Gemeente Midden-Delfland

Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl

Aan de gemeenteraad

12 AUG 2024

Ons kenmerk 624565
Bijlage(n) 1

Onderwerp
Zienswijze voorgenomen fusie Wonen Midden-Delfland en Wonen Wateringen

Datum
1 augustus 2024

Geachte raadsleden,

Wonen Midden-Delfland en Wonen Wateringen zijn medio 2023 gestart met de verkenning en voorbereidingen van een fusie. De beoogde fusiedatum is 1 januari 2025. De gemeente is bij de aanvang van dit traject tussentijds zowel bestuurlijk als ambtelijk hierover geïnformeerd.

Wonen Midden-Delfland heeft het formele verzoek aan het college van Burgemeester en Wethouders gericht om een zienswijze op de voorgenomen fusie te formuleren.

Het college heeft een positieve zienswijze afgegeven. De volledig zienswijze is in bijgevoegde brief opgenomen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

M.A.I. Born
gemeentesecretaris

F.I. Noordermeer – van Slageren
burgemeester

Gemeente
Midden-Delfland

Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl

Wonen Midden-Delfland
t.a.v. P. van Ling
Langetaam 4
3155TG Maasland

Ons kenmerk 0000639549
Uw brief van 12 juni 2024
Bijlagen 0

12 JUL 2024

Onderwerp
Voorgenomen fusie

Datum
11 juli 2024

Geachte heer Van Ling,

In uw brief van 12 juni 2024 vraagt u ons een zienswijze te geven over het voornemen van Stichting Wonen Midden-Delfland om een fusie aan te gaan met Wonen Wateringen. Uw voornemen heeft u beschreven in deze brief met een bijbehorende notitie over de motivatie van deze fusie. Wij staan positief tegenover deze voorgenomen fusie.

Op basis van de door u toegestuurde informatie hebben wij onze zienswijze opgesteld.
Wij hebben daarvoor uw voorstel tot fusie beoordeeld op mogelijke gevolgen voor de gemeente Midden-Delfland en onze huidige constructieve samenwerking. In deze brief zoomen wij nader in op de voor gemeente Midden-Delfland relevante onderwerpen.

Beweegredenen fusie
In algemene zin ondersteunen wij de bundeling van krachten tussen woningcorporaties. U geeft de volgende beweegredenen hiervoor aan:

- De stevige lokale en regionale opgaven de aankomende periode, onder andere op het terrein van beschikbaarheid en verduurzaming.
- Het feit dat beide corporaties werkzaam zijn in een overlappend en aansluitend werkgebied.
- Het zijn en blijven van een dichtbij en lokaal verankerde corporatie die actief is in de landelijke kernen. Vanuit dit profiel de inzet om de dienstverlening dichtbij te organiseren en de middelen lokaal te blijven inzetten.
- Het verstevigen van de positie als gesprekspartner in de gemeenten, erop gericht om de volkshuisvestelijke bijdragen te vergroten.
- Het vergroten van de organisatorische slagkracht met de bundeling van capaciteit en professionaliteit, om de voornoemde bijdragen te kunnen leveren en goed in te spelen op de toenemende complexiteit en regeldruk.
- Het optimaliseren van de bedrijfsvoering met onder andere aandacht voor de kostenstructuur, het risicomanagement en de interne control.

Wij kunnen ons vinden in deze beweegredenen en herkennen en erkennen het geschetste beeld. Wij zien dat de fusie efficiencyvoordelen oplevert. Door de fusie wordt de bedrijfsvoering, en daarmee samenhangende kosten, opgevangen binnen een groter apparaat.
Het belang voor de volkshuisvesting is dat deze besparing leidt tot meer gelden die hiermee beschikbaar blijven voor de volkshuisvestelijke opgave en ook ten goede komen aan de huurders.

Meerwaarde op voor de gemeente relevante onderwerpen

Bestendigen en verstevigen huidige dienstverlening

Op dienstverlening is WMD in de laatste Maatschappelijke Visitatie naar behoren beoordeeld. De doelstelling om op de subonderdelen algemene dienstverlening, woning zoeken, huur opzeggen en reparaties en onderhoud minimaal een 8 te behalen waarderen wij zeer.
De bereikbaarheid en dienstverlening blijven belangrijke aandachtspunten en op dit vlak zien wij de meerwaarde van de fusie. Wij hechten veel waarde aan lokale dienstverlening. Daarom hopen wij dat een toekomstige kantoorlocatie of een inlooplocatie van de fusieorganisatie binnen onze gemeentegrenzen gevestigd zal blijven.

Samenwerking en prestatieafspraken

De samenwerkingspartners hebben nu al vaste aanspreekpunten binnen de organisatie van Wonen Midden-Delfland. Gemeente Midden-Delfland heeft met WMD en de huurdersverenigingen prestatieafspraken gemaakt. Deze prestatieafspraken blijven ongewijzigd en worden volledig overgenomen door de fusieorganisatie. Er verandert daarmee niets aan lopende afspraken.
Wij zien dan ook op grond van samenwerking en prestatieafspraken geen bezwaren tegen de voorgenomen fusie.

Financiële continuïteit

U geeft aan dat uit de financiële risicoanalyse blijkt dat beide corporaties individueel voldoen aan de normen van de Aw en het WSW. En dat daarmee ook de fusiecorporatie kredietwaardig zal zijn en de financiële continuïteit gewaarborgd is. De meerwaarde die daardoor ontstaat is dat voor de huurders de betaalbaarheid geborgd blijft en er meer investeringscapaciteit vrijkomt voor zowel het DAEB als niet-DAEB segment.

Voorgenomen ambities

U geeft aan dat u gerelateerd aan de beweegreden voor de fusie en met het doel de beoogde meerwaardes te verzilveren de volgende ambities verder wil uitwerken.

Voldoende betaalbare en passende woningen

Wij onderstrepen het belang van een gevarieerd woningaanbod, aansluitend op de wensen en behoeftes van huidige en toekomstige bewoners. In uw nieuwe portefeuillestrategie legt u de nadruk op het zorgen voor voldoende woningaanbod en het benutten van vrijkomende grondlocaties. Daarnaast borgt u de betaalbaarheid en wilt u de doorstroming stimuleren.
Onze nieuwe Woonvisie 2024-2030 sluit aan op deze ambitie. Het uitgangspunt om bij nieuwbouw in onze gemeente 30% sociale huur, 30% betaalbare koop en/of middenhuur en 40% overig te realiseren biedt ruimte om het aandeel sociale huur gestaag te laten groeien. Ten aanzien van het stimuleren van de doorstroming blijven wij op dit thema graag goed en constructief met elkaar in gesprek. Daarmee delen of bundelen wij kennis en kan beleid en de toepassing van instrumenten op elkaar worden afgestemd.

Lokaal verbonden en dichtbij georganiseerd

De lokale verbondenheid hebben wij altijd als grote meerwaarde van Wonen Midden-Delfland gezien. Een goed voorbeeld hiervan zijn de gewaardeerde Eet Mee en Praat Mee-bijeenkomsten. De huidige vestiging van het kantoor in Maasland zorgt voor een laagdrempelige toegang voor huurders. Het heeft een grote toegevoegde waarde als een organisatie zichtbaar en betrokken is bij de dorpen en inwoners. Dit komt de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen ten goede.

Stappen zetten in verduurzaming

Wij waarderen de ingeslagen weg en het behoud van tempo. Ook op dit thema blijven wij graag in gesprek, onder andere bij de prestatieafspraken, over de uitwerking en samenwerking.

Leefbare kernen en wijken

Het behouden en versterken van de vitaliteit van de kernen is een speerpunt van onze gemeente. De netwerkrol en aandacht voor spreiding van kwetsbare doelgroepen die als ambitie wordt omschreven zien wij als een belangrijke en essentiële bijdrage. Ook in de prestatieafspraken zal dit thema terugkeren.

Toekomstbestendige organisatie
De druk op de woningmarkt, veranderende regelgeving, huisvesting van aandachtsgroepen en regionale samenwerking vragen een stevige organisatie met strategische slagkracht. Dit is een zeer belangrijke ambitie die wij onderschrijven.

Zienswijze
Op basis van de door u aangeleverde stukken en uw toelichting kan het college instemmen met de voorgestelde fusie van Wonen Midden-Delfland en Wonen Wateringen.

Verzilveren meerwaardes en uitwerking ambities
U wilt de komende tijd met de gemeente om de tafel gaan om de wijze van het verzilveren van de meerwaardes te bespreken. Deze uitnodiging nemen wij graag aan. Wij kijken uit naar een constructief gesprek over de overgangsperiode en de kennismaking met eventuele nieuwe aanspreekpunten in de nieuwe fusieorganisatie. Er is alle vertrouwen dat de huidige prettige en constructieve samenwerking ook voortgezet wordt na de fusie.

Wij worden graag actief betrokken bij het uitwerken van de ambities in de ondernemings- en portefeuillestrategie, met als doel kennis en inzichten te delen en gezamenlijk daadkrachtig de volkshuisvestelijke uitdagingen aan te gaan.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,

Huib de Korte
directeur afdeling Landschap, Wonen & Economie a.i.