



Aan:
Stichting MeerWonen
Postbus 150
2370 AD ROELOFARENDVSVEEN

Datum : 15 december 2015
Verzonden :
Ons kenmerk : Z-15-11603 / 8060
Uw identificatie :
Contactpersoon : N.W. Jongeling
Telefoonnummer : 14071

Onderwerp : Zienswijze fusie Stichting MeerWonen en Woningstichting Warmunda

Geachte heer Hoogvliet en geachte mevrouw Duiverman,

Op 6 oktober 2015 ontvingen wij uw verzoek voor het uiten van een zienswijze op het voorgenomen besluit van Stichting MeerWonen en Woningstichting Warmunda om per 30 juni 2016 te gaan fuseren.

Met deze brief gaan wij op uw verzoek in en zetten wij onze zienswijze uiteen. We kunnen akkoord gaan met de voorgenomen fusie: per saldo is de fusie naar ons idee in het belang van de volkshuisvesting in Oegstgeest. Wel hebben wij een aantal zorgpunten. Hieronder benoemen we per onderwerp zowel positieve kanten als zaken die aandacht verdienen.

Schaalgrootte en fusieachtergronden

Wij denken dat het in algemene zin goed is dat kleinere corporaties zoeken naar mogelijkheden om groter te worden. Een corporatie met een grotere omvang dan de huidige grootte van Stichting MeerWonen of Woningstichting Warmunda is beter in staat om de financiële lasten van een corporatie anno 2016 en verder te dragen, zoals heffingen en de kosten van gespecialiseerd personeel.

We zien ook de meerwaarde van een grotere kritische massa als het gaat om drempels voor investeringen en de kansen voor professionalisering, mogelijk uitmondend in een verbeterde dienstverlening en een verbeterde betaalbaarheid van de woningen.

Het aantal verhuureenheden zal door de fusie met Woningstichting Warmunda niet al te veel groeien. Net als bij de fusie tussen Woningstichting Buitenlust en Alkemade Wonen geven wij hier aan dat het goed zou zijn om met grotere stappen te fuseren. Het door de minister beoogde optimum van ongeveer 6.000 verhuureenheden wordt dan sneller bereikt. U fuseert nu in kleine stappen. We denken dat het goed is om niet telkens met kleine stappen te fuseren en raden u aan om nu een periode van rust te nemen. Een fusietraject is immers een intensieve periode, voor zowel personeel als organisatie.

De keuze voor een fusiepartner met een vergelijkbare woningvoorraad qua bouwperioden en woningtypologie lijkt ons een logische, maar de keuze voor een fusiepartner in nog weer een nieuwe subregionale woningmarkt niet. Na fusie zal de corporatie zich in drie woningmarkten begeven. Teylingen richt zich historisch gezien vooral op de Bollenstreek, Oegstgeest op de Leidse regio en Kaag en Braassem op de voormalige Rijnstreek. De verhuisbewegingen tussen deze regio's zijn minimaal. Vanuit de woningmarkt gedacht, vult het bezit van de corporaties elkaar dus niet aan.

Huurontwikkeling, investeringscapaciteit en matching van middelen

In de toelichting op het voorgenomen fusiebesluit constateert u dat de organisatie na de fusie financieel gezond is en niet genoodzaakt is tot het verhogen van de huren of het afstoten van bezit. De kengetallen voor financiële gezondheid na de fusie ondersteunen dit. Uit de CiP van Aedes valt af te lezen dat beide corporaties gezond zijn en een vergelijkbaar financieel profiel hebben. Er is niet sprake van een financieel sterke corporatie, die een zwakke corporatie te hulp schiet.

Ook schrijft u dat geplande investeringen kunnen doorgaan en dat er ruimte is om investeringen in nieuwe projecten in Oegstgeest te onderzoeken, ook binnen de kaders van nieuw rijksbeleid en het Woonakkoord van Aedes en de Woonbond. De fusiecorporatie zal ruimschoots voldoen aan de eisen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit lijkt ons essentieel; het schept vertrouwen in de financiële continuïteit van de fusiecorporatie.

Deze constatering schept ook verwachtingen ten aanzien van het huurbeleid, investeringen en de verkoop van bezit. In de toelichting proeven we dat er na fusie sprake is van meer mogelijkheden.

Lokale binding

In onze zienswijze op de fusie tussen Woningstichting Buitenlust en Alkemade wonen hebben wij onze zorgen geuit over lokale binding. Ook de minister heeft aangegeven dit aspect van groot belang te achten voor het functioneren van de volkshuisvesting in het algemeen en specifiek bij fusies. Het gaat dan om de samenwerking met gemeenten, bereikbaarheid voor en overleg met huurders en het leveren van een bijdrage aan lokaal woonbeleid.

Wat betreft bereikbaarheid voor en overleg met huurders geeft uw toelichting voldoende richting. U schetst een beeld van verdere professionalisering van de dienstverlening: huurders kunnen (in de toekomst) zowel op kantoor als telefonisch of digitaal met Stichting MeerWonen contact opnemen. We verwachten dat u ook minimaal de komende 10 jaar voor degenen die persoonlijk contact willen hebben een lokaal loket heeft voor huurders.

Wat betreft het bijdragen van corporaties aan lokaal woonbeleid en samenwerking met gemeenten blijft onze zorg bestaan. In uw toelichting schrijft u over de samenwerking met gemeenten:

‘Onze stelling is: voor de gemeente blijven wij de corporatie die we nu zijn: een corporatie die aanspreekbaar is en staat voor haar volkshuisvestelijke opgave. Dit is zo en dat blijft zo. In feite vinden we het feit dat we in meerdere gemeenten actief zijn, voor de afzonderlijke gemeentes niet relevant. Die mogen daar niets van merken, hooguit in positieve zin.’

Wij delen die insteek, maar constateren in de praktijk iets anders. Bij een nauwe samenwerking weten gemeente, huurders en corporaties van elkaars opvatting over de gezamenlijke lokale opgave in de volkshuisvesting. Tijdens de jarenlange samenwerking tussen Woningstichting Buitenlust en Gemeente Oegstgeest was dit ook het geval.

Vlak voor de ondertekening van de prestatieafspraken in 2015 heeft Stichting MeerWonen zich echter onverwacht, zonder eerder signaal, teruggetrokken uit het proces. Als reden hiervoor werd toen aangehaald, dat er geen gezamenlijk beeld zou zijn van de volkshuisvestelijke opgave om prestatieafspraken te kunnen maken voor de langere termijn. Dit heeft ons zeer verbaasd. Ten eerste, omdat tijdens de werkbesprekingen voor de prestatieafspraken dit onderwerp doorlopend aan de orde is gekomen. Ten tweede, omdat we uit de toelichting bij de fusie constateren, dat we juist delen in wat de volkshuisvestelijke opgave zou moeten zijn: bestrijding van scheefwonen, bevordering van de doorstroming en een focus op beschikbaarheid van voldoende passende woningen. De onverwachte terughoudendheid ten aanzien van prestatieafspraken voor de langere termijn is ten derde verbazend, gezien de positieve conclusies ten aanzien van de toekomstige financiën.

De opstelling van Stichting MeerWonen bij de prestatieafspraken sluit onzes inziens niet aan op de hierboven aangehaalde insteek. Het onverwacht terugtrekken heeft juist onze zorg over de bijdrage aan lokaal beleid eerder doen toenemen dan afnemen.

We denken dat het juist bij schaalvergroting van groot belang is om ook op kleinere schaal zicht te houden op de opvattingen van de lokale partners en om structureel overleg te hebben.

We dragen dit – opnieuw - als punt van zorg en extra aandacht aan. Graag zetten we het jaarlijks gesprek met de voorzitter van uw Raad van Commissarissen weer op de agenda. Ook denken wij dat het goed is als de directeur-bestuurder van de fusiecorporatie op korte termijn komt kennismaken met de gemeenteraad. U kunt dan de raad meenemen in de fusie en in uw plannen voor de volkshuisvesting in Oegstgeest de komende jaren. Wij vragen u dat te doen vóór 1 april 2016.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

H.A. Leegstra
locosecretaris

drs. J.B. Waaijer
burgemeester



* Z O O 5 A 2 6 3 B B F *

Aan:
Woningstichting Warmunda
Postbus 37
2360 AA WARMOND

Datum : 15 december 2015
Verzonden :
Ons kenmerk : Z-15-11603 / 7776
Uw identificatie :
Contactpersoon : N.W. Jongeling
Telefoonnummer : 14071

Onderwerp : Zienswijze fusie Stichting MeerWonen en Woningstichting
Warmunda

Geachte heer Hoogvliet en geachte mevrouw Duiverman,

Op 6 oktober 2015 ontvingen wij uw verzoek voor het uiten van een zienswijze op het voorgenomen besluit van Stichting MeerWonen en Woningstichting Warmunda om per 30 juni 2016 te gaan fuseren.

Met deze brief gaan wij op uw verzoek in en zetten wij onze zienswijze uiteen. We kunnen akkoord gaan met de voorgenomen fusie: per saldo is de fusie naar ons idee in het belang van de volkshuisvesting in Oegstgeest. Wel hebben wij een aantal zorgpunten. Hieronder benoemen we per onderwerp zowel positieve kanten als zaken die aandacht verdienen.

Schaalgrootte en fusieachtergronden

Wij denken dat het in algemene zin goed is dat kleinere corporaties zoeken naar mogelijkheden om groter te worden. Een corporatie met een grotere omvang dan de huidige grootte van Stichting MeerWonen of Woningstichting Warmunda is beter in staat om de financiële lasten van een corporatie anno 2016 en verder te dragen, zoals heffingen en de kosten van gespecialiseerd personeel.

We zien ook de meerwaarde van een grotere kritische massa als het gaat om drempels voor investeringen en de kansen voor professionalisering, mogelijk uitmondend in een verbeterde dienstverlening en een verbeterde betaalbaarheid van de woningen.

Het aantal verhuureenheden zal door de fusie met Woningstichting Warmunda niet al te veel groeien. Net als bij de fusie tussen Woningstichting Buitenlust en Alkemade Wonen geven wij hier aan dat het goed zou zijn om met grotere stappen te fuseren. Het door de minister beoogde optimum van ongeveer 6.000 verhuureenheden wordt dan sneller bereikt. U fuseert nu in kleine stappen. We denken dat het goed is om niet telkens met kleine stappen te fuseren en raden u aan om nu een periode van rust te nemen. Een fusietraject is immers een intensieve periode, voor zowel personeel als organisatie.

De keuze voor een fusiepartner met een vergelijkbare woningvoorraad qua bouwperioden en woningtypologie lijkt ons een logische, maar de keuze voor een fusiepartner in nog weer een nieuwe subregionale woningmarkt niet. Na fusie zal de corporatie zich in drie woningmarkten begeven. Teylingen richt zich historisch gezien vooral op de Bollenstreek, Oegstgeest op de Leidse regio en Kaag en Braassem op de voormalige Rijnstreek. De verhuisbewegingen tussen deze regio's zijn minimaal. Vanuit de woningmarkt gedacht, vult het bezit van de corporaties elkaar dus niet aan.

Huurontwikkeling, investeringscapaciteit en matching van middelen

In de toelichting op het voorgenomen fusiebesluit constateert u dat de organisatie na de fusie financieel gezond is en niet genoodzaakt is tot het verhogen van de huren of het afstoten van bezit. De kengetallen voor financiële gezondheid na de fusie ondersteunen dit. Uit de CiP van Aedes valt af te lezen dat beide corporaties gezond zijn en een vergelijkbaar financieel profiel hebben. Er is niet sprake van een financieel sterke corporatie, die een zwakke corporatie te hulp schiet.

Ook schrijft u dat geplande investeringen kunnen doorgaan en dat er ruimte is om investeringen in nieuwe projecten in Oegstgeest te onderzoeken, ook binnen de kaders van nieuw rijksbeleid en het Woonakkoord van Aedes en de Woonbond. De fusiecorporatie zal ruimschoots voldoen aan de eisen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit lijkt ons essentieel; het scheidt vertrouwen in de financiële continuïteit van de fusiecorporatie.

Deze constatering scheidt ook verwachtingen ten aanzien van het huurbeleid, investeringen en de verkoop van bezit. In de toelichting proeven we dat er na fusie sprake is van meer mogelijkheden.

Lokale binding

In onze zienswijze op de fusie tussen Woningstichting Buitenlust en Alkemade wonen hebben wij onze zorgen geuit over lokale binding. Ook de minister heeft aangegeven dit aspect van groot belang te achten voor het functioneren van de volkshuisvesting in het algemeen en specifiek bij fusies. Het gaat dan om de samenwerking met gemeenten, bereikbaarheid voor en overleg met huurders en het leveren van een bijdrage aan lokaal woonbeleid.

Wat betreft bereikbaarheid voor en overleg met huurders geeft uw toelichting voldoende richting. U schetst een beeld van verdere professionalisering van de dienstverlening: huurders kunnen (in de toekomst) zowel op kantoor als telefonisch of digitaal met Stichting MeerWonen contact opnemen. We verwachten dat u ook minimaal de komende 10 jaar voor degenen die persoonlijk contact willen hebben een lokaal loket heeft voor huurders.

Wat betreft het bijdragen van corporaties aan lokaal woonbeleid en samenwerking met gemeenten blijft onze zorg bestaan. In uw toelichting schrijft u over de samenwerking met gemeenten:

‘Onze stelling is: voor de gemeente blijven wij de corporatie die we nu zijn: een corporatie die aanspreekbaar is en staat voor haar volkshuisvestelijke opgave. Dit is zo en dat blijft zo. In feite vinden we het feit dat we in meerdere gemeenten actief zijn, voor de afzonderlijke gemeentes niet relevant. Die mogen daar niets van merken, hooguit in positieve zin.’

Wij delen die insteek, maar constateren in de praktijk iets anders. Bij een nauwe samenwerking weten gemeente, huurders en corporaties van elkaars opvatting over de gezamenlijke lokale opgave in de volkshuisvesting. Tijdens de jarenlange samenwerking tussen Woningstichting Buitenlust en Gemeente Oegstgeest was dit ook het geval.

Vlak voor de ondertekening van de prestatieafspraken in 2015 heeft Stichting MeerWonen zich echter onverwacht, zonder eerder signaal, teruggetrokken uit het proces. Als reden hiervoor werd toen aangehaald, dat er geen gezamenlijk beeld zou zijn van de volkshuisvestelijke opgave om prestatieafspraken te kunnen maken voor de langere termijn. Dit heeft ons zeer verbaasd. Ten eerste, omdat tijdens de werkbesprekingen voor de prestatieafspraken dit onderwerp doorlopend aan de orde is gekomen. Ten tweede, omdat we uit de toelichting bij de fusie constateren, dat we juist delen in wat de volkshuisvestelijke opgave zou moeten zijn: bestrijding van scheefwonen, bevordering van de doorstroming en een focus op beschikbaarheid van voldoende passende woningen. De onverwachte terughoudendheid ten aanzien van prestatieafspraken voor de langere termijn is ten derde verbazend, gezien de positieve conclusies ten aanzien van de toekomstige financiën.

De opstelling van Stichting MeerWonen bij de prestatieafspraken sluit onzes inziens niet aan op de hierboven aangehaalde insteek. Het onverwacht terugtrekken heeft juist onze zorg over de bijdrage aan lokaal beleid eerder doen toenemen dan afnemen.

We denken dat het juist bij schaalvergroting van groot belang is om ook op kleinere schaal zicht te houden op de opvattingen van de lokale partners en om structureel overleg te hebben.

We dragen dit – opnieuw - als punt van zorg en extra aandacht aan. Graag zetten we het jaarlijks gesprek met de voorzitter van uw Raad van Commissarissen weer op de agenda. Ook denken wij dat het goed is als de directeur-bestuurder van de fusiecorporatie op korte termijn komt kennismaken met de gemeenteraad. U kunt dan de raad meenemen in de fusie en in uw plannen voor de volkshuisvesting in Oegstgeest de komende jaren. Wij vragen u dat te doen vóór 1 april 2016.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

H.A. Leegstra
locosecretaris

drs. J.B. Waaijer
burgemeester

