



Stichting
Huurdersbelangen
Omnia
Wonen

Voor:

Stichting Omnia Wonen (hierna te noemen: OW) t.a.v. de directeur-bestuurder mevrouw M. Govers

Van:

Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen (hierna te noemen SHOW)

datum: 29 juli 2019

Zienswijze fusie Omnia Wonen en Vallei Wonen

1. ALGEMEEN

- a. Begin januari 2019 is het Dagelijks Bestuur van de SHOW onder embargo door de directeur-bestuurder van OW geïnformeerd over een mogelijke fusie met de woningcorporatie Vallei Wonen (VW), welke corporatie OW uitgezocht had als toekomstige fusiepartner.
- b. Kort hierop werd de SHOW in het bezit gesteld van de Startnotitie tezamen met de Intentieverklaring, ondertekend door OW en VW met als bijlage de definiëring en verdeling onderzoeken.
- c. Op 26 maart 2019 heeft de SHOW kennis gemaakt met de directeur bestuurder van VW.
- d. Op 5 juni 2019 werd de SHOW verzocht een zienswijze en instemming met de fusie te verstrekken. Gelijktijdig werd het Fusiedocument Omnia Wonen en Vallei Wonen overhandigd.
- e. Op 18 juni 2019 heeft een kennismaking plaatsgevonden met het bestuur van de HBVW, waarbij de beide huurdersorganisaties elkaar beter hebben leren kennen.
- f. Dit kreeg een vervolg op 24 juli 2019 waar beide bestuurders een nadere toelichting op het Fusiedocument hebben gegeven.
- g. Buiten het bovenstaande heeft de SHOW informatie geput uit de onderstaande documenten:
 - i. Document Maatschappelijke Visitatie VW 16 juni 2015
 - ii. Oordeelsbrief van 19 juni 2018 van VW
 - iii. Prestatieafspraken 2017/2019 van Gemeente Woudenberg, VW en de Huurders Belangenvereniging Vallei Wonen (hierna te noemen HBVW) gedateerd december 2018
- h. Op verzoek van de SHOW is een mondelinge toelichting gegeven op de financiële onderbouwing van de FER door Financieel manager de heer R. Viring.

Inleiding

Wij willen graag duidelijk maken hoe wij als huurdersorganisatie de belangen van huurders vertegenwoordigen. Als SHOW kijken we vooral naar deze fusie vanuit de optiek van de huurders en wat voor huurders de mogelijke consequenties zijn.

Het is voor ons als huurders van OW prettig een woning te huren bij een corporatie die begrijpt hoe zij de sociale doelgroep moet bedienen. Daarbij zetten we ons in op onze eigen rol. We streven er naar een goede relatie te onderhouden met onze verhuurder om samen te zoeken naar het beste voor de huurders met begrip voor elkaars standpunten en (on)mogelijkheden.

Uiteraard bespreken we zaken hoofdzakelijk op beleidsmatig terrein en zijn we soms kritisch, maar altijd vanuit huurdersperspectief, onze intenties zijn goed en gericht op consensus.

- **Werkgebied**

Omnia Wonen is tot op heden actief in 12 verschillende gemeenten. Het kerngebied bestaat uit gemeenten op de Noordwest Veluwe (met name Elburg, Harderwijk, Nunspeet en Oldebroek, Ermelo) en de gemeente Amersfoort.

Dit valt binnen de woningmarktregio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde en is een regio waarbinnen OW uitbreidingsinvesteringen mag doen. Binnen de kernregio wil OW een prominente rol spelen op het gebied van volkshuisvesting. Na de fusie met VW zal het kerngebied dus moeten worden uitgebreid met de gemeente Woudenberg.

Buiten het kerngebied vallen de gemeenten Assen, Amstelveen, Arnhem, Den Haag, Steenwijkerland en Utrecht. In deze gemeenten wil OW een goede beheerder zijn. OW stoot woningen buiten het kerngebied af als dit financieel nodig is om in het kerngebied te kunnen groeien.

Tussen OW en de SHOW is afgesproken dat er geen verschil in behandeling bestaat tussen huurders binnen of buiten het kerngebied.

- **Binding**

De huurders van OW zijn al enige jaren gewend dat de corporatie niet meer in de directe omgeving haar kantoor heeft. Lokale verbondenheid is meer dan een kantoor in de directe omgeving. De huidige huurders van VW zijn gewend aan het binnenlopen bij hun corporatie die immers om de hoek kantoorhoudt. De transitie op termijn naar sluiting van de locatie Woudenberg zou op onbegrip kunnen stuiten bij huurders. Dit stelt de fusiecorporatie en ons als SHOW voor een uitdaging. Wij geloven in een gedegen communicatieplan waarin helder wordt uitgelegd wat de noodzaak van sluiting is. Mogelijk hebben de huurders behoefte aan een concreet stappenplan: wanneer gaat wat gebeuren m.b.t. lokaal kantoor, communicatie, dienstverlening en hoe blijft personeel van de fusiecorporatie voldoende (sociaal) zichtbaar en bereikbaar etc. Op een dergelijke manier menen we de huurders in Woudenberg te kunnen overtuigen van nut en noodzaak van deze transitie. De continuïteit voor huurders blijft gewaarborgd, enkel op een andere manier.

- **Effecten voor huurders**

Wij zijn een organisatie opgericht voor en door huurders en hechten aan een goede huurdersvertegenwoordiging. Niet-huurders kunnen geen bestuurslid zijn van de huurdersorganisatie en daarin huurders van de fusiecorporatie vertegenwoordigen. Om de huurdersbelangen op complexniveau te borgen zien we de totstandkoming van een of meerdere bewonerscommissies als een goed alternatief. Als SHOW hebben we daar ruime

ervaring mee en die willen we graag inzetten om op complexniveau de huurders in Woudenberg goed vertegenwoordigd te laten zijn.

Daar waar het gaat om overleg met OW over nieuw of aanpassing van bestaand beleid voor alle huurders van de fusie corporatie stelt de SHOW binnen haar algemeen bestuur twee zetels plus een extra zetel in het dagelijks bestuur als vicevoorzitter beschikbaar om zo ook de HBVW te laten fuseren met de SHOW. Als huurdersbelangenorganisatie groeien we hierdoor uit naar een bestuur van in totaal vijftien leden. Voor de bestuurbaarheid van onze eigen organisatie zien we hier dan ook een grens in het aantal bestuursleden naderbij komen.

- **Samenwerking gemeentes**

De SHOW is in alle gemeentes binnen het kerngebied waar OW actief is een gelijkwaardig partner bij het tot stand komen van prestatieafspraken, en rekent erop dat dit in de Gemeente Woudenberg niet anders zal zijn. Om het proces goed te laten verlopen stemt het de SHOW tevreden dat OW investeert in een goede relatie met de gemeente Woudenberg.

- **Beschikbaarheid**

Doordat de druk op sociale woningbouw in de kernregio alleen maar toeneemt zien we OW graag groeien binnen het kerngebied. Doordat deze niet overal gelijk is zal bezien moeten worden waar dit het meest gewenst is en voor welke doelgroep. De SHOW gaat hier graag met de fusiecorporatie over in gesprek. Een gedegen woningmarktonderzoek in samenwerking met de diverse Gemeenten zien wij hierbij als een belangrijke tool.

Doorstroming stagneert. Ouderen en alleenstaande blijven in (te)grote sociale huurwoningen zitten. Doorstromen naar een meer geschikte sociale huurwoning betekent meestal dat de huur hoger wordt. Of als het inkomen net boven de "sociale grens" ligt waardoor men aangewezen is op een geliberaliseerde huurwoningen (vrije sector), voor zover deze al beschikbaar zijn, is de huursprong nog veel groter en mogelijk niet meer te betalen.

Ook blijven huurders liever in hun (te)grote woning in plaats de vertrouwde woonomgeving te verlaten. Er is behoefte aan regelingen waarbij ouderen en alleenstaanden worden uitgedaagd te verhuizen binnen of buiten de vertrouwde omgeving met behoud of een beperkte stijging van het huidige huurniveau. Gezien de noodzaak van dit probleem verwachten wij van de fusiecorporatie dat deze maatregelen neemt om het bovenstaande te verwezenlijken. De SHOW denkt graag met de fusiecorporatie mee.

- **Betaalbaarheid**

Omdat de zinsnede in het fusiedocument "we richten ons op een woningaanbod dat voornamelijk onder de aftoppingsgrens valt" er wordt dus gesproken in enkelvoud, wil de SHOW er graag op wijzen dat er een eerste en een tweede aftoppingsgrens bestaat. Als SHOW gaan we graag in gesprek over betaalbaarheid met de fusiecorporatie. Voor nieuwbouw hebben wij daarbij het streven dat het grootste deel gerealiseerd wordt onder de eerste aftoppingsgrens.

Zeker bij nieuwe verhuringen dienen woonlasten en inkomen in verhouding te zijn. Het woonruimteverdeelsysteem speelt daarbij een belangrijke rol. We zien graag een systeem waarbij het duidelijk is voor de woningzoekende wat de totale woonlasten zijn van een mogelijk gekozen woning. De SHOW is zeer bereid hier met de fusiecorporatie en andere stakeholders over in gesprek te gaan.

Woonlasten vormen een steeds groter deel van het besteedbaar inkomen. Er zijn zorgen over verborgen armoede. Er is behoefte aan onderzoek naar woonlasten bij huurders in de diverse categorieën.

Beide corporaties hanteren dan wel een gedifferentieerd huurbeleid maar verschillen in de uitvoering van elkaar. Dit achten wij onwenselijk, de uitvoering van het huurbeleid dient volgens de SHOW voor alle huurders van de fusieoperatie gelijk te zijn. Op welke wijze en termijn denkt de fusiecorporatie dit te realiseren? Hierover willen we graag in gesprek met de fusiecorporatie.

- **Kwaliteit**

Woonlasten kunnen dalen door betere isolatie van woningen. Voor energie-verlagende verbeteringen is draagvlak van huurders nodig. Er is behoefte aan beleid waarbij huurders het vertrouwen hebben en houden dat de besparing duidelijk groter is dan de huurverhoging voor de verbeteringen.

Beide corporaties richten zich in hun huidige aanpak van verduurzaming vooral op het terugdringen van de warmtevraag. Beide corporaties hebben een mooi gemiddeld label B voor hun bezit. OW heeft dit voornamelijk bereikt door woningen te isoleren. Wij stellen als SHOW dat dit het eerst gebeurt op die plaatsen waar dit het hardst nodig is en in de regel ook het rendement voor de huurder het hoogst is.

Daarnaast heeft VW in bestaand bezit zonnepanelen en zonnecollectorensystemen geplaatst. De SHOW dringt aan op het isoleren van woningen om de warmtevraag terug te dringen. Echter nu VW ervaring heeft opgedaan met het plaatsen van zonnepanelen en zonnecollectoren zijn wij nieuwsgierig naar de manier van doorrekening naar huurders en wat dit betekent voor de totale woonlasten. Graag gaan we met de fusiecorporatie in gesprek over de gehanteerde doorrekening naar huurders van VW om te zien of dit een toekomstbestendig model is voor alle huurders binnen de fusiecorporatie.

- **Investeringsvoornemens**

Uit de prestatieafspraken 2019 en het bod van 2020 blijkt dat er in Woudenberg behoefte is aan een groei van 200 sociale huurwoningen in de komende tien jaar. Voor zes woningen zijn investeringsafspraken gemaakt, deze zijn opgenomen in de MJB van VW. Ook zijn er 18 woningen in de MJB van VW opgenomen ten behoeve van Hoevelaar, hoewel hiervoor nog geen definitief aanbod voor ontwikkeling is getekend. De SHOW gaat graag in gesprek met de fusiecorporatie over de ontwikkeling en afnamen van deze woningen.

Wij gaan ervan uit dat de MJOP van VW wordt opgenomen in de MJOP van OW en dat daar uitvoering aan wordt gegeven. Mocht het onverhoopt anders zijn dan gaan we daar graag het gesprek over aan.

- **Doelmatigheid**

Twee organisaties die gaan fuseren beogen, naast elkaar helpen, ook efficiencywinst en doelmatigheid. Wij verwachten als huurdersorganisatie efficiencywinst op de bedrijfskosten. Hoewel een dergelijke fusie geld kost, immers de kosten gaan voor de baten uit, zal op termijn efficiencywinst worden behaald. Uit de stukken blijkt dat er een voordeel is op zowel organisatorisch vlak als op kostenbeheersing. Wij gaan ervan uit dat de efficiencywinst ten goede komt aan de huurders. Als suggestie geven wij de fusiecorporatie mee deze gelden ten goede te laten komen aan huurders met een hoge energierekening om zo de woonlasten voor deze groep te drukken.

- **Financieel**

Als bestuur van de SHOW kunnen we hier kort over zijn. Omnia Wonen is een financieel gezonde corporatie die met het bezit van "Vallei Wonen" in Woudenberg een steviger fundament legt binnen haar kerngebied voor de korte en langere termijn. Hetgeen ook blijkt uit de financiële stukken van de fusiecorporatie waarbij de financiële continuïteit is gewaarborgd. Graag gaan we met onze verhuurder op weg om de betaalbaarheid van de totale woonlasten te verbeteren, verder te borgen en in te vullen. In redelijkheid kan de fusiecorporatie uitstekend de volkshuisvestelijke opgave aan.

Uit de meerjarenbegroting en de daarbij behorende normen van het WSW blijkt dat geconsolideerde normen voor de fusiecorporatie beter zijn dan wat de toezichthouder als minimale norm stelt. Sterker, we zien zelfs een eigen soort risico buffer.

Het stemt de SHOW tevreden dat er voor beide corporaties geen sprake is van onderlinge collegiale financiële ondersteuning of collegiale financiële ondersteuning aan een derde corporatie.

- **Fusie instemming ja of nee?**

Het voorgaande, de financiële en organisatorische situatie overwegende is het bestuur van de SHOW van mening dat, deze fusie in het directe voordeel van de huurders in Woudenberg is en indirect voor alle huurders van OW. Volkshuisvestelijk en geografisch sluit het gebied aan binnen het kerngebied. Graag gaan we in overleg om het beste van beide corporaties te bespreken en om hierover tot overeenstemming te komen.

Het bestuur van de SHOW stemt in met de voorgenomen fusie tussen OW en VW.

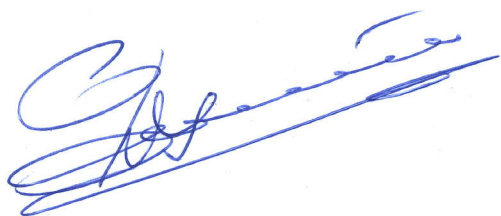
Vanzelfsprekend zijn we als bestuur bereid om een nadere toelichting te geven op deze zienswijze.

Afsluiting

In de huidige maatschappelijke situatie waar corporaties het vangnet zijn voor vele mensen om te voorzien in de eerste primaire levensbehoefte, namelijk een woning, past een sterke huurstijging niet. Het siert corporaties zeker in tijden van onzekerheid om juist de betaalbaarheid van de eerste primaire levensbehoefte te (waar)borgen. Het hoort wat ons betreft bij de sociaal maatschappelijke verantwoordelijkheid van een corporatie.

Wij wensen de nieuwe fusiecorporatie succes bij de realisatie van haar primaire doelstelling en kijken uit naar de gesprekken met u om deze uitdagingen samen aan te gaan.

Namens het bestuur van de Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen d.d. 29 juli 2019



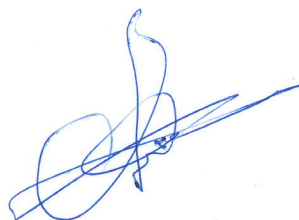
Dick Penning
Voorzitter



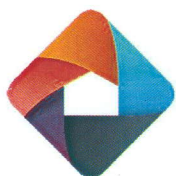
Rinus van Norde
Vicevoorzitter



Herman Kost
Secretaris



Arnold Copier
Penningmeester



Stichting
Huurdersbelangen
Omnia
Wonen

Klaproosmeen 72
3844 PK Harderwijk
secretaris@showhb.nl
www.showhb.nl

Tel. 06-55932422
0341434648
KvK 0818676