

Verslag bewonersinformatie avond toekomstverkenning 17 oktober 2019 Wilhelminakerk

Aanwezig: 30 bewoners, 4 RvC leden, 3 bestuursleden en Theo Stubbé

Afwezig: 11 bewoners hebben zich afgemeld

Theo Stubbé opent de bewonersavond en geeft aan dat er geen besluiten worden genomen, maar dat het een informatieve avond is; doel is informatie. Halverwege zal er een korte pauze worden genomen waarbij men de informatie op zich kan laten inwerken en daarna is er nog gelegenheid tot het stellen van vragen.

De agenda wordt doorgenomen:

- A. Historie onderzoek opdracht
- B. Vier oplossingsrichtingen
- C. Relaties van mogelijke betrokkenen
- D. Voor- en nadelen plus criteria in enkele matrices
- E. Advies werkgroep en vervolgstappen

A. Historie onderzoek opdracht

De historie van de opdracht wordt kort besproken.

B. Vier oplossingsrichtingen

1. Omklappen tot Wooncoöperatie
2. Overgaan in een fusie met collega corporatie
3. Eerst fuseren en dan uittreden als Beheercoöperatie
4. Eerst fuseren en dan uittreden als Wooncoöperatie

De oplossingsrichtingen worden kort besproken en schematisch weergegeven met de impact op de de wv Utrecht. Tevens wordt het onderscheid tussen een Beheercoöperatie en een Wooncoöperatie uitgelegd.

Tijdens het onderzoek is gebleken dat optie 1 eigenlijk niet mogelijk is. Deze wordt vanavond dan ook niet uitgebreid toegelicht.

C. Reacties van betrokkenen

Ten behoeve van het uitwerken van de scenario's is met verschillende partijen gesproken. Toezichthouders, mogelijke partners, collega-corporaties en kennisinstituten. Overall waren de reacties positief. Theo Stubbé geeft per partner op hoofdlijnen aan hoe het gesprek was. Al met al willen de formele toezichthouders meewerken maar dan moet in de uitwerking wel aan voorwaarden worden voldaan. Dit zijn overigens voorwaarden waar we aan kunnen voldoen. Bijvoorbeeld de gemeente Utrecht wil graag dat het huidige aantal woningen in de sociale woningbouw minimaal gelijk blijft. Het ministerie van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) wil graag dat de doelen van de volkshuisvesting geborgd blijven. Zowel Autoriteit Woningcorporaties als BZK lijken een voorkeur te hebben voor een traject waarbij optie 1 niet aan de orde is. Vanuit de collega-corporaties in het directe werkgebied vinden met name Mitros en RK Zeist het een spannend initiatief waarin ze ook een rol voor zichzelf zien. Mitros wil overigens oudere panden afstoten dus voor hen zou alleen optie 4 interessant zijn. RK Zeist zou over de opties 2 tot en met 4 willen doorpraten.

D. Voor- en nadelen plus criteria in enkele matrices

De voor- en nadelen worden per variant besproken, waarbij de bewoners de gelegenheid nemen om vragen te stellen en waar soms een kleine discussie ontstaat. Hieronder wordt per oplossingsrichting een verslag gedaan van de vragen en de antwoorden

Variant 1. Deze is duidelijk en worden verder geen vragen over gesteld. Toevoeging wordt gedaan dat het juridisch onzeker is of deze optie haalbaar is, aldus de AW.

Variant 2. Er worden veel vragen gesteld over het gedeelte van de verkoop van de woningen.

1. Vraag: Mag je het huurbeleid voor 5 jaar vaststellen of is het maximaal 5 jaar. Antwoord: De diverse termijnen die in het stuk worden genoemd bijv. het huurbeleid voor 5 jaar vaststellen (bij fusie) is een zaak van onderhandeling; 5 jaar is dus geen vastgelegde periode. Overigens is de periode ook niet zomaar gekozen. Het is niet te verwachten dat een fusiepartner permanent dit soort inhoudelijke afspraken wil maken. Na verloop van tijd moet er of opnieuw worden onderhandeld of gaat de WBVU mee in het algemene beleid van de partij waarmee is gefuseerd.
2. Vraag: RK wbv Zeist wil een stichting worden. Antwoord: RK Wbv Zeist is nu nog een vereniging, maar niet uit te sluiten valt dat ook daar gekozen gaat worden voor de stichtingsvorm; zijn ze al jaren mee bezig. Als we met een stichting zouden fuseren dan moeten we op termijn ook dezelfde juridische vorm hebben. Met andere woorden, voor een fusie met stichting moet de vereniging eerst worden omgezet naar een stichting.
3. Vraag: kunnen vrije sector woningen wel verkocht worden? Antwoord: De gemeente Utrecht heeft zich duidelijk uitgesproken voor het handhaven van de huidige volkshuisvestelijke bijdrage van de wbv Utrecht voor Utrecht Oost. Dat betekent dat we huurwoningen in stand houden. Hierbij moet wel worden aangetekend dat het standpunt van de gemeente sterk wordt bepaald door de huidige coalitie (politieke kleur). In een andere constellatie in de toekomst is het best denkbaar dat er dan anders tegenover het vastgoed en dus tegenover verkopen in Utrecht Oost wordt aangekeken. Het standpunt van de gemeente omvat naast de sociale huurwoningen ook de vrije sectorhuurwoningen van wbv Utrecht. Verkopen in de toekomst van woningen valt dus niet helemaal uit te sluiten.

Variant 3. Hier worden geen specifieke vragen over gesteld. Wel worden vragen in combinatie met variant 4 gesteld.

Variant 4. Er worden meerdere vragen gesteld over deze optie.

1. Vraag: wat zijn de lastigste dingen van de Woningwet waarover we het hebben. Antwoord: goedkeuring AW voor een bestuurs- en RvC-lid; kleinere leningen aangaan zoals bij WBVU is ingewikkeld, overheid wil alles controleren met complexe regels voor een vrijwilligersorganisaties zoals de wbv utrecht.
2. Vraag: in deze variant meer taken voor bestuur en aanleiding was juist zoveel regeldruk? Antwoord: Woningwet is niet meer van toepassing dus minder regels van bijv. accountant en geen grote complexe regels. Bij variant 3 valt de corporatie nog wel onder de volkshuisvestelijk regels. Daardoor zal daar nog wel meer regeldruk aanwezig zijn. In variant 3 geldt wel dat er een moedercorporatie is die kan meehelpen met de regeldruk. De situatie bij een coöperatie zoals wordt verondersteld onder variant 4 lijken meer op die van de wbv Utrecht vóór de introductie van de nieuwe Woningwet van 2015; muv de borging van leningen en bij een eventueel faillissement.
3. Vraag: meer taken wat houdt dat in? Antwoord: meer taken in deze variant t.o.v. beheercoöperatie (variant 3) maar voor wat betreft omvang vergelijkbaar met de situatie van voor 2015.
4. Vraag: als er gekke dingen gebeuren (bijv. fraude/hoge leningen/faillissement) zijn wij (de bewoners) dan hoofdelijk aansprakelijk? Antwoord: bij een woon coöperatie (dat een vereniging is) is het bestuur in principe niet hoofdelijk aansprakelijk voor de eventuele risico's, aldus Theo Stubbe (dit zou zeker nog verder moeten worden uitgezocht en uitgewerkt). Ook vanuit het afdekken van de risico's vanuit de financier(s).
5. Vraag: is het risico op faillissement en taken bestuur net zo groot als situatie nu. Antwoord: ja.
6. Vraag: hoe ziet de bestuursamenstelling er straks uit? Antwoord: doel is dat leden toetreden tot het bestuur. Tijdens de overgangsfase kunnen ze meekijken en meedraaien.

Als de nieuwe situatie start worden ze dan full swing bestuurslid. Het huidige bestuur en de RvC zullen verdwijnen en er zal een nieuw bestuur en RvC komen.

7. Vraag: mag de wooncoöperatie straks nieuw huurbeleid maken? Antwoord: De regels die nu gelden (zoals passend toewijzen) zijn niet meer van toepassing. Hiermee zou de coöperatie onder de huurgrens van ca. € 720,- meer vrijheid hebben om toe te wijzen. Bijvoorbeeld de verschillende inkomenscategorieën zullen minder hard gelden. Dit zou verhuur makkelijker moeten maken. Echter, de gemeente heeft ook nog een visie en regels en er moet waarschijnlijk wel een huisvestingsvergunning moeten worden aangevraagd.
8. Vraag: moeten bewoners in het bestuur/RvC of mogen dat ook externen zijn. Antwoord; ja dat mogen ook externen zijn. Bij aantreden nieuw bestuur treedt het bestaande bestuur af. Belangrijk is dat bewoners nu nadenken of zij hiervoor in aanmerking willen komen. Nieuwe bestuur hoeft evenals het huidige bestuur niet alleen te bestaan uit bewoners, maar er kunnen ook externen, via een voordracht, worden aangetrokken.
9. Vraag: je stapt uit het bestel, wat is het addertje onder het gras. Antwoord: voordelen Woningwet: binnen bestel bestaat duidelijkheid kaders: taken en verplichtingen op grond van de Woningwet. Ook sprake van borging en collegiale financiering en toezicht door de AW.
10. Vraag: het kan toch niet zo zijn dat je voor de helft van de waarde (20 miljoen) de woningen voor 10 miljoen gaat verkopen? Wij lenen fors bedrag, wat is het risico. Kan dat zonder huurverhoging? Waar zit het addertje onder het gras? Antwoord: het bedrag om de woningen te kunnen kopen is 'slechts' 50% van de vastgoed waarde dus ca 10 miljoen euro. Dit houdt dan wel in dat doorverkopen van huurwoningen binnen de randvoorwaarden niet mogelijk is. 10 miljoen is natuurlijk wel een stevige schuld, maar de hoogte van de aflossing hangt natuurlijk ook af van de rente die betaald moet worden (zie vb van calculatie in de bijlage van de notitie). Door deze transitie kan het niet anders dan dat de schuld hoger uitvalt dan nu het geval is. Daar zitten dan ook risico's aan. Als straks de rente stijgt kunnen de rentelasten ook hoger worden dan nu het geval is.
11. Vraag: zou een investeerder (uit bijv. Dubai) een belang kunnen nemen in het vastgoed waardoor de hoogte van de lening beperkt zou kunnen worden? Antwoord: Het staat de nieuwe vereniging vrij om alternatieve vormen van financiering te bedenken. Ze mogen echter niet zomaar bezit verkopen. De korting van 50% is onder voorbehoud van het huidige karakter (huurwoningen waarvan 80% sociaal). Ook moet worden voldaan aan de eisen van de gemeente. Dus ook al straks de woningen erg veel waard worden en de korting zou kunnen worden betaald dan moeten er nog steeds sociale huurwoningen blijven.
12. Vraag: waarom niet eerst zelf investeren en dan pas verkopen. Dan ligt de winst niet bij de corporatie, maar bij ons (wbv utrecht)? Antwoord: het bedrag van de lening zal dan niet lager uitvallen. Dit zal in de praktijk toch neerkomen op een broekzak/vestzak oplossing. Kortom zal in de praktijk niet zo veel uitmaken.

Er wordt een kleine pauze ingelast met koffie en thee waarbij de bewoners met elkaar, bestuur, RvC en Theo informeel kunnen spreken.

E. Advies werkgroep en vervolgstappen

Advies

De criteria om de scenario's te beoordelen zijn vorig jaar door de werkgroep geformuleerd en in de bewonersavond van januari 2019 besproken. De criteria worden in een schema uitgewerkt en toegelicht.

Het advies van de werkgroep is variant 4: fusie + wooncoöperatie. De randvoorwaarde is dat er dan wel kartrekkers moeten komen en minimaal 3 bestuursleden. Mocht deze variant niet lukken dan adviseert de werkgroep een fusie met RK wbv Zeist.

1. Vraag: Als we dit willen maakt de partij dan nog uit? Antwoord: nee, je stapt meteen uit.
2. Vraag: waarom niet meteen fuseren met RK wbv zeist en dan 1 persoon in bestuur en 1 persoon in de RvC. Je hebt dan 25-30% zeggenschap. Dan 1 jaar proberen en daarna eventueel uitstappen als we dat willen. Antwoord: Betekent eigenlijk een variant tussen optie 2 en 4. Nadeel kan zijn dat kennis van overgang en afspraken na dat jaar weg is aangezien het nieuw bestuurslid en RvClid betreft. Verder is onduidelijk wie dan namens de WBVU optreedt. De afspraken moet je dan direct al grotendeels uitgewerkt hebben. Daarmee is het nog maar de vraag of dit een goed alternatief zou zijn.
3. Vraag: wat houden de taken in voor het nieuwe bestuur en de kartrekkers? Antwoord: er wordt afgesproken dat het bestuur van wbv utrecht een profiel maakt om duidelijkheid te scheppen. Op deze wijze kunnen bewoners voor zichzelf nagaan of zij wel beschikken over de gevraagde kwaliteiten en skills. Ook is het noodzakelijk dat bewoners die iets voelen voor deelname aan een nieuw bestuur gaan meelopen en meedenken met het huidige bestuur. Ook denkbaar is om bewoners in de nieuwe situatie te laten meelopen. Dit vanuit de gedachte dat een keuze voor een coöperatie voor iedereen ook verplichtingen en commitment inhoudt.
4. Vraag: hoe is de besluitvorming. Moeten alle 91 woningen instemmen met het uitwerken van deze variant? Antwoord: nee, er moet een meerderheid zijn. Op termijn zal de uitwerking van deze variant worden voorgelegd aan de ALV. Dan is ook duidelijk wat er precies in detail aan afspraken is gemaakt.
5. Vraag: waarvoor moeten we stemmen in de ALV. Antwoord: verzoek is een opdracht te geven om een eenduidig variant uit te werken.

Vervolgstappen

De vervolgstappen met data worden doorgenomen. Bijgevoegd wordt nog dat er een verslag van de avond wordt gemaakt, de presentatie op de website wordt gepubliceerd en er functieprofielen worden opgesteld van de bestuursfuncties.

Theo Stubbé bedankt namens het bestuur en de RvC de bewoners voor het komen en de goede inbreng.