

Warnsveld, 12 juli 2017

Betreft: instemming fusie

Geachte heer Rademaker,

Op 6 juni heeft u ons gevraagd in te stemmen met de voorgenomen fusie per 1-1-2018 tussen het WoningBedrijfWarnsveld (hierna WBW) en de woningcorporatie Ons Huis.

### **Instemming**

Het bestuur van de HOG heeft, na achterbanraadpleging, besloten onvoorwaardelijk in te stemmen met de fusie van WBW en Ons Huis per 1 januari 2018. Wij wensen de werknemers van de corporatie, de directeur van Ons Huis en u een goede toekomst toe bij Ons Huis. En wij vertrouwen erop dat het voor de huurders van WBW een vooruitgang betekent. Hieronder lichten wij dit toe en geven wij onze zienswijze.

### **Vooraf**

U heeft ons tijdig geïnformeerd over uw voornemen. Verder zijn wij door WBW en door Ons Huis betrokken bij het proces. Hiervoor spreken wij onze waardering uit. Wij gaan er zondermeer vanuit dat het beleid de huurdersverenigingen te betrekken bij alles van hen aangaat, onverminderd blijft bestaan, ook na de fusie.

Zo hebben wij mogen meedenken met de FER, alhoewel dit uw gezamenlijke rapportage blijft, hebben wij aangegeven dat we richting de gemeente geen negatief advies over de FER uitspreken. Toch menen wij dat wij op een aantal punten duidelijk moeten maken wat onze zienswijze is.

### **Zienswijze**

#### **Algemeen**

Hoewel de FER niet slecht is, staan er in de FER veel algemeenheden. Op veel punten kan dit concreter, zoals de toezeggingen over de basiskwaliteit. Hieronder geven we nog een aantal voorbeelden van die algemeenheden. In het kader van deze zienswijze gaat het te ver om op alle punten van de FER hierover een opmerking te maken.

#### **Besparing en financiën**

In uw FER schrijft u dat de fusie sowieso vrij snel al € 300.000 oplevert. Als huurders in Warnsveld gaan we de komende periode graag met de verhuurder in gesprek hoe de fusie corporatie dit jaarlijkse synergie voordeel wil en gaat besteden ten behoeve van de huurders en in het bijzonder voor de huurders in Warnsveld.

Door uw paragraaf over de financiële noodzaak, waaronder de kasstroom, snappen we dat een fusie wenselijk is. De fusie corporatie laat duidelijke gezonde financiële cijfers en WSW normen zien en zal beter in staat zijn om de financieel de volkshuisvestelijke opgave aan te kunnen dan WBW in haar financiële situatie nu.

### **Huurdersvertegenwoordiging**

Uitdrukkelijk noemen wij dat wij uw visie over 1 huurdersbelangenvereniging niet delen. Juist nu is het van belang dat ook na 2018 de HOG blijft bestaan. Zoals hiervoor genoemd, gaan dingen veranderen voor de huurders van WBW. De HOG zal in de huidige samenstelling beter dit proces kunnen begeleiden, monitoren en kunnen sturen als zij blijft bestaan.

Ook in onderhandeling met de gemeente bij bijvoorbeeld de prestatieafspraken is het goed als er een 'Warnsveldse' huurdersvertegenwoordiging is. Ook als het gaat over leefbaarheid in de wijk en lokale betrokkenheid, is een sterke HOG van belang. Lokale aanwezigheid is voor de huurders van de gemeente Zutphen belangrijk.

Wij, als HOG, willen aan de 'voorkant van de beleidscyclus meedenken en meedoen aan de beleidsontwikkeling. Bovendien willen we geïnformeerd worden over het beleid van de fusiecorporatie. We gaan ervanuit dat de fusiecorporatie beleidsmatig het beste gaat bieden van de "twee werelden". Wij hebben er een groot vertrouwen in dat dit ook daadwerkelijk gebeurt omdat Ons Huis de HOG al voor de definitieve fusie betrokken heeft bij haar beleidsvraagstukken. Wij merken daarbij op dat wijziging van beleid minimaal betekent dat wij adviesrecht hebben. De HOG maakt van dat recht altijd graag gebruik waar. We willen daarom tijdig met u in gesprek, met als doel vooraf consensus te krijgen. Het is van belang dat wij vroeger, doch minimaal conform de wettelijke regelingen de stukken ontvangen.

Vanzelfsprekend streven wij naar een goede samenwerking met Ons Woongoed en willen we graag samen met Ons Woongoed ieder vanuit ons eigen perspectief de belangen van alle huurders in de gemeente Zutphen behartigen. Dit betekent onder meer dat wij ook bereid zijn de belangen te behartigen van de huurders van Ons Huis die in de gemeente Zutphen wonen.

### **Betaalbaarheid**

Wij vinden het belangrijk dat de huren betaalbaar blijven. Dit werken we graag met u verder uit (daarbij rekening houdend met een woonquote van 30%). Ook verdere verduurzaming kan bijdragen aan die betaalbaarheid. Zie ook de paragraaf over duurzaamheid. Zo zouden we bijvoorbeeld de streefhuur aangepast willen zien, deze achten we nu te hoog. Verder zien we in de nadere uitwerking graag meer ambitie van u met betrekking tot die betaalbaarheid, afgestemd op de prestatieafspraken.

### **Duurzaamheid**

De verduurzaming wordt versneld. De vraag is: hoe doet u dat? Verder is het ambitieniveau in onze optiek aan de lage kant. Niet alleen betekent duurzaamheid een goede bijdrage aan de beheersing van het klimaat, ook moet dit de huurlasten verlagen. Daarom willen wij dat dit met meer voortvarendheid wordt opgepakt. Graag ontvangen wij uw plan van aanpak hiervoor zodat wij hierover mee kunnen denken.

Digitalisering kan hierbij ook helpen (denk aan minder stukken per post versturen). De HOG is daarom niet tegen digitalisering, mits rekening gehouden wordt met de huurders die minder handig zijn met de moderne middelen, zie ook hierna.

### **Lokale aanwezigheid**

Wij realiseren ons dat de lokale aanwezigheid zal afnemen. Toch is het van belang dat het steunpunt in Warnsveld op een goede manier wordt ingericht. Beter digitalisering kan een middel zijn voor een efficiënte loketfunctie in

Warnsveld waar ook privacygevoelige gesprekken gevoerd kunnen worden. Wij vinden het van groot belang, dat alles wat de huurders uit Apeldoorn fysiek kunnen regelen bij Ons Huis, de huurders van de gemeente Zutphen in Wansveld kunnen doen.

Positief is dat waar nodig Ons Huis een woonconsulent kan en wil inzetten voor de huidige huurders van WBW.

Voor de HOG betekent de lokale aanwezigheid ook een digitale lokale aanwezigheid. Wij gaan er daarom vanuit dat Ons Huis de HOG faciliteert, bijvoorbeeld bij het realiseren van een eigen website, zodat het voor de huurders duidelijk is wat de HOG wel en niet doet en dat we ook op deze wijze open kunnen communiceren met onze huurders. Dit komt ons draagvlak ten goede.

### **Overige zaken**

Bij het strategisch voorraadbeleid willen wij vroegtijdig betrokken zijn. Dit geldt ook bij het bod en de prestatieafspraken met de gemeente Zutphen zijn en indien gewenst willen we samen met Ons Huis optrekken om afspraken na te komen. De huidige samenwerking met WBW was goed. De samenwerking met Ons Huis mag dus zeker niet minder worden dan die met WBW was.

Zo zien we graag dat de volkshuisvestelijke opgaven in Zutphen concreter ingevuld worden. Door deze fusie moet dat beter kunnen. Samen kunnen en moeten we meer druk bij de gemeente leggen. Overigens is de eerste aanzet (leefbaarheid in de wijk, zorg voor ouderen et cetera) in onze optiek in juni 2017 al genomen. Graag gaan we op deze ingeslagen weg verder.

Wij gaan ervan uit dat wij aan de voorkant betrokken blijven bij de beslissingen over de huurprijs van de kernvoorraad.

### **Bewonersavond**


Wij hebben onze bewoners op 14 juni 2017 geïnformeerd over de fusie. Wij vinden het contact met onze achterban namelijk van wezenlijk belang. Op deze avond hebben wij als HOG onze visie gegeven. Ook kreeg de directeur-bestuurder van Ons Huis en u alle gelegenheid om de fusie toe te lichten en vragen te beantwoorden.

Op deze avond hebben wij de huurders gevraagd naar hun mening over de fusie. Gesteund door deze uitslag menen wij dat wij mede namens de huurders deze instemmende zienswijze hebben kunnen schrijven.

### **Tot slot**

Wij gaan ervan uit dat wij hiermee een positieve bijdrage hebben geleverd aan het fusieproces.

Met vriendelijke groet,  
namens het bestuur van de HOG



Richard van Gelder  
voorzitter