

# Verslag van het overleg tussen bestuur HVM en MT Wonen Meerssen d.d. 12 september 2016

## Aanwezig namens bestuur HVM:

dhr. Roumans (voorzitter)  
dhr. Gerards (secretaris)  
dhr. Cabo (penningmeester)  
mw. Deckers (lid)  
mw. Planidina (lid)  
dhr. Dejong (ondersteuner)  
dhr. Vermeeren (ondersteuner)

## Aanwezig namens MT Wonen Meerssen:

Luc Van den Bergh  
Frans Gärtener

Notulist: Sanne Scholten

---

## Agenda

1. Opening
2. Notulen DB HVM – MT Wonen Meerssen d.d. 22 maart 2016
3. Notulen Algemene Ledenvergadering HVM d.d. 4 juli 2016
4. Afstemmen werkwijze
5. Scheidingsvoorstel DAEB – niet-DAEB
6. Financiële afhandeling januari t/m april 2016 (decharge oud bestuur)
7. Adviesaanvraag MJOB 2017-2026
8. Jaarverslag Wonen Meerssen 2015
9. Rondvraag
10. Sluiting

---

### 1. Opening

Dhr. Roumans opent de vergadering.

### 2. Notulen DB HVM – MT Wonen Meerssen d.d. 22 maart 2016

Het verslag wordt niet vastgesteld en wordt ook niet gepubliceerd. De actielijst vervalt.

### 3. Notulen Algemene Ledenvergadering HVM d.d. 4 juli 2016

De notulen worden voor kennisgeving aangenomen.

### 4. Afstemmen werkwijze

Het aantal vergaderingen tussen bestuur HVM en MT Wonen Meerssen wordt bepaald op zes per jaar. Tijdens de vergaderingen zal dhr. Roumans optreden als voorzitter. Ook wil HVM minimaal een keer per jaar overleggen met de Raad van Commissarissen, de bewonerscommissies en de gemeente Meerssen, eventueel in het bijzijn van het MT van Wonen Meerssen. Wonen Meerssen zal een (concept) vergaderrooster opstellen.

HVM stelt de agenda voor de vergaderingen tussen het bestuur van HVM en het MT van Wonen Meerssen op. Wonen Meerssen levert hiertoe tijdig haar agendapunten aan.

HVM vraagt tevens om een jaaragenda voor 2017, waarin is vastgelegd over welke zaken HVM dat jaar informatie-, advies- en instemmingsrecht heeft en wanneer in het jaar die zaken aan de orde zullen komen. Hiervoor zal Wonen Meerssen zorgen.

---

Paraaf HVM



Paraaf WM



Indien het bestuur van HVM kopieën / prints van (vergader)stukken nodig heeft, dan zal Sanne Scholten dit voor hen verzorgen.

HVM geeft aan periodiek een (papieren) nieuwsbrief te willen uitgeven en vraagt hierbij ondersteuning van Wonen Meerssen.

#### 5. **Scheidingsvoorstel DAEB – niet-DAEB**

Met ingang van 2017 zijn woningcorporaties wettelijk verplicht hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) te scheiden van hun niet-DAEB-activiteiten. Onder DAEB-activiteiten wordt verstaan het verhuren van sociale huurwoningen, een niet-DAEB-activiteit is het verhuren van commercieel vastgoed / vrijesectorwoningen.

Er zijn drie opties:

1. een juridische splitsing, waarbij het DAEB-vastgoed en het niet DAEB-vastgoed elk in een aparte B.V. moeten worden ondergebracht;
2. een administratieve scheiding, waarbij voor zowel de DAEB-activiteiten als de niet-DAEB-activiteiten een aparte jaarrekening moet worden gemaakt;
3. een tussenvorm.

Woningcorporaties met een totale omzet tot 30 miljoen euro, een niet-DAEB-aandeel van maximaal 5 procent en een aandeel niet-DAEB-investeringen van maximaal 10 procent vallen onder een verlicht regime en zijn vrijgesteld van de verplichting om administratief te scheiden of juridisch te splitsen. Wonen Meerssen voldoet aan de voorwaarden en kiest voor het verlichte regime. Formeel hoeft hierover geen zienswijze van de huurders worden gevraagd, maar Wonen Meerssen wil HVM wel informeren.

De keuze voor het verlichte regime is een bewuste keuze. Voor zowel scheiden als splitsen geldt namelijk dat de nieuwe administratieve of juridische entiteiten financieel levensvatbaar moeten zijn. Voor Wonen Meerssen geldt dat de niet-DAEB-tak door de beperkte omvang van 36 woningen en de administratieve lastendruk waarschijnlijk niet levensvatbaar is en zij het risico loopt deze op termijn te moeten afstoten.

#### 6. **Financiële afhandeling januari t/m april 2016 (decharge oud bestuur)**

Dit onderwerp is op de agenda geplaatst door dhr. Maenen, de penningmeester van het oude bestuur en moet door HVM intern worden afgehandeld met het oude bestuur. Dhr. Cabo zal als nieuwe penningmeester hierover contact opnemen met dhr. Maenen. Het oude bestuur moet verantwoording afleggen over de financiën tot 4 juli. Dit moet worden goedgekeurd door een kascontrolecommissie en worden voorgelegd aan de Algemene Ledenvergadering. Alleen de ALV kan het oude bestuur decharge verlenen.

#### 7. **Adviesaanvraag MJOB 2017-2026**

HVM geeft aan de MJOB 2017-2026 te hebben ontvangen, maar niet de formele adviesaanvraag. Dhr. Van den Bergh zal HVM de brief van 16 augustus nogmaals doen toekomen, zodat HVM hierover schriftelijk een advies kan uitbrengen. HVM heeft een aantal vragen over de MJOB 2017-2026:

Waarom wordt er tien jaar vooruit begroot en is dit reëel?

→ Er wordt zelfs 50 jaar vooruit gepland, maar alleen de eerste tien jaar worden gepubliceerd. Dit is een verplichting, maar uiteraard geldt: hoe langer de termijn, hoe minder realistisch de cijfers.

Waarom is Wonen Meerssen geen lid van Aedes en vult zij de benchmark niet in?  
→ Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. Wonen Meerssen heeft een aantal jaar geleden haar lidmaatschap opgezegd, omdat zij vond en vindt dat Aedes de kleine corporaties te weinig vertegenwoordigt. Sinds 2014 publiceert Aedes jaarlijks een benchmark om de prestaties van corporaties onderling vergelijkbaar te maken. Wonen Meerssen doet wel mee aan de Aedes-benchmark.

Wat wordt verstaan onder maatregelen om woningen toegankelijker te maken?  
→ Vanwege de scheiding van wonen en zorg, waardoor ouderen steeds langer thuis (moeten) blijven wonen en de afbouw van WMO-maatregelen door gemeenten, wil Wonen Meerssen jaarlijks een bedrag investeren in het toegankelijker maken van haar huurwoningen, zodat ouderen langer in de woning kunnen blijven wonen. Dit geld is in eerste instantie bedoeld voor 'schrijnende' gevallen: mensen die zonder aanpassing van de woning gedwongen zijn te verhuizen. Uitgangspunt is dat de betreffende huurders hieraan zelf ook een financiële bijdrage leveren.

Waarom komt het aantal verhuureenheden niet overeen met het aantal woningen?  
→ Naast woningen verhuurt Wonen Meerssen ook garages, zorgunits etc.

Wat betekent AO/IC?  
→ Administratieve Organisatie en Interne Controle.

HVM vraagt naar de eisen van de accountant.  
→ Wonen Meerssen zal deze beschikbaar stellen.

HVM vraagt naar een onderhoudsoverzicht per complex.  
→ het overzicht voor 2017 wordt in december opgesteld.

HVM vraagt waarom de prijsindexering de komende jaren oploopt van 1 tot 2,5 procent.  
→ 1 procent is een realistische indexering, maar voor de langere termijn verplicht de toezichthouder corporaties om met een prijsindexering van 2,5 procent te rekenen.

## 8. Jaarverslag Wonen Meerssen 2015

HVM heeft een aantal vragen over het jaarverslag 2015:

Wonen Meerssen geeft aan haar afhankelijkheid van de zorgsector te willen beperken, hoe wil zij dit realiseren?  
→ Wonen Meerssen is voor circa 20 procent van haar inkomsten afhankelijk van zorgverleners. Wonen Meerssen probeert deze financiële afhankelijkheid en bijbehorende risico's te beperken door geen nieuwe samenwerkingen met zorgverleners meer aan te gaan en contracten met zorgverleners af te sluiten voor de lange termijn.

Wonen Meerssen geeft aan te willen bezuinigen op de servicekosten, hoe wil zij dit realiseren en is daar geen instemming van de huurdersvereniging voor nodig?  
→ Over beleidswijzigingen in de toerekening van de servicekosten heeft HVM inderdaad instemmingsrecht. Het beleid is echter niet gewijzigd. Wel heeft Wonen Meerssen reeds bezuinigd door goedkopere contracten af te sluiten voor schoonmaakonderhoud, door de ramen minder vaak te laten wassen en door de elektriciteitskosten van liften te verrekenen met de opbrengst van de zonnepanelen in bepaalde complexen. Als de kosten dalen, dan hoeven huurders ook minder te betalen.

Hoe staat het passend toewijzen het verduurzamen van woningen in de weg?

→ De overheid verplicht woningcorporaties enerzijds om hun woningen passend toe te wijzen, anderzijds vragen zij om meer woningen te verduurzamen. Dit beleid staat haaks op elkaar. Het verduurzamen van woningen vergt investeringen. Een duurzame woning heeft meer punten en hiervoor mag dus ook een hogere huurprijs worden gerekend. Zo kan de investering deels worden terugverdiend. Maar vanwege het passend toewijzen komen veel woningzoekenden niet meer in aanmerking voor deze duurdere woning. Daarom vraagt Wonen Meerssen een beperkte huurverhoging voor het verduurzamen van woningen. Per saldo gaat de huurder er niet op achteruit, omdat de energielasten van een duurzame woning normaalgesproken lager zullen zijn.

Komt de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2017 te vervallen?

→ Er is inderdaad sprake van dat de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2017 wordt vervangen door de huursombenadering. Dit houdt in dat de totale huursom op 31 december niet meer dan een vooraf vastgesteld percentage hoger mag zijn dan de totale huursom op 1 januari van dat jaar. Dit beleid is echter nog niet definitief.

Hoe staat Wonen Meerssen er financieel voor?

→ Wonen Meerssen is financieel gezond en heeft een overschot aan liquide middelen, doordat in het verleden leningen zijn aangetrokken voor projecten die (nog) niet zijn uitgevoerd. Wonen Meerssen wil de komende jaren (blijven) investeren in het verbeteren van haar bezit. Dit wil zij doen uit de bestaande liquide middelen, zodat de financiële reserves worden afgebouwd. Wonen Meerssen wil echter wel een buffer behouden om eventuele tegenslagen te kunnen opvangen. Een en ander is duidelijk zichtbaar in de financiële meerjarenbegroting. HVM ontvangt hiervan een exemplaar.

## 9. Rondvraag

Dhr. Dejong geeft aan het overleg als prettig te hebben ervaren.

Dhr. Van den Bergh constateert dat alle bestuursleden van HVM uit de kern Meerssen komen.

→ Het bestuur van HVM is zich hiervan bewust.

Dhr. Van den Bergh biedt aan om een bezichtiging te organiseren van diverse projecten / complexen.

Dhr. Van den Bergh geeft aan dat hij HVM binnenkort formeel om advies zal vragen omtrent de aankoop van een complex van 30 woningen aan het Marktplein in Geulle. Hiervoor zal niet de adviestermijn van 6 weken kunnen worden aangehouden, omdat bepaalde zaken al eerder in gang moeten worden gezet.

## 10. Sluiting

Dhr. Roumans geeft aan dat ook hij de vergadering als prettig heeft ervaren en bedankt de aanwezigen voor hun inbreng.

Voor akkoord, Meerssen, d.d.

Namens Wonen Meerssen

L. Van den Bergh

Namens Huurders Vereniging Meerssen

L. Roumans

Paraaf HVM

Paraaf WM

## Actielijst

Nr.	Datum	Actie	Wie	Wanneer	Afgehandeld
2016-01	12-09-2016	Opstellen vergaderrooster	WM		
2016-02	12-09-2016	Jaaragenda 2017	WM		
2016-03	12-09-2016	Nogmaals toesturen adviesaanvraag van 16 augustus	WM		
2016-04	12-09-2016	Aanleveren eisen accountant.	WM		
2016-05	12-09-2016	Onderhoudsoverzicht 2017 per complex.	WM	31-12-2016	
2016-05	12-09-2016	Financiële meerjarenbegroting naar HVM.			

Paraaf HVM

Paraaf WM