gemeente Steenbergen

BM1502184

RAADSMEDEDELING

Onderwerp
Uitgebracht advies fusie Woningstichting Dinteloord, Brabantse Waard en Bernardus

Steenbergen; 3 november 2015

Aan de Raad,

1. Inleiding
De woningstichtingen Bernardus Wonen, Brabantse Waard en woningstichting Dinteloord hebben het voornemen om te gaan fuseren. De nieuwe woningstichting krijgt de naam Brabantse Waard. Hiertoe hebben de woningstichtingen een aanvraag voor een zienswijze van de gemeenten ingediend op grond van artikel 95 lid 1 onder b Btiv (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting).

2. Achtergrond
De fusie wordt aangegaan omdat uit de uitgevoerde fusie effectrapportage blijkt dat er met de fusie behoorlijke financiële voordelen zijn te halen die ten goede kunnen komen voor de volkshuisvesting. De fusievoordelen zijn zeer goed onderbouwd en de toekomstige fusiecorporatie geeft hard aan dat er als gevolg van de besparingen samenhangend met de fusie, vanaf 1-1-2017 structureel jaarlijks € 2.000.000, - vrijkomt voor nieuw beleid. Extra middelen die volkshuisvestelijk zullen worden besteed op basis van prioriteiten die met de huurdersorganisaties en de gemeenten worden bepaald (prestatie-afspraken). Bestaande afspraken worden uitgevoerd en gegarandeerd.
De nieuwe fusiecorporatie maakt een duidelijk keuze om zijn investeringen voor wat betreft de gemeente Steenbergen te concentreren in de kern Dinteloord. Dit wil niet zeggen dat er in de toekomst nooit meer wordt geïnvesteerd in andere kernen van de gemeente, maar het uitgangspunt nu is dat zij hun focus zullen leggen op Dinteloord. Dit houdt in dat Stadlander dan zal dienen te investeren in de andere kernen. Het zal natuurlijk wel het gemeentelijk streven zijn om geen grote verschillen te laten ontstaan tussen de kernen waar het betreft het investeringsniveau van de woningstichtingen. In de prestatie-afspraken waaraan ook de nieuwe woningstichting zal deelnemen, zal dit nader dienen te worden uitgewerkt.
Met de huurdersverenigingen is ook gesproken over de fusie. De huurdersverenigingen hebben zelfs instemmingsrecht. Zij hebben al ingestemd met de voorgenomen fusie.

4. Overwegingen
In verband met de voorgenomen fusie zijn er een drietal zaken waarover ons college een advies heeft gegeven.
Het betreft:

1. De lokale binding.
2. De volkshuisvestelijke prestaties voor de woningmarkt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.
3. De financiële continuïteit/risico's

<u>De lokale binding;</u>

Er komt een nieuwe afdeling wijken - en kernen in de nieuwe fusie-organisatie. Deze afdeling zal zich vanzelfsprekend in nader overleg met de gemeenten specifiek inzetten voor de volgende uitdagingen:
- Vitaliteit en leefbaarheid van de wijken en kernen versterken.
- Afzetbaarheid van de woningen in de kernen, waarde ontwikkeling van het vastgoed in de wijken en kernen (indirect rendement).
- Tevreden klanten, hoge score op woongenot en sociale kwaliteit van de woonomgeving.
-Maatwerk voor bijzondere klanten en/of omstandigheden.

De mensen van de nieuwe genoemde afdeling zullen indien noodzakelijk lokaal fysiek aanwezig en zichtbaar zijn in de kernen (flexibel, bijvoorbeeld door middel van huisbezoek).
Het hoofdkantoor (de back-office) komt te staan in Zevenbergen, maar los hiervan worden er inlooplocaties gerealiseerd in de kernen Dinteloord, Oudenbosch en Zevenbergen. De mensen uit Dinteloord kunnen los van de digitale dienstverlening dus nog gewoon terecht in Dinteloord met hun vragen, zoals nu ook het geval is.

De oprichting van de nieuwe afdeling wijken en kernen in combinatie met het realiseren van een fysieke inlooplocatie in Dinteloord rechtvaardigt de conclusie dat de lokale binding voldoende gewaarborgd is.

<u>De volkshuisvestelijke prestaties voor de woningmarkt</u>
In ieder geval worden de bestaande prestatie-afspraken gewaarborgd. Met de Woningstichting Dinteloord zijn geen prestatie-afspraken in de zin van de wet gemaakt, maar zijn er voor specifieke zaken wel afspraken gemaakt met de gemeente zoals opvang statushouders, leefbaarheid etc. Deze afspraken worden gecontinueerd in de nieuwe organisatie. De afspraken over de monitoring van de vitaliteit van de kern zijn vastgelegd in het convenant Dorpsplatform Dinteloord. In het convenant staat geregeld hoe wordt omgegaan met de Leefbaarheidsagenda Dinteloord en het beheer van de zaken in het raakvlak van het publieke en private snijvlak zoals openbare ruimte en voorzieningen. De bestaande voorgenomen investeringen in de kwaliteitsverbetering van 314 woningen in Dinteloord zal ook gewaarborgd blijven. In de andere gemeenten staan nog meer investeringen gepland binnen de bestaande afspraken. De reden hiervoor is dat de Woningstichting Dinteloord de afgelopen jaren een aantal projecten net heeft opgeleverd en dat de Woningstichting Dinteloord vooruit heeft gelopen waar het betreft de investeringen in de bestaande woningvoorraad. Dit wil zeer zeker niet zeggen dat de gemeente Steenbergen geen voordeel heeft bij de fusie. Het hiervoor gaande heeft immers alleen maar betrekking op het garanderen van de al gemaakte afspraken. Als gevolg van de fusie komt er per jaar minimaal € 2 miljoen euro vrij aan extra middelen die kunnen worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting. Deze vrijkomende ruimte ontstaat vooral door bezuinigingen op het personeel. In het kader van het proces van de prestatie-afspraken zal er nader invulling worden gegeven aan de invulling van deze middelen. Voor het jaar 2016 is de volgende afspraak gemaakt met de huurdersverenigingen wat betreft de verdeling van deze middelen.

- Huurmatiging (circa 25%)
- Verduurzaming met woonlastenreductie (circa 40%)
- Leefbaarheid (25%)
- Overig (circa 10%)

Een eenmaal ingevoerde huurmatiging kan over een jaar in het kader van de prestatie-afspraken niet ineens worden teruggedraaid. Het percentage van 25% aan huurmatiging staat dus eigenlijk ook voor de komende jaren vast. Voor de verdeling van de middelen over de andere onderwerpen bestaan wel volop mogelijkheden om hier bij het vaststellen van de prestatie-afspraken anders mee om te gaan. Het vastleggen van de huurmatiging stuit niet op bezwaren. In de Woonvisie is het onderwerp woonlasten en de mogelijkheden tot het onderzoeken van reductie hiervan specifiek gemeld als belangrijk aandachtspunt voor de toekomst.

De volkshuisvestelijke voordelen zijn dus duidelijk aanwezig waardoor ook op het punt van de volkshuisvestelijke prestaties een positief advies kan worden gegeven.

Financiële continuïteit/risico's

De financiële continuïteit van de afzonderlijke corporaties is in orde. Door de samenvoeging zijn er aantoonbaar financiële voordelen te behalen.
Het risicoprofiel van de fusiecorporatie is gemiddeld tot laag en de financiële robuustheid is bovengemiddeld groot. Uit uitgevoerd onderzoek komt het volgende beeld naar voren ten aanzien van de financiële draagkracht:

a.. de individuele corporaties zijn financieel gezond en kennen geen bovenmatige bedrijfsrisico's

b.. de denkbeeldige fusiecorporatie is een financieel sterke corporatie.

c.. de denkbeeldige fusiecorporatie kan haar investeringsambities uitvoeren en heeft daarboven ruime extra investeringsmogelijkheden

d.. grootste risico's zitten in grondposities, maar dat risico is beperkt en volledig te dragen

e.. het belangrijkste procesrisico betreft de migratie naar één (nieuw) primair automatiseringssysteem (ten behoeve van de fusie).

f. een ongewis risico vormt de wettelijke mogelijkheden van het huurbeleid. Dit is koffiedikkijken. De denkbeeldige fusiecorporatie is echter zeer solvabel. Aanpassingen in het beleid zullen de (politiek gedreven) fluctuaties in het huurbeleid altijd op kunnen vangen.

5.. Op basis van voorgaande zaken hebben wij een positief advies gegeven over de voorgenomen fusie tussen de woningstichtingen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Steenbergen,

de loco-secretaris,	de burgemeester,
R.A.J.M. Bogers	J.A.M. Vos