Raadsinformatiebrief

Gemeente Kerkrade
Markt 33, 6461 EC Kerkrade
Postbus 600, 6460 AP Kerkrade
www.kerkrade.nl
gemeentehuis@kerkrade.nl
Telefoon 14 045

Datum	17 november 2026
Zaaknummer	
Uw kenmerk	
Ambtenaar	[redacted]
Bijlage(n)	N.v.t.
Ons kenmerk	26u0009649

Onderwerp: Voorgenomen fusie tussen woningcorporaties HEEMwonen en Stichting Weller wonen

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over het voornemen van woningcorporaties HEEMwonen en Stichting Weller Wonen om per 1 januari 2028 juridisch te fuseren tot één woningcorporatie. Beide corporaties hebben het college op grond van de Woningwet verzocht een zienswijze uit te brengen over de voorgenomen fusie. Het college heeft besloten een positieve zienswijze af te geven.

Aanleiding

HEEMwonen en Weller zijn beide actief binnen Parkstad Limburg en staan voor omvangrijke volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven. Het betreft onder meer de verduurzaming van de woningvoorraad, de realisatie van nieuwbouw, de herstructurering van bestaande wijken, de huisvesting van aandachtsgroepen en het versterken van de leefbaarheid in buurten en wijken. Volgens beide corporaties vragen deze opgaven om meer schaalgrootte, uitvoeringskracht, specialistische kennis en financiële slagkracht dan afzonderlijk beschikbaar is.

Na een verkenning van verschillende samenwerkingsvormen hebben beide corporaties geconcludeerd dat een fusie de meeste maatschappelijke meerwaarde biedt voor de regio Parkstad. Op 7 april 2026 is hiervoor een intentieovereenkomst ondertekend.

Beoogde meerwaarde

De fusiecorporatie wil opereren vanuit het uitgangspunt ‘100% Parkstad’, waarbij regionale slagkracht wordt gecombineerd met lokale aanwezigheid en betrokkenheid. De corporatie geeft aan dat de beschikbare middelen, kennis en capaciteit volledig binnen Parkstad worden ingezet.

Volgens de corporaties biedt de fusie meerwaarde doordat:

- investeringen in nieuwbouw, verduurzaming, woningverbetering en leefbaarheid beter regionaal kunnen worden afgestemd;
- meer uitvoeringskracht ontstaat voor complexe gebiedsontwikkelingen;
- één herkenbare gesprekspartner ontstaat voor gemeenten en maatschappelijke partners;
- Kennis, expertise en capaciteit worden gebundeld;
- de financiële slagkracht wordt versterkt.

Tegelijkertijd benadrukken de corporaties dat lokale verankering een belangrijk uitgangspunt blijft. De bestaande prestatieafspraken met gemeenten blijven leidend en bestaande samenwerkingsverbanden, worden voortgezet.

Financiële beoordeling

In opdracht van beide corporaties heeft Finance Ideas een onafhankelijke financiële risicoanalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de beoogde fusiecorporatie gedurende de periode 2026-2035 voldoet aan alle financiële normen van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De analyse concludeert dat sprake is van een financieel gezonde organisatie met voldoende investeringscapaciteit om de voorgenomen volkshuisvestelijke opgaven uit te voeren. Daarnaast wordt een aanvullende investeringscapaciteit van circa € 30 miljoen voorzien als gevolg van synergievoordelen. In de zienswijze is gevraagd inzichtelijk te maken welk deel van deze extra investeringsruimte daadwerkelijk in Kerkrade landt.

Belangen van Kerkrade

Bij de beoordeling van de fusie heeft het college nadrukkelijk gekeken naar de gevolgen voor de gemeente Kerkrade. Daarbij zijn de volgende aspecten van belang:

- dat de fysieke aanwezigheid van de corporatie in Kerkrade behouden blijft, inclusief een voor huurders toegankelijk kantoor met baliefunctie. Dit draagt bij aan de bereikbaarheid, zichtbaarheid en lokale verankering van de fusiecorporatie;
- voortzetting van bestaande prestatieafspraken met de gemeente Kerkrade;
- blijvende aandacht voor de woningbouw-, herstructurerings- en verduurzamingsopgaven in Kerkrade;
- de extra investeringscapaciteit die door de fusie ontstaat aantoonbaar wordt ingezet voor de volkshuisvestelijke opgaven binnen Kerkrade;
- voortzetting van bestaande samenwerkingsverbanden en gebiedsgerichte programma’s waaronder (B)OOST;
- blijvende investeringen in beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad;

- de toepassing van het fair share-principe. Vanuit dit uitgangspunt wordt gestreefd naar een evenwichtige regionale verdeling van het sociale woningbezit en de daarmee samenhangende volkshuisvestelijke opgaven. Het college acht het van belang dat alle gemeenten binnen de regio naar rato bijdragen aan de regionale woonopgave, zodat een evenwichtige en duurzame woningmarkt ontstaat en de druk op individuele gemeenten niet onevenredig groot wordt. Een dergelijke balans draagt bij aan leefbare wijken, een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad en een rechtvaardige verdeling van de volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid binnen de regio.

Het college heeft in zijn zienswijze benadrukt dat regionale schaalvergroting niet ten koste mag gaan van de lokale binding en betrokkenheid binnen de gemeente Kerkrade. Het is van belang dat de corporatie zichtbaar en aanspreekbaar blijft voor huurders, bewoners en samenwerkingspartners. Daarnaast worden de huurdersorganisaties van beide corporaties overeenkomstig de wettelijke vereisten betrokken bij het verdere fusietraject.

Conclusie

Op basis van de beschikbare onderzoeken en onderliggende documenten is het college van oordeel dat de voorgenomen fusie voldoende perspectief biedt op versterking van de volkshuisvestelijke opgaven in zowel Kerkrade als Parkstad. De financiële positie van de beoogde fusiecorporatie wordt als gezond beoordeeld en de corporaties hebben aangegeven lokale verankering en samenwerking met gemeenten te blijven waarborgen.

Het college heeft daarbij expliciet aandacht gevraagd voor het behoud van lokale betrokkenheid, een evenwichtige verdeling van investeringen en de uitvoering van de opgaven binnen Kerkrade. Met deze aandachtspunten in ogenschouw heeft het college besloten een positieve zienswijze af te geven op het voorgenomen fusieproces.

Het College,

dr. T.P. Dassen Housen

De secretaris,

R.M.J.S. Stijns