Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2020-61

Datum:	30 juni 2020
Van collegelid:	H.J. Berkhoff
Aan:	Raads- en commissieleden
Onderwerp:	Zienswijze fusie Stichting Habion en Bouwvereniging Onze Woning

Inleiding

Op 2 juni 2020 heeft Stichting Habion (hierna te noemen Habion) een verzoek aan uw college gericht om een zienswijze te geven op te voorgenomen fusering tussen Habion en Bouwvereniging Onze Woning (hierna te noemen Onze Woning). Deze fusie heeft in praktische en feitelijke zin 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).

Woningcorporatie Habion

Habion werkt landelijk en is actief in 70 gemeenten en heeft daar in totaal zo'n 11.167 verhuureenheden in bezit. Habion richt zich in het bijzonder op (kwetsbare) ouderen en heeft daarom een grote zorgportefeuille en een relatief klein aantal eengezinswoningen. In de gemeente Heerde heeft Habion de locaties Brinkhoven in Heerde en Huize Rehoboth in Wapenveld in handen. In totaal zijn hier 48 betaalbare huurwoningen voor (kwetsbare) ouderen in gevestigd.

Bouwvereniging Onze Woning

Onze Woning is actief in de wijk 110-Morgen en heeft daar in totaal zo'n 1.578 verhuureenheden in bezit. Ze bezitten geen specifiek zorgvastgoed. Het betreft een relatief kleine lokale corporatie. Habion heeft in de wijk 110-Morgen 287 verhuureenheden in bezit.

Doel fusie

Het doel van de fusie is om voor beide partijen meer volkshuisvestelijke prestaties te realiseren door voldoende investeringskracht, organisatiekracht en leefbaarheid voor de woningportefeuille in 110-Morgen te waarborgen. Bij de fusie zal Habion de verkrijgende rechtspersoon zijn, waarvoor Onze Woning zich ook omzet in een stichting. Habion benadrukt dat het hier gaat om een Rotterdamse aangelegenheid en dat deze fusie op geen enkele wijze betrekking heeft op alle andere verhuureenheden die verspreid zijn over 66 gemeenten in Nederland. Het beleid, beheer en de organisatie verandert bij die delen van de vastgoedportefeuille door de fusie niet.

Zienswijze

Toegelaten instellingen, in de zin van de Woningwet, kunnen alleen fuseren als de Minister voor Wonen en Rijksdienst op verzoek van de corporaties, zijn goedkeuring aan de voorgenomen fusie heeft gegeven. 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. Aan alle gemeenten is gevraagd om voor 18 juli 2020 een zienswijze op de voorgenomen fusie te geven.

Op grond van de artikelen 92 tot en met 96 van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting vraagt Habion expliciet om een zienswijze op de effecten van de voorgnomen 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.

Onze zienswijze
Het geven van een zienswijze betreft puur een formaliteit in het proces. Daarom bestaat er geen reden om hieraan geen gehoor te geven. Met de zienswijze kan Habion verder met het proces om uiteindelijk, met toestemming van de Minister voor Wonen en Rijksdienst, te fuseren met Onze Woning.

Echter hebben wij wel zorgen over de moeizame relatie met Habion. Habion is een landelijke organisatie die zich in het bijzonder focust op de Randstad. Zij stellen in het fusierapport dat zij in heel Nederland de lokale binding goed en efficiënt georganiseerd hebben, dat zij goed werken aan de ontwikkeling van het vastgoed en de leefbaarheid en actief werken aan goede, duurzame en leefbare wooncomplexen.

Feit is dat de afgelopen 2 jaar er geen prestatieafspraken met Habion getekend zijn. Vanuit de voormalige Regio Noord Veluwe is getracht om met Habion maatwerk afspraken te maken, maar dit is niet gelukt. Habion hanteert landelijke prestatieafspraken en staat niet open voor het toevoegen van lokale afspraken. Wij hebben ook zelf een aantal keren verzocht om een gesprek met de lokale vastgoedmanager over, onder andere, de prestatieafspraken. Hier is geen reactie op gekomen.

Het is dus volkomen onduidelijk wat de plannen zijn met de zorglocaties die zij in Heerde in bezit hebben. Gaan zij nog investeren in deze locaties of staan ze op de nominatie om verkocht te worden? Om deze redenen is het goed om in de zienswijzenbrief ten aanzien van de effecten voor de lokale binding, de volkshuisvestelijke prestaties voor de woningmarkt, waarop Habion actief is en de financiële continuïteit en draagkracht, een aantal kritische vragen en opmerkingen te plaatsen.

Kernboodschap
Tegen de voorgenomen fusie tussen Habion en Onze Woning bestaan geen bezwaren, maar onze moeizame relatie met Habion is wel zorgelijk. Om die reden is het goed om in de zienswijzenbrief onze zorgen kenbaar te maken. Wij hopen dat Habion dit als aanleiding ziet om contact met ons op te nemen.

Bijlagen:
1. Fusie effectrapportage Stichting Habion – Bouwvereniging Onze Woning
2. Zienswijzenbrief