Van: Bestuurssecretariaat (Heerde)
Verzonden: woensdag 3 juni 2020 15:18
Aan: Gemeente Heerde
Onderwerp: FW: Verzoek om zienswijze fusie Habion- Bouwvereniging Onze Woning
Bijlagen: Fusie effectrapportage Habion Onze Woning (127e).pdf

Dag college,

s.v.p. inboeken en in de organisatie uitzetten.

Met vriendelijke groet,

Bea Bessels
Bestuurs- en managementsecretaresse en medewerker griffie
Gemeente Heerde

Heerde is sinds 2012 Cittaslow. Dit is het wereldwijde netwerk van gemeenten dat zich sterk maakt om de kwaliteit van leven te verbeteren. Kijk voor meer informatie op www.heerde.nl en www.cittaslow-nederland.nl.

Van: Krista van Vliet [mailto:k.vanvliet@habion.nl]
Verzonden: dinsdag 2 juni 2020 14:44
Aan: Bestuurssecretariaat (Heerde) <bestuurssecretariaat@heerde.nl>
Onderwerp: Verzoek om zienswijze fusie Habion- Bouwvereniging Onze Woning

Geachte College van B&W,

Met deze brief melden wij u dat woningcorporatie Habion (actief als ouderenhuisvester in uw gemeente, landelijk werkzaam met in totaal circa 11.400 verhuureenheden) en woningcorporatie Onze Woning (circa 1.400 verhuureenheden in Rotterdam) voornemens zijn om juridisch te fuseren.

Habion vraagt met deze mail de zienswijze van uw gemeente op deze fusie, vooral op wat de relevante wet- en regelgeving voorschrijft (Woningwet, Btiv, Overlegwet). Dit is in de bijgevoegde fusie effectrapportage nader toegelicht. Wij vragen op grond van de artikelen 92 t/m 96 van het Btiv expliciet uw zienswijze op de effecten van de voorgenomen fusie ten aanzien van:

1. de lokale binding
2. de volkshuisvestelijke prestaties voor de woningmarkt waarop Habion actief is
3. de financiële continuïteit en -draagkracht.

In de kern geldt ten aanzien van deze aspecten dat wij ook na fusie actief in uw gemeente blijven. De fusie heeft geen gevolgen voor onze ambities in uw gemeente. De financiële positie van Habion voldoet ook na fusie aan alle financiële ratio's van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw/de Autoriteit woningcorporaties. In de fusie effectrapportage treft u nadere informatie aan om tot uw zienswijze te komen.

Vanwege de verdere procedurele vereisten ontvangen wij graag uiterlijk **donderdag 16 juli 2020** uw zienswijze.

Indien u behoefte heeft aan aanvullende informatie dan horen wij dat graag van u. Neem dan contact op met de heer M. Buijs, bestuurssecretaris (m.buijs@habion.nl of (030) 220 47 04) Vanzelfsprekend lichten wij dan graag onze fusieplannen en dit verzoek om uw zienswijze toe.

Met vriendelijke groet,

Stichting Habion, mede namens het bestuur van Bouwvereniging Onze Woning,

Peter Boerenfijn
directeur

Bijlage: Fusie effectrapportage

De informatie die is opgenomen in e-mails van Habion kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als u onterecht een bericht ontvangt, vragen wij u de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren. Habion is niet aansprakelijk voor virussen in dit e-mailbericht en/of enige bijlage(n) of voor schade ontstaan door het onjuist zijn, onvolledig zijn en/of niet-tijdig ontvangen van de inhoud van dit bericht.



Fusie-effectrapportage

Fusie tussen Habion en Onze Woning

Document ter ondersteuning van de aanvraag zienswijze en instemming huurdersorganisaties en zienswijze gemeenten

De wijk 110-morgen in Hillegersberg Rotterdam

Andersson Elffers Felix Maliebaan 16 | postbus 85198 | 3508 AD Utrecht | telefoon 030 236 3030 | kvk 30096560 | mail@aef.nl

“Deze fusie is met name een Rotterdamse aangelegenheid.”
Peter Boerenfijn, Evert Remmerswaal, Ton de Rond

Datum
19 maart 2020

Van
Stichting Habion en Bouwvereniging Onze Woning

Contact
Bestuur Stichting Habion en Bestuur Bouwvereniging Onze Woning

Referentie
UH28/127e.fusie effectrapportage habion-bvow

Andersson Elffers Felix
www.aef.nl

Inhoud

1	**Voorgenomen fusie Onze Woning - Habion**	**4**
1.1	Context en inleiding	4
1.2	De wijk 110-Morgen; een Rotterdamse aangelegenheid	5
1.3	De Fusie effectrapportage	5
2	**Juridisch kader fusies: Woningwet/Btiv, Overlegwet**	**6**
2.1.1	Positie huurdersvertegenwoordiging	6
2.1.2	Positie gemeenten	6
2.1.3	De Fusie effectrapportage	7
2.2	Beoordelingskader gemeenten en huurdersvertegenwoordiging	8
3	**Fusie-effect lokale binding**	**9**
3.1	Organisatorische en bestuurlijke structuur	9
3.2	Participatie: Invloed van huurders en samenwerking met de gemeenten	11
3.3	Conclusie	12
4	**Fusie-effect volkshuisvestelijke prestaties**	**13**
4.1	Fusie-effect op ambities, prestatieafspraken en investeringsvoornemens	13
4.2	Uitvoering volkshuisvestingsbeleid en dienstverlening aan huurders	13
4.3	Investeringsvoornemens: Portefeuillestrategie portefeuille 110-Morgen na fusie	15
4.4	Investeringsvoornemens in de overige portefeuille van Habion	17
4.5	Prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties	17
4.6	Conclusie	17
5	**Fusie-effect financiële continuïteit en -draagkracht**	**18**
5.1	Fusie-effect op financiële continuïteit en draagkracht	18
5.2	Financieel beleid van de fusiecorporatie	18
5.3	Financiële continuïteit en -draagkracht van de fusieorganisatie	18
5.4	Waarderingsgrondslagen en financiële rekenparameters	21
5.5	Conclusie	21
6	**Alles overziend: conclusie fusie-effecten**	**22**
7	**Bijlagen**	**23**
7.1	Bijlage 1: Impact fusie op complexen	24
7.2	Bijlage 2: Woonbond Meetlat fusies	25
7.2.1	Betaalbaar, beschikbaar, duurzaam, volkshuisvestelijke opgaven	25
7.2.2	Lokale binding en dienstverlening, participatie nu en straks	25
7.2.3	Vastgoed/assetmanagement, investeringen en financiën	26
7.2.4	Governance en doelmatigheid	26
7.2.5	Voordelen en nadelen voor huurders	26

1 Voorgenomen fusie Onze Woning - Habion

1.1 Context en inleiding

Stichting Habion ('toegelaten instelling' in de zin van de Woningwet) en Bouwvereniging Onze Woning (ook een toegelaten instelling) zijn voornemens te gaan fuseren. In dat kader wordt aan de gemeenten waar de corporaties actief zijn en aan de huurdersvertegenwoordiging om een zienswijze gevraagd. Op grond van de Woningwet wordt de huurdersvertegenwoordiging ook om instemming gevraagd.

Bouwvereniging Onze Woning en Stichting Habion zijn woningcorporaties die uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. De beide corporaties verhuren met name sociale huurwoningen, Habion verhuurt ook veel sociaal zorgvastgoed. Alle sociale activiteiten van de corporaties worden ook wel aangeduid met de term DAEB (diensten van algemeen economisch belang). Daarnaast beheren de beide corporaties ook vastgoed buiten het sociale segment. Dit betreft bijvoorbeeld bedrijfsruimten en middeldure huurwoningen. Dergelijke activiteiten worden ook wel aangeduid met de term Niet-DAEB.

Habion werkt landelijk, is actief in 70 gemeenten en heeft daar in totaal 11.167 verhuureenheden. Habion richt zich in het bijzonder op (kwetsbare) ouderen en heeft daarom een grote zorgportefeuille en een relatief klein aantal eengezinswoningen. Ruim 80% van de woningen van Habion betreft DAEB woningen. In totaal heeft Habion 6.011 zelfstandige woongelegenheden waarvan 4.908 DAEB en 1.103 niet DAEB. De zorgportefeuille beslaat 40% van het totale bezit.
Habion heeft een centraal kantoor in Utrecht. Voor Habion werken ongeveer 58 medewerkers (circa 60 fte). Habion hanteert de organisatiefilosofie van de 'regie-corporatie'; Habion besteedt veel werkzaamheden uit aan derden. Dit hangt mede samen met de landelijk gespreide vastgoedportefeuille. Het lokale vastgoedbeheer is uitbesteed aan lokaal actieve vastgoedmanagers en het onderhoud is uitbesteed aan een aantal vaste co-partners. Ook bij centrale taken die vanuit het kantoor in Utrecht worden uitgevoerd wordt op veel taken gekozen voor een vaste kern eigen medewerkers met een flexibele schil aan externen.

Onze Woning is actief in de wijk 110-Morgen (Hillegersberg-Schiebroek Rotterdam) en heeft daar in totaal 1.578 verhuureenheden (waarvan 5 onzelfstandig). Onze Woning heeft 122 seniorenwoning of serviceflatwoning en heeft verder geen specifiek zorgvastgoed. Bijna 80% van de woningen van betreft DAEB woningen. Onze Woning heeft een kantoor in de wijk 110-Morgen. Bij Onze Woning werken 18 medewerkers (circa 14 fte). Het onderhoud is door Onze Woning uitbesteed aan een aantal vaste co-partners.

De dagelijkse exploitatie van de beide corporaties zijn financieel gezond, qua exploitatie zijn beiden financieel in staat om op eigen benen te staan. Beide corporaties hebben een goede reputatie, een overeenkomende visie op volkshuisvesting en een 'beide benen op de grond' cultuur. Om deze reden 'klikt' het goed tussen de beide corporaties. Natuurlijk zijn er ook verschillen tussen Onze Woning en Habion. Deze worden als versterkend gezien.
De fusie heeft als doel om voor beide partijen meer volkshuisvestelijke prestaties te realiseren door voldoende investeringskracht, organisatiekracht en leefbaarheid voor de woningportefeuille in 110-Morgen te borgen.

Bij de fusie zal Stichting Habion de verkrijgende rechtspersoon zijn.
Bouwvereniging Onze Woning zet zich voor de fusie om in een stichting.

1.2 De wijk 110-Morgen; een Rotterdamse aangelegenheid

Juridisch gezien fuseren Stichting Habion en Bouwvereniging Onze Woning. Deze fusie heeft in praktische zin feitelijk alleen gevolgen voor het gebied waar Onze Woning en Habion samen actief zijn. Dat is de vastgoedportefeuille in de wijk 110-Morgen (Hillegersberg-Schiebroek, Rotterdam).

De vastgoedportefeuille in dit gebied:
- Onze Woning heeft in totaal 1.578 verhuureenheden (allemaal in de wijk 110-Morgen).
- In de wijk 110-morgen (Hillegersberg-Schiebroek, Rotterdam) heeft Habion 287 verhuureenheden. Dat betreft de complexen Arcadia en Parkflat. Deze complexen van Habion liggen op nog geen 300 meter van het kantoor van Onze Woning.
- In de gehele gemeente Rotterdam heeft Habion in totaal 486 verhuureenheden.
- in de *regio* Rotterdam (gemeenten Rotterdam, Schiedam, Delft, Pijnacker-Nootdorp) heeft Habion 1.080 verhuureenheden.
- Samen hebben Onze Woning en Habion in de regio Rotterdam 2.658 verhuureenheden.

De gedachte achter de fusie is dat de medewerkers van Onze Woning na de fusie – vanuit het kantoor in 110-morgen – het vastgoedbeheer doet van de 2.658 verhuureenheden van de regio Rotterdam.

De betreffende woningen in deze regio van Habion worden momenteel beheerd door:
- Vastgoedbeheerder MVGM (514 Verhuureenheden)
- De Ridderkerkse woningcorporatie Wooncompas (404 verhuureenheden)
- Habion zelf (162 verhuureenheden).

De medewerkers van Onze Woning nemen door de fusie voor deze verhuureenheden het vastgoedbeheer dus over van respectievelijk MVGM, Wooncompas en Habion.

De fusie heeft op geen enkele wijze betrekking op alle andere 10.087 verhuureenheden van Habion. Die 10.087 verhuureenheden zijn verspreid over 66 gemeenten in Nederland (van Aa en Hunze en Aalsmeer ….. tot Zevenaar en Zwolle). Het beleid, het beheer en de organisatie verandert bij die delen van de vastgoedportefeuille door de fusie niet.
In bijlage 1. is dit nader geïllustreerd.
Deze fusie is dus met name een Rotterdamse aangelegenheid.

1.3 De Fusie effectrapportage

Deze Fusie effectrapportage bevat alle relevante informatie die nodig is om de volkshuisvestelijke effecten van de fusie te kunnen beoordelen en is vormgegeven volgens de eisen die de Woningwet aan de Fusie effectrapportage stelt.

Dit document ondersteunt de verzoeken die op basis van de van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: Btiv) en de Wet op het overleg huurders verhuurder (hierna: Overlegwet) worden gedaan:
- Aanvraag zienswijze gemeenten door middel van een fusie effectrapportage
- Aanvraag zienswijze huurdersorganisatie(s) en instemming met de fusie door middel van een fusie effectrapportage
- Aanvraag zienswijze van huurders van niet woongelegenheden
- Aanvraag goedkeuring fusie bij de minister.

2 Juridisch kader fusies: Woningwet/Btiv, Overlegwet

In dit hoofdstuk is het juridische kader geschetst dat geldt voor de posities van de huurdersorganisaties en van de gemeenten bij een fusie van een woningcorporatie.

Toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet kunnen alleen fuseren als de Minister (Voor Wonen en Rijksdienst), op verzoek van de corporatie, zijn goedkeuring aan de voorgenomen fusie heeft gegeven (**artikel 53 Woningwet**).

Voordat Habion en Onze Woning een dergelijk verzoek kunnen doen moet een proces zijn doorlopen waarin de huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten waarin de corporatie(s) feitelijk actief zijn een rol spelen.

2.1.1 Positie huurdersvertegenwoordiging

Voor de definitie van de huurdersvertegenwoordiging verwijst de Woningwet naar de **Overlegwet**, huurdersvertegenwoordiging zijn: 'de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersvertegenwoordiging en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder'.

De wet schijft voor dat toegelaten instellingen overleg voeren met de huurdersvertegenwoordiging over het goedkeuringsverzoek fusie dat zij gaan doen aan de minister (**artikel 53 lid 2 Woningwet**). Van de huurdersvertegenwoordiging wordt verwacht dat zij de woningcorporatie meedelen of zij met de fusie instemmen. Eerder kan de corporatie het verzoek aan de minister niet doen (**artikel 53 lid 2 Woningwet**). In de toelichting bij het Btiv staat dat conform **artikel 5 van de Overlegwet** de corporatie verplicht is om de huurdersvertegenwoordiging in de gelegenheid te stellen, als de huurdersvertegenwoordiging dat wenst, schriftelijk advies uit te brengen over een fusie. Wij spreken in deze notitie daarom steeds over de aanvraag van de *zienswijze* én de aanvraag van de *instemming* van de huurdersvertegenwoordiging.

De woningcorporaties dienen op grond van de wet ook de huurders van hun andere gebouwen dan woongelegenheden in de gelegenheid te stellen hun zienswijze op die fusie te geven, en wel binnen zes weken (**artikel 93 lid 1 Btiv**).

2.1.2 Positie gemeenten

Alvorens Habion en onze woning aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een verzoek kunnen richten tot goedkeuring van de voorgenomen fusie, moet een proces worden doorlopen waarin Habion de bij de fusie betrokken gemeenten:
- inlicht over de voorgenomen fusie (**artikel 92 Btiv**)
- uitnodigt voor overleg met die gemeenten (**artikel 94 Btiv**)
- de zienswijzen van die gemeente op de fusie vraagt (**artikel 95 lid 1 onder b Btiv**).

De volgende gemeenten zijn op grond van de wet en regelgeving bij de fusie betrokken:
- gemeenten waar de fuserende corporaties nu hun woonplaats hebben
- gemeenten waar de fuserende corporaties nu feitelijk werkzaam zijn
- gemeente waar de gefuseerde corporatie haar woonplaats zal hebben
- gemeente(n) waar de gefuseerde corporatie feitelijk werkzaam zal zijn.

Het proces loopt op grond van de wet als volgt:

1. De corporaties informeren zo spoedig mogelijk de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeente(n) over hun (1) fusievoornemens, (2) de motieven daarvoor, (3) de verwachte gevolgen van de fusie voor de huurders van haar woongelegenheden en gebouwen, (4) de verwachte gevolgen voor de bijdragen van de corporaties aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en (5) de verwachte gevolgen voor de overige belanghebbenden. (**artikel 92 Btiv**).
2. De corporatie voert overleg met de desbetreffende gemeenten (**artikel 53 lid 2 Woningwet**).
3. Na/in dat overleg wordt van de desbetreffende gemeenten verwacht dat zij hun zienswijze op de voorgenomen fusie vastleggen.

De corporaties moeten deze zienswijzen bij hun verzoek aan de Minister voegen (**artikel 53 lid 3 onder a Woningwet**).

2.1.3 De Fusie effectrapportage

Artikel 96 lid 1 van het Btiv schrijft voor dat de corporaties aan de huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten een fusie-effectrapportage ter beschikking stellen. In de toelichting bij het Btiv staat over de fusie-effectrapportage o.a. het volgende: "De fusie-effectrapportage (artikel 96, tweede lid, van dit besluit) is een instrument voor de betrokken gemeenten en huurdersvertegenwoordiging om inzicht te krijgen in de effecten van de voorgenomen fusie op:
1. de lokale binding *(zie Hoofdstuk 3)*
2. de volkshuisvestelijke prestaties voor de woningmarkt waarop de toegelaten instellingen actief zijn *(zie Hoofdstuk 4)*
3. en de financiële continuïteit *(zie Hoofdstuk 5).*

De situatie voor en na de fusie wordt door de fuserende toegelaten instelling in kaart gebracht. Door de fusie-effectrapportage worden de lokale partijen in staat gesteld een oordeel te geven (als onderdeel van de rapportage) over nut en noodzaak van de voorgenomen fusie van een toegelaten instelling."

De Autoriteit woningcorporaties schrijft voor de inhoud van de fusie effectrapportage het volgende voor[1]: “een rapportage over de gevolgen van de voorgenomen fusie voor:

a. de lokale binding, inhoudende:
   - een overzicht van de organisatorische en bestuurlijke structuur van de verkrijgende toegelaten instelling, waaruit blijkt dat er een lokaal aanspreekpunt zal zijn in die gemeenten waar de verkrijgende toegelaten instelling 100 of meer woongelegenheden in bezit heeft;
   - een uiteenzetting over de gevolgen van de met die fusie gepaard gaande schaalvergroting op de samenwerking met de gemeenten waar de verkrijgende toegelaten instelling haar woonplaats zal hebben en die waar zij feitelijk werkzaam zal zijn;
b. de prestaties op het terrein van de volkshuisvesting, inhoudende
   - een uiteenzetting over de wijze waarop de verkrijgende toegelaten instelling toepassing zal geven aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid (zoals bedoeld in artikel 42 lid 1 Woningwet) dat geldt in de gemeente(n) waar zij feitelijk werkzaam is;
c. de financiële continuïteit van de verkrijgende toegelaten instelling voor de afzonderlijke niveaus na scheiding, inhoudende een uiteenzetting over de financiële gevolgen van de

[1] Autoriteit woningcorporaties, 9 oktober 2019, Beoordelingskader fusie

in verband met die fusie verwachte wijzigingen in het beleid van de fuserende toegelaten instelling; en voor zover aan de orde (indien beide fusiepartners onder het verlicht regime vallen en deze kwalificatie blijft gelden na fusie is er geen sprake van gescheiden balansen), de gescheiden balansen van beide fusiepartners gebaseerd op de meest recente jaarrekening voor de fusie (DAEB tak, niet-DAEB tak); en

d. de financiële draagkracht van de verkrijgende toegelaten instelling, waarvoor de volgende bescheiden noodzakelijk zijn:
   - een uiteenzetting over de beleidswijzigingen ten gevolge van de fusie die van substantiële financiële betekenis zijn;
     - in geval de beleidswijzigingen niet van substantiële financiële betekenis zijn, kan volstaan worden met een door de besturen van de fusiepartners expliciete verklaring;
     - in geval de beleidswijzigingen wel van substantiële financiële betekenis zijn of als het een fusie betreft met een corporatie die volgens de laatste financiële beoordeling door de Aw niet als financieel gezond wordt aangemerkt, dienen de volgende aanvullende gegevens te worden verstrekt over de gefuseerde instelling:
       - Beleids- en activiteitenplan: een plan dat zich minimaal over een periode van vijf jaar uitstrekt;
       - Geconsolideerde meerjarenprognose: Prognose voor de komende vijf jaar (balans, winst- en verliesrekening). Voor de relevante niveaus die na scheiding zijn ontstaan en waarover ook moeten worden gerapporteerd in de dVi (verantwoording) en dPi (prognose). Maximaal kan het gaan om: de DAEB-tak, de niet-DAEB tak, enkelvoudig, geconsolideerde verbindingen en geconsolideerde toegelaten instelling. Indien geen sprake is van substantiële beleidswijzigingen en de meest recente meerjarenprognoses (dPi) bruikbaar is, kan worden volstaan met het samenvoegen van die cijfers. Indien een scheiding doorgevoerd moet worden, dan zal de bestaande dPi niet volledig bruikbaar zijn."

2.2 Beoordelingskader gemeenten en huurdersvertegenwoordiging

Habion en Onze Woning zijn met gemeenten en met de huurdersorganisaties in overleg over de fusie. Onze Woning heeft het fusievoornemen tevens besproken met haar leden.

Habion en Onze Woning richten het formele verzoek om de zienswijze (huurdersvertegenwoordiging en gemeenten) en de instemming (huurdersvertegenwoordiging) op wat de wet en regelgeving voorschrijft.

In dit geval is dan vooral artikel 96 lid 1 van het Btiv relevant. Zie hiervoor de bovenstaande paragraaf 2.1.3.. In deze fusie-effectrapportage wordt hierna ingegaan op de in paragraaf 2.1.3. genoemde onderwerpen.

3 Fusie-effect lokale binding

Gevraagd op grond van Artikel 96, lid 2, Btiv:

- *Een overzicht van de organisatorische en bestuurlijke structuur van de verkrijgende toegelaten instelling, waaruit blijkt dat er een lokaal aanspreekpunt zal zijn in die gemeenten waar de verkrijgende toegelaten instelling 100 of meer woongelegenheden in bezit heeft, en*
- *Een uiteenzetting over de gevolgen van de met die fusie gepaard gaande schaalvergroting op de samenwerking met de gemeenten waar de verkrijgende toegelaten instelling haar woonplaats zal hebben en die waar zij feitelijk werkzaam zal zijn.*

3.1 Organisatorische en bestuurlijke structuur

De organisatorische en bestuurlijke structuur van de verkrijgende rechtspersoon (Stichting Habion) wijzigt door de fusie niet ten principale.

Habion blijft ook na de fusie met Onze Woning een landelijk werkende responsieve, professionele en efficiënte woningcorporatie die de lokale binding – ondanks de landelijke werking – efficiënt heeft georganiseerd. De corporatie heeft het lokale beheer goed en efficiënt georganiseerd en werkt vanuit Utrecht actief aan ontwikkeling van het vastgoed en van de leefbaarheid en aan combinaties van wonen en zorg. De corporatie staat midden in de samenleving en werkt actief aan goede, duurzame en leefbare wooncomplexen. Habion blijft ook na de fusie een middelgrote efficiënte corporatie.

Bestuur en Raad van Commissarissen

Habion voldoet aan de geldende regelgeving en aan de regels van goede governance. De governance is ingericht conform de uitgangspunten en richtlijnen van de Woningwet en de Governance Code Woningcorporaties. Habion is qua rechtsvorm een stichting met een rolscheiding tussen het bestuur en de Raad van Commissarissen. Het bestuur bestuurt de stichting/organisatie. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur.

Er is (voor en na de fusie) een tweehoofdig bestuur (Peter Boerenfijn en Ton de Rond) en de Raad van Commissarissen telt 5 tot 7 leden (thans 6). Het bestuur is verantwoordelijk voor het besturen van de organisatie en dus voor (de strategie die dient voor) het realiseren van de (maatschappelijke) doelstelling (volkshuisvesting). De Raad van Commissarissen (RvC) geeft zijn verantwoordelijkheid vorm in de rol van toezichthouder, werkgever richting het bestuur en raadgever richting het bestuur.

Door de fusie neemt één lid van de RvC van Onze Woning zitting in de RvC van Habion. Dit geschiedt in overleg met de huurdersorganisaties zodat deze zevende commissaris bij Habion zitting heeft op een zetel waar het voordrachtsrecht van de huurdersorganisatie op van toepassing is.

Organisatie

De organisatie die de werkzaamheden voor Habion uitvoert kent – naast het bestuur en een staf – de volgende onderdelen:

- Portefeuillemanagement
- Asset- en Klantmanagement
- Financiën en facilitaire diensten.

De fusieorganisatie heeft in 70 gemeenten, over heel Nederland (in de regel in relatief kleine concentraties) vastgoed in eigendom en werkt derhalve op landelijke schaal. Op grond van dit kenmerk heeft de fusiecorporatie kenmerken van een regiecorporatie: strategisch en tactisch niveau vooral 'binnen', operationeel niveau ook 'buiten' (via contracten met lokaal aanwezige Co-partners).

- Het technisch beheer van het vastgoed (planmatig onderhoud, contractonderhoud, dagelijks onderhoud, mutatieonderhoud en het klachtenonderhoud) is uitbesteed aan lokaal actieve Co-partners (aannemers, installatiebedrijven, e.d. w.o. Jurriëns).
- Het administratief en commercieel beheer is (door Habion) uitbesteed aan lokaal actieve Vastgoedmanagers (MVGM, Hoekstra, V.d. Linden). De Technisch Assetmanagers (centrale functie in Utrecht) zijn het aanspreekpunt van de Co-partners. De Klantmanagers (centrale functie in Utrecht) zijn het aanspreekpunt van de genoemde Vastgoedmanagers.

De Vastgoedmanagers en de Co-partners onderhouden namens Habion de lokale contacten met de klanten en de lokale stakeholders. Er is een centraal kantoor in Utrecht en op diverse plekken in het land kan op locaties die in eigendom zijn worden gewerkt. De fusiecorporatie werkt volgens het flexibele tijd- en plaats ongebonden werken. De ICT is zo ingericht dat medewerkers op elk moment en vanaf elke plek kunnen werken. En in de praktijk wordt daar ook gebruik van gemaakt.

Door de fusie tussen Onze Woning en Habion ontstaat er een in de regio Rotterdam een meer geconcentreerde portefeuille. Bij de start van de fusie bestaat deze uit de ruim 1.578 verhuureenheden (vhe) van Onze Woning, plus 1.080 vhe van Habion, totaal dus 2.658 vhe en bestrijkt de gemeenten Rotterdam, Schiedam, Delft en Pijnacker[2]. De fusieorganisatie heeft daarbij ook een groeiambitie voor deze regio. Het is de ambitie dat deze portefeuille groeit naar ruim 3.000 vhe.

Op deze geconcentreerde schaal neemt Onze Woning de rol van de vastgoedbeheerders MVGM en Wooncompas over en voert dus voor de nieuw ontstane portefeuille de sociale en commerciële (en enkele administratieve) beheeractiviteiten uit. De manager van de Regio Rotterdam e.o. stuurt straks vanuit een kantoor in de wijk 110-Morgen het sociaal en commercieel beheer van de portefeuille Regio Rotterdam aan. Hij of zij legt verantwoording af aan de adjunct directeur Asset- & Klantmanagement en werkt binnen de kaders van de bedrijfsvoering en de portefeuillestrategie van de fusieorganisatie.

De Regio Rotterdam is goed ingebed in de Habion organisatie (het is geen eiland) en wordt aangestuurd door de manager Regio Rotterdam. Deze legt verantwoording af aan de adjunct directeur Asset- & Klantmanagement. De adjunct directeur Asset- & Klantmanagement maakt (o.a. met de twee bestuurders) deel uit van het directie overleg van de fusiecorporatie. In dat overleg worden de directiebesluiten genomen. Via deze adjunct directeur is de locatie Rotterdam dus vertegenwoordigt in de directie van de fusiecorporatie. Dit borgt een korte lijn met het belangrijkste besluitvormende orgaan.

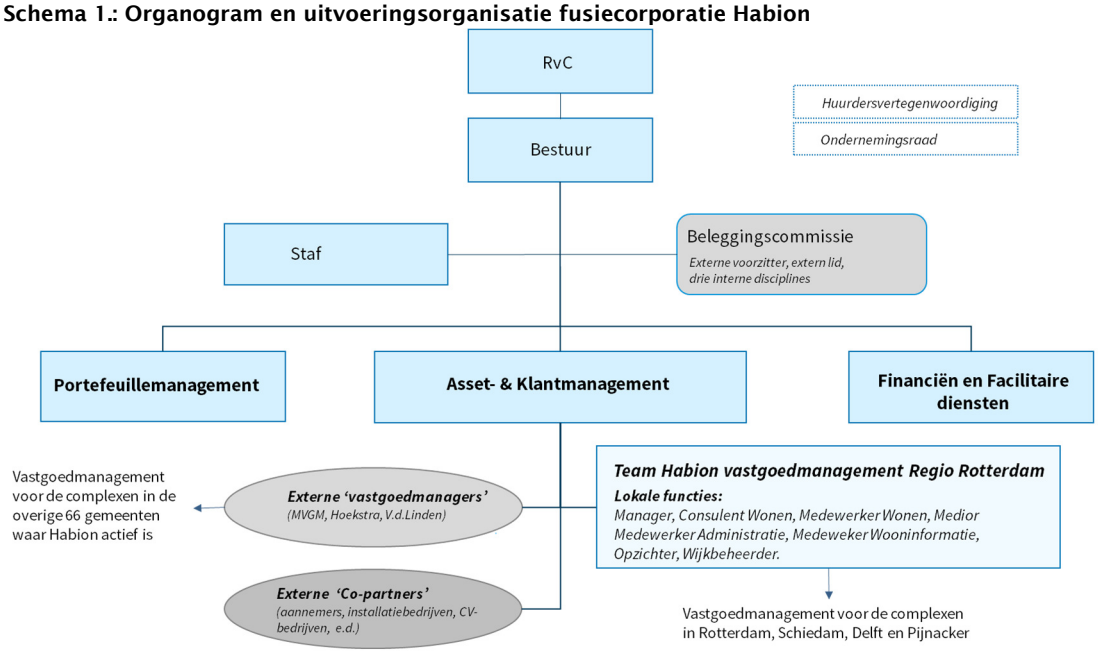
Aanwezigheid in de gemeenten, lokale aanspreekpunten

Habion krijgt door de fusie in Rotterdam een eigen kantoor van waaruit het vastgoedmanagement voor de portefeuille Regio Rotterdam wordt verricht en waar klanten en relaties ontvangen kunnen worden. Vanuit dit kantoor wordt ook het huurdersoverleg

[2] Wellicht wordt Dordrecht hier nog aan toegevoegd. Hier vindt binnen Habion nog een nadere afweging over plaats.

vormgegeven en het overleg met de gemeenten. Dit is nieuw voor Habion. In de andere 66 gemeenten heeft Habion geen eigen kantoor voor het vastgoedmanagement. Daar werkt Habion met de vastgoedmanagers MVGM, Hoekstra of V.d. Linden. Dat kan in de Regio Rotterdam anders worden georganiseerd omdat de geconcentreerde portefeuille van 2.658 vhe dit in Regio Rotterdam mogelijk maakt. In de andere 66 gemeenten waar de fusieorganisatie werkzaam is blijft de werkwijze met de vastgoedmanagers (MVGM, Hoekstra of V.d. Linden) gehandhaafd.

Schema 1.: Organogram en uitvoeringsorganisatie fusiecorporatie Habion



De conclusie is gerechtvaardigd dat door de fusie er niets verandert aan de aanwezigheid in de kernen en de lokale aanspreekpunten (in de 66 overige gemeenten waarin Habion actief is), met dien verstande dat door de fusie de lokale aanwezigheid in Rotterdam, Schiedam, Delft en Pijnacker (en wellicht ook Dordrecht) door de fusie beter wordt.

3.2 Participatie: Invloed van huurders en samenwerking met de gemeenten

De fusiecorporatie werkt in 70 gemeenten (zie ook bijlage 7.1). In 47 gemeenten heeft de fusiecorporatie meer dan 100 verhuureenheden.

Onze Woning en Habion hechten groot belang aan participatie van huurders, gemeenten en andere lokale belanghouders bij beleid en beheer. Dit is een intrinsieke kernwaarde van de fusiecorporatie.

De fusiecorporatie maakt met alle gemeenten en de daar lokaal actieve huurdersorganisaties die dat willen graag prestatieafspraken. De fusiecorporatie participeert ook graag in de ontwikkeling van lokale woonvisies.

Na de fusie wordt dit in de gemeenten die voor de fusiecorporatie de Regio Rotterdam vormen (Rotterdam, Schiedam, Delft en Pijnacker[3]) vanuit het kantoor in 110-morgen

[3] en wellicht ook Dordrecht

aangestuurd. In de andere 66 gemeenten waar de fusieorganisatie werkzaam is blijft de bestaande werkwijze gehandhaafd.

Habion werkt op grond van haar visie graag samen met bewoners en met lokale partners aan de leefbaarheid van de complexen. In de door Habion ontwikkelde 'Røring-methode' staan drie vragen centraal:
- Hoe wil je wonen/oud worden
- Wat is daar voor nodig
- Wat wil en kun je daar zelf aan bijdragen.

Sessies rond deze kernvragen vormen veelal de start van een meerjaren ontwikkeling waarbij vastgoed, saamhorigheid/samenredzaamheid en dienstverlening ontwikkeld worden in de richting die de bewoners willen (vraag gestuurd). De fusieorganisatie heeft deze ambitie nadrukkelijk ook voor de portefeuille Regio Rotterdam.

Onze Woning is op dit moment een vereniging. Er zijn 51 leden, niet alle leden zijn ook huurder. Door de fusie moet Onze Woning zich omzetten in een stichting. De omzetting gaat gepaard met een impuls in het Huurdersplatform Onze Woning. Samen met het Huurdersplatform Onze Woning en met de Woonbond wordt daar momenteel een meerjarenplan voor ontwikkeld. De genoemde drie kernvragen van de Røring-methode zijn ook in dat meerjarenplan opgenomen.

3.3 Conclusie

Uit het bovenstaande is de conclusie gerechtvaardigd dat de lokale binding ook na de fusie geborgd is. In de gemeenten Rotterdam, Schiedam, Delft en Pijnacker (en wellicht ook Dordrecht) wordt de lokale binding door de fusie versterkt. In de overige 66 (of 65) gemeenten waar Habion actief is wijzigt er ten aanzien van de lokale binding niets.

4 Fusie-effect volkshuisvestelijke prestaties

Gevraagd op grond van Artikel 96, lid 2, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv):

- *De prestaties op het terrein van de volkshuisvesting, inhoudende een uiteenzetting over de wijze waarop de verkrijgende toegelaten instelling toepassing zal geven aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeente(n) waar zij feitelijk werkzaam is.*

4.1 Fusie-effect op ambities, prestatieafspraken en investeringsvoornemens

Gevraagd op grond van Artikel 96, lid 2, Btiv:

- *De ambities, prestatieafspraken en concrete investeringsvoornemens van de gefuseerde instelling, die zijn afgezet tegen de situatie van voor de fusie.*

De ambities en het beleid van Habion voor de portefeuille van Onze Woning zijn geschetst in de onderstaande paragrafen.

4.2 Uitvoering volkshuisvestingsbeleid en dienstverlening aan huurders

Beleid voor de portefeuille 110-Morgen na fusie

Onze Woning en Habion hebben geanalyseerd hoe het beleid zou zijn voor de portefeuille 110-Morgen na fusie. Zij hebben hiervoor op verschillende beleidsterreinen een vergelijking gemaakt van:

- het huidige beleid van Onze Woning
- het wensbeleid van Onze Woning (het huidige beleid kent restricties vanwege de beperkte financiële mogelijkheden van Onze Woning)
- het huidige beleid van Habion.

Op basis van deze vergelijking heeft de stuurgroep (bestaande uit de bestuurders) een voorstel gedaan voor de invulling van het beleid in de portefeuille 110-Morgen na fusie.

De vergelijking van het beleid en de vaststelling van het beleid na fusie is uitgevoerd op de volgende onderdelen:

1. Wensportefeuille, SVB, nieuwbouw, verkoop
2. Duurzaamheidsbeleid
3. Leefbaarheidsbeleid en participatie
4. Huurprijsbeleid
5. Dienstverlening en toewijzingsbeleid
6. Onderhoudsbeleid
7. Financieel beleid.

Van de beleidsvergelijking is een separate bijlage beschikbaar. Die geldt als bijlage van deze Fusie effectrapportage.

Door de fusie gaan de huurders en woningzoekenden in 110-Morgen er op alle beleidsonderdelen op vooruit, te weten:

Wensportefeuille, SVB, nieuwbouw, verkoop na fusie

Investeringen na fusie: Het (wens)beleid van Onze Woning past binnen de visies en kaders van Habion en binnen de woonvisie van de gemeente Rotterdam. De wensportefeuille van Onze Woning wordt daarbij opgenomen in de portefeuille-strategie en de meerjaren investeringsbegroting (MJIB) na fusie. Dit impliceert dat na fusie (binnen een periode van 5

tot 10 jaar) circa €150 miljoen geïnvesteerd wordt in (vergaande) renovatie/modernisering, nieuwbouw, verduurzaming, uitbreiding in/van de portefeuille in 110-Morgen. Plus acquisitie ambitie vanwege groeidoelstelling in deze regio. Verkoop na fusie: Beleid is zo min mogelijk verkopen (daeb). Niet noodzakelijke verkopen binnen de wijk stoppen[4].

Samen kunnen Onze Woning en Habion deze ambities verwezenlijken en dat leidt tot serieuze volkshuisvestelijke prestaties voor de doelgroepen van beleid in (en om) 110-Morgen. Onze Woning kan dat niet als zelfstandige corporatie, daarvoor ontbreekt het aan investeringskracht. Habion kan dat niet alleen omdat zij de projecten niet heeft. Het biedt Habion derhalve de mogelijkheid om extra te presteren op de door Habion vastgestelde doelstellingen (beschikbaarheid, bereikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid).

Duurzaamheidsbeleid na fusie

Onze Woning en Habion willen beide serieus bijdragen aan de verduurzaming (energietransitie en CO2 reductie). De ambities en visies komen overeen. Onze Woning heeft de woningen en Habion heeft de (organisatie- en investerings-) capaciteit. Samen zijn zij in staat om bij te dragen aan de CO2 -reductie, hoger wooncomfort en lagere woonlasten. Kenmerken van de aanpak zijn o.a. creatieve oplossingen, no-regrets, initiatieven van onderop, maatregelen op een logisch moment. De gewenste investeringen in verduurzaming van Onze Woning worden opgenomen in de MJIB van de fusieorganisatie en successievelijk in uitvoering genomen.

Leefbaarheidsbeleid en participatie na fusie

Onze Woning is een goed gewortelde corporatie in 110-Morgen en Habion wil dat zijn in alle delen van haar portefeuille. Samengaan geeft de beide corporaties meerwaarde voor de ambities in leefbaarheid en participatie, zoals:

- Lokale vestiging blijft, continuïteit van de frontoffice wordt geborgd
- Beleid van verbinden van de generaties wordt in 110-Morgen geoperationaliseerd
- Aanpak van RØring wordt in 110-Morgen geoperationaliseerd
- De met de ALV-BVOW en Huurdersplatform Onze Woning overeengekomen aanpak participatie wordt uitgewerkt en in de overlegstructuur van de fusieorganisatie ingebed.

Huurprijsbeleid na fusie

Onze Woning en Habion zijn woningcorporaties en volgen derhalve een matig huurbeleid. Onze Woning heeft om continuïteitsredenen de afgelopen jaren aan de bovenkant van de mogelijkheden van het huurbeleid gezeten. Vanaf de fusie vervalt daarvoor de noodzaak. Dit impliceert dat het Sociaal Huurakkoord wordt gevolgd en dat de komende jaren de huurverhoging daeb gemiddeld maximaal inflatie bedraagt. (De fusieorganisatie maakt hierbij geen gebruik van de mogelijkheden waarbij een hogere huurverhoging is toegestaan).

Dienstverlening en toewijzingsbeleid na fusie

Op Beleid Dienstverlening en toewijzing geldt lokale beleidsruimte, het beleid van Onze Woning wordt in 110-Morgen daarop gecontinueerd. Voor de (zorg)complexen van Habion (in Rotterdam, Schiedam, Delft, Pijnacker) blijft de door Habion gehanteerde toewijzingssystematiek gehandhaafd. En daarop aanvullend: Onze Woning wordt (op termijn) de proeftuin voor de ontwikkeling van digitale dienstverlening.

Onderhoudsbeleid na fusie

Het onderhoudsbeleid van de beide corporaties komt sterk overeen. Het serviceabonnement kan in 110-Morgen worden gehandhaafd. Aan de portefeuille worden

[4] een onderdeel van die 150 m€ is ook het terugschroeven van nu gepland staande verkopen.

ca. 1.000 Habion vhe's toegevoegd. Het onderhoudsbeleid wordt gestandaardiseerd waar dat kan en er is ruimte voor lokale inkleuring waar dat moet.

Financieel beleid na fusie

De fusieorganisatie voert een robuust financieel beleid. Vanwege de situatie van meer opgaven dan mogelijkheden opereerde Onze Woning op de grenswaarden van haar financiële mogelijkheden. De wensportefeuille van Onze Woning wordt daarbij opgenomen in de portefeuillestrategie en MJIB van de fusieorganisatie en de projecten worden successievelijk in uitvoering genomen. Er wordt door de fusie dus significant meer geïnvesteerd en dus volkshuisvestelijk gepresteerd in 110-Morgen. Ook met de extra investeringen in 110-Morgen kunnen alle overige ambities in de portefeuille van Habion worden gerealiseerd.

Samenvattende vergelijking beleid voor en na fusie

Schema 2.: Kwaliteit van het beleid ná de fusie ten opzichte van vóór de fusie

	Kwaliteit van het beleid ná de fusie in relatie tot vóór de fusie	
Beleidsonderdeel:	Habion	Onze Woning
Wensportefeuille, SVB, nieuwbouw, verkoop	+	+
Duurzaamheidsbeleid	=	+
Leefbaarheidsbeleid en participatie	=	+
Huurprijsbeleid	=	+
Dienstverlening en toewijzingsbeleid	+	+
Onderhoudsbeleid	=	=
Financieel beleid	=	+

Legenda: + betekent dat het beleid erop vooruit gaat, = betekent dat het beleid op hetzelfde niveau blijft ten opzichte van de huidige situatie binnen de afzonderlijke corporaties.

Schema 2 laat per beleidsthema zien of het niveau gelijk blijft dan wel of de huurders erop vooruitgaan ten opzichte van de huidige situatie. Ten aanzien van het geharmoniseerde beleid wordt geconcludeerd dat de dienstverlening alleen beter wordt, nergens slechter.

4.3 Investeringsvoornemens: Portefeuillestrategie portefeuille 110-Morgen na fusie

Onze Woning en Habion hebben geanalyseerd wat de volkshuisvestelijke opgaven van 110-Morgen zijn, wat dat betekent voor de wensportefeuille van Onze Woning en wat de (des)investeringen zijn die daarvoor nodig zijn.

De hieruit resulterende gewenste (des)investeringen in de portefeuille 110-Morgen zijn beoordeeld op de (des)investeringskaders die Habion hanteert. De besturen van Onze Woning en Habion concluderen dat de gewenste (des)investeringen passen in de kaders die Habion hiervoor hanteert. Habion is bereid de (des)investeringen te dragen.

Vervolgens heeft Habion in overleg met Onze Woning een (des)investeringsbegroting gemaakt voor de portefeuille 110-Morgen. Alle (des)investeringswensen zijn hiervoor op grond van kengetallen begroot.

Ten slotte hebben Habion en Onze Woning de meest recente meerjarenbegrotingen pro-forma geconsolideerd en het nieuwe gewenste (des)investeringsprogramma hierin

geprojecteerd. De bevindingen van deze analyses zijn hierboven reeds benoemd (alle investeringen kunnen door de fusiecorporatie (gespreid in de tijd) worden gedaan en zij leggen geen beperkingen op aan de ambities van Habion).

De portefeuillestrategie 110-Morgen na fusie is opgenomen in schema 3.

Schema 3.: portefeuillestrategie 110-Morgen na fusie

Portefeuille 110-Morgen; portefeuillestrategie na fusie

Rijnummer	Complex nummer	Adres	Woningtype	Bouwjaar	Aantal VHE nu	Met/ zonder lift	Besluit stuurgroep: labeling in vastgoedagenda na fusie
3	41	Herastraat/ Icarusstraat/ Junolaan	MGW	1957	144	zonder	Doorexploiteren op termijn vergaande renovatie/modernisering/VDZ (2040 ev)
4	176	Hectorstraat	Parkeerplaats	2012	139	zonder	Doorexploiteren
5	33	Cliostraat/ Icarusstraat	MGW	1956	136	met	Vergaande renovatie/modernisering/VDZ opnemen in MJIB/vastgoedagenda
6	42	Cassandrastraat/ Cerberuspad/ Demeterpad / Orphe	MGW	1957	108	zonder	Doorexploiteren op termijn vergaande renovatie/modernisering/VDZ (2040 ev)
7	43	Achillesstraat / Artemispad / Atlantapad / Medusast	MGW	1957	108	zonder	Doorexploiteren op termijn vergaande renovatie/modernisering/VDZ (2040 ev)
8	81	Gerrit Spronkers	MGW	1996	105	met	Verduurzamen ketelhuis en doorexploiteren
9	170	Minervaplein	MGW	2010	87	met	Verduurzamen in kader van warmtenet en doorexploiteren
10	34	Achillesstraat	MGW	1956	76	met	Vergaande renovatie/modernisering/VDZ opnemen in MJIB/vastgoedagenda
11	120	Ajaxstraat / Palamedesstraat	MGW	2006	73	met	Verduurzamen in kader van warmtenet en doorexploiteren
12	60	Eucalyptushof	MGW	1982	68	met	Verduurzamen en doorexploiteren
13	80	Minoshoek	MGW	1996	57	met	Verduurzamen en doorexploiteren
14	181	Apollostraat	Parkeerplaats	2009	55	zonder	Doorexploiteren
15	100	Ariadnestraat / Ismenestraat / Ledastraat / Promeut	EGW	1998	52	zonder	Verduurzamen en doorexploiteren
16	220	Orionstraat	MGW	2013	48	met	Doorexploiteren op termijn vergaande renovatie/modernisering/VDZ (2040 ev)
17	250	Bergplein / Hillegondaplein / Jubileumplein / Koekoe	EGW	1923	39	zonder	P.m. afhankelijk van analyse RVG-overeenkomst
18	100	Ariadnestraat/ Ismenestraat/ Premetheusstraat	EGW	1998	34	zonder	Verduurzamen en doorexploiteren
19	270	Cassandrastraat / Orestepad / Parnassuspad / Plutos	EGW	1956	34	zonder	P.m. afhankelijk van analyse RVG-overeenkomst
20	110	Theseusstraat	MGW	2007	28	met	Verduurzamen in kader van warmtenet en doorexploiteren
21	190	Ajaxstraat	MGW	2008	22	met	Verduurzamen in kader van warmtenet en doorexploiteren
22	44	Agamemnonstraat / Nestorpad	EGW	1957	20	zonder	Verduurzamen en doorexploiteren
23	90	Poseidonstraat	MGW	1997	19	met	Verduurzamen en doorexploiteren
24	180	Ajaxstraat / Apollostraat	MGW	2009	18	met	Verduurzamen in kader van warmtenet en doorexploiteren
25	31	Icarusstraat / Poseidonstraat	EGW	1956	17	zonder	Verduurzamen en doorexploiteren
26	910	Achillesstraat / Icarusstraat	Garagebox	1960	17	zonder	Garages: koppeling met cplx 34
27	140	Ajaxstraat	EGW	2006	15	zonder	Verduurzamen in kader van warmtenet en doorexploiteren
28	150	Ajaxstraat / Apollostraat /Arguspad / Pandorastraat	EGW	2010	14	zonder	Verduurzamen in kader van warmtenet en doorexploiteren
29	172	Minervaplein / Hectorstraat	BOG	2010	9	zonder	Verduurzamen in kader van warmtenet en doorexploiteren
30	175	Hectorstraat	BOG	2012	9	zonder	Verduurzamen in kader van warmtenet en doorexploiteren
31	90	Poseidonstraat	MGW	1997	5	met	Verduurzamen en doorexploiteren
32	920	Hectorstraat	BOG	2012	5	zonder	Verduurzamen in kader van warmtenet en doorexploiteren
33	991	Poseidonstraat	MGW	1997	5	met	Verduurzamen en doorexploiteren
34	92	Junolaan	BOG	1997	2	zonder	Verduurzamen en doorexploiteren
35	172	Minervaplein	MOG	2010	2	zonder	Verduurzamen in kader van warmtenet en doorexploiteren
36	175	Hectorstraat	MOG	2012	2	zonder	Verduurzamen in kader van warmtenet en doorexploiteren
37	20	Cliostraat	EGW	2011	1	zonder	Verkopen
38	82	Minostraat	BOG	1996	1	zonder	Verduurzamen en doorexploiteren
39	173	Argonautenweg	BOG	2012	1	met	Verduurzamen in kader van warmtenet en doorexploiteren
40	174	Argonautenweg	MOG	2011	1	met	Verduurzamen in kader van warmtenet en doorexploiteren
41	174	Argonautenweg	BOG	2011	1	met	Verduurzamen in kader van warmtenet en doorexploiteren
42	182	Minervaplein	BOG	2009	1	zonder	Verduurzamen in kader van warmtenet en doorexploiteren
43	201	Cliostraat	BOG	2010	1	zonder	Verkopen
44	210	Minervaplein	BOG	2011	1	zonder	Verkopen
45					1.580		
46	pm	Nieuwbouw Apollostraat (naast kantoor)	MGW	2021	0	met	Nieuwbouw opnemen in MJIB en vastgoedagenda
47	pm	Nieuwbouw/toevoeging locatie pm	n.t.b.	pm	0	pm	Nieuwbouw opnemen in MJIB en vastgoedagenda

Samen kunnen Onze Woning en Habion ambities verwezenlijken op het terrein van beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Samengaan leidt tot serieuze volkshuisvestelijke prestaties voor de doelgroepen van beleid in (en om) 110-Morgen. Het biedt Habion de mogelijkheid om extra te presteren op de door Habion vastgestelde doelstellingen. Het biedt Onze Woning de mogelijkheid om te doen wat volkshuisvestelijk nodig is.

De investeringsvoornemens (na fusie) zijn opgenomen in de 'Vastgoedagenda' van de fusiecorporatie Habion.

Dat betekent dat deze investeringsvoornemens (na fusie) gepland zijn:
- In de tijd
- Qua uitvoeringscapaciteit
- Qua financiën.

4.4 Investeringsvoornemens in de overige portefeuille van Habion

De Investeringsvoornemens en -ambities van Habion blijven door de fusie onverminderd van kracht. Investeringen in de portefeuille 110-morgen gaan dus niet ten koste van voorgenomen investeringen van Habion.

4.5 Prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties

Onze Woning heeft momenteel prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam en het Huurdersplatform Onze Woning. Habion heeft met verschillende gemeenten/huurders-organisaties prestatieafspraken. Alle bestaande prestatieafspraken worden door Habion onverminderd gerespecteerd. En voor Rotterdam geldt dat deze worden aangevuld met de voorgenomen investeringen in de portefeuille van Onze Woning.

Na de fusie neemt het team Regio Rotterdam initiatief voor het maken van de prestatieafspraken met de gemeenten en de huurdersorganisaties in Rotterdam, Schiedam, Delft en Pijnacker. Deze gemeenten en de huurdersorganisaties kunnen dus rekenen op initiatief van de fusiecorporatie.

4.6 Conclusie

Uit het bovenstaande is de conclusie gerechtvaardigd dat de volkshuisvestelijke meerwaarde van de fusie overduidelijk is. Dit is in hoofdstuk 6 nog eens overzichtelijk samengevat.

5 Fusie-effect financiële continuïteit en -draagkracht

5.1 Fusie-effect op financiële continuïteit en draagkracht

Gevraagd op grond van Artikel 96, lid 2, Btiv:

- *Onderbouwing financiële continuïteit van de verkrijgende toegelaten instelling, inhoudende een uiteenzetting over de financiële gevolgen van de in verband met die fusie verwachte wijzigingen in het beleid van de fuserende toegelaten instelling*
- *De financiële draagkracht van de verkrijgende toegelaten instelling, waarvoor de volgende bescheiden noodzakelijk zijn:*
  - *Een uiteenzetting over de verschillen in waarderingsgrondslagen van de fusiepartners en/of de beleidswijzigingen ten gevolge van de fusie van substantiële financiële betekenis zijn. In geval de waarderingsgrondslagen niet sterk verschillen en/of de beleidswijzigingen niet van substantiële financiële betekenis zijn, kan volstaan worden met een door de besturen van de fusiepartners expliciete verklaring*
  - *In geval de waarderingsgrondslagen sterk verschillen of de beleidswijzigingen van substantiële financiële betekenis zijn of als het een fusie betreft met een corporatie die volgens de laatste financiële beoordeling door de Autoriteit woningcorporaties niet als financieel gezond wordt aangemerkt.*

5.2 Financieel beleid van de fusiecorporatie

De fusiecorporatie Habion (de verkrijgende rechtspersoon) valt als toegelaten instelling in de zin van de Woningwet onder het regime van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Daarnaast is Habion deelnemer bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en valt derhalve ook onder het regime van het WSW.
Dit geeft de kaders voor het financiële beleid van Habion:

- Het impliceert dat de financiële huishouding en het financiële beleid van Habion sterk is voorgeschreven vanuit wet en regelgeving. Aw en WSW publiceren hiertoe jaarlijks de ‘Leidraad Economische Parameters Dpi’.
- Het financieel beleid van Habion is dat Habion te allen tijde ten minste moet voldoen aan de kengetallen die vanuit wet en regelgeving worden opgelegd. Bijvoorbeeld ICR en LtV.
- Habion heeft haar financiële meerjarenraming geconsolideerd met de portefeuille van Onze Woning. Daarnaast heeft Habion in haar financiële meerjarenraming indicatieve investeringsbedragen opgenomen voor de vastgestelde Investeringsvoornemens, de Portefeuillestrategie voor portefeuille 110-Morgen na fusie.
- Deze geconsolideerde gegevens zijn de grondslag voor de beoordeling van de Financiële continuïteit en -draagkracht van de fusieorganisatie, zoals in paragraaf 5.3 weergegeven.

5.3 Financiële continuïteit en -draagkracht van de fusieorganisatie

Om de financiële impact van de fusie met Onze Woning inzichtelijk te maken zijn de bovenstaande uitgangspunten verwerkt in de pro-forma geconsolideerde begroting 2020 e.v..

Hieronder is op basis daarvan inzichtelijk gemaakt wat de impact van de fusie is op de belangrijkste twee kengetallen waarop de financiële robuustheid van een woningcorporatie wordt beoordeeld:

1. Rentedekkingsgraad (Interest Coverage Ratio (ICR), deze moet DAEB minimaal 1,4 zijn)

2. Financieringsgraad (Loan to Value op beleidswaarde, deze mag DAEB maximaal 75% zijn).

Uitgangspunten t.a.v. de cijfers van de afzonderlijke corporaties voor fusie

- De in december 2019 vastgestelde begrotingen 2020 en de meerjarenprognoses van Habion en van BVOW zijn als vertrekpunt genomen
- BVOW heeft de begroting 2020 vastgesteld. BVOW hanteert daarnaast prognosecijfers voor de formele (met WSW en Aw afgestemde) planperiode 2020-2024. Deze begroting/prognoses voldoen aan de eisen van de externe toezichthouder (Aw) en van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Intern hanteert BVOW ook een niet geformaliseerde langere termijn forecast. In deze langere termijn forecast heeft BVOW alle investeringen opgenomen die volkshuisvestelijk gezien nodig zijn in 110-Morgen. Deze niet geformaliseerde langere termijn forecast voldoet niet aan de eisen van de externe toezichthouder (Aw) en van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). En dat is de belangrijke reden voor het zoeken naar een fusiepartner
- In de bestaande begroting, de prognose t/m 2024 en de langere termijn forecast van BVOW is gerekend met een met Habion geharmoniseerd huurbeleid (inflatievolgend). Normaal rekent BVOW met inflatie +1%
- De begroting 2020, de formele planperiode 2020-2024 en de langere termijn forecast van Habion (de verkrijgende toegelaten instelling) voldoen aan de eisen van de externe toezichthouder (Aw) en van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Schema 4.: Financiële robuustheid individuele corporaties voor fusie

	2019	Forecast Formele planperiode					Forecast Lange termijn				
ICR Interest Coverage Ratio	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Corporaties voor fusie											
- Habion DAEB	2,57	2,58	2,41	2,59	2,85	3,12	3,26	2,99	2,7	2,77	2,68
- BVOW DAEB	1,75	1,44	1,71	2,09	2,06	2,17	1,10	1,98	1,36	0,79	0,92
Norm ICR DAEB: mag niet lager zijn dan:	*1,40*	*1,40*	*1,40*	*1,40*	*1,40*	*1,40*	*1,40*	*1,40*	*1,40*	*1,40*	*1,40*

LtV Loan to Value (%)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Corporaties voor fusie											
- Habion DAEB	73,5	72,5	73,4	72,3	68,9	68,1	68,6	68,9	68,2	68,7	69,4
- BVOW DAEB	58,5	61,4	63,7	63,3	64,3	67,2	55,2	*89,0*	114,6	122,4	121,7
Norm LtV DAEB: mag niet hoger zijn dan (%):	*75,0*	*75,0*	*75,0*	*75,0*	*75,0*	*75,0*	*75,0*	*75,0*	*75,0*	*75,0*	*75,0*

De rode getallen van BVOW vanaf 2026 en verder in schema 4. illustreren het financiële motief voor de fusie. Hierbij wordt opgemerkt dat BVOW in haar lange termijn forecast alle investeringen heeft opgenomen die voor 110-Morgen volkshuisvestelijk nodig zijn. Hier zijn geen verplichtingen voor aangegaan. BVOW kan daarom zelfstandig financieel voortbestaan als zij deze investeringen niet doet. Echter Onze Woning vindt de volkshuisvestelijke opgaven belangrijker dan haar zelfstandigheid. Daarom heeft Onze Woning een fusiepartner gezocht. Een fusiepartner die bereidt en in staat is om de benodigde volkshuisvestelijke investeringen in 110-Morgen te doen.

De zwarte getallen van Habion over de gehele periode 2020 en verder illustreren dat Habion een corporatie is die financiële ruimte heeft om extra volkshuisvestelijke prestaties te leveren. In de getallen van Habion zijn alle investeringen opgenomen die Habion volkshuisvestelijk in haar portefeuille nodig acht. De getallen tonen dat Habion daarbovenop – ten opzicht van de gestelde normen – ruimte heeft voor extra volkshuisvestelijke investeringen.

Habion en Onze Woning hebben elkaar in het uitgevoerde fusieonderzoek gevonden in hun volkshuisvestelijke visie op de wijk 110-Morgen. Gezamenlijk hebben zij de portefeuillestrategie opgesteld die op pagina 16 is opgenomen. Habion en Onze Woning hebben daarna aan een onafhankelijk financieel onderzoeksbureau (Finance Ideas) gevraagd om de risico's en de financiële robuustheid van de beoogde fusiecorporatie in beeld te brengen. Daarbij is gevraagd

om de gezamenlijk opgestelde portefeuillestrategie (pagina 16) in zijn geheel in de financiële prognoses te verwerken (tegen de rekenparameters die Habion gebruikelijk hanteert). In feite is door het externe bureau een (pro-forma) meerjarenprognose van de fusiecorporatie opgesteld. Daarbij zijn door het bureau ook de efficiënties (kostenvoordelen) die de fusie met zich mee brengen berekend en in de (pro-forma) meerjarenprognose opgenomen.

In schema 5. zijn de conclusies over de financiële robuustheid van de beoogde fusiecorporatie weergegeven. Deze is afgezet tegen de financiële positie van de beide afzonderlijke corporaties voor de fusie.

Uitgangspunten t.a.v. pro-forma meerjarenprognose van de fusiecorporatie

- Voor de fusiecorporatie is op basis van de huidige afzonderlijke begrotingen, de synergievoordelen door de fusie en het door Habion en Onze Woning gewenste extra investeringsprogramma ingerekend (programma zie pagina 16, dit is ingerekend tegen de parameters van Habion)
- In de 'investeringen' in 110-Morgen zit in de berekeningen ook 40 miljoen aan teruggedraaide verkopen (zie pagina 16). Daarmee blijven door de fusie meer sociale huurwoningen behouden voor de volkshuisvesting
- In de bestaande begrotingen en daarmee dus ook in de pro-forma begroting van de fusiecorporatie zit een geharmoniseerd huurbeleid (inflatievolgend), BVOW heeft hiervoor met een lagere huurontwikkeling gerekend (normaal rekent BVOW met inflatie +1%). Daarmee leidt de fusie op termijn tot lagere huren voor de BVOW-portefeuille
- Het grootste deel van de investeringen (en de teruggedraaide verkopen) zijn in dit stadium plannen. Plannen die door de fusie mogelijk zouden worden. Er zijn nog geen toezeggingen en/of verplichtingen op aangegaan.

Schema 5.: Financiële robuustheid beoogde fusiecorporatie (pro-forma meerjarenprognose)

	2019	Forecast Formele planperiode					Forecast Lange termijn				
ICR Interest Coverage Ratio	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Corporaties voor fusie											
- Habion DAEB	2,57	2,58	2,41	2,59	2,85	3,12	3,26	2,99	2,7	2,77	2,68
- BVOW DAEB	1,75	1,44	1,71	2,09	2,06	2,17	1,10	1,98	1,36	0,79	0,92
Norm ICR DAEB: mag niet lager zijn dan:	*1,40*	*1,40*	*1,40*	*1,40*	*1,40*	*1,40*	*1,40*	*1,40*	*1,40*	*1,40*	*1,40*
Fusiecorporatie na fusie (pro-forma)											
- Fusie TI met efficienties en wensportefeuille	2,48	2,52	2,56	2,85	2,88	3,02	2,97	2,93	2,68	2,64	2,62
- Fusie DAEB met efficienties en wensportefeuille	2,47	2,47	2,41	2,67	2,87	3,08	3,11	2,98	2,52	2,46	2,37
- Fusie Niet-DAEB met efficienties en wensportefeuille	2,49	2,73	3,12	3,56	2,90	2,87	2,68	2,82	3,11	3,23	3,54

LtV Loan to Value (%)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Corporaties voor fusie											
- Habion DAEB	73,5	72,5	73,4	72,3	68,9	68,1	68,6	68,9	68,2	68,7	69,4
- BVOW DAEB	58,5	61,4	63,7	63,3	64,3	67,2	55,2	*89,0*	114,6	122,4	121,7
Norm LtV DAEB: mag niet hoger zijn dan (%):	*75,0*	*75,0*	*75,0*	*75,0*	*75,0*	*75,0*	*75,0*	*75,0*	*75,0*	*75,0*	*75,0*
Fusiecorporatie na fusie (pro-forma)											
- Fusie TI met efficienties en wensportefeuille	63,44	61,89	62,66	62,82	61,97	60,90	61,14	63,59	63,16	63,49	63,17
- Fusie DAEB met efficienties en wensportefeuille	71,92	71,22	72,00	70,58	67,15	66,11	67,35	72,10	72,34	73,50	73,86
- Fusie Niet-DAEB met efficienties en wensportefeuille	41,38	38,10	38,21	43,84	49,86	49,55	49,05	46,31	43,67	41,33	38,90

De cijfers van de fusiecorporatie tonen dat de fusiecorporatie in alle prognosejaren ruim binnen de grenzen van de voorgeschreven kengetallen (ICT en LtV) blijft. Aw en WSW sturen daarbij vooral op de kengetallen die staan bij 'Fusie DAEB (met efficiënties en wensportefeuille)'. In deze prognoses zijn dus alle investeringsvoornemens van Habion en alle investeringsopgaven in 110-Morgen opgenomen.

5.4 Waarderingsgrondslagen en financiële rekenparameters

Op grond van artikel 96, lid 2, Btiv wordt ingegaan op de waarderingsgrondslagen en de financiële rekenparameters. Het Btiv schrijft hierbij voor dat "*In geval de waarderingsgrondslagen niet sterk verschillen en/of de beleidswijzigingen niet van substantiële financiële betekenis zijn, kan volstaan worden met een door de besturen van de fusiepartners expliciete verklaring".*

Verklaring van de beide besturen:
Bij de in paragraaf 5.3 beschreven pro-forma consolidatie van de meerjarenprognose van de fusiecorporatie Habion (Habion, plus Onze Woning (inclusief de voorgenomen investeringen in de Onze Woning portefeuille)) zijn de vigerende waarderingsgrondslagen en rekenparameters van Habion gehanteerd. Vanuit het perspectief van de toegelaten instelling Habion wordt verklaard dat de waarderingsgrondslagen niet significant verschillen en dat er t.g.v. de fusie geen beleidswijzigingen zijn die van substantiële financiële betekenis zijn.

De conclusie is gerechtvaardigd dat de fusiecorporatie financieel gezond is en dat de financiële draagkracht van de fusiecorporatie ruim voldoende is voor de volkshuisvestelijke opgaven die er liggen en de beleidsambities die de fusiecorporatie heeft.

5.5 Conclusie

Uit het bovenstaande is de conclusie gerechtvaardigd dat de financiële continuïteit en -draagkracht van de fusiecorporatie geborgd is. De financiële continuïteit en -draagkracht van de fusiecorporatie Habion is als robuust te kwalificeren. Met de fusie blijft de fusiecorporatie Habion binnen de toetsingskaders van het WSW en de Aw (Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Autoriteit woningcorporaties). Hierbij zijn alle gewenste investeringen in de prognose opgenomen.

6 Alles overziend: conclusie fusie-effecten

Meerwaarde van de fusie

In deze fusie effectrapportage zijn de praktische en beleidsmatige gevolgen van de fusie Onze Woning-Habion beschreven. Op basis van deze analyse kan de meerwaarde van deze fusie als volgt worden samengevat:

Vanuit het perspectief van de huurders en de volkshuisvesting in 110-Morgen

- De huurders krijgen meer en betere woningen omdat de woningen en de (beschikbare en nog te verwerven) bouwlocaties door Habion worden opgenomen in het programma (en de meerjarenbegroting) van vernieuwing, onderhoud en verduurzaming
- Voor de bewoners (van Onze Woning en van Habion) komen er meer leefbaarheidsinitiatieven. Samen zijn Onze Woning en Habion goed ingevoerd en actief in het lokale netwerk van gemeente, zorg en welzijn aanbieders. Habion voorziet daarbij voor de wijk 110-Morgen in de beproefde rØring aanpak
- Huurders en woningzoekenden van Onze Woning houden een sociaal huur/woonlastenbeleid
- Voor de huurders en woningzoekenden (van Onze Woning en van Habion) in 110-Morgen wordt door de fusie de continuïteit gerealiseerd van dienstverlening vanuit een kantoor in 110-Morgen
- De huurders en woningzoekenden van Onze Woning en Habion krijgen door de fusie op termijn meer mogelijkheden voor telefonische en digitale dienstverlening. Voor de klanten komen er dus meer kanalen voor dienstverlening beschikbaar
- De circa 1.500 woningen van Onze Woning liggen nabij een kleine 1.000 woningen van Habion. Dat geeft mogelijkheden voor efficiënt het beheer en ontwikkeling van een portefeuille van circa 2.500 woningen. Daardoor kunnen er meer woningen beschikbaar blijven en komen voor de volkshuisvestelijke doelgroepen

Specifiek vanuit het perspectief van Onze Woning

- Onze Woning vindt in Habion de partner met de organisatie- en investeringskracht die nodig is om de continuïteit van haar statutaire doelstelling en ondernemingsplan (beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid) en dienstverlening in 110-Morgen te waarborgen

Specifiek vanuit het perspectief van Habion

- Habion vindt in Onze Woning de partner die het mogelijk maakt om meer en kwalitatief betere (en meer duurzame) (sociale) huurwoningen te realiseren in een gebied waar Habion groei van de (sociale) voorraad noodzakelijk acht
- De extra investeringen in 110-Morgen tasten de gewenste investeringskracht in de andere delen van de portefeuille van Habion niet aan. Er komen dus volkshuisvestelijke prestaties bij, die voor Habion een nog betere balans geven in de opgaven en de mogelijkheden.

De meerwaarde is overtuigend en de fusiecorporatie is een toekomstbestendige en efficiënte woningcorporatie die aan de gezamenlijke opvattingen over dienstverlening en andere te leveren prestaties voldoet. Op grond hiervan vragen wij in volle overtuiging om de zienswijzen (en instemming) op ons voornemen tot fusie.

Peter Boerenfijn, Evert Remmerswaal, Ton de Rond
Maart 2020.

7 Bijlagen

7.1 Bijlage 1: Impact fusie op complexen

= = blijft door de fusie gelijk
@ = wijzigt door de fusie

Toelichting

De Habion complexen in Rotterdam, Delft, Schiedam en Pijnacker krijgen (en wellicht Dordrecht) een andere beheerder, te weten het Habion kantoor in 110-Morgen. Geen verandering in beleid.

De complexen van BVOW in 110-Morgen krijgen vooral te maken met verandering van beleid.
Zij blijven de dienstverlening ontvangen van de mensen die zij kennen en vanuit het kantoor in de wijk.

Deze fusie is dus met name een Rotterdamse aangelegenheid.

Impact fusie per gemeente

Portefeuille in gemeente:	Be-leid	Be-heerder
Aa en Hunze	=	=
Aalsmeer	=	=
Alkmaar	=	=
Almere	=	=
Amsterdam	=	=
Apeldoorn	=	=
Arnhem	=	=
Baarn	=	=
Berkelland	=	=
Bronckhorst	=	=
Bunnik	=	=
Dalfsen	=	=
De Bilt	=	=
Delft	=	@
Doetinchem	=	=
Dordrecht	=	=
Ede	=	=
Elburg	=	=
Epe	=	=
Giessenlanden	=	=
Goes	=	=
Gooise Meren	=	=
Harderwijk	=	=
Hattem	=	=
Heerde	=	=
Heerenveen	=	=
Hellendoorn	=	=
Hilversum	=	=
Houten	=	=
Huizen	=	=
Kampen	=	=
Langedijk	=	=
Leerdam	=	=
Leeuwarden	=	=
Lochem	=	=
Medemblik	=	=
Neder-Betuwe	=	=
Noordenveld	=	=
Nunspeet	=	=
Oldebroek	=	=
Oldenzaal	=	=
Ooststellingwerf	=	=
Oude Ijsselstreek	=	=
Oudewater	=	=
Overbetuwe	=	=
Pijnacker-Nootdorp	=	@
Putten	=	=
Raalte	=	=
Rheden	=	=
Rijssen-Holten	=	=
Rotterdam	@	@
Schiedam	=	@
Stichtse Vecht	=	=
Tholen	=	=
Twenterand	=	=
Tynaarlo	=	=
Utrecht	=	=
Utrechtse Heuvelrug	=	=
Veendam	=	=
Voorst	=	=
Waadhoeke	=	=
Waalwijk	=	=
Wijdemeren	=	=
Winterswijk	=	=
Woerden	=	=
Zaltbommel	=	=
Zederik	=	=
Zeist	=	=
Zevenaar	=	=
Zwolle	=	=

7.2 Bijlage 2: Woonbond Meetlat fusies

De Woonbond hanteert een kader voor de beoordeling van fusies. Het is voor de huurdersorganisaties van belang om van tevoren een duidelijk beeld te hebben wat de fusie moet opleveren voor de huurder (de meerwaarde).

De Woonbond onderscheidt bij fusies twaalf volkshuisvestelijke velden:
1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Volkshuisvestelijke opgave
5. Lokale verbondenheid/dienstverlening
6. Voordelen van de fusie voor huurders
7. Nadelen van de fusie voor huurders
8. Doelmatigheid van de fusie
9. Participatie nu, straks en toekomst
10. Raad van commissarissen huurderscommissaris
11. Financiën van de fusie = > investeren
12. Vastgoed/assetmanagement.

Deze zijn hieronder in vijf samenhangende aspecten geclusterd en van informatie voorzien.

7.2.1 Betaalbaar, beschikbaar, duurzaam, volkshuisvestelijke opgaven

Door de fusie wordt er significant meer geïnvesteerd in de wijk 110-Morgen. Alle voorgenomen investeringen in de andere delen van het werkgebied van Habion worden daarbij onverminderd voortgezet. De extra investeringen leiden tot:
- Een structureel lagere huurontwikkeling in de portefeuille 110-Morgen (inflatievolgend in plaats van inflatie +1%)
- Behoud van sociale huurwoningen in de wijk door het terugschroeven van op dit moment ingeplande (en financieel noodzakelijke) verkopen
- Renovatie, vergaande modernisering, verduurzaming van circa 900 sociale huurwoningen in de wijk
- Toevoeging van extra (sociale) huurwoningen door nieuwbouw
- Extra activiteiten op het terrein van beheer en leefbaarheid door toepassing van de Røring-aanpak in de wijk.

Bevinding:
De fusie leidt evident tot meer volkshuisvestelijke prestaties op het terrein van betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid/kwaliteit.

7.2.2 Lokale binding en dienstverlening, participatie nu en straks

Door de fusie kan de continuïteit van het kantoor in de wijk 110-Morgen worden geborgd omdat er circa 1.000 te beheren verhuureenheden aan worden toegevoegd. Daarmee wordt de bestaansbasis voor het kantoor in de wijk versterkt. De huidige beheermedewerkers blijven in de wijk actief. Er komen nieuwe collega's bij omdat de portefeuille significant groeit. De huurders van Habion in Rotterdam, Schiedam, Delft en Pijnacker (en wellicht Dordrecht) krijgen door de fusie het team 110-Morgen als hun dienstverlener. Die dienstverlening wordt nu verzorgd door de professionele (het is hun core business) vastgoedbeheerder MVGM en door corporatie Wooncompas uit Ridderkerk.

Het beheerteam in de wijk 110-Morgen hecht veel waarde aan goede huurdersparticipatie. In 110-Morgen wordt daar als gevolg van de fusie een forse impuls aan gegeven. Daarnaast

zal de RØring-aanpak bewoners activeren en faciliteren in meer samenredzaamheid. Het beheerteam gaat daarnaast extra investeren in de huurdersparticipatie en de samenwerking met gemeenten in Schiedam, Delft en Pijnacker (en wellicht Dordrecht).

Vanuit het eigen beheerteam van Habion in 110-Morgen wordt een Habion breed ontwikkelproject voor de verdere digitalisering van dienstverlening opgezet.

Bevinding:
De fusie leidt evident tot versterking van de huurdersparticipatie, tot verbetering en zekerstelling van de lokale dienstverlening en tot versterking van de samenwerking met de gemeenten Rotterdam, Schiedam, Delft en Pijnacker (en wellicht Dordrecht).

7.2.3 Vastgoed/assetmanagement, investeringen en financiën

Door de fusie wordt er significant meer volkshuisvestelijk geïnvesteerd. Het vastgoed/assetmanagement wordt door de fusie verder geprofessionaliseerd omdat het lokale beheerteam wordt versterkt en wordt ondersteund door de Habion professionals (waar onder Assetmanagers, Transformatiemanagers, etc.) uit de backoffice in Utrecht.

De fusiecorporatie is een financieel robuuste woningcorporatie. Door de fusie wordt het vraagstuk van de kwetsbare financiële positie en de beperkte investeringskracht van BVOW opgelost.

Bevinding:
De fusie leidt evident tot versterking van het vastgoed/assetmanagement, investeringen en financiën voor de Habion-portefeuille ‘Regio Rotterdam’ die door de fusie ontstaat.

7.2.4 Governance en doelmatigheid

De raad van commissarissen (RvC) van de fusiecorporatie wordt (tijdelijk) uitgebreid met 1 zetel. Onze Woning draagt een lid van haar RvC voor deze zetel voor. Dit is bij voorkeur een commissaris die op een ‘huurders-kwaliteitszetel’ benoemd is. De RvC streeft naar een gezamenlijke voordracht met het Huurdersplatform Onze Woning.

Door de fusie zijn er structurele kostenvoordelen (deze zijn berekend op ruim €1 miljoen). In de bezetting betreft dit uitsluitend ondersteunende, management en governance functies (het gaat dus niet ten kosten van medewerkers die de klantencontacten onderhouden). Daarnaast zijn er kostenvoordelen omdat twee rechtspersonen samen één worden (één jaarrekening, één keer fiscale adviezen, e.d.). De geprognosticeerde kostenvoordelen zijn in de financiële meerjarenprognose van de fusiecorporatie verwerkt.

Bevinding:
De kwaliteit van de governance en de lokale verbinding in de RvC zijn in de fusie geborgd. De RvC wordt (tijdelijk) uitgebreid met één zetel (‘huurderszetel’). Het aantal leden in de RvC van Habion dat zitting heeft op een ‘huurderszetel’ wordt hierdoor tijdelijk uitgebreid van twee naar drie. Door de fusie zijn er significantie kostenvoordelen. Deze zijn structureel in de meerjarenprognose verwerkt.

7.2.5 Voordelen en nadelen voor huurders

De voordelen van deze fusie zijn evident. In de portefeuille Regio Rotterdam wordt meer volkshuisvestelijk gepresteerd op betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid/kwaliteit en leefbaarheid/RØring. Daarnaast wordt de lokale organisatie versterkt. Dat leidt onder meer tot betere (digitale) dienstverlening en professioneler vastgoed- en assetmanagement. Daarbij is de fusiecorporatie financieel robuust en kunnen alle volkshuisvestelijke ambities – door een doelmatige organisatie – worden uitgevoerd.

De mogelijke nadelen voor de huurders zitten vooral in enkele risico's. BVOW is een vereniging en zal zich voor de fusie omzetten in een stichting. De fusiecorporatie wil de participatie een serieuze impuls geven. Dat is een intrinsieke waarde van de fusiecorporatie. Daarnaast is het ook nodig omdat er de komende 10 jaar fors wordt geïnvesteerd in de wijk. Betrokkenheid van huurders en de wijk wordt daarbij van groot belang geacht. Voor de 51 leden van de vereniging BVOW is er het risico dat zij zich straks minder herkennen in de huurdersvertegenwoordiging die de rol van de huidige leden mede gaat vertegenwoordigen. Wellicht zien sommige huurders op tegen de investeringen in hun complex. De fusieorganisatie zal de kunst moeten verstaan om de investeringen met zo min mogelijk overlast voor de zittende huurders uit te voeren (gelukkig heeft Habion daar veel ervaring mee).

Bevinding:
De voordelen voor de huurders (en woningzoekenden) zijn evident. De fusiecorporatie spant zich maximaal in om te voorkomen dat de genoemde risico's optreden.


Habion


ONZE WONING