



Gemeente Woudenberg

ARCHIEF EXEMPLAAR

Vallei Wonen
De heer M. Meulen
Schans 30
3931 KJ WOUDENBERG
Per e-mail: directiesecretariaat@omniawonen.nl

Verzonden op: 30 JULI 2019
Ons kenmerk: 227582 / 229789 230099
Contactpersoon: T. Zeeuwe / M. Valé
Afdeling: Beleid & Ontwikkeling
Bijlage(n): 1
Onderwerp: Zienswijze fusie Omnia Wonen & Vallei Wonen

Geachte heer Meulen,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het besluit van de gezamenlijke corporaties Vallei Wonen en Omnia Wonen om per 1 januari 2020 te willen fuseren. U heeft aangegeven dat het voor Vallei Wonen (financieel) noodzakelijk is om te fuseren. U vraagt onze zienswijze op deze voorgenomen fusie. Wij maken graag gebruik van dit verzoek en zullen hieronder onze zienswijze nader motiveren.

Wij hebben het fusiedocument bestudeerd en tevens hebben wij op 24 juni jl. nader kennis gemaakt met mevrouw Govers, directeur – bestuurder van Omnia Wonen, en heeft zij samen met u, meneer Meulen, een toelichting op de plannen gegeven. Op basis van deze informatie hebben wij in deze brief een zienswijze opgesteld ten aanzien van de voorgenomen fusie. Deze zienswijze is op 11 juli jl. besproken met de gemeenteraad en ook de aandachtspunten die wij vanuit de gemeenteraad hebben ontvangen zijn in deze zienswijze verwerkt.

Naast een beoordeling van de volkshuisvestelijke meerwaarde van de fusie hebben wij de plannen beoordeeld op financiële aspecten, waaronder het behouden van de investeringscapaciteit voor Woudenberg, en bijvoorbeeld ook specifiek gekeken naar de lokale binding en de gevolgen voor de huurders. Hieronder gaan wij puntsgewijs op alle aspecten in.

Inhoud zienswijze

Bezit fusiecorporatie

Na de fusie is Omnia Wonen actief in totaal 13 gemeenten. Het woningbezit van Omnia Wonen is landelijk verspreid. De kern van de woningportefeuille is met circa 5.300 woningen te vinden in de woningmarktregio Noord West Veluwe. Ongeveer 2.000 woningen liggen verspreid over het land. De gemeente Nunspeet heeft, in het bezit van Omnia Wonen, het grootste aandeel, namelijk ongeveer 2.500 woningen. Met ruim 1.000 woningen is Vallei Wonen, en daarmee de gemeente Woudenberg, de twee na grootste gemeente in het totale bezit van Omnia Wonen. Omnia Wonen is na de fusie de enige actieve corporatie binnen de gemeente Woudenberg. Het is dus van belang dat er sprake is van een goede samenwerking en wij verlangen van Omnia Wonen dat het

**Gemeente
Woudenberg**
Parklaan 1
Woudenberg

t 14033
e info@woudenberg.nl
w www.woudenberg.nl

Postadres:
Postbus 16
3930 EA
Woudenberg

Bank:
N.V. Bank,
Nederlandse Gemeenten
28.50.09.753

KvK: 50676725
IBAN: NL 85BNGH 0285009753
BIC: BNGHNL2G
BTW: NL002508679B02

maken van afspraken op maat mogelijk blijft. Er is op dit moment sprake van een constructieve samenwerking met Vallei Wonen, denk hierbij bijvoorbeeld aan de huisvesting van statushouders en woonurgenten maar ook aan het opstellen van de prestatieafspraken. Graag maken wij werkafspraken om de goede samenwerking te borgen.

Gevolgen & effecten voor huurders / Lokale binding

Wij verwachten op dit punt dat de impact van de fusie voor de Woudenbergse huurder groot zal zijn. In het fusie document is opgenomen dat per 1.000 verhuureenheden een combinatie bestaande uit een woonadviseur, vakman en huismeester lokaal actief is. In het kennismakingsgesprek van 24 juni jl. is gebleken dat dit team ook het woningbezit van Omnia Wonen in de gemeente Amersfoort beheert. Mede daardoor maken wij ons zorgen om de lokale betrokkenheid en binding in de gemeente Woudenberg. Daarnaast is aangegeven dat in 2020 gesproken gaat worden over de afbouw van de werkzaamheden vanuit het kantoor in Woudenberg. Hierbij worden door u de effecten op de dienstverlening aan de huurders en woningzoekenden en de samenwerking met stakeholders betrokken.

In het fusie document geeft u aan dat er sprake is van een kleine verandering in de manier van dienstverlening richting de huurders, maar zeker niet in kwaliteit. Wij delen de conclusie dat het een kleine verandering is niet met u.

Woudenberg is een gemeente waarbij persoonlijk contact van grote toegevoegde waarde wordt gezien. Dit geldt zeker voor de oudere huurders. Wij zijn dan ook van mening dat er in Woudenberg altijd een locatie dient te zijn waar de huurders op meerdere momenten per week hun vragen en klachten persoonlijk kunnen melden en voor kunnen leggen.

U geeft aan dat de medewerkers van de corporatie op afspraak bij de huurders thuis komen. Wij zijn enthousiast over deze ontwikkeling maar zien dit niet als volledige vervanging van een vaste locatie in Woudenberg waar de corporatie vertegenwoordigd is. Wij vinden het van groot belang dat de woningcorporatie zowel in Woudenberg als in de wijken goed zichtbaar blijft.

Ondanks dat Vallei Wonen geen lid meer is van de Coöperatie De Kleine Schans is er tussen beide partijen een vergaande samenwerking op casusniveau en in de werkateliers. Ook vindt er samenwerking plaats met verschillende zorg- en welzijnsinstellingen. Wij verlangen dat ook onder Omnia Wonen het maatschappelijk belang breed wordt onderkend. Een voorzetting van de vergaande samenwerking met de Coöperatie en de samenwerking met de zorg- en welzijnsinstellingen is daarmee onlosmakelijk verbonden.

Wij verzoeken u om voorgaande aandachtspunten mee te nemen in uw besluitvorming en de keuzes die betrekking hebben op dit punt aan ons terug te koppelen.

Behoud investeringscapaciteit voor de gemeente Woudenberg

Het woningbezit van Vallei Wonen is kwalitatief hoogwaardig. In het fusiedocument beschrijft u, op pagina 14, dat met de toevoeging van het jongere en groenere bezit van Vallei Wonen het totale risicoprofiel van de vastgoedportefeuille afneemt. De woningen in Woudenberg zijn daarmee gemiddeld dus van een hogere kwaliteit dan de overige woningen van Omnia Wonen. Het kan echter niet zo zijn dat dit gevolgen heeft voor de

ambitie en investeringscapaciteit ten aanzien van de verdere verduurzaming en groot onderhoud binnen de gemeente. Wij vinden het noodzakelijk dat u ons hier concreet inzicht in geeft.

Op pagina 13 geeft u aan dat het netto-synergie jaarlijks € 148.000 euro bedraagt. In het kasstroomoverzicht wordt weergegeven dat dit oploopt tot een voordeel van € 188.000 euro per jaar. Wij zijn van mening dat dit voordeel ten goede moet komen aan de volkshuisvestelijke belangen van de gemeente Woudenberg en dus ten goede van de investeringscapaciteit. In het kader van het behoud van investeringscapaciteit voor Woudenberg verwijzen wij u ook naar onze zienswijzen ten aanzien van de verkoop van woningen. Kunt u ons bevestigen dat dit voordeel ten goede komt aan de investeringscapaciteit in de gemeente Woudenberg?

Prestatieafspraken

In het fusiedocument geeft u aan dat de reeds gemaakte prestatieafspraken behouden blijven en deze worden nagekomen. Omnia Wonen wil zich richten op de Noord-Veluwe en Amersfoort.

Voor de gemeente Woudenberg is het van belang dat de lokale maatwerk afspraken, onder andere in het kader van starters en jeugd, geborgd worden. Wij verlangen van Omnia Wonen dat de uitvoering van deze maatwerkafspraken in de gemeente Woudenberg van kracht blijven en dat de uitvoering hiervan terug te vinden is in de jaarverslagen die Omnia Wonen in de toekomst opstelt.

Tijdens het bestuurlijk overleg van 17 juni jl. hebben wij van u begrepen dat de prestatieafspraken voor de aankomende jaren gemaakt worden met een medewerker welke ook de prestatieafspraken met de gemeente Amersfoort opstelt. Hiervan zijn voordelen maar ook zeker meerdere nadelen te benoemen. De gemeente Woudenberg en de gemeente Amersfoort zijn op veel punten niet vergelijkbaar en wij vinden het dan ook belangrijk dat de prestatieafspraken echte Woudenbergse afspraken blijven. De prestatieafspraken vormen bovendien de enige sturingsmogelijkheid die wij hebben. Het karakter van Woudenberg dient goed vertegenwoordigd te worden. Om het Woudenbergse karakter en volkshuisvestelijk belang in de prestatieafspraken te waarborgen gaan wij er vanuit dat de vicevoorzitter van de SHOW (welke voortkomt uit de Huurdersbelangen Vereniging Vallei Wonen) en de huidige bestuursadviseur van Vallei Wonen aan tafel zitten bij het maken van de prestatieafspraken voor de aankomende jaren.

Woningverkoop

In het fusiedocument lezen wij dat om nieuwbouw te realiseren verkoop een optie kan zijn. Zowel Omnia Wonen als Vallei Wonen hanteren in deze een vergelijkbaar beleid te weten: verkopen kan enkel met als doel om de opbrengsten te investeren in onder andere nieuwbouw in de kernregio.

Wij staan negatief tegenover het verkopen van woningen. Er wordt, aan de ene kant, jaarlijks hard gewerkt om circa 20 woningen toe te voegen aan de sociale huurvoorraad. Wij kunnen ons dan ook niet vinden, om aan de andere kant, woningen te verkopen en te investeren in andere locaties in de kernregio (die kan dus ook buiten Woudenberg zijn). Indien er in Woudenberg, bij uitzondering, woningen verkocht worden willen wij u nadrukkelijk verzoeken de opbrengst hiervan te investeren in Woudenberg. Dit kan in de

vorm van nieuwbouw maar ook in onderhoud en verduurzaming van de woningvoorraad. Wij kunnen alleen positief oordelen over de voorgenomen fusie indien u richting ons kunt bevestigen dat een eventuele opbrengst van verkochte woningen wordt geïnvesteerd in het volkshuisvestelijke belang van de gemeente Woudenberg.

Wonen, leefbaarheid & zorg

Het speerpunt wonen, leefbaarheid & zorg is een belangrijk thema in de woonvisie 2019+. Dit thema blijft in het fusiedocument onderbelicht. De fusiecorporatie heeft gelukkig een visie op dit thema. Wij willen de fusiecorporatie uitdagen om samen met ons en zorginstellingen meer inzet te plegen op dit thema. Dan gaat het niet alleen om meer levensloopbestendige woningen. Dat gaat het zeker ook om de zorginfrastructuur. Geschikt wonen betekent niet alleen een levensloopbestendige woning, maar zeker ook beschikbare en bereikbare zorg. De huidige intensieve samenwerking met de Coöperatie De Kleine Schans en de samenwerking met zorg- en welzijnsorganisatie maken hier nadrukkelijk onderdeel van uit. Datzelfde geldt voor de samenwerking in het kader van leefbaarheid en veiligheid zoals deze nu plaatsvindt door middel van een bijdrage in buurtbemiddeling (tevens financieel) en in contact en afstemming met de politie. Wij verlangen van Omnia Wonen dat hun bijdrage hierin, ten behoeve van de leefbaarheid van wijken, op dezelfde intensieve wijze wordt voortgezet.

Algemene zaken:

Meerdere keren per jaar vindt er een drie-partijen overleg plaats waarbij Vallei Wonen, de Huurdersbelangenvereniging Woudenberg (HBVW) en de gemeente aan tafel zitten. In dit overleg wordt gekeken naar de actuele stand van zaken rondom de sociale huurwoningen in Woudenberg. Ook bij het maken van de prestatieafspraken heeft de HBVW een actieve rol. Wij gaan er dan ook vanuit dat de HBVW nauw betrokken is bij dit fusietraject en dat daarmee de belangen voor de huurders gewaarborgd worden.

In het fusiedocument hebben wij gelezen dat de Raad van Commissarissen van Omnia Wonen op dit moment bestaat uit 6 zittende leden en waaraan één van de huidige leden van de RvC van Vallei Wonen wordt toegevoegd. Daarbij geeft u echter aan dat de fusiecorporatie in 2021 verder gaat met een RvC van vijf leden. Gelet op het feit dat de fusie dan slechts één jaar van kracht is vinden wij het van groot belang dat het RvC lid, afkomstig uit de RvC van Vallei Wonen, zittend lid blijft van de RvC van Omnia Wonen.

Vallei Wonen heeft enkele geldleningen waarvoor de gemeente Woudenberg een achtervang positie heeft. Wij verlangen van Omnia Wonen dat dat deze leningen één op één overgezet worden naar Omnia Wonen dan wel worden afgekocht. Wij adviseren u hierover op korte termijn contact met ons op te nemen.

Resumé

Wij hebben kennisgenomen van uw voornemen om te fuseren en maken ons zorgen over de vraag of de maatschappelijk en volkshuisvestelijke belangen van Woudenberg voldoende gediend worden.

Het risico bij een fusieproces is dat de blik de komende periode naar binnen is gericht, terwijl er buiten zoveel werk te doen is. Wij doen een beroep op u om het fusieproces zo vlot mogelijk te laten verlopen en gedurende het proces bestaande samenwerkingsafspraken zo goed als mogelijk na te komen. Ook stellen wij als

voorwaarde dat de dienstverlening aan de huurders er als gevolg van de fusie niet op achteruit gaat.

Wij rekenen erop dat de onderlinge samenwerking op een goede manier wordt voortgezet. We gaan ervan uit dat we elkaar de komende maanden ondanks de hectiek van een fusie weten te vinden bij het maken van nieuwe prestatieafspraken en het nakomen van bestaande volkshuisvestelijke afspraken.

Ondanks dat door Omnia Wonen alle rechten en plichten van Vallei Wonen overgenomen worden vinden wij het van groot belang, dat de openstaande kwesties tussen Vallei Wonen en de gemeente Woudenberg, te denken valt aan de afrekening van de woningen in Het Groene Woud fase II, afgehandeld zijn voordat de fusie definitief is.

Begin dit jaar is de Woonvisie 2019+ vastgesteld. Vallei Wonen is betrokken bij de focuspunten en de actiepunten zoals deze in de woonvisie zijn opgenomen. In de Woonvisie 2019+ is de volgende passage opgenomen:

"Iedereen heeft behoefte aan een veilige plek, een thuis waar je leeft, samenkomt en tot rust kunt komen. Veel aspecten in het leven vinden plaats in en om de woning. Een veilige en prettige omgeving is een basisbehoefte voor ons als mens.". Een belangrijk uitgangspunt voor ons waarbij wij ook een beroep doen op Omnia Wonen om samen met ons te werken aan een veilig en prettig Woudenberg, want Goed wonen = samen Doen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Woudenberg,
Namens dezen,



A. van de Bovenkamp
Gemeentesecretaris (loco)



T. Cnossen
Burgemeester van Woudenberg