



Onderwerp Fusie Steelande wonen.

Steller R. Asschert

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 3678635

Bijlage(n) 6

Ons kenmerk 5591867

Datum 25-05-2016

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Het bestuur van woningstichting Steelande wonen heeft het voornemen te fuseren met twee woningcorporaties met de hoofdvestiging buiten onze gemeente. De gemeente Groningen wordt gevraagd in de zienswijzeprocedure, in het traject van de beoordeling door de minister van Wonen en Rijksdienst, haar oordeel te geven over dit voornemen. Met deze brief ontvangt u informatie over de mogelijke opsplitsing van het bezit van Steelande wonen, geven we ons voorlopig standpunt over dit voornemen en nodigen wij u uit in de raadscommissie van 15 juni a.s. de overwegingen, die in dit verband voor het wonen in de stad belangrijk zijn, te bespreken. De uitkomst van dit gesprek zal worden verwerkt in onze zienswijze. Steelande wonen heeft ons gevraagd vóór eind juni te reageren.

Steelande wonen en de corporaties Wierden en Borgen (Bedum) en Groninger Huis (Zuidbroek) zijn het fusietraject gestart. Het is de bedoeling het woningbezit van Steelande wonen in de gemeente Groningen te voegen bij de woningen van Wierden en Borgen. Het gaat om ruim 1800 woningen in voornamelijk de wijken Hoogkerk, Noorddijk en de Meerdorpen.

Wierden en Borgen bezit circa 5500 woningen in de gemeenten Winsum, De Marne, Bedum, Loppersum, Eemsmond en Ten Boer. Na de mogelijke opsplitsing van het bezit van Steelande wonen zal het grootste deel van het woningbezit van Wierden en Borgen buiten de gemeente Groningen liggen (ook na de gemeentelijke herindeling).

Zoals bekend zijn met de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 de verhoudingen in de volkshuisvesting herzien. Gemeenten bepalen het volkshuisvestingsbeleid en van woningcorporaties wordt verwacht dat ze zich concentreren op hun kerntaak: het bieden van passende woonruimte aan de doelgroep van beleid. Hiervoor worden jaarlijks prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisaties gemaakt. Huurdersorganisaties bepalen in de nieuwe constellatie mede het beleid en zijn overlegpartner.

In dit gewijzigde krachtenveld bevat het Besluit toegelaten instelling Volkshuisvesting 2015 (Btiv 2015) het kader waaraan een verzoek voor splitsing en fuseren wordt beoordeeld. De Autoriteit woningcorporaties beoordeelt deze verzoeken namens de minister.

In de goedkeuringsprocedure levert de corporatie de onderbouwing aan met een zogenaamd fusie-effect rapportage. Die rapportage is ook bedoeld om de gemeente inzicht te geven in de overwegingen. Zowel de gemeente als de bewonersorganisatie heeft een bindend adviesrecht. Als bijlage bij deze brief zijn gevoegd: de aanvraag zienswijze, de leeswijzer bijlagen, de intentieovereenkomst, de samenvatting “De toekomst van 3 corporaties”, de notitie Meerwaardeonderzoek en financieel onderzoek en de notitie “Antwoorden onderzoeksvragen intentieovereenkomst”.

Bij de adviesaanvraag zitten ook meerdere onderzoeksrapporten, onder meer over de financierings- en woningmarktpositie van Steelande wonen. Deze bijlagen zijn dermate betrouwbaar dat ze niet bij deze brief zijn gevoegd; de inhoud is in deze brief en in de bijgevoegde bijlagen verwerkt.

In de beoordeling op grond van het Btiv 2015, evenals in belangrijke mate voor onze afweging, gaat het primair om de vraag of het volkshuisvestelijk belang wordt gediend en of de voor de volkshuisvestelijke kerntaak noodzakelijke prestaties zijn gewaarborgd. Daarnaast zijn er natuurlijk andere voor de stad specifieke belangen denkbaar. De volgende overwegingen zijn naar onze mening in dit verband in ieder geval aan de orde:

- waarom is gekozen voor een fusie met partners van buiten de gemeente Groningen;
- hoe zijn de belangen van bewoners geborgd;
- wat is het effect op de investeringscapaciteit;
- wat betekent de fusie voor het lokale partnerschap en de vorming van woningmarktregio's;
- wat zijn de risico's vanwege de verbinding met woningbezit in de regio met krimp en aardbevingsschade.

De toelichting die de beoogde partners met de fusie-effectrapportage hebben aangeleverd kan op bovenstaande vragen tot de volgende antwoorden en standpunten worden herleid. We hebben ons daarbij beperkt tot de overdracht van woningen naar Wierden en Borgen.

De keuze voor partners van buiten de gemeente Groningen.

Dat de intentie voor samenwerking niet uitgaat naar een stedelijke collega is verrassend te noemen. Een plausibele verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat de bereidheid er bij de collega's niet is en/of dat hun financiële positie het niet toelaat.

De toelichting bij de aanvraag zienswijze motiveert de beoogde keuze maar er wordt niet stilgestaan waarom de bepalende gronden voor de keuze niet van toepassing zijn op één van de corporaties in de stad. Wij zijn van mening dat een fusie met een collega corporatie uit de stad meer voor de hand ligt. Harde voorwaarde voor een fusie met een corporatie buiten de stad is wat ons betreft een positief oordeel van de huurdersorganisatie. En daarnaast de zekerheid dat de volkshuisvestelijke opgave in dezelfde mate geborgd wordt.

In de aanvraag voor zienswijze van de gemeente Groningen is de volgende motivering opgenomen: “Na de verkenning van scenario's is gekozen voor de uitwerking van een scenario dat het meeste bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied van Steelande wonen, namelijk het splitsen en samenvoegen van het bezit met twee gezonde corporaties die aansluiten op de werkgebieden Hoogkerk en Noorddijk. Er is gezocht naar geschikte partners vanuit de visie dat de organisatie en de werkgebieden van Steelande wonen het beste aansluiten bij niet-stedelijke corporaties.

De twee corporaties die als meest passend naar voren zijn gekomen zijn financieel gezond, sluiten goed aan op de twee werkgebieden en zien door het samenvoegen mogelijkheden om nog beter hun volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren”.

In de notitie “De toekomst van drie corporaties” wordt de keuze voor corporaties uit de nabije omgeving gemotiveerd met de constatering dat “Steelande wonen zich eerder een landelijke corporatie voelt dan een stedelijke en dat de volkshuisvestelijke opgave van Steelande wonen hoort bij een landelijk georiënteerde corporatie”.

Belangen van de huurders.

Bewoners zijn primair gebaat bij goede en betaalbare woningen, een prima service en duidelijke aanspreekpunten. Hiervoor is empathie en de drive tot het organiseren van een goede lokale binding bij de corporatie essentieel.

Gesteld wordt dat “de corporatie Wierden en Borgen in staat is op een actieve en eigentijdse manier in te spelen op de wensen van haar huurders. Door de fusie wordt kennis en ervaring gebundeld en dit kan voor de huurders van Steelande wonen betekenen dat de dienstverlening op een hoger niveau gebracht kan worden. De woonruimteverdeling wordt transparanter en er wordt op de organisatiekosten bespaard hetgeen aan de huurders ten goede kan komen”.

Opmerkelijk is dat in de intentie-overeenkomst onder afspraken in dit verband wordt gesteld dat “partijen sterk hechten aan een goede lokale verankering en band met huurders en stakeholders; daarom zal de dienstverlening voor de huurders die thans huren van Steelande wonen tenminste de komende vijf jaar op minimaal hetzelfde niveau blijven”.

Deze ambitie en de tijdelijkheid vallen moeilijk met elkaar te rijmen en vraagt om een nadere duiding. Wellicht speelt een rol dat Steelande wonen werkt met servicemedewerkers terwijl Wierden en Borgen het klantcontact en de dienstverlening digitaal georganiseerd heeft. Een andere wijze van werken mag echter in geen geval ten koste gaan van deze voor huurders belangrijke aspecten.

Ten aanzien van huurbeleid en kwaliteit woningvoorraad wordt in het “Rapport Meerwaarde onderzoek splitsen en samenvoegen” aangegeven dat er geen grote verschillen zijn.

Invloed op de investeringscapaciteit.

In de toelichting wordt aangegeven dat de financiële positie van Steelande wonen aanleiding is, naast het tekort aan organisatorische kwaliteiten, de corporatie op te heffen en op te laten gaan in twee collega corporaties. Steelande wonen is van mening dat de volkshuisvestelijke opgave waar de corporatie voor staat niet afzonderlijk kan worden opgebracht. De gesloten intentie-overeenkomst is gebaseerd op de “afspraak” dat Wierden en Borgen na de overname “over voldoende financiële middelen beschikt om de gewenste volkshuisvestelijke opgave in het bezit van Steelande wonen te realiseren”. Dit is een essentieel gegeven gelet op de centrale voorwaarde in het Btiv 2015 dat een splitsing/fusie het maatschappelijk nut en de lokale volkshuisvesting moet dienen.

Het in de financiële uitgangspunten van Steelande wonen omschreven “gewenste programma” is een belangrijk doel van de fusie en daarmee wordt het een voorwaarde voor onze medewerking. Dit programma dient een integraal onderdeel te worden van het meerjarenprogramma zodat met prestatieafspraken op de realisatie ervan kan worden gestuurd.

Dit wensprogramma bestaat onder meer uit (vervangende) nieuwbouw, zorgwoningen, energetische maatregelen en woningverbetering.

Het wordt gezien als een realistische doelstelling omdat de investeringscapaciteit van Wierden en Borgen toeneemt door de samenvoeging met het jongere en duurzamer bezit van Steelande wonen. Uit het onderzoek naar de financiële positie van Wierden en Borgen na de beoogde samenvoeging blijkt dat “na inrekening van deze volledige volkshuisvestelijke opgave de financiële ratio’s blijven voldoen aan de normen van het WSW”.

Lokaal partnerschap en vorming woningmarktregio.

In de beoordeling van een voorstel voor splitsing en fusie speelt ook (de versterking van) de positie van de gemeente en de wenselijkheid om de schaal van de corporatie in overeenstemming te brengen met de schaal van de regionale woningmarkt te brengen een rol. Wat betreft de schaal gaat het hier in beide gevallen om een voorgenomen vergroting. Wierden en Borgen bezit nu circa 400 woningen in Ten Boer. Na de gemeentelijk herindeling bezit de corporatie een marginaal aantal woningen in de gemeente Groningen. Om een volwaardig partner te worden in de stedelijke volkshuisvesting is het voor de corporatie aantrekkelijk om het woningbezit van Steelande wonen in de stad erbij te kunnen voegen. Qua organisatie en zeggenschap is dat voor de gemeente Groningen niet bezwaarlijk wanneer beide straks deel uitmaken van dezelfde woningmarktregio. In de verkenning die door de Vereniging Groninger Gemeenten, met Drenthe, wordt uitgevoerd wordt van een dergelijk model uitgegaan. In dat geval blijft de (formele) basis voor samenwerking en het maken van prestatieafspraken intact.

Mogelijke effecten door krimp en aardbevingsschade.

Het woningbezit van Steelande wonen in de stad bevindt zich niet of in geringe mate in een risicogebied met krimp en/of aardbevingsschade. Door het samenvoegen van deze woningen met de portefeuille van Wierden en Borgen ontstaat een koppeling met deze problematiek. Dit kan een nadelige invloed hebben op de exploitatie (investeringscapaciteit) van het bezit in de stad. Daar staat tegenover dat de samenvoeging voor Wierden en Borgen een positief effect heeft vanwege het grotere marktpotentieel van het bezit van Steelande wonen. Door risicospreiding verbetert de situatie voor Wierden en Borgen zowel wat betreft het risico op aardbevingsschade als op structurele leegstand.

In het Rapport “Meerwaarde onderzoek splitsen en samenvoegen” stelt KPMG dat “de effecten van aardbevingen en krimp moeilijk zijn te voorspellen; dit kan een onverwacht grote opgave opleveren, daarmee zou de beoogde extra investeringskracht voor de Steelande wonen-portefeuille in het gedrang kunnen komen”. Verder wordt in de Risicoscan van het adviesbureau EY vermeld dat Wierden en Borgen de komende jaren te maken heeft met een omvangrijk versterkingsprogramma in het aardbevingsgebied, ten dele aangevuld met een verduurzamings- en verbeterprogramma.

De Autoriteit woningcorporaties heeft met het oog op de voorgenomen fusie in 2015 aandacht gevraagd voor het extra risico vanwege de samenloop met de bevolkingsdaling in het werkgebied van Wierden en Borgen.

In de risicoverkenning van het Rigo is voor de risicogemeenten (de negen gemeenten met de meeste schade) een “leeglooprisico” doorgerekend uitgaande van structureel 5% meer vertrekkers dan zonder aardbevingen het geval zou zijn. Zoals te verwachten leidt dit tot extra leegstand en daling van de marktwaarde. De conclusie wordt getrokken dat “De financiële gevolgen van deze, door aardbevingen versterkte, krimp vallen in het weergegeven negatieve marktscenario binnen de toegestane marges, zowel in de huidige als in de nieuwe situatie na de samenvoeging”.

Bovenstaande informatie en overwegingen geven geen reden tot een eenduidig positief oordeel. Het is duidelijk dat het belang van de stad én van de huidige huurders vooral gelegen is in de realisatie van het zogenaamde gewenste programma, ook de volledige volkshuisvestelijke opgave genoemd. Dit is immers één van de pijlers van de corporaties om de fusie aan te gaan. In tegenstelling tot deze meerwaarde loopt de exploitatie van de woningen van Steelande wonen in de stad het risico belast worden met de gevolgen van aardbevingen en bevolkingsdaling. Hierbij de kanttekening dat na fusie door samenvoeging en risicospreiding de corporatie beter in staat is de eventuele lasten te dragen. We zijn van mening dat de stad wat dit betreft solidair moet kunnen zijn met de regio.

Een belangrijk bespreekpunt is wat ons betreft ook de voorkeur voor een niet-stedelijke corporatie. De eerdere samenvoeging van woningen in Hoogkerk- Noorddijk met Hoogezand-Sappemeer is problematisch geworden vanwege, naast financiële en organisatorische tekortkomingen, "twee wezenlijk verschillende werkgebieden, met elk haar eigen problemen". Dit wordt nu echter niet als een bezwaarpunt gezien terwijl juist wat betreft de aansluiting van werkgebieden het lokale alternatief zo voor de hand ligt.

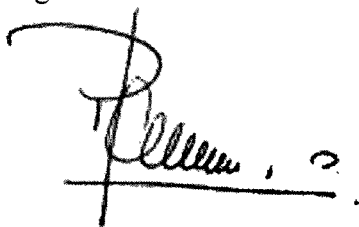
We verwachten duiding waarom het primaire belang, het volkshuisvestelijke belang, niet uitstekend vervuld zou kunnen worden met een collega in de stad. Door het schaalvoordeel en de kennis van en de ervaring met de stadse woningmarkt kan verwacht worden dat er investeringscapaciteit ontstaat die benut kan worden voor de wenselijk geachte opgave.

Voor de huurders betekent deze fusie dat het beheer en de verhuur van de betreffende woningen vanuit het perspectief van een groter gebied aangestuurd gaan worden. De betreffende bewoners zijn van oudsher gewend aan korte lijnen en direct contact. Helaas is dit door de eerdere fusie verwaterd en ligt daar dus nu een opgave. We mogen verwachten dat professionele corporaties dit prima kunnen organiseren.

We hechten tot slot grote waarde aan een positief oordeel van de huurdersorganisatie. Ze heeft grote betrokkenheid getoond en heeft zich zorgvuldig georiënteerd. In een eerder stadium heeft de huurdersorganisatie ingestemd met het in gang zetten van een fusie met Wierden en Borgen. Eind april is aangegeven dat er nog geen positieve zienswijze is gegeven.

Graag gaan we met u in gesprek over de overwegingen die in dit kader belangrijk zijn.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink



Gemeente Groningen
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 20001
9700 PB Groningen

datum 22 april 2016
onze referentie pp 160422
onderwerp aanvraag zienswijze splitsen Steelande wonen

Geacht College,

In de achterliggende periode heb ik u dan wel de betreffende portefeuillehouder geïnformeerd over het voornemen om de stichting Steelande wonen te splitsen en de delen samen te voegen met de stichting Wierden en Borgen en de stichting Groninger Huis. Krachtens artikel 53 van de Woningwet moet de Minister van Wonen en Rijksdienst zijn goedkeuring geven aan de splitsing. Ons verzoek aan de minister om die goedkeuring te verlenen moet zijn vergezeld van de mededeling van de bewonersorganisaties of zij met de splitsing instemmen, alsmede van de zienswijzen op die splitsing van de desbetreffende gemeenten. Met dit schrijven verzoek ik de gemeente Groningen om een zienswijze te geven op dit voornemen. Belangrijk om te vermelden is dat bestaande afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties bij deze splitsing van kracht blijven (zie ook artikel 2 van de bijgevoegde intentieovereenkomst).

In deze brief wordt een korte toelichting gegeven op de aanleiding voor deze splitsing. Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de beschikbare informatie om te komen tot een zienswijze. Tevens wordt het proces toegelicht en wordt aangegeven hoe we nader kunnen afstemmen over deze aanvraag en de verstrekte informatie.

Aanleiding

In 2011 is Steelande wonen ontstaan uit een fusie. Steelande wonen is na de fusie met financiële problemen geconfronteerd. De financiële uitgangspositie van de fusiecorporatie was niet goed. Als gevolg van de fusie is Steelande wonen in twee gescheiden en onderling nogal verschillende marktgebieden actief: Hoogkerk en Noorddijk (gemeente Groningen) en Hoogezand-Sappemeer. Na de fusie is er niet of nauwelijks aandacht geweest voor de integratie van de twee voormalige organisatieculturen, werkprocessen en de ontwikkeling van de organisatie. De fusiecorporatie had geen lange termijn visie op haar volkshuisvestelijke opgave, waardoor de focus vooral gericht was op het technisch beheer van het woningbezit en het beheersen van bewonersproblemen.

Eind 2013 heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de borgingsfaciliteiten voor nieuwe kapitaalsleningen ingetrokken en heeft het management het vertrouwen in het bestuur opgezegd. Op 1 januari 2014 is een interim-directeur-bestuurder gestart. Deze heeft zowel in

het management als in de samenstelling van de Raad van Commissarissen (RvC) ingegrepen en heeft een start gemaakt met de cultuuromslag.

Op 10 juli 2014 is een nieuwe bestuurder (Peter Pinkhaar, tevens de huidige bestuurder van Steelande wonen) aangesteld met een gerichte opdracht. Na verdere aanpassing van de top van de organisatie, RvC en management, is een start gemaakt met het strategisch vastgoedbeleid, waarin de volkshuisvestelijke opgave voor Steelande wonen voor de komende tien jaar is beschreven. Het resultaat is vertaald in een financiële meerjarenbegroting. Op basis van deze informatie is een verkenning uitgevoerd van de mogelijke toekomstscenario's voor Steelande wonen. Daarbij zijn verschillende scenario's afgewogen.

Uiteindelijk is er gekozen voor de uitwerking van een scenario dat het meeste bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied van Steelande wonen, namelijk het splitsen van Steelande en het samenvoegen van de delen met twee gezonde corporaties die aansluiten op de twee werkgebieden, Hoogkerk en Noorddijk (gemeente Groningen) en Hoogezand-Sappemeer. Vanuit de visie dat de organisatie en de werkgebieden van Steelande wonen het beste aansluiten bij niet-stedelijke corporaties is er gezocht naar geschikte partners. Wierden en Borgen en Groninger Huis zijn in deze verkenning als meest passend naar voren gekomen. Hiervoor waren meerdere redenen. Het zijn twee (financieel) gezonde corporaties, ze sluiten goed aan op de twee werkgebieden van Steelande wonen en beide corporaties zien mogelijkheden om met het samenvoegen van de delen van Steelande wonen nog beter hun volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren. Er is dus sprake van een wederzijds belang.

In oktober 2015 hebben de bestuurders en de RvC's van Steelande wonen, Wierden en Borgen en Groninger Huis besloten om twee onderzoeken te laten uitvoeren naar de kansen en risico's van deze mogelijke samenwerking. Hierbij ging het om een meerwaardeonderzoek en een financieel onderzoek. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken is een intentieovereenkomst getekend door de bestuurders en de RvC's. Er zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd en op basis van deze resultaten is de intentieovereenkomst bekrachtigd door bestuurders en RvC's. Zij hebben in april 2016 besloten het proces van splitsen en samenvoegen met deze partijen voort te zetten.

Overzicht informatie en proces

De procedure die gevolgd wordt om te komen tot een splitsing van een woningcorporatie is min of meer gelijk aan die van een fusie. Hierbij zijn de zienswijzen van gemeenten en de instemming van huurdersorganisaties van groot belang. De reacties van deze stakeholders maken onderdeel uit van de goedkeuringsaanvraag bij de minister, die gepland staat voor de tweede helft van 2016. Het voornemen is om de daadwerkelijke splitsing te laten plaatsvinden op 1 januari 2017.

Om uw zienswijze goed te kunnen formuleren zijn bijlagen toegevoegd. Hierin treft u de informatie die ook door bestuurders en RvC's is gebruikt om te komen tot het ondertekenen en het bekrachtigen van de intentieovereenkomst. Het betreft de volgende bijlagen:

- Bijlage 1 Leeswijzer bijlagen
- Bijlage 2 Getekende intentieovereenkomst
- Bijlage 3 Plan van aanpak, versie 3.0

- Bijlage 4 Populaire samenvatting meerwaardeonderzoek (KPMG) en financieel onderzoek (EY)
- Bijlage 5 Samenvatting meerwaardeonderzoek (KPMG) en financieel onderzoek (EY)
- Bijlage 6 Notitie Antwoorden onderzoeksvragen intentieovereenkomst verdiepende onderzoeken
 - Bijlage A-B: Rapport 'Onderzoek Krimp, aardbevingen en leegstaande huurwoningen' (RIGO)
 - Bijlage C: Memo 'Financiële meerjarenraming'
 - Bijlage D: Rapport 'Verdeling leningenportefeuille Steelande wonen' (Thésor) en memo toelichting
 - Bijlage E: Memo 'Verdeling activa en passiva Steelande'
 - Bijlage F: Rapport 'Onderzoek markt van BOG en maatschappelijk vastgoed' en overzicht niet-daeb
 - Bijlage G: Geconsolideerde balans Groninger huis en Wierden en Borgen na splitsing
 - Bijlage H: Rapport 'Bepaling score technische staat woningbezit Steelande wonen' (MaijA)
- Bijlage 7 Meerwaardeonderzoek (KPMG)
- Bijlage 8 Financieel onderzoek (EY)

In de bijlage bij deze brief vindt u een leeswijzer met betrekking tot de bovenstaande documenten. Hierin is kort beschreven wat de inhoud per document is en wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofddocumenten en verdiepende documenten.

Mogelijk vindt u het prettig om afstemming te hebben over de bijgevoegde informatie alvorens u uw zienswijze geeft. Hierover neem ik contact met u op.

Graag ontvangen wij uw zienswijze binnen zes weken na dagtekening van deze brief, of zo veel eerder als mogelijk.

Met vriendelijke groet,



Peter Pinkhaar
directeur-bestuurder



Bijlage 1 Leeswijzer bijlagen

Hoofddocumenten	Inhoud
Bijlage 2 Getekende intentieovereenkomst	De intentieovereenkomst is het formele document waarin het voornemen tot juridische splitsing is ondertekend door de drie bestuurders en drie voorzitters van de raden van commissarissen. In de intentieovereenkomst worden een aantal onderzoeksvragen benoemd (artikel 3.2 sub a-h). De antwoorden hierop zijn geformuleerd in bijlage 6 'Notitie Antwoorden onderzoeksvragen intentieovereenkomst'. Bijlagen A-H zijn de verdiepende documenten bij deze notitie.
Bijlage 3 Plan van aanpak, versie 3.0	Het plan van aanpak beschrijft het voorgenomen splitsingsproces. Hierin worden activiteiten, benodigde documenten, planning en rollen toegelicht. Het document is opgesteld door KPMG. Zij begeleiden het splitsingsproces.
Bijlage 4 Populaire samenvatting meerwaardeonderzoek (KPMG) en financieel onderzoek (EY)	In dit document worden de uitkomsten van het meerwaardeonderzoek (KPMG) en het financieel onderzoek (EY) samengevat in een zeer beknopt en toegankelijk document. Hierin worden de belangrijkste meerwaarde en de (financiële) risico's beschreven.
Bijlage 5 Samenvatting meerwaardeonderzoek (KPMG) en financieel onderzoek (EY)	In dit document worden de uitkomsten van het meerwaardeonderzoek (KPMG) en het financieel onderzoek (EY) samengevat; nauwkeurig en uitputtend en daarmee zakelijker dan de populaire samenvatting (bijlage 4).
Bijlage 6 Notitie Antwoorden onderzoeksvragen intentieovereenkomst verdiepende onderzoeken	In deze notitie worden de antwoorden op de onderzoeksvragen uit de intentieovereenkomst beschreven (artikel 3.2 sub a-h). Dit zijn de belangrijkste conclusies op basis van de verdiepende documenten bijlagen A-H.
Verdiepende documenten	Inhoud
Bijlage A-B: Rapport 'Onderzoek Krimp, aardbevingen en leegstaande huurwoningen' (RIGO)	Dit verdiepend onderzoek geeft een antwoord op de onderzoeksvragen uit artikel 3.2 sub a en b van de intentieovereenkomst. Het gaat om een onderzoek naar de effecten en risico's van demografische ontwikkelingen en aardbevingen in de werkgebieden van de betrokken corporaties. Dit onderzoek is uitgevoerd door RIGO en baseert zich op verschillende onderzoeken.
Bijlage C: Memo 'Financiële meerjarenraming'	Dit verdiepend onderzoek geeft een antwoord op de onderzoeksvraag uit artikel 3.2 sub c van de intentieovereenkomst. Het betreft een nadere analyse n.a.v. het financieel onderzoek (EY). Hierin wordt het effect van splitsing en samenvoeging op de financiële ratio's van Groninger Huis en Wierden & Borgen omschreven. Deze analyse is inclusief de, eerder niet ingerekende, noodzakelijke volkshuisvestelijke opgave van Steelande. Tevens zijn in deze analyse de gehanteerde parameters in de meerjarenplanning afgestemd op de ontvangende corporaties.
Bijlage D: Rapport 'Verdeling leningenportefeuille Steelande wonen' (Thésor) en memo toelichting	Dit verdiepend onderzoek geeft een antwoord op de onderzoeksvraag uit artikel 3.2 sub d van de intentieovereenkomst. Het betreft een onderzoek naar de wijze waarop de leningenportefeuille van Steelande wonen kan worden verdeeld over Groninger Huis en Wierden en Borgen.

<p>Bijlage E: Memo 'Verdeling activa en passiva Steelände'</p>	<p>Dit verdiepend onderzoek geeft een antwoord op de onderzoeksvraag uit artikel 3.2 sub e van de intentieovereenkomst. Het betreft een onderzoek naar de wijze waarop de overige activa en passiva van Steelände wonen, niet zijnde onroerende goederen en het kantoorpand, kunnen worden verdeeld over Groninger Huis en Wierden en Borgen.</p>
<p>Bijlage F: Rapport 'Onderzoek markt van BOG en maatschappelijk vastgoed' en overzicht niet-daeb</p>	<p>Dit verdiepend onderzoek geeft een antwoord op de onderzoeksvraag uit artikel 3.2 sub f van de intentieovereenkomst. Het betreft een onderzoek naar de wijze waarop Groninger Huis en Wierden en Borgen na fusie de schuld kunnen verlagen door bezit, bij voorkeur bedrijfsvastgoed, van het Steelände deel te verkopen.</p>
<p>Bijlage G: Geconsolideerde balans Groninger huis en Wierden en Borgen na splitsing</p>	<p>Dit verdiepend onderzoek geeft een antwoord op de onderzoeksvraag uit artikel 3.2 sub g van de intentieovereenkomst. Het geeft inzicht in de geconsolideerde balans na splitsing van Groninger Huis en Wierden en Borgen op basis van, daar waar mogelijk, gelijke parameters.</p>
<p>Bijlage H: Rapport 'Bepaling score technische staat woningbezit Steelände wonen' (MaijA)</p>	<p>Dit verdiepend onderzoek geeft een antwoord op de onderzoeksvraag uit artikel 3.2 sub h van de intentieovereenkomst. Het geeft inzicht in de staat van onderhoud en in de onderhoudsnorm die gebruikt is in de bedrijfs waarde van Steelände wonen.</p>
<p>Bijlage 7 Meerwaardeonderzoek (KPMG)</p>	<p>Dit onderzoek beschrijft de kenmerken van de drie corporaties en de meerwaarde en nadelen/risico's van het splitsen van Steelände en het samenvoegen van de delen met Groninger Huis en Wierden en Borgen. Dit onderzoek is uitgevoerd door KPMG. Op basis van dit onderzoek en het financieel onderzoek (EY) is de intentieovereenkomst getekend. Op basis van de verdiepende onderzoeken en de antwoorden op de onderzoeksvragen uit de intentieovereenkomst is vervolgens de intentieovereenkomst bekrachtigd door bestuurders en RvC's.</p>
<p>Bijlage 8 Financieel onderzoek (EY)</p>	<p>Dit onderzoek beschrijft de financiële risico's van het splitsen van Steelände en het samenvoegen van de delen met Groninger Huis en Wierden en Borgen. Dit onderzoek is uitgevoerd door EY. Op basis van dit onderzoek en het meerwaarde onderzoek (KPMG) is de intentieovereenkomst getekend. Op basis van de verdiepende onderzoeken en de antwoorden op de onderzoeksvragen uit de intentieovereenkomst is vervolgens de intentieovereenkomst bekrachtigd door bestuurders en RvC's.</p>

INTENTIE-OVEREENKOMST TOT JURIDISCHE SPLITSING

De ondergetekenden:

STICHTING Steelands wonen gevestigd te Hoogkerk, te dezen vertegenwoordigd door haar enige bestuurder de heer P. Pinkhaar, hierna te noemen: "**Steelands**"

&

WONINGSTICHTING Wierden & Borgen, gevestigd te Bedum, te dezen vertegenwoordigd door haar enige bestuurder de heer R. Kramer, hierna te noemen: "**Wierden & Borgen**"

&

WOONSTICHTING Groninger Huis, gevestigd te Zuidbroek, te dezen vertegenwoordigd door haar enige bestuurder mevrouw H. van Ree, hierna te noemen: "**Groninger Huis**",

gezamenlijk ook te noemen: "partijen"

Steelands is gezien haar financiële positie en organisatorische kwaliteiten, zoals die de afgelopen vier jaren als gevolg van haar fusie in 2011 ontstaan zijn, niet in staat om zelfstandig de opgave in haar werkgebied te realiseren.

Wierden & Borgen en Groninger Huis hebben het voornemen om hun regionale verantwoordelijkheid te nemen met als doel de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied van Steelands veilig te stellen. Zij hebben daarbij ieder hun eigen afweging en zien voor ieder voor hen volkshuisvestelijke en maatschappelijke meerwaarde.

Om dit voornemen vorm te geven zijn partijen voornemens om Steelands te splitsen, als bedoeld in artikel 334 a, lid 1, van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij het vermogen van Steelands onder algemene titel overgaat, voor een deel ('Hoogkerk/Oosterhoogebrug') naar Wierden & Borgen en voor een ander deel (Hoogezand-Sappemeer) naar Groninger Huis. Steelands houdt op hetzelfde moment op te bestaan..

Door de besturen en voorzitters van de raden van commissarissen van partijen is op 15 september 2015 een 'verklaring onderzoek samenwerking' ondertekend, waarin partijen aangeven dit voornemen nader te willen laten onderzoeken.

Daartoe is aan een onafhankelijk extern bureau, KPMG Advisory, de opdracht verstrekt om een onderzoek uit te voeren naar de volkshuisvestelijke en maatschappelijke meerwaarde van dit voornemen. Dit onderzoek is afgerond met een rapportage dd. 23 november 2015

Tevens is aan een onafhankelijk extern bureau, EY Transaction Advisory Services, de opdracht verstrekt om een onderzoek uit te voeren naar de financiële situatie en het financiële korte- en langetermijnperspectief. Dit onderzoek is afgerond met een rapportage dd. 1 december 2015.

Op 9 december 2015 zijn de uitkomsten van deze onderzoeken gepresenteerd aan de besturen en de raden van commissarissen van partijen en daarna zijn deze bij elk van partijen afzonderlijk besproken.

De uitkomsten van de onderzoeken zijn voor de besturen aanleiding om nu te komen tot een intentieverklaring voor een zuivere splitsing als bedoeld in lid 1 van artikel 2:334a BW, waarbij een deel van het vermogen van Steelande onder algemene titel overgaat naar Wierden & Borgen en een ander deel naar Groninger Huis.

Artikel 1. Voornemen tot juridische splitsing

- 1.1. Partijen streven ernaar om per 1 januari 2017, of zoveel later als een zorgvuldig proces dit nodig maakt, door middel van een juridische splitsing een deel van het bezit van Steelande onder algemene titel over te laten gaan naar Wierden & Borgen en een deel naar Groninger Huis. Dit voornemen zoals hiervoor omschreven wordt hierna omschreven als 'splitsing'.
- 1.2. Partijen zullen tot de splitsing komen overeenkomstig een gezamenlijk op te stellen stappenplan. Het stappenplan wordt beschikbaar gesteld aan de raden van commissarissen van partijen alsmede de drie ondernemingsraden. Met hen en met andere betrokkenen worden op basis van het stappenplan nadere afspraken gemaakt over de momenten waarop informatie, overleg, advisering, goedkeuring en instemming aan de orde is.
- 1.3. De gemeenten waarin partijen werkzaam zijn zullen tijdig en zorgvuldig worden betrokken bij het splitsingsproces en in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijze uit te brengen over de voorgenomen splitsing, zoals ook voorgeschreven in de Woningwet.
- 1.4. De huurdersorganisaties van partijen zullen, met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving, na het ondertekenen van deze overeenkomst tijdig en zorgvuldig worden betrokken bij het splitsingsproces. Aan hen zal gedurende het proces om instemming worden gevraagd over de voorgenomen splitsing. Hun reactie wordt op zorgvuldige wijze in de besluitvorming betrokken. Daarbij zullen de huurdersorganisaties vooraf, dat wil zeggen voordat men het verzoek om instemming te geven ontvangt, in de gelegenheid gesteld worden de beschikbare documenten tijdig te bestuderen en zullen eventuele verzoeken van hen om aanvullende informatie of onderzoek in beginsel positief beantwoord worden.
- 1.5. De ondernemingsraden van partijen worden, met in achtneming van de Wet op de Ondernemingsraden, na het ondertekenen van deze overeenkomst tijdig in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over de voorgenomen splitsing. Dit advies zal op zorgvuldige wijze in de besluitvorming betrokken worden, in die zin dat het advies of eventueel door een van de ondernemingsraden gestelde voorwaarden door partijen kan worden aangemerkt als omstandigheden op basis waarvan partijen met elkaar in overleg treden over de vraag of zij het voornemen

te splitsen al dan niet ten uitvoer willen brengen en/of onder welke voorwaarden zij de voorgenomen splitsing ten uitvoer willen brengen. Tevens zullen de ondernemingsraden vooraf, dat wil zeggen voordat men om een formeel advies wordt gevraagd, in de gelegenheid worden gesteld de beschikbare documenten tijdig te bestuderen en zullen eventuele verzoeken van hen om aanvullende informatie of onderzoek in beginsel positief beantwoord worden.

Artikel 2. Afspraken

- 2.1 Partijen hebben in onderlinge gesprekken de afgelopen periode overeenstemming bereikt over een groot aantal zaken die bij de splitsing van kracht zullen zijn:
- partijen hechten sterk aan een goede lokale verankering en band met huurders en stakeholders. Daarom zal de dienstverlening voor de huurders die thans huren van Steelande Wonen in Hoogezand-Sappemeer en/of in Hoogkerk/Oosterhoogebrug tenminste de komende vijf jaar op minimaal hetzelfde niveau blijven;
 - Groninger Huis en Wierden & Borgen beschikken na de splitsing over voldoende financiële middelen om de gewenste volkshuisvestelijke opgave in het bezit van Steelande te realiseren;
 - Groninger Huis en Wierden & Borgen stellen een meerjarenplan op om de noodzakelijke investeringen in het bezit en werkgebied van Steelande Wonen, ten uitvoer te brengen conform de beleidsuitgangspunten van de beide corporaties;
 - De bestaande overeenkomsten, prestatieafspraken en investeringsplannen van partijen op lokaal niveau zoals die zijn opgenomen en verwerkt in de meerjarenbegrotingen blijven gehandhaafd en worden niet ten gevolge van de splitsing aangetast;
 - Groninger Huis en Wierden & Borgen nemen alle bestaande afspraken met de huurdersorganisaties en gemeenten, zoals die door Steelande zijn gemaakt, onverkort over tenzij in onderling overleg door partijen anders wordt overeengekomen;
 - De bestaande afspraken van Groninger Huis en Wierden & Borgen met hun eigen huurdersorganisatie en gemeenten blijven onverkort van kracht en worden niet ten gevolge van de splitsing aangetast;
 - Bestuur, management en raad van commissarissen van Steelande leggen per splitsingsdatum hun positie neer en doen geen aanspraak op een functie bij Groninger Huis of Wierden & Borgen, omdat Steelande dan ophoudt te bestaan;
 - partijen treden met de werknemersorganisaties in overleg om afspraken te maken over de wijze waarop met eventuele gevolgen voor medewerkers wordt omgegaan, in overeenstemming met wat is bepaald in artikel 2.14.1 van de CAO Woondiensten. Uitgangspunt daarbij is dat als direct gevolg van de fusie onder de medewerkers die op 1 januari 2016 bij partijen werkzaam zijn, geen gedwongen ontslagen vallen¹.

¹ Deze toezegging geldt voor die medewerkers die op 1 januari 2016 werkzaam zijn bij partijen op basis van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd en voor medewerkers die op 1 januari 2016 werkzaam zijn bij partijen op basis van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, maar

2.2 Bovengenoemde zaken en overige afspraken die tussen partijen overeengekomen zijn worden de komende periode door hen waar nodig in onderling overleg nader uitgewerkt. Voor alle hierboven gemaakte afspraken en overeenkomsten gelden dat deze naar redelijkheid en billijkheid worden uitgevoerd.

Artikel 3. Nadere uitwerking van het splitsingsproces

3.1 De besturen van partijen zullen deze overeenkomst uitwerken tot een voorstel tot splitsing als bedoeld in artikel 2:334f BW. Alvorens dit voorstel definitief wordt opgesteld en ter goedkeuring aan de Minister van Wonen en Rijksdienst wordt voorgelegd, zullen partijen nog een aantal zaken, welke limitatief zijn benoemd in artikel 3.2, nader uitwerken en met elkaar overeenkomen.

- 3.2 Partijen laten op korte termijn een aantal onderzoeken uitvoeren, zijnde:
- a) een verdiepend onderzoek naar de gevolgen van demografische ontwikkelingen in het werkgebied van partijen;
 - b) een verdiepend onderzoek naar de gevolgen van aardbevingsschade in het werkgebied van partijen;
 - c) een inventarisatie van de thans niet ingerekende volkshuisvestelijke opgave in het bezit van Steelande Wonen en de wijze waarop en de mate waarin in die opgave door Groninger Huis en Wierden & Borgen kan worden voorzien;
 - d) onderzoek naar de wijze waarop de leningenportefeuille van Steelande Wonen kan worden verdeeld over Groninger Huis en Wierden & Borgen;
 - e) onderzoek naar de wijze waarop de overige activa en passiva van Steelande Wonen, niet zijnde onroerende goederen, kunnen worden verdeeld over Groninger Huis en Wierden & Borgen;
 - f) onderzoek naar de wijze waarop Groninger Huis en Wierden & Borgen na fusie de schuld kunnen verlagen door bezit, bij voorkeur bedrijfsvastgoed, van het Steelande deel te verkopen;
 - g) inzicht in de geconsolideerde balans na splitsing van Groninger Huis en Wierden & Borgen op basis van, daar waar mogelijk, gelijke parameters als deze thans hanteren;
 - h) inzicht in de staat van onderhoud en in de onderhoudsnorm die gebruikt is in de bedrijfswaarde van Steelande.

De uitkomsten van de onderzoeken van punt D en E van dit artikel zullen worden opgenomen in het voorstel tot splitsing, welke een beschrijving bevat aan de hand waarvan nauwkeurig kan worden bepaald welke vermogensbestanddelen van de splitsende rechtspersoon zullen overgaan op elk van de verkrijgende rechtspersonen.

Indien op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken of inventarisatie Groninger Huis en/of Steelande en/of Wierden & Borgen van mening is (zijn) dat een splitsing niet langer in redelijkheid van haar kan worden verwacht dan zullen partijen met elkaar in overleg treden of men het voornemen om te splitsen al dan niet ten uitvoer

waarbij is vastgelegd dat deze overeenkomst bij goed functioneren wordt omgezet in een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

- wil brengen. Als partijen daar niet in onderling overleg overeenstemming over bereiken, geldt het bepaald in artikel 3.7.
- 3.3 Naast de onderzoeken genoemd in artikel 3.2 zijn bij partijen thans geen feiten of omstandigheden bekend die er toe kunnen leiden dat de splitsing geen doorgang kan vinden. Indien zich echter na afsluiting van deze overeenkomst nieuwe feiten of omstandigheden voordoen waarin thans niet voorzien is en waardoor Groninger Huis en/of Steelande en/of Wierden & Borgen van mening is of zijn dat redelijkerwijs niet meer verwacht kan worden dat zij deze splitsing nastreven, dan zullen partijen met elkaar in overleg treden of men het voornemen om te splitsen al dan niet ten uitvoer wil brengen. Als partijen daar niet in onderling overleg overeenstemming over bereiken, geldt het bepaald in artikel 3.7.
- 3.4 Zoals vermeld in artikel 3.1 zal deze intentieovereenkomst worden uitgewerkt in een voorstel tot splitsing, dat ter goedkeuring aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst zal worden voorgelegd. Het voorstel tot splitsing zal (moeten) worden voorzien van de zienswijzen van de gemeenten in het werkgebied van Steelande, Groninger Huis en Wierden & Borgen alsmede van de instemming van de huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies en de goedkeuring van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), dit alles conform de daartoe geldende wet- en regelgeving. Nadat goedkeuring is verkregen van de minister zal het definitieve besluit tot splitsing genomen worden conform het bepaalde in artikel 2:334m BW en in de statuten van partijen.
- 3.5 Alvorens het voorstel tot splitsing wordt voorgelegd aan de Minister, wordt het ter finale goedkeuring voorgelegd aan de raden van commissarissen, waarbij in de besluitvorming de uitkomsten van de onderzoeken zoals genoemd in artikel 3.2 worden betrokken alsmede de zienswijzen van gemeenten, de opvatting van de huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies, de goedkeuring van het WSW en de adviezen van de ondernemingsraden. Op basis van al deze informatie en opinies wordt definitief besloten of men de splitsing ter goedkeuring wil voorleggen aan de Minister, dan wel of men van de splitsing afziet.
- 3.6 Van een corporatie kan redelijkerwijs niet meer verwacht worden dat de splitsing voortgang vindt als die er toe zou leiden dat de uitgangspunten en toezeggingen zoals verwoord in artikel 2 van deze verklaring niet langer nagekomen kunnen worden.
- 3.7 Als een of meer van partijen de splitsing niet wil doorzetten, dan stelt die de andere(n) daarvan bij aangetekend schrijven in kennis. Indien de ander of anderen het hier niet mee eens is of zijn, dan kan of kunnen deze binnen 14 dagen bezwaar maken bij de partij die de splitsing niet wil doorzetten en geldt het bepaalde in artikel 7.

Artikel 4. Informatie en communicatie

- 4.1 Partijen zullen gedurende het proces maximale openheid naar elkaar betrachten. Hiertoe behoort in ieder geval de bereidheid over en weer inzage te geven in al die informatie, die naar het oordeel van partijen benodigd is voor het vormen van een goed en volledig beeld van, en oordeel over, de positie waarin partijen zich bevinden.
- 4.2 Partijen zullen alle gegevens die gedurende de periode tot de totstandkoming van de splitsing ter tafel komen als strikt vertrouwelijk behandelen en deze niet aan derden overhandigen noch ter inzage geven, tenzij dit noodzakelijk is voor de goede voortgang van het splitsingsproces, op grond van wettelijke voorschriften of als de desbetreffende informatie al openbaar was.
- 4.3 Gedurende het proces zal steeds in onderlinge afstemming en daar waar nodig en mogelijk, in gezamenlijkheid worden gecommuniceerd met belanghebbenden. Hiertoe behoren in ieder geval de ondernemingsraden, de medewerkers van de organisaties, de huurdersorganisaties en de gemeentebesturen. Daar waar mogelijk en wenselijk zullen partijen ten behoeve van de open communicatie, kennismaking- en afstemmingsbijeenkomsten tussen genoemde personen en colleges c.q. organisaties stimuleren en faciliteren.
- 4.4 Onder verantwoordelijkheid van de besturen van partijen wordt een communicatieplan voor het splitsingsproces opgesteld. Voor de woordvoering tijdens het onderzoek worden in de stuurgroep als bedoeld in artikel 5.1, nadere afspraken gemaakt. Bestuurders, commissarissen en andere betrokkenen treden niet naar buiten over de mogelijke splitsing anders dan het communicatieplan aangeeft.

Artikel 5. Afstemming en inrichting van het splitsingsproces

- 5.1 Partijen vormen ter sturing van het splitsingsproces een "stuurgroep", die in ieder geval zal bestaan uit de bestuurders. Deze rapporteren gezamenlijk over de voortgang aan de raden van commissarissen. De stuurgroep kan zich bij het splitsingsproces bij laten staan door externe deskundigen. De stuurgroep start haar werkzaamheden direct na ondertekening van deze overeenkomst.
- 5.2 De raden van commissarissen vormen vanuit hun midden een "klankbordgroep" voor de bestuurders ter ondersteuning van het proces, ter uitwisseling van informatie en ter voorbereiding van de besluitvorming in de afzonderlijke raden van commissarissen.
- 5.3 Aan de ondernemingsraden zowel als de huurdersorganisaties wordt voorgesteld om ook uit hun midden een "klankbordgroep" te vormen welke op reguliere basis afstemming heeft met de bestuurders over het proces, ter uitwisseling van informatie en ter voorbereiding van de besluitvorming in de afzonderlijke ondernemingsraden.

5.4 Vanaf het moment van ondertekening van deze overeenkomst tot het moment waarop de beoogde splitsing daadwerkelijk wordt geëffectueerd dan wel definitief van de splitsing wordt afgezien, zullen partijen elkaar informeren over en betrekken bij alle besluiten waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze van invloed zijn op (de voortgang van) de splitsing.

5.5 Partijen zullen gedurende de looptijd van deze overeenkomst niet overgaan tot de aanstelling van personeelsleden met een vast dienstverband² en/of het aangaan van majeure materiële en/of majeure financiële verplichtingen en/of het sluiten c.q. opzeggen van belangrijke overeenkomsten, waaronder inbegrepen het aangaan van nieuwe verplichtingen in vastgoedprojecten of het verkopen van onroerende zaken, anders dan na voorafgaand overleg en voorafgaande instemming van de andere corporaties. Onder majeur worden verstaan verplichtingen die er toe kunnen leiden dat de uitgangspunten en toezeggingen zoals verwoord in artikel 2 niet langer nagekomen kunnen worden.

Artikel 6. Kosten

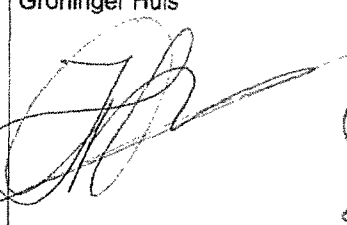
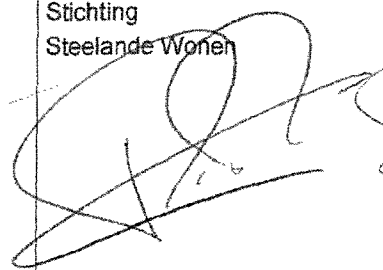
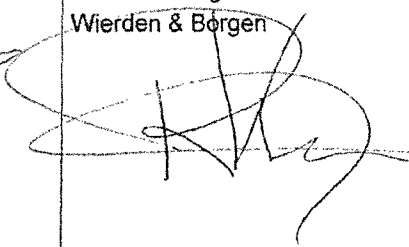
De kosten verbonden aan, of direct voortvloeiende uit de uitvoering van deze overeenkomst worden door partijen in de stuurgroep besproken en goedgekeurd en vervolgens op gelijke basis (ieder 1/3) gedeeld. Voor de kosten verbonden aan de inzet van eigen medewerk(st)ers en hulpmiddelen worden aan elkaar geen kosten in rekening gebracht.

Artikel 7. Geschillen

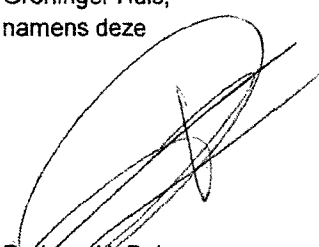


In geval van een geschil tussen partijen over deze overeenkomst, streven partijen naar een minnelijke regeling van het geschil door middel van onderling overleg. Onderwerp van het overleg is om te bezien of partijen alsnog overeenstemming kunnen bereiken over de voorgenomen splitsing dan wel, als dat niet het geval is, of één of meerdere partijen aanspraak kan maken op een vergoeding van geleden schade. Indien partijen hierover geen overeenstemming bereiken, kan de meest gereede partij de zaak voorleggen aan de bevoegde rechter.

² Met uitzondering van die medewerkers die op 1 januari 2016 werkzaam zijn bij partijen op basis van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, maar waarbij is vastgelegd dat de overeenkomst bij goed functioneren wordt omgezet in een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt, per bladzijde geparafeerd en
ondertekend te Hoogkerk op 26 januari 2016.

<p>Woningstichting Groninger Huis</p>  <p>Mw. H. van Ree bestuur(der)</p>	<p>Stichting SteeLande Wonen</p>  <p>Dhr. P. Pinkhaar bestuur(der)</p>	<p>Woonstichting Wierden & Borgen</p>  <p>Dhr. R. Kramer bestuur(der)</p>
--	--	--

De raden van commissarissen van SteeLande, Groninger Huis en Wierden & Borgen
verklaren dat zij van de inhoud van deze overeenkomst kennis hebben genomen.

<p>Raad van Commissarissen Groninger Huis, namens deze</p>  <p>De heer H. Ruben voorzitter RvC</p>	<p>Raad van Commissarissen SteeLande, namens deze</p>  <p>De heer P. de Bruyne voorzitter RvC</p>	<p>Raad van Commissarissen Wierden & Borgen, namens deze</p>  <p>De heer E. Wiersma voorzitter RvC</p>
---	---	---

De toekomst van 3 corporaties



1. Inleiding

Steelande wonen heeft eind 2014 de conclusie getrokken dat zij niet in staat is om zelfstandig de opgave in haar werkgebied te realiseren. De basis voor deze conclusie ligt in het financieel onvermogen en twee wezenlijk verschillende werkgebieden namelijk Hoogkerk/Oosterhoogebrug en Hoogezand-Sappemeer. Twee gebieden met elk haar eigen problemen. Daarnaast was de corporatie na de fusie in 2011 (Woonstade-Talma) erg naar binnen gekeerd. Dit betekende onder andere dat de organisatie zich niet verder ontwikkelde.

De corporatie heeft eind 2014 vier scenario's benoemd waarin de volgende hoofdthema's tot hun recht komen:

- *volkshuisvestelijke opgave*

het realiseren van de volkshuisvestelijke opgave (samenstelling, kwaliteit en betaalbaarheid) inclusief bedienen verschillende marktgebieden

- *organisatie*

versterken van de kwaliteit en flexibiliteit van de organisatie (twee marktgebieden, bewoners ondersteunen waar nodig en zelfredzaam waar kan)

- *financiën*

versterken financiële weerbaarheid op de korte termijn en op de lange termijn (efficiëntie en effectiviteit)

Naar aanleiding van deze scenario's overweegt Steelande wonen een splitsing en heeft om deze reden er voor gekozen verbinding te maken met collega's uit de nabije regio. De corporatie voelt zich eerder een landelijke dan een stedelijke corporatie. De volkshuisvestelijke opgave van Steelande wonen hoort bij een landelijk georiënteerde corporatie. Een grotere organisatie zal beter in staat zijn om de problemen van de toekomst aan te kunnen en een duurzame relatie met de bewoners aan te gaan. Na verkenning met een aantal corporaties is het gesprek met Wierden en Borgen en Groninger Huis gestart. Groninger Huis en Wierden en Borgen hebben - als regionaal betrokken corporaties - hun volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid genomen. Partners die de organisatie financieel en organisatorisch kunnen versterken.

Steelande wonen wordt gesplitst in twee gebieden Hoogezand-Sappemeer en Groningen (Hoogkerk/Oosterhoogebrug). Wierden en Borgen zal met het deel Groningen fuseren en Groninger Huis zal met het deel Hoogezand-Sappemeer fuseren. Groninger Huis en Wierden en Borgen zien beide meerwaarde in de fusie. De corporaties zien een mogelijkheid om zich te versterken. Daardoor zijn zij beter in staat om hun volkshuisvestelijke opgave in de regio te blijven uitvoeren. Dat komt de huurders in de regio ten goede.

Natuurlijk moest goed worden onderzocht of de splitsing/fusie realistisch is. De drie organisaties hebben daarom in september 2015 besloten om de financiële haalbaarheid en meerwaarde te onderzoeken. Twee bureaus hebben de opdracht gekregen om deze onderzoeken uit te voeren. KPMG heeft het meerwaarde onderzoek gedaan en Ernst & Young het financiële onderzoek (due diligence). De resultaten van beide onderzoeken waren in december 2015 beschikbaar.

2. Wat zijn de voordelen?

In het meerwaarde onderzoek zijn de mogelijke voor- en nadelen voor alle drie corporaties op een rijtje gezet. Daarbij is vooral gekeken wat splitsing/fusie betekent voor het werkgebied, organisatie, medewerkers en met name de huurders. Hierna beschrijven we de gevolgen voor Wierden en Borgen en Groninger Huis en daarna voor Steelande wonen.

Voordelen **Wierden en Borgen** en **Groninger Huis**

Door fusie met de afzonderlijke delen van Steelande wonen wordt het woningbezit van beide corporaties stevig uitgebreid. Beide delen van Steelande wonen sluiten voor wat betreft samenstelling goed aan bij het bestaande woningbezit van zowel Wierden en Borgen als van Groninger Huis. Het leidt tot meer verscheidenheid qua woningtype, bouwjaar, huurprijs en locatie. Door deze grotere verscheidenheid kunnen beide organisaties de risico's op het gebied van woningbeheer beter spreiden. En omdat het woningbezit na de fusie over een groter gebied ligt verspreid, hebben de organisaties meer mogelijkheden om de risico's die samenhangen met de bevolkingskrimp op te vangen.

Groninger Huis en Wierden en Borgen hebben namelijk beide bezit in het deel van Groningen waar bevolkingskrimp en/of aardbevingen voorkomen. Krimp kan leiden tot structureel leegstaande woningen. Bovendien kan de krimp in de toekomst mogelijk versterkt worden door de kans op aardbevingen. In het werkgebied van Steelande wonen doet zich nog geen bevolkingskrimp voor. Er ontstaan meer mogelijkheden om het woningbezit af te stemmen op wat er in de regio nodig is.

Het onderzoek naar de risico's van krimp en aardbevingen van het onderzoeksbureau Rigo wees uit dat er geen signalen zijn die de voorgenomen splitsing en fusie in een nieuw daglicht stellen. De huidige huurders van Steelande wonen zullen na splitsing en fusie van corporaties huren met een zeker risicoprofiel als gevolg van krimp en aardbevingen. Iets waar zij in de huidige situatie geen last van zullen ondervinden van deze (maar wel andere) risico's. De huidige huurders van Wierden en Borgen en Groninger Huis zullen gaan huren van een huisbaas met een meer bescheiden risicoprofiel dan in de huidige situatie. De financiële gevolgen vallen binnen de toegestane marges; zowel in de huidige situatie als in de nieuwe situatie na splitsing en fusie. Ook hier geldt dat fusie leidt tot risicospreiding voor de beide corporaties.

Verder heeft de fusie tot gevolg dat het woningbezit van Wierden en Borgen en Groninger Huis in de gemeenten, waar zij werkzaam zijn, groter wordt. Zij krijgen daarmee een sterkere en invloedrijkere positie in de samenwerking met die gemeenten. Voor Wierden en Borgen geldt dat met name in de gemeente Groningen. Voor Groninger Huis in de nieuw te vormen gemeente Hoogezand-Sappemeer.

De medewerkers van Steelande wonen komen Groninger Huis of Wierden en Borgen versterken. Bij beide organisaties ontstaat de mogelijkheid en ruimte om te professionaliseren en te specialiseren. Zij worden hierdoor minder kwetsbaar. De organisatorische integratie is een punt van aandacht. Dit geldt niet zozeer voor de systemen en processen. De organisaties werken bijvoorbeeld met hetzelfde automatiseringssysteem waardoor relatief eenvoudig de werkwijzen kunnen worden samengevoegd. Het heeft natuurlijk wel even tijd nodig dat collega's uit verschillende organisaties aan elkaar en aan verschillende werkwijzen moeten wennen.

Door de personele uitbreiding zijn beide organisaties beter in staat om nieuwe ontwikkelingen op te pakken. Omdat de kennis en ervaring op het gebied van leefbaarheid toeneemt, kunnen activiteiten op dat terrein beter worden georganiseerd en kan de dienstverlening verder worden verbeterd.

Door de fusie met Steelande wonen kunnen Wierden en Borgen en Groninger Huis haar woningzoekenden een ruimere keuze aan woningen aanbieden. Daardoor kunnen woningzoekenden beter worden geholpen bij het vinden van een passende woning in een grotere regio.

Wat betekent de splitsing en fusie voor **Steelande wonen**?

Steelande wonen heeft zelf onvoldoende middelen om te investeren in haar woningbezit. Na de fusie met Wierden en Borgen en Groninger Huis komen investeringsmogelijkheden beschikbaar.

Steelande wonen was lange tijd – na de fusie in 2011 - een naar binnen gerichte organisatie. De medewerkers zijn vanaf 2014 door het huidige bestuur gemotiveerd om verbinding met buiten te zoeken en zich verder te ontwikkelen. Voor de medewerkers van Steelande Wonen betekent de fusie dat zij zich verder kunnen ontwikkelen bij Groninger Huis en Wierden en Borgen. De personele uitbreiding biedt mogelijkheden tot verdieping en specialisatie.

Voor de huurders van Steelande Wonen zijn er diverse voordelen te verwachten. Steelande wonen was onvoldoende in staat om op een actieve en eigentijdse manier in te spelen op de wensen van haar huurders. Ook de woonruimteverdeling in Hoogezand-Sappemeer wordt transparanter en moderner, waardoor het woningaanbod beter inzichtelijk wordt.

Op basis van het onderzoek kan de conclusie worden getrokken dat de fusie met Steelande wonen voor Wierden en Borgen en Groninger Huis een duidelijke meerwaarde oplevert. De fusie draagt ook bij aan het aanpakken van de problematiek van Steelande wonen, omdat zij niet meer voldoende kan investeren in haar bestaande bezit. Ook wordt verwacht dat de fusie positieve effecten heeft op de uitvoering van het beleid van beide woningcorporaties.

3. Welke risico's brengt splitsing/fusie met zich mee?

De conclusie dat de fusie van het bezit van Steelande wonen meerwaarde oplevert voor Wierden en Borgen en Groninger Huis, hangt in belangrijke mate af van de financiële ruimte bij beide woningcorporaties na de fusie. Om dat te beoordelen is het financiële onderzoek (due diligence) uitgevoerd. Ernst & Young heeft eerst een financiële risicoscan uitgevoerd op Steelande wonen, Wierden en Borgen en Groninger Huis afzonderlijk. Daarna is gekeken naar de financiële positie en mogelijkheden als zij fuseren met Steelande wonen. Blijven beide corporaties na de overname over voldoende financiële middelen beschikken om te kunnen blijven investeren?

In 2014 heeft Steelande wonen een tijdelijke uitgaven/investeringsstop ingevoerd. Door onder andere scherp aan de wind te zeilen zou Steelande wonen in 2016 aan de normen van het WSW voldoen. De ambities – zoals verwoord in het Strategisch Voorraad Beheer uit 2014 - waren sterk gekleurd door het sombere financiële perspectief. De corporatie kan niet investeren in de ontwikkeling van de woningvoorraad, investeren in leefbaarheid en gebiedsontwikkeling, investeren in de klantbediening en investeren in de organisatieontwikkeling. Met andere woorden Steelande wonen kan haar volkshuisvestelijke opgave niet nakomen. De organisatie beschikt over onvoldoende financiële mogelijkheden om op langere termijn te blijven investeren in de kwaliteit van haar bezit. Bovendien blijft de organisatie kwetsbaar voor onvoorziene situaties en uitgaven. Zelfstandige voortzetting van Steelande wonen is op termijn niet haalbaar.

De financiële positie van Wierden en Borgen en Groninger Huis wordt voor zowel de korte als lange termijn als positief beoordeeld. Beide woningcorporaties beschikken over voldoende financiële mogelijkheden om hun opgaven op een verantwoorde manier te blijven oppakken. Zij hebben een voldoende financiële buffer en hun voortbestaan is voldoende gewaarborgd.

Maar hoe ontwikkelt de financiële positie van Wierden en Borgen en Groninger Huis zich na de overname van het bezit van Steelande Wonen? Om de mogelijke financiële gevolgen van die overname voor Wierden en Borgen en Groninger Huis in beeld te brengen, is een financiële doorrekening gemaakt. Daarbij is uitgegaan van de theoretische situatie dat de twee fusies tot stand zijn gebracht en de delen van Steelande wonen zijn samengegaan met het bezit van Wierden en Borgen en Groninger Huis. Voor de berekening zijn de financiële boekhoudingen van Steelande wonen en Wierden en Borgen en die van Steelande wonen en Groninger Huis samengevoegd.

Op basis van de resultaten van deze doorrekening is de voorlopige conclusie getrokken, dat de fusie van het bezit van Steelande wonen geen negatieve effecten heeft voor de financiële positie van Wierden en Borgen en Groninger Huis. Ook naar de toekomst toe blijven zij voldoende financieel gezond en kunnen beide corporaties de eigen beleidsopgaven volledig blijven uitvoeren.

Een voorlopige conclusie, omdat de gegevens van de financiële boekhoudingen niet volledig vergelijkbaar waren. Om die reden heeft het onderzoeksbureau geadviseerd om die berekening nog een keer op basis van vergelijkbare gegevens uit te voeren.

4. Is er een andere mogelijkheid dan splitsing/fusie?

Het scenario van splitsing van Steelande wonen en fusie met Wierden en Borgen en Groninger Huis in de vorm van juridische splitsing verdient de voorkeur. Is er een alternatief mogelijk?

Het onderzoeksbureau is gevraagd om te toetsen of een juridische splitsing de best passende vorm is of dat andere vormen mogelijk meer voor- of nadelen bieden. De toetsing heeft bevestigd dat een juridische splitsing de meest passende vorm is. Een soortgelijke beoordeling heeft plaatsgevonden door enkele specialisten op belastinggebied. Ook zij hebben bevestigd dat een juridische splitsing zonder nadelige belastingtechnische consequenties kan worden uitgevoerd. Ook zien zij op dit punt geen noodzaak of voordeel om voor een andere vorm te kiezen.

5. Wat is het vervolg?

Conclusie van beide onderzoeken is dat de splitsing van Steelande Wonen en de fusie met Wierden en Borgen en Groninger Huis voor alle partijen meerwaarde oplevert. Ook heeft de overname geen negatieve effecten voor de financiële positie van beide nieuwe woningcorporaties. Wel zijn uit het onderzoek enkele punten naar voren gekomen, die volgens de twee onderzoeksbureaus om nadere aandacht vragen. Een aantal punten is hiervoor al kort aangestipt; het onderzoek naar de risico's van krimp en aardbevingen is inmiddels afgesloten.

Op basis van de resultaten van de twee onderzoeken hebben de drie organisaties op 26 januari 2016 een intentieovereenkomst getekend om de splitsing voor te bereiden en uit te werken. KPMG heeft een stappenplan uitgewerkt om dit proces te begeleiden en ondersteunen. Als onderdeel van dit proces worden de ondernemingsraden om advies gevraagd, de huurdersorganisaties om instemming en wordt van de gemeenten hun zienswijzen gevraagd. Als deze partijen allemaal positief zijn en er zich verder geen noemenswaardige problemen voordoen, is de verwachting dat de splitsing en de daarop volgende fusies per 1 januari 2017 een feit zijn.

Haalbaarheid en meerwaarde van splitsing van Steelande Wonen en de samenvoeging van delen met Wierden en Borgen en Groninger Huis.



Samenvatting van de onderzoeksbevindingen van KPMG en EY d.d. november 2015

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Bevindingen uit het meerwaarde onderzoek	3
2.1	Wierden en Borgen	4
2.2	Groninger Huis	5
2.3	Steelande Wonen	6
2.4	Beleidseffecten	7
2.5	Alternatieven voor splitsing en samenvoeging?	8
3.	Bevindingen uit het due diligence onderzoek	8
3.1	Steelande Wonen	9
3.2	Wierden en Borgen	9
3.3	Groninger Huis	10
3.4	Effecten van de samenvoeging op de financiële positie en het weerstandsvermogen van Wierden en Borgen en Groninger Huis	10
4.	Aandachtspunten	11

1. Inleiding

In 2011 is uit een fusie tussen Woningstichting Talma uit Hoogezand en Woonstade uit Groningen woningstichting Steelande Wonen voortgekomen. Een aantal jaren na de fusie heeft Steelande Wonen moeten vaststellen, dat zij onvoldoende in staat is om zelfstandig haar volkshuisvestelijke opgaven te realiseren. De belangrijkste oorzaken daarvoor zijn terug te voeren tot haar zwakke financiële positie, het gebrek aan samenhang tussen de verschillende werkgebieden en een onvoldoende organisatorische capaciteit en kwaliteit. Om die reden heeft Steelande Wonen in de achterliggende periode de mogelijkheden verkend om de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven veilig te stellen en daarvoor diverse partijen in de regio benaderd. Deze verkenning heeft in 2015 geleid tot het aangaan van een overleg met de corporaties Wierden en Borgen en Groninger Huis.

Beide corporaties hebben de intentie en bereidheid uitgesproken om hun regionale verantwoordelijkheid te nemen en mee te denken over de wijze, waarop de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied van Steelande Wonen veiliggesteld kan worden.

In de verkenning van mogelijke scenario's, is de splitsing van Steelande Wonen en vervolgens het samenvoegen van een deel (Hoogkerk/Oosterhoogebrug) met Wierden en Borgen en een ander deel (Hoogezand-Sappemeer) met Groninger Huis als een potentiële en serieuze optie naar voren gekomen. Naast hun regionale verantwoordelijkheid zien beide "overnemende" corporaties voor zichzelf een volkshuisvestelijke en maatschappelijke meerwaarde. Bovendien de kans om hun eigen opgaven en ambities nog beter te realiseren. Na de splitsing zal Steelande Wonen ophouden te bestaan.

Als uitkomst van de eerste verkenningen hebben de besturen en de voorzitters van de raden van commissarissen van de drie corporaties op 15 september 2015 een "verklaring onderzoek samenwerking" ondertekend. In die verklaring hebben zij zich uitgesproken om de haalbaarheid en meerwaarde van bovengenoemd scenario nader te willen laten onderzoeken en de risico's en kansen daarvan in beeld te brengen.

Vervolgens zijn de onderzoeksopdrachten uitgewerkt en is een procedure doorlopen voor het selecteren van een tweetal bureaus. Dat heeft ertoe geleid dat aan KPMG de opdracht is verstrekt om het onderzoek uit te voeren naar de meerwaarde van de splitsing en de daaropvolgende samenvoeging. Aan EY is de opdracht verstrekt om een zogenaamd due diligence onderzoek uit te voeren. Populair vertaald richt een due diligence onderzoek zich op het vaststellen van de juistheid van de gepresenteerde financiële informatie en het in beeld brengen van de risico's en kansen, die aan een splitsing en samenvoeging verbonden zijn. Dit onderzoek is verder aangeduid als risicoscan.

Beide onderzoeken zijn in december 2015 in concept opgeleverd en inmiddels gepresenteerd aan de besturen en raden van commissarissen van de drie corporaties. In deze notitie zijn de belangrijkste bevindingen uit beide onderzoeken beknopt samengevat.

2. Bevindingen uit het meerwaarde onderzoek

Het meerwaarde onderzoek heeft zich gericht op het inzichtelijk maken van de maatschappelijke en organisatorische effecten van de splitsing en samenvoeging voor de drie corporaties afzonderlijk. Tegelijkertijd is in beeld gebracht wat de splitsing en samenvoeging betekenen voor de vastgoedportefeuille (woningbezit) van de twee corporaties en wat de meerwaarde ervan is voor hun huurders, medewerkers en organisatie.

Met betrekking tot de resultaten van dit onderzoek voor Wierden en Borgen en Groninger Huis is door KPMG opgemerkt dat daarover is gerapporteerd zonder dat zij inzage heeft gehad in de definitieve resultaten van de risicoscan. Bij het opstellen van haar bevindingen heeft KPMG de aanname gedaan, dat uit de risicoscan naar voren komt dat er voldoende investeringsruimte is voor Wierden en Borgen en voor Groninger Huis om ook na splitsing en samenvoeging aan de eigen opgave te kunnen voldoen.¹

¹ De definitieve resultaten van de risicoscan van EY bevestigen deze aanname.

En dat er extra investeringsruimte beschikbaar is voor de opgaven in het Steelande-deel van hun bezit. Op grond van de concept rapportage van de risicoscan (zie daarvoor paragraaf 3) is die aanname bevestigd. De belangrijkste bevindingen zijn per corporatie beschreven.

2.1 Wierden en Borgen

Vastgoed & werkgebied

Na de splitsing en samenvoeging (het deel gelegen in Hoogkerk/Oosterhoogebrug) wordt de vastgoedportefeuille van Wierden en Borgen met 1.838 woningen uitgebreid. De samenstelling van het toegevoegde bezit sluit qua huurprijs en woningtype aan bij dat van Wierden en Borgen. Het woningbezit van Steelande Wonen is echter jonger en bezit vanuit het oogpunt van duurzaamheid meer A, B en C labels dan het woningbezit van Wierden en Borgen. Aandachtspunt is het feit dat Steelande Wonen ook woonwagens en standplaatsen verhuurt. Dat is voor Wierden en Borgen een nog onbekende groep huurders.

De huidige vastgoedportefeuille van Wierden en Borgen is onderhevig aan aardbevingsproblematiek. Dat geldt niet voor het toe te voegen bezit in Hoogkerk. Hierdoor ontstaat een betere risicospreiding. Ook ontstaat er bij samenvoeging een betere risicospreiding ten aanzien van de krimpproblematiek. Een groot deel van de huidige portefeuille van Wierden en Borgen bevindt zich namelijk in een krimpregio, terwijl dat voor het bezit in Hoogkerk en Oosterhoogebrug niet het geval is.

Tegen de achtergrond van de verwachte gemeentelijke herindeling (samengaan van de gemeenten Ten Boer en Groningen) wordt het aandeel sociale huurwoningen van Wierden en Borgen in de gemeente Groningen groter. Dit leidt tot een sterkere en invloedrijkere positie in de samenwerking met de gemeente Groningen en andere corporaties. Die samenwerking wordt bovendien evenwichtiger.

De samenvoeging van de vastgoedportefeuilles vergroot voor Wierden en Borgen de mogelijkheden binnen haar strategische voorraadbeleid. De diversiteit in de vastgoedportefeuille (bouwjaren, huurprijs, type woningen, locatie, etc.) neemt toe, waardoor de risico's beter gespreid kunnen worden. Door de samenvoeging ontstaan er ook meer mogelijkheden om haar vastgoedportefeuille te laten aansluiten op de volkshuisvestelijke opgaven. De continuïteit van de vastgoedportefeuille is daarmee beter geborgd.

Huurders

De beschikbaarheid van huurwoningen neemt als gevolg van de samenvoeging in absolute getallen niet toe. Wel wordt het mogelijk woningzoekenden een beter overzicht te bieden en beter te begeleiden bij het vinden van een passende woning in een grotere regio.

Als gevolg van de bundeling van de kennis en ervaring op het gebied van leefbaarheid (wijkbenadering, overlast, begeleiding bij projecten, etc.) kunnen leefbaarheidsactiviteiten beter worden georganiseerd en kan de dienstverlening op dit vlak worden verbeterd.

Voor de zittende huurders van Wierden en Borgen is er niet een direct (korte termijn) voordeel te benoemen. De samenvoeging en de uitbreiding van de organisatie maakt het echter wel mogelijk om een aantal organisatieontwikkelingen en innovaties versneld en krachtiger door te voeren. Daarnaast levert de splitsing van Steelande Wonen een besparing op van tussen de € 700.000,- en € 1.000.000,-. Hiervan kan circa de helft worden ingezet in het (nieuwe) werkgebied van Wierden en Borgen en voor de volkshuisvestelijke opgaven. Dat kan daarmee ook (deels) ten goede komen aan de zittende huurders in Hoogkerk/Oosterhoogebrug.

Organisatie en medewerkers

Wierden en Borgen is een relatief kleine organisatie met een personeelsbezetting van 48 fte. Na de samenvoeging wordt een deel van het personeelbestand van Steelande Wonen daaraan toegevoegd (het totaal te verdelen aantal fte is 26). Dat maakt de organisatie wat groter, zonder dat dit ten koste gaat van de persoonlijke sfeer. De toevoeging kan beheerst en gecontroleerd worden ingevoerd en vereist geen grootschalig integratieprogramma. Ook op overige onderdelen is de integratie relatief eenvoudig, onder andere op het vlak van automatisering. Beide corporaties werken met hetzelfde systeem (NCCW). De personele uitbreiding zorgt er voor dat er meer ruimte ontstaat voor specialismen en verdere professionalisering van sommige

functies. Ook kunnen er op bepaalde posities wellicht meer doorgroeimogelijkheden ontstaan. Ondanks het feit dat de integratie qua omvang beperkt blijft, vraagt het wel om een goede sturing en begeleiding van het overgangs- en veranderingsproces. Wanneer dat niet goed gebeurt, kunnen er alsnog risico's ontstaan.

Conclusie

De samenvoeging heeft volgens KPMG een duidelijke volkshuisvestelijke en maatschappelijke meerwaarde voor Wierden en Borgen. De portefeuille biedt niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief voordelen. De toename van haar positie in de gemeente Groningen is daarbij ook een pluspunt.

Samenvoeging levert ook meerwaarde op voor het aanpakken van de problematiek van Steeland Wonen, omdat laatstgenoemde niet meer kan investeren in haar bestaande bezit. Het realiseren van deze meerwaarde hangt echter in belangrijke mate af van de financiële ruimte die binnen Wierden en Borgen na de samenvoeging beschikbaar is.

2.2 Groninger Huis

Vastgoed & werkgebied

Na de splitsing en samenvoeging (het deel gelegen in Hoogezand-Sappemeer) wordt de vastgoedportefeuille van Groninger Huis met 1.670 woningen uitgebreid. De samenstelling van het toegevoegde bezit sluit qua huurprijs en woningtype aan bij dat van Groninger Huis. Steeland Wonen heeft in het gebied meer appartementen dan Groninger Huis. Uit extern onderzoek naar de verhuurbaarheid van deze appartementen zijn echter geen risico's naar voren gekomen en vormen daarmee een mooie aanvulling op de vastgoedportefeuille van Groninger Huis. Voor wat betreft duurzaamheid kent het bezit van Steeland Wonen minder A-labels dan Groninger Huis, maar daarentegen meer B en C labels. De verdeling over overige energielabels is vergelijkbaar. Het bezit van Steeland Wonen heeft aanzienlijk minder oudere woningen (vrijwel geen enkele woning is van vóór 1960 terwijl dit bij Groninger Huis bijna 15% is).

Groninger Huis en Steeland Hoogezand-Sappemeer zijn beiden actief in een vergelijkbaar risicogebied voor wat betreft aardbevingen. De hoogbouw (zoals portiek- en etagewoningen) van Steeland Hoogezand-Sappemeer is kwetsbaarder voor eventuele toekomstige aardbevingen dan laagbouw. Daarmee neemt het risico in de vastgoedportefeuille van Groninger Huis toe.

Het bezit in Hoogezand-Sappemeer is naar verwachting minder onderhevig aan krimp dan de huidige portefeuille van Groninger Huis. Daarmee dragen deze woningen voor Groninger Huis in zekere mate bij aan het spreiden van de risico's, die met de krimpproblematiek samenhangen.

Een belangrijk voordeel voor Groninger Huis is de versterking van haar positie in de nieuw te vormen gemeente Hoogezand-Sappemeer, waarvan naar verwachting ook Menterwolde en Slochteren onderdeel gaan uitmaken. Met de samengevoegde portefeuille wordt het aandeel sociale huurwoningen voor Groninger Huis in deze gemeente omvangrijker. Meerwaarde hiervan is een invloedrijkere positie voor Groninger Huis in de samenwerking met de gemeente en de andere corporaties.

Huurders

Met de toevoeging van Hoogezand-Sappemeer krijgt Groninger Huis toegang tot een gebied dat voor jongeren aantrekkelijker is dan het huidige werkgebied (dichtbij de stad en meer voorzieningen). Door te sturen op doorstroming en verhuizing kan zij meer invloed uitoefenen op de diversiteit en verjonging in haar gehele werkgebied. Door toevoeging van het Steeland bezit en het gebruik van één gemeenschappelijk woonruimteverdeelsysteem wordt een grotere vastgoedportefeuille inzichtelijk en daarmee toegankelijker voor woningzoekenden.

Bundeling van expertise op het gebied van leefbaarheid (wijkbenadering, overlast, begeleiding bij projecten, etc.) maakt het mogelijk om leefbaarheidsactiviteiten beter te organiseren. Steeland heeft vooral expertise op het gebied van de stedelijke problematiek, terwijl Groninger Huis expertise inbrengt op de begeleiding van bewoners bij grote renovaties.

Voor de zittende huurders van Groninger Huis is er niet een direct (korte termijn) voordeel te benoemen. De samenvoeging en de uitbreiding van de organisatie maakt het echter wel mogelijk om een aantal organisatieontwikkelingen en innovaties versneld en krachtiger door te voeren. Daarnaast levert de splitsing van Steelande Wonen een besparing op van tussen de € 700.000,- en € 1.000.000,-. Hiervan kan circa de helft worden ingezet in het (nieuwe) werkgebied van Groninger Huis. Dat kan daarmee ook (deels) ten goede komen aan de zittende huurders in Hoogezand- Sappemeer.

Organisatie & medewerkers

Groninger Huis is een relatief kleine organisatie met een personeelsbezetting van 32 fte. Na de samenvoeging wordt een deel van het personeelbestand van Steelande Wonen daaraan toegevoegd (het totaal te verdelen aantal fte is 26). Dat maakt de organisatie wat groter, zonder dat dit ten koste gaat van de persoonlijke sfeer. De toevoeging kan beheerst en gecontroleerd worden ingevoerd en vereist geen grootschalig integratieprogramma. Ook op overige onderdelen is de integratie relatief eenvoudig, onder andere op het vlak van automatisering. Beide corporaties werken met hetzelfde systeem (NCCW). De personele uitbreiding zorgt er voor dat er meer ruimte ontstaat voor specialismen en verdere professionalisering van sommige functies. Ook kunnen er op bepaalde posities wellicht meer doorgroeimogelijkheden ontstaan.

Ondanks het feit dat de integratie qua omvang beperkt blijft, vraagt het wel om een goede sturing en begeleiding van het overgangs- en veranderingsproces. Wanneer dat niet goed gebeurt, kunnen er alsnog risico's ontstaan.

Conclusie

De samenvoeging heeft volgens KPMG ook voor Groninger Huis een duidelijke volkshuisvestelijke en maatschappelijke meerwaarde. In dit verband wordt vooral de toename van de totale omvang en het sterkere marktaandeel in Hoogezand- Sappemeer van groot belang geacht. Een extra argument voor Groninger Huis is volgens KPMG de versterking van haar organisatie, die nu in omvang beperkt en daarmee kwetsbaar is. Samenvoeging levert ook meerwaarde op voor het aanpakken van de problematiek van Steelande Wonen, omdat laatstgenoemde niet meer kan investeren in haar bestaande bezit. Het realiseren van deze meerwaarde hangt echter in belangrijke mate af van de financiële ruimte die binnen Groninger Huis na de samenvoeging beschikbaar is.

Er is nog onvoldoende inzicht in de vraag of de samenvoeging zal leiden tot een groter risico voor Groninger Huis ten aanzien van de aardbevingsproblematiek. Die vraag is relevant gelet op het feit dat de twee vastgoedportefeuilles in een vergelijkbaar risicogebied liggen. In dit verband beveelt KPMG aan om in het vervoltraject de risico's ten aanzien van krimp en aardbevingen nader te onderzoeken.

2.3 Steelande Wonen

Vastgoed & werkgebied

Vanuit de optiek van Steelande Wonen wordt bij splitsing het bestaande vastgoed verdeeld over Wierden en Borgen en Groninger Huis. Voor beide corporaties vormt dat een logische aanvulling op hun eigen vastgoedportefeuille en levert voor ieder vanuit meerdere invalshoeken meerwaarde op. Die meerwaarde wordt zonder splitsing en samenvoeging niet benut.

Een essentieel voordeel moet zijn dat door het onderbrengen van de vastgoedportefeuille en de organisatie bij Wierden en Borgen en Groninger Huis weer ruimte ontstaat om te investeren in het woningbezit. Zoals eerder opgemerkt, blijkt uit de risicoscan dat die ruimte aanwezig is.

Omdat Wierden en Borgen en Groninger Huis allebei te maken hebben met een krimp- en aardbevingsproblematiek, kan de constructie van splitsing en samenvoeging voor Steelande Wonen als een risico worden beschouwd. De effecten van krimp en aardbevingen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen een onverwacht grote opgave voor Wierden en Borgen en Groninger Huis opleveren. Dat zou ertoe kunnen leiden dat er bij beide corporaties onvoldoende financiële ruimte overblijft om te investeren in het Steelande bezit. De daadwerkelijke omvang van dit risico moet nader worden geanalyseerd. Ook de Autoriteit Woningcorporaties (de toezichthouder op de woningcorporaties) vraagt hiervoor extra aandacht.

Huurders

Voor de huurders van Steelande Wonen zijn er enkele directe voordelen te verwachten. Tot voor kort was de organisatie van Steelande Wonen onvoldoende in staat om op een actieve en eigentijdse manier te voldoen aan de wensen van haar huurders. Door de dienstverlening over te brengen naar Wierden en Borgen en Groninger Huis kan deze op een hoger niveau worden gebracht.

Ook de woonruimteverdeling wordt transparanter en moderner, waardoor het woningaanbod beter inzichtelijk wordt. Verder wordt bij een splitsing van Steelande Wonen structureel een bedrag bespaard van tussen de €700.000,- en € 1.000.000,- Dit bedrag kan ten goede komen aan de zittende huurders van de corporaties en daarmee ook (deels) aan de huurders van het Steelande bezit.

Organisatie & medewerkers

Steelande is een kleine organisatie met nu circa 29 fte (het totaal te verdelen aantal fte is 26). Het huidige management bestaat sinds geruime tijd volledig uit interim-managers. Door regelmatige wisselingen hierin is de aansturing van de organisatie lange tijd niet voldoende en adequaat geweest en zijn ontwikkelingen min of meer stil blijven staan. Door de overgang naar Wierden en Borgen en Groninger Huis gaan de medewerkers over naar organisaties, die in een stabiele positie verkeren en hun zaken op orde hebben. Dat levert een aantal voordelen op zoals een rustige en plezierige werkomgeving, een duidelijk perspectief en ruimte voor ontwikkeling. Door het integreren met Wierden en Borgen en Groninger Huis kan er doorgebouwd worden op wat deze twee corporaties tot stand hebben gebracht. Wierden en Borgen en Groninger Huis hebben zich positief uitgesproken over een personele integratie.

Als splitsing en samenvoeging niet doorgaan, zal de organisatie van Steelande Wonen weer in belangrijke mate moeten worden aangepast en waarschijnlijk weer nieuw management moeten worden aangezocht. Dit zal een langdurig proces vergen met alle onrust en onzekerheid van dien.

Conclusie

Voor Steelande Wonen spelen er drie hoofdredenen om tot splitsing en samenvoeging te komen:

1. Een belangrijke aanleiding is haar financiële positie. De risicoscan moet uitwijzen of de situatie als gevolg van de splitsing en samenvoeging inderdaad aanzienlijk verbetert, zodat de volkshuisvestelijke opgaven die Steelande Wonen voor ogen heeft in de nieuwe situatie ook waargemaakt kan worden. Als dat het geval is, heeft dat voor de gemeenten en de huurders zonder meer voordelen.
2. De ligging van het bezit en de kwetsbare organisatie maken een splitsing een logische gedachte. Wierden en Borgen en Groninger Huis zijn daarbij logische partijen om deze opgave op zich te nemen, omdat daarmee een veel werkbaardere situatie ontstaat. Door samenvoeging met de betreffende werkgebieden en portefeuilles van Wierden en Borgen en Groninger Huis ontstaat daarbij ook de meerwaarde voor de betreffende regio's.
3. Voor de organisatie van Steelande Wonen heeft splitsing en samenvoeging zeker voordelen. Daarbij gaat het om een beperkt aantal medewerkers, die relatief eenvoudig kunnen integreren in de bestaande organisaties van Wierden en Borgen en Groninger Huis. Die integratie vraagt (zoals al eerder vermeld) wel om een goede sturing en begeleiding.

2.4 Beleidseffecten

KPMG heeft niet gedetailleerd in beeld gebracht in welke mate de samenvoeging effect heeft op de realisatie van het beleids- en bijbehorende actieplan (2013-2018) van Wierden en Borgen en van de doelen, die Groninger Huis in haar beleidsplan (2014-2017) heeft gesteld. Op basis van een globale scan in combinatie met de benoemde meerwaarden schat KPMG in, dat de samenvoeging tot positieve effecten leidt voor de realisatie van de beleidsdoelstellingen van beide corporaties.

KPMG adviseert dit meer in detail te analyseren, zodat de argumentatie voor het tot stand brengen van de samenvoeging kan worden versterkt. Dit met name met het oog op het vervolgtraject (o.a. het overleg met de diverse belanghebbenden).

2.5 Alternatieven voor splitsing en samenvoeging?

Aan het begin van het meerwaarde onderzoek hebben de corporaties de aanname gedaan dat de splitsing van Steelande Wonen en de samenvoeging van onderdelen met Wierden en Borgen en Groninger Huis het beste plaats kan vinden in de vorm van een juridische splitsing. Door die splitsing houdt Steelande Wonen op te bestaan en gaat haar vermogen over naar Wierden en Borgen en Groninger Huis.

KPMG is gevraagd om in overleg met een door de corporaties aangezochte en ter zake deskundige jurist te laten toetsen of dit inderdaad vanuit juridische optiek de best passende optie is of dat andere vormen mogelijk meer voor- of nadelen bieden. Betreffende deskundige is tot de conclusie gekomen dat een juridische splitsing de meest geëigende optie is. Deze conclusie is vervolgens ter toetsing neergelegd aan fiscalisten van KPMG. Ook zij zijn van mening dat de splitsing zonder fiscaal nadelige consequenties kan worden uitgevoerd. Ook zien zij geen fiscale noodzaak of voordeel om voor een andere optie te kiezen.

3. Bevindingen uit het due diligence onderzoek (risicoscan)

EY heeft voor de afzonderlijke corporaties een risicoscan uitgevoerd aan de hand van de door hen verstrekte financiële informatie. Op basis van die scan zijn de financiële en fiscale aandachtspunten benoemd en de vervolgstappen aangegeven.

Omdat het in het kader van deze samenvatting te ver voert om in te gaan op alle financiële analyses, wordt volstaan met de belangrijkste bevindingen en conclusies per corporatie. Dit is gedaan in de vorm van een toelichting op de wijze, waarop de financiële positie en de financiële continuïteit van de drie corporaties is beoordeeld. Dit heeft plaatsgevonden aan de hand van een viertal door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gehanteerde beoordelingsaspecten (ratio's).

Twee van deze ratio's zeggen iets over de financiële positie op korte termijn, de andere twee over de financiële positie op langere termijn. Per ratio is een norm vastgesteld. De mate, waarin een corporatie aan die normen voldoet, geeft een indicatie of die corporatie al dan niet financieel gezond is en in staat om haar volkshuisvestelijke opgaven in de toekomst te blijven waarmaken.

Hoewel deze ratio's een nogal financieel technisch karakter hebben, worden ze ter verduidelijking hier kort toegelicht.

Voor de beoordeling van de financiële positie op korte termijn gelden de volgende ratio's:

- Interest Coverage Ratio (ICR): deze ratio geeft inzicht in de mate waarin een corporatie in staat is aan haar renteverplichtingen te voldoen (norm = minimaal 1.4). Hoe hoger dat percentage, hoe beter de corporaties daartoe in staat is. Komt een corporatie onder die norm dan is dat een signaal dat zij in een moeilijke periode al snel niet meer aan haar renteverplichtingen kan voldoen en dan ook onvoldoende geld beschikbaar heeft voor aflossingen.
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR): deze ratio wordt gebruikt om aan te geven of er binnen de corporatie voldoende operationele kasstromen (geldmiddelen) worden gegenereerd om rente en aflossingen te kunnen betalen. Met andere woorden: heeft de corporatie voldoende betalingscapaciteit in verhouding tot haar financiële verplichtingen (norm = minimaal 1.0). Hoe hoger dit percentage, hoe beter de betalingscapaciteit van de corporatie.

Voor de beoordeling van de financiële positie op langere termijn gaar het om de volgende ratio's:

- Solvabiliteit: deze ratio (norm = minimaal 20%) geeft de verhouding aan tussen het eigen vermogen van de corporatie en haar vreemd vermogen (schulden). De solvabiliteit geeft in zekere zin het financiële weerstandsvermogen van een corporatie weer. Hoe hoger het percentage, hoe sterker de financiële positie en het weerstandsvermogen van de corporatie.
- Loan-to-Value ratio: deze ratio geeft de verhouding aan tussen de hoogte van de financiering van het woningbezit (vreemd vermogen) en de bedrijfswaarde van dat bezit (norm = maximaal 75%). In feite gaat

het erom of de waarde van het woningbezit voldoende groot is om de leningen te kunnen aflossen. Hoe lager het percentage, hoe beter die aflossingsmogelijkheden zijn.

3.1 Steelande Wonen

Wanneer naar de financiële positie van Steelande Wonen op korte termijn wordt gekeken, voldoet zij aan de gehanteerde ratio's. Op beide ratio's scoort zij net boven de twee betreffende normen.² Daardoor is de verwachting dat Steelande Wonen in de periode 2015 en 2020 over voldoende liquide middelen blijft beschikken om aan haar rente- en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen.

Voor wat betreft de langere termijn blijft Steelande Wonen qua solvabiliteit boven de minimumgrens van 20%. De solvabiliteit laat in de periode 2015 - 2020 bovendien een opwaartse beweging zien. Deze zal toenemen van 21,4% naar 35,3%. Het weerstandsvermogen neemt dus wat toe en is vooral een gevolg van de afname van rentedragende schulden en een toename van het eigen vermogen.

Waar het gaat om de verhouding tussen de financiering van het woningbezit (dit zijn de leningen, die zijn aangegaan voor de bouw van de woningen) en de bedrijfswaarde van het bezit komt Steelande Wonen gedurende de eerste jaren boven de norm van maximaal 75% uit. Die 75% wordt als een kritische norm beschouwd. Op basis van de financiële toekomstverwachtingen komt Steelande Wonen in 2018 voor het eerst onder die norm. Dit is een gevolg van een afnemende schuldenlast en de toename van de bedrijfswaarde van het bezit.

Hoewel de financiële positie van Steelande Wonen in 2015 ten opzichte van voorafgaande jaren een verbetering laat zien, wordt haar financieel risico als hoog ingeschat. Dat is voornamelijk het gevolg van het besluit van het WSW om geen borging naar achteren te schuiven. Hierdoor wordt (goedkoop) geld lenen bemoeilijkt. Sinds 2013 staat Steelande Wonen onder bijzonder beheer bij het WSW. Verder heeft de ING in 2013 de doorlopende kredietfaciliteit stopgezet en zijn andere corporaties niet bereid krediet te verstrekken.

In 2014 heeft Steelande Wonen een algehele uitgavenstop doorgevoerd, waardoor alle projecten zijn bevroren. Dat heeft geleid tot het terugbrengen van het aantal projecten en daarmee ook tot een beperking van de daaraan verbonden risico's. Als gevolg van de uitgavenstop is ook het planmatig onderhoud in 2014 niet uitgevoerd wat naar de toekomst toe een risico inhoudt voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Hoewel Steelande Wonen haar interne beheersingsmaatregelen in de vorm van het strategisch voorraadbeheer en de meerjarenonderhoudsbegroting heeft verbeterd, wordt het onderhoudsrisico nog als hoog ingeschat.

Ondanks het feit dat Steelande Wonen voor wat betreft de korte termijn redelijk scoort op de betreffende beoordelingsnormen, beschikt zij over onvoldoende financiële mogelijkheden om op langere termijn te blijven investeren in de kwaliteit van haar bezit. Bovendien blijft ze kwetsbaar voor onvoorziene situaties en uitgaven (bijvoorbeeld aardbeving schades). Ook heeft zij haar interne risicobeheersingssystemen niet volledig op orde. Op grond daarvan wordt voortzetting van het huidige beleid, zoals dat is ingerekend in het strategisch voorraadbeleid (beperkte investeringen in de kwaliteit van de voorraad, geen vernieuwing en uitbreiding van het bezit en alleen sloop en vervangende nieuwbouw) op termijn door EY als een niet houdbare situatie beoordeeld.

3.2 Wierden en Borgen

De financiële positie en de financiële continuïteit van Wierden en Borgen is op dezelfde wijze en aan de hand van dezelfde normen beoordeeld als dat voor Steelande Wonen heeft plaatsgevonden.

² Deze prognose is gebaseerd op de eerdere begroting van Steelande waarin de benodigde volkshuisvestelijke opgave niet volledig is opgenomen.

Kijkend naar de financiële positie op korte termijn, dan kan worden vastgesteld dat Wierden en Borgen op dit moment boven de twee gehanteerde normen blijft en daarmee voldoet aan de WSW beoordeling. De verwachting is dan ook dat zij over voldoende liquide middelen blijft beschikken om aan haar korte-termijn-renteverplichtingen te voldoen. Wel is opgemerkt, dat voor beide korte termijnratio's Wierden en Borgen een negatieve trend laten zien en de minimum normen begint te naderen.

Op langere termijn gezien blijft de solvabiliteit van Wierden en Borgen boven de minimumgrens van 20% met een gemiddelde waarde van 51%. De solvabiliteit is bovendien vrij stabiel.

Ook voor wat betreft de verhouding tussen de financiering van het woningbezit en de bedrijfswaarde van dat bezit blijft Wierden en Borgen vrij stabiel met een gemiddelde waarde van 47%. Gedurende de periode 2015 – 2020 wordt de maximumgrens van 75% niet overschreden.

3.3 Groninger Huis

Ook Groninger Huis voldoet met betrekking tot haar financiële positie op korte termijn aan de gehanteerde normen. Op basis van de uitgevoerde analyses is de verwachting dat Groninger Huis over voldoende liquide liquide middelen blijft beschikken om aan haar renteverplichtingen te voldoen. Wel is opgemerkt dat beide korte termijn ratio's een negatieve trend tonen voor de geanalyseerde periode.

Met betrekking tot de langere termijn blijft de solvabiliteit boven de minimumgrens van 20%. Wel wordt voor de periode 2015 – 2020 een daling in de solvabiliteit voorzien, waarin deze zal afnemen van 50,2% naar 41,5%.

Ook voor wat betreft de verhouding tussen de financiering van het woningbezit en de bedrijfswaarde van dat bezit tekent zich eenzelfde patroon af. Hoewel de maximumgrenzen van 75% niet wordt overschreden, laat die verhouding tussen 2015 en 2020 wel een opwaartse trend van 55,1% naar 58,5%. Dat verklaart ook voor een deel de afname van de solvabiliteit.

3.4 Effecten van de samenvoeging op de financiële positie en het weerstandsvermogen van Wierden en Borgen en Groninger Huis

Uit de uitgevoerde risicoscan kan de conclusie worden getrokken, dat Steeland Wonen op termijn over onvoldoende financiële mogelijkheden beschikt (de continuïteit is niet gewaarborgd) en een onvoldoende financieel weerstandsvermogen heeft om haar opgaven op een verantwoorde manier te blijven oppakken. Daar staat tegenover dat de financiële positie en de financiële continuïteit (het weerstandsvermogen) van Wierden en Borgen en Groninger Huis voor ieder afzonderlijk op langere termijn als toereikend worden beoordeeld. Beide corporaties blijven op langere termijn voldoen aan de beoordelingsnormen van het WSW.

Wanneer de splitsing van Steeland Wonen en de gedeeltelijke samenvoeging met respectievelijk Wierden en Borgen en Groninger Huis wordt doorgezet, is de vraag relevant in hoeverre die samenvoeging effecten heeft op de financiële positie en continuïteit van beide overnemende corporaties.

Om die effecten in beeld te brengen heeft EY de financiële positie en het weerstandsvermogen doorgerekend uitgaande van de theoretische situatie dat beide samenvoegingen ook daadwerkelijk tot stand zijn gebracht. Daarbij zijn de financiële huishoudingen van Steeland en Wierden en Borgen en die van Steeland Wonen en Groninger Huis als het ware in elkaar geschoven. Daarna is per "fusiecorporatie" de financiële positie en het weerstandsvermogen doorgerekend. Deze zijn vervolgens beoordeeld aan de hand van de hiervoor genoemde ratio's.

EY heeft daarbij wel de kanttekening geplaatst, dat de doorrekeningen zijn gebaseerd op de financiële uitgangspunten en parameters, die op dit moment door de drie corporaties worden gehanteerd. Omdat zij verschillende uitgangspunten en parameters hanteren, kunnen de financiële positie en het weerstandsvermogen per "fusiecorporatie" alleen maar als indicatie worden beschouwd.

Met inachtneming van die kanttekening levert de samenvoeging van het Steeland deel met Wierden en Borgen het volgende beeld op:

Voor wat betreft de financiële positie op korte termijn blijven de twee ratio's (ICR en DSCR) naar verwachting boven de gehanteerde WSW normen. Dit houdt in feite dus ook in, dat de "fusiecorporatie" over voldoende liquide middelen blijft beschikken om aan haar korte-termijn renteverplichtingen te voldoen.

Vanuit langere termijn perspectief blijft de solvabiliteit van de "fusiecorporatie" in de gehele onderzoeksperiode boven de minimumgrens van 20% met een gemiddelde waarde van 40,5%. De verwachte solvabiliteit blijft bovendien vrij stabiel.

Ook voor wat betreft de verhouding tussen de financiering van het woningbezit en de bedrijfswaarde van dat bezit laat de "fusiecorporatie" een stabiel beeld zien met een gemiddelde waarde van 57,7%. Tijdens de prognoseperiode wordt de maximumgrens 75% niet overschreden.

De samenvoeging van het Steelande deel met Groninger Huis levert voor wat betreft de financiële consequenties een soortgelijk beeld op.

Ook voor deze "fusiecorporatie" geldt dat de twee ratio's (ICR en DSCR) met betrekking tot de financiële positie op korte termijn boven de gehanteerde WSW normen blijven en dat zij over voldoende liquide middelen blijft beschikken om aan haar korte-termijn renteverplichtingen te voldoen.

Met betrekking tot de langere termijn blijft ook voor deze "fusiecorporatie" de solvabiliteit in de gehele onderzoeksperiode boven de minimumgrens van 20% met een gemiddelde waarde van 42,4%. Wel laat de verwachte solvabiliteitsontwikkeling enige variatie zien.

Ook de verhouding tussen de financiering van het woningbezit en de bedrijfswaarde van dat bezit laat een stabiel beeld zien met een gemiddelde waarde van 58,9%. Tijdens de prognoseperiode wordt de maximumgrens 75% niet overschreden.

Op basis van de resultaten uit bovenstaande effectmeting (maar met inbegrip van eerder gemaakte kanttekening) wordt als voorlopige conclusie gesteld, dat de samenvoeging van de Steelande delen met respectievelijk Wierden en Borgen en Groninger Huis niet tot onverantwoorde negatieve effecten leidt voor de financiële positie en het weerstandsvermogen van beide "fusiecorporaties".

4. Aandachtspunten

Uit beide onderzoeken is een aantal aandachtspunten naar voren gekomen, die om nadere aandacht vragen in het geval de drie corporaties positief besluiten over de splitsing en samenvoeging. De belangrijkste zijn hieronder benoemd:

- nader onderzoek doen naar de risico's van krimp en aardbevingen.
- nader analyseren van de effecten van de samenvoeging op de realisatie van de beleidsdoelstellingen van Wierden en Borgen en Groninger Huis.
- het uniformeren van de financiële uitgangspunten en parameters om een nauwkeuriger beeld te krijgen van de effecten van de splitsing en samenvoeging.
- na besluitvorming over de gewenste splitsing van de leningportefeuille afstemming zoeken met financiers en het WSW over de beoogde overdracht van de leningportefeuille. Wanneer overdracht niet mogelijk blijkt, dient namelijk herfinanciering van die leningen plaats te vinden. Dit kan leiden tot een aanzienlijk liquiditeitsrisico.
- een gedetailleerd fusie-implementatieplan opstellen, waarin de verwachte organisatorische inrichting van de fusiecombinaties, inclusief de daarmee samenhangende personeelsformatie, wordt weergegeven.
- de implicaties van de nieuwe woningwet nader uitwerken.
- in een volgende fase nader onderzoek doen naar de invloed, die de overgang naar marktwaarde heeft op de waardering van de vastgoedportefeuille en de daarmee samenhangende ratio's.



Antwoorden onderzoeksvragen intentieovereenkomst

Datum: 7 april 2016
 Aan: RvC's Steelande Wonen, Groninger Huis & Wierden en Borgen
 Van: Stuurgroep

Op 26 januari is de intentie-overeenkomst tot juridische splitsing van Steelande wonen en fusie met Wierden en Borgen en Groninger huis ondertekend. Als voorwerk voor de intentie-overeenkomst is in oktober en november 2015 de meerwaarde onderzocht en is een due diligence uitgevoerd. Beide onderzoeken wijzen uit dat er geen negatieve effecten van de splitsing en fusies te benoemen zijn. Er zijn wel een aantal risicogebieden. Deze risicogebieden - aangevuld met andere onderwerpen - zijn in de intentieovereenkomst opgenomen als nader te onderzoeken vraagstukken. Deze acht vraagstukken worden onder paragraaf 3.2 benoemd onder a t/m h.

In deze notitie brengen we op een overzichtelijke manier de antwoorden in kaart op de genoemde onderzoeksvragen uit de intentieovereenkomst. Als bijlage is bij elk vraagstuk het onderzoeksrapport en/of notitie gevoegd. Per onderzoeksvraag geven wij de gehanteerde werkwijze aan.

3.2 Partijen laten op korte termijn een aantal onderzoeken uitvoeren, zijnde:

- A. een verdiepend onderzoek naar de gevolgen van demografische ontwikkelingen in het werkgebied van partijen;
- en
- B. een verdiepend onderzoek naar de gevolgen van aardbevingsschade in het werkgebied van partijen;

Beide onderzoeksvragen zijn in opdracht gegeven bij het RIGO. Dit heeft geresulteerd in een onderzoeksrapport met de titel: 'Krimp, aardbevingen en leegstaande huurwoningen'. In dit rapport worden krimp en aardbevingen en hun relatie nader onderzocht. Vervolgens worden verwachtingen en scenario's geschetst en worden de financiële implicaties van structurele leegstand verkend.

De kern van de conclusies van het rapport wordt als volgt verwoord:

"Voor de huidige huurders van Steelande betekent een en ander dat zij na splitsing en fusie gaan huren van corporaties met een zeker risicoprofiel als gevolg van krimp en aardbevingen, waar zij in de huidige situatie geen last zullen ondervinden van deze (maar wel andere) risico's. De huidige huurders van Wierden en Borgen en Groninger Huis zullen gaan huren van een huisbaas met een meer bescheiden risicoprofiel dan in de huidige situatie. De financiële gevolgen van deze (door aardbevingen versterkte) krimp vallen in het geschetste negatieve marktscenario duidelijk binnen de toegestane marges; zowel in de huidige situatie als in de nieuwe situatie na splitsing en fusie. Dit onderzoek levert al met al geen signalen op die de voorgenomen splitsing en fusie in een geheel nieuw daglicht stellen."

Ten aanzien van de marktwaarde wordt de conclusie als volgt verwoord:

"De situatie voor Wierden en Borgen ten aanzien van de marktwaarde van het bezit verandert sterk als gevolg van de fusie. Dat wil zeggen dat de marktwaarde van het bezit ruim 10% toeneemt. De situatie voor Groninger Huis verbetert wat de gemiddelde WOZ-waarde betreft slechts in geringe mate. Hierbij zijn echter nog niet de waardedrukkende effecten van de aardbevingen"

meegenomen. Bij benadering dalen de waarden naar verwachting met 3 tot 6% als gevolg van de aardbevingen. Dat betekent dat per saldo (als gevolg van fusie en aardbevingen) het financiële vangnet bij calamiteiten voor Wierden en Borgen na de fusie iets verbetert (+1%) en voor Groninger Huis verslechtert (-6%)."

Onlangs is het onderzoeksrapport verschenen naar de invloed van aardbevingen op de waardeontwikkeling van woningen in het gebied. Dit onderzoeksrapport wordt nu door het RIGO verwerkt in haar rapport. Zo wordt de komende maanden het rapport geactualiseerd als daartoe aanleiding is met als doel om af te kunnen wegen of het voortschrijdend inzicht tot andere conclusies leidt.

Antwoord: De invloed van krimp en aardbevingen zijn in de twee nieuwe corporaties goed beheersbaar binnen de marges zoals door het WSW geformuleerd.

- C. een inventarisatie van de thans niet ingerekende volkshuisvestelijke opgave in het bezit van Steelade Wonen en de wijze waarop en de mate waarin in die opgave door Groninger Huis en Wierden & Borgen kan worden voorzien;

De financiële managers van de drie corporaties hebben in samenwerking met een specialist van het NCCW een overzicht gemaakt van de financiële ratio's die ontstaan als de volledige volkshuisvestelijke opgave van Steelade wonen wordt ingerekend. Steelade wonen heeft in december 2015 een nieuwe begroting gemaakt met de volledige volkshuisvestelijke opgave. Bij de inventarisatie zijn de investeringen in de organisatorische ontwikkeling van Steelade wonen niet meegerekend. De inventarisatie laat zien dat, nadat de volledige volkshuisvestelijke opgave van Steelade wonen is ingerekend alle ratio's van de twee nieuwe corporaties ruim binnen de grenzen van de normen van het WSW blijven.

NB In de bijlagen wordt een overzicht gegeven van de ingerekende 'volledige volkshuisvestelijke opgave' van Steelade. Hierbij moet worden vermeld dat, na het splitsen van Steelade de beide corporaties hierin zelfstandig een afweging moeten maken.

Antwoord: Na het inrekenen van de volledige volkshuisvestelijke opgave van Steelade wonen en het gelijkstellen van de parameters blijven de ratio's van de twee nieuwe corporaties ruim binnen de normen van het WSW.



- D. onderzoek naar de wijze waarop de leningenportefeuille van Steelande wonen kan worden verdeeld over Groninger Huis en Wierden en Borgen;

Voor deze vraag is aan Thésor, specialist in treasury, opdracht gegeven onderzoek te doen. Het doel is om met de verdeling een optimalisatie van de leningenportefeuille van de twee nieuwe corporaties te bereiken. De verdeling van de leningenportefeuille van Steelande vindt plaats op basis van de verhouding van de bedrijfswaarde.

Bij deze verdeling van de leningenportefeuille moet ook worden gekeken naar het eventueel 'verhangen' van de achtervang van de leningen door gemeenten (dit betreft bijna 14 miljoen).

Wanneer de gemeente Groningen geen bezwaar maakt kan de achtervang gehandhaafd blijven. In het andere geval moeten deze leningen verhangen worden naar de gemeente Hoogezand-Sappemeer. In beide scenario's moet er afstemming plaatsvinden met de gemeenten en de geldverstrekkers.

Steelande wonen heeft twee derivaten, payer swaps, bij de ING. De verdeling van deze derivaten moet met de ING-bank nader besproken worden.

Antwoord: De verdeling van de leningenportefeuille van Steelande vindt plaats op basis van de verhouding van de bedrijfswaarde. Op basis van deze verdeling moet er afstemming plaatsvinden met gemeenten en geldverstrekkers over de achtervang. Over de verdeling van de twee derivaten moet worden gesproken worden met de betreffende geldverstrekker.

- E. onderzoek naar de wijze waarop de overige activa en passiva van Steelande wonen, niet zijnde onroerende goederen, kunnen worden verdeeld over Groninger Huis en Wierden en Borgen;

De overige activa en passiva-posten van Steelande wonen zijn geïnventariseerd. Het betreft vier te verdelen activa/passiva: kantoor en inventaris, Vierwaarde BV, overige balansposten en fiscaal verrekenbare VPB. Voor drie te verdelen de activa/passiva is een verdeelsleutel voorgesteld. Voor de verdeling van de fiscaal verrekenbare VPB is afstemming met een fiscalist nodig.

Antwoord: Er zijn vier te verdelen activa/passiva-posten geïnventariseerd; drie zijn van een verdeelsleutel voorzien en voor de vierde is afstemming met een fiscalist nodig.

- F. onderzoek naar de wijze waarop Groninger Huis en Wierden en Borgen na fusie de schuld kunnen verlagen door bezit, bij voorkeur bedrijfsvastgoed, van het Steelande deel te verkopen;

Het niet-DAEB bezit van Steelande wonen - voor wat betreft de bedrijfspanden en de garages - is in kaart gebracht. Gegevens over marktwaarde, bedrijfswaarde, boekwaarde, etc, zijn verzameld. Voor het maken van verantwoorde keuzes moeten ook de specifieke kenmerken en de strategie van elk object worden meegenomen. Voor sommige objecten loopt al een verkooptraject; voor andere objecten ligt verkoop minder voor de hand. Ook zijn de niet-DEAB woningen in kaart gebracht.

Antwoord: Het niet-DAEB bezit, zowel bedrijfstvastgoed als woningen, van Steelände wonen is geïnventariseerd daarnaast is een marktverkenning uitgevoerd; uit de marktverkenning komt naar voren dat het in de huidige markt aantrekkelijker is om het vastgoed aan te houden dan te verkopen gezien de bedrijfswaarde versus de marktwaarde.

NB uit de financiële meerjarenplanning (punt C.) komt naar voren dat er geen directe noodzaak is om over te gaan tot verkoop (Loan to Value binnen de WSW norm)

G. inzicht in de geconsolideerde balans na splitsing van Groninger Huis en Wierden en Borgen op basis van, daar waar mogelijk, gelijke parameters als deze thans hanteren;

Antwoord: Balansen zijn ter inzage opgesteld.

H. inzicht in de staat van onderhoud en in de onderhoudsnorm die gebruikt is in de bedrijfswaarde van Steelände wonen.

Om inzicht te krijgen in de onderhoudssituatie van het bezit van Steelände wonen is een analyse op complexniveau gemaakt. Bij deze analyse zijn medewerkers van alle drie de corporaties betrokken geweest die verschillende bouwdelen beoordeeld hebben. Ieder bouwdeel heeft een waarde gekregen in de vorm van een cijfer (3, 5, 7 of 9). Een gespecialiseerd bedrijf, MaijA, heeft de analyse uitgewerkt. De gegevens zijn verwerkt in een matrix waarbij op complexniveau een rapportcijfer is bepaald.

Antwoord: Over het geheel genomen zijn de scoreresultaten van het bezit in Hoogkerk iets beter dan het bezit in Hoogezand. Dit wordt vooral veroorzaakt door scoreverschillen in de hoogbouw. Tijdens het onderzoek is er geen aanleiding geweest om nadere vragen te stellen over de staat van het onderhoud of de gehanteerde onderhoudsnorm.

NB In de berekening van de bedrijfswaarde is rekening gehouden met de planmatige onderhoudskosten per complex o.b.v. de meerjaren onderhoudsbegroting. De samenhang tussen de analyse van MaijA (kwaliteit van het bezit) en de ingerekende onderhoudskosten in de financiële meerjarenbegroting (bedrijfswaarde) wordt nader geanalyseerd.