



RAADSVOORSTEL

16R.00305

16R.00305



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 31 mei 2016

Portefeuillehouder(s): L.W. Vermeij

Portefeuille(s): Volkshuisvesting

Contactpersoon: N. Bink

Tel.nr.: 8316

E-mailadres: bink.n@woerden.nl

Onderwerp: Voorgenomen zienswijze fusievoornemen woningbouwverenigingen Oudewater, Goed Wonen en Lopik

De raad besluit:

1. Kennis te nemen van de voorgenomen zienswijze op het fusievoornemen van woningbouwverenigingen Oudewater, Goed Wonen en Lopik.
2. Geen wensen en bedenkingen te hebben op het fusievoornemen van woningbouwverenigingen Oudewater, Goed Wonen en Lopik.
3. Geen wensen en bedenkingen te hebben om na de fusie van de woningbouwvereniging de bestaande garantstelling via de achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) te continueren.

Inleiding:

Op 29 april jl. hebben wij het verzoek ontvangen van woningbouwvereniging Oudewater om een zienswijze te geven op het fusievoornemen van woningbouwvereniging Oudewater, woningbouwvereniging Goed Wonen en woningbouwvereniging Lopik om te fuseren tot één woningbouwvereniging.

Wij hebben een positieve zienswijze opgesteld en kunnen ons vinden in bovengenoemd fusievoornemen. Bijgaand treft u de concept-zienswijze aan.

Een voornemen tot fusie moet door de woningbouwvereniging aan de minister voor Wonen en Rijksdienst ter goedkeuring te worden voorgelegd. Op basis van artikel 53, lid 2 van de Woningwet dienen de fusiepartners de gemeenten waarin de woningbouwverenigingen werkzaam zijn, om een zienswijze op de voorgenomen fusie te vragen.

Het college is bevoegd de (concept) zienswijze vast te stellen op grond van artikel 92 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Op grond van artikel 160 lid1 onder e is het college bevoegd de achtervangovereenkomst met het WSW voort te zetten.

Voor de zienswijze en de voortzetting van de achtervangovereenkomst dient het college de raad vooraf inlichtingen te geven over de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder e, en de raad in de gelegenheid te stellen om zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet vraagt het college de gemeenteraad om eventuele wensen en bedenkingen aan te geven het fusievoornemen van woningbouwvereniging Oudewater en op de continuering van de achtervangovereenkomst via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Beoogd effect:

De raad in staat te stellen zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken aan het college op het fusievoornemen van de woningbouwvereniging en op de garantstelling via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Argumenten:

1. De fusie zorgt voor het behalen van efficiencyvoordelen en een minder kwetsbare organisatie
Deze zijn concreet becijferd in het verzoek om zienswijze van de woningbouwvereniging. Alle drie de fusiepartners betreffen een kleine woningcorporatie en zijn daarmee te klein en kwetsbaar om alle taken goed te blijven organiseren. Een fusie tussen de drie corporaties zorgt voor een grotere organisatie die minder kwetsbaar is.

2. De schaalgrootte blijft ook na fusie beperkt.

Ook de nieuwe corporatie wordt een organisatie van beperkte omvang. Het aanstellen van contactpersonen per kern geeft het vertrouwen dat de open en constructieve samenwerkingsrelatie, met korte lijnen, voortgezet wordt.

Kanttekeningen:

1. Vergroting van de schaalgrootte kan nadelig zijn.

Juist in de lokale schaal en de lokale kennis schuilt de kracht van Woningbouwvereniging Oudewater. Kennis van de lokale situatie is voor een woningbouwvereniging essentieel en omgekeerd: er zijn teveel voorbeelden, zeker ook in de corporatiesector, waar schaalvergroting juist een nadeel bleek.

2. Woningbouwvereniging Oudewater is een gezonde organisatie, met stevige financiële reserves.
Die reserves zijn in Oudewater gerealiseerd, met de huuropbrengst van Oudewaterse huurders. In de nieuwe situatie moeten deze middelen naar rato in Oudewater ingezet blijven worden. Daarnaast moet de nieuwe organisatie ook met dezelfde inzet laten zien om projecten te realiseren die waarde toevoegen aan de Oudewaterse samenleving. Hierover moeten afspraken vastgelegd worden in de prestatieafspraken.

Financiën:

Via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staan gemeenten garant voor leningen die verstrekken worden aan woningbouwcorporaties. De Gemeente Oudewater heeft een ongelimiteerde achtervangovereenkomst via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het voordeel hiervan is dat de gemeente niet op elke individuele lening hoeft mee te tekenen.

Bij generieke achtervang staat de gemeente garant voor alle projecten van de woningbouwvereniging, ook als dit in een andere gemeente is. In de praktijk is het zo dat eerst het WSW borg staat, dan de corporatiesector en pas daarna de gemeente (in vorm van het verstrekken van een lening). Het financiële risico is daarmee een theoretisch risico.

Daarnaast bieden het toetstingskader van het WSW en het huidige wettelijk kader rondom investeringen van corporaties, zekerheden dat er geen onverantwoorde investeringen gedaan worden.

Indien er aanleiding toe is kunnen desgewenst de afspraken over de achtervang in de toekomst aangepast worden bij het WSW.

Uitvoering:

Na consultatie van de raad wordt bijgevoegde concept-zienswijze verzonden. Zo nodig wordt de zienswijze nog aangepast naar aanleiding van eventuele wensen en bedenkingen vanuit de raad. De woningbouwvereniging ontvangt deze brief graag op de dag na de raadsvergadering van 30 juni in verband met de verzending van de zienswijze naar de minister.

Communicatie:

N.v.t.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

N.v.t.

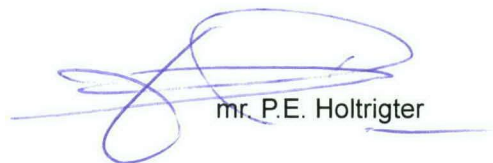
Bijlagen:

1. Brief Woningbouwvereniging Oudewater. Verzoek om zienswijze inzake het voornemen juridische fusie van woningbouwverenigingen 16.009531
2. Concept-zienswijze van het college aan Woningbouwvereniging Oudewater inzake het voornemen juridische fusie van woningbouwverenigingen 16.011587
3. Het raadsbesluit geregistreerd onder corsanummer: 16R.00306

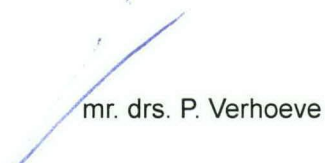
De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester



mr. P.E. Holtrigter



mr. drs. P. Verhoeve

16.009531



Registratiedatum: 29/04/2016
Behandelend afdeling
Afgehandeld door/op:

Kapellestraat 19
3421 CT Oudewater

Telefoon | 0348 404 622
website | www.wbvoudewater.nl
e-mail | info@wbvoudewater.nl

College van B&W
Postbus 100
3420 DC Oudewater

RPP 29 APR. 2016

Beh. Ambt:
Streefjaar:
Afschr.: BenW
B.V.O.:

Datum 26 april 2016
Behandeld door Karl Lissendorp
Betreft Verzoek om zienswijze

Geacht College,

Hierbij verzoeken wij u om uw zienswijze te geven met betrekking tot het voornemen van Woningbouwvereniging Oudewater (hierna: "Oudewater") om een juridische fusie aan te gaan met Woningbouwvereniging "Goed Wonen" (hierna: "Goed Wonen") en Woningbouwvereniging Lopik (hierna: "Lopik").

Inleiding

Het onderhavige verzoek om een zienswijze is als volgt opgebouwd:

- I. Algemene achtergronden, beweegredenen en gevolgen van de juridische fusie
- II. Wettelijk kader
- III. Overleg en zienswijze

I. Algemene achtergronden, beweegredenen en gevolgen van de juridische fusie

Door Oudewater, Goed Wonen en Lopik is een (concept) voorstel tot fusie en (concept) toelichting op het voorstel tot fusie opgesteld waarin de achtergronden en beweegredenen voor de juridische fusie nader zijn uiteengezet, alsmede de verwachte gevolgen voor de huurders, de gemeentelijke volkshuisvesting en overige belanghebbenden. In verband met het onderhavige verzoek om uw zienswijze te geven, treft u bijgaand deze *toelichting op het voorstel tot fusie* in concept aan.

Oudewater, Goed Wonen en Lopik zijn voornemens de juridische fusie (uiterlijk) op 1 januari 2017 te realiseren. Bij die juridische fusie zal Oudewater optreden als *verkrijgende* rechtspersoon en de werkzaamheden die voorheen door zowel Goed Wonen en Lopik (de *verdwijvende* rechtspersonen) als Oudewater werden uitgevoerd, op dezelfde wijze voortzetten.

II. Wettelijk kader

Toegelaten instellingen (woningcorporaties) hebben de goedkeuring nodig van de minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting (“Minister”), alvorens zij een juridische fusie mogen aangaan. Daarvoor moeten zij een goedkeuringsverzoek bij de Minister indienen.

Op basis van artikel 53 lid 2 van de Woningwet dienen toegelaten instellingen vooraleer zij een verzoek indienen eerst overleg te voeren met:

- a. de in het belang van huurders van haar woongelegenheden werkzame bewonersorganisaties (mede op basis van de Wet op het overleg huurders – verhuurders);
- b. de gemeenten in hun werkgebied (artikel 94 Besluit toegelaten instellingen 2015, hierna: “BTIV”), alsmede;
- c. de huurders van andere gebouwen dan woongelegenheden (artikel 93 lid 1 BTIV), en hen om hun schriftelijke zienswijze te vragen.

Het verzoek aan de Minister om goedkeuring van de voorgenomen fusie dient voorts vergezeld te gaan van een fusievoorstel en een schriftelijke toelichting daarop (artikel 92, 95 en 96 BTIV).

In de schriftelijke toelichting wordt in elk geval opgenomen:

- i. de motieven voor de voorgenomen fusie;
- ii. de meerwaarde van de fusie en een uiteenzetting van de alternatieven, en
- iii. een fusie-effectrapportage.

De fusie-effectrapportage omvat in elk geval een weergave van de gevolgen van de voorgenomen fusie voor:

- a. de lokale binding,
- b. de prestaties op het terrein van de volkshuisvesting,
- c. de financiële continuïteit van de verkrijgende toegelaten instelling, en
- d. de financiële draagkracht van de verkrijgende toegelaten instelling.

Tevens dient dit goedkeuringsverzoek aan de Minister, wil het in behandeling worden genomen door de Minister, vergezeld te gaan -naast de zienswijze van voornoemde belanghebbenden- de schriftelijke zienswijze van uw gemeente.

Wat (de uitwerking van) voornoemde onderdelen betreft, wordt verwezen naar hetgeen hierover wordt opgemerkt in bijgaande *concept toelichting op het voorstel tot fusie*.

III. Overleg en zienswijze

Oudewater, Goed Wonen en Lopik verzoeken uw gemeente thans om een schriftelijke zienswijze.

Wij verzoeken u uw schriftelijke zienswijze, **zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk op 13 juni 2016** aan ons te verstrekken in verband met het korte tijdsbestek dat nog resteert tot 1 januari 2017 en het gegeven dat het goedkeuringsverzoek aan de Minister, dat dus

vergezeld moet gaan van uw zienswijze, zo snel mogelijk moet worden verzonden om die datum te kunnen halen.

Wij kunnen ons evenwel voorstellen dat u nog vragen heeft of nog additionele informatie wenst naar aanleiding van het onderhavige verzoek met bijlagen.

Indien u dit wenst zijn wij vanzelfsprekend bereid om een overleg met u te plannen over de voorgenomen fusie, de motieven daarvoor, alsmede de verwachte gevolgen van die fusie voor de huurders van de woongelegenheden en andere gebouwen van Oudewater, Goed Wonen en Lopik, voor de bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en voor de overige belanghebbenden.

Wij nemen binnenkort contact met u op om af te stemmen of een overleg van uw kant gewenst is om samen van gedachten te kunnen wisselen over de voorgenomen juridische fusie tussen Oudewater, Goed Wonen en Lopik.

Naar aanleiding van het voorgaande ontvangen wij dan graag uw schriftelijke zienswijze over de voorgenomen fusie. Een voorzet voor de tekst van de zienswijze uwerzijds voegen wij bij deze brief.

Met vriendelijke groet,

Woningbouwvereniging Oudewater



de heer K. Lissendorp

Woningbouwvereniging "Goed Wonen"



de heer H. Visée

Woningbouwvereniging Lopik



de heer H.W. van Heuven

Bijlagen:

- Concept toelichting op het voorstel tot fusie
- Voorzet tekst zienswijze

TOELICHTING OP HET VOORSTEL TOT FUSIE

Woningbouwvereniging Oudewater

en

Woningbouwvereniging "Goed Wonen" te Benschop

en

Woningbouwvereniging Lopik

Inhoudsopgave:

- A. Fusievoornemens en de motieven daarvoor.
- B. Bijzondere situatie bij de verdwijnende corporatie.
- C. De verwachte gevolgen van de fusie voor de corporatie.
- D. Fusie-effectrapportage (*volkshuisvestelijke gevolgen*)
- E. Fusie-effectrapportage (*economische gevolgen*)
- F. Meerwaarde van de fusie en alternatieven
- G. Efficiency paragraaf (Raad van Commissarissen)
- H. Risico paragraaf
- I. Governance paragraaf.

A. Fusievoornemens en de motieven daarvoor.

Op 6 oktober 2015 hebben de besturen van Woningbouwvereniging Oudewater (hierna: “**Oudewater**”), Woningbouwvereniging “Goed Wonen te Benschop” (hierna: “**Goed Wonen**”) en Woningbouwvereniging Lopik (hierna: “**Lopik**”) de intentie tot het aangaan van een juridische fusie uitgesproken en is tussen deze partijen een intentieovereenkomst gesloten (Oudewater, Goed Wonen en Lopik hierna gezamenlijk ook te noemen: de “**Fuserende Partijen**”, en zodra deze gefuseerd zijn: de “**Gefuseerde Partijen**”).

De Fuserende Partijen streven naar een juridische fusie, zo mogelijk per 1 januari 2017, waarbij Oudewater de fusiedrager zal zijn. De randvoorwaarden en uitgangspunten die thans door de Fuserende Partijen zijn geformuleerd dienen daarbij in acht te worden genomen.

Fusie binnen het werkgebied

Lopik en Goed Wonen zijn beide als sociale verhuurder actief in de gemeente Lopik met circa 660 respectievelijk 290 huurwoningen. In de gemeente Oudewater is Oudewater de enige sociale verhuurder met 1.000 woningen.

De drie corporaties verhuren en ondersteunen de leefbaarheid in 12 kernen.

De fuserende partijen behoren alle tot het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht en omstreken, het samenwerkingsverband van 21 corporaties in 16 gemeenten in de regio Utrecht. Deze corporaties hebben de woonruimteverdeling opgedragen aan de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht. De desbetreffende gemeenten, waaronder Lopik en Oudewater, en de provincie Utrecht hebben zich daaraan geconformeerd. Vanuit volkshuisvestelijke optiek moeten de gemeenten derhalve als een en dezelfde woningmarktregio worden gezien. De toelating van Benschop en Lopik enerzijds en van Oudewater anderzijds behelst respectievelijk Lopik en Oudewater als werkgebied. Er bestaan uitstekende (samenwerkings-)relaties met beide gemeenten en de huurders, zoals onder D omschreven. De lokale binding van de nieuwe organisatie is dan ook gewaarborgd.

Motief voor de fusie

In de steeds complexer wordende samenleving met toenemende regelgeving en bezuinigingen voor woningcorporaties zien de drie betrokken corporaties een ruimere schaalgrootte als middel om hun goede servicekwaliteit aan huurders te kunnen blijven waarborgen en verder te verbeteren.

De continuïteit van de bedrijfsvoering is een belangrijke reden voor Lopik, Goed Wonen en Oudewater om voor vergaande samenwerking in de vorm van fusie te kiezen. Steeds zwaarder wordende eisen van de Minister en sectorinstellingen WSW en de Autoriteit woningcorporaties op geautomatiseerd administratief en financieel economisch terrein en de complexiteit van vraagstukken gelden daarbij als belangrijke oorzaak. Verdere professionalisering en het verminderen van het afbreukrisico (de kwetsbaarheid van de organisaties) zijn onderliggende motieven. Bij een groter draagvlak kan voorts de kwaliteit van dienstverlening minimaal worden gehandhaafd en efficiënter worden georganiseerd waardoor beheerlasten (op termijn) afnemen.

Na de fusie van de Fuserende Partijen ontstaat een robuuste en financieel gezonde woningcorporatie.

Een meer uitgebreide beschrijving van de Meerwaarde van de fusie ten opzichte van andere alternatieven is te vinden in onderdeel F.

B. Bijzondere situatie bij de verdwijnende corporaties.

Er zijn, behoudens zoals omschreven onder A (Motief voor fusie), geen bijzondere situaties bij de verdwijnende corporaties, zoals het ontbreken van financiële middelen of het niet kunnen voldoen aan de volkshuisvestelijke taak.

C. De verwachte gevolgen van de fusie voor de corporatie.

Onderstaand worden de verwachte gevolgen van de fusie voor de werkzaamheden van de corporatie zelve met een toelichting uit juridisch en sociaal oogpunt geschetst.

De gevolgen van de fusie vanuit een (financieel-) economisch oogpunt zijn beschreven in de Fusie-effectrapportage onderdeel E.

i) gevolgen voor het bedrijf en bestuurlijke structuur

De hoofdvestiging van de Fuserende Partijen zal op één locatie worden gehuisvest, te weten Oudewater.

De bestuurlijke structuur na fusie is omschreven in de Governance paragraaf onderdeel I.

i) juridische gevolgen

De Fuserende Partijen gaan fuseren volgens de artikelen 308 e.v. van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Als gevolg van de juridische fusie gaan de vermogensbestanddelen van Goed Wonen en Lopik onder algemene titel over naar Oudewater. De juridische fusie komt tot stand bij notariële akte en wordt van kracht met ingang van de dag na die waarop de akte is verleden.

Om te komen tot een juridische fusie wordt de algemene procedure gevolgd voor een juridische fusie tussen rechtspersonen met dezelfde rechtsvorm. Alle Fuserende Partijen hebben de rechtsvorm van een vereniging.

ii) personele gevolgen en medezeggenschap

Er wordt uitgegaan van volledige integratie van de werkorganisaties van de Fuserende Partijen, waarbij in beginsel alle medewerkers een plaats krijgen in de nieuwe organisatie.

De gezamenlijke PvT van de Fuserende Partijen zal overeenkomstig de Wet op de Ondernemingsraden gevraagd worden advies uit te brengen over de beoogde fusie. In een met de vakorganisaties overeen te komen sociaal plan zullen de maatregelen worden vastgelegd welke nodig zijn om de integratie van de werkorganisaties op een voor de medewerkers aanvaardbare wijze te realiseren.

Voor de gevolgen voor (de samenstelling van) het bestuur en Raad van Commissarissen/Toezicht wordt verwezen naar de Governance paragraaf (onderdeel I).

D. Fusie-effectrapportage (*volkshuisvestelijke gevolgen*).

Dit is een rapportage inzake de effecten van de fusie op:

- i) lokale binding,
- ii) prestaties op het terrein van de volkshuisvesting

i. Lokale binding

De effecten van de fusie op de lokale binding zijn als volgt:

De hoofdvestiging van de Gefuseerde Partijen zal zijn Oudewater. Na de fusie blijft er een tweetal professionele aanspreekpunten voor de huurders en belanghebbenden bestaan in de gemeente Lopik. Door de omvang van het gezamenlijke apparaat van de Gefuseerde Partijen neemt de bereikbaarheid voor huurders toe en kan de dienstverlening voor de huurders daarmee verbeteren. Daarnaast neemt de kwetsbaarheid van elk van de organisaties door de schaalvergroting af, waardoor de doelmatigheid en doeltreffendheid verbeteren.

Lokale binding met huurders is momenteel tevens verzekerd door de rechtsvorm (vereniging) van elk van de corporaties. Ook de fusie-organisatie zal een vereniging zijn, waarbinnen algemene en specifieke aandacht zal worden gegeven aan de verscheidene woonkernen waarin de corporatie actief is.

Voor elk van de gemeenten zal een “contactpersoon” worden aangewezen, die in het bijzonder aanspreekpunt zal zijn in de onderlinge relatie.

Ook zullen de Fuserende Partijen actief bevorderen dat in de nieuwe setting er (alsnog) een huurdersorganisatie komt als bedoeld in de Wet op het overleg huurders-verhuurder.

Voor de huurders zal in Benschop en Lopik een (fysiek) aanspreekpunt worden gehandhaafd in de vorm van een servicepunt en zal aandacht worden gegeven aan de wijze waarop gesprekken en andere ontmoetingsmomenten kunnen worden gerealiseerd.

ii. Prestaties op het terrein van de volkshuisvesting

In de gemeente Lopik hebben de twee betrokken corporaties Goed Wonen en Lopik reeds in 2015 aan de gemeente bouwstenen voor prestatieafspraken aangereikt. Aan de hand van een woningbehoefteonderzoek wordt een woonvisie opgesteld. De gemeente Oudewater stelt een woonvisie op waarna nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt. Na de voorgenomen fusie wordt dit proces efficiënter en eenduidiger. Op dit moment is (nog) geen sprake van een regionale woonvisie.

De gemeente Lopik heeft nog geen woonvisie ontwikkeld op basis waarvan prestatieafspraken zijn gemaakt. In Oudewater zijn in 2007 voor de periode 2007 – 2010 prestatieafspraken gemaakt welke jaarlijks stilzwijgend worden verlengd. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de woonvisie 2007. De beoogde prestaties voor 2016 inclusief nieuwbouwprojecten voor de komende jaren zijn bij beide gemeenten bekend en deze worden door de gemeenten onderschreven. Deze worden ook niet gewijzigd als gevolg van de fusie.

Het spreekt vanzelf dat met betrekking tot die prestatieafspraken en daarmee samenhangende investeringsopgaven en huurbeleid harde, niet vrijblijvende overeenkomsten worden aangegaan die passen binnen het gemeentelijk woonbeleid. De Fusie-organisatie zet derhalve haar middelen bij voorrang in ter uitvoering van dat beleid.

Er is geen sprake van collegiale financiering tussen Fuserende Partijen en evenmin tussen (een van de) Fuserende Partijen en derden.

De fusie geeft geen aanleiding voor de Gefuseerde Partijen om te komen tot belangrijke beleidswijzigingen. De ambities noch investeringsvoornemens van de Gefuseerde Partijen in beide gemeenten zullen als gevolg van de fusie wijzigen. Ook zullen er geen wijzigingen zijn in de samenwerking met de gemeenten.

De fusie heeft voor de huurders geen negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid en prijs-kwaliteitverhouding van de huurontwikkeling.

Voor de huurders van verhuureenheden van de Fuserende Partijen en voor de volkshuisvesting in Oudewater en Lopik heeft de fusie derhalve een positief effect. De beoogde fusie heeft voorts geen nadelige gevolgen voor de huidige en toekomstige huurontwikkeling en de investeringen in de gemeenten Oudewater en Lopik.

De investeringscapaciteit van de Gefuseerde Partijen wordt, in termen van meetbare jaarlijkse prestaties, ingezet voor lokale behoeften. Zodanig, dat gemeenten en huurders de Gefuseerde Partijen daarop kunnen aanspreken.

Ook voor de huurders van andere gebouwen dan woongelegenheden en overige stakeholders worden geen beleidswijzigingen voorzien als gevolg van de fusie.

E. Fusie-effectrapportage (*economische gevolgen*)

Dit is een rapportage inzake de effecten van de fusie op:

- i) financiële continuïteit van de Gefuseerde Partijen, en
- ii) financiële draagkracht van de Gefuseerde Partijen.

De Fuserende Partijen worden jaarlijks extern beoordeeld door het CFV (thans onderdeel van de Aw) en WSW op basis van het jaarverslag en de prognose gegevens. De Fuserende Partijen zijn conform het beleid van het WSW borgbaar en het WSW heeft op 13 juli 2015 (Lopik), 14 juli 2015 (Goed Wonen) en 14 oktober 2015 (Oudewater) opnieuw haar borgstellingsverklaringen voor elk der Fuserende Partijen afgegeven. Het CFV / de Aw beoordeelt op de volgende terreinen: kwaliteit financiële verantwoording, behoud Maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen.

De beoordeling over 2014 heeft het CFV/Aw geen aanleiding gegeven tot het doen van interventies. Uit de jaarverslagen 2014 blijkt dat de Fuserende Partijen ruimschoots voldoen aan de zowel intern als extern gestelde financiële normen voor continuïteit. Deze kengetallen betreffen de Loan to Value (norm < 70%, Oudewater 38%, Goed Wonen 54% en Lopik 36%), ICR (norm >1,4% Oudewater 2,48 %, Goed Wonen 2,34 % en Lopik 3,46 %), DSCR (norm > 1,0% Oudewater 2,38 %, Goed Wonen 1,71 % en Lopik 2,63 %).

Atrivé heeft ten behoeve van het onderzoek naar fusie tussen de Fuserende Partijen een due diligence rapportage geschreven. In dit rapport is de impact op de WSW-ratio's bij samenvoeging beoordeeld. De algemene conclusie hieruit luidt dat de drie corporaties individueel voldoen aan de normen van het WSW. Alle kengetallen voldoen ruimschoots zodat de Gefuseerde Partijen kredietwaardig zijn en de financiële continuïteit is gewaarborgd.

De leningenportefeuille van de Gefuseerde Partijen na fusie zal per saldo € 45,3 miljoen bedragen. De marktwaarde voor het totale bezit in exploitatie van de Gefuseerde Partijen is thans nog niet bekend. De WOZ-waarde per 1 januari 2015 bedroeg € 308,8 miljoen en de bedrijfswaarde per 31 december 2015 € 114 miljoen. De omvang van de leningenportefeuille bedraagt hierbij dus 14,7 % van de WOZ-waarde en 39,7 % van de bedrijfswaarde en dus ongetwijfeld minder dan de 50% zoals vereist op basis van artikel 53 lid 4 onder c Woningwet juncto artikel 98 lid 2 BTIV.

Het beleids- en activiteitenplan van de Fuserende Partijen zal na fusie niet belangrijk wijzigen.

De waarderingsgrondslagen van de Fuserende Partijen wijken niet van elkaar af. Tevens zullen er als gevolg van de fusie ook geen beleidswijzigingen van substantiële financiële

betekenis zijn. Voorts zijn de Fuserende Partijen in de laatste financiële beoordeling van de Aw (voorheen CFV) als financieel gezond aangemerkt.

F. Meerwaarde van de fusie en alternatieven

Financieel

De drie Fuserende Partijen zijn elk op zichzelf relatief klein, maar moeten niettemin voldoen aan de toenemende eisen van (rijks)overheid, externe toezichthouder en WSW, zoals tot uitdrukking komend in de per 1 juli 2015 ingegane (herziene) Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De omvang van een corporatie doet daarbij niet of nauwelijks ter zake. Fusie leidt ertoe dat die voorschriften maar 1 keer hoeven te worden toegepast in plaats van 3 keer, hetgeen tot efficiency-voordelen zal leiden.

Maar ook operationeel zal (per fusiedatum en oplopend op termijn) besparing mogelijk zijn: 1 in plaats van 3 directeur-bestuurders; 1 Raad van Toezicht van 5 leden in plaats van 3 met in totaal 15 leden; besparing op huisvesting, communicatie, kantoorautomatisering, andere bedrijfsprocessen (huurprolongatie, maandelijkse afsluiting financiële administratie, salarisrun e.d.), inzet van adviseurs (accountants, fiscalisten, juristen) en van dienstverleners (Aedes, VTW, NCCW), etc. Alle bedrijfsprocessen dienen nu 3 keer te worden doorlopen, terwijl dat ook in 1 keer kan.

Gevolg is een verbetering van de verhouding bedrijfslasten/VHE's.

Klantperspectief en maatschappelijk perspectief

Het is de overtuiging van de Fuserende Partijen dat besparing op voornoemde kosten meer ruimte schept voor de inzet van middelen in het primaire doel van corporaties: sociale huisvesting. Dat kan gestalte krijgen in de vorm van nieuwe investeringen en/of waarborging van betaalbare huren voor mensen met lage inkomens.

Daarnaast zijn verdergaande voordelen te behalen vanuit klant- en maatschappelijk perspectief. De 3 corporaties werken in hetzelfde woningmarktgebied.

Maar ook het klantperspectief in meer engere zin is van belang. Een grotere organisatie kan gemakkelijker de kwetsbaarheden van de primaire bedrijfsprocessen (verhuur en onderhoud) opvangen. Als voorbeeld kan gelden de functie van verhuurmedewerkster. In een kleinere organisatie is het moeilijk om die functie adequaat te vervullen, omdat het wat betreft benodigde capaciteit om beperkte formatieruimte gaat. Bereikbaarheid en beschikbaarheid zijn absolute vereisten. Maar (langdurige) ziekte, vakantie, verlof e.d. vragen om vervangende voorzieningen of inefficiënte organisatie van de functie.

Het maatschappelijk perspectief vertaalt zich vooral in de mogelijkheden voor een breder strategisch voorraadbeleid, meer leencapaciteit en kwaliteitsverbetering.

Voor wat het strategisch voorraadbeleid betreft kan worden aangenomen dat een grotere organisatie met een groter vermogen en een grotere verdien capaciteit meer mogelijkheden heeft om in te spelen op de zich ontwikkelende markt en om die markt ook proactief (sterker) te beïnvloeden. Er zal sprake zijn van een grotere slagkracht en meer mogelijkheden voor het oppakken van nieuwe kansen in de woningmarkt.

Hoewel de leencapaciteit van de Fusie-corporatie weliswaar niet groter wordt biedt de fusie wel de mogelijkheid om eventueel grotere investeringen te doen dan momenteel ieder voor zich kan. Bovendien is minder externe financiering nodig door de investeringen binnen het werkgebied op elkaar af te stemmen.

De fusie-organisatie wenst het KWH-label te voeren als kwaliteitskenmerk. Oudewater beschikt daarover, maar Lopik en Goed Wonen kunnen als gevolg van hun omvang niet of nauwelijks aan de eisen van het keurmerk voldoen zonder bovenmatige verhoging van de bedrijfslasten.

Fusie

Geconcludeerd kan worden dat fusie tussen de Fuserende Partijen, de beste optie is. Partijen werken al enkele jaren zo goed mogelijk samen, maar voornoemde meerwaarde kan niet worden gerealiseerd met andere, minder vergaande, vormen van samenwerking tussen de Fuserende Partijen, zo is gebleken.

G. Efficiency paragraaf (Raad van Commissarissen)

Efficiency

Ter ondersteuning van het fusie traject en de kosten voor de besluitvorming zijn de volgende incidentele kosten excl. btw ingecalculeerd.

Omschrijving	Bedrag (excl. btw)
Due diligence-financieel	9.600,00
Risico-inventarisatie onderhoudsstaat	3.647,50
Juridische dienstverlening	45.000,00
Fusiebegeleiding	25.000,00
Informateur	16.800,00
Personeelsbegeleiding	5.000,00
Functiebeschrijving/waardering	16.000,00
Fiscale adviezen	5.500,00
Notariskosten	3.500,00
Vergaderkosten en notulist	5.000,00
Diversen	14.000,00
Onvoorzien	50.000,00
Totaal	199.047,50

Het samengaan levert efficiencyvoordelen op. Door de toegenomen complexiteit van wet- en regelgeving, de bedrijfsvoering en de omgeving van woningcorporaties drukken kosten verhoudingsgewijs zwaar op de Fuserende Partijen.

Door de fusie wordt de bedrijfsvoering opgevangen binnen een groter apparaat van de Gefuseerde Partijen. Hierdoor worden de beheerslasten verkleind.

Er wordt structureel bespaard op:

- Algemene kosten inclusief accountantskosten en overige advieskosten circa € 150.000,-.
- Huisvestingskosten circa € 90.000,-
- Automatiseringskosten circa € 40.000,-
- Onderhoudskosten circa 5% op ongeveer € 2 miljoen aan dagelijks en planmatig onderhoud.
- Kosten van bestuur en toezicht
- Mogelijke besparing op personeelskosten

Beloning bestuurders/ commissarissen

Op bestuursniveau ontstaat een kostenvoordeel van circa € 150.000,-. Dit is het kostenvoordeel dat ontstaat ten opzichte van het scenario van drie zelfstandige woningcorporaties met drie bestuurders en elk een eigen raad van toezicht.

Vanwege het feit dat met name synergievoordelen zullen optreden op het vlak van verantwoording en administratieve verslaglegging kunnen bij de fusiecorporatie nieuwe taken worden opgepakt zonder tot formatie-uitbreiding over te gaan. Activiteiten die nu worden uitbesteed kunnen na fusie wellicht door de organisatie in eigen beheer worden uitgevoerd.

Door de integratie van de drie Raden van Toezicht/Commissarissen ontstaat een voordeel van circa € 40.000,- inclusief aanvullende kosten.

Aan de vertrekkende bestuurders en commissarissen zullen in het kader van de fusie geen afkoopsommen worden toegekend.

Lokale binding

Na de fusie blijft er een professioneel aanspreekpunt voor de huurders en belanghebbenden bestaan in zowel Oudewater als Lopik en Benschop. Door de omvang van het apparaat van de Gefuseerde Partijen neemt de bereikbaarheid voor huurders van Fuserende Partijen toe en kan de dienstverlening voor de huurders verbeteren. De lokale binding is derhalve gewaarborgd.

Focus

De Gefuseerde Partijen zijn werkzaam in en hebben hun focus op de gemeenten Lopik en Oudewater

Menselijke maat

Zoals hierboven benoemd heeft de beoogde fusie voor de huurders geen negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid en prijs-kwaliteitverhouding van de huurontwikkeling.

De professionaliteit en de doelmatigheid van de organisatie zal verbeteren na het samengaan. De kwaliteit van dienstverlening aan de huurders zal daardoor ook verbeteren.

Evaluatietraject

De relatie tussen het doel en ambitie van de corporatie en de organisatie van de corporatie is belicht vanuit het perspectief van beheerslasten, professionaliteit en efficiency en beschreven in de Efficiency paragraaf opgesteld door de Raad van Toezicht/Commissarissen, waarnaar wordt verwezen.

Om te beoordelen of de Gefuseerde Partijen hun doelstellingen realiseren zal twee jaar na de juridische fusiedatum een evaluatie worden georganiseerd samen met haar belangrijkste interne en externe belanghebbenden. Dit zijn in ieder geval de RvC/RvT, het personeel/de PvT, huurdersorganisaties (indien dan aanwezig), en de diverse externe belanghebbenden. Uitgangspunt voor de evaluatie is het ondernemingsplan.

H. Risico paragraaf

Er is onderzoek verricht naar de fusie waarbij de risico's van de fusie zijn geïdentificeerd en gekwantificeerd. Door een onafhankelijke partij is daartoe een 'due diligence'-rapport opgesteld. En tevens is door een onafhankelijke partij een risico-inventarisatie van de bouwkundige onderhoudsstaat van de woningen uitgevoerd. In beide analyses zijn geen risico's geïdentificeerd die vragen om aanvullende beheersmaatregelen. De fusie heeft geen gevolgen voor het risicoprofiel in zijn algemeenheid en voor de maatschappelijke opgave van de Gefuseerde Partijen.

I. Governance paragraaf

Evenals Lopik en Goed Wonen heeft Oudewater een bestuurlijke organisatie die voldoet aan de moderne eisen van een bedrijf met een maatschappelijke doelstelling. Zo is de directeur statutair bestuurder en is voorzien in adequate verantwoordingslijnen naar de Raad van Toezicht. Deze bestuursstructuur is na fusie van toepassing op de Fusie-organisatie. Er is geen noodzaak deze bestuursstructuur met de fusie te wijzigen.

Bestuur en Raad van Commissarissen/Toezicht

Vanaf het moment van juridische fusie zal de fusiecorporatie bestuurd worden door één bestuurder te weten:

- De heer K. Lissendorp

De Raad van Commissarissen/Toezicht zal blijven bestaan uit ten minste drie en ten hoogste vijf personen en eventueel voor een periode van maximaal 2 jaar na fusiedatum ten hoogste zeven personen. Conform de herziene Woningwet hebben de huurdersorganisaties het recht een bindende voordracht te doen voor twee zetels in de Raad.

De Raad van Toezicht van Oudewater bestaat thans uit:

- De heer L.W.H. Hoff
- Mevrouw Y.M.G. van den Heerik

- De heer D.J. de Wit
- De heer D.P. Dekker
- De heer E.A. Schoonderwoerd

De huidige bestuurders van Goed Wonen en Lopik zullen geen rol gaan vervullen binnen de organen van Fusie-organisatie.

Na fusie zal de samenstelling van de Raad van Toezicht van de Gefuseerde Partijen wijzigen.

De Raden van Commissarissen/Toezicht hebben een Efficiency paragraaf opgesteld waaruit blijkt wat de effecten van de fusie zijn op de efficiency, de focus en de menselijke maat van de fusie corporaties.

Deze efficiencyparagraaf wordt ook voorgelegd aan de betrokken gemeenten, en bewonerscommissies c.q. huurders(organisaties) en huurders van andere dan woongelegenheden bij het verzoek om hun zienswijze te geven op de voorgenomen fusie.

Huurdersorganisaties

Oudewater, Goed Wonen en Lopik kennen thans geen huurdersorganisaties in de zin van de Wet op het Overleg Huurders-verhuurder (WOHV). Oudewater kent wel een Huurdersplatform, maar deze kwalificeert niet als huurdersorganisatie. Bij Goed Wonen zijn (op vrijwillige basis) alle huurders ook lid van de vereniging. Ook deze kwalificeert in formele zin niet als huurdersorganisatie, maar in materiële zin zijn de huurders tijdens de ledenvergaderingen wel aanwezig. In Lopik is meermalen getracht een huurdersorganisatie in het leven te roepen, maar de huurders geven telkenmale aan tevreden te zijn en geen behoefte te hebben aan een huurdersorganisatie. Wel worden alle huurders tenminste 1 keer per jaar uitgenodigd voor een vergadering om over de voor hen relevante zaken van gedachten te wisselen. Geen van de corporaties kent bovendien bewonerscommissies. Concreet heeft dat tot gevolg, dat in het kader van deze fusie de huurders van de 3 corporaties zullen worden opgeroepen voor een vergadering van elk van de corporaties om te komen tot instemming met de fusie. De uitkomst van deze vergaderingen zal worden vastgelegd in een verslag waaruit de zienswijze zal blijken. Uiteraard zal er ook na fusie sprake zijn van regulier overleg met de huurders. Over de situatie na fusie is overleg gaande met de huidige huurders van Oudewater, Goed Wonen en Lopik. Het doel is om een participatiestructuur in te voeren die op wijk- en buurtniveau verankerd is.

Opgemaakt op 25 april 2016.

Woningbouwvereniging Oudewater
De heer K. Lissendorp

Woningbouwvereniging "Goed Wonen"
De heer H. Visée

Woningbouwvereniging Lopik
De heer H.W. van Heuven

CONCEPT

Aan Woningbouwvereniging Oudewater, Woningbouwvereniging "Goed Wonen" en
Woningbouwvereniging Lopik
t.a.v. K. Lissendorp
Kapellestraat 19
3421 TC OUDEWATER

....., [Datum]

Betreft: verzoek om zienswijze

Geachte heer Lissendorp,

In reactie op uw brief van 26 april 2016, waarbij u onze gemeente heeft verzocht schriftelijk haar zienswijze mee te delen over de voorgenomen fusie tussen Woningbouwvereniging Oudewater (hierna: "Oudewater"), Woningbouwvereniging "Goed Wonen" (hierna: "Goed Wonen") en Woningbouwvereniging Lopik (hierna: "Lopik"), kunnen wij u als volgt berichten.

Onze gemeente heeft de overgelegde bescheiden, te weten de (concept) toelichting op het voorstel tot fusie, nader bestudeerd, met name de motieven daarvoor, alsmede de verwachte gevolgen van die fusie voor de huurders van de woongelegenheden en gebouwen van Oudewater, Goed Wonen en Lopik, voor de bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en voor de overige belanghebbenden. Een en ander is voor onze gemeente duidelijk en behoeft geen nadere toelichting. Onze gemeente onderschrijft met u de noodzaak tot fusie, de meerwaarde die de fusie in dat kader kan opleveren en de effecten van de fusie, zoals uiteengezet in het in de (concept) toelichting op het voorstel tot fusie opgenomen Fusie-effectrapportage (inclusief het aspect van de lokale binding) en is van oordeel en komt tot de positieve zienswijze dat er vanuit onze gemeente geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen fusie.

Hoogachtend,

De gemeente Oudewater
Burgemeesters en Wethouders



Bezoek: Waardsedijk 219
3421 NE Oudewater

Post: Postbus 100
3420 DC Oudewater

Telefoon: 14 0348
Fax: (0348) 42 4108
info@oudewater.nl
www.oudewater.nl

KvK-nummer:
53878388
IBAN-nummer:
NL88BNGH0285006789

Woningbouwverenigingen Oudewater/ Goed Wonen / Lopik
p/a de heer K. Lissendorp
Kappellestraat 19
3421 CT OUDEWATER

Onderwerp:

Zienswijze ten aanzien van het fusievoornemen woningbouwvereniging Oudewater

Uw Kenmerk:

Uw brief van: 26 april 2016
geregistreerd onder nr.: 16.009531

Datum: 1 juli 2016

Ons Kenmerk:

Doorkiesnummer/Behandeld door:
8316 / N. Bink

Verz.

U-

Geachte heer Lissendorp,

In uw brief van 28 april 2016 verzoekt u ons om een zienswijze te geven ten aanzien van het voornemen van woningbouwvereniging Oudewater, woningbouwvereniging Goed Wonen en woningbouwvereniging Lopik om te fuseren. Uw verzoek heeft u voorzien van een toelichting op het voorstel tot fusie.

U geeft aan dat een belangrijk motief voor de fusie de continuïteit van de dienstverlening is. U geeft aan dat de steeds zwaarder wordende eisen die aan woningcorporaties worden gesteld en de complexiteit van vraagstukken daarbij als belangrijke oorzaak te noemen zijn. Verdere professionalisering en het verminderen van de kwetsbaarheid van de organisaties zijn onderliggende motieven.

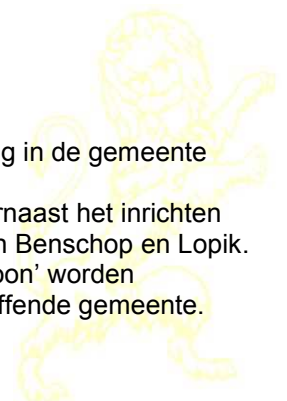
De Minister hanteert de volgende toetsingscriteria bij de goedkeuring:

1. Wat de gevolgen van de fusie zijn voor de huurontwikkeling (prijs-kwaliteitverhouding);
2. of de lokale binding behouden blijft;
3. of de investeringscapaciteit wordt ingezet voor lokale en regionale behoeften;
4. of de professionaliteit en de doelmatigheid van de organisatie enerzijds en kwaliteit van de dienstverlening aan de huurders anderzijds verbetert;
5. Of sprake is van matching van middelen tussen 'rijke' en 'arme' corporaties.

U geeft aan dat de fusie:

1. Geen nadelige gevolgen heeft voor de huidige en toekomstige huurontwikkeling in de gemeente Lopik en Oudewater.
2. De lokale binding blijft behouden door de hoofdvestiging in Oudewater en daarnaast het inrichten van een tweetal servicepunten voor huurder en belanghebbenden in de kernen Benschop en Lopik. Daarnaast zal er binnen de nieuwe corporatie per gemeente een 'contactpersoon' worden aangewezen die in het bijzonder aanspreekpunt zal zijn in de relatie met betreffende gemeente.

**De gemeenten Oudewater en Woerden werken samen.
De organisatie van Woerden werkt voor beide zelfstandige gemeenten.**



Datum: 1 juli 2016
Behandeld door: N. Bink
Onderwerp: Zienswijze ten aanzien van het fusievoornemen woningbouwvereniging Oudewater

3. In het fusievoorstel geeft u aan dat de investeringscapaciteit van de nieuwe corporatie, in termen van meetbare jaarlijkse prestaties, wordt ingezet voor lokale behoeften. De ambities noch investeringsvoornemens van de fusiepartijen in beide gemeenten zullen als gevolg van de fusie wijzigen. Beide corporaties zich houden aan bestaande investeringsopgaven en de samenwerking het mogelijk maakt meer opgaven aan te pakken en beter te presteren;
4. De dienstverlening aan huurders zal verbeteren. Een grotere organisatie kan makkelijker de kwetsbaarheden van de primaire bedrijfsprocessen opvangen.
5. Er meer financiële mogelijkheden ontstaan voor maatschappelijke investeringen.

Wij kunnen instemmen met voornemen om te komen tot een fusie. We onderschrijven met u de meerwaarde die de fusie kan opleveren zoals uiteengezet in de toelichting op het voorstel tot fusie, met name vanwege de te behalen efficiencyvoordelen, die in de stukken ook heel concreet becijferd zijn. Wel willen wij nog de volgende opmerkingen maken.

De schaalgrootte blijft ook na fusie beperkt.

Alle drie de fusiepartners betreffen een kleine woningcorporatie en zijn daarmee te klein en kwetsbaar om alle taken goed te blijven organiseren. Een fusie tussen de drie corporaties zorgt voor een grotere organisatie die minder kwetsbaar is. Wel blijft ook de nieuwe corporatie een organisatie van beperkte omvang. Het aanstellen van contactpersonen per kern geeft ons het vertrouwen dat de open en constructieve samenwerkingsrelatie, met korte lijnen, voortgezet wordt.

Wij vragen u wel aandacht te houden voor de schaalgrootte. Juist in de lokale schaal en de lokale kennis schuilt de kracht van Woningbouwvereniging Oudewater, dat zal ook gelden voor Goed Wonen en Lopik. Nabijheid bij de klanten, kennis van de lokale situatie is voor een woningbouwvereniging essentieel en omgekeerd: er zijn teveel voorbeelden, zeker ook in de corporatiesector, waar schaalvergroting juist een nadeel bleek.

Servicepunten

Wij zijn vinden het goed te vernemen dat de hoofdvestiging in Oudewater zal zijn. Daarnaast hechten we er waarde aan dat er binnen de gemeente Lopik een 'servicepunt' is waar huurders en belanghebbenden terecht kunnen.

Investerings en projecten

WBVO is een gezonde organisatie, met stevige financiële reserves; die reserves zijn in Oudewater gerealiseerd, met de huuropbrengst van Oudewaterse huurders. Wij hechten eraan dat in de nieuwe situatie deze middelen naar rato in Oudewater ingezet blijven worden. Daarnaast verwachten we van de nieuwe organisatie ook dezelfde inzet om projecten te realiseren die waarde toevoegen aan de Oudewaterse samenleving. Hierover willen wij nadere afspraken maken in de prestatieafspraken.

Garantstelling via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Bij sociale woningbouwprojecten waarvoor een financiële garantstelling nodig is, zal de huidige generieke achtervangafpraak via het *Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)* gecontinueerd worden.

Wij spreken het vertrouwen uit dat met de fusie een grotere slagkracht en meer mogelijkheden voor het oppakken van nieuwe kansen in de woningmarkt zal bieden.

Datum: 1 juli 2016
Behandeld door: N. Bink
Onderwerp: Zienswijze ten aanzien van het fusievoornemen woningbouwvereniging Oudewater

Gezien het voorgaande delen wij uw mening dat een fusie tussen uw verenigingen een logische keuze is. Wij staan dan ook positief tegenover de voorgenomen fusie. Wij wensen u veel succes bij de werkzaamheden om te komen tot de fusieorganisatie.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Oudewater;
de secretaris, de burgemeester,

mr. P.E. Holtrigter

mr. drs. P. Verhoeve



RAADSBESLUIT Oudewater

16R.00306

Agendapunt:

Onderwerp: Voorgenomen zienswijze fusievoornemen woningbouwverenigingen Oudewater, Goed Wonen en Lopik

De raad van de gemeente Oudewater;

gelezen het voorstel d.d. 31 mei 2016 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;
artikel 169 lid 4

b e s l u i t:

1. Kennis te nemen van de voorgenomen zienswijze op het fusievoornemen van woningbouwverenigingen Oudewater, Goed Wonen en Lopik.
2. Geen wensen en bedenkingen te hebben op het fusievoornemen van woningbouwverenigingen Oudewater, Goed Wonen en Lopik.
3. Geen wensen en bedenkingen te hebben om na de fusie van de woningbouwvereniging de bestaande garantstelling via de achtereenvolgende overeenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) te continueren.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oudewater in zijn
openbare vergadering, gehouden op 30 juni 2016

De griffier

De voorzitter

drs. O.F. Matheijssen

mr. drs. P. Verhoeve

