



Woningstichting Maarn
De heer K. de Wolf

NabijWonen
De heer C. H. Schuurmans

Zienswijze op de voorgenomen fusie tussen Woningstichting Maarn en NabijWonen

Maarn, 12 september 2024

Geachte bestuurders,

U heeft ons op 17 juli 2024 op grond van artikel 53 van de Woningwet, artikel 5 van de Overlegwet en artikel 96 Btiv onze schriftelijke zienswijze gevraagd op de effecten van de voorgenomen fusie tussen Woningstichting Maarn en NabijWonen. Ten behoeve daarvan heeft u ons de fusie effectrapportage toegestuurd waarin de effecten van de fusie beschreven zijn op:

- Lokale binding
- De volkshuisvestelijke prestaties
- De financiële continuïteit en draagkracht.

In deze brief geven wij onze zienswijze op de verschillende onderwerpen. De inhoud van de fusie-effectrapportage is diverse keren met ons besproken. Onze inbreng is daarbij serieus genomen. Dit stellen we zeer op prijs. Hierna gaan we in op de onderwerpen die onze speciale aandacht hebben. Dat betekent dat op de onderwerpen waar wij niet op in gaan onze zienswijze aansluit bij de tekst.

Lokale binding

Nabijheid

Wij zijn enthousiast over de manier waarop de fusiecorporatie ervoor kiest daadwerkelijk nabij te zijn voor haar huurders en de manier waarop zij de samenwerking ziet met lokale partners. U geeft aan een loket te willen realiseren voor de huurders in Maarn en Maarsbergen in de kern Maarn. Dit komt tegemoet aan de wensen van onze huurders zoals die kenbaar gemaakt zijn in de huurdersenquête die in 2023 door ons is uitgezet. Belangrijk is dat de medewerkers van de fusiecorporatie die het loket bemensen zich verbonden voelen met onze kernen en ook kennis hebben van de bijzonderheden van de woningen, de bewoners en de projecten.

Volkshuisvestelijke prestaties

Prestatieafspraken

Omdat Woningstichting Maarn in dezelfde gemeente actief is als NabijWonen is continuïteit van de prestatieafspraken wat ons betreft geborgd. Zolang wij een zelfstandige Huurdersraad Maarn-

Maarsbergen zijn, hebben wij een actieve inbreng in de afspraken met de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Investeringsvoornemens

Wij zijn blij dat de uitvoering van het Wijkplan Tuindorp doorgaat en dat u toezegt zich in te spannen om dit traject te versnellen.

Uitvoeren volkshuisvestingsbeleid en dienstverlening aan huurders

Een belangrijk gesprekspunt met u in de aanloop naar de fusie effectrapportage was het huurbeleid en met name de manier waarop u de jaarlijkse huurverhoging bepaalt. U geeft aan zich te houden aan de Nationale afspraken. Dat lijkt ons logisch maar in onze ogen vraagt het borgen van de betaalbaarheid van de woningen voor huurders ook dat u kritisch kijkt naar de effecten van de huurverhoging voor de betaalbaarheid. Omdat in Maarn en Maarsbergen relatief veel eengezinswoningen staan, zijn de huren fors. Zeker met de huidige percentages (ca 5%) betekent dit voor onze huurders al gauw enkele tientjes extra per maand, terwijl dit voor huurders van kleinere en dus goedkopere woningen in veel gevallen minder is.

Wij hebben gesproken over de 'financiële knoppen' waaraan de corporatie kan draaien om haar plannen te kunnen waarmaken. Huurbeleid is een belangrijke knop naast investeren in bestaande woningen en nieuwbouw. Wij vinden het belangrijk de keuze voor een gematigd huurbeleid niet alleen kan als dat de uitvoering van alle plannen niet in de weg staat. Daarmee lijkt het huurbeleid een sluitpost terwijl het in onze ogen een balans moet zijn tussen de belangen van de zittende en toekomstige bewoners. Wij worden dan ook graag betrokken bij het opstellen van het portefeuillebeleid waarin deze balans wordt ontwikkeld.

Het onderhouds- en duurzaamheidsbeleid zoals u dat formuleert spreekt ons aan. We vragen uw aandacht voor het begeleiden van bewoners bij het maken van duurzaamheidskeuzes. Bijvoorbeeld bij het kiezen voor zonnepanelen zijn er veel praktische keuzes te maken. Dit is voor veel huurders onduidelijk en moeilijk te bevatten. Wij vragen daar in de begeleiding van huurders oog voor te hebben.

Zoals we al toelichtten in onze gesprekken vinden we het belangrijk dat er vooral gebouwd wordt voor de doorstroming. In onze dorpen heeft de vergrijzing tot gevolg dat veel eengezinswoningen bewoond worden door ouderen die ook graag in een gelijkvloerse woning en met minder kamers willen wonen. Het is dan fijn als deze doorstroming ook op gang kan komen door juist die huishoudens voorrang te geven door toepassing van lokaal maatwerk bij toewijzing.

U geeft in de fusie-effectrapportage aan dat u nieuwe huurders om toestemming vraagt hun NAW-gegevens aan ons te verstrekken. Het lijkt ons goed om daarbij te vermelden dat wij ze graag persoonlijk welkom willen heten en informatie willen geven over wat de Huurdersraad voor hen kan betekenen.

Zoals wij al eerder met u besproken hebben, staan we achter de voornemens die u heeft om de dienstverlening aan de huurders te verbeteren. Omdat wij bekend zijn met de kwaliteit van de dienstverlening op dit moment, NabijWonen voert deze immers uit bij Woningstichting Maarn, verwachten wij dat het nog behoorlijke tijd vraagt om uw voornemens gerealiseerd te krijgen. De kwaliteit van dienstverlening is een belangrijke klacht van onze achterban Wij vertrouwen erop dat u alles in het werk stelt om uw dienstverlening op orde te krijgen. Daarbij zijn wat ons betreft belangrijke aandachtspunten: nakomen van afspraken, toezicht bij onderhoudswerkzaamheden,

informatie intern delen en toegankelijk hebben voor medewerkers zodat huurders erop kunnen vertrouwen dat hun melding goed wordt opgepakt.

Participatie en huurdersorganisaties

Uw visie op participatie waarin u samen optrekt met huurders en gemeenten onderschrijven wij. Omdat Woningstichting Maarn een kleine corporatie is, en er geen personeelsleden mee gaan naar de fusie-corporatie, zien wij het als onze rol om de afspraken zoals die gemaakt zijn met ons, te monitoren. Dit doen wij zoals afgesproken op basis van een apart convenant. Onze intentie is om op termijn met de andere huurdersorganisaties, één sterke huurdersorganisatie voor de hele corporatie te vormen. Het is fijn dat u gehoor geeft aan de huurders van Maarn en Maarsbergen om eens per jaar een gesprek met hen te hebben.

Financiële continuïteit en draagkracht

Het is goed te lezen dat de nieuwe corporatie financieel gezond is en dat voorgenomen investeringen van beide organisaties ook in de fusiecorporatie door kunnen gaan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende inzicht te hebben gegeven in onze zienswijze op de effecten van de fusie tussen Woningstichting Maarn en NabijWonen. Wij verwachten dat met de fusie een sterke corporatie ontstaat die voor de huurders van Maarn en Maarsbergen continuïteit en kwaliteit biedt.

Met vriendelijke groet,

Guy Stanworth
voorzitter Huurdersraad

telefoon 06 21 90 55 61

e-mail: info@huurdersraad-maarn-maarsbergen.nl

website: www.huurdersraad-maarn-maarsbergen.nl



Met elkaar, voor elkaar!