



# Notitie

**Aan** : Gesprekspartners in kader van voorgenomen fusie AlleeWonen en WEL  
**Van** : HBV Etten-Leur  
**Betreft** : **Inzet van de HBV Etten-Leur bij de voorgenomen fusie AlleeWonen en WEL**  
**Datum** : 12 december 2016

---

AlleeWonen en Woonstichting Etten-Leur (WEL) willen de krachten willen bundelen. Ze hebben laten onderzoeken hoe ze dat het beste kunnen doen en hun eigen conclusie is de meest extreme vorm van samenwerken: fusie!

De huurdersorganisaties hebben instemmingsrecht bij een fusievoornemen. Voor zij een standpunt innemen over de wenselijkheid van een fusie, dienen zij hun achterban te raadplegen. In deze notitie geeft de HBV Etten-Leur aan wat haar inzet is bij het proces naar een fusievoorstel en hetgeen zij belangrijk vindt dat de fusiecorporatie gaat waarmaken (inhoud fusievoorstel). Op 21 november heeft de najaarsvergadering van de HBV het fusievoornemen besproken.

## Fusieproces

De HBV vindt dat het proces om te komen tot een fusiebesluit zorgvuldig moet worden doorlopen. Voor haar is voldoende tijd en rust om over onderwerpen na te denken en de achterban daarbij te betrekken belangrijk. Ook moet informatie tijdig en begrijpelijk worden aangereikt. Snelheid is ondergeschikt aan zorgvuldigheid. Als een embargo op informatie betekent dat deze niet of moeilijk met de achterban kan worden gedeeld, dan wordt de informatie als niet verstrekt beschouwd. Het proces moet volledig transparant zijn.

### *Samenwerking huurdersorganisaties*

Bij AlleeWonen zijn er twee huurderorganisaties: de Huurderadviesraad (HAR) in Roosendaal en de Centrale Huurdersvereniging AlleeWonen Breda (CHAB) in Breda. Het heeft de voorkeur dat de drie organisaties samen optrekken. Voorwaarde is dat men elkaars inbreng respecteert door er mee aan de slag te gaan. Argumenten staan centraal en de meerderheid van het getal is onbelangrijk.

Als de drie gezamenlijk optrekken, dan is ondersteuning waar alle drie de partijen vertrouwen in hebben onontbeerlijk. Voor de HBV Etten-Leur geldt dat bij de ondersteuning “het huurdersbelang door de aderen moet stromen”.

Ook als er sprake is van samenwerking vindt de vergadering dat de zelfstandige, onafhankelijke positie van de HBV moet blijven gewaarborgd.

### *Betrekken achterban*

Binnen de HBV is sprake van een fusiewerkgroep. Deze werkgroep neemt deel aan het fusieproces met de gesprekspartners, maar informeert en raadpleegt ook de Huurdersraad en de leden van de HBV en de huurders van WEL. De najaarsvergadering heeft uitgesproken dat de huurders geregeld op de hoogte gebracht moeten worden over de ontwikkelingen en dat zij de gelegenheid krijgen daar een oordeel over uit te spreken.



Als er om een eindoordeel wordt gevraagd gaat dat bij voorkeur gepaard met een onderbouwd oordeel van de Huurdersraad. De mogelijkheid om per referendum een oordeel te vragen aan alle huurders is een serieuze optie. Wel moet de informatie en vraagstelling het mogelijk maken een afgewogen oordeel te geven.

In ieder geval wordt op de voorjaarsvergadering op 10 april een tussenbalans opgemaakt.

## **Prestaties fusiecorporatie**

Voor de huurders in Etten-Leur is een fusie alleen zinvol, als het gegarandeerd voordelen voor de huurders oplevert. Het moet niet een fusie worden gebaseerd op goede voornemens, maar op aantoonbare voordelen. De bestuurders en Raden van Commissarissen moeten bereid zijn om te leveren prestaties vast te leggen in prestatieafspraken, compleet met de consequenties van het niet nakomen van de afspraken.

Het principe van “best practices” moet leidend zijn bij het bepalen van het beleid en regelingen voor de uitvoering daarvan voor de fusiecorporatie. Dat geldt ook voor de facilitering van de huurdersorganisaties.

### *Voordelen volgens bestuurders AlleeWonen en WEL*

Tijdens een eerste bestuurlijk overleg geweest tussen de bestuurders en de drie huurdersorganisaties uit Roosendaal, Breda en Etten-Leur. Namens de bestuurders gaven aan wat de fusie moet opbrengen: “Matiging van woonlasten, kwaliteit van de huizen, bouwen van meer goedkope huizen, versnelde aanpak duurzaamheid en een continue verbetering van de dienstverlening”. De organisatiekosten kunnen omlaag, doordat de corporaties goedkoper kunnen organiseren door hetzelfde werk voor een grotere hoeveelheid huizen en bewoners uit te voeren. De kostenbesparing kan tussen de 5 en 6 miljoen euro per jaar opleveren.

De vraag die opkomt bij bovenstaande opsomming is: wat moet worden verstaan onder matiging van woonlasten, woningkwaliteit, meer goedkope huizen, versneld verduurzamen en verbeteren dienstverlening enz.? Hoe wordt dat vertaald in meetbare prestaties? Tijdens het fusieproces moet duidelijk worden wat de fusiecorporatie als antwoord heeft.

Belangrijk is dat de fusie meer oplevert dan de som van delen. Op de korte termijn, maar vooral op de lange termijn. Er moet worden aangegeven welke waarborgen er zijn dat deze fusie wel een succes wordt, omdat te vaak blijkt dat fusies weinig of niets opleveren of zelfs een achteruitgang betekenen.

Voor de huurders in Etten-Leur is het belangrijk om te kunnen bepalen wat zij erop vooruit gaan en waar zij na de fusie op kunnen rekenen. Zij kunnen zich voorstellen, dat het ook geldt voor de huurders in Breda en Roosendaal. Een heldere verdeling (verdeelsleutel?) van de middelen en inzet over de drie gemeenten, waar het bezit zich concerteert, is dus een voorwaarde.

De corporatie moet zich focussen op de sociale huisvesting. In het fusievoorstel moet het beleid van de nieuwe corporatie zijn vastgelegd voor alle belangrijke beleids- en uitvoeringsvelden:

1. Liberalisatie en verkoop.
2. Nieuwbouw en aankoop van woningen
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid (beschikbaarheid) voor de doelgroepen
4. Huisvesting van specifieke groepen



5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
6. Wonen en zorg
7. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
8. Dienstverlening

Bij de invulling van deze onderwerpen wordt bij voorkeur aangegeven wat er nu bij beide corporaties geldt, wat de corporaties willen verbeteren en wat elke huurdersorganisatie en gemeente op de terreinen graag willen zien. Op basis daarvan kan een te leveren prestatie c.q. te voeren beleid van de fusiecorporatie worden besproken. Duidelijk moeten prioriteiten worden aangegeven.

#### *Huurdersparticipatie*

Voor de huurders in Etten-Leur is het belangrijk hoe hun invloed wordt geregeld. Is er straks nog sprake van gelijkwaardigheid, als zij een minderheid van de woningen vertegenwoordigen?

Er staat in Etten-Leur al een tijdje de evaluatie en de daaruit volgende aanpassing van de samenwerkingsovereenkomst op het programma. De leden van de HBV geven aan op de voorjaarsvergadering op 10 april nieuwe afspraken, die gaan gelden, te willen beoordelen. Hierbij moet voldoende ruimte zijn om het informeren en betrekken van de achterban verder uit te bouwen, gelden voor professionele ondersteuning en de mogelijkheid om inspanningen van vrijwilligers voldoende te belonen.