



Ridderkerk 8 december 2015

Ls,

Als eerste, wil ik onze woningbouwvereniging even voorstellen.

Onze woningbouwvereniging bestaat uit 55 leden die wonen in een van de 55 woningen, aan de Kerkweg en Burgemeester Kruijffstraat te Ridderkerk, die op dit moment eigendom van onze vereniging zijn. Voor het besturen van deze vereniging zijn 5 leden (vrijwilligers) behoudens de beperkingen volgens de statuten, belast met het besturen van deze vereniging. Daarnaast hebben we een Commissie van toezicht en een klachtencommissie (beide bestaan ook uit vrijwilligers). Ons doel is om deze unieke situatie, het in deze vorm bestaan van zo een kleine woningbouwvereniging, met o.a. wonen tegen lage kosten, zo lang als mogelijk is in stand te houden. Dit kan mede doordat de leden mede verantwoordelijk zijn voor het onderhoud, hoofdzakelijk aan de binnenkant, van de woning. Het enige risico wat wij als vereniging hebben, is dat ons voortbestaan afhankelijk is geworden van de maatregelen die door de overheid worden genomen. Dit risico is ontstaan nadat wij (gedwongen) opgenomen zijn in het bestel. Er zijn en worden allemaal maatregelen ingevoerd, waar we niet onder uit kunnen, omdat het niet mogelijk was om uit het bestel te stappen.

Ter info de maatregelen die ingevoerd zijn om de schatkist te vullen.

Tot 2008 gebruikte we de meeste inkomsten van de huur voor het onderhouden en verbeteren van onze woningen. Dat we van af dat moment belasting moesten gaan betalen betekende dat, we over het geld dat we reserveerde voor de grote klussen belasting moesten betalen. Dat is inmiddels opgelost door grote klussen gefaseerd (uitgesmeerd over meerdere jaren) uit te voeren. We streven er nu naar om zo weinig mogelijk winst te maken.

Vanaf 2012 zijn we een verhuurders heffing gaan betalen, dit was een in 2012 klein bedrag (1173 euro) maar stijgt wel heel erg hard namelijk in dit jaar naar 36.646 euro. Vanaf 2013 betalen we ook een saneringsheffing, die opgelegd wordt omdat er een WBV in de problemen komt, door toedoen van een zakkenvullende directie en meeprofiterende commissarissen, waardoor de rest van de Nederlandse woningbouwverenigingen en huurders op de blaren moeten gaan zitten.

We zijn geen lid meer van AEDES, want als je daar lid van wilt blijven, moet je ook aan een aantal voorwaarden voldoen die veel geld kosten.

Daarnaast geeft de accountant die de jaarstukken condoleert aan dat het steeds ingewikkelder wordt om onze jaarstukken te controleren, die gemaakt moeten worden om de lidmaatschapsinkomsten 180.000 euro en +/- 80 factuurtjes te controleren, en heeft zijn prijs van gemiddeld 1500 euro inmiddels verhoogt naar 6250 euro. Dit zijn allemaal maatregelen waar we niet onder uit kunnen omdat we niet uit het bestel mogen stappen. Deze maatregelen hebben er wel toe geleid, dat de vaste lasten op dit moment 50 % van onze inkomsten betreffen.

De uitdaging.

Ondanks dat het tot nu toe lukte om aan al die opgelegde maatregelen, al koste dat wel veel moeite, te voldoen. Is het nu helaas zover dat ons voortbestaan bedreigt wordt door de invoering van de woningwet. We kunnen namelijk aan een aantal maatregelen in de nieuwe woningwet helaas, hoe graag wij dat ook willen, niet voldoen. Dit zijn o.a.

- Eisen aan het bestuur en Raad van Toezicht m.b.t. competenties en antecedenten (allemaal vrijwilligers?)
- 90 % toewijzingsnorm (gemiddeld < 1 mutatie per jaar?)
- Prestatie afspraken(we doen alleen aan instandhouding)
- Treasurystatuut, overcompensatie en verplichting tot visitatie (180.000 euro inkomsten 80 facturen?)

Wel is nog de mogelijkheid om een Wooncoöperatie op te zetten, Namelijk de wooncoöperatie, een vorm van zelforganisatie van kopers en huurders gericht op gezamenlijke doelen, als nieuwe vorm van toegelaten instelling, met een wettelijke basis binnen de structuur van de huidige sociale huursector. Deze vorm van een organisatie waarbij de huurders zelf hun huisvesting en doelstellingen organiseren, iets wat wij namelijk al 100 jaar doen, hebben we in het verleden zelf ook onderzocht, maar was op dat moment niet mogelijk.

Deze nieuwe organisatie (de wooncoöperatie) is op dit moment de enige mogelijkheid voor onze woningbouwvereniging. om te kunnen voortbestaan.

Wij zijn namelijk van mening dat we voldoen aan de stappen, die door Platform 31 worden aangegeven om een wooncoöperatie op te zetten, om naar deze organisatievorm over te gaan.

We zijn alleen nog bezig of we voldoen aan de norm dat een meerderheid van onze leden onder de inkomensgrens sociale huurwoning zitten (34.911 euro).

Deze nieuwe organisatie (de wooncoöperatie) is, namelijk op dit moment, de enige mogelijkheid voor onze woningbouwvereniging om te kunnen voortbestaan. Afhankelijk van de uitkomst van deze norm, hoeveel procent van de leden onder deze norm zit, zullen we onze vervolgstappen moeten bepalen.

We willen namelijk graag weer terug naar de tijd, dat we het binnenkomende geld kunnen besteden aan waar het voor bedoeld is, namelijk het in stand houden van onze woningen. En dat we dat kunnen doen zonder al te veel bemoeienissen van anderen. Het is namelijk belachelijk dat een vereniging, waarvan de boekhouding bij wijze van spreken op achterkant van een bierviltje kan, en de controle plaats kan vinden door een kascontrole (commissie van toezicht), zulke hoge kosten moet maken. Daarnaast allerlei maatregelen krijgt opgelegd, die hoofdzakelijk worden opgelegd om problemen te voorkomen die veroorzaakt worden door zakkenvullende directies en meeprofiterende commissarissen, waardoor de rest van de Nederlandse woningbouwverenigingen en

huurders op de blaren moeten zitten. En kleine woningbouwverenigingen, die net als wij georganiseerd zijn, niet kunnen blijven voortbestaan.

In afwachting van een reactie.

Jaap Nijholt

E-mail: [jniijholt@cyberdot.nl](mailto:jnijholt@cyberdot.nl)

Tel: 0180422359