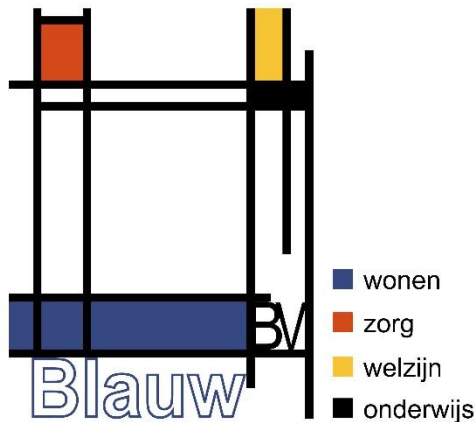
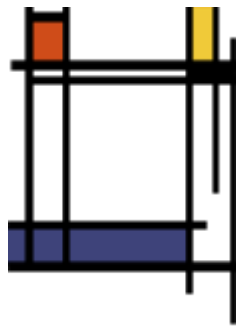


Bewonersavond

Woningbouwvereniging Utrecht

Rapportage omzetting Wbv Utrecht
17 oktober 2019

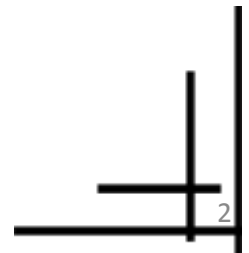


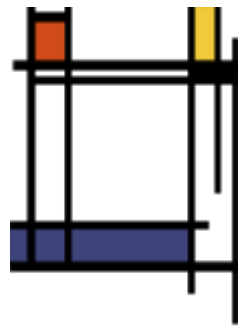


Inhoudsopgave:



- **Historie onderzoek opdracht**
- **Vier oplossingsrichtingen**
- **Reacties van partners**
- **Voor- en nadelen plus criteria in enkele matrices**
- **Advies werkgroep & vervolgstappen**

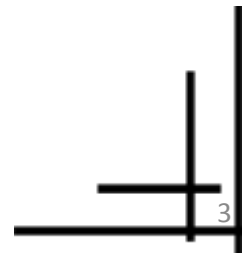


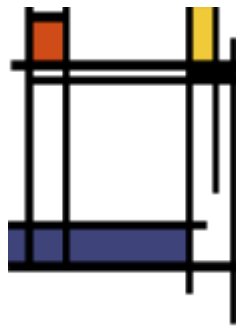


ALV besluit in maart 2019 tot onderzoek



- **2017 en 2018: gesproken over te hoge regeldruk Bestuur / RvC.**
- **In mei 2018 besloten voor een werkgroep:**
 - Leden: Linda van Denderen, Nora Leijen, Han Bergers, Evert Hendriksen, *Jeroen Wesselink, Inge Raadschelders, Herman Funcke*
 - Bestuur: Frank Ringnalda, Benno van Marum, Esther Disberg
 - RvC: Jan Ravesteijn, Jos Seijkens, Monique Waarts
 - met begeleiding van Theo Stubbé van Blauw bv
- **Uit ALV van maart 2019 volgt onderzoek:**
 - Onderzoek de mogelijkheid, de haalbaarheid en de wenselijkheid van de omzetting van de Woningbouwvereniging Utrecht in**
 - (i) een WoonCoöperatie of**
 - (ii) in een fusie met een collega corporatie of**
 - (iii) in een combinatie van (i) en (ii).**

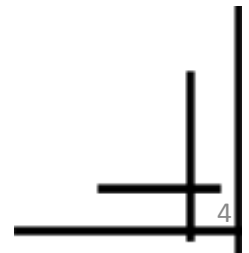


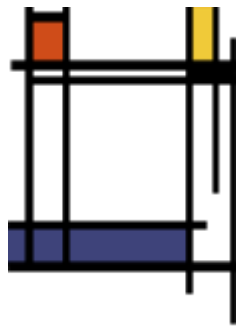


Inhoudsopgave:



- **Historie onderzoek opdracht**
- **Vier oplossingsrichtingen**
- **Reacties van partners**
- **Voor- en nadelen plus criteria in enkele matrices**
- **Advies werkgroep & vervolgstappen**

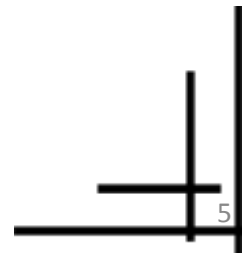


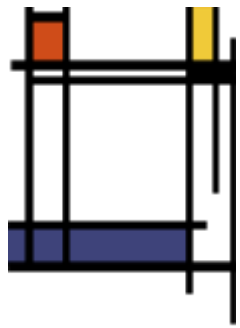


Vier oplossingsrichtingen



- 1) Omklappen tot WoonCoöperatie (buiten de wet)?
- 2) Overgaan in een fusie met collega corporatie?
- 3) Eerst fuseren en daarna uittreden als **Beheer**Coöperatie?
- 4) Eerst fuseren en daarna uittreden als **Woon**Coöperatie?



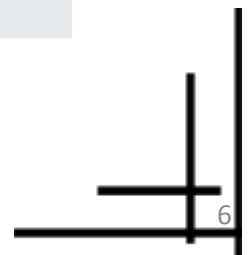


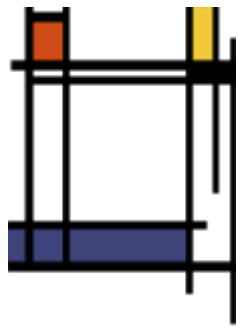
Een Coöperatie is het collectief beheren van woningen zonder commercieel doel; **SAMEN DOEN**



- Een Coöperatie is een vereniging = zeggenschap
 - van minimaal 5 woningen
 - waarbij > 50% huurders minder verdient dan inkomensgrens
- Onderscheid **Beheer**Coöperatie en **Woon**Coöperatie:

Beheer Coöperatie:	Woon Coöperatie:
Coöperatie huurt van corporatie, dus corporatie eigenaar vastgoed	Coöperatie koopt van corporatie en moet deze koop dus financieren
Bestuur: verhuur + klein onderhoud	bestuur: verhuur+onderhoud+invest
Woningwet (bij fusiecorp)+ NL regels	NL regels
Elke 5 jaar onderhandelen	Meer vrijheid = meer risico





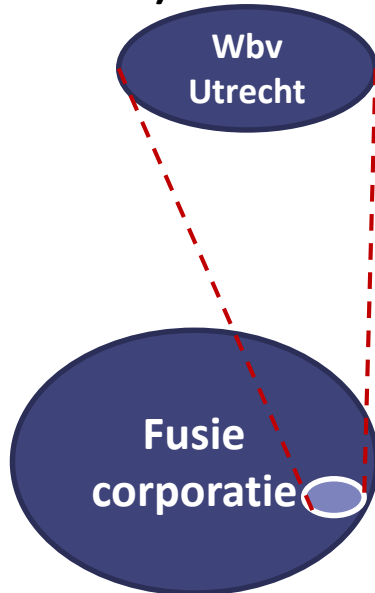
Schematisch:



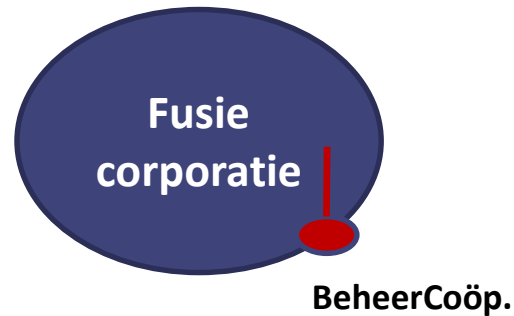
1) Omklappen lukt niet



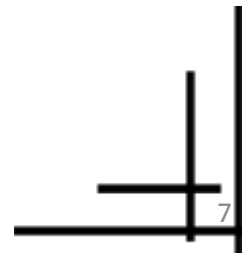
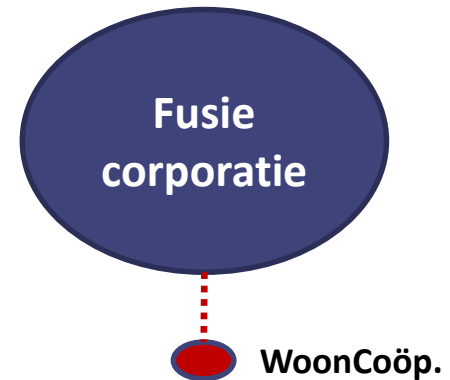
2) Fusie

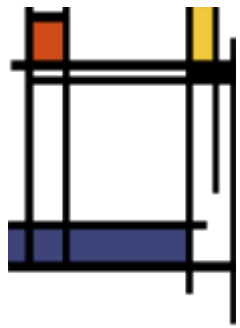


3) Fusie → BeheerCoöperatie.



4) Fusie → WoonCoöperatie.

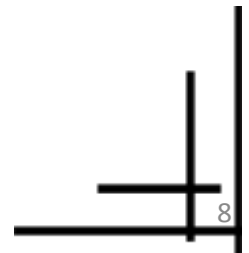


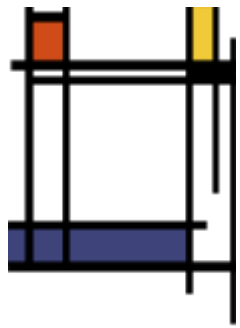


Inhoudsopgave:



- **Historie onderzoek opdracht**
- **Vier oplossingsrichtingen**
- **Reacties van partners**
- **Voor- en nadelen plus criteria in enkele matrices**
- **Advies werkgroep & vervolgstappen**





Eigenlijk waren alle reacties positief!

1) vanuit de overheid:



Gemeente Utrecht:

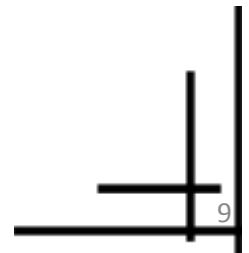
Gemeente heeft zich laten informeren + conclusie: elke oplossing is best, zolang als sociaal bezit en de afspraken over het verhuur intact blijven.

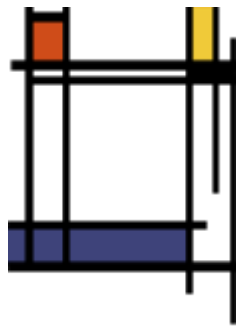
Ministerie (BZK) en Autoriteit Woningcorporaties (Aw):

BZK en Aw dachten goed met ons mee.

Aw is géén voorstander van alternatief 1 (omklappen naar WoonCoöperatie),

- **want je bereikt hetzelfde doel met alternatief 3: fusie + WoonCoöperatie**
- **want Aw weet niet hoe ze 'het restant moeten afhandelen'**
- **want Aw vreest precedent voor andere (grotere) corporaties.**





Eigenlijk waren alle reacties positief! 2) vanuit de corporaties:



Mitros (30.000 woningen):

Sympathiek tegenover concepten, maar Mitros wil niet deelnemen aan

2) Fusie of aan 3) Fusie + BeheerCoöp. Dit past niet in hun strategie.

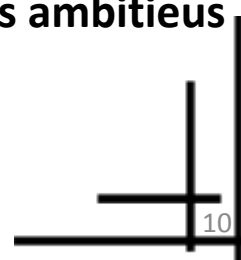
Mitros wil wel helpen met 4) Fusie + WoonCoöp.

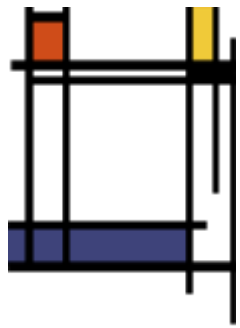
Bo-Ex (8.200 woningen):

Bo-Ex reageerde enthousiast, ogenschijnlijk voor elke variant. Hebben ervaring met 'Het Nieuwe Woonhuys'.

RK Wbv Zeist (1.000 woningen):

RK is een vereniging en is gericht op het 'klein blijven' met een gematigd huurbeleid. RK vindt het interessant om te groeien met ca 10% en is ambitieus in het verduurzamen van (ook oudere) woningen.

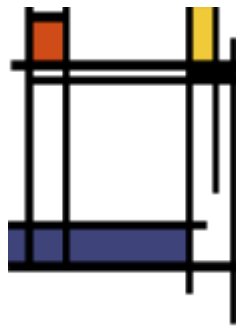




Inhoudsopgave:



- **Historie onderzoek opdracht**
- **Vier oplossingsrichtingen**
- **Reacties van partners**
- **Voor- en nadelen plus criteria in enkele matrices**
- **Advies werkgroep & vervolgstappen**



Voor- en nadelen per variant – 1) omklappen tot WoonCoöperatie

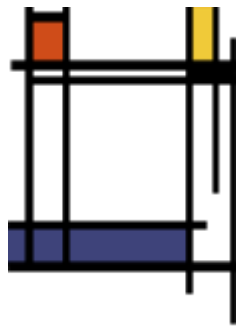


Voordelen

- De WoonCoöp. valt buiten de Woningwet, dus minder regeldruk
- Vereniging met veel zeggenschap
- Vereniging = eigenaar en dus vrijheid
- Meer woongenot, omdat omklappen = investeren in energietransitie.

Nadelen:

- Juridische haalbaarheid onzeker
- Onbekend of belastingdienst vrijstelling geeft voor overdracht.
- Vereniging = eigenaar en meer risico
- Vereniging = eigenaar, dus meer taken voor bestuur



Voor- en nadelen per variant – 2) fusie met corporatie

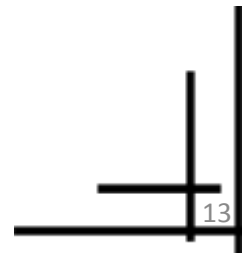


Voordelen

- Fusie is snelle en zekere oplossing; regeldruk gaat over naar fusiecorp.
- Fusie = onderhandelen over investeringen in energietransitie.
- Geen risico's met eigendom
- Fusiecorp. levert professioneel onderhoud & investeringen.
- Huurbeleid blijft intact voor 5 jaar

Nadelen:

- Alleen bij RK Wbv Zeist blijft er een vereniging, verder vooral stichtingen (dus minder zeggenschap).
- Fusiecorp. kan (op termijn) besluiten panden te verkopen.
- Onderhoud en dienstverlening kan ook lager niveau krijgen.
- Na ca 5 jaar kunnen (beleid) afspraken met de fusiecorp. vervallen.





Voor- en nadelen per variant – 3) Fusie en uittreden als BeheerCoöperatie

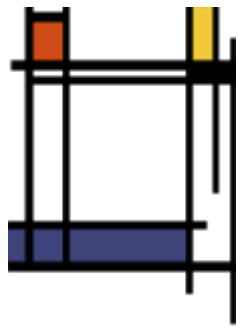


Voordelen

- Fusie is snelle en zekere oplossing; regeldruk gaat over naar fusiecorp.
- Fusie = onderhandelen over investeringen in energietransitie
- Het bestuur van de BeheerCoöp. bepaalt de dienstverlening en klein onderhoud, dus korte lijntjes.
- Participatie leden / huurders levert goede gevoel van gemeenschap.
- Huurbeleid blijft intact voor ca.5 jaar

Nadelen:

- Alleen bij RK Zeist blijft er een vereniging, verder vooral stichtingen (dus minder zeggenschap).
- Fusiecorp. kan (op termijn) besluiten panden te verkopen.
- Bestuur dient 'twee heren' namelijk de corporatie en de leden/huurders.
- Elke ca 5 jaar afspraken maken met corporatie over het beleid.



Voor- en nadelen per variant – 4) Fusie en uittreden als WoonCoöperatie

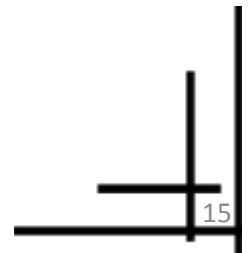


Voordelen

- Fusie is snelle en zekere oplossing;
- WoonCoöp buiten de Woningwet.
- Fusie = onderhandelen over investeringen in energietransitie
- Het bestuur van de WoonCoöp. bepaalt alle dienstverlening, onderhoud etc., dus korte lijntjes.
- Participatie leden / huurders levert goede gevoel van gemeenschap.
- Huurbeleid blijft intact

Nadelen:

- Vereniging = eigenaar en meer risico
- Vereniging = eigenaar, dus meer taken voor bestuur

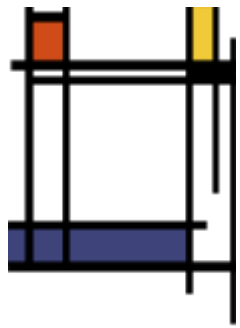


Varianten vergeleken met de criteria van 2018:

De criteria zijn meest van toepassing op WoonCoöp. en fusie



Criteria meerwaarde per werkvorm				
criteria zoals gebruikt in de memo van okt 2018				
v 24.09.19				
Criteria:	helemaal van toepassing - beetje van toepassing		helemaal NIET van toepassing	
Groep blijft bij elkaar				
Behoud sociale woningbouw				
Gematigd huurbeleid				
Kwaliteit handhaven/verbeteren				
Kleinschalig	Wbv / WoonCoöp.		BeheerCoöperatie	Fusie met kleine corp. Fusie met grote corp.
Maximale zeggenschap	Wbv / WoonCoöp.		BeheerCoöperatie	Fusie woningvereniging Fusie met stichting
Laag risico huurders	Wbv / Fusie		BeheerCoöperatie	WoonCoöperatie
Financieel gezond	Wbv / Fusie		BeheerCoöperatie	WoonCoöperatie
Behapbaar maken voor bestuur/RvC	Fusie	BeheerCoöperatie	WoonCoöperatie	Wbv
legenda: Wbv = huidige situatie				
Fusie = opgaan in andere corporatie				
WoonCoöperatie = Nieuwe Coöperatie koopt de woningen namens de huurders				
BeheerCoöperatie = Nieuwe Coöperatie beheert de woningen gedeeltelijk zelf van een (moeder)corporatie				
geen onderscheid tussen werkvormen				
geen onderscheid tussen werkvormen				
noot : Toegevoegd criterium is risico huurders, want dat is de andere kant van 'zeggenschap'				



Inhoudsopgave:



- **Historie onderzoek opdracht**
- **Vier oplossingsrichtingen**
- **Reacties van partners**
- **Voor- en nadelen plus criteria in enkele matrices**
- **Advies werkgroep & vervolgstappen**



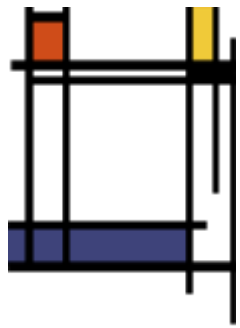
Advies werkgroep **variant 4): Fusie + WoonCoöperatie**



- De werkgroep vindt dat het onderzoek goed is uitgevoerd. Deze rapportage voldoet om één scenario in detail uit te werken.
- Variant 4) biedt volgens de werkgroep de meeste voordelen en voldoet het best aan de criteria.

Dit betekent dat Wbv Utrecht een fusie aangaat en aansluitend uittreedt als WoonCoöperatie.

- Randvoorwaarden:
 - ✓ Gekwalificeerde kartrekkers moeten bereid zijn dit traject uit te voeren.
 - ? Daarnaast moeten ca. 3 bewoners beschikbaar zijn als **beheerder-bestuur**.
- Werkgroep adviseert fusie met RK Wbv Zeist, als randvoorwaarde niet lukt.



Vervolgstappen:



- **ALV uitroepen voor 20 november 2019 om besluit te nemen dat één variant in detail uitgewerkt wordt.**
- **Uitwerken in voorjaar 2020, met besluitvorming ALV voor de zomer 2020.**
- **Tussentijds bewonersavonden organiseren voor afstemming.**
- **Uitvoering omzetting Wbv Utrecht in najaar 2020.**

Bewonersavond Woningbouwvereniging Utrecht

Dank voor uw aandacht

