

## Verslag informele Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Maarn d.d. 17 april 2023

Aanwezig namens het bestuur:

- K. de Wolf, directeur-bestuurder

Aanwezig namens de raad van commissarissen (RvC):

- H. Sanders, voorzitter RvC
- D. Colon, lid
- S. Wolters, lid

Tevens aanwezig mevrouw Atti Poelstra

Notulist: Margriet Hoekstra

### Informele ALV – een verkenning van de toekomst van Wbv Maarn

#### 1. Opening

De heer Hannes Sanders, voorzitter van de raad van commissarissen opent de vergadering om 20.00 uur en heet de aanwezigen welkom. Speciaal welkom aan mevrouw Sienke Wolters, RvC-lid sinds december 2022 en mevrouw Atti Poelstra, dagvoorzitter vanavond. Opkomst is, met circa 60, hoog fijn dat er veel betrokken huurders/leden zijn.

#### 2. Agenda van vanavond

De agenda voor vanavond is:

*Toelichting notitie verkenning toekomst Wbv Maarn*

*Vragen*

*Leden aan het woord*

- *Eerste reactie*
- *Wat willen we behouden of verbeteren?*

*Wat zijn de volgende stappen?*

#### 3. Toelichting notitie verkenning toekomst Wbv Maarn

De heer Kees de Wolf, bestuurder geeft een toelichting op de notitie 'verkenning toekomst Wbv Maarn'. Deze notitie is te lezen op de website van Wbv Maarn.

#### Wat is er aan de hand?

Tijdens de laatste ALV, op 7 december 2022 zijn het jaarplan en de begroting 2023 gepresenteerd. Het jaarplan en de begroting van 2023 geven financieel een licht positief beeld. Het kan allemaal net. Op dit moment zien we ontwikkelingen die zorgelijk zijn, stijging van de bouwkosten en de rente lijkt nog meer omhoog te gaan. Als dit werkelijk gebeurt, komen we financieel in de problemen en staan gemaakte plannen op losse schroeven. Daarom hebben we opnieuw gekeken naar wat we gepland hebben, in hoeverre we onze volkshuisvestelijke taken waarmaken en welke risico's we lopen.

Nederland staat voor een aantal grote maatschappelijke opgaven op de woningmarkt. Woningcorporaties spelen hierin een belangrijke rol. In juni 2022 zijn Aedes, de Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening, in de vorm van nationale prestatieafspraken (NPA), de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030 overeengekomen. Er zijn afspraken gemaakt rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, verdere verduurzaming, leefbaarheid van wijken en buurten en de betaalbaarheid van wonen. De nationale prestatieafspraken zijn gekoppeld aan de afschaffing van de verhuurdersheffing vanaf 2023.

Grote volkshuisvestelijke opgaven voor Wbv Maarn zijn, (zie ook het jaarplan 2023):

- Verbetering Tuindorp, aan de hand van het Wijkplan, (de heer De Wolf benadrukt dat er geen woningen worden gesloopt);
- Afronden verduurzamen bezit Wbv Maarn (exclusief woningen in complexen 1 en 14) naar gemiddeld label B;
- Aanbrengen zonnepanelen bij enkele woningen;
- Realisatie nieuwbouw, 16 woningen, De Hoge Overdam;
- Gevolgen Nationale Prestatieafspraken; huurverlaging op enkele onderdelen, verduurzamen, bouwen.

#### Zelfstandig of niet?

Heuvelrug Wonen stopt met de dienstverlening. Reden is dat de inspanningen voor Wbv. Maarn steeds intensiever en tijdrovender worden. Doorgaan op de bestaande voet leidt niet tot een bijdrage aan de eigen doelstellingen van Heuvelrug Wonen. Daarnaast is het lastig om met twee directeur-bestuurders, twee bazen, te werken in deze organisatie. De organisatie van Heuvelrug Wonen is niet ingericht om dienstverlening te doen voor anderen.

Alle genoemde ontwikkelingen bij elkaar zijn reden voor Wbv Maarn om te onderzoeken welke vorm het best past om doelstellingen en opgaven van Wbv Maarn te kunnen realiseren. Deze vormen zijn:

- Zoeken naar een nieuwe dienstverlener, een andere woningcorporatie;
- Een eigen organisatie opbouwen;
- Opgeven zelfstandigheid en fuseren met een andere woningcorporatie.

#### Conclusie

De situatie is kwetsbaar.

- Begroting en jaarplan 2023 zijn net haalbaar, rente en bouwkosten moeten niet nog meer stijgen;
- Hogere ambitie zoals het realiseren van plannen o.a. als gevolg van de Nationale Prestatieafspraken zijn niet haalbaar;
- Eigen organisatie opbouwen is kwetsbaar en duurder dan dienstverlening uit te besteden aan een andere woningcorporatie.

#### Samen met de leden/huurders zoeken naar een oplossing

De heer De Wolf vraagt de leden en huurders om te mogen starten met een onderzoek naar de mogelijkheden van een fusie. Als fusie, dan moet een fusiepartner volgens ons:

- Onze ambities kunnen en willen waarmaken;
- Met huurders/leden een oplossing zoeken voor de lokale verankering.

#### Zijn er vragen?

Mevrouw Poelstra vraagt de leden en huurders of er vragen zijn.

- Zet Heuvelrug Wonen Wbv Maarn onder druk om Wbv Maarn te willen overnemen?  
*Nee, Heuvelrug Wonen heeft geen belang om Wbv Maarn over te nemen. Er is ook geen toezegging gedaan naar Heuvelrug Wonen dat als een fusie een optie is, Wbv Maarn automatisch fuseert met Heuvelrug Wonen.*
- Beslist Heuvelrug Wonen of Wbv Maarn bij woningruil?  
*De dienstverlening, backoffice voor Wbv Maarn wordt gedaan door Heuvelrug Wonen, binnen de kaders die Wbv Maarn heeft gesteld. De regels omtrent woningruil zijn hetzelfde voor Heuvelrug Wonen en Wbv Maarn. Huurder is overtuigd dat regels anders zijn.*
- We zijn niet kien op HW.
- Is Heuvelrug Wonen een van de mogelijke fusiepartners?

*Ja, zegt de heer De Wolf. Oriënterende gesprekken over mogelijke fusie zijn door bestuurder gevoerd met Heuvelrug Wonen, RKZeist, Rhenam Wonen en WoonIn (voorheen Mitros), corporaties in dezelfde woningmarktregio. Bestuur en RvC hebben aangegeven de kandidaat voor te willen leggen aan de ALV. Vanuit de zaal is er weerstand tegen een mogelijke fusie met Heuvelrug Wonen. Rhenam Wonen heeft ook bezit in Maarn. RKZeist is een van de beste woningcorporaties van Nederland.*

- Waarom moet de woningbouwvereniging netjes meelopen met de door de overheid opgelegde energielabels? *Wanneer je in Tuindorp woont, weet je dat je huis moeilijk te verduurzamen is. Verduurzamen betekent een lagere energierekening voor de bewoner. Niet alleen Wbv Maarn vindt dit belangrijk, maar ook vanuit de overheid wordt dit gestimuleerd.*
- Waarom is mijn voordeur, Tuindorpweg 82, niet vervangen en zijn er geen pv-panelen geplaatst? *Woning is toch gerenoveerd? Nee, zegt de heer De Wolf. Deze woning is voor veel geld verhuurbaar gemaakt en wordt meegenomen met de uitvoering wijkplan Tuindorp.*
- Is er een enquête geweest onder de huurders van Wbv Maarn hoe zij de dienstverlening van Heuvelrug Wonen ervaren? *Nee, zegt de heer De Wolf. Er is geen enquête geweest. Wel doet Wbv. Maarn mee met de jaarlijkse Aedes Benchmark. Hierin worden corporaties vergeleken op de prestatievelen Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Onderhoud, Duurzaamheid en het veld Beschikbaarheid en Betaalbaarheid. De scores - van zomer tot zomer - worden jaarlijks in november bekend gemaakt. Voor het Huurdersoordeel wordt de huurderstevredenheid gemeten bij de nieuwe huurder, vertrokken huurder en bij een huurder met een reparatieverzoek.*
- Wat betaalt Wbv Maarn aan Heuvelrug Wonen voor de dienstverlening? *Dit is ongeveer € 150.000 voor de dagelijkse dienstverlening. Heuvelrug Wonen doet echter meer, zoals ondersteuning bij projectontwikkeling en de begeleiding van verduurzamingsprojecten.*
- Wordt er nog gezocht naar een andere dienstverleningspartner / servicepartner? *Dit kan een uitkomst zijn vanavond, antwoordt de heer De Wolf.*
- De notitie 'Verkenning toekomst Woningbouwvereniging Maarn' lijkt toegeschreven naar fusie. Enige nadeel/aandachtspunt is de lokale verankering. Gevoel zegt dat er meer nadelen zijn, nadeel is ook het opheffen van de vereniging. *We gaan vanavond met elkaar in gesprek over eventuele voorwaarden waaraan een mogelijke fusiepartner moet voldoen.*

Er wordt stil gestaan bij het proces rondom het wijkplan Tuindorp. Door met elkaar in gesprek te gaan zijn de angst scenario's van tafel en ligt er een mooi wijkplan die samen met de bewonerscommissie en Huurdersraad tot stand gekomen is. We moeten met elkaar op zoek naar een goede toekomst voor de huidige en toekomstige huurders van Wbv Maarn.

#### Verdere vragen

- We zien nagenoeg nooit iemand van Heuvelrug Wonen. *De meeste woningcorporaties besteden werkzaamheden aan de woningen uit, ze werken met (onder-)aannemers.*
- Hebben de plannen van Tuindorp invloed op de te kiezen fusiepartner? *Nee, antwoordt de heer De Wolf. We moeten wel op zoek naar een financieel krachtige partner. Uitvoering wijkplan is een van de voorwaarden, wellicht zelfs een betere uitvoering van de plannen, in ieder geval niet slechter.*

*De heer De Wolf meldt dat hij vorige week een gesprek heeft gehad met het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw). Het WSW zorgt via borging voor gunstige financiering van woningcorporaties, tegen zo laag mogelijke kosten.*

*De financiële situatie is zo onzeker dat het WSW nog geen borging van leningen voor 2024 af wil geven. De Autoriteit woningcorporaties bevestigt de kwetsbare situatie van Wbv Maarn met de plannen die er liggen. Het bezit in Tuindorp is 1/3 van het totale bezit van Wbv Maarn. De woningen zijn in slechte staat en het kost veel geld om de opgave goed uit te voeren.*

- De vereniging bestaat al meer dan 100 jaar, die geef je toch niet zomaar uit handen, roept een huurder.
- Er zijn huurders en leden die goede ervaringen hebben met de dienstverlening door Heuvelrug Wonen. Analyses zijn vanavond de revue gepasseerd en fusie is de beste optie. Wbv. Maarn is te klein om zo voort te bestaan, zegt een huurder.
- Een andere huurder deelt haar slechte ervaring met Heuvelrug Wonen rondom haar vorige woonsituatie aan de Sitiolaan in Doorn.
- Het servicelevel van Heuvelrug Wonen is ver onder de maat, zij komen hun verplichtingen niet na.

*De heer De Wolf onderschrijft dat het niet allemaal goed gaat. Gelukkig gaat er ook veel wel goed. Resultaten naar aanleiding van enquêtes die worden verstuurd naar nieuwe huurders, vertrokken huurders en reparaties zijn ruim voldoende. De samenwerking op het gebied van (financiële) administratie en - is prima.*

- De renovatie van de Groenlinglaan is niet afgerond. Er is tevredenheid over de aannemer maar niet over toezicht door Heuvelrug Wonen. Wie controleert de uitgevoerde werkzaamheden van dit verduurzamingsproces? Wanneer vindt de daadwerkelijke oplevering plaats?
- Nog een klacht over het houtwerk aan de Groenlinglaan.  
*Dit jaar wordt het schilderwerk aangepakt.*
- Peiling van de tevredenheid over de dienstverlening van Heuvelrug Wonen: 40% tevreden, 40% niet tevreden en 20% onthoudt zich van stemmen. Uitvoering door aannemers is meestal goed, toezicht door Heuvelrug Wonen lijkt onvoldoende.
- Wat zijn de voordelen van het behoud van een vereniging. Vijf jaar geleden is hier onderzoek naar geweest. Een kleine vereniging is waardevol, er zijn mogelijkheden binnen grotere woningcorporaties om als kleine aan te sluiten en de kleinschaligheid te behouden, zegt de heer Stanworth.
- Wanneer er wordt gefuseerd, moet de vereniging juridisch worden opgeheven. Behouden de leden dan zeggenschap? Verandert de zeggenschap van een ALV naar de huurdersorganisatie? Basis moet blijven dat huurders betrokken blijven bij uitvoering beleid.

*Vooraf goede afspraken maken met mogelijke fusiepartner en juridisch vastleggen.*

- Vereniging bestaat meer dan 100 jaar, idee om de koninklijke status aan te vragen?

De RvC is het eens met verkenning naar een fusiepartner. Ook de heer Stanworth van de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen onderschrijft dit. Een zelfstandige organisatie op bouwen is lastig de enorme volkshuisvestelijke opgaves. Aandachtspunt bij een andere dienstverlener is, dat dienstverlener eigen regels heeft en wij ook.

## **Pauze**

We pauzeren 15 minuten.

## Toekomst

Aan de aanwezigen wordt gevraagd om zich te verdelen in vier groepen en bij een van de vier flipovers te gaan staan. De drie RvC-leden, Hannes Sanders, Damy Colon en Sienke Wolters en bestuurder Kees de Wolf pakken een stift ter hand. Wat willen de huurders/leden behouden en verbeteren?

Mevrouw Poelstra merkt nog op dat er rekening gehouden moet worden bij het zelfstandig blijven dat niet meer uitgegeven kan worden dan er is en dat er een risico is dat sommige plannen niet of niet volledig door kunnen gaan. Wbv Maarn blijft kwetsbaar. We moeten op zoek naar een fusiepartner die de financiële middelen heeft en garantie geeft voor uitvoering van onze ambities.

De RvC-leden en bestuurder geven een terugkoppeling.  
Mevrouw Poelstra bedankt eenieder voor de waardevolle bijdrage. Het is fijn te weten wat jullie belangrijk vinden.

#### Samengevat:

Wat willen de huurders behouden, verbeteren en wat zijn de overige aandachtspunten?

##### Behouden

Menselijke maat  
Tuindorp  
Lokale verankering  
Inspraak (direct) / invloed  
Luisterend oor  
Huur zo laag mogelijk  
Verantwoording afleggen over beleid (zoals in ALV)  
Huurders betrokken houden, serieus nemen  
Dichtbij zodat je voelt wat er speelt  
Verbinding tussen bestuur en bewoners  
Vereniging, zeggenschap  
Huidige plannen doorzetten  
Dorps karakter

##### Verbeteren

Aandacht  
Respect  
Controle op werk  
Verbinding  
Onderzoek naar de staat van de huizen  
Continuïteit van oplossing (toekomst vast)  
Gematigd huurbeleid  
Inspraak huurdersvereniging  
Invloed op gematigd huurbeleid (Woonbond)  
Kwaliteitscontroles  
Goed toezicht  
Betere service, kortere lijnen  
Korte periode onderhoud (planmatig?)  
Betere communicatie (ook vanuit Huurdersraad)  
Verdeling geld over alle complexen  
Werken met lokale aannemers  
Investeren, meer woningen  
Transparantie over wat er gebeurt

##### Overige aandachtspunten

Deskundigheid: wat zijn subsidies, wettelijke kaders  
Regie behouden, als je het laat lopen, dan heb je straks niks te zeggen  
Geen overdreven ambities, denk per ambitie na wat het oplevert  
Fusiepartner moet een goede naam / staat van dienst hebben.

Er wordt vanavond geen besluit genomen. De vraag wordt gesteld: "Hoe staan de leden/huurders er tegenover om de verkenning te doen naar fusie"? Er zullen gesprekken gevoerd met potentiële fusiepartners waarbij de voorwaarden van de sheets worden meegenomen. Kan een fusiepartner deze voorwaarden niet realiseren dan zal de heer De Wolf hiermee terugkomen naar ALV.

#### Vervolg

We spreken met elkaar af dat Wbv Maarn de drie opties, (nieuwe dienstverleningspartner, zelfstandig, fusiepartner) onderzoekt, naast elkaar legt en onderbouwt. De heer De Wolf bevestigt dat de gestelde voorwaarden meegenomen worden naar de gesprekken met de mogelijke fusiepartners en neemt de onrust bij de huurders weg.

Nogmaals wordt benadrukt dat er niets besloten wordt voordat er weer gesproken wordt met de ALV.

Tot slot werd er nog een vraag gesteld aan de huurdersraad: Is er voldoende draagvlak van huurdersraad, hoe vertegenwoordigen zij de huurders.

*De heer Stanworth antwoordt dat de Huurdersraad een nieuwsbrief uitgeeft en op de website is e.e.a. te lezen. Als huurders de nieuwsbrief nog niet ontvangen, geef het email adres, dan voegt de heer Stanworth de huurder toe aan het adressenbestand.*

*We doen ons best om de huurders op de hoogte houden. Huurder is niet overtuigd van enig draagvlak.*

#### **Sluiting**

#### **Sluiting**

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

De voorzitter sluit onder dankzegging de vergadering om 22.05 uur.