

Conceptverslag informele Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Maarn d.d. 12 juni 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 op deze tweede informele ALV.

De opkomst is lager dan de vorige keer. Dit heeft wellicht twee oorzaken: het warme weer en uitnodiging is deels per mail deels per brief verstuurd aan alle huurders van Wbv Maarn.

We spreken af dat voortaan de uitnodiging per brief wordt verstuurd.

2. Agenda van vanavond

Mevrouw Poelstra vertelt hoe de agenda voor vanavond eruit ziet:

Toelichting notitie nadere verkenning toekomst Wbv. Maarn

Conclusie

Reacties uit de zaal op voorstel afscheid zelfstandigheid

Vervolg

3. Toelichting notitie nadere verkenning toekomst Wbv. Maarn

De heer Kees de Wolf geeft een toelichting op de notitie 'nadere verkenning toekomst Wbv. Maarn'.

Tijdens de informele ALV op 17 april is er gesproken over de toekomst van Woningbouwvereniging Maarn. De bestuurder heeft aangegeven dat er niet genoeg geld is om te blijven doen wat nodig is om de belangen van huidige en toekomstige huurders goed te behartigen. Daarom is voorgesteld de mogelijkheid van fusie te onderzoeken. De vergadering gaf aan dat dan ook de alternatieven – volledig zelfstandig en zelfstandig met beheer uitbesteed – nader bekeken moeten worden. In de afgelopen weken hebben de heer De Wolf en mevrouw Poelstra de drie opties nader onderzocht. In de notitie zijn de bevindingen te lezen.

2016 tot nu

De heer De Wolf geeft een toelichting.

In 2016 en 2017 is na twee bestuurscrises onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor Wbv. Maarn en zijn de volgende besluiten genomen:

- Zelfstandig blijven, zolang dat vanuit financieel en governance perspectief mogelijk is
- Een vereniging blijven
- Operationele werkzaamheden uitbesteden aan Heuvelrug Wonen, (de financiële administratie is sinds lange tijd uitbesteed aan Heuvelrug Wonen)
- Een parttime éénhoofdig bestuur

- Onderzoek met omliggende corporaties (bijvoorbeeld met Woningbouwstichting Cothen) naar mogelijk gezamenlijke beheerorganisatie. Dit bleek niet haalbaar.

In 2017 kwam Wbv. Maarn onder verscherpt toezicht. De Autoriteit woningcorporaties oordeelde dat sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden bij Wbv Maarn al langere tijd onder de maat waren.

Na een turbulente periode is Wbv. Maarn begin 2018 bestuurlijk in rustiger vaarwater gekomen.

De afgelopen jaren is het in het algemeen goed gegaan voor Wbv Maarn. Heuvelrug Wonen heeft alle operationele werkzaamheden uitgevoerd, over het algemeen naar tevredenheid van bestuurder. Er is een start gemaakt met het verduurzamen van het bezit en er is een Wijkplan voor Tuindorp vorm gegeven samen met bewoners, uiteindelijk binnen de financiële mogelijkheden.

Deze opgaven leggen een zware claim op de financiële middelen (en capaciteit) van de woningbouwvereniging.

Daarnaast staat Nederland voor een aantal grote maatschappelijke opgaven op de woningmarkt, waaronder een groeiende vraag naar (betaalbare) woningen en een grote verduurzamingsopgave. Er is een minister Volkshuisvesting aangesteld met ambities zoals (nieuw-)bouwen, oplossen van de woningnood, verduurzamen en een gematigd huurbeleid.

Deze nieuwe plannen van de Overheid kosten geld, naast het betalen van investeringen, rente van de leningen. Het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) zorgt via borging voor gunstige financiering van woningcorporaties, tegen zo laag mogelijke kosten. Het WSW helpt daarmee corporaties bij het bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen. Het WSW borgt leningen van Wbv. Maarn voor 2023, einde dit jaar moeten we opnieuw met het WSW in overleg over borging voor 2024.

Zelfstandig, door mevrouw Poelstra

Wbv. Maarn bestaat al meer dan 100 jaar. We geven de vereniging liever niet op. Wbv. Maarn is financieel kwetsbaar. De begroting 2024 laat zien dat de plannen haalbaar zijn, mits er geen tegenvallers komen. De huidige inzichten van stijgende bouwkosten en rentestijging zorgen ervoor dat we de meerjaren begroting moeten aanpassen. Als er sprake is van tegenvallers of aanvullende eisen/wensen vanuit de Overheid moeten we maatregelen nemen om financieel niet in de problemen te komen, zoals meer woningen verkopen of minder geplande activiteiten uitvoeren. Het genereren van extra inkomsten kan niet, want vanuit de Overheid wordt het huurbeleid vastgesteld.

We stellen ons daarom de vraag of Wbv. Maarn kan blijven doen wat zij moet doen; zorgen voor voldoende goede en betaalbare woningen voor mensen met een smalle portemonnee, nu en in de toekomst.

Volledig zelfstandig

Mevrouw Poelstra heeft onderzoek gedaan naar volledige zelfstandigheid. Er zijn in Nederland zeven woningcorporaties die minder dan 500 woningen hebben, niet één die alle werkzaamheden zelf uitvoert.

Oordeelsbrieven, benchmark resultaten en visitatierapporten van deze zeven corporaties zijn bekeken en vergeleken. De bedrijfslasten (kosten voor de werkorganisatie) zijn ver boven gemiddeld.

De belangrijkste reden om niet te kiezen voor volledige zelfstandigheid is de kwetsbaarheid van de organisatie. Wbv. Maarn kan zich een paar medewerkers veroorloven. Niet alle kennis kan in huis worden gehaald en moet er expertise ingehuurd worden. Weinig medewerkers betekent een groot risico bij ziekte of vertrek waardoor de dienstverlening niet gegarandeerd kan worden.

Zelfstandig beheer uitbesteed

De dienstverleningsovereenkomst met Heuvelrug Wonen stopt op 1 januari 2024. Deze constructie werkte goed. Er zijn klachten over de dienstverlening. Dit is deels te verklaren door het beleid van Wbv. Maarn. Meer kwaliteit van dienstverlening betekent ook dat er meer betaald moet worden. De administratieve, beleidsmatige en projectmatige werkzaamheden zijn naar tevredenheid van bestuurder uitgevoerd. Aan enkele woningcorporaties is gevraagd om de dienstverlening voor Wbv. Maarn te gaan doen. Niemand biedt zich aan om deze taak op zich te nemen, omdat het lastig is voor medewerkers om voor twee bestuurders te werken, je geen klachten wilt, maar de kwaliteit van dienstverlening ook afhankelijk is van wat Wbv Maarn er voor betaalt.

Fusie

Er zijn drie gesprekken gevoerd met mogelijke fusiepartners. Een vierde corporatie had geen interesse.

Doelstelling was om te onderzoeken of fusie een reële optie is, waarbij de financiële ambities waargemaakt worden (nieuwbouw, uitvoering Wijkplan Tuindorp versnellen en verduurzamen bezit sneller uitvoeren) naast de al geplande werkzaamheden. En voor en met huurders een oplossing vinden voor de lokale verankering (de corporatie moet toegankelijk zijn en voelen als dichtbij).

We hebben vertrouwen dat twee van de drie partijen kunnen en willen bieden wat gevraagd wordt. Zij zijn bereid zonder voorbehoud te investeren zowel in woningen als in huurders/dienstverlening.

Als het gaat om dienstverlening dichtbij en zichtbaar, zeggen beiden dat zij meer kunnen betekenen dan nu het geval is.

Vraag vanuit de zaal: *is Heuvelrug Wonen een van die partijen?* Tijdens de informele ALV van 17 maart was een meerderheid van de aanwezigen tegen een fusiegesprek met Heuvelrug Wonen.

Er was geen meerderheid tegen Heuvelrug Wonen, antwoordt mevrouw Poelstra. Er is geen reden om niet met Heuvelrug Wonen te praten.

Er worden geen namen van mogelijke fusiepartners genoemd, vanavond. We zijn nog niet zo ver. De wensen van huurders, opgehaald tijdens de informele ALV en de wensen van de corporatie zelf zijn voorgelegd aan de partijen.

De huurdersorganisatie (Huurdersraad Maarn / Maarsbergen) blijft verankerd.

Voorstel

De heer De Wolf legt het voorstel voor aan de aanwezigen om nader onderzoek te mogen naar fusie.

Er volgt een discussie over zelfstandigheid en de volgende vragen worden gesteld:

Behouden we onze zeggenschap na fusie?

Door invoering van de nieuwe Woningwet in 2016 ligt de zeggenschap minder bij de leden van de vereniging en meer bij huurdersorganisaties. Bij fusie is een positieve zienswijze nodig van de Huurdersraad.

Om te kunnen fuseren moet de vereniging worden omgezet in een stichting, hier gaan de leden over. Bij fusie kan worden bedongen dat dit soort (bewoners-)bijeenkomsten georganiseerd moeten blijven.

Waarom doet 'De Variabele' inventarisaties bij de huurders van Tuindorp als je niet weet wat er met de woningbouwvereniging gebeurt?

Het Wijkplan Tuindorp is goed gekeurd door bestuurder en RvC. Er is gestart met de inventarisatie, de voorbereidingen om een goede inschatting te krijgen wat er waar moet gebeuren en welke kosten hierbij gaan horen.

Toelichting op recente cijfers van de woningbouwvereniging worden gemist, waar zijn deze te vinden? Lastig om juiste beslissing te nemen over zelfstandigheid of mogelijke fusie.

De heer De Wolf zegt toe om inzicht te geven in kosten en scenario's bij rentestijging en stijging bouwkosten. De begroting staat op de website.

Wat is de betrokkenheid van de Huurdersraad bij mogelijke fusie?

De Huurdersraad zit niet aan tafel tijdens de gesprekken met mogelijke fusiepartners. Zij houden in de gaten dat belangrijke punten meegenomen worden.

De Huurdersraad heeft begeleiding gezocht om zorgvuldig het proces te volgen. Wilma van der Veen is aanwezig en stelt zich kort even voor. Zij heeft jarenlange ervaring als adviseur in de volkshuisvesting, zowel aan de corporatie- als de huurderskant.

Mevrouw Poelstra benadrukt dat bij het indienen van een fusie-aanvraag bij de Autoriteit woningcorporaties de Huurdersraad en de gemeente Utrechtse Heuvelrug een positieve zienswijze moeten afgeven. De ALV gaat over het omzetten van de vereniging naar een stichting.

Welk energielabel krijgen de woningen in Tuindorp na renovatie?

Dit ligt tussen label A en label B, afhankelijk van type woning.

Wellicht kan de fusiepartner intensiever en sneller verduurzamen. Er is goed nagedacht over het Wijkplan, uitvoering van werkzaamheden is geen weggegooid geld.

Opgemerkt wordt dat huurders en leden niet precies weten wat hun zeggenschap is. Er is behoefte aan informatie hierover. Je neemt pas een besluit als je weet wat je krijgt.

We nemen dit mee, zegt de heer De Wolf. Vanavond worden geen besluiten genomen, daarom zijn we informeel bij elkaar en gaan we in gesprek met elkaar.

Bij een formele ALV hebben alleen leden een stem. Ongeveer 80 huurders zijn lid van de vereniging.

Rol Huurdersraad

Het delen van de juiste informatie aan huurders zal ook worden opgepakt door de Huurdersraad. Zoals eerder gezegd is instemming van de Huurdersraad nodig voor fusie. De Huurdersraad zit als volwaardige partij aan tafel met Wbv Maarn en de gemeente over bijvoorbeeld de Prestatieafspraken.

Om informatie op te halen bij huurders is het nodig dat de Huurdersraad inzicht in het proces over de toekomst van Wbv. Maarn heeft.

Hoe lang duurt een fusietraject?

Is er een ja en instemming van Huurdersraad en gemeente dan volgen allerlei administratieve onderzoeken zoals een due diligence (boeken onderzoek) en fusie effectenrapportage. Een fusie gaat vaak in begin van een jaar. De mogelijke fusie van Wbv Maarn zal niet eerder zijn dan 1 januari 2025.

De heer De Wolf en mevrouw Poelstra maken een overzicht welke stappen er genomen dienen te worden bij fusie.

Tot einde 2023 verzorgt Heuvelrug Wonen de dienstverlening. Tegen die tijd weten we meer en worden er of aanvullende afspraken met Heuvelrug Wonen gemaakt of nieuwe afspraken met de mogelijke fusiepartner of dienstverleningspartner. De heer De Wolf zorgt er voor dat de continuïteit van de dienstverlening niet in het geding komt.

De heer Colon zegt namens de RvC dat bestuurder de richting bepaalt en de RvC kritisch meekijkt. Al enige jaren is zelfstandigheid aan de orde geweest. Iedere keer was het antwoord ja, en werden er soms woningen verkocht voor de liquiditeit. Zelfstandig blijven is duur. De benchmark laat hoge bedrijfslasten zien. De nieuwe plannen van Wbv Maarn (verduurzamen, uitvoeren Wijkplan Tuindorp, nieuwbouw Kapelweg) en de plannen van de Overheid passen binnen de huidige begroting. Rentestijging en stijging bouwkosten zijn hierin niet meegenomen.

Huren kunnen niet verhoogd worden, dit is Overheidsbeleid en voor de betaalbaarheid niet wenselijk.

Enige knop waaraan Wbv. Maarn kan draaien is bezuinigen op planmatig onderhoud. We willen in deze onzekere tijden geen onverantwoorde risico's nemen.

Als RvC staan we achter verdere verkenning van fusie. Voorop staan de belangen van huurders en toekomstige huurders van Maarn en Maarsbergen met de aandachtspunten lokale verankering, uitvoeren plannen nieuwbouw en Wijkplan Tuindorp.

De heer Colon legt uit wat er gebeurt als Wbv. Maarn onder de grenzen van bijvoorbeeld de ICR (rentedekkingsgraad) komt. Het eerste jaar zal de Aw en het WSW dit accepteren, het tweede jaar nemen ze de woningcorporatie over en kunnen alle plannen de ijskast in.

Vervolg

Bestuurder maakt een vragenlijst, de RvC en Huurdersraad kijken hierop mee. Deze vragenlijst met verdiepende vragen wordt aan twee mogelijke fusiepartners gestuurd met het verzoek om deze in te vullen. Na de zomer worden deze naast elkaar gelegd. Kandidaat met wie de beste afspraken gemaakt kunnen worden voor huurders van nu en in de toekomst, worden voorgelegd aan de Huurdersraad en aan de ALV.

Huurders en leden willen hun belangrijke punten meegeven aan Huurdersraad, hoe is dat geborgd?

Huurdersraad en de heer De Wolf gaan samen overleggen hoe dit zo efficiënt mogelijk te doen.

Wat zijn de ontwikkelingen rondom nieuwbouw Kapelweg?

Dit betreft twee delen. Een projectontwikkelaar ontwikkelt middendure huur woningen en op de parkeerplaats worden door Wbv Maarn 16 woningen voor starters en senioren gerealiseerd.

De aanwezigen hebben geen bezwaar dat de heer De Wolf door gaat praten met mogelijke fusiekandidaten.

Afspraken die gemaakt zijn:

- Betere informatievoorziening door Wbv Maarn en Huurdersraad
- Inzage in cijfers en scenario's op begroting
- Uitnodigingen ALV's per post
- Verslag van vanavond delen per post
- Afstemming Wbv Maarn en Huurdersraad over ophalen wensen huurders voor mogelijke fusie, (organiseren participatie)

4. Sluiting

Sluiting

Mevrouw Poelstra sluit de vergadering om 21.20 uur onder dankzegging en nodigt de aanwezigen uit voor een drankje.

-0-0-0-