



Raadsbrief

Zienswijze college op fusie tussen Stek en de Noordwijkse Woningstichting

aan: de raad van de gemeente Hillegom
datum: 22 oktober 2019

zaaknummer: Z-19-096154
datum collegevergadering: 22 oktober 2019
portefeuillehouder: Dhr. A. de Jong
behandelend ambtenaar: T. van Drunen
embargo:

Inhoud mededeling

Met deze raadsbrief informeren wij u over de zienswijze die ons college heeft uitgebracht op de voorgenomen fusie tussen Woningstichting Stek en de Noordwijkse Woningstichting (NWS).

Inleiding

Per brief d.d. 6 september 2019 is door Woonstichting Stek verzocht een zienswijze uit te brengen op de voorgenomen fusie met de Noordwijkse Woningstichting (NWS) per 1 januari 2020. De Fusie tussen de Noordwijkse Woningstichting (NWS) en Woonstichting Stek is een tweede stap in een getrapte fusie. In de eerste stap is Woonstichting Vooruitgang opgegaan in Woonstichting Stek. Ten aanzien van deze eerste stap heeft het college op 16 maart 2019 een positieve zienswijze uitgebracht. De beweegredenen en de consequenties van deze boogde fusie zijn in een aantal documenten, die als bijlagen bij de brief zijn gevoegd, uitvoerig toegelicht. De Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) vormen het wettelijk kader voor dit verzoek.

Het college geeft in haar zienswijze aan in algemene zin positief te staan tegenover de bundeling van krachten tussen woningcorporaties. Het is hierbij wel van belang dat de beoogde fusie aantoonbaar een meerwaarde vormt voor de inwoners van onze gemeente. Uit de fusie effectrapportage blijkt dat de fusie op termijn een flinke besparing kan opleveren op de organisatiekosten. Het blijkt voor het college echter onvoldoende hoe deze besparing in de toekomst zal worden ingezet. Dit zal pas blijken als het ondernemingsplan en de meerjarenbegroting is opgesteld. Hierdoor is het in dit stadium niet mogelijk om de meerwaarde voor onze inwoners vast te stellen. Het college beperkt zich daarom in haar zienswijze tot een positieve houding ten aanzien van de te verwachten besparing. Daarnaast spreekt het college uitdrukkelijk de wens uit om nauw betrokken te worden bij het verder vormgeven van de volkshuisvestelijke toekomstplannen.

Bijlagen: Zienswijze gemeente Hillegom op de voorgenomen juridische fusie tussen Woonstichting Stek en de Noordwijkse Woningstichting



Woonstichting Stek
T.a.v. H. Al
Postbus 126
2160 AC LISSE

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: Z-19-096153
Verzenddatum: 23 oktober 2019
Onderwerp: Zienswijze Fusie
Behandelaar: Thijs van Drunen

Geachte heer Al,

In uw brief van 6 september 2019, die wij per mail ontvingen, vraagt u ons een zienswijze te geven over het voornemen tot fusie tussen de Noordwijkse Woningstichting (NWS) en Woonstichting Stek per 1 januari 2020. Wij ontvingen van u de daarbij behorende stukken. U heeft deze op 30 september 2019 nader toegelicht aan portefeuillehouders wonen van de gemeenten Hillegom, Lisse, Teylingen en Noordwijk.

De fusie tussen de Noordwijkse Woningstichting (NWS) en Woonstichting Stek is een tweede stap in een getrapte fusie. In de eerste stap is Woonstichting Vooruitgang opgegaan in Woonstichting Stek. Ten aanzien van de eerste stap heeft het college op 16 maart 2019 u reeds een zienswijze doen toekomen. Hierin heeft de gemeente aangegeven dit te zien als een logische ontwikkeling. Voor de fusie met de NWS vinden wij dit niet bij voorbaat vanzelfsprekend. In de aanloop naar deze tweede stap in het fusieproces heeft de gemeente aangegeven op zoek te gaan naar de meerwaarde voor haar inwoners. Daarbij is ook aangegeven dat voor het uitbrengen van een zienswijze voldoende informatie beschikbaar zou moeten zijn om deze meerwaarde te kunnen bepalen.

In algemene zin ondersteunen de gemeenten de bundeling van krachten tussen woningcorporaties. Wij hechten er waarde aan dat de corporaties binnen onze gemeenten en in de regio, daar waar mogelijk, elkaar aanvullen om zo efficiënt en effectief mogelijk te werk te gaan. Hiervoor staan uiteenlopende samenwerkingsvormen ter beschikking aan de corporaties waarbij fusie een van de mogelijkheden is. Op grond van art. 54 Woningwet moet een fusie geen doel op zich zijn. Het is aan fuserende corporaties om deze meerwaarde aan te tonen. Bij de gemeenten staat het belang van de inwoners en huurders centraal. Voor deze zienswijze zullen wij dus zo veel mogelijk beoordelen op welke wijze deze fusie een meerwaarde oplevert voor onze inwoners en huurders.

Meerwaarden

De Fusie-effectrapportage is geschreven met de intentie om de gevolgen van de fusie in kaart te brengen. U geeft aan dat er, naast betaalbaarheid en beschikbaarheid, vraagstukken liggen op diverse gebieden. U wilt daarvoor klaarstaan en belangrijke bijdragen leveren. Dat is een lofwaardig streven, maar wij zien graag meer concrete plannen en toezeggingen bij deze vraagstukken. Daarbij zouden we graag zien dat de meerwaarde van de fusie inzichtelijk wordt gemaakt

door het scenario zonder fusie te vergelijken met het scenario waarin de bollen-3 corporaties gefuseerd zijn. Waar dit in de huidige Fusie-effectrapportage is gedaan, zijn slechts de gegevens van de drie corporaties opgeteld. Gesteld wordt dat het geheel meer/beter/efficiënter is dan de som der delen. Tijdens de mondelinge toelichting aan de gemeenten is wel verder uiteengezet waar de te verwachten besparingen uit bestaan en hoe hoog de totale besparingen zullen oplopen. Dit geeft ons een beter inzicht in hoe de besparingen zijn opgebouwd. Echter aan de kostenkant blijft nog veel onduidelijk. In de toelichting aan de gemeenten is aangegeven dat de meeste kosten aan het begin van het traject worden gemaakt en dat de volledige besparing na 2,5 jaar zijn beslag krijgt. In de Fusie-effectrapportage geeft u op pagina 11 aan dat u verwacht dat er een besparing is te bereiken door de fusie van €1.3 tot €1.5 miljoen per jaar. Daarnaast wordt aangegeven dat een groot deel van de besparingen pas na die termijn hun beslag krijgen. Dit geeft ons het idee dat de terugverdientijd van de fusie rooskleurig wordt weergegeven. Dit wordt versterkt door de aandachtspunten en risico's die in het Due Diligence rapport (pagina 7) worden genoemd. Hierin wordt nog eens benadrukt dat er een beter beeld van de synergie-effecten en de aanloopverliezen moet worden gevormd. Wij krijgen graag meer inzicht in de financiële ontwikkelingen voor de komende jaren. Zonder de beschikking te hebben over de meerjarenbegroting is dit echter niet inzichtelijk voor de gemeenten en is het niet mogelijk op dit onderdeel een zienswijze te geven.

Onder het kopje 'Volkshuisvestelijke opgave' is aangegeven dat de besparingen een bescheiden extra investeringsruimte opleveren. Omdat de omvang van zowel de besparingen als de te verwachten kosten van de fusie nog niet in een begroting zijn uiteengezet, is het voor de gemeente zorgelijk te zien dat nu al wordt uitgegaan van slechts een bescheiden toename in de investeringsruimte. Kleine verschuivingen aan de kosten en baten kant kunnen leiden tot een afname van de investeringsruimte. Met name voor de eerste jaren is de omvang van dit risico op dit moment niet vast te stellen voor de gemeenten.

Huurders

- **Huurdersbelangen**

Wij hechten grote waarde aan de mening van de huurders van beide corporaties. Wij worden graag op de hoogte gehouden over het standpunt van de huurdersorganisaties.

- **Bereikbaarheid voor huurder**

Bereikbaarheid is belangrijk voor huidige en toekomstige huurders. Het serviceniveau voor de huurders en woningzoekenden blijft, volgens u, in stand. Hoewel er steeds meer dienstverlening via de digitale weg loopt, vindt u het van groot belang dat er lokale aanspreekpunten in de gemeenten blijven, die goed toegankelijk zijn en ruime openingstijden kennen. U wilt drie steunpunten inrichten, in Lisse, Teylingen en Noordwijk, maar die plannen moeten nog nader worden ingevuld. Wij zien graag een concrete toezegging dat er in genoemde gemeenten steunpunten/frontoffices komen met ruime openingstijden en een goede bereikbaarheid. Zowel nu als in de toekomst. De ervaring leert dat na eerdere fusies steunpunten binnen enkele jaren weer verdwijnen. De huidige locatieverankering en nabijheid voor huurders zien wij graag gewaarborgd binnen de gemeenten. Voor huurders die soms (nog) niet gewend zijn aan het digitale afhandelen van zaken of mobiliteitsproblemen hebben, is het van groot belang dat zij met hun vragen bij u terecht kunnen. U spreekt over de klantreis. Graag zien wij ook de mogelijkheden voor een huisbezoek nader uitgewerkt naast goede steunpunten/frontoffices. Ook vinden wij het van belang dat deze mogelijkheid duidelijk kenbaar wordt gemaakt aan de huurders, bijvoorbeeld via het bewonersblad. Met name omdat de doelgroep voor deze huisbezoeken vaak minder digitaal wegwijs is. U heeft aangegeven dat de bereikbaarheid van de corporatie

gezamenlijk met de huurdersorganisatie wordt gemonitord. Wij juichen dit toe en worden graag op de hoogte gehouden van de resultaten van deze monitoring.

Missie en Waarden

Wij vinden het wel waardevol dat een woningcorporatie zich ook inzet voor de maatschappelijke en sociale vraagstukken in het kader van de volkshuisvesting, hetgeen ook blijkt uit de Prestatieafspraken die de gemeenten met Stek, de Noordwijkse Woningstichting en Vooruitgang maakten. In dat kader zijn de gemeenten blij te vernemen dat in afwijking van wat in de hoofdlijnen van het ondernemingsplan is opgenomen, de fusiecorporatie zich ook in de toekomst wil blijven inzetten voor het ontwikkelen van Skaeve Huse.

Volkshuisvestelijke meerwaarde

Op pagina 8 wordt ingegaan op de volkshuisvestelijke en andere meerwaarden. Er wordt aangegeven dat de efficiencyvoordelen leiden tot een bescheiden extra investeringsruimte. Het is in dit stadium nog niet duidelijk wat de omvang is van deze extra investeringsruimte. Wel wordt aangegeven dat dit in het ondernemingsplan wordt uitgewerkt. Bij deze uitwerking zullen de stakeholders betrokken worden. Graag vernemen wij op welke wijze de gemeenten hierbij betrokken zullen worden.

U geeft op diverse plaatsen aan dat de nieuwe corporatie zich richt op de Bollenstreek. In de Fusie-effectrapportage (pagina 4) geeft u aan dat de woningmarkt de gemeenten Noordwijk, Teylingen, Lisse en Hillegom beslaat. U kiest voor goede relaties en afspraken met de gemeenten binnen uw werkingsgebied.

Doorstroommogelijkheden

In de Fusie-effectrapportage geeft u op pagina 9 aan dat u door de fusie verwacht dat de doorstroommogelijkheden door de fusie verbeteren. Hoewel wij ook graag komen tot kortere wachttijden voor onze inwoners, zien wij niet hoe dit een gevolg kan zijn van de fusie, omdat wij nu al regionaal binnen Holland Rijnland de woonruimten aanbieden. Daarbij is het toegepaste lokale maatwerk op basis van de Regionale Huisvestingsverordening per gemeente een instrument om doorstroming in de sociale huurmarkt te laten plaatsvinden. Dit zetten wij graag voort door het sluiten van prestatieafspraken.

Financiële aspecten/ continuïteit

Op basis van de nu bij ons bekende informatie concluderen wij het volgende met betrekking tot de financiële aspecten en ten aanzien van de huidige stand van zaken:

De fusiecorporatie voldoet aan alle door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit woningcorporaties (Aw) gestelde minimumeisen. De ontwikkeling van de kengetallen (beleidswaarden) loan to value (LTV), Interest Coverage Ratio (ICR) en de solvabiliteit laten meerjarig zien ruimschoots aan de gestelde normen te voldoen (zie ook due diligence onderzoek). De dekkingsratio (marktwaarde) laat meerjarig ook ruimschoots een positief beeld zien ten opzichte van de gestelde norm. In de kengetallen zitten de efficiencyvoordelen niet verwerkt, maar de meerjarige opgaven/doelen vanuit de corporaties wel. Aangenomen mag worden dat de ratio's nog beter zullen uitvallen na toevoeging van de efficiencyvoordelen.

Het voorgaande maakt dat wij op basis van de financiële beoordeling van deze algemene basisgegevens in principe positief staan ten opzichte van de voorgenomen fusie en uw motivatie tot fusie vooralsnog onderschrijven.

De corporaties zijn momenteel nog druk bezig met de begroting (en meerjarenbegroting) die zij pas op 21 november 2019 door de drie Raden van Commissarissen zullen laten vaststellen. Dat is echter ruim na het aflopen van de termijn waarin de gemeentelijke zienswijzen moeten worden ingediend. Op basis van de nu bij ons bekende informatie zal er, naast de eerder genoemde kengetallen, een beter inzicht moeten komen in de toekomstige financiële informatie inclusief de efficiencyvoordelen, de doelen en de fusiekosten. Ten aanzien van de benodigde investeringen kunnen de drie corporaties voldoen aan de huidige opgaven in de vier gemeenten.

De individuele corporaties hebben een dusdanige investeringsruimte dat de eigen lokale volkshuisvestelijke opgave, zoals die tot dusver was gedefinieerd, kan worden gerealiseerd. Dit is ook conform de bestaande Prestatieafspraken met de gemeenten. De efficiency voordelen van de fusie kunnen worden ingezet voor verschillende doelen. Dit moet in het vervolg van het fusietraject verder worden uitgewerkt. Wij hechten er veel waarde aan dat in deze uitwerking, ondanks de schaalvergroting, voldoende aandacht blijft voor de lokale binding en investeringen ten behoeve van onze inwoners. Wij blijven hier dan ook graag nauw bij betrokken.

Statuten Woonstichting Stek

Artikel 4 lid 3 stelt dat bestuurdersleden worden benoemd voor een periode van vier jaar en steeds kunnen worden herbenoemd. Wij adviseren u een maximum in de statuten op te nemen, zodat een bestuurslid niet meer dan bijvoorbeeld drie keer kan worden herbenoemd. Wij zijn van mening dat het voor de flexibiliteit in een bestuur nodig is dat er regelmatig nieuwe mensen aantreden met mogelijk nieuwe inzichten voor de toekomst van de organisatie.

Conclusie

Op dit moment kunnen we aangeven dat we voldoende inzichtelijk hebben welke financiële voordelen er door te fusie te behalen zijn. Ook kunnen de verplichtingen die voortvloeien uit de prestatieafspraken worden nagekomen. Het college staat in principe positief tegenover de fusie gezien de te verwachten efficiency en financiële voordelen. Hoewel we er vertrouwen in hebben dat deze financiële voordelen ingezet zullen worden in het belang van de volkshuisvesting, hebben wij op dit moment onvoldoende inzicht in hoe dit zich zal manifesteren ten behoeve van onze inwoners. Het is voor ons van groot belang dat ondanks de schaalvergroting die een fusie met zich mee brengt, voldoende aandacht blijft voor de belangen van de individuele gemeente. Daarom leggen wij bij u het uitdrukkelijke verzoek neer om de gemeenten in uw werkgebied nauw te betrekken bij het verder vormgeven van de volkshuisvestelijke toekomstplannen en de verdere uitwerking daarvan in de lokale prestatieafspraken. Wij zien deze samenwerking met vertrouwen tegemoet. Daarom komen wij, alles overwegende, tot de conclusie dat wij positief staan ten aanzien van de fusie tussen Woonstichting Stek en de Noordwijkse Woningstichting.

Met vriendelijke groet,
namens het college van Hillegom,

C.B. Baauw
Secretaris

A. van Erk
Burgemeester