

/// Verslag

Rondetafelbijeenkomst met leden, d.d. 6 juni 2016

Project	Mogelijke krachtenbundeling Wovesto en Huis & Erf
Aanwezig	Leden van Wovesto: 20 huurders/woningzoekenden Namens de organisatie: Paul Vlug (gespreksleider), Arijanne Mettler (gespreksleiding), Rini Braat (voorzitter Raad van Toezicht), Leo Overmars (directeur-bestuurder)
Locatie	Kantoor Wovesto
Notulist	Dagmar van der Kooij

Start bijeenkomst

Vanaf 18:45 uur komen de deelnemers aan de tweede Rondetafelbijeenkomst binnen. Ook deze tweede bijeenkomst start in de werkplaats van Wovesto. Om 19.00 uur zijn alle deelnemers binnen en heet Leo Overmars iedereen van harte welkom. Leo Overmars geeft aan dat de vorige bijeenkomst, op 23 mei, als zeer positief is ervaren. Hij geeft het woord aan de gespreksleider van deze avond, Paul Vlug.

Presentatie

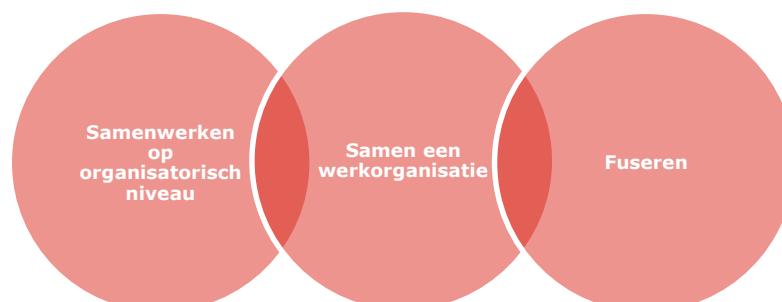
Paul Vlug legt uit dat vanavond de "hoe-vraag" centraal staat. Nadat we kort stilstaan bij de conclusies van de vorige bijeenkomst bespreken we in kleinere groepen *hoe* de krachten gebundeld kunnen worden.

Conclusies eerste Rondetafelbijeenkomst:

1. Krachtenbundeling van Wovesto en Huis & Erf is verstandig.
2. Na krachtenbundeling blijft er een vereniging.
3. In Sint-Oedenrode, Schijndel/Sint-Michielsgestel blijven woonwinkels aanwezig.
4. Behoud van eigen serviceteam.
5. Huis & Erf moet een stabiele partij zijn.

De aanwezigen geven aan zich te kunnen vinden in deze punten. Het geeft goed weer wat er tijdens de vorige bijeenkomst is besproken.

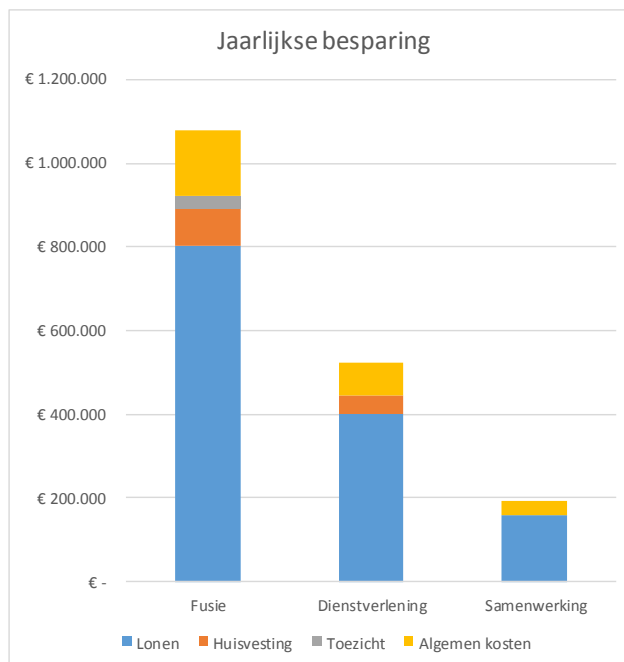
Paul Vlug stipt de verschillende vormen van krachtenbundeling nog eens kort aan:



- » Samenwerken op organisatorisch niveau: gebeurt nu al met Daar wil ik wonen; beide organisaties kunnen taken van elkaar overnemen.
- » Samen een werkorganisatie: er blijven twee corporaties die uitvoerende werkzaamheden samen doen. Financiën, beleid en woningbezit blijven gescheiden.
- » Fusie: er ontstaat één nieuwe woningcorporatie waarin beide organisaties samenkomen, zowel op uitvoerend gebied als op gebied van financiën, beleid en woningbezit.

Een veelgehoorde vraag tijdens de eerste Rondetafelbijeenkomst was: welke besparing levert krachtenbundeling op?

Aan de hand van enkele grafieken lichten Paul Vlug en Leo Overmars dit toe.

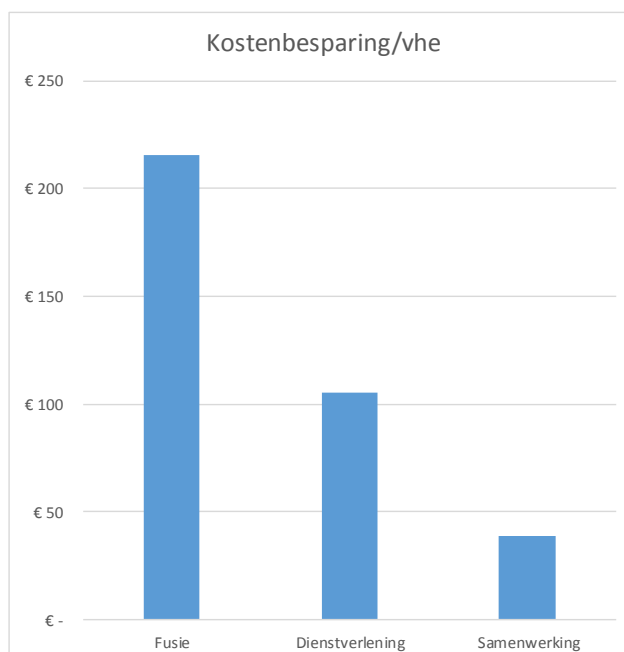


In deze grafiek ziet u duidelijk terug dat van de drie mogelijke vormen van krachtenbundeling, fusie de grootste besparing oplevert.

Met name op gebied van personeelskosten is een flinke besparing begroot, maar ook op overige posten zoals toezicht en huisvesting.

Besparingen kunnen aangewend worden voor bijvoorbeeld:

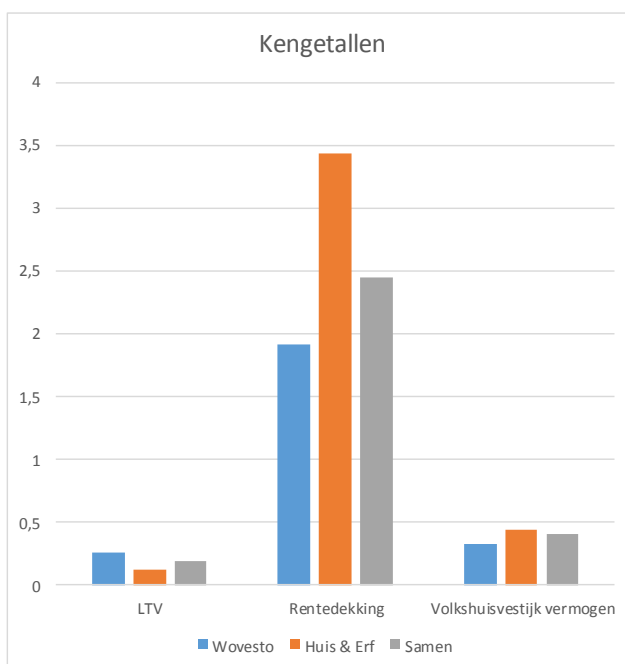
- » Een lagere huurverhoging;
- » Investeren in nieuwbouw.



In deze grafiek zijn de besparingen weergegeven per woning. Hier ziet u dat fusie een jaarlijkse besparing oplevert van zo'n €220,= per woning.

Woningcorporaties staat de komende jaren een flinke lastenverhoging te wachten. Zo is het voorstel van de minister bijvoorbeeld om de verhuurdersheffing van 1,4 miljard naar 2,5 miljard te laten stijgen (voor de gezamenlijke corporaties).





De kengetallen zijn belangrijke financiële graadmeters voor de toezichthoudende organisaties.

In deze grafiek zien we bijvoorbeeld dat de rentedekkingsgraad van Huis & Erf erg goed is. Wovesto en Huis & Erf komen hierdoor samen op een mooi gemiddelde uit.

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak de rente op lopende leningen voldaan kan worden uit de netto kasstroom van de corporatie.

In deze grafiek zien we dat de kengetallen van Wovesto en Huis & Erf samen sterk verbeteren ten opzichte van de huidige kengetallen van Wovesto.

Leo Overmars stipt nog aan dat de rek er financieel gezien wel uit is bij de kleine woningcorporaties zoals Wovesto. Er moeten heffingen betaald worden, en tegelijkertijd moet er bezuinigd worden. Ook is een kleine corporatie kwetsbaar op organisatorisch vlak. Als een medewerker uitvalt merken we dit meteen en zijn we extra geld kwijt om dit op korte termijn op te vangen.

Vragen van deelnemers

- 1 Een fusie kost ook geld. Blijft er per saldo wel iets over van de besparingen?
 - » Antwoord: Dat klopt, bij een fusie krijg je te maken met eenmalige kosten. Deze kosten heeft de corporatie er echter binnen een jaar weer uit. De besparingen wegen dus zeker op tegen de kosten.

- 2 Kan Wovesto nog woningen bouwen?
 - » Antwoord: De investeringsruimte wordt steeds krappere, onder andere door de heffingen die we moeten betalen. Idealiter zou Wovesto 20 à 30 woningen per jaar willen bouwen. Hier is behoefte aan. Op dit moment zijn slechts 10 à 15 woningen haalbaar.

- 3 Wovesto moet ook meebetalen aan Vestia. Voor leden van een grote corporatie is het moeilijk om dit soort misstanden te controleren.
 - » Antwoord: Vestia is een erg grote corporatie met 95.000 woningen. Wovesto en Huis & Erf bezitten samen zo'n 5.000 woningen. Dit is nog goed te overzien. Het klopt dat Wovesto moet meebetalen. Leningen die woningcorporaties, en dus ook Vestia, afsluiten worden geborgd door het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw). Dit betekent dat de andere woningcorporaties garant staan en mee moeten betalen op het moment dat het misgaat. Dit is het geval voor Vestia, waarvoor Wovesto een saneringsbijdrage betaalt.

- 4 Beperkt Wovesto zich tot krachtenbundeling met Huis & Erf, of wordt ook gekeken naar Area?
 - » Antwoord: We beperken ons tot Huis & Erf. Area is geen vereniging, dit is een erg belangrijk punt gebleken voor onze leden, en bovendien is Area met 8.000 woningen een aanzienlijk grotere corporatie.



Rondetafelgesprekken

Na de presentatie en het beantwoorden van de vragen gaan de deelnemers in drie kleine groepen discussiëren over de volgende punten:

- » Is er een goed beeld geschetst van de drie mogelijke vormen van krachtenbundeling?
- » Hoe kijkt u tegen de verschillende vormen van krachtenbundeling aan?
- » Is er huiswerk voor de stuurgroep, de Raad van Toezicht, de leden, het management?



Uitkomsten rondetafelgesprekken

Belangrijkste punten die naar voren kwamen uit de mini rondetafelgesprekken:

Groep 1

- » Gelijkwaardigheid is erg belangrijk. Er heerst een gevoel dat Wovesto overgenomen wordt, omdat Huis & Erf groter is.
- » Er heerst bij sommige leden wat onrust over het verleden van Huis & Erf.
- » Geen voorstander van de eerste vorm van krachtenbundeling: samenwerking
- » Ook de tweede vorm valt af: samen een werkorganisatie.
- » Gefaseerd fuseren is gewenst door een deel van de groep: eerst een jaar wennen en dan fuseren.
- » Direct fuseren is gewenst door een ander deel van de groep.
- » Communicatie en transparantie richting de leden is erg belangrijk.
- » Een mogelijke rol/commissie vanuit ALV of rondetafelgesprekken die nauwer betrokken is bij de gesprekken over fusie.

Groep 2

- » Kosten fusie graag inzichtelijk maken.
- » Fusie is onontkoombaar. Gefaseerd fuseren is wenselijk: eerst samenwerken –geen “lijken in de kast” – dan fuseren.
- » Kunnen er voorwaarden gesteld worden aan een fusie?
- » Is het mogelijk een rondetafelgesprek te organiseren met Huis & Erf samen?
- » Hoe wordt het kapitaal verdeeld met oog op investeringsplannen?

Groep 3

- » Er is een duidelijk beeld van de verschillende vormen van krachtenbundeling.
- » Groep 3 is voorstander van fusie; met alléén Huis & Erf (geen andere corporaties bij betrekken).
- » Belangrijk: laagdrempelig blijven voor huurders en woningzoekenden.
- » Belangrijk: kwaliteit van dienstverlening moet op hetzelfde (hoge) niveau blijven.
- » Goede communicatie naar de leden: ook goed communiceren over de Rondetafelbijeenkomsten; vertel de leden dat alles hier is besproken.



De belangrijkste punten en vragen samengevat

- » Fuseren heeft de voorkeur en is de beste vorm van krachtenbundeling
- » Mogelijkheid gefaseerd fuseren bekijken, bijvoorbeeld één jaar samenwerken – geen “lijken in de kast” – dan fuseren
- » Gelijkwaardigheid
- » Vertrouwen
- » Heldere communicatie
- » Voorwaarden aan dienstverlening stellen (zoals: woonwinkels, behoud serviceteam, laagdrempeligheid, hoog kwaliteitsniveau)
- » Rondetafelbijeenkomst samen met Huis & Erf organiseren
- » Mogelijke rol/commissie vanuit ALV of Rondetafelbijeenkomst bij fusie
- » Kosten fusie inzichtelijk maken
- » Investeringsplan voor gezamenlijke corporatie inzichtelijk maken

Afsluiting bijeenkomst

Leo Overmars en Rini Braat danken de deelnemers hartelijk voor hun waardevolle inbreng. Wovesto is erg blij met het verloop en de uitkomsten van de Rondetafelbijeenkomsten. Rini Braat: “Er is een aantal goede suggesties gegeven waar we zeker iets mee moeten doen”.

Paul Vlug sluit het officiële gedeelte van de avond af door de deelnemers van harte uit te nodigen ook aanwezig te zijn op de komende Algemene Ledenvergadering. Deze vindt plaats op 30 juni.

Ook de tweede Rondetafelbijeenkomst werd informeel afgesloten met een borrel in de bestuurskamer.

Openstaande vragen

- » Mogelijkheid gefaseerd fuseren bekijken
- » Rondetafelbijeenkomst samen met Huis & Erf organiseren
- » Mogelijke rol/commissie vanuit ALV of Rondetafelbijeenkomst bij fusie
- » Kosten fusie inzichtelijk maken
- » Investeringsplan voor gezamenlijke corporatie inzichtelijk maken

Op deze punten komen we op korte termijn terug bij de deelnemers.

