

Er is een bewonersinitiatief. Dit omhelst de ontwikkeling van sociale huurwoningen op de parkeerplaats, eigendom van de gemeente, op de Kapelweg. De gemeente reageerde overwegend positief op dit initiatief. De Huurdersraad is hierbij betrokken. KdW is in afwachting van de plannen/tekeningen.

Naar aanleiding van het initiatief Doe Maarn Mee wordt gevraagd of KdW hier actief aan deelneemt.

*Doe Maarn Mee is het co-creatie traject om een aantal geliefde voorzieningen voor Maarn en Maarsbergen toekomstbestendig te maken.*

*Het doel is om het dorpshuis de Twee Marken, de sporthal, de bibliotheek, de twee scholen én de kinderopvang op een goede manier een (nieuwe) plek te geven in Maarn. Daarnaast is er ook een wens om nieuwe woningen te bouwen. De locaties zijn het Trompplein, de Breeschotenlaan, de Planetenbaan en de Buurtsteeg.*

KdW kon niet bij de start bijeenkomst zijn, maar sluit aan bij de themagroep Wonen. Morgenavond, 9 september komt deze groep bijeen.

(Tijdelijke) verhuring vrijgekomen woningen in Tuindorp; Wbv Maarn heeft, in afwachting van het wijkplan Tuindorp, gekozen om waar het te veel geld kost om de woning bewoonbaar te maken, deze te laten verhuren door Camelot. Opzegtermijn voor deze tijdelijk verhuur is 1 maand. Er zijn 5 woningen die door Camelot tijdelijk worden verhuurd. Op deze manier wordt voorkomen dat de huizen worden gekraakt. Er zijn recent twee woningen permanent verhuurd, omdat deze woningen technisch gezien beter op orde waren.

Opgemerkt wordt van uit de zaal dat het Kabinet de verhuurdersheffing moet afschaffen. De voorraad (sociale) huurwoningen moet omhoog.

Wbv Maarn heeft meegedaan met een actie van de branchevereniging AEDES om de formateur een brief te schrijven met het verzoek tot afschaffing verhuurdersheffing.

### **Sluiting**

MV nodigt de aanwezigen uit om na afloop een drankje te drinken.

De voorzitter, MV, sluit onder dankzegging de vergadering om 21.45 uur.

Voor akkoord:

Voor akkoord:

De voorzitter raad van commissarissen,  
Mette Vernooij

directeur-bestuurder,  
Kees de Wolf