



Huurders belangen vereniging Driemond
Burgemeester Bletzstraat 64
1109 AM Amsterdam

Datum : 9 maart 2018
Betreft : aanvraag zienswijze inzake fusievoorstel Stichting De Goede Woning
en Woningstichting Eigen Haard

Geacht bestuur,

Onlangs hebben wij u gesproken over het voornemen van Stichting De Goede Woning en Woningstichting Eigen Haard om te fuseren. Als formeel vervolg op dat gesprek ontvangt u hierbij het schriftelijk verzoek uw zienswijze te geven op de voorgenomen fusie.

Beide corporaties zijn ervan overtuigd dat een fusie voor de huurders, de gemeente Amsterdam, maatschappelijke organisaties, de stakeholders en beide corporaties voordelen oplevert. Voor de andere gemeenten waar Eigen Haard actief is, zal deze fusie geen gevolgen hebben. De vorig jaar gemaakte prestatieafspraken worden vanzelfsprekend gerespecteerd. Het streven is om de fusie uiterlijk per 1 juni 2018 te effectueren.

Deze brief is als volgt opgebouwd:

- Allereerst wordt kort ingegaan op de achtergrond van de fusie;
- Daarna volgt een toelichting op het verzoek uw zienswijze op de voorgenomen fusie te geven.

Uw zienswijze, die van de huurdersorganisatie van De Goede Woning en die van de gemeenten waar Eigen Haard bezit heeft worden toegevoegd aan het fusiedossier ten behoeve van de Autoriteit woningcorporaties, Inspectie Leefomgeving en Transport.

Achtergrond fusie

Stichting De Goede Woning is een kleine woningcorporatie, actief in Driemond, Amsterdam. De stichting heeft met 110 verhuureenheden een te kleine omvang om het beheer en onderhoud kostenefficiënt uit te kunnen voeren. Door verdere verscherping van wet- en regelgeving voor toegelaten instellingen stijgen de lasten voor de bedrijfsvoering onverantwoord. In dat kader worden het financiële en technische beheer van De Goede Woning al uitgevoerd door Eigen Haard. Stichting De Goede Woning en haar (vrijwilligers) bestuur kunnen in de huidige context niet zelfstandig aan de gestelde eisen van de externe toezichthouders (Autoriteit woningcorporaties en het WSW) voldoen. Een fusie met Eigen Haard maakt een kosten efficiënte bedrijfsvoering mogelijk. Voor Eigen Haard is dit een kans om in Driemond huurwoningen voor het sociale segment te behouden. De Autoriteit Woningcorporaties heeft al aangegeven de fusie als een goede oplossing te zien voor de problemen waarvoor het bestuur van De Goede Woning zich geplaatst ziet.

1. Juridische gevolgen

- De voorgenomen fusie vindt plaats tussen twee rechtspersonen, waarbij Eigen Haard de verkrijgende partij is en Stichting De Goede Woning de verdwijnende rechtspersoon. Dat houdt in dat het volledige vermogen van Stichting De Goede Woning (activa/passiva) onder algemene titel overgaat op Eigen Haard.
- Aangezien Stichting De Goede Woning niet beschikt over eigen personeel vindt de voorgenomen fusie plaats zonder overdracht van personeel.
- De fusie heeft geen gevolgen voor de governance- en organisatiestructuur van Eigen Haard. De statuten, de samenstelling van de RvB en RvC van Eigen Haard blijven ongewijzigd.

2. Maatschappelijke gevolgen en volkshuisvestelijk perspectief

- Eigen Haard hecht grote waarde aan de lokale binding. De medewerkers (met name wijkbeheerders, huismeester, en de medewerkers van de onderhoudsdienst) zijn nadrukkelijk werkzaam en zichtbaar in de wijk en daarmee aanspreekpunt voor de huurders. Daarnaast komt lokale binding ook tot uiting in fysieke bereikbaarheid (servicepunten in woonkernen en wijken) en in projecten die Eigen Haard organiseert in wijken die wat extra aandacht nodig hebben. Eigen Haard en haar huurdersorganisaties, gemeenten en maatschappelijke instanties hebben onder andere in het kader van prestatieafspraken op verschillende momenten en in diverse samenstellingen meerdere overleggen.
- Alle 110 verhuureenheden van Stichting De Goede Woning bevinden zich in Driemond, in het stadsdeel Zuidoost van Amsterdam. Eigen Haard heeft zelf 25 verhuureenheden in Driemond. Eigen Haard is goed op de hoogte van de volkshuisvestelijke ontwikkelingen en behoeften in dit deel van Amsterdam.
- De fusie maakt het mogelijk om de sociale huurwoningen te behouden. Eigen Haard streeft in haar buurtstrategie naar het behoud van sociale huur met mogelijkheden voor betaalbare middensegment huur. Laatstgenoemde vanuit het oogpunt van de ongedeelde stad, waarbij er een gemengd aanbod is voor alle woningzoekenden.

3. Financiële gevolgen en continuïteit

- Op basis van de jaarrekening bedraagt de operationele kasstroom van de 110 verhuureenheden van Stichting De Goede Woning gemiddeld € 187.000 per jaar
- De financiële gevolgen van de fusie zijn voor Eigen Haard minimaal. De financiële positie van Eigen Haard blijft gezond, zoals hieronder weergegeven.

Omschrijving Bedragen x € 1.000,-	De Goede Woning gemiddelde van MJB2018	Eigen Haard vóór fusie gemiddelde van MJB2018	Eigen Haard ná fusie gemiddelde van MJB2018	Relatief DGW/EH
Gewogen eenheden	110	58.521	58.918	0,2%
Balanstotaal	€ 16.567	€ 9.042.000	€ 10.368.889	0,2%
Leningen	€ 1.788	€ 1.830.000	€ 1.887.843	0,1%
Operationele kasstromen	€ 187	€ 108.877	€ 109.064	0,2%

- Er zijn geen risico's aangaande de financiële continuïteit van Eigen Haard als gevolg van de fusie. Eveneens heeft de fusie geen gevolgen voor de meerjarenbegroting en de vorig jaar gemaakte prestatieafspraken met de gemeenten waar Eigen Haard actief is.

4. Alternatieven voor de fusie

- Eigen Haard kan het technisch en financieel beheer blijven uitvoeren voor Stichting De Goede Woning en hierover de beheerlasten bij Stichting De Goede Woning in rekening brengen. Gezien de steeds complexer wordende regelgeving is dit alternatief niet wenselijk.

De efficiëntie van de schaalgrootte van Eigen Haard wordt teniet gedaan, doordat Eigen Haard de administratieverplichtingen (Daeb / niet-Daeb) en rapportageverplichtingen (managementrapportages, jaarrekening, dVi, dPi) voor de betreffende 110 verhuureenheden in dat geval toch afzonderlijk dient uit te voeren.

- Hiernaast vereist de status van het overgrote deel van het bezit veelvuldig overleg met Stichting De Goede Woning. Dit leidt tot in-efficiency en stijging van de instandhoudingskosten.
- Beide corporaties hebben in beginsel niet de voorkeur voor een alternatieve vorm van samenwerking.

Fusie biedt kansen

De voorgenomen fusie stelt Eigen Haard in staat om haar ondernemingsstrategie verder te versterken door uitbreiding van het bezit in Driemond, Amsterdam. De lage beheerlasten en gezonde financiële positie van Eigen Haard geeft de mogelijkheid om de 110 verhuureenheden efficiënt te beheren en te behouden voor de sociale huursector in Driemond.

We zouden het zeer op prijs stellen gezien de beoogde doorlooptijden dat u zo spoedig mogelijk uw zienswijze zou kunnen geven. Uitgaande van een behandelingstermijn van zes weken hopen wij uiterlijk 20 april aanstaande uw positieve zienswijze te ontvangen.

Voor eventuele vragen om toelichting tijdens de behandeling kunt u terecht bij het eigen bestuur van De Goede Woning of desgewenst bij mevrouw Muriel Hopman van Eigen Haard, bereikbaar op m.hopman@eigenhaard.nl of op telefoonnummer 06-46155332.

Namens de bestuur van De Goede Woning,
Hoogachtend,



J. de Rooij,
Voorzitter.