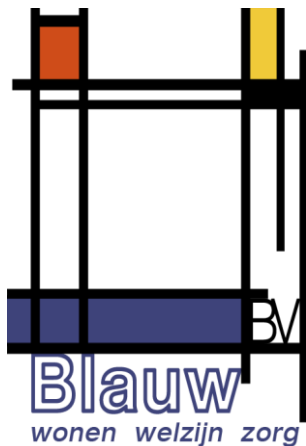
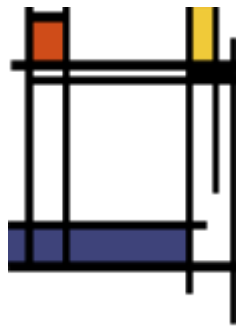


Proces, conclusies en advies

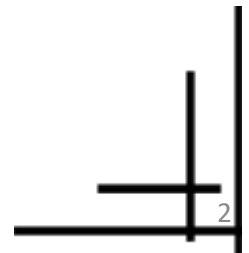
Werkgroep Wbv Utrecht
mei – okt 2018





Inhoudsopgave:

- **Historie en opdracht werkgroep**
- **Het proces**
- **Oplossingsrichting 1:**
Hoe leren we omgaan met de regeldruk?
- **Oplossingsrichting 2:**
Hoe kunnen we de regeldruk vermijden?
- **Conclusies en advies**



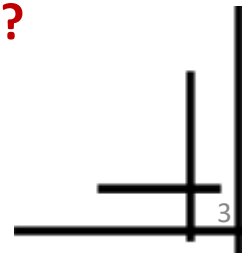
De werkgroep is ontstaan op verzoek van de ALV

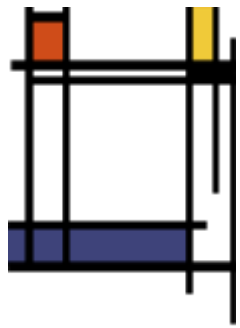


- In 2017 en 2018 is gesproken over te hoge regeldruk van bestuur en RvC.
- In mei 2018 besloten voor een werkgroep:
 - Linda van Denderen, Nora Leijen, Inge Raadschelders, Han Bergers, Herman Funcke, Evert Hendriksen, Jeroen Wesselink
 - Frank Ringnalda, Benno van Marum
 - Jan Ravesteijn, Jos Seijkens, Monique Waarts
 - met begeleiding van Theo Stubbé van Blauw bv

Opdracht:

Hoe kan je zorgen dat het besturen van de organisatie behapbaar is, mét behoud van de zeggenschap van de bewoners?



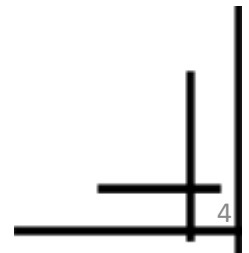


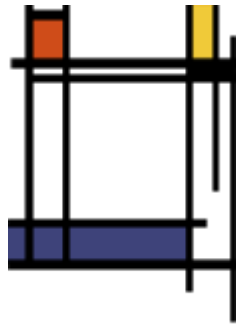
De regeldruk is een ondoenlijke cocktail van doe-werk en verantwoording met ingewikkelde procedures.



- **Doe-werk, zoals:**
 - Verhuren
 - Administratie
 - Onderhoud

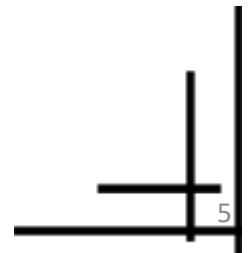
- **Strengere verantwoording, sinds de Woningwet 2015, zoals:**
 - Visitaties
 - Verplichte zelfevaluaties
 - Governance audits
 - Toetsing bestuur & RvC
 - Verplichte bijscholing
 - Lange Termijn beleid met financiële risico analyses
 - Eenvoudige Financiering 'mag niet via normale bank procedures'
 - Etc.

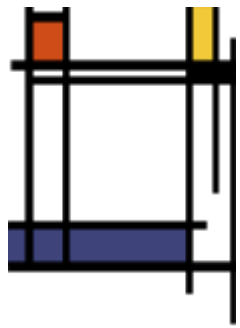




Het proces was een mix van creatief denken en het structureren/onderzoeken van het vraagstuk

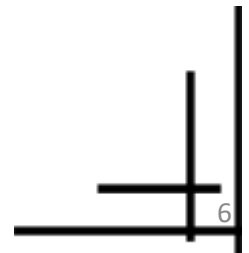
- **Vijf bijeenkomsten werkgroep met:**
 - **Vraagstelling begrijpen en herdefiniëren**
 - **Vooraf criteria voor succes**
 - **Creatieve Probleem Oplossing → ‘kleuren binnen én buiten de lijntjes’**
 - **Onderzoek (extern)**
 - **Memo o.b.v. onderzoek**
 - **Laatste bijeenkomst met matching oplossingen aan de criteria**
 - **Advies aan RvC - ALV**





Inhoudsopgave:

- ✓ **Historie en opdracht werkgroep**
- ✓ **Het proces**
 - **Oplossingsrichting 1:**
Hoe leren we omgaan met de regeldruk?
 - **Oplossingsrichting 2:**
Hoe kunnen we de regeldruk vermijden?
 - **Conclusies en advies**



Oplossingsrichting 1: leren omgaan met regeldruk



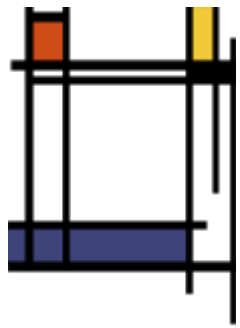
A: Huur betaalde & ervaren beheerder in:

- Iemand die verbinding legt met bewoners en speciale sfeer begrijpt
- Profielschets van een duizendpoot, want het betreft complexe verantwoording die alleen mogelijk is als het doe-werk 'klopt'
- Bestuur blijft verantwoordelijk, dus nog steeds visitaties etc.
- Bestuur krijgt werkgeverschap erbij
- Kosten (ca. 40.000,- per jaar) moet door huurders opgebracht worden

B: Dienstenovereenkomst met collega corporatie:

- In principe hetzelfde als A, alleen werkt er dan een ervaren organisatie voor Wbv Utrecht.
- Ontzorgt het bestuur beter, maar kernpunten van verantwoording blijven
- Inschatting kosten rond de ton/jaar.

Maakt dit het besturen behapbaar en kan Wbv Utrecht de kosten dragen?

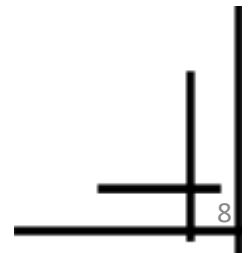


Oplossingsrichting 2: Hoe vermijden we regeldruk?



- **Omvorming tot Wooncoöperatie?**
 - Nieuwe woonvorm sinds Woningwet (zie volgende sheet)
 - Niet bedoeld om een corporatie om te vormen, maar
 - Experts (Platform 31) over 'Den Haag': misschien mogelijk om 'zeer kleine corporaties' om te vormen tot Wooncoöperatie.
 - Werkgroep heeft 3 varianten binnen deze mogelijke omvorming bedacht, elk met voor- en nadelen: verder onderzoek nodig!

Aantrekkelijk en robuust, maar lukt het en wanneer?





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

- Een Coöperatie is een vereniging = zeggenschap
- van minimaal 5 woningen
- waarbij > 50% minder verdient dan ca. € 40.000,-
- met speciale (ver)koopregeling van de woningen

- Samen verantwoordelijk voor verhuuropbrengsten en onderhoud
- Samen financiering via de bank = business plan
- Geen regeldruk corporatiebranche, maar wèl NL huurregels
- Samenwerking collega corporatie nodig om technische redenen

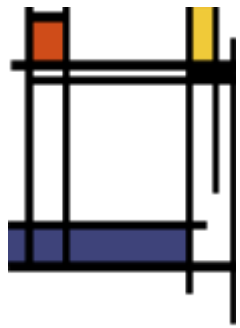


Innovatief en daarom goed uitzoeken op alle details!

Matching oplossingsrichtingen met criteria:



Criteria:	Professionele kracht Dienstenovereenkomst	Woon coöperatie
Groep blijft bij elkaar	JA	JA, maar hoeft niet 100%
Behoud sociale woningbouw	JA	JA, maar 'naast het bestel'
Gematigd huurbeleid	Oplossing kost geld	JA
Kwaliteit handhaven	JA	JA, misschien meer zelf doen
Kleinschalig	JA	JA
Maximale zeggenschap	JA, maar diensten van collega corp. = beetje wennen	JA
Financieel gezond	Betekent interen of huur verhogen	Minder onderlinge borging
Behapbaar maken	Snel te organiseren, maar niet voldoende – geen vertrouwen	Zou voldoende moeten zijn.... onzeker én wanneer?



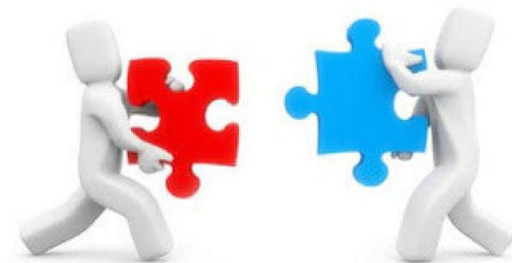
‘Uit het bestel stappen’ en fusie zijn geen oplossingen

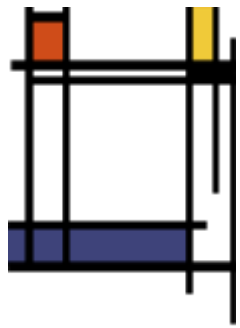


- **Uit het bestel stappen is juridisch onmogelijk**



- **Een fusie gaat voorbij aan de opdracht van de werkgroep**

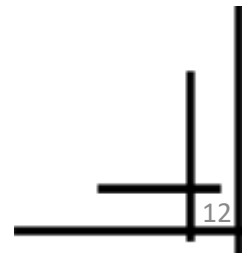


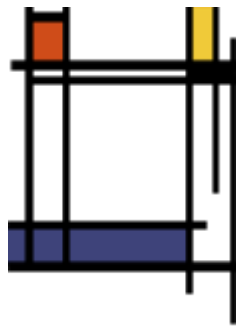


Conclusies: Het gaat zo niet langer en we wensen situatie van voor de Woningwet



- **Het vraagstuk van te hoge regeldruk voor (zeer) kleine corporaties is niet uniek voor Wbv Utrecht; bv Wbv Maarn**
- **Regeldruk slim behapbaar maken is beperkt mogelijk met inhuur externe experts: Beheerder of dienstenovereenkomst. Kost structureel geld en geen vertrouwen dat dit werkt.**
- **Regeldruk vermijden kan misschien met omzetting naar Wooncoöperatie; een nieuwe vorm uit de Woningwet.**
- **De uitwerking van een Wooncoöperatie moet onderzocht worden en zou aangevraagd kunnen worden. Onzekerheid, maar levert goed resultaat: kost tijd !**





Advies: onderzoek de details en haalbaarheid van de wooncoöperatie.



NU:

- **Besteed zoveel als mogelijk uit**
- **Onderzoek in detail structurele oplossing Wooncoöperatie;**
- **Vergelijk verschillende technische uitwerkingen;**
- **Onderzoek de haalbaarheid bij de Minister met Platform 31**

In de zomer van 2019:

- **De bewoners informeren en laten kiezen over Wooncoöperatie;**
- **Accepteer dat commitment & besluitvorming bewoners tijd kost !**