

Nadere verkenning toekomstmogelijkheden Woningbouwvereniging Maarn

Aan: Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Maarn
Van: Kees de Wolf, bestuurder
Datum: 6 juni 2023

1. Aanleiding en stand van zaken

Op 17 april 2023 hebben we u gesproken over de toekomst van Wbv. 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 heb ik met Atti Poelstra de drie opties nader onderzocht. In deze notitie delen we onze bevindingen en mening met u.

2. Van 2016 naar nu

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

1. Zelfstandig blijven, zolang dat vanuit financieel, ministerieel en governance perspectief mogelijk is.
2. Voorlopig een vereniging blijven.
3. Alle operationele activiteiten z.s.m. uitbesteden aan een collega-corporatie op de Utrechtse Heuvelrug.
4. Een eenhoofdig bestuur voor 0,6 fte.
5. Onderzoek met de omliggende corporaties naar de mogelijkheden van een gezamenlijke beheerorganisatie.

De eerste 4 punten zijn uitgevoerd. Het laatste bleek geen haalbaar plan.

In oktober 2017 is door de Autoriteit woningcorporaties (de toezichthouder namens het ministerie) Verscherpt toezicht ingesteld. De Aw oordeelde dat sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden bij Wbv. Maarn al langere tijd onder de maat waren. Na het aanstellen van een ervaren bestuurder en het opstellen en uitvoeren van een herstelplan is in 2018 het Verscherpt toezicht opgeheven.

Ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw maakte zich zorgen over Wbv. Maarn. Het WSW beoordeelt de financiële risico's en borgt leningen. Met name het bezit (vooral Tuindorp) lijkt in haar ogen moeilijk in stand te houden zonder financiële injecties.

De afgelopen jaren is het in het algemeen goed gegaan voor Wbv. Maarn. Heuvelrug Wonen heeft alle operationele werkzaamheden uitgevoerd. Alhoewel er natuurlijk altijd wel iets aan te merken is, is het bestuur tevreden met de kwaliteit van hun werk.

De planvorming voor Tuindorp heeft veel voeten in de aarde gehad en is uiteindelijk binnen de financiële mogelijkheden in overleg met de bewoners vorm gegeven.

In de afgelopen 6 jaar is er wel wat veranderd. We hebben te maken met een tekort aan woningen - ook sociale huurwoningen -, personeelstekorten, gestegen prijzen, stijgende rente. Er worden te weinig woningen gebouwd, dus het tekort wordt niet opgelost.

Voor corporaties is ook het een en ander veranderd. De eisen vanuit de overheid zijn verzaamd. Aan de ene kant wordt meer gevraagd op administratief gebied (verantwoording afleggen), waardoor meer capaciteit en meer deskundigheid van medewerkers nodig is. Voor een kleine corporatie is dit niet anders dan voor een grote en kost dit dus relatief veel. Aan de andere kant vraagt de overheid corporaties meer te doen: meer bouwen, meer verduurzamen, huurverlaging voor bepaalde groepen huurders. Ook kleine corporaties worden hierop afgerekend.

Voor Wbv. Maarn betekenen deze ontwikkelingen veel. Het Wijkplan Tuindorp is afgestemd op de financiële mogelijkheden van dat moment. Het kon allemaal net, maar het plan moet geen tegenvallers tegenkomen. Die zijn er nu wel, met name de stijgende bouwkosten. Daarnaast stijgt de rente en wij zien geen mogelijkheden om extra inkomsten te krijgen. Nog meer woningen verkopen is geen optie, omdat we daarmee de woningvoorraad verlagen en er een grote vraag is naar sociale huurwoningen. En de huren willen we niet extra verhogen, want die zijn nu al relatief hoog.

	Gemiddelde van			
	Alle corporaties	Corpo's < 1.000 won.	Corpo's < 500 won.	Wbv. Maarn
gemiddelde huurprijs	€ 561,00	€ 549,00	€ 562,00	€ 597,00

Feitelijk is er nu al sprake van bezuinigen. De uitvoering van het Wijkplan Tuindorp is uitgesmeerd over vele jaren, omdat we het anders niet kunnen betalen. Dat geldt ook voor de verduurzaming, de werkzaamheden die de energiekosten voor bewoners moeten verlagen. We gaan in 2023 twee woningen verkopen omdat anders de geplande werkzaamheden aan de woningen niet uitgevoerd kunnen worden.

Tenslotte blijft het in de huidige omstandigheden de vraag of we leningen kunnen krijgen voor de geplande werkzaamheden. Het WSW moet deze leningen borgen en zij hebben aangegeven dit elk jaar opnieuw te bekijken. Vooraf geven zij geen zekerheid gezien onze financiële positie.

3. Zelfstandig?

Wbv. Maarn is al meer dan 100 jaar een zelfstandige woningbouwvereniging. Dat geef je niet zomaar weg. Wel is het goed om regelmatig te bekijken of zij nog in staat is om te doen waarvoor ze opgericht is: zorgen voor voldoende goede en betaalbare woningen voor mensen met een smalle portemonnee, nu en in de toekomst. En dat doen we nu: de vraag stellen of Wbv. Maarn kan blijven doen wat zij moet doen.

Wbv. Maarn zal in de komende jaren moeten bezuinigen om niet failliet te gaan. De gestegen kosten (bouwkosten en rente) zijn niet voldoende gedekt door inkomsten. De grootste uitgaven voor een corporatie zijn rente en aflossing van leningen en kosten voor onderhoud en renovatie. Aan rente en aflossing kan weinig veranderd worden. De leningen hebben een lange looptijd. De overige kosten zijn voor een groot deel niet te beïnvloeden zoals belastingen, verzekeringen en automatisering.

Als Wbv. Maarn zelfstandig blijft en haar eigen broek op moet houden, moet er bezuinigd worden op onderhoud en renovatie. Dat betekent sleutelen aan het Wijkplan Tuindorp en/of minder planmatig onderhoud uitvoeren. Wellicht voorlopig nog beperkt, maar als de kosten hoog blijven dan gaat het steeds meer pijn doen. Zeker voor de betrokken bewoners. De verduurzaming van het bezit wordt op de lange baan geschoven. Daar is voorlopig geen geld voor. Er moeten nog steeds woningen verkocht worden. Het bouwen van nieuwe woningen lijkt geen optie, omdat hiervoor leningen aangetrokken moeten worden en de verwachting is dat het WSW deze niet zal borgen.

Als Wbv. Maarn zelfstandig blijft en de gemaakte plannen blijft uitvoeren, is ingrijpen van de overheid dichtbij. Als de financiële risico's groter worden en tegenvallers niet opgevangen kunnen worden, leggen de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw Wbv. Maarn aan banden. Er moet dan een herstelplan gemaakt worden, waarbij de uitgaven omlaag moeten om de risico's beheersbaar te maken. Dit betekent zonder meer dat de gemaakte plannen de komende jaren niet uitgevoerd kunnen worden.

Als we de ambitie willen uitvoeren zoals opgenomen in de notitie Verkenning mogelijkheden toekomst Wbv. Maarn, dan is de situatie nog minder rooskleurig. We kunnen simpelweg niet doen wat wij vinden dat zou moeten (naast de plannen die al in de begroting staan): het Wijkplan Tuindorp in één keer uitvoeren en de rest van de woningen sneller verduurzamen. Daarmee zouden ook de huidige bewoners profiteren van de plannen: lagere kosten voor energie en meer comfort.

Onderstaand een samenvatting van de cijfers die opgenomen zijn in de notitie Verkenning mogelijkheden toekomst Wbv. Maarn voor als we naast de huidige begroting het Wijkplan Tuindorp en verduurzaming van de andere woningen sneller uitvoeren

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
inkomsten (huur)	2.250	2.441	2.556	2.624	2.688	2.754	2.833	2.916	3.001	3.091
rente en aflossing	-766	-945	-2142	-1277	-1395	-1415	-1385	-1422	-1346	-2164
onderhoud	-636	-998	-670	-771	-948	-930	-1187	-846	-1090	-594
overige kosten	-831	-758	-858	-827	-799	-832	-849	-870	-890	-1.058
totaal kosten	-2233	-2701	-3670	-2875	-3142	-3177	-3421	-3138	-3326	-3816
saldo	17	-260	-1.114	-251	-454	-423	-588	-222	-325	-725

Alle bedragen x € 1.000

Dit alles klinkt wellicht dreigend. Maar helaas overdrijven we hier niet. De kans dat we door stijgende kosten niet alles kunnen doen wat we begroot hebben, is reëel. Het lukt zeker niet om te doen wat nodig is om onze taak goed te vervullen: Wijkplan Tuindorp en verduurzamen van de rest van de woningen van Wbv. Maarn sneller uitvoeren.

Kan Wbv. Maarn zelfstandig blijven? Ja, maar dan kan zij voor de huidige en toekomstige huurders niet doen wat zij zou moeten doen: zorgen voor voldoende goede en betaalbare woningen.

Heuvelrug Wonen heeft de overeenkomst met Wbv. Maarn opgezegd. Als zij zelfstandig wil blijven moet er een nieuwe beheerder gevonden worden of moeten alle taken weer zelf uitgevoerd worden.

3.1 Volledig zelfstandig

Volledig zelfstandig betekent dat Wbv. Maarn naast een bestuurder, personeel in dienst heeft dat de werkzaamheden uitvoert vanuit een eigen kantoor met alle middelen die hierbij nodig zijn.

Er zijn in Nederland naast Wbv. Maarn zes corporaties die minder dan 500 woningen hebben. Vijf werken met meerdere bestuurders (zoals Wbv. Maarn tot 2016) en vier hebben alle of een deel van de werkzaamheden uitbesteed aan een andere corporatie. Er is geen corporatie met minder dan 500 woningen bij die één bestuurder heeft en alle werkzaamheden zelf uitvoert.

De visitatierapporten en oordeelbrieven van de Autoriteit woningcorporaties leveren een beeld op van vergelijkbare zorgen als die van Wbv. Maarn. Zo liggen de bedrijfslasten (kosten voor de werkorganisatie) bij deze kleine corporaties gemiddeld ruim 25% hoger dan bij de gemiddelde corporatie in Nederland.

De belangrijkste reden om de optie volledig zelfstandig te verwerpen is de kwetsbaarheid van de organisatie. Wbv. Maarn kan zich slechts een paar medewerkers veroorloven. Dat betekent dat niet alle kennis in huis gehaald kan worden en er dus nog veel expertise ingehuurd moet worden. Weinig medewerkers betekent ook een groot risico bij ziekte of vertrek. Dan kan de dienstverlening niet gegarandeerd worden. Ook de continuïteit van de bedrijfsvoering en verantwoording komt in het geding.

De bestuurder vindt volledig zelfstandigheid dan ook geen optie. Naast de kwetsbaarheid is bij deze optie natuurlijk ook sprake van de financiële situatie zoals in de vorige paragraaf beschreven, waarbij Wbv. Maarn niet kan doen wat zij als zou moeten doen. De raad van commissarissen onderschrijft dit.

3.2 Zelfstandig met uitbesteding van operationele werkzaamheden

Dit is de situatie die we nu kennen. Wbv. Maarn heeft een eigen bestuurder en raad van commissarissen en alle operationele werkzaamheden worden uitgevoerd door een andere corporatie onder verantwoordelijkheid van de bestuurder.

Heuvelrug Wonen voert deze werkzaamheden nu uit, maar heeft de overeenkomst opgezegd per eind 2023. Op zich heeft de constructie goed gewerkt. Er zijn klachten geuit over de dienstverlening. Beseft moet worden dat dit deels verklaard kan worden door het beleid van Wbv. Maarn zelf. Meer kwaliteit van dienstverlening betekent ook dat er meer betaald moeten worden. Daar is momenteel niet voor gekozen. De administratieve en beleidsmatige werkzaamheden zijn naar tevredenheid van de bestuurder uitgevoerd. Dat geldt ook voor de projectmatige werkzaamheden.

De vraag is of er een partij te vinden is die hetzelfde werk voor Wbv. Maarn wil doen met minstens net zo goede, liever iets betere, dienstverlening aan de huurders en bij voorkeur niet duurder dan nu.

Deze vraag is voorgelegd aan enkele de corporaties in de omgeving. Niemand biedt zich aan om deze taak op zich te nemen, omdat:

- het lastig is voor medewerkers om voor twee besturen te werken,
- beleid en processen vaak verschillen en de kans op fouten dan groot is,
- het geen geld mag kosten voor de uitvoerende corporatie (hoeft ook niets op te leveren),
- je geen klachten wilt, maar de kwaliteit van dienstverlening ook afhankelijk is van wat Wbv. Maarn er voor betaalt,
- het voor de corporatie die de werkzaamheden uitvoert nooit helemaal eigen is.

Er is maar één corporatie die niet meteen de deur dicht gooide. Ook deze wil het liever niet doen. Er zouden nadere gesprekken nodig zijn om de bereidheid van deze corporatie nader te onderzoeken en te kijken of we de kwaliteit kunnen 'kopen' die we wensen en tegen welke voorwaarden. Duidelijk is wel dat het niet minder gaat kosten dan nu het geval is.

De bestuurder vindt zelfstandigheid met het beheer uitbesteed geen goede optie voor Wbv. Maarn. Op financieel gebied biedt dit geen oplossing. En als er geen partij is die graag het beheer uit wil voeren, dan is dit geen optie. De raad van commissarissen onderschrijft dit.

4. Fusie?

We hebben vier corporaties uitgenodigd voor een gesprek. Eén had geen interesse. We hebben dus drie gesprekken gevoerd. De doelstelling was om te onderzoeken of fusie een reële optie kan zijn waarbij:

- financieel onze ambities waargemaakt worden (Tuindorp versnellen en duurzaamheid sneller uitvoeren) naast de al geplande werkzaamheden,
- voor en met de huurders een oplossing gevonden wordt voor de lokale verankering (de corporatie moet toegankelijk zijn en voelen als 'dichtbij').

Vooraf hebben we alle partijen de notitie Verkenning mogelijkheden toekomst Wbv. Maarn, het Wijkplan Tuindorp en het verslag van de informele ALV van 17 april 2023 toegestuurd. Zij konden zich dus goed voorbereiden op de vragen.

Bij twee van de drie partijen hebben we er vertrouwen in dat zij kunnen en willen bieden wat gevraagd wordt. Bij de derde is dit nog niet duidelijk en zou verder gesproken moeten worden.

We hebben niet alleen besproken of deze partijen gaan investeren in het bezit en de huurders/dienstverlening, maar vooral *hoe* ze dat denken te gaan doen. Gebleken is dat beide partijen er goed over nagedacht hebben. Zij gaan zonder meer de investeringen in het bezit doen en de plannen versnellen zoals gevraagd is. De lokale verankering en 'dienstverlening dichtbij' is uitgebreid besproken en wij denken dat beide partijen gaan zorgen voor een goede binding met Maarn/Maarsbergen. Als het gaat om de dienstverlening dichtbij en zichtbaar, geven zij aan meer te kunnen betekenen dan nu het geval is.

Ook is het proces van fusie besproken. We willen graag zoveel mogelijk zekerheid dat we onderweg geen obstakels tegen komen. Het is tenslotte een grote stap om een zelfstandige vereniging op te heffen en te fuseren met een grotere corporatie. We kunnen natuurlijk nooit alles uitsluiten, maar de weg naar fusie lijkt op alle fronten begaanbaar.

De bestuurder vindt dat de optie fusie het beste is voor de huidige en toekomstige huurders in Maarn/Maarsbergen. De continuïteit en kwaliteit van het bezit en dienstverlening zijn voor hen met een fusie het best verzorgd en geborgd.

5. Voorstel en vervolg

De financiële armslag van Wbv. Maarn is niet groot genoeg om te onze taak goed uit te voeren. Zelfstandig kunnen we overleven, maar we kunnen niet goed genoeg zorgen voor voldoende goede en betaalbare woningen voor mensen met een smalle portemonnee, nu en in de toekomst. Het hoeft niet perfect, maar 'niet goed genoeg' is niet acceptabel. Daarom is het voorstel om afscheid te nemen van zelfstandigheid.

We kunnen dit voorstel doen, omdat gebleken is dat fusie een haalbaar alternatief is. Zeker twee partijen kunnen en willen ons bieden wat we vragen:

- realiseren van onze plannen plus het versnellen van het Wijkplan Tuindorp en de verduurzaming van de andere woningen,
- met onze huurders een oplossing vinden voor de lokale verankering.

Deelt u de conclusie dat voor de huidige en toekomstige huurders in Maarn/Maarsbergen fusie de beste optie is?

Als u ons dat toestaat gaan wij doorpraten met de fusiekandidaten. Het is zaak de partij te selecteren met wie in de ogen van de ALV, Huurdersraad en bestuur/rvc de beste afspraken gemaakt en vastgelegd kunnen worden. Wij leggen dan na de zomer de afspraken voor aan de ALV en Huurdersraad en stellen u in staat de fusiekandidaat te ontmoeten en bevragen.