Antwoorden op vragen van de fracties van het CDA en Onafhankelijken m.b.t. de zienswijze op het voornemen tot fusie van Goed Wonen, Wbv. Lopik, Wbv. Oudewater

Fractie CDA
De CDA fractie refereert aan de efficiency voordelen zoals deze zijn opgenomen in de toelichting op het voorstel tot fusie en heeft de volgende vragen geformuleerd:

1a. Wat betekenen deze teksten nu in een concreet geval van het gebouw Schuylenburcht?
1b. Wordt het financieel beter om dit gebouw zo spoedig mogelijk te vervangen?
1c. En op welke wijze heeft het college hierover recent gepraat met de WBVO?

2. Bent u bereid en in staat om in de prestatieafspraken met de gemeente Oudewater een afspraak te maken om deze middelen (de stevige financiële reserves van de WBVO) naar rato in Oudewater in te zetten?

<u>Beantwoording vragen 1a en 1b m.b.t. Schuylenburcht</u>
De nieuwe organisatie heeft als belangrijke doelstelling het voorzien van goede, passende en duurzame huisvesting in de gemeenten Oudewater en Lopik. Wij vinden het zeker in het kader van de vergrijzing erg belangrijk dat de locatie Schuyenburcht opnieuw ontwikkeld wordt nadat de Schuylenburcht leeg komt.

In de meerjaren begroting 2017 – 2025 van WBVO zijn belangrijke speerpunten opgenomen:

- de betaalbaarheid van het woningbezit voor de lagere inkomens
- de realisatie van drie nieuwbouw projecten in de periode 2017 – 2020: Kardeel/Sisal (2017), Wijngaardstraat (2018), Schuylenburcht (2020)
- in de periode 2017 – 2020 wordt extra geïnvesteerd in isolerende maatregelen om de duurzaamheid doelstelling in 2020 te behalen (gemiddeld energielabel B)

In 2017 wordt de meerjaren begroting van WBVO, evenals de begroting van woningbouwvereniging Goed Wonen te Benschop en woningbouwvereniging Lopik, geïntegreerd in de meerjaren begroting van de fusieorganisatie De Woningraat.

Toegespitst op nieuwbouw betekent dit dat de geplande nieuwbouw projecten kunnen worden gerealiseerd. De financiële positie van De Woningraat is dermate solide dat alle nieuwbouw projecten volgens planning kunnen worden uitgevoerd.

Zoals bekend heeft zorginstelling WelThuis, huurder van de Schuylenburcht, WBVO gedagvaard met de eis de huurovereenkomst tussen WelThuis en WBVO per eind 2017 te beëindigen. WBVO voert hiertegen verweer, vanwege het feit dat er sprake is van een huurovereenkomst die loopt tot 1 januari 2022 en tussentijds niet opzegbaar is.
Daarnaast heeft WBVO acht inhoudelijke argumenten aangevoerd tegen een huur beëindiging op zo’n korte termijn.
De verwachting is dat de rechtbank in de eerste helft van juni 2017 uitspraak doet.

De inzet van WBVO (vanaf 1 juli 2017 De Woningraat) in de afgelopen jaren was en is op de locatie van de Schuylenburcht een nieuw wooncomplex met voorzieningen voor ouderen en mensen met een handicap te realiseren. De planning van realisatie is mede afhankelijk van de uitspraak van de rechtbank.

<u>Vraag 1c m.b.t. Schuylenburcht is gericht aan het college van B&W.</u>

Beantwoording vraag 2 m.b.t. prestatieafspraken
Gemeente Oudewater heeft de Woonvisie in juni 2016 vastgesteld. Op basis van de procedure zoals deze is vastgelegd in de Woningwet brengt WBVO voor 1 juli 2017 een zogenaamd “bod” uit aan de gemeente. Momenteel is WBVO bezig met het opstellen van een concept notitie ten behoeve van het maken van prestatieafspraken. Zodra het concept bod gereed is wordt deze besproken met de Huurdersraad van WBVO.
Als overeenstemming met de Huurdersraad is bereikt wordt het bod in juni ingediend bij het college van B&W. Na de zomer gaan dan besprekingen plaatsvinden tussen Huurdersraad, De Woningraat en gemeente om te komen tot prestatieafspraken voor de komende jaren. De inzet is de prestatieafspraken voor 1 januari 2018 te hebben vastgesteld.

Het woningbezit (vermogen) van de drie verenigingen komt samen in de fusieorganisatie De Woningraat. De Woningraat is bereid en in staat vanwege haar solide financiële positie prestatieafspraken met de gemeente Oudewater te maken en haar financiële middelen naar rato in te zetten voor de Oudewaterse gemeenschap. In de Woningwet is opgenomen dat de corporatie een redelijke bijdrage doet aan de doelstellingen zoals opgenomen in de Woonvisie.

Fractie Onafhankelijken
De fractie van de Onafhankelijken heeft de volgende vragen geformuleerd:

1.Welke aantoonbare voordelen heeft de fusie voor de Oudewaterse huurders (afgezien van de geclaimde efficiëntie voordelen)?
2.Welke argumenten hebben de huurdersvereniging van Goed Wonen in Benschop over de streep getrokken?
3.Welke waarborgen zijn er dat de door de Oudewaterse huurders opgebouwde financiële reserves daadwerkelijk ten goede komen van de Oudewaterse gemeenschap?
4.Welke prestatieafspraken hebben de Woningbouwvereniging Oudewater en de gemeente Oudewater gemaakt voor de komende periode?

Beantwoording vraag 1 m.b.t. voordelen voor Oudewaterse huurders
Voor de fusieorganisatie is door de efficiency maatregelen sprake van een structurele jaarlijkse verlaging van kosten van circa € 350.000,-. Deze besparing komt per definitie ten goede aan de volkshuisvesting en dus aan de huurders. Gelden kunnen immers niet onttrokken worden aan de corporatie. De wijze waarop besparingen worden ingezet is afhankelijk van te maken keuzes.

Zo kan gekozen worden voor de realisatie van extra sociale huurwoningen, kan extra geïnvesteerd worden in renovatie- of duurzaamheid projecten. Ook kan gekozen worden voor huurmatiging bij de jaarlijkse huurverhoging.
Als bijvoorbeeld gekozen wordt de structurele verlaging van kosten in te zetten voor nieuwbouw- en/of renovatie projecten is er sprake van een extra investeringscapaciteit van € 5 miljoen voor de bouw van 30 nieuwe woningen of renovatie van 90 woningen. Door de verlaging van kosten neemt de financiële ruimte toe om rente en aflossingen van leningen te betalen.

Beantwoording vraag 2 m.b.t. huurders/leden van Goed Wonen te Benschop
De huurders van Goed Wonen hebben op de bijeenkomst van 20 juni 2016 m.b.t. de voorgenomen fusie aangegeven dat de fusie besprekingen in hun ogen te snel gingen. Ook dat onvoldoende duidelijk was hoe de nieuwe organisatie vorm gegeven werd, onduidelijkheid of nieuwbouw- en renovatie projecten door zouden gaan en onduidelijkheid over de wijze van invloed van huurders.

Op basis daarvan hebben de fusie partijen besloten de fusie datum uit te stellen naar 1 juli 2017. Na de zomer periode van 2016 zijn de huurders van de drie verenigingen intensief betrokken bij het uitwerken van het ondernemingsplan en zijn de huurders en leden regelmatig schriftelijk en op bijeenkomsten geïnformeerd over de voortgang en inhoud van de fusie besprekingen.

Door de fusie organisatie is toegelicht met welke vragen en zaken huurders terecht kunnen in de servicepunten in Oudewater, Lopik en Benschop.
Voor het servicepunt in Benschop (en ook Lopik) is de garantie afgegeven dat het servicepunt minimaal 3 jaar open blijft.

De doelstelling van De Woningraat is dat de kwaliteit van dienstverlening op een hoog niveau blijft en waar mogelijk wordt verbeterd. De kwaliteit van dienstverlening wordt continue gemeten door het KWH (kwaliteit centrum voor woningcorporaties).

Alle nieuwbouw-, renovatie- en duurzaamheid plannen van Goed Wonen worden “overgenomen” door De Woningraat.

Om te komen tot een huurders vertegenwoordiging van de drie verenigingen is Stade Advies aangetrokken om dit proces te begeleiden. De huurders vertegenwoordigingen van de drie verenigingen worden betrokken bij het maken van prestatieafspraken met de betreffende gemeente.

Bovenstaande heeft erin geresulteerd dat de huurders en leden van Goed Wonen hun instemming hebben gegeven voor de fusie.

<u>Beantwoording vraag 3 m.b.t. waarborgen inzet financiële middelen</u>
Zie voor de beantwoording van deze vraag de beantwoording van de vragen 1 en 2 van de CDA fractie.

<u>Beantwoording vraag 4 m.b.t. prestatieafspraken</u>
Zie voor de beantwoording van deze vraag de beantwoording van vraag 2 van het CDA m.b.t. prestatieafspraken.