



Postadres: Postbus 329
1200 AH Hilversum
Bezoekadres: Schapenkamp 130
Telefoon: (035) 672 66 99
Fax: (035) 672 66 49
Internet: www.gooienom.nl
E-mail: info@gooienom.nl

Gemeente Hilversum
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 9900
1201 GM HILVERSUM

Datum : 11 juni 2018
Ons kenmerk : 2018024
Onderwerp : Verzoek tot afgeven zienswijze fusie

Geacht college,

Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken en Woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys te Hilversum zijn voornemens een juridische fusie aan te gaan vóór 1 januari 2019. Ze sloten daarvoor eerder dit jaar een intentieovereenkomst waarmee een onderzoek naar de effecten, de meerwaarde en de financiële risico's van de fusie, werd opgestart.

Het onderzoek leidt voor ons als organisatie met een vergelijkbare volkshuisvestelijke visie tot de conclusie dat een fusie tussen Het Gooi en Omstreken en 't Goede Woonhuys haalbaar en wenselijk is. Omdat het voor huurders van 't Goede Woonhuys en voor de Hilversumse en de regionale volkshuisvesting meerwaarde biedt. We lichten dat met deze brief nader toe.

Met deze brief vragen wij u om een formele zienswijze als bedoeld in de Woningwet.

Inleiding

Het onderzoek naar de fusie-effecten diende om vast te stellen of er geen zodanige bezwaren of belemmeringen zijn dat de intentie niet omgezet zou kunnen worden in een daadwerkelijk voornemen om tot een juridische fusie over te gaan. 't Goede Woonhuys en Het Gooi en Omstreken hebben het onderzoek naar de fusie-effecten inmiddels afgerond.

De fusie van Het Gooi en Omstreken met 't Goede Woonhuys heeft voor uw gemeente geen materiële gevolgen. We zullen de meest recent vastgestelde (regionale en gemeentelijke) woonvisies en prestatieafspraken volledig respecteren en waar mogelijk onze inzet in overleg met uw gemeente verder optimaliseren.

Zienswijze: het formele kader

Aan de minister van BZK moet toestemming voor een fusie worden gevraagd. De minister beoordeelt een fusie aan de hand van strenge normen die gelden voor een juridische fusie. Dat betekent dat conform artikel 53 van de Woningwet ook instemming gevraagd moet worden aan de betrokken huurdersorganisaties en een zienswijze verkregen moet worden van de betrokken gemeenten in het werkgebied. Een belangrijk onderdeel van de beoordeling is welk effect de fusie heeft op de lokale binding, de volkshuisvestelijke prestaties, de financiële continuïteit en de financiële draagkracht. In deze brief hebben we deze effecten benoemd.

Overwegingen

Na de wijziging van de Woningwet met alle extra administratieve eisen hebben bestuur en RvC van 't Goede Woonhuys vastgesteld dat het voor een kleine organisatie als 't Goede Woonhuys eigenlijk niet meer verantwoord is volkshuisvesting te bedrijven tegen maatschappelijk verantwoorde kosten. Zeker niet als er nog een forse volkshuisvestelijke opgave ligt in renovatie en verduurzaming van de voorraad. 't Goede Woonhuys stelt vast dat het voor de Hilversumse volkshuisvesting en de huurders beter zou zijn op te gaan in een grotere woningcorporatie met een professionele beleids-, beheer- en uitvoeringsorganisatie. Het Gooi en Omstreken is zo'n organisatie.

De fusie-effecten

Voor Het Gooi en Omstreken betekent de fusie dat 19 woonegelegenheden en enkele andere objecten aan het bezit worden toegevoegd. Dat is een uitbreiding met ca. 0,2%.

De ligging, de aard, de problematiek van het woningbezit in Hilversum zijn vergelijkbaar met het huidige bezit van Het Gooi en Omstreken. Het bezit van 't Goede Woonhuys is over het redelijk, maar er wel sprake van achterstallig onderhoud. Het bestuur van 't Goede Woonhuys heeft met haar huurders afgesproken dat de renovatie voorafgaand aan de fusie met inzet van een externe projectleider in uitvoering wordt genomen. Het Gooi en Omstreken kijkt met het oog op de toekomstige verantwoordelijkheid voor de woningen, mee naar de technische uitvoeringskwaliteit van de renovatie.

We hebben vastgesteld dat investeringen die nodig zijn om het Hilversums woningbezit naar label B te upgraden en renovatie op te pakken, gedragen kunnen worden, zonder dat dat volkshuisvestelijke opgaven in andere gemeenten, verdringt. Sterker nog: er is sprake van extra investeringscapaciteit ná de renovatie.

De effecten van het bieden van dezelfde goede faciliteiten aan Hilversumse huurders, het doorvoeren van hetzelfde huur- en onderhoudsbeleid en het bieden van dezelfde goede dienstverlening aan huurders kunnen ook worden opgevangen uit het beschikbare vermogen. Financiële continuïteit en draagkracht

't Goede Woonhuys is een financieel gezond bedrijf, dat door de verkoop enkele jaren terug de renovatie aan de resterende woningen kan bekostigen en in de volkshuisvesting kan investeren. Het is echter een relatief kleine toevoeging aan het bezit van Het Gooi en Omstreken. Dat heeft beperkte materiele betekenis voor de cijfers en de bedrijfsvoering van Het Gooi en Omstreken. We hebben vastgesteld dat overdracht geen (extra) risico's met zich meebrengt. Voor de huidige huurders en de bedieningsgemeenten van Het Gooi en Omstreken zijn er geen gevolgen van de overdracht, terwijl de meerwaarde voor de huurders en de Hilversumse volkshuisvesting evident is. Die hebben we als bijlage bij deze brief genoteerd.

Lokale binding

De wijze waarop Het Gooi en Omstreken haar huurders, ook door middel en de inzet van huurdersorganisatie HGO bij het beleid betreft, zorgen voor sterke lokale binding. Dat geldt ook voor de professionele benadering en de investeringsbereidheid van Het Gooi en Omstreken in de opstelling richting de gemeenten. 't Goede Woonhuys kent zeer betrokken huurders die zich graag voor het belang van de huurders in de gehele Gooi en Vechtstreek willen inzetten.

Volkshuisvestelijke prestaties

Het Gooi en Omstreken blijft in de gehele regio aanspreekbaar op het ingezette sobere huurbeleid, de intensieve verduurzaming van de woningvoorraad, de versterking van de sociale volkshuisvesting door middel van nieuwbouw en de gemaakte prestatieafspraken met de verschillende gemeenten. Het Gooi en Omstreken staat bekend om de kwalitatieve goede dienstverlening (ook blijkend uit de AEDES benchmark), waarmee nabijheid en bereikbaarheid voor huurders worden gegarandeerd.

Gevraagde zienswijze

Al met al stellen we vast dat de lokale binding, de volkshuisvestelijke prestaties, de financiële continuïteit en de financiële draagkracht met de fusie niet in gedrang komen. Sterker nog; dat verbetering in Hilversum mogelijk is, zonder dat het negatieve effecten heeft voor de andere gebieden en de huidige huurders. We streven ernaar dat de huidige huurders en gemeenten waarin Het Gooi en Omstreken nu actief dus eigenlijk niet zoveel van merken en dat wij voor hen nog steeds die betrouwbare corporatie zijn die openstaat voor wat er in de samenleving speelt en in de leefwereld van huurders gebeurt.

Uw reactie op ons zienswijzeverzoek zal -samen met de reactie van de huurdersorganisaties en de gemeentelijke zienswijzen- onderdeel zijn van het dossier dat hoort bij de toestemmingsaanvraag voor deze fusie, die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Minister.

Tot slot

Wij hopen dat we met deze brief duidelijk hebben kunnen maken wat de meerwaarde en de fusie-effecten van deze voorgenomen fusie zijn. In het licht van een te houden ALV bij 't Goede Woonhuys ontvangen wij uw positieve zienswijze graag uiterlijk op 20 juni 2018 (per adres: Schapenkamp 130, 1211 PB HILVERSUM). Wij horen het graag als wij iets kunnen doen om de tijdige totstandkoming van uw zienswijze te ondersteunen. Vanzelfsprekend houden wij u op de hoogte van relevante ontwikkelingen over de voorgenomen fusie.

Met vriendelijke groet,
Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken

de heer M. J. W. van Gessel
directeur-bestuurder

mede namens het bestuur van Woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys

BIJLAGE MEERWAARDEN FUSIE WBV 'T GOEDE WOONHUYS EN HET GOOI EN OMSTREKEN

Meerwaarde voor zittende (en toekomstige) huurders in Hilversum

1. De huurverhogingen bij Het Gooi en Omstreken zijn gemiddeld genomen lager dan de huurverhogingen die andere corporaties de laatste jaren doorvoeren.
2. Het Gooi en Omstreken voert veel kleine reparaties in huis, waar een huurder normaal zelf verantwoordelijk voor is of een service-abonnement voor moet afsluiten, zonder kosten voor de huurder uit, als onderdeel van de huurovereenkomst.
3. Voor de duurzaamheidsmaatregelen betaalt de zittende huurder van Het Gooi en Omstreken geen huurverhoging, terwijl de energielasten flink omlaag kunnen gaan.
4. Huurders geven Het Gooi en Omstreken een hoog cijfer voor de dienstverlening, zowel bij het aanvaarden van de woning, het vertrekken uit de woning als bij het verhelpen van klachten.
5. Het Gooi en Omstreken heeft een betrokken en kundige huurdersorganisatie, waarmee de huurders in Hilversum in de toekomst nog beter dan nu kunnen worden vertegenwoordigd.

Meerwaarde voor de sociale volkshuisvesting in Hilversum

1. Het Gooi en Omstreken heeft zicht op de maatschappelijke vragen en de problemen van grotere en kleinere kernen in het Gooi en draagt actief bij aan het bieden van oplossingen.
2. Het Gooi en Omstreken heeft een professionele beleids-, beheer- en uitvoeringsorganisatie die het lokale volkshuisvestingsbeleid en de sociale woningbouw een impuls kan geven.
3. Het Gooi en Omstreken heeft een sterke financiële positie waardoor zij een sociaal huur- en onderhoudsbeleid kan voeren en er voldoende betaalbare woningen beschikbaar blijven.
4. Het Gooi en Omstreken investeert veel in duurzaamheid waardoor vóór 2023 de woningen worden opgewaardeerd naar energielabel B.
5. Het Gooi en Omstreken is bereid de komende jaren meer te investeren in de Hilversumse volkshuisvesting in de vorm van nieuwbouw, transformatie en renovatie.