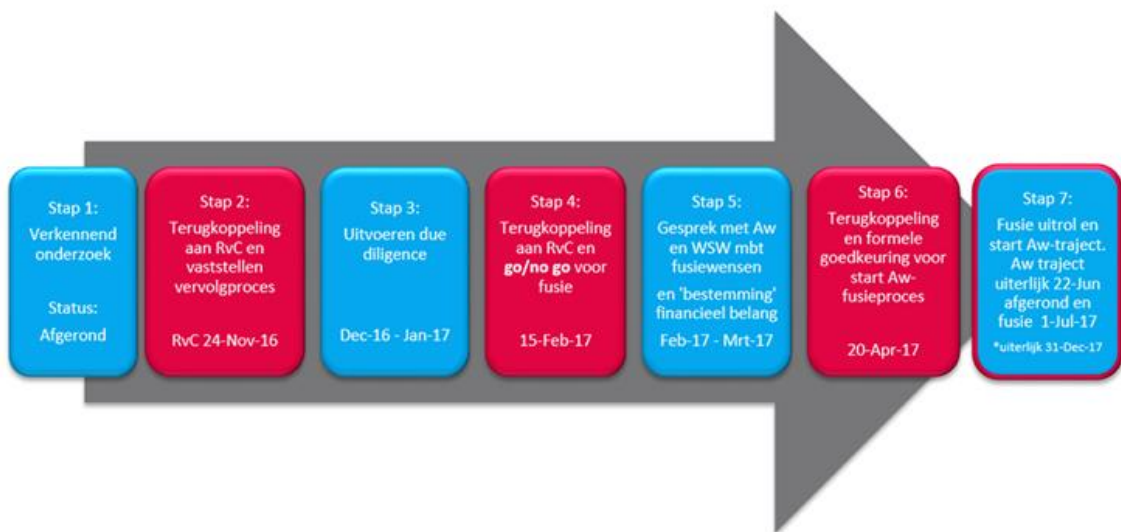


1. Dit is een fusie, volgens de overlegwet heeft Alert dan instemmingsrecht. Waarom wordt alleen een Zienswijze gevraagd?

Eigen Haard vraagt een zienswijze van de huurdersorganisaties en gemeentes en niet specifiek instemming. Er is inderdaad sprake van instemmingsrecht. Dat betekent het volgende. Als er geen instemming is en dus een negatieve zienswijze, dan kan een corporatie alsnog doorgaan met haar aanvraag. De zienswijze van de huurdersorganisatie en de gemeente op de voorgenomen fusie wordt dan tezamen met alle stukken naar het AW gestuurd. Dat is om meerdere redenen uiteraard geen wenselijk scenario en zal de kans van slagen ook zeker verkleinen. De toezichthouder kan de zienswijze van de huurdersorganisatie bij een fusie vervolgens in bepaalde situaties naast zich neerleggen.

2. Hoe worden de huurders van Stadsherstel vertegenwoordigd? Nu (Huurders worden niet vertegenwoordigers; tenminste 1 maal per jaar vindt plenair overleg met de woninghuurders plaats.) en na de fusie? Het bezit is allemaal in Amsterdam waardoor deze huurders onder HBO Argus vallen.
3. Is de huurders van Stadsherstel ook om hun zienswijze gevraagd? Ja, met een brief d.d. 5 april jl, en tijdens een vergadering met woninghuurders op 18 april.
4. Er zijn 2 huurdercommissarissen (Nee, SSHA heeft één huurderscommissaris - de RvC omvat 3 commissarissen). Hebben zij contact met de huurders die zij vertegenwoordigen? Ja, tijdens de vergaderingen met huurders is de huurderscommissaris aanwezig om, gevraagd en ongevraagd, zijn bijdrage tijdens de vergaderingen te leveren.
5. Is er een stappenplan voor de realisering van de splitsing, incl. de acties naar de huurders? Ja, wij hebben een stappenplan. Dit voeren wij op dit moment. Zie svp hieronder voor een schematische weergave van het stappenplan.



6. De stichting en de NV hebben een gemeenschappelijk werkapparaat, dat is ondergebracht bij de NV. Wat is de consequentie van de fusie voor dit "werkapparaat"? De consequentie is dat dit werkapparaat, met name de afdelingen Beheer & Onderhoud en Financiële Zaken, minder werk te doen krijgen. Een combinatie van natuurlijk verloop en groei van het vastgoedbezit van Stadsherstel Amsterdam NV zorgt ervoor dat geen gedwongen ontslagen hoeven plaats te vinden.
7. Wat komt er aan organisatie van Stadsherstel over? Zoals personeel en verhuur- en andere werkprocessen? Hierover staat niets in de aanvraag. Zie svp onderdeel 1. Juridische gevolgen van de zienswijze aanvraag (de voorgenomen fusie is zonder overdracht van personeel).
8. Hoe staat de OR van het "werkapparaat" tegenover deze fusie? Gezien onze antwoorden op vraag 6 staat de OR van Stadsherstel Amsterdam NV, positief tegenover de fusie. (nb ook de OR van EH staat positief tegenover de fusie)
9. Op de website is spraken van aandeelhouders, die dividend ontvangen. Wat wordt hun positie/belang t.o.v. het bezit dat overgaat, na de fusie? Dit betreft de NV, en niet de Stichting waarmee wij gaan fuseren.
10. De na dividend resterende winst zou worden gebruikt voor restauratie. Betekent dat, dat er geen geld is gereserveerd voor niet-monumenten. Dit betreft de NV, en niet de Stichting waarmee wij gaan fuseren.
11. Is er een meer jaren onderhoudsplan, met een indicatie van de kosten per onderhoudspost? De nu gegeven informatie is te weinig concreet. Ja, het is aanwezig. De genoemde cijfers in de zienswijze aanvraag zijn op basis van de MJOB van SSHA opgesteld. Vervolgens heeft Eigen Haard haar eigen prognoses (verwachting hogere kosten voor asbestsanering in 2017) verwerkt in de zienswijze aanvraag.
12. Er is ook sprake van subsidies die worden verkregen. Worden die ook aan Eigen Haard overgedragen? Overdracht betreft alle activa en passiva, inclusief ontvangen subsidies c.q. mogelijk te ontvangen subsidies (aanvragen die reeds lopen).

13. Uit de gegeven informatie blijkt dat er een tekort van € 100.000 is op de exploitatie van het bezit van Stadsherstel. Wat is het effect van dit tekort op de exploitatie van Eigen Haard? [Een tekort van € 100.000 is niet aan de orde.](#)
14. Is er een effect van de overname van het bezit stadsherstel op de balans van EH, ratio's, waarderingsgrondslagen, dat om aandacht vraagt ? [Nee, ratio's EH blijven gezond.](#)
15. In de aanvraag worden geen risico's benoemd. Het is onwaarschijnlijk dat die er niet zijn. Graag ontvangen wij een opsomming van deze risico's en de manieren waarop Eigen Haard die afdekt of daar op anticipeert. [Technische \(fundering, asbest, brandveiligheid etc\), financiële, fiscale, juridische en financieringsrisico's zijn geïnventariseerd en onderzocht. Hierover is gerapporteerd. Tijdens de presentatie op 10 april is dit toegelicht. \(Zie bijlage presentatie.\)](#)
16. Een risico: Op de website is sprake van woningen met asbest en geld dat aan de sanering daarvan moet worden besteed. Hoeveel panden met asbest zijn er nog? Hoe is dat risico vastgesteld en afgedekt? [Asbest sanering is aan de gang. Wij hebben vastgesteld dat vanaf 2017 nog € 600K excl. BTW benodigd is voor asbestsanering. Hierom hebben wij in de variant EH het budget verhoogd met € 300K exclusief BTW. Er was nl reeds 300K opgenomen in de initiële begroting van SSHA.](#)
17. Op de website staat als werkgebied van de stichting Stadsherstel: "alle gemeenten binnen de Stelling van Amsterdam". Dat gaat veel verder dan Amsterdam. Neemt Eigen Haard ook de verantwoordelijkheid voor de andere onderdelen van het werkgebied over? Hoe gaat de splitsing van het werkgebied? [Dit geldt alleen voor de NV. SSHA is enkel actief binnen de Ring.](#)
18. Welk deel van het bezit gaat niet over en waarom niet? [Al het bezit van SSHA gaat over \(alle 91 panden\).](#)
19. Graag een nadere specificatie van de woningen die overkomen. Zoals de huurklassen waarin ze nu verhuurd worden. [Zie svp plaatje hieronder voor het overzicht uit het jaarverslag 2015](#)

voor een opgave (2016 volgt

De in alle panden (zowel gerestaureerd als niet-gerestaureerd) van SSHA ondergebrachte wooneenheden naar huurprijzen, zijn per 31 december 2015 en 2014 als volgt in te delen:

ZELFSTANDIGE HUURWONINGEN				ONZELFSTANDIG OVERIGE WOONEENHEDEN	
Hoogte huur	Aantallen		Percentages		aantal
	2015	2014	2015	2014	
tot € 403,06 resp. € 389,05 goedkoop	74	80	25	28	eenheden in bijzondere woonvormen: 0
Van € 403,06 tot € 618,24 resp. van € 389,05 tot € 596,75 betaalbaar	121	121	41	43	onzelfstandige eenheden in studentenflats: 0
Van € 618,24 tot € 710,68 resp. van € 596,75 tot € 699,48 duur tot huurtoeslaggrens	22	35	8	12	onzelfstandige eenheden in flats voor verplegend personeel: 0
Vanaf € 710,68 resp. € 699,48 duur boven huurtoeslaggrens	75	49	26	17	onzelfstandige HAT (Van Dam) eenheden: 0
totaal	292	285	100	100	kamergewijze verhuur: 0
					woonwagendstandplaatsen: 0
					woonwagens: 0
					woonschepen met ligplaatsen: 0
					totaal 0

nog).

20. Hoe worden deze woningen ingepast in het bestaande toewijzingsbeleid en in de Portefeuillestrategie? [Via Woningnet](#). SH zoveel als mogelijk SH behouden. VSH zoveel als mogelijk aanbieden als middensegment.
21. Is het bezit verdeeld in een daeb- en een niet daebdeel? Welke verdeling is er? [Zie svp hieronder](#).

cc		Voorgenomen Daeb/niet-Daeb scheiding		
Situatie vóór scheiding		Aantal VHE's		
Omschrijving vastgoedtype	Aantal VHE's TI	Omschrijving vastgoedtype	Daeb-tak	niet-Daeb tak
SH	214	SH (te liberaliseren)	89	125
VSH	78	VSH		78
BOG	57	BOG		57
Totaal VHE's	349	Totaal VHE's	89	260

22. Er staat een opmerking dat 'liberalisering niet is uitgevoerd' Wat wordt hier bedoeld? SSHA was voornemens maximaal in te zetten op liberalisering ivm het vergroten van hun financiële positie. Bij een fusie met EH hoeven die liberalisaties niet te worden uitgevoerd en worden de woningen zoveel mogelijk aangeboden in de SH.

21. Het Monumenten beleid is in 2013 vastgesteld. Wordt dit beleid nu geactualiseerd? [Nee, we zien geen aanleiding](#). Echter, worden er wellicht meer (beleids)specialisten toegewezen aan monumenten.