

Theo Dijt leidt de avond in met een korte terugblik op de keuzes die Habeko wonen heeft gemaakt vanaf het moment dat in het nieuwe Koersplan 2023-2026 is vastgesteld dat een samenwerking / fusie met een andere corporatie moet worden overwogen. De beoogde fusiepartner is Stichting MeerWonen uit Roelofarendsveen, waarmee de afgelopen jaren ook al op diverse vlakken is samengewerkt.

In het najaar van 2023 is het fusiehaalbaarheidsonderzoek gestart. De uitkomsten zijn bekend en worden op deze avond toegelicht door onderzoeksbureau Atrivé. De uitkomsten zijn ook besproken met de raden van commissarissen, de ondernemingsraad van Habeko, de huurdersvertegenwoordiging van beide corporaties en de drie gemeenten waarin Habeko wonen en MeerWonen actief zijn.

### **Waarom een informatieavond voor leden?**

Een belangrijke reden om de leden uit te nodigen op deze informatieavond is om hen bij te praten over de uitkomsten van het onderzoek en hun vragen te beantwoorden. Ook wordt nader ingegaan op de noodzakelijke overgang van de rechtsvorm 'vereniging' naar 'stichting' om de fusie met MeerWonen (= stichting) of enige andere woningcorporatie met de rechtsvorm 'stichting' mogelijk te maken.

### **Omzetting vereniging naar stichting**

De leden van de vereniging Habeko wonen kunnen op de eerste besluitvormende ALV (tweede helft maart) hun stem uitbrengen op de omzetting van de vereniging naar een stichting. Hiervoor is een meerderheid van 90% van de stemmen nodig bij een opkomst van ten minste 50 leden. Bij een lagere opkomst wordt de tweede besluitvormende ALV georganiseerd (begin april) en vindt opnieuw een stemming plaats. Ook bij de tweede ALV geldt een meerderheid van 90% van de stemmen. Bij een positief besluit kan het proces van omzetting naar stichting in gang gezet worden.

## 1. Waarom haalbaarheidsonderzoek naar fusie?

Martin Bogerd gaat nader in op het haalbaarheidsonderzoek naar de fusie met Stichting MeerWonen uit Roelofarendsveen (zie [www.habekowonen.nl](http://www.habekowonen.nl) voor de presentatie).

Bogerd benoemt drie belangrijke factoren die ten grondslag liggen aan het besluit om de haalbaarheid van een fusie te onderzoeken:

- Grote opgave op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming
- Toenemende eisen aan dienstverlening
- Meer aandacht voor woonbegeleiding en leefbaarheid

Om de opgaven te kunnen realiseren is een robuuste organisatie nodig met slagkracht. Met 15 medewerkers is de huidige organisatie kwetsbaar. Er is veel verloop en de openstaande vacatures worden tijdelijk met inhuur ingevuld. Ook in de toekomst moet Habeko blijvend rekening houden met veel doorstroom. Dit komt de continuïteit van de dienstverlening niet ten goede. Er is een grotere schaal nodig, zodat pieken en dalen binnen de organisatie kunnen worden afgevlakt. Ook is, gezien de opgaven die er liggen, meer gespecialiseerde kennis nog.

In de krappe arbeidsmarkt is het moeilijk om nieuwe mensen met de benodigde expertise aan te trekken. Dit geldt overigens niet alleen voor Habeko wonen; de hele sector heeft ermee te maken.

Marting Bogerd licht ook toe dat de organisatie niet geholpen zou zijn met alleen het aantrekken van meer gespecialiseerde medewerkers. De kwetsbaarheid blijft dan. Samenwerking helpt om de schaal te vergroten maar het blijkt in de praktijk dat de samenwerking op den duur onder druk komt te staan. Voorrang gaat dan uit naar de 'eigen' organisatie. Daarom lijkt een fusie de beste weg voor Habeko wonen.

Er zijn meerdere woningcorporaties gepolst, zo vertelt Bogerd. De focus moet vooral op de kernen blijven en daarin ziet Habeko veel overeenkomsten met MeerWonen, die ook woningen heeft in verschillende kleinere kernen.

MeerWonen heeft 3500 woningen in de gemeenten Kaag & Braassem en Oegstgeest. Hun visie op betaalbaarheid van wonen en de rol van de corporatie in de samenleving komt overeen. Ook zij stellen hoge eisen aan de dienstverlening, het contact met de huurders en de verbinding met de dorpen.

Habeko wonen en MeerWonen zijn beide financieel solide. Na een fusie zou er een corporatie ontstaan met zo'n 5700 woningen.

**Martin Bogerd zegt de aanwezigen toe dat Habeko de huurders en leden goed op de hoogte houdt van de ontwikkelingen in dit belangrijke proces.**

## 2. Uitkomsten haalbaarheidsonderzoek

Robert van Bendegem van onderzoeksbureau Atrivé presenteert de uitkomsten (zie [www.habekowonen.nl](http://www.habekowonen.nl) voor de presentatie).

In het haalbaarheidsonderzoek staat de volgende vraag centraal:

Wat is de meerwaarde van een mogelijke fusie ten opzichte van zelfstandig blijven?

Als Habeko wonen zelfstandig blijft, dan:

- Zou Habeko wonen financieel in staat zijn om de ambities waar te maken. Habeko is financieel gezond en hoeft niet te fuseren om financiële redenen.
- Blijft de organisatie kwetsbaar, wat leidt tot minder goede dienstverlening en minder betrokkenheid bij de kernen.
- Blijft de organisatie afhankelijk van inhuurkrachten op openstaande vacatures tijdelijk te vervullen; is een dure oplossing en verhoogt de bedrijfslasten.
- Verloopt de verduurzaming van woningen minder snel.

**Conclusie:** een fusie is de kans en noodzakelijk perspectief om de organisatie robuuster te maken. Robert van Bendegem voegt hieraan toe: als er nu geen fusie komt, staan we hier over een jaar of twee weer omdat Habeko dit qua organisatie nodig heeft.

### Waarom MeerWonen en wat zijn de voordelen van een fusie?

Robert van Bendegem licht toe dat de keuze voor MeerWonen verklaarbaar is. Beide corporaties hebben een gedeelde visie en dat is een solide basis voor een mogelijke fusie. Er zijn wel cultuurverschillen maar vooral veel overeenkomsten. Ook bij MeerWonen is een grote drive om het goed te doen voor hun huurders en belanghouders. Zij kunnen een uitbreiding van de organisatie goed gebruiken.

#### > Voordelen fusie voor de organisatie van Habeko wonen:

- Aantrekkelijke organisatie/werkgever tegen de achtergrond van een krappe arbeidsmarkt.
- Bij fusie een 'besparing' op bepaalde kosten (bijvoorbeeld € 150.000 minder inhuur en € 450.000 minder aan MT & RvC posities). Totaal geschatte waarde € 925.000.
- Verbeterde operationele kasstroom (inkomsten en uitgaven) leidt tot meer investeringscapaciteit. Dat betekent 26 miljoen extra bestedingsruimte over een periode van 10 jaar.

#### > Voordelen fusie voor de huurders van Habeko wonen:

- Nog betere dienstverlening
- Betere communicatie
- Meer inzet op leefbaarheid/vitaliteit van de dorpen (o.a. extra jaarlijkse investering van € 175.000)
- Meer nieuwbouw in de dorpen
- Sneller en beter verduurzamen
- Garant blijven staan voor betaalbaarheid wonen

Ook brengt de fusie geen huurverhoging met zich mee én blijft het kantoor in Hazerswoude-Dorp beschikbaar voor de huurders!

#### > Voordelen fusie voor de medewerkers van Habeko wonen:

- Onderlinge samenwerking, kennisdeling en -uitwisseling
- Verdelen werkdruk
- Meer mogelijkheden om medewerkers aan de organisatie te binden, doorgroeikansen
- Minder inhuur, waardoor de kennis binnen de organisatie blijft

## Voorlopige conclusie haalbaarheidsonderzoek

Een fusie met MeerWonen vormt een goed antwoord op de uitdagingen waar Habeko voor staat. Er ontstaat een robuuste organisatie met slagkracht. Samen zijn Habeko en MeerWonen organisatorisch beter in staat om de opgaven rond nieuwbouw en verduurzaming op te pakken. En de betaalbaarheid van wonen blijft gewaarborgd. De fusie leidt niet tot een extra huurverhoging.

Verder blijft de verbondenheid met de dorpen, de inzet voor de leefbaarheid en de persoonlijke benadering van de huurders. De dienstverlening zal zelfs stappen vooruit maken.

De angst van huurders/leden over de toekomst van hun verhuurder is begrijpelijk. Ze weten immers wat ze aan Habeko hebben, maar hoe wordt het straks als ze met een grotere partij samengaan?

MeerWonen is een financieel solide partner. De kwaliteit van hun woningen is vergelijkbaar met Habeko en dat geldt ook voor de bedrijfscultuur. Geen bureaucratie maar ruimte voor daadkracht.

**Conclusie van onderzoeksbureau Atrivé: het is een goede stap om het fusieonderzoek te starten!**

## Aanvullende bijdragen

\*Marcel Maurits, projectleider bij Habeko wonen en voorzitter van de OR

Marcel Maurits beschrijft de grote druk die er momenteel rust op hem en zijn collega's om alle taken die er op de kleine organisatie afkomen goed uit te voeren. Hij beaamt dat er werk blijft liggen, dat verzoeken van huurders soms onvoldoende opgepakt worden, dat er fouten gemaakt worden. Ook hij noemt de grote behoefte aan meer gespecialiseerde medewerkers en ziet voordelen van een bredere organisatie die na een fusie zou ontstaan.

Op de vraag van een van de aanwezigen of hij niet bang is om zijn baan kwijt te raken, antwoordt hij dat ze de garantie hebben gekregen dat er geen banen verloren gaan.

\*Cor de Jong, voorzitter Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen (SBHw)

Voorzitter Cor de Jong begrijpt dat Habeko wonen in MeerWonen een goede fusiepartner ziet. MeerWonen heeft vergelijkbare kernen en een vergelijkbare organisatie. SBHw ziet ook de huidige kwetsbaarheid van Habeko wonen. SBHw heeft wel een aantal punten van aandacht:

- De huur moet betaalbaar blijven > Dat is gegarandeerd door Habeko wonen.
- Het kantoor in Hazerswoude-Dorp moet blijven > Dat is ook gegarandeerd door Habeko wonen.
- Een nieuwe naam voor de nieuwe woningcorporatie > Die zal er ook komen.

SBHw ziet ook de voordelen van een fusie, zoals meer financiële armslag, zoals de extra bestedingsruimte van 26 miljoen over een periode van 10 jaar.

In de Woningwet is bepaald dat huurdersorganisaties instemmingsrecht hebben met betrekking tot een fusie. Het bestuur van SBHw voelt de grote verantwoordelijkheid om een goed onderbouwde en zorgvuldige zienswijze op te stellen. Daarom hebben ze een adviseur van de Woonbond ingehuurd voor begeleiding en advies.

Cor de Jong zegt dat SBHw nog geen 'ja' heeft gezegd maar wel degelijk positief is over de mogelijke fusie met MeerWonen. Overigens zou SBHw het eerste jaar na de fusie (als die er komt) zelfstandig blijven. Daarna volgt een evaluatie met de huurdervertegenwoordiging van MeerWonen.

De voorzitter van SBHw benadrukt dat het nu aan de leden is om akkoord te gaan met de omzetting van vereniging naar stichting.

## Vragen/opmerkingen van aanwezigen

Opmerking: Mijn eerste reactie op deze presentatie is dat ik blij ben dat jullie niet voor de eerste de beste woningcorporatie hebben gekozen.

Opmerking: Door het verloop van medewerkers moet je vaak je verhaal herhalen omdat ze niet weten waar het over gaat. Steeds weer nieuwe mensen, dat is een groot irritatiepunt.

Vraag: Wie kan ons garanderen dat wat er allemaal is verteld over de voordelen van een fusie ook waargemaakt wordt?

Antwoord: Er is geen zekerheid dat wat we nu schetsen ook bereikt wordt. Maar we zien wel potentie in de fusie. Bovendien weten we wel wat zelfstandig blijven betekent. Nu kan Habeko nog fuseren vanuit een drive om te verbeteren. Doen we dat nu niet, dan kunnen we op termijn verplicht worden om te fuseren omdat we het niet meer waarmaken. En dan valt er niets te kiezen.

Vraag: Waarom vertrekken er zoveel collega's naar andere corporaties?

Antwoord: In onze organisatie zijn er weinig doorgroeimogelijkheden. Sommige mensen maken een nieuwe stap in hun carrière, kunnen ergens anders wel doorgroeien. Bij Habeko moet je ook veel kunnen en met druk kunnen omgaan. Dat is ook niet voor iedereen.

Vraag: Wat gebeurt er straks als er in drie gemeenten gewerkt wordt? Gaan mensen heen en weer pendelen?

Antwoord: Nee, het is al bekend dat de huidige kantoren open blijven, dus ook het kantoor in Hazerswoude-Dorp.

Opmerking: Het is fijn als het kantoor in Hazerswoude open blijft, want je kan altijd even binnen lopen.

Vraag: Als we straks samen gaan met MeerWonen, gaat het geld dan niet allemaal naar de grootste? Bijvoorbeeld: dat er in Oegstgeest 800 woningen gebouwd worden en in Hazerswoude-Dorp maar 10? Of dat er bij ons standaard 6 zonnepanelen op een dak worden gelegd en daar 8 of 10?

Antwoord: Nee, we maken algemeen beleid. Verder zijn wij ook gehouden aan de prestatieafspraken die we hebben gemaakt met de gemeente Alphen aan den Rijn. We kunnen wél eigen regionale accenten leggen, zoals de samenwerking met Actief Rijnwoude.

Vraag: Kan Habeko wel aan het percentage betaalbare huurwoningen blijven voldoen na de fusie?

Antwoord: De gemiddelde huurprijs van MeerWonen ligt zelfs lager dan bij Habeko. Dat komt omdat Habeko meer eengezinswoningen heeft (veel woningen uit de jaren '60 en '70). MeerWonen heeft ook een jonger woningbestand. Wat de onderhoudspiek betreft komt dat ook goed uit. Er is voldoende spreiding na de fusie.

Vraag: Wat gebeurt er als de leden niet instemmen met de omzetting van vereniging naar stichting?

Antwoord: Dan komt er geen fusie. Leden moeten goed overwogen hun beslissing nemen en ook nadenken over wat er gebeurt als er tegen gestemd wordt.

Vraag: Als je ja zegt tegen de omzetting naar een stichting, kan je dan nog nee zeggen tegen de fusie?

Antwoord: De instemming met de fusie ligt bij de huurdersvertegenwoordiging (SBHW en HMW) en niet bij de leden. De huurdersvertegenwoordiging kan altijd nog nee zeggen.

Vraag: Wanneer wordt een nieuwe naam gekozen?

Antwoord: In de zomer, maar eerst zien of de fusie er ook komt.

Vraag: Worden woningbouwverenigingen gedwongen om te fuseren? Net zoals gemeenten gedwongen worden?

Antwoord: Nee, behalve als ze in financiële problemen zijn. Dat geldt niet voor Habeko en MeerWonen. Wij hebben er zelfstandig voor gekozen.

Vraag: Waarom is het kantoor niet de hele dag telefonisch bereikbaar?

Antwoord: Telefonische bereikbaarheid is typisch zo'n voorbeeld van de extra druk die er op de organisatie ligt. Daarom gekozen voor telefonische bereikbaarheid tot 12:00 uur 's middags.

Vraag: Er komen steeds meer ouderen. Wordt er wel gekeken voor wie er nieuwe woningen worden gebouwd?

Antwoord: Wij kijken 10 jaar vooruit en bouwen naar behoefte.