

Presentatie raadsleden

Woningbouwvereniging Ambtenaren Arnhem

31 januari 2019



Uw opdracht aan bestuur, RvC en verenigingssecretaris

- het democratiseren van de vereniging
- het professionaliseren van de bedrijfsvoering
- het voorbereiden van een discussie over de toekomst van de woningbouwvereniging

Uw opdracht aan bestuur, RvC en verenigingssecretaris

- het democratiseren van de vereniging
- het professionaliseren van de bedrijfsvoering
- het voorbereiden van een discussie over de toekomst van de woningbouwvereniging

Hieraan is toegevoegd:

- Onderzoek belangenverstrengeling / onbehoorlijk bestuur voormalig bestuurders en opdrachtnemers

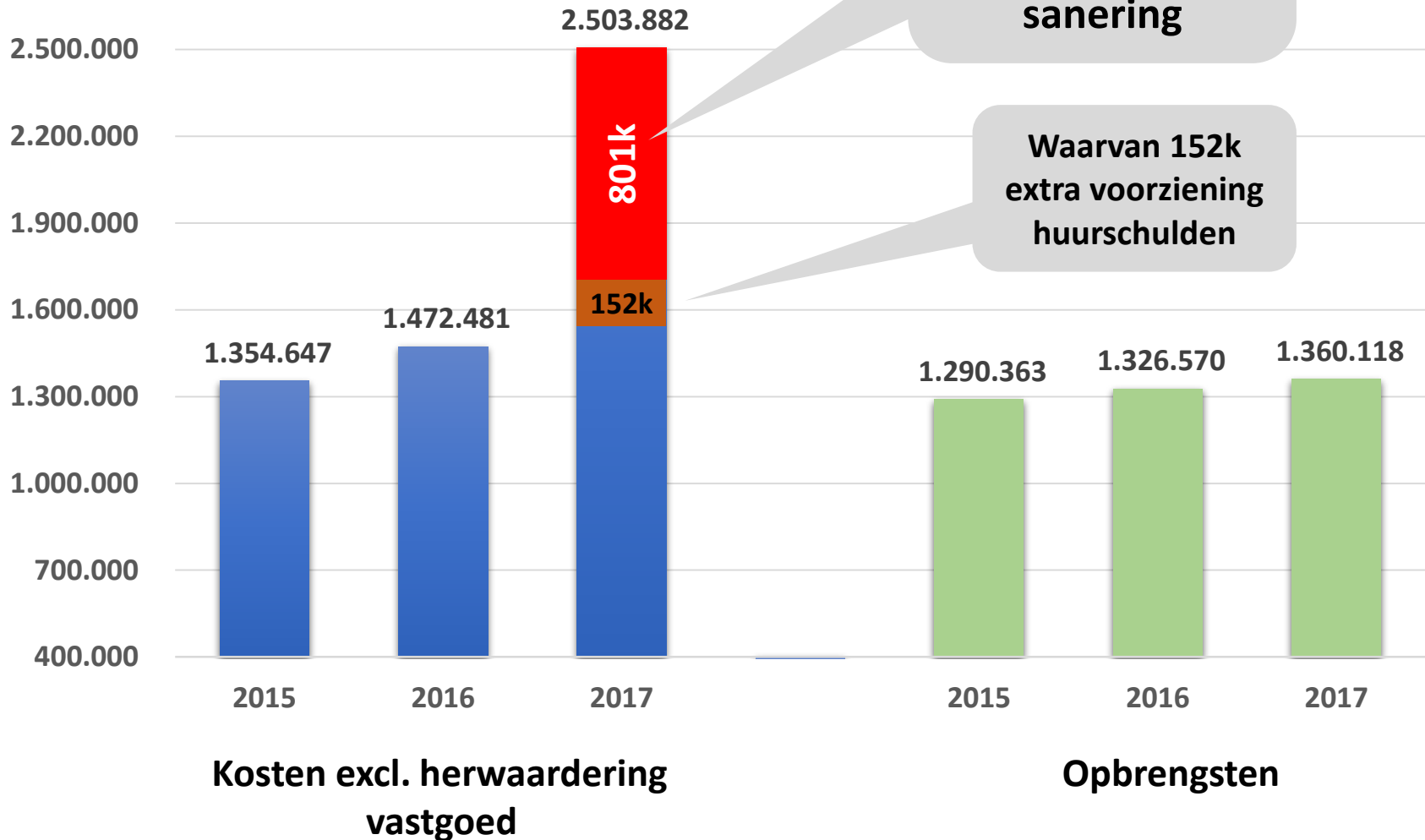
Stand van zaken forensisch onderzoek

- Rapportage Bovenschen Consultancy B.V. is afgerond.

Conclusie: WBVVA mogelijk voor een aanzienlijk bedrag benadeeld

- Bestuur en RvC hebben besloten tot aangifte /juridische stappen:
 - Ontbreken boekhouding diverse jaren
 - Vermeend strafbaar handelen van een voormalig adviseur en een voormalig bestuurslid
- Verdenking richt zich o.a. op:
 - Facturering van kosten aan de WBVVA
 - Totstandkoming van de eind 2017 afgesloten beëindigingsovereenkomst
- Bestuur zal nadere juridische stappen nemen om schade te verhalen en overeenkomst(en) te ontbinden
- Ook juridische stappen met betrekking tot onbehoorlijk bestuur meerdere bestuursleden in periode 2008-2018

WBVVA in cijfers



Het huis op orde

Partners

Beleidscontext

- Wetgeving
- Volkshuisvesting
- Juridisch

**Kwaliteit en
waarde**

Huren en prijs

Bewoners

Bedrijfsvoering & governance



Hoofdpunten uit bewonersraadpleging

Top 5 wensen:

1. Goed onderhoud nodig
2. Energiebesparing gewenst
3. Woningverbetering noodzakelijk
4. Invloed op woningtoewijzing behouden
5. Behouden leefbaarheid (huismeester/beheerder)

Wat is belangrijk voor gemeente Arnhem

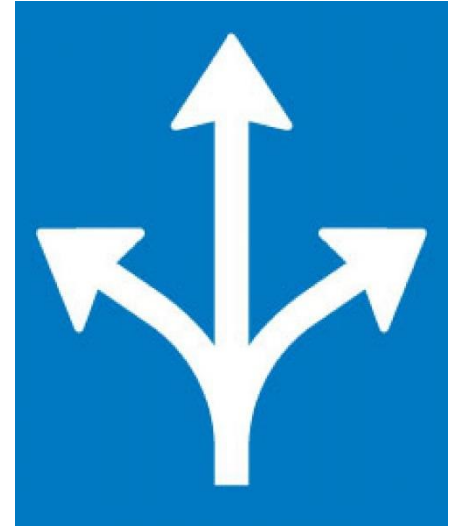
- Actueel woonbeleid gericht op behoud sociale voorraad
- Bevorderen huur in middensegment en doorstroommogelijkheden voor ouderen
- (Rijks)monumenten behouden
- Leefbaarheid wijk Geitenkamp moet verbeterd worden
- Bron: De Arnhemse Woonprincipes 2025 en uitvoeringsagenda
- Specifiek voor de WBVVA: erfpachtovereenkomst 2011 gaat uit van blijvende complexgewijze verhuur

Zienswijze Rabobank

- Diverse gesprekken gevoerd, eind november brief ontvangen:
 - Rabobank ziet zelfstandig voortbestaan als niet realistisch
 - Geen verlenging hypotheek 5 jaar, alleen overbrugging (vooralsnog 1 jaar)
 - Rabobank: kwetsbaarheid vereniging is groot
 - Rabobank: huurstroom te laag voor noodzakelijke uitgaven

Bezinning op de toekomst

- Geen doodlopende weg kiezen, maar tijdig de juiste afslag nemen
- 3 mogelijke afslagen verkennen in de vorm van scenario's A, B en C
- Verzoek aan ALV om bestuur opdracht te geven voor:
 - Uitwerken van de 3 scenario's (financieel, etc.)
 - Partnerverkenningen uitvoeren
 - Randvoorwaarden (wetten en regels) en garanties voor bewoners in kaart brengen



Geen doodlopende weg kiezen

- Doorgaan in huidige vorm niet haalbaar
 - Onderhoudsstaat onvoldoende
 - Elk jaar meerdere tonnen tekort voor onderhoud
 - Renovatie en verduurzaming noodzakelijk
 - Bank niet bereid financiering langjarig te verlengen
 - Bank werkt niet mee aan financiering achterstallig onderhoud
 - Kwetsbare bestuurlijke structuur



Drie mogelijke afslagen verkennen

Het bestuur a.i. wil 3 scenario's verdiepen:

- A. Alle woningen naar één corporatie
(in Arnhem actief)
- B. Schuttersberg naar corporatie, Braamberg kort
doorexploiteren en daarna naar kleine particuliere
woningbouwvereniging
- C. Schuttersberg naar corporatie, Braamberg naar
particuliere partij

Planning verkenning scenario's

- 2019 kwartaal 1
 - Informatie opstellen en delen met geïnteresseerde partijen, gemeente informeren
 - Gesprekken voeren met partijen en gegevens beschikbaar stellen
 - ALV informeren
- 2019 kwartaal 2
 - Taxatie door geïnteresseerde partij(en)
 - Afstemmen met ministerie en gemeente
 - Bieden en onderhandelen over voorwaarden
- 2019 kwartaal 3: ALV A en ALV B informeren en vragen om goedkeuring

Wbvva vergeleken met kleine woningbouwvereniging in NL

- Inkomsten laag door relatief lage huren in relatie tot grootte woningen
- Uitgaven voor onderhoud aan Rijksmonumenten / beschermd stadsgezicht
- Hypotheek relatief laag (maar loopt op!), en zeer hoge rentekosten
- Kosten voor administratie en beheer veel te hoog
- Relatief veel verhuizingen, ca 10% i.p.v. 6%, bewoners gaan kopen
- Hoge betalingsachterstanden (ca € 1.000 per woning, achterstanden lopen op), tot nog toe geen aanpak
- Geen reserves opgebouwd