Verslag Algemene ledenvergadering Woningbouwvereniging Maarn
d.d. 11 oktober 2023

Aanwezig namens het bestuur:
- K. de Wolf, directeur-bestuurder (KdW)

Aanwezig namens de Raad van Commissarissen (RvC)
- H. Sanders, voorzitter
- S, Wolters, vicevoorzitter
- D. Colon, lid

Atti Poelstra, begeleider proces (AP)
Notulist: Els van Tuinen

Totaal aanwezigen: 20 leden in de zaal
Wilma van der Veen (WvdV) is als adviseur van de Huurdersraad (HR) in de zaal aanwezig

1. Opening
Mevrouw Poelstra opent de vergadering om 20.00 uur en heet de aanwezigen welkom.

2. Wat is er deze zomer gedaan?
Na de eerste verkennende gesprekken waren er nog twee kandidaten overgebleven die voldeden. Dit waren Woonin (naam na fusie Mitros en Viveste) en NabijWonen (vanaf 1 januari de naam na de fusie Heuvelrug Wonen en RK Zeist).

AP licht de zeggenschap van de ALV bij het fusieproces toe. Voordat Wbv. Maarn kan fuseren moet de vereniging omgezet worden in een stichting. Verenigingen en stichtingen mogen niet fuseren. De leden moeten met 90% meerderheid instemmen met deze omzetting. Ook nemen ze het besluit over de nieuwe statuten van de stichting. Als het fusieplan in een later stadium concreet is uitgewerkt, moet ook de Huurdersraad hiermee instemmen (instemmingsrecht).

3. Hoe gaat het nu met Wbv. Maarn?

KdW ligt toe:

Begroting 2023
Vorig jaar is in de ALV aangegeven dat de begroting maar net uitkomt. Naast de reguliere werkzaamheden zijn (de voorbereidingen van) het Wijkplan Tuindorp en de nieuwbouw Kapelweg en het aanbieden van zonnepanelen opgenomen. Om de begroting kloppend te krijgen was de verkoop van twee woningen opgenomen. De verkoop verloopt echter traag waardoor we rood dreigden te komen staan.

Vraag: Vraagt Wbv. Maarn niet te veel voor deze woningen?
Antwoord: De woningen zijn getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. Een woningbouwcorporatie mag wettelijk de woning niet onder de getaxeerde waarde aanbieden. Wel laten we een woning opnieuw taxeren.

Voortgang Wijkplan Tuindorp
Vrijwel alle woningen zijn geïnventariseerd door de aannemer. De hierna opgestelde begroting komt iets hoger uit dan de eerdere berekening. 4,8 miljoen wordt 5,2 miljoen.

Begroting 2024
Om volgend jaar de begroting rond te krijgen, zal het ook dan nodig zijn om twee woningen te verkopen.

4. Resultaat onderzoek fusiekandidaten

AP ligt het gevolgde proces toe:

- Er zijn met drie kandidaten gesprekken gevoerd: Eén kandidaat is afgevallen. De reden hiervoor was dat deze niet in staat was om de gevraagde investering in Tuindorp en de verduurzaming van het overige bezit op zich te nemen. Dit is in goed overleg gegaan.
- De overgebleven twee partijen hebben dezelfde uitgebreide vragenlijst ontvangen.
- Op de gegeven antwoorden is nog nadere toelichting gevraagd op wat niet duidelijk was.
- Vervolgens zijn de antwoorden getoetst aan de opgestelde eisen en geuite wensen van het bestuur, de leden/huurders en de Huurdersraad.

Vragen die aan de fusiekandidaten gesteld zijn hadden betrekking op de volgende punten:

a. De investering in de woningen, waarbij specifiek gevraagd werd naar de visie op:
   - het versnellen van Wijkplan Tuindorp;
   - het versnellen van de verduurzaming van de andere woningen;
   - de nieuwbouw zoals gepland uitvoeren;
   - voorspelbaar planmatig onderhoud in overleg met huurders;
   - de verkoop van woningen.

Conclusie is dat beide kandidaten voldoen aan de wensen/eisen die Wbv. Maarn had opgesteld.

Vraag: Wat gebeurt er als er voor de fusie een calamiteit plaatsvindt?
Antwoord: Normale zaken gaan door en zijn opgenomen in de begroting. Wbv Maarn heeft echter problemen met de noodzakelijke investeringen om woningen toekomstbestendig te maken. Als de fusiekandidaat bekend is, kan je daar ook afspraken over maken.

b. De Investering in huurders. De kandidaten zijn bevraagd over:
   - de toekomstige invloed van de Huurdersraad;
   - het betrekken van de huidige leden als zij straks deze positie niet meer hebben;
   - dienstverlening in de buurt, loket dichtbij;
   - het toezicht op onderhoud. Hier wordt regelmatig over geklaagd;
   - het voeren van een gematigd huurbeleid (wat nu niet het geval is bij Wbv. Maarn).

Beiden geven positieve antwoorden. Zij willen ver meedenken in het betrekken van de huurders.

c. Risicofactoren bij de andere partij die een fusie in de weg zouden staan
   - reactie huurdersorganisatie van de kandidaat;
   - reactie Raad van Commissarissen;
   - reactie gemeente waarin corporaties opereren. Gemeenten kunnen het niet tegenhouden, maar geven wel een zienswijze af. Belangrijk om hier rekening mee te houden;

- reactie van extern toezicht (Aw en WSW). Het is bekend dat zij voor Wbv. Maarn positief tegenover een fusie staan, maar is dat bij ander partijen ook zo?

Beide kandidaten zijn hierop niet risicovol bevonden.

d. Overdracht
   - Het vastleggen van afspraken (hoe, termijn). Beiden willen dit vastleggen. Er zijn wel enkele verschillen. Beiden zijn bereid hierover te onderhandelen.
   - Het bewaken van de afspraken. Is de huurdersorganisatie hierbij betrokken? Bij beiden is dat nu ook al zo. RK Zeist is ook een vereniging geweest die een stichting is geworden. Elk jaar wordt verantwoording afgelegd aan alle huurders.
   - Dienstverlening vanaf 1-1-2024.

e. Algemeen
   - Motivatie. Beiden voelen zich verantwoordelijk om een noodlijdende corporatie te helpen. NabijWonen vindt het een logische en passende toevoeging op hun (komend) beleid. Woonin wil in de periferie van Utrecht voet aan de grond te krijgen.
   - Invloed recente/lopende fusie. Voor Woonin moeten we goed nadenken wie we willen zijn. Bij NabijWonen past Maarn in de strategie vanaf 1 januari
   - Reden om af te haken. Niet echt aanwezig. Alleen mogelijk als het niet klikt.

Vraag: Kan NabijWonen dit erbij hebben als ze al in een fusie zitten?
Antwoord: Geen bezwaar. NabijWonen (nu nog Heuvelrug Wonen) doet het beheer van Maarn nu ook al en is bekend met het werk.
Vraag: Hebben ze een hogere ambitie aangegeven dan de gevraagde verduurzaming?
Antwoord: Nee, allebei willen wel meer nieuwbouw realiseren.
Vraag: Zijn beiden financieel gezond?
Antwoord: Ja. NabijWonen is in verhouding het meest gezond. De Huurdersraad betwijfelt dit. Woonin is veel groter en heeft daarom meer kapitaal. Dit spreekt KdW niet tegen, maar het is maar hoe je het bekijkt. NabijWonen is omgerekend per woning weer rijker, maar beide corporaties kunnen de afspraken financieel nakomen.
Vraag: Kan de verkoop van woningen uitgesteld worden.
Antwoord: Dit jaar niet meer. Volgend jaar is verkoop waarschijnlijk niet nodig als de fusie doorgaat.
Vraag: Welke partij kan het best voldoen aan de uitdagingen?
Antwoord: Beide partijen kunnen en willen het. Het is geen wedstrijd.
Bij de vragenlijst zijn stukken meegestuurd. Hierin is ook het versnellen van het Wijkplan opgenomen.

Vraag: Kan de Huurdersraad (HR) aangeven wat zij van de kandidaten vinden?
Antwoord: De Huurdersraad mag vrijuit spreken. Zij zijn ook uitgenodigd te spreken. Hier is niet voor gekozen. Guy Stanworth (GS) van de Huurdersraad zegt dat hij hier als lid van de vereniging zit en niet als vertegenwoordiger van de Huurdersraad. Hij geeft aan dat hij zich niet bij het proces betrokken heeft gevoeld. KdW en hij hebben in februari gesprekken met fusiekandidaten gehad. Na februari is hij er niet meer bij betrokken. Pas in september is er weer een terugkoppeling gekomen. Nu moet hij het versneld ophalen om een goede zienswijze te geven.
AP zegt dat in juni wel de vragenlijst aan de HR is voorgelegd. De vragen zijn meegenomen in de gesprekken.
KdW: In de verkennende fase zijn de gesprekken binnenskamers gevoerd. Bij de andere partij is er ook geen huurdersbelangenvertegenwoordiging aanwezig geweest. Aan de HR zijn de stukken wel gegeven. Zij zijn geïnformeerd met wie de gesprekken plaatsvonden. Aanvullingen op de vragenlijst zijn meegenomen. Er is voor gekozen het proces niet onnodig gecompliceerd te maken.

Vraag: Welke info mist de Huurdersraad.
Antwoord GS: We missen niets maar we zijn te laat ingestapt. Hij vindt het een "bestuurders- en manager-strategie".

Hierop verlaat een huurder de zaal. Zij zegt niet tegen het wantrouwen te kunnen en wil er zo niet bij betrokken zijn.

KdW vervolgt de vergadering met een samenvatting. Beide kandidaten:
- kunnen uitvoering van het Wijkplan Tuindorp versnellen;
- zullen voortvarend verdergaan met de verduurzaming van de woningen;
- realiseren nieuwbouwplannen in Maarn;
- planmatig onderhoud voorspelbaar en goed, in overleg met bewoners;
- verkoop sociale woningen is niet nodig om de opgave te realiseren;
- bewonersparticipatie is belangrijk;
- de corporatie zal fysiek aanwezig zal in het dorp Maarn (een lokaal loket);
- huurbeleid wordt gematigd.

5. Voorlopige conclusie

KdW geeft aan dat het een lastige keuze was. Vanuit de antwoorden en garanties kunnen beide kandidaten het. Andere argumenten hebben vervolgens de keuze bepaald.
Het is het meest logisch te kiezen voor NabijWonen. Zij kennen de cultuur en de gemeente omdat ze hier nu al aanwezig zijn. Woonin is niet aanwezig in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.
Alle argumenten voor NabijWonen op een rij:
- aanwezigheid en positie in gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- dichtbij, ze werken hier al.
- Nabij Wonen krijgt een nieuwe bestuurder: Camiel Schuurmans (CS) is een jonge, enthousiaste man met ideeën voor verbeteringen. Hij is nu bestuurder van RK Zeist en doet het daar goed. Er is grote binding met de huurders en heeft ervaring met een voormalige vereniging;
- De klanttevredenheid bij de RKZeist is één van de hoogte binnen corporatiessector.
- De organisatie kent ons. Uitleg/inwerken is niet meer nodig.

Deze keuze wordt ondersteund door de RvC

De Huurdersraad heeft een andere mening. Ze zijn het niet eens met de route die is gevolgd. Ze hebben gesprekken gehad met collega huurdervertegenwoordiging, waarna twijfel is ontstaan over de genoemde betrokkenheid. De HR wil samen optrekken. Het proces gaat te snel.

KdW zegt hierop Wbv. Maarn voor eind dit jaar een beslissing moet nemen. In de laatste oordeelbrief van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) wordt Wbv. Maarn beoordeeld als een midden-risico-corporatie. Als voor 1 januari geen beslissing genomen is, worden wij wellicht een hoog-risico corporatie. De kans dat Wbv. Maarn dan onder verscherpt toezicht komt is dan groot.

Wilma van der Veen (WvdV), adviseur voor de HR bij de fusie, merkt op dat er onlangs een enquête is geweest onder de huurders. 40% van de huurders heeft gereageerd en aangegeven wat zij belangrijk vinden. De HR zou graag een gesprek hebben om deze punten te bespreken. Dit is uiteraard mogelijk. Na afloop van de vergadering worden leden uitgenodigd samen vragen op te stellen.

Vraag: Als de ALV zegt, we zijn voor of tegen, gaat de HR hier dan in mee? En wordt de beslissing vanuit de huurders genomen, of op persoonlijke voorkeur?

Antwoord GS: De HR maakt een eigen afweging. Wij vertegenwoordigen alle huurders. Leden zijn een belangrijke groep huurders, maar niet alle huurders. Dit kan tot een ander besluit leiden. De beslissing wordt genomen na raadpleging huurders en niet op persoonlijke voorkeur. De laatste tijd hebben we een adviseur ingeschakeld. Er komt nog een huurdersbijeenkomst, maar we wilden eerst deze bijeenkomst afwachten.
Vraag: Heeft de HR zelf onderzoek gedaan naar de fusiepartners?
Antwoord GS: We hadden het graag samengedaan. Een deel van de documenten is te vertrouwelijk om daar zelf onderzoek naar te kunnen doen. Voor 6 september was ook niet bekend welke twee van de drie partijen waren overgebleven.
Vraag: Hoeveel woningen hebben de corporaties?
Antwoord KdW: Woonin heeft 40.000 en NabijWonen 4600 woningen.
Vraag: Wat vindt de RvC van de keuze voor NabijWonen?
Antwoord RvC: De RvC houdt toezicht. Het is een dunne lijn waarop Wbv. Maarn nu loopt. De RvC staat 100% achter het besluit om te fuseren. De vragenlijsten en de antwoorden zijn met de RvC gedeeld en besproken. Het is voor de RvC een hele geruststelling dat er twee partijen zijn die kunnen en willen fuseren. De aanvullende argumenten snappen we helemaal en hier staan we ook achter.

6. Voorstel volgende stap

Kennismaking met de nieuwe bestuurder van Nabij Wonen op 30 oktober.

7. Sluiting

KdW sluit de vergadering om 21.40 uur en nodigt iedereen uit voor een drankje.

-0-0-0-