



November 2023

Nieuwsbrief

Woningbouwvereniging Maarn | Boswijklaan 50 | Doorn
www.wbvmaarn.nl | E-mail service@wbvmaarn.nl | tel. 0343-443778

In deze editie

1. Achtergrond
2. Onderzoek fusie - kandidaten
3. Vervolg

Beste huurders,

In de vorige nieuwsbrief heeft u kunnen lezen dat we gekozen hebben voor NabijWonen als fusiepartner voor Woningbouwvereniging Maarn. Met het maken van deze keuze is de zoektocht naar een goede fusiepartner afgerond. Ik ben ervan overtuigd dat een fusie met NabijWonen het beste is voor de huidige en toekomstige huurders in Maarn en Maarsbergen.

Op 30 oktober 2023 heeft u kennis kunnen maken met Camiel Schuurmans, de nieuwe directeur-bestuurder van NabijWonen. Hij heeft een toelichting gegeven op de toekomstplannen van NabijWonen. Duidelijk is dat NabijWonen de ambities en wensen van Woningbouwvereniging Maarn kan en wil waarmaken.

Dit alles betekent dat de zelfstandigheid van Woningbouwvereniging Maarn losgelaten moet worden en dat de vereniging wordt omgezet naar een stichting. Op de Algemene Ledenvergadering van 23 november 2023 gaan wij de leden van de vereniging vragen of zij het hier mee eens zijn.

In een eerdere nieuwsbrief heb ik al aangegeven dat we de zelfstandigheid van Woningbouwvereniging Maarn na 100 jaar niet zomaar weg moeten geven. En dat doen we ook niet. Het is echter duidelijk dat Woningbouwvereniging Maarn zelfstandig niet meer in staat is te zorgen voor voldoende en betaalbare woningen voor mensen met een smalle portemonnee. Mijn conclusie is dat het opgeven van de zelfstandigheid en fuseren met NabijWonen de beste optie is. Dat is emotioneel een lastige en ook rationeel verstandige conclusie.

In deze nieuwsbrief lichten we nogmaals toe welke stappen er de afgelopen maanden zijn gezet en nog gezet gaan worden. De meest actuele ontwikkelingen kunt u vinden op de website van Woningbouwvereniging Maarn. <https://www.wbvmaarn.nl/ledenpagina/toekomst-wbv-maarn>

Kees de Wolf
Directeur-bestuurder

1. Onderzoek fusiekandidaten

Corporaties WoonIn en NabijWonen hebben in juli 2023 antwoorden gegeven op schriftelijke vragen van Woningbouwvereniging Maarn over de mogelijkheid van een fusie. Over de inhoud en opzet van de vragenlijst is overleg geweest met de Huurdersraad. Ook zijn de vragen en opmerkingen van de leden en huurders uit de (informele) ALV's van 17 april en 12 juni opgenomen in de vragenlijst. De vragen gingen o.a. over de volgende zaken:

Vragen over investeren in huurders

- wat is de invloed van de Huurdersraad bij het (strategisch) beleid;
- hoe denkt men de huidige leden van de vereniging en de huurders te betrekken;
- hoe gaat men de dienstverlening dichtbij organiseren;
- hoe is het toezicht op het onderhoud geregeld;
- welk huurbeleid zal er gevolgd worden.

Vragen over investeren in de woningen

- wil men de uitvoering van het Wijkplan Tuindorp versnellen;
- zal het verder verduurzamen van de woningen versneld worden;
- wil men inzetten op nieuwbouw in Maarn;
- hoe wordt het planmatig onderhoud geregeld;

De antwoorden op onze vragen zijn getoetst aan de eisen en wensen van de leden en huurders van Wbv. Maarn. Het bestuur van Wbv. Maarn heeft hierna de antwoorden van WoonIn en Nabij Wonen op de schriftelijke vragen voorgelegd en besproken met de Huurdersraad.

Argumenten om verder te gaan met NabijWonen als fusiekandidaat

Zowel WoonIn als NabijWonen hebben de vragenlijsten serieus en met zorg ingevuld. De antwoorden van beide corporaties geven het inzicht en vertrouwen dat zij goed en zorgvuldig om zullen gaan met de belangen van de huurders van Wbv. Maarn. Beide corporaties geven (in verschillende bewoordingen) o.a. aan:

- de uitvoering van het Wijkplan Tuindorp te willen versnellen en daar ook financieel in willen en kunnen investeren;
- voortvarend verder te gaan met de verduurzaming van de woningen;
- in staat te zijn de nieuwbouwplannen in Maarn, organisatorisch en financieel, te realiseren;
- dat het Planmatig onderhoud voorspelbaar en goed is en dat overleg hierover kan en zal worden gevoerd met bewoners;
- dat verkoop van sociale woningen geen doel op zich is en niet nodig om de volkshuisvestelijke opgave in Maarn en Maarsbergen te realiseren;
- bewonersparticipatie van groot belang te vinden;
- dat de corporatie fysiek aanwezig zal zijn in het dorp Maarn (een lokaal loket);
- er sprake zal zijn van een gematigd huurbeleid.

"WoonIn en NabijWonen hebben een uitgebreide vragenlijst ingevuld. De antwoorden zijn beoordeeld op de wensen en eisen van de leden en huurders"

"Het beeld is dat beide kandidaten zorgvuldig met de belangen van de huurders om zullen gaan"

Beide kandidaten zijn goede fusiepartners, toch is gekozen voor NabijWonen

Hoewel er nuanceverschillen zijn in de antwoorden is de conclusie dat beide corporaties goede fusiepartners zijn. Het bestuur van Wbv. Maarn heeft na beoordeling van de antwoorden op de vragen de conclusie getrokken verder te willen met woningcorporatie NabijWonen. De keuze om verder te gaan met NabijWonen is, naast de antwoorden op de vragen, ook gebaseerd op de indruk uit de gesprekken met de bestuurders van beide corporaties. Het gaat dan om de volgende argumenten:

- NabijWonen is in de gemeente Utrechtse Heuvelrug de grootste corporatie en heeft in alle dorpskernen van de gemeente bezit. Uitzondering hierop is de dorpskern Maarn. Een fusie met Wbv. Maarn is in die zin logisch.
- De fusiecorporatie NabijWonen start m.i.v. 1 januari 2024 met een nieuwe organisatie en een nieuwe bestuurder. De nieuwe corporatie wil zowel fysiek als digitaal in alle dorpskernen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug zichtbaar en vooral ook aanspreekbaar ('nabij') zijn. Ondanks dat WoonIn eenzelfde voornemen heeft, is NabijWonen letterlijk meer nabij, ook qua omvang. Het bezit in Maarn en Maarsbergen is minder dan 1% van het totaal bij WoonIn. Bij NabijWonen is dit 7%.
- De nieuwe corporatie NabijWonen krijgt een nieuwe bestuurder. Dat kan zowel een voordeel als een nadeel zijn. Nadeel is dat de corporatie de eerste jaren wellicht bezig zal zijn de nieuwe organisatie in te richten. De indruk uit de gesprekken met NabijWonen is dat de nieuwe bestuurder met enthousiasme en inzet de lokale verankering in de dorpskernen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug vorm gaat geven. Daarnaast heeft hij ervaring met het omzetten van een woningbouwvereniging in een stichting. Hij heeft de afgelopen jaren leidinggegeven aan corporatie RKZeist met een aantoonbaar zeer goed resultaat als het gaat om de tevredenheid van de bewoners over de corporatie en het periodiek verantwoording afleggen van het gevoerde beleid aan de huurders als alternatief voor de ALV van de voormalige vereniging. Dit geeft ons voldoende vertrouwen dat de dienstverlening, waar nu de nodige kritiek op is, in de komende tijd verbetert naar het niveau van RKZeist.
- De problematiek en volkshuisvestelijke opgave in Maarn en Maarsbergen kent na vele jaren dienstverlening door Heuvelrug Wonen geen geheimen. Dit is vooral van belang als het gaat om de voortgang van het Wijkplan Tuindorp. Ondanks de kennis en ervaring van WoonIn op dit gebied, kost het tijd om alle facetten van het complex en het plan te doorgronden en een relatie met de bewoners(commissie) op te bouwen.

“Vertrouwen dat dienstverlening verbetert naar niveau RKZeist

“Het opgeven van de zelfstandigheid is emotioneel lastig en rationeel verstandig”

3. Vervolg: Wat gaat er gebeuren?

4^e kwartaal 2023

Algemene Ledenvergadering 23 november 2023

Een fusie met NabijWonen betekent dat de zelfstandigheid van Wbv. Maarn losgelaten wordt en dat de vereniging moeten worden omgezet naar een stichting. Tijdens de vergadering van 23 november 2023 wordt aan de ALV gevraagd te stemmen over de omzetting van de vereniging naar een stichting en over de bijbehorende wijziging van de statuten. Alleen leden van de vereniging mogen stemmen. Zij worden uitgenodigd voor deze vergadering.



Eventueel 2^e Algemene Ledenvergadering 11 december 2023

Om een besluit te kunnen nemen over de omzetting van vereniging naar stichting en over het wijzigen van de statuten, moet minstens de helft van de leden aanwezig zijn. Als dit niet het geval is, wordt een nieuwe vergadering gehouden op 11 december 2023. Conform de statuten hoeft dan niet de helft van de leden aanwezig te zijn. Ook deze vergadering is alleen voor leden.



2024

Vorbereiding en uitvoeren van het fusieproces