

Zienswijze



Fusie Wierden en Borgen en Steelande Wonen (Hoogkerk)

Het Grönnens Laid (*refrein*)

Ain Pronkjewail in golden raand

Is Grönnen, Stad en Ommelaand;

ain Pronkjewail in golden raand

is Stad en Ommelaand!



Instemming-zienswijze

'Is Grönnen, Stad en Ommelaand'

Stad en ommeland zijn hevig met elkaar verbonden. Niet alleen economisch ook bestuurlijk zijn er vele lijnen te leggen. Volkshuisvestelijk bepaalt dat de stad een sterke pijler, en de stad kan volkshuisvestelijk niet zonder het ommeland. Groningers staan voor elkaar klaar zowel met mee-als tegenwind.

Inleiding

Fusies van woningcorporaties zijn niet nieuw in de Provincie Groningen. Nieuw is wel hoe we, door de nieuwe Woningwet naar fusies kijken. Het een en ander heeft ook te maken hoe je als huurdersorganisatie de belangen van huurders vertegenwoordigt. Als HV "De Huurder" kijken we vooral naar deze fusie vanuit de optiek van de huurder op het verre Ommeland en wat voor deze huurder de consequenties zijn.

Het is voor ons als huurders van Wierden en Borgen prettig om een woning te huren bij een corporatie die snapt hoe zij de sociale doelgroep moeten bedienen. Uiteraard bespreken we zaken en zijn we kritisch, en de intenties zijn altijd goed en op de toekomst gericht.

Daarom vindt het bestuur van de HV "De Huurder" dat de fusiecorporatie zich moet richten op haar kerntaak. "Woningen verhuren en beheren aan die mensen die ondersteuning nodig hebben bij het zelfstandig wonen". De ambitie die hier inzet is niet makkelijk zeker gezien de situatie van het woningbezit in Hoogkerk en de volkshuisvestelijke vraag en krimpogave. We verwachten van onze verhuurder Wierden en Borgen, dat zij haar sociaal maatschappelijke verantwoordelijkheid neemt en vooral haar volkshuisvestelijke vermogen inzet om juist ook in die gebieden waar het minder gaat het beter te laten gaan in belang van huurders en de volkshuisvesting.

Het bestuur van Huurdervereniging "De Huurder" heeft besloten om in te stemmen met de fusie op basis van de door Wierden en Borgen beschikbaar gestelde en vooral uitgebreide informatie. We zullen aan de hand van de Woningwet artikel 53 en BTIV-afdeling fusie artikel 85 t/m 93 aangeven welke argumenten aan ons besluit ten grondslag liggen.

Leeswijzer

In de zienswijze volgen we op geheel eigen wijze artikel 90 van het BTIV. Alvorens daarmee aan de slag te gaan zullen we de motieven van de splitsing en fusie de revue laten passeren. Dit in zijn geheel vanuit huurdersperspectief. Als startup starten met een algemene beschouwing hoe wij als bestuur tegen de actualiteit aankijken. We gaan op zoek naar de meerwaarde voor de huurder in deze zienswijze.

Als laatste de afsluiting en daarvoor de fusie: instemmen ja of nee?

Algemene beschouwing

Sinds het aantreden van het huidige kabinet hebben we te maken met diverse heffingen waar onder de verhuurdersheffing. Wij als bestuur vinden het bijzonder dat een kabinet, welke zorg draagt voor de zorg voor haar burgers, een grote heffing oplegt aan corporaties omdat ze veel geld zouden hebben. Het geld van de corporaties is door de jaren heen opgebracht door de huurders met een zeer smalle beurs en door goed en degelijk financieel beheer van de corporaties zelf.

Na de parlementaire enquête, de aanleiding daarvan was met name het financieel wanbeheer bij enkele corporaties en het veranderende toezicht op woningcorporaties blijkt dat er steeds andere zaken van corporaties wordt verwacht. Te denken valt hieraan, de grotere mate van gegevensverstrekking aan de toezichthouders en ook bijvoorbeeld het passend toewijzen.

In onze directe omgeving zien we dat kleinere corporaties met de regeldrift het steeds moeilijker hebben om aan de toezicht eisen van het Rijk te voldoen. Hierbij denken we ook aan de organisatorische en financiële investeringen die nodig zijn om überhaupt antwoord te geven op de verantwoordingsvragen van de toezichthouders. Juist dan liggen fusies voor de hand.

Dit effect zien we ook bij "Steelande wonen". Hoewel dit niet enige reden is, is dat wel een belangrijke reden voor de splitsing. Het financiële volkshuisvestelijke vermogen is onvoldoende om op langere termijn te kunnen functioneren als een corporatie.

Proces

Het proces van de fusie is naar onze mening uiteindelijk goed verlopen. Hoewel er soms zaken niet geheel automatisch verliepen, is dit wel naar onze tevredenheid opgelost in het grote geheel van complexiteit splitsen van "Steelande wonen" en fuseren met Wierden en Borgen. De betrokkenheid van zes huurderorganisaties maakt het er niet makkelijker op. Wel willen we opmerken dat Wierden en Borgen onzes inziens op lokaal niveau uit zichzelf wel meer aandacht kan geven in dit proces aan haar eigen huurdersorganisaties. Ondanks dat is juist door collectieve en de transparante wijze van informatieverstrekking het proces conform de geldende wetgeving gevolgd.

Fusies in Nederland en met name die van woningcorporaties hebben een beschreven procesgang en moeten bepaalde voorwaarden en doelen hebben (Woningwet artikel 53).

In artikel 53 van de wet is het proces vastgelegd om tot een goedkeuring voor een fusie te komen. Het moment waarop de huurdersorganisatie haar instemming verleent aan het fusievoorstel is onderdeel van het proces van de aanvraag bij de minister: een corporatie kan een verzoek tot vrijwillige fusie alleen indienen indien de huurdersorganisatie heeft ingestemd. Het is niet mogelijk (in het besluit) van deze wettelijke procedure af te wijken en de huurders pas aan het eind te laten beslissen. De wetgever acht het van belang dat huurdersorganisaties in een vroegtijdig stadium betrokken worden bij fusievoorstellen.

Kortom de formele betrokkenheid van huurdersorganisaties aan de voorkant en informatieverstrekking moet leiden tot inzicht in het fusieproces en de doelen. De motieven en doelen van de fusie komen voldoende in de stukken naar voren. De voordelen of toegevoegde waarde voor de huurders is ons inziens ook in de (collectieve) gesprekken voldoende inzichtelijk gemaakt ten opzichte van de huidige situatie.

Hoewel het evident is dat de fusie een vooral een volkshuisvestelijke insteek heeft in het belang van huurders in Hoogkerk-Oosterhoogebrug en Hoogezand-Sappermeer op korte en middellange termijn en op langere termijn ook voor de huurders van het Ommeland is dit in stukken meer dan voldoende aangegeven.

Financiën

Wij als bestuur van “De Huurder” kunnen hier kort over zijn. Wierden en Borgen is een financieel gezonde corporatie die met het bezit van “Steelande wonen” in Hoogkerk mogelijkwerwijs een steviger fundament legt voor de langere termijn. Dat is goed om zo ook de krimp en aardbevingsopgave in de toekomst beter te kunnen opvangen. Hetgeen ook blijkt uit de financiële stukken van de fusie corporatie Wierden en Borgen. Graag gaan we met onze verhuurder op weg om de betaalbaarheid verder te borgen en in te vullen. De volkshuisvestelijke zorgen van krimp en aardbevingen zijn voor een groot deel reeds doorgerekend in de financiën. Uit de stukken blijkt dat er een prima financieel gezonde corporatie ontstaat welke in redelijkheid uitstekend de volkshuisvestelijke opgave aankan.

Uit de meerjaren begroting en de daarbij behorende normen van het WSW blijkt dat geconsolideerde normen voor het Wierden en Borgen beter zijn dan wat de toezichthouder als minimale norm stelt. Sterker, we zien zelfs nog een soort risico buffer. Hierbij willen we als HV “De Huurder” aangeven dat de betaalbaarheid van woonlasten door de fusiecorporatie zal worden verbeterd en geborgd worden voor de huurders.

Volkshuisvestelijk

Bij een fusie tussen twee corporaties moet de vraag gesteld worden welke meerwaarde biedt deze fusie? We zien in de diverse stukken en onderzoeken en met name in de fusie-effectenrapportage een fusiecorporatie die meer in staat is om de vaak complexe vraagstukken te behandelen en af te handelen ook op het Ommeland. En daarbij de uitvoering van de volkshuisvestelijke taak en niveau kan verankeren en verbeteren ten opzichte van de huidige mogelijkheden.

De komende jaren zal in toenemende mate een beroep worden gedaan op de fusiecorporatie om haar sociaal maatschappelijke taak uit te voeren om de samenleving in de Stad en Ommeland volkshuisvestelijk van dienst te zijn. Denk bijvoorbeeld aan de gezins-/huishoudverdunding, vergrijzing en de veranderende vraag naar woning type, krimp en aardbevingen. Een grote mate van flexibilisering van het woningaanbod en vooral woningkwaliteit is daarom belangrijk. Juist de fusie zal hier een positieve bijdrage aan kunnen leveren. Bovendien wordt het volkshuisvestelijke risico over een groter gebied verspreid, zeker als we dit op langere termijn gaan bekijken. In het bezit van Hoogezand is een kwantitatieve investering nodig op korte termijn. Op langere termijn kan deze investering juist een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgaven van Groninger Huis in het krimp- en aardbevingsgebied.

Dienstverlening = lokale verbondenheid

De huurders van Wierden en Borgen zijn al reeds enige jaren gewend dat de corporatie niet meer in de directe omgeving haar kantoor heeft. Lokale verbondenheid is meer dan een kantoor en heeft ook te maken met houding en gedrag van de corporatie. We zien dat de lokale verbondenheid voldoende is geborgd door onze corporatie op de diverse niveaus in het belang van de huurder en dienstverlening. We ervaren een goede en positieve lokale verankering. Als bestuur gaan we ervan uit dat hierin niets zal veranderen of het moet echt een verbetering zijn.

Participatie

Sinds enkele jaren zijn we als huurdersorganisatie steeds weer op zoek naar samenwerkingsvormen met onze evenknieën binnen Wierden en Borgen. We investeren ook in onze eigen professionaliteit en in ons bestuur. Daarbij zetten we sterk in op onze nieuwe rol en positie vanuit de nieuwe Woningwet. We willen vooral een kritische partner zijn van de corporatie vanuit huurdersperspectief.

We zijn daarin, indien nodig, best een stevige gesprekspartner en altijd constructief ook als de verhoudingen veranderen. We hebben een onafhankelijke positie ten opzichte van de woningcorporatie. Wij gaan ervan uit dat de fusiecorporatie Wierden en Borgen ons blijft erkennen als gesprekspartner voor het totale woningbezit in het kader van de Wet Overleg Huurders Verhuurder.

Participatie van huurder vinden we als HV "De Huurder" belangrijk. Participatie is toch ook wel een beetje een containerbegrip. Informeren van bewoners is ook een vorm van betrekken en dus participatie. Aan de andere kant meedenken/meebeslissen behoren allemaal bij het veld wat participatie heet. We gaan ervan uit dat de fusiecorporatie participatie van de huurdersorganisatie(s) aan de voorkant van de beleidscyclus ondersteunt. In ieder geval is de basis van participatie wat ons betreft onze huidige samenwerking. Hierover maken we graag verder nadere afspraken en leggen deze vast in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst.

Woonlasten

Woonlasten is meer dan alleen de eenzijdige huurprijzenbenadering. Woonlasten is voor ons meer en we koppelen hier ook energielasten en gemeentelijke belastingen aan. We streven ernaar om dit nog meer in het tripartite overleg te verankeren in de prestatieafspraken. Onze ambitie is om op termijn een maximale woonquote te behalen van 30 %. Het bijkomende effect is dat er gestreefd wordt naar een borging van de sociale participatie van onze huurders. Woonlasten hebben grote invloed op het besteedbaar inkomen van onze achterban en daarmee de sociale participatie. We denken dat een uitgebreid woonlasten- en -belevingsonderzoek een grote bijdrage zal leveren aan de verdere borging van betaalbaarheid.

Huurbeleid

De fusiecorporatie zal zich meer en meer richten op wonen voor mensen met een kleine beurs. De reeds genoemde woonlasten laten een duidelijk beeld zien, dat voor de huurders in bepaalde categorieën de betaalbaarheid onder druk komt te staan. We zien en constateren dat de fusiecorporatie een gematigd huurbeleid (huurverhoging max. inflatie plus 0,5 %) gaat voeren voor de komende jaren om de betaalbaarheid verder te garanderen ook voor zittende huurders. Mede door passend toewijzen zijn er al enige positieve effecten. De wet doorstroming huurmarkt moet hiervoor verder worden besproken en geïmplementeerd. Vanzelfsprekend willen we daarover met Wierden en Borgen in overleg en nadere afspraken maken.

Beschikbaarheid

De beschikbaarheid van woningen heeft vele kanten. Hoe weet de potentiële huurder welke woning beschikbaar komt? Door digitalisering en het zorgen van een gezamenlijk aanbod, is het voor huurders een plus om zich op een groter gebied te kunnen oriënteren. Zijn er nog wel voldoende woningen beschikbaar? Wij denken dat zeer zeker het geval zal zijn. Hoewel dat er soms een wachttijd voor een woning is wat niet helemaal past in het beeld van een krimp gebied. Onze verwachting daarbij is dat de uitbreiding van het bezit in de stad Groningen ook de keuze vergroot voor huurders van Wierden en Borgen.

Energiebesparing

Het bezit van "Steelande wonen" in Hoogkerk staat er 'groener' bij, als het om energielabels gaat. De afgelopen jaren is erin geïnvesteerd. Hoewel daar ook in een groot aantal complexen met achterstallig onderhoud is, kunnen we de ervaringen met het verduurzamen meenemen van uit de Stad naar het Ommeland. We achten de verduurzaming van het totale woningbezit van Wierden en Borgen van belang voor het verlagen van woonlasten voor alle huurders. Daarbij vinden we dat degene die voordeel heeft, maximaal 50% van het werkelijke voordeel kan bijdragen aan de duurzaamheidsinvestering.

Wij stellen dat dit eerst gebeurt op die plaatsen waar dit het hardst nodig is en in de regel ook het rendement voor de huurder het hoogst is.

Doelmatig

Twee organisaties die gaan fuseren beogen, naast elkaar helpen, ook efficiencywinst en doelmatigheid. Wij verwachten als huurdersorganisatie wel degelijk efficiencywinst op de bedrijfskosten. Zeker vanuit het perspectief kwaliteit in de beleidscyclus. Hoewel een dergelijke fusie geld kost, immers de kosten gaan voor de baten uit, zal er op termijn een efficiencywinst moeten kunnen worden behaald. We gaan ervan uit dat we in goed overleg met elkaar, de efficiencywinst ten goede laten komen aan de huurders. Uit de stukken blijkt dat er een grote mate van voordeel is op zowel organisatorisch vlak als op kostenbeheersing.

Zorg

Wierden en Borgen staat vol in de dynamiek van het verstevigen, verduurzamen, verbeteren en herstellen van woningen in het aarsbevingsgebied. Het is financieel en ook vooral organisatorisch een grote investering. We waarderen deze inzet enorm. Een fusie kost tijd veel tijd om processen te integreren in de 'nieuwe' organisatie. Daarbij zien we ook cultuurverschillen tussen de beide corporaties en hun bewoners. Daarnaast ook de opgave om het achterstallig onderhoud weg te werken. Het bestuur wil hierbij haar zorgen uitspreken over de kwetsbaarheid van deze noodzakelijke fusie.

De fusie: instemmen ja of nee?

Het voorgaande, de financiële en organisatorische situatie overwegende is het bestuur van HV "De Huurder" van mening dat, deze fusie niet zo zeer in het directe voordeel van de huurder in de gemeente Loppersum en Eemsum is, echter wel een direct voordeel oplevert voor de volkshuisvestelijke opgaven die er zijn in de Stad en Ommeland.

De meerwaarde voor de huurders is meer vertaald in je behoudt wat je hebt ook qua onderhoudsplanning en het kan of het wordt zelfs beter.

Volkshuisvestelijk en geografisch sluiten de gebieden min of meer op elkaar aan. Graag gaan we in het najaar in overleg om het beste van beide werelden te bespreken en om hierover tot overeenstemming te komen.

Zoals aangeven stemt het bestuur van HV "De Huurder" in met deze voorgenomen fusie tussen Wierden en Borgen en Steelande Hoogkerk. Stad en Ommeland komen tot bij elkaar.

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 economische onzekerheid en tegenspoed 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 kijken uit naar de gesprekken met u om deze uitdagingen samen aan te gaan.

Namens het bestuur van Huurdervereniging "De Huurder"

K. Bos (voorzitter)

B.L. Jacobs (secretaris)

