



Notitie

Aan : Gesprekspartners in kader van voorgenomen fusie AlleeWonen en WEL
Van : HBV Etten-Leur
Betreft : **Tussenbalans vanuit gezichtspunt van de HBV Etten-Leur bij de voorgenomen fusie AlleeWonen en WEL**
Datum : 18 april 2017

AlleeWonen en Woonstichting Etten-Leur (WEL) willen de krachten 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 een tussenbalans vanuit haar gezichtspunt bij het proces naar een fusievoorstel. Zij geeft aan wat zij belangrijk vindt bij het vervolgproces en wat de fusiecorporatie gaat waarmaken (inhoud fusievoorstel). Op 10 april is in de voorjaarsvergadering van de HBV het fusievoornemen besproken en op 12 april heeft de fusiegroep van de HBV een tussenbalans opgemaakt.

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. Deze trekken in het fusieproces samen op. De HBV Etten-Leur heeft besloten zelfstandig deel te nemen aan het fusieproces. De huurdersorganisaties respecteren elkaanders zelfstandigheid en inbreng.

Betrekken achterban

Binnen de HBV is sprake van een fusiegroep. Deze werkgroep neemt deel aan het fusieproces met de gesprekspartners, maar informeert en raadpleegt de Huurdersraad, de leden van de HBV en de huurders van WEL. De huurdersvergadering 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. Er is de mogelijkheid om per referendum een oordeel te vragen, maar op dit moment wordt er samen met WEL nagedacht over de mogelijkheid om middels kleinschalige wijk- en buurtbijeenkomsten de mening van huurders te peilen. Belangrijk is dat elke huurder de gelegenheid krijgt zijn of haar mening te geven, waarbij de informatie en vraagstelling het mogelijk maken een afgewogen oordeel te geven.



Proces

Het proces richting een oordeel over de voorgenomen fusie kent veel overleg in diverse samenstellingen. De drie gemeenten, de drie huurdersorganisaties en beide corporaties overleggen in de door de corporaties georganiseerde belangenhoudersbijeenkomsten. Verder is er op bestuurlijk niveau overleg tussen de bestuurders van de corporaties en delegaties van de huurdersorganisaties onder leiding van de voorzitters. Op verzoek van de gemeente Etten-Leur zal er op 2 mei een overleg zijn tussen de gemeente en de fusiegroep van de HBV. Op verschillende niveaus is er overleg tussen WEL en de HBV. Binnen de HBV zijn er bijeenkomsten van de Huurdersraad, de fusiegroep en huurdersbijeenkomsten.

De verwachting is dat er tot en met de oordeelvorming bij de HBV de overleggen intensief worden voortgezet. Dit vraagt veel van de vrijwilligers en professionals.

Inhoudelijk lag de nadruk op de inzet van de besparingen die de fusie moet opleveren. Binnen de HBV voelde dat steeds ongemakkelijker. Het gaat er niet om wat er extra te verdelen is, maar of de sociale volkshuisvesting in Breda, Etten-Leur en Roosendaal op (lange) termijn bij een fusie is gebaat. Binnen de HBV is de mening gevormd, dat beoordeeld moet worden of er een robuuste corporatie ontstaat en wat het te voeren (volkshuisvestelijk) beleid en de te leveren prestaties zullen zijn. Voor het laatste is natuurlijk lastig om dat voor de lange termijn te beoordelen; de focus zal daarom liggen op de komende vijf jaar. Dit inzicht is gedeeld met de gemeente Etten-Leur en WEL. Zij hebben aangegeven zich daarin te kunnen vinden.

Beleid en prestaties fusiecorporatie

Voor de huurders in Etten-Leur is een fusie alleen zinvol, als het gegarandeerd voordelen voor alle 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 (sluit aan op de procedures rond de prestatieafspraken).

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 de overleggen is duidelijk geworden dat de bestuurders uiteindelijk een kostenbesparing van ruim vier miljoen per jaar verwachten. Met inachtneming van de aanloopkosten is het besparingsvoordeel voor de eerste vijf jaar op ruim 12 miljoen geraamd. Hun voorstel is dat binnen elk van de drie gemeenten 4 miljoen extra kan worden ingezet voor de sociale volkshuisvesting.

De fusiegroep constateert dat er inmiddels veel gegevens voorliggen over de besparingen en mogelijke besteding daarvan, maar dat nog niet duidelijk is hoe de volledige financiële doorrekeningen van de fusiecorporatie er uit komen te zien. Ook vindt zij nog onvoldoende duidelijk wat de invloed is van de (personele) besparingen voor voortzetting van de huidige bedrijfsprocessen en in het bijzonder voor de dienstverlening aan de huurders.

De HBV heeft eerder aangegeven dat het 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. Een heldere verdeling van de opbrengsten van de te bereiken besparingen ligt inmiddels voor.

De corporaties hebben inmiddels een tweede versie van het Koersdocument voorgelegd en een derde aangekondigd. De fusiegroep kan zich prima vinden in de doelstellingen en de algemene termen, waarin de volkshuisvestelijke omgeving en de rol van de fusiecorporatie wordt beschreven. De weg om doelstellingen te realiseren en de rol in te vullen is echter veel vager. Op onderdelen wordt aangegeven wat er in de huidige prestatieafspraken en meerjarenplannen van de corporaties staat. Maar wat voor de fusiecorporatie als geheel gaat gelden en wat specifiek lokaal is, wordt niet altijd even duidelijk. Wat wordt gefinancierd uit de bestaande geldstromen en wat met de inzet van de besparingen?

Natuurlijk waarderen we dat de corporaties over de koers en inzet van middelen in gesprek willen. Maar de splitsing tussen bestaand en aanvullend (extra) maakt het voor ons moeilijk te beoordelen wat de meest verstandige inzet van middelen is. Graag willen met de corporatie en gemeente per beleids- en uitvoeringsvelden bespreken wat het beleid en de prestatie per onderdeel wordt. De afspraak is dat wij ons concentreren op de gemeente Etten-Leur. Voorstel is de afspraken vast te leggen als meerjarenprestatieafspraken, die de kaders voor de jaarschijven aangeven.

Kort en zeker nog niet volledig geven wij aandachtspunten aan per beleids- en uitvoeringsveld volgens de indeling voor de prestatieafspraken:

1. Liberalisatie en verkoop.

Belangrijk is dat het aanbod van huurwoningen zo goed mogelijk aansluit bij de vraag. Vorig jaar is dit intensief besproken in het kader van de scheiding DAEB/niet DAEB. Belangrijk is dat er dat in de periode van een toenemende vraag naar sociale huurwoningen er zoveel mogelijk beschikbaar blijven en mogelijk nieuwbouw wordt toegevoegd aan het aanbod. In de periode daarna is er weer ruimte voor verkoop en liberalisering. De fusiegroep constateert dat de door WEL stilzwijgend overgenomen adviezen van de HBV uit haar "advies c.q. zienswijze over scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB" van 23 november jl. is de praktijk niet allemaal worden uitgevoerd.

Getoetst moet worden of er voor de komende periode van vijf jaar aanpassingen zijn gewenst.

2. Nieuwbouw en aankoop van woningen

De HBV hecht aan de uitvoering van de in de prestatieafspraken opgenomen nieuwbouw. De planvorming ligt niet op schema. Wat moet er voor de komende vijf jaar worden afgesproken?

3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid (beschikbaarheid) voor de doelgroepen

Het belangrijkste onderwerp wat de HBV betreft. Aan de hand van de RIGO-rapportage werken WEL en de HBV aan een meerjarenhuurbeleid. De gemeente is er ook bij betrokken. Aandacht is er voor een uit te werken maatwerkoplossing voor groepen die betalingsmoeilijkheden hebben of dreigen te krijgen en die ruimhartig kan worden toegepast. Kan de gemeente ook bijdragen?

Zowel WEL als de HBV vindt dat er een verantwoordelijkheid ligt voor een aanbod van de liberalisatiegrens tot \pm € 875,-. Ook voor de doelgroep die op die woningen zijn aangewezen moet er beleid worden afgesproken.



4. Huisvesting van specifieke groepen

Getoetst moet worden of de huidige prestatieafspraken en het beleid kan worden doorgezet in de komende vijf jaar. Moet er voor en huishoudens met inkomensdaling ook een urgentienregeling komen?

5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Voor de HBV een belangrijk aandachtspunt. *“Onze huizen zijn goed onderhouden en dat willen we zo houden”* staat te lezen in het koersdocument. De HBV deelt dat uiteraard, maar constateert dat er nog wat werk te verrichten is, voordat we zover zijn.

Voor de volgende woningen moet worden bepaald wat er aan onderhoud moet gebeuren in de komende jaren en dat moet worden vastgelegd in een concreet onderhoudsplan:

- Het hele gebied ten zuiden van het winkelcentrum, wijk gebouwd in de jaren 1955 tot 1965 de AM de Jongh straat, Nicolaasbeetstraat, Anton Coolenstraat, Nieuwe Kerkstraat en van Schendelstraat.
- Tussen de Baai en het Lichttoren-hoofd. Het zijn huizen uit de jaren 1956 tot 1973.
- De wijk aan de oostkant van het Lichttorenhoofd. Dit betreft de Kerkstraat en de Kapelstraat.
- In de wijk Grauwe Polder zijn nog woningen die nog niet aan de beurt zijn gekomen voor renovatie, zoals de Beiaardflatjes en een behoorlijk aantal eengezinswoningen. Het zijn allemaal woningen die zijn gebouwd tussen 1955 en 1975.

Het betreft woningen veertig jaar of ouder zijn en die vaak nog geen grootonderhoud hebben gehad.

Er moet worden vastgesteld hoe de onderhoudsconditie van de woningvoorraad wordt vastgesteld en hoe deze periodiek wordt geactualiseerd.

De HBV vindt de suggestie sympathiek om periodiek klein-onderhoud voor alle woningen aan te bieden (tenminste 2x per woning in de komende vijf jaar). Belangrijk bijkomend voordeel is de mogelijkheid om dan ook te informeren of zien wat andere behoeften zijn. Per kwartaal kan er een voortgangsrapportage zijn.

Duurzaamheid is ook een belangrijk aandachtspunt. Voor de nieuwbouw lijkt dat vanzelfsprekend, maar voor de bestaande bouw ligt dat anders. De HBV vindt dat verduurzaming bij voorkeur moet samengaan met onderhoud. De huidige pilot in de Baai leert dat het lastig is om draagvlak te creëren als er geen combinatie is. Ook uit kosten oogpunt verdient de combinatie de voorkeur.

Daarnaast moet er beleid zijn dat huurders stimuleert en faciliteert om met inzet van eigen middelen duurzame maatregelen te nemen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het plaatsen van zonnepanelen.

6. Wonen en zorg

“Mensen met een zorgvraag kunnen bij ons terecht, zodat wonen geen zorg meer is”. Het is voor ons uit de tekst in het koersdocument niet duidelijk hoe de fusiecorporatie dit waar denkt te maken. Zijn de huidige afspraken daarvoor toereikend?

Ook hier geldt dat de huidige afspraken en beleid getoetst moeten worden op de bruikbaarheid voor de komende vijf jaar. Voor de HBV is er het aandachtspunt, dat verhuizen in het kader van gezondheid en zorg niet veel hogere woonlasten tot gevolg mag hebben.



7. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

“Wij zijn zichtbaar in straten, buurten en wijken, zodat onze bewoners en wijkpartners ons goed kunnen vinden” staat in het koersdocument. Geef veel concreter aan wat dit betekent en wat er gaat gebeuren (prestaties). Wat kan er met de huidige middelen en waarvoor zijn extra middelen nodig?

Toets de huidige afspraken en het beleid op de verwachte behoefte voor de komende vijf jaar.

8. Dienstverlening

Bereikbaarheid en dienstverlening blijven minimaal op het huidige niveau. Zijn er geen voornemens om de bereikbaarheid en dienstverlening te verbeteren?

De HBV vindt dat de dienstverlening rond reparatieverzoeken en klachten beter moet.

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. Dit is inmiddels opgestart. Ook binnen het fusieproces is gesproken over de facilitering van de huurdersorganisaties.

De leden van de HBV hebben aangegeven nieuwe afspraken te willen beoordelen en hebben de wens dat de afspraken voor d lange termijn gelden. De afspraken moeten voldoende ruimte bieden 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.

De leden zien de nieuwe afspraken als onderdeel van het fusievoorstel.