

cc: Gemeenteraad Delft (als raadsstuk)

Bewonerscommissie Renswoude 2
Hans Talmon, voorzitter
Clara van Sparwoudestraat 120
2612 RW Delft

telefoon: 015-2138265
e-mail: info@campuscontract.com

De Minister van Wonen en Rijksdienst,
de heer S.A. Blok
Ministerie van BZK
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

betreft: vragen bij fusie woningcorporaties Duwo en SLS Wonen

Delft, 12 november 2012

ook 1x op
Team Regio Kennisd.

Afd. Grif.	Kopie
Gemeente Delft	
13 NOV 2012 ✓	
Doc./bijlage	
Productnr.	

Geachte minister,

De voorgenomen fusie van de woningcorporaties Duwo te Delft en SLS Wonen te Leiden per 1 januari 2013 geeft ons als bewonerscommissie van het Duwo-complex Renswoude 2 aanleiding tot de navolgende vragen:

1. Klopt het dat huurders van Duwo stelselmatig de benodigde informatie geweigerd wordt om de fusie te kunnen beoordelen, en dat huurders worden buitengesloten van participatie in het fusieproces? (Verzoeken om informatie van individuele huurders worden geweigerd. Onze eigen bewonerscommissie is systematisch buitengesloten. Ook huurdersorganisatie Vulcanus is door Duwo verhinderd in het fusieproces te participeren.)
2. SLS Wonen had eind 2011 een B2-oordeel van het CFV ("dat de voorgenomen activiteiten de financiële positie van de corporatie op korte termijn in gevaar brengen"). Dit oordeel is des te meer ernstig, in het licht dat het CFV het niet nodig vond om woningcorporatie Vestia voorafgaand aan haar miljardentekort een negatief oordeel te geven. In het negatieve oordeel over SLS Wonen is overigens nog niet de opgelegde saneringsbijdrage voor het Vestia-debacle verrekend. Deze heffing betekent voor zowel SLS als Duwo een extra aderlating.
 - (a) Klopt het dat de fusie vooral bedoeld is als een reddingsoperatie voor SLS, om het mogelijk te maken dat de plannen van SLS alsnog doorgaan?
 - (b) Klopt het dat de financiële kwetsbaarheid van SLS extra groot is, doordat de helft van haar bezit bestaat uit oude en monumentale stadspanden, waarvan het onderhoud steeds zwaarder op de begroting zal gaan drukken gezien de financiële crisis? (terwijl monumentenzorg totaal geen kerntaak is voor een woningcorporatie).
 - (c) Klopt het dat de financiële kwetsbaarheid van SLS ook extra groot is door de bijzonder lage rentedekkingsgraad van 1,5 in 2010? Klopt het dat deze interest coverage ratio SLS zelfs nog kwetsbaarder maakt dan Duwo zelf? Wat is de prognose wanneer de historisch gezien uitzonderlijk lage rente omslaat in een explosieve rentestijging en dito risico-opslag?

- (d) Klopt het dat het CFV sinds enige jaren een ongebruikelijke definitie is gaan hanteren voor het begrip solvabiliteit, waarbij het problematisch lage eigen vermogen van de sector verhuld wordt door een optimistische indicator voor terugverdien capaciteit, die impliciet uitgaat van een groeiscenario en van blijvend lage rentestanden? Wat is de prognose voor de solvabiliteit (in de algemeen gangbare betekenis) van SLS wanneer de historisch gezien uitzonderlijk lage rente omslaat in een explosieve rentestijging en dito risico-opslag?
- (e) Klopt het dat de fusie nadelig is voor de financiële situatie van Duwo zelf, en daarmee ook voor de oplossing van het studentenkamertekort in Delft? (Duwo en de gemeente Delft willen tot eind 2016 ondanks de crisis nog enkele duizenden nieuwe studentenwoningen realiseren.)
- (f) Klopt het dat Duwo en SLS tot eind 2016 een financieringsbehoefte hebben van maar liefst € 200 miljoen?
- (g) Klopt het dat de fusie ook een groot risico vormt voor de gemeente Delft, –aangezien Delft garant staat via Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) met een achtervangverplichting van maar liefst € 876 miljoen, –aangezien van de vier woningcorporaties in Delft nu al de twee grootste zeer problematisch zijn gebleken (Vestia en Woonbron), –aangezien de gemeente nu reeds een vordering heeft op Duwo van € 22 miljoen, –aangezien de gemeente tegelijkertijd al bijzonder kwetsbaar is door een financiële verplichting van € 117 miljoen voor het spoorzone project (vermeerderd met aanzienlijke financiële verplichtingen voor het nieuwe stadskantoor en kostenstijgingen, oplopend tot een totaal van meer dan € 200 miljoen), –aangezien Duwo en de gemeente Delft afspraken hebben gemaakt met de TU Delft om de komende paar jaar zelf al enkele duizenden nieuwe studentenwoningen te realiseren? – Dit alles balt zich samen aan het begin van de ernstigste financiële crisis sinds de jaren dertig.
- (h) Klopt het dat het nieuwe regeerakkoord met de nieuwe verhuurdersheffing van € 2 miljard per jaar voor de woningcorporaties (bedrag in 2017), naar het oordeel van brancheorganisatie Aedes, betekent dat de woningcorporaties geen woningen meer kunnen bouwen, en dat onder de corporaties op grote schaal faillissementen zullen volgen?
- (i) Klopt het, dit alles overziend, dat het systeemrisico van de corporatiesector een bedreiging vormt voor de bouwopgave en kredietwaardigheid van de gemeente Delft zelf?
- (j) Klopt het dat de fusie van Duwo met SLS Wonen al met al in strijd is met de belangen van de Duwo-huurders in Delft, inclusief de huurders op ons eigen wooncomplex, en bovendien met onze belangen als ingezetenen van de gemeente Delft?
- (k) Klopt het dat Duwo vooraf aan de fusieplannen niet naar behoren met de gemeente Delft heeft overlegd? Klopt het dat de gemeente zich in zijn zienswijze weinig kritisch heeft beperkt tot algemeenheden? Klopt het dat de zienswijze buiten de gemeenteraad om is vastgesteld?

3. Uit de statuten van Stichting Duwo zoals deze gelden sinds 19 augustus 2003:

DOEL

Artikel 3

De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

Artikel 4

De stichting stelt zich in het bijzonder ten doel om die personen te huisvesten die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting.

De stichting richt zich hierbij ondermeer op de huisvesting van:

- meerpersoonshuishoudens;
- alleenstaanden, waaronder studenten en andere jongeren;
- ouderen.

- (a) Klopt het dat Duwo de fusie met SLS Wonen wil gebruiken voor een statutenwijziging met als belangrijkste oogmerk een categorale doelomschrijving als *studentenhuisvester*?
- (b) Klopt het dat Duwo een toegelaten instelling is, waarvan de statuten moeten voldoen aan de eisen van de Woningwet en het BBSH, en dat een categorale doelomschrijving binnen deze regelgeving niet is toegestaan?
- (c) Klopt het dat Duwo met het nieuwe doelartikel in de statuten vooral beoogt om meteen na vaststelling op grote schaal huuropzeggingsprocedures te kunnen starten tegen een duizendtal huurders met reguliere huurcontracten (op grond van “dringend eigen gebruik”)?
- (d) Klopt het dat Duwo de statutenwijziging volledig aan het zicht onttrekt van de huurders, met name de huurders met een regulier huurcontract die door de statutenwijziging direct in hun belang worden getroffen? (Verzoeken om informatie van individuele huurders worden geweigerd. Onze eigen bewonerscommissie is systematisch buitengesloten. Ook de reguliere huurdersorganisatie Vulcanus is door Duwo verhinderd in het fusieproces te participeren.)
- (e) Bent u van oordeel dat deze gang van zaken rechtmatig en behoorlijk is, en dat de belangen van de reguliere huurders voldoende gewaarborgd zijn?
- (f) Welke garantie krijgen de reguliere huurders dat zij bij de fusie van Duwo met SLS Wonen niet het kind van de rekening worden door huisuitzetting? Welke garantie is er dat voldoende passende woonruimte beschikbaar komt, met name voor afgestudeerden en starters?
- (g) Welke garantie krijgen de huurders van SLS Wonen die zelfstandige woonruimte huren op basis van een campuscontract-achtig huurcontract met een opzeggingstermijn van twee jaar na beëindiging van de studie? Welke garantie krijgen zij dat het hardvochtige Duwo-beleid na de fusie niet ook voor hen gaat gelden, namelijk dat zij zullen worden gedwongen om met terugwerkende kracht een campuscontract aan te gaan met de normale opzeggingstermijn van zes maanden na de beëindiging van de studie? (onder dreiging van de opzeggingsgrond “weigeren van een redelijk aanbod”).
- (h) Welke garantie krijgen de huurders kortom dat hun woonrecht gewaarborgd blijft? Welke garantie krijgen de huurders dat de fusiecorporatie een betrouwbare verhuurder zal blijken?

4. Klopt het dat in de westelijke randstad door de fusie slechts één studentenhuisvester in feite als monopolist zou overblijven? Is dit in overeenstemming met de mededingingswet? Is dit in het belang van huurders en woningzoekenden?

5. Welke garantie krijgt de gemeente Delft (alook de gemeente Leiden) dat de fusiecorporatie geen ongerechtvaardigde invloed krijgt in het gemeentebestuur? Is daar nu al geen sprake van, nu de combinatie TU Delft-Duwo in feite een politieke partij financiert en daarmee al beschikt over een “eigen” wethouder ruimtelijke ordening en studentenhuisvesting? Is het geen teken aan de wand dat de zienswijze van de gemeente Delft op de fusieplannen door deze wethouder geheel buiten de gemeenteraad om is vastgesteld?

6. Waarom is er geen prioriteit voor de oplossing van het lokale kamertekort boven expansie buiten de regio? Duwo wil niet alleen fuseren met SLS Wonen, maar er is ook sprake van dat uit de failliete boedel van Vestia een deel van de Rotterdamse studentenhuisvester Stadswonen zou worden aangekocht. Overexpansie buiten de regio gaan we toch onvermijdelijk terugzien in minder nieuwbouw in de regio, bezuiniging op onderhoud en/of hogere huren?

7. Klopt het dat de fusiecorporatie op bestaande complexen slechts in energiebesparende maatregelen wil investeren, als de verhuurder zelf de investering kan terugverdienen, en dat het belang van de huurder bij die investeringsbeslissing geen rol speelt?

8. Klopt het dat de fusie nadelig is voor de huurdersparticipatie? De koepelvorming heeft bij de eerdere fusies van Duwo (SDSH, Hof van Delft, en Intermezzo) namelijk geen gelijke tred weten te houden met de schaalvergroting. De koepelvorming verloopt zeer gebrekkig en met grote conflicten. Er is sprake van achterkamertjespolitiek. Huurders en bewonerscommissies worden niet of nauwelijks geïnformeerd of zelfs buitengesloten (zoals ook onze eigen BC). Duwo weigert de reguliere huurdersorganisatie Vulcanus te behandelen als een volwaardige onderhandelingspartner. De kloof tussen de huurderskoepel en de huurder wordt alsmaar groter. De koepel is totaal losgeraakt van de huurder. Behoort Duwo niet pas op de plaats te maken met de expansieplannen, totdat eerst de huurdersparticipatie op orde is gebracht – in overeenstemming met de overlegwet – en dat daarbij transparantie, representativiteit, zeggenschap en controleerbaarheid worden gegarandeerd?

9. Waarom dus opnieuw een fusie als eerdere fusies nog volstrekt onvoldoende verwerkt zijn? Welke les trekt Duwo uit de oorspronkelijke fusie van SDSH met het reguliere Hof van Delft? Duwo is nu al een jaar of vijf bezig om het vroegere Hof van Delft-bestand weer af te stoten. Daarbij wordt niet minder dan een totale puinhoop veroorzaakt. Is het niet zaak een en ander zorgvuldig af te ronden voordat vervolgstappen worden gezet? (fusie SLS Wonen; aankoop deel Vestia-Stadswonen).

Concluderend maakt onze bewonerscommissie zich grote zorgen: of de fusieplannen van Duwo op termijn niet ten koste gaan van een forse huurverhoging voor de zittende huurders en voor woningzoekenden; of de plannen niet aanleiding geven tot massale huisuitzetting van de reguliere huurders; of het aanwenden van de investeringscapaciteit in de gemeente Leiden niet juist leidt tot een groter studentenkamertekort in de gemeente Delft; of de plannen niet het risico in zich dragen op faillissement van Duwo; of de continuïteit van de volkshuisvesting in Delft niet in gevaar komt; of de plannen niet zelfs een fatale bedreiging vormen voor de Delftse gemeentefinanciën (in samenhang met het systeemrisico van de corporatiesector); of de plannen niet schadelijk zullen blijken voor het deugdelijke beheer en onderhoud van de Duwo-woningen, of de plannen niet onnodig belemmerend zijn voor energiebesparing; en of de plannen niet zullen leiden tot een verdere afbraak van de huurdersparticipatie.

Met vriendelijke groet,

Bewonerscommissie Renswoude 2

Hans Talmon, voorzitter

cc: Raad van Commissarissen Stichting Duwo
Burgemeester en Wethouders van Delft

INGEKOMEN 1 2 NOV. 2012

Gemeenteraad Delft

Postbus 78

2600 ME DELFT

Bewonerscommissie Reuswoude 2

Hans Talman, voorzitter

Clara van Sparwoudestraat 120

2612 RW Delft