

Verslag Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Maarn d.d. 11 januari 2017

Aanwezig:

Bestuursleden:

- A. Nagel, voorzitter ad interim
- A. Kaiser, bestuurslid

Raad van Commissarissen (RvC):

- M. Vernooij, voorzitter
- M. Brouwer, lid
- L. Halsema, lid

Huurdersraad:

- G. Stanworth, voorzitter

Overige aanwezigen:

- M.S. van Laaren, interim adviseur/notulist

Totaal aanwezig: 10 leden in de zaal

Bericht van verhindering:

- Mevrouw A. Cuppers
- Mevrouw S. de Jong-Krabben

1. Opening

Mette Vernooij opent de vergadering en vindt het fijn dat de aanwezigen gekomen zijn om het vervolg te horen op het definitieve besturingsmodel.

Anouk Kaiser deelt mee dat Frits Kamst is overleden. Er wordt een minuut stilte gehouden om hem te gedenken.

2. Statutenwijziging

Tijdens de vorige ledenvergadering in december 2016 is al aan de orde gekomen dat een jurist heeft geadviseerd om de verwijzingen in de statuten naar het huishoudelijk reglement te verwijderen. Verder heeft de Autoriteit Woningcorporaties (AW) aangegeven dat aan artikel 28 lid 3 (dat gaat over de benoemingsprocedure van de leden van de RvC) de woorden 'of vier' moeten worden toegevoegd voordat zij goedkeuring kunnen verlenen. Tot slot is deze aanpassing van de statuten benut om wat schoonheidsfoutjes er uit te halen; daar waar het woord 'directie' was blijven staan, is dat alsnog vervangen voor 'bestuur'.

De AW is geïnformeerd over het 'niet compliant' zijn vanaf 1 januari en heeft aangegeven verder geen maatregelen te zullen nemen, omdat er begrip was voor de situatie dat ook deze wijziging formeel aan de ALV moest worden voorgelegd en het organiseren van een ALV voor het eind van het jaar niet meer mogelijk was. Inmiddels is formele goedkeuring van de AW op deze statuten verkregen en morgen zullen de statuten bij de notaris worden gepasseerd indien de vergadering zich kan vinden in de aanpassing van de statuten. Er wordt gestemd bij handopheffing. De aanwezige leden stemmen unaniem in met de voorgelegde statuten.

3. Presentatie definitieve besturingsmodel

Mette Vernooij leidt de afronding van het nieuwe besturingsmodel in. Tijdens de vorige vergaderingen heeft Annemarieke Nagel de aanwezigen meegenomen in het proces. Inmiddels is haar onderzoek naar het nieuwe besturingsmodel afgerond en heeft zij de RvC een advies gegeven over het besturingsmodel.

Mette Vernooij geeft aan de hand van een power-point presentatie een toelichting op het definitieve besturingsmodel. Tijdens de voorgaande vergaderingen zijn de eerste elf sheets al door Annemarieke Nagel behandeld. Bij die sheets wordt nog even kort stilgestaan. Het nieuwe besturingsmodel moet voor 1 februari 2017 gereed zijn, ook omdat onze toezichthouders (het ILT/Aw en WSW) daar op hebben aangedrongen. Zij zijn ook op de hoogte gehouden van de eerdere bevindingen.

Inmiddels is gekozen om, zo lang het kan, zelfstandig te blijven en voor het handhaven van de verenigingsvorm. De eerder genoemde beheerorganisatie is op de korte termijn nog niet haalbaar en is daarom op dit moment niet verder onderzocht.

Naar aanleiding van de vraag van de heer Nijland of de sheets thuis zijn na te lezen, geeft Anouk Kaiser aan dat de presentatie van de vorige ALV op de website is gepubliceerd.

Ten aanzien van de werkzaamheden is er voor gekozen om deze uit te besteden aan een collega-corporatie. In het verleden voerden de bestuursleden ook een groot deel van de dagelijkse activiteiten uit, maar dat is niet langer haalbaar. De nadelen (grotere afstand tot degene die de werkzaamheden uitvoert) zijn beheersbaar door het maken van goede afspraken. De RvC, die intensief betrokken is geweest bij het onderzoek, heeft voorts het advies van Annemarieke Nagel overgenomen om te kiezen voor een eenhoofdig bestuur. Dat is efficiënter en goedkoper dan een meerhoofdig bestuur. Ook hier zijn de nadelen beheersbaar door het maken van goede afspraken.

Het bestuur zal dit besluit gaan terugkoppelen aan de AW en het WSW. Annemarieke Nagel blijft tot 1 maart 2017 als interim voorzitter aan de woningbouwvereniging verbonden. In de daarop volgende periode, tot 1 maart 2018, zal het nieuwe besturingsmodel worden ingericht. Dat jaar wordt gezien als overgangperiode. Anouk Kaiser blijft in ieder geval tot 1 maart 2018 aan als directeur-bestuurder om de continuïteit van het bestuur te waarborgen en om het nieuwe besturingsmodel in gang te zetten.

De heer Moesbergen vraagt of al duidelijk is wat het uitbesteden van de werkzaamheden gaat kosten. Mette Vernooij geeft aan dat de kosten daarvan hoger zullen liggen dan voorheen, maar dat wat we hadden niet voldeed en dat wat we nu krijgen, goed zal zijn. Anouk Kaiser vult aan dat op dit moment nog wordt onderhandeld over de prijzen. Overigens is in de begroting al rekening gehouden met deze kosten. De verwachting is dat de kosten in aanvang hoger zullen zijn, maar dat het op de lange termijn goedkoper zal zijn, omdat de woningbouwvereniging minder kwetsbaar is en het werk efficiënter zal worden uitgevoerd. Om die reden is het aantrekkelijker om de werkzaamheden uit te besteden dan om personeel in dienst te nemen. Uiteraard zal bij de uitbesteding goed op de prijs worden gelet.

Naar aanleiding van de vraag van de heer Moesbergen, geeft Mette Vernooij aan dat aan Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen offertes zijn gevraagd. Woningstichting Cothen heeft laten weten dat zij geen capaciteit heeft om deze werkzaamheden voor de woningbouwvereniging te gaan verrichten en heeft dus geen prijs afgegeven. Er is nog geen keuze gemaakt tussen Heuvelrug Wonen en Rhenam Wonen. Anouk Kaiser vult aan dat bij uitbesteding van de werkzaamheden de meerjarige onderhoudscontracten (zoals voor het schilderwerk en het cv-onderhoud) zullen blijven doorlopen.

De heer Moesbergen vraagt of de RvC al een bestuurder op het oog heeft. Mette Vernooij laat weten dat Anouk Kaiser in ieder geval tot 1 maart 2018 als bestuurder zal aanblijven. Voor de invulling van de functie per 1 maart 2018 zal er een open werving plaatsvinden, waarbij Anouk Kaiser ook wordt uitgenodigd om te solliciteren.

De heer Legemaat vraagt of Anouk Kaiser niet voor een langere periode 'gestrikt' kan worden. Mette Vernooij geeft aan dat haar bestuursperiode per 1 maart 2018 afloopt. Indien Anouk Kaiser solliciteert en zij daarbij de meest geschikte kandidaat blijkt te zijn, kan ze weer voor een periode van 4 jaar worden benoemd.

Anouk bedankt de aanwezigen voor het vertrouwen dat ze haar geven. Ze geeft aan dat ze acht jaar geleden is begonnen in een heel andere rol als tweede secretaris en dat een volledig bestuurder zijn toch iets heel anders is.

Mevrouw Jansen informeert wanneer de sollicitatieprocedure begint: op 1 maart 2018 of eerder?. Mette Vernooij geeft aan dat het streven is om in september 2017 daarmee te starten.

Volgens de heer Van de Burg is het onderhoud van de woningen afhankelijk van de verkoop van de woningen. Anouk Kaiser geeft aan dat dit alleen maar geldt voor de renovatie van de Tuindorpwoningen, maar niet voor het reguliere onderhoud van de huurwoningen.

De heer Legemaat geeft aan dat de huurders het besturingsmodel nauwlettend in de gaten zullen houden, waarna Mette Vernooij opmerkt dat het juist wenselijk is om elkaar scherp te houden.

Ook vindt de heer Legemaat dat er wat gedaan moet worden aan de opkomst voor de vergaderingen. Mette Vernooij antwoordt dat zij blij is met de groep die altijd trouw komt en dat zij het bestuur en de RvC ook van waardevolle input voorzien. Anouk Kaiser geeft aan dat zij hoopt dat in de toekomst met het organiseren van bepaalde thema's meer jongere huurders belangstelling zullen tonen.

Mette Vernooij bedankt de aanwezigen en is verheugd dat de leden positief reageren op het nieuwe besturingsmodel.

4. Stand van zaken ontwikkeling van een nieuwe visie en missie

Anouk Kaiser geeft aan de hand van een power-point presentatie een toelichting op de ontwikkeling van de nieuwe visie en missie van Woningbouwvereniging Maarn.

Anouk Kaiser is het met de heer Moesbergen eens dat het een uitdaging is om goede betaalbare huurwoningen te houden. Uit een eerder gehouden woonbehoefte-onderzoek is gebleken dat er veel eenpersoons huishoudens zijn die behoefte hebben aan een starterswoning en dat onze corporatie vooral grote eengezinswoningen heeft. De heer Moesbergen merkt op dat hij en zijn vrouw best kleiner zouden willen gaan wonen, maar dat zij dan voor een kleinere woning meer huur moeten gaan betalen. Anouk Kaiser legt uit dat sprake is van een huursprong bij een nieuwe huurder. Dat

heeft te maken met gedane investeringen en de WOZ-waarde. Dit is echter een belangrijk aandachtspunt van het bestuur.

Naar aanleiding van de opmerking van mevrouw Jansen, geeft Anouk Kaiser aan dat zij in 2016 op een positieve manier contact hebben gehad met de gemeente in het kader van de gemaakte prestatieafspraken. Zij hoopt binnenkort de gemeente uit te nodigen om ons bezit te laten zien.

De heer Van den Burg merkt op dat hij het lokaal Maatwerk in de sheets mist. Anouk Kaiser geeft aan dat volgens de huisvestingsverordening 25% van de vrijkomende woningen mogen worden toegewezen aan lokaal woningzoekenden. Dat heeft te maken met regelgeving, maar er is geen relatie met de besturingsvorm van een corporatie. In de huisvestingsverordening heeft de woningbouwvereniging 10% vrije toewijzingsruimte bedongen, dus ook daarin is een stuk maatwerk terug te vinden.

Bij de behandeling van de begroting tijdens de vorige ALV is de renovatie van de Tuindorpwoningen al aan de orde gekomen. Deze woningen werden gerenoveerd bij mutatie. Deze renovaties zijn heel kostbaar (voor de 40 nog te renoveren woningen gaat het om een investering van circa 4 miljoen euro). Voorheen kon de woningbouwvereniging dat uit eigen middelen betalen, maar door de ingestelde verhuurdersheffing (circa 350.000 euro per jaar) is dat niet meer mogelijk. Om dat te kunnen financieren, zullen de woningen van complex XIV moeten worden verkocht, maar als die woningen niet worden verkocht, is er geen geld voor de renovatie. Geld lenen hiervoor is niet (meer) mogelijk omdat het WSW momenteel geen borging meer verleent voor die leningen.

Daarnaast speelt een rol dat de woningbouwvereniging graag betaalbare woningen wil realiseren voor mensen met een laag inkomen. De Tuindorpwoningen passen daar niet in. De overheid heeft namelijk bepaald dat mensen met een laag inkomen (en recht op huurtoeslag) alleen maar een huurwoning toegewezen mogen krijgen met een huur lager dan € 628,76 en dat de slaagkans gelijk moet blijven. Voor onze regio is afgesproken dat de slaagkans 70% moet zijn. De huren van de Tuindorpwoningen liggen, ondanks een forse aftopping in huur tot € 710,68, boven die grens, zodat de primaire doelgroep daarin niet gehuisvest mag worden. Bij ongewijzigd beleid heeft de woningbouwvereniging maar 40% (10% + 30%) huurwoningen voor de primaire doelgroep, terwijl dat dus 70% moet zijn.

De heer Nijland vraagt of het niet mogelijk is om de renovaties in Tuindorp minder uitgebreid te doen. Anouk Kaiser geeft aan dat daarover zal worden nagedacht.

Daarnaast spelen de duurzaamheidsinvesteringen een rol. In de sector is afgesproken dat er gemiddeld energielabel B moet zijn gerealiseerd in 2021. Dat is haalbaar voor de complexen II tot en met XIII, maar niet voor de woningen in Tuindorp. Daar is maximaal een labelsprong mogelijk naar C of D.

Gelet op het voorgaande, kan en past het huidige renovatiebeleid in Tuindorp niet meer. Daarom moet nagedacht worden over wat wel mogelijk is. Minder grootschalige renovaties werd net al genoemd; de vraag is of dat technisch haalbaar is. Dat zal worden uitgezocht. Vanuit de RvC wordt opgemerkt dat afgevraagd moet worden of renoveren op basis van deze grote investeringen nog wel bij een corporatie past. Het gaat immers ten koste van andere woningen (geld kun je maar een keer uitgeven).

De heer Moesbergen oppert om de Tuindorpwoningen zodanig te renoveren, dat ze geschikt zijn voor één persoon. De heer Legemaat stelt voor om de vrijkomende Tuindorpwoningen toe te wijzen als een soort kluswoning aan bouwvakkers. De heer Keijzer stelt voor om er in Tuindorp woningen bij te zetten. De percelen zijn hier volgens hem groot genoeg voor. De heer Moesbergen denkt dat de gemeente dat nooit toestaat en hij is er zelf ook geen voorstander van als dat gebeurt.

De heer Moesbergen informeert of de zittende huurders in complex XIV interesse hebben in koop van hun woning. Anouk Kaiser geeft aan dat dit niet het geval is, maar dat met name zittende huurders in complex I wel belangstelling hebben. Toezichthouder AW toetst echter een eventuele verkoop.

Anouk Kaiser geeft aan dat het bestuur met het bovenstaande aan de slag gaat en een alternatieve oplossing zal moeten bedenken, omdat het huidige beleid niet langer houdbaar is. Mochten er leden zijn met ideeën, dan zijn ze van harte welkom.

Mevrouw Jansen geeft aan dat er volgens haar veel belangstelling is voor woningen in woonlagen met een goede lift.

Mette Vernooij sluit dit onderwerp af met de mededeling dat hier een volgende keer op terug wordt gekomen.

5. Rondvraag en sluiting

Mette Vernooij geeft aan dat dit de laatste ALV van Annemarieke Nagel is en wil haar daarom bedanken voor haar inspanningen voor de woningbouwvereniging.

Annemarieke Nagel heeft verbinding gezocht en heeft dat in een mooi integraal plan vastgelegd.

Annemarieke Nagel bedankt op haar beurt de aanwezigen voor de prettige samenwerking. Zij hoopt dat het is gelukt om met een goed voorstel te komen en dat de lijn voor Anouk Kaiser als directeur-bestuurder wordt voortgezet. Er volgt applaus.

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

Om 22.00 uur wordt de vergadering gesloten. De aanwezigen worden uitgenodigd om bij de bar nog een drankje te nuttigen.

Maarn, 24 februari 2017

M.S. van Laaren, notulist

Voor akkoord:

A. Nagel, interim voorzitter bestuur

Voor akkoord:

M. Vernooij, voorzitter RvC