

## INTENTIEVERKLARING

### Ondergetekenden:

- 1 **Stichting Habion**, vertegenwoordigd door (enig) bestuurder P. Boerenfijn, hierna te noemen “**Habion**”, en
- 2 **Stichting Harmonisch Wonen Lelystad**, vertegenwoordigd door (enig) bestuurder A. Poelstra, hierna te noemen “**Harmonisch Wonen**”,

Hierna ook te noemen “Partij” of gezamenlijk "Partijen",

### Overwegen:

#### *Over Harmonisch Wonen*

- I.1 Harmonisch Wonen is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet (woningcorporatie) en daarmee werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Harmonisch Wonen is eigenaar en verhuurder van 216 woningen, 5 bedrijfsruimten en een berging in Lelystad;
- I.2 Harmonisch Wonen is een bijzondere woningcorporatie. De verhuureenheden bevinden zich uitsluitend in het zogenaamde Sidhadorp, het zuidelijke deel van de Waterwijk in Lelystad. Deze buurt wordt voornamelijk bewoond door beoefenaren van de Transcendente Meditatie (TM-)techniek. Hiermee bedient Harmonisch Wonen een marktniche als aanvulling op het totale aanbod van sociale huurwoningen in Lelystad;
- I.3 Het bestuur van Harmonisch Wonen onderzoekt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen van Harmonisch Wonen de mogelijkheid van een fusie met een andere woningcorporatie. Harmonisch Wonen heeft hierover haar huurders, haar huurdersorganisatie “mediteren en wonen”, de collega corporatie in Lelystad en de gemeente Lelystad geïnformeerd;
- I.4 In de kern geldt dat redenen voor Harmonisch Wonen om de mogelijkheid van een fusie te onderzoeken zijn:
  - De kwetsbaarheid van de continuïteit van de eigen bedrijfsvoering, vanwege toenemende en steeds complexere regelgeving op het gebied van huisvesting, toenemende administratieve lastendruk en zwaardere eisen aan ICT, in combinatie met de omvang van organisatie
  - De Autoriteit woningcorporaties als toezichthouder op Harmonisch Wonen deze kwetsbaarheid onderschrijft en er bij Harmonisch Wonen op aandringt hier een oplossing voor te vinden;

- 1.5 Harmonisch Wonen na afweging van mogelijke alternatieven Habion heeft benaderd de mogelijkheid van een fusie te onderzoeken. Argumenten om in gesprek te gaan met Habion zijn dat:
- De bewoners van Harmonisch Wonen op basis van hun gemeenschappelijke oriëntatie op Transcendente Meditatie en een groot aantal gezamenlijke activiteiten in het kader van zorg voor elkaar, leefbaarheid en duurzaamheid, een hechte gemeenschap vormen. Harmonisch Wonen is op zoek naar een organisatie die affiniteit heeft met leefgemeenschappen en de wens om de identiteit en het karakter van het Sidhadorp te behouden begrijpt, respecteert en stimuleert.
  - Habion ervaring heeft met vormen van zelfbeheer en dit ook wil ondersteunen en stimuleren in het Sidhadorp;
  - De kans dat Habion de wens van bewoners om nieuwe woningen voor senioren te bouwen gaat realiseren. Dat is van belang omdat de samenstelling van de huurders van de woningen van Harmonisch Wonen vergrijst. Habion is gespecialiseerd in de huisvesting van ouderen.
  - Habion een woningcorporatie met circa 12.000 verhuureenheden die actief is in bijna 70 gemeenten in Nederland, en heeft een kantoor in Utrecht en Rotterdam. Op basis daarvan is Habion groot genoeg om te beschikken over een professionele organisatie, en tegelijkertijd gewend om op lokaal niveau als kleine woningcorporatie ten opzichte van de overige woningcorporaties in een gemeente te functioneren. Ook de (fysieke) afstand tussen Lelystad en Utrecht ziet Harmonisch Wonen als een aspect dat bevordert dat het bijzondere karakter van het Sidhadorp na fusie blijft behouden

### *Over Habion*

- 2.1 Habion is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet (woningcorporatie) en daarmee werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Habion is eigenaar en verhuurder van circa 12.000 verhuureenheden. Deze verhuureenheden liggen in bijna 70 gemeenten in Nederland. Habion verhuurt daarmee in een gemeente gemiddeld circa 100-150 woningen. Habion is niet actief in de gemeente Lelystad.
- 2.2 Habion is een bijzondere woningcorporatie. Habion is een woningcorporatie gespecialiseerd in wonen voor ouderen. Uitzondering daarop is de verhuur van circa 1.100 woningen in de wijk I10-Morgen in Rotterdam. Daar verhuurt Habion de woningen niet alleen aan ouderen, maar ook anderen. Habion heeft diverse locaties waar op verzoek van ouderen ook jongeren wonen om een vitale gemeenschap te realiseren;
- 2.3 Het bestuur van Habion is door Harmonisch Wonen benaderd om de mogelijkheid van een fusie te onderzoeken.

- 2.4 In de kern geldt dat redenen voor Habion om de mogelijkheid van een fusie te onderzoeken zijn:
- Habion heeft als doelstelling in omvang te groeien om in de toenemende vraag naar woningen voor ouderen te kunnen voorzien. Deze groei wil Habion realiseren binnen gemeenten waar Habion actief wil zijn, waaronder de gemeente Lelystad. De gemeente Lelystad wil graag groeien, ook ten aanzien van woningen voor ouderen. Het bij een fusie actief worden in Lelystad in het Sidhadorp stelt Habion mogelijk in de gelegenheid om woningen voor ouderen (elders) in Lelystad te realiseren;
  - Harmonisch Wonen geeft aan dat de bewoners van de woningen van Harmonisch Wonen vergrijzen. Mogelijk dat Habion door nieuwbouw of anderszins een bijdrage kan leveren dat ouderen met (op termijn) een zorgvraag kunnen blijven leven in Sidhadorp.
  - Habion richt zich op veilig en comfortabel wonen van ouderen. Om dat te realiseren hanteert Habion 3 pijlers: het vastgoed/woningen, leveranciers (bijvoorbeeld zorg, fysio, kapper) en de gemeenschap (waarbij bewoners het initiatief nemen en samen invulling geven aan hun woonomgeving en dagelijkse activiteiten. Harmonisch Wonen geeft aan dat de bewoners van het Sidhadorp een dergelijke hechte gemeenschap vormen. Ook zijn er diverse (bijzondere) leveranciers actief, zoals een gezondheidscentrum en restaurant.
  - Habion heeft ervaring met en stimuleert zelfbeheer door bewoners. Een fusie met Harmonisch Wonen biedt de mogelijkheid deze ervaring te benutten en te verdiepen.
  - Habion en Harmonisch Wonen zijn op grond van hun statuten beiden werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Deze gemeenschappelijke doelstelling maakt dat Habion op basis van solidariteit met ouderen en solidariteit tussen woningcorporaties zich verplicht voelt de meerwaarde van een fusie te onderzoeken.

### Spreken uit:

- 3.1 Een onderzoek te starten naar de meerwaarde van een fusie tussen Harmonisch Wonen en Habion;
- 3.2 Partijen achten het van belang dat voorafgaand aan het onderzoek naar de meerwaarde van een fusie Partijen afspraken maken over een aantal uitgangspunten en afspraken die gelden bij het onderzoek naar een mogelijke fusie. Overeenstemming hierover vooraf is van belang, zodat hierover later in het onderzoek naar de meerwaarde van de fusie geen verschil van inzicht over ontstaat;
- 3.3 Harmonisch Wonen en Habion spreken ten aanzien van de volgende onderwerpen het volgende af.

### Behoud eigen karakter

Harmonisch Wonen is op zoek naar een partij die oog heeft voor de bijzonderheid van de gemeenschap die er is. En de wens van de bewoners is dat het karakter behouden moet blijven. Habion begrijpt dat als landelijk werkzame woningcorporatie die in circa 70 lokale gemeenschappen actief is. Het behoud van het eigen karakter komt tot uitdrukking in:

- De naam Sidhadorp als aanduiding van de wijk blijft van toepassing.
- Om tot een gemeenschap te komen waar het veilig en comfortabel oud worden is wijst na een fusie Habion de woningen in het Sidhadorp ook toe aan andere leeftijden, en niet alleen aan ouderen.
- De wijze van toedeling van de woningen blijft ongewijzigd. Kern van deze wijze van toedeling is dat Harmonisch Wonen de woningen zelf toewijst op basis van een lijst van woningzoekenden die Harmonisch Wonen bijhoudt. Om in aanmerking te komen voor een woning dient men een aanbeveling te hebben van de Stichting Onderwijs Wetenschap der Creatieve Intelligentie Lelystad (SOWCI). SOWCI toetst in hoeverre een kandidaat voor een woning beoefenaar is van de TM-technieken. Wanneer een woning langer dan drie maanden leegstaat, is het ook mogelijk woningen toe te wijzen aan personen zonder achtergrond op het gebied van Transcendente Meditatie
- Huurdersorganisatie “Mediteren en wonen” blijft aanspreekpunt en overlegpartner voor onderwerpen ten aanzien van de verhuur en het beheer van woningen in het Sidhadorp.
- Habion is bereid om vanuit de drie vragen die Habion stelt aan bewoners ‘hoe wil je wonen, wat is daarvoor nodig en wat draag je zelf bij’ samen met huurders te onderzoeken of er vormen van zelfbeheer van de woningen mogelijk zijn en mee te werken aan het realiseren daarvan.

### Wel geldt dat:

- Na fusie de naam Harmonisch Wonen komt te vervallen. Habion is immers dan de verhuurder. De naam Sidhadorp blijft gehandhaafd. Onderzocht zal worden hoe een historische verwijzing naar Harmonisch Wonen kan worden gerealiseerd.
- Exploitatie, beheer, verhuur en onderhoud van het vastgoed van Harmonisch Wonen zal na een fusie worden gedaan door Habion en haar vaste partners; met in acht name van hetgeen hierboven gesteld is over toewijzing van de woningen en mogelijkheden voor zelfbeheer. Habion en Harmonisch Wonen maken afspraken over het door Harmonisch Wonen in gang gezette onderhoud aan de gevels.
- Daar waar Harmonisch Wonen nu werkt met vrijwilligers en andere leveranciers uit het dorp maken we afspraken om dat in stand te houden.
- Harmonisch Wonen en Habion onderzoeken de meerwaarde om het kantoor van Harmonisch Wonen te transformeren naar woonruimte voor ouderen Wel blijft er een werkplek in het Sidhadorp voor de medewerker die het eerste aanspreekpunt voor huurders is.

### Personeel

- Harmonisch Wonen heeft één medewerker in dienst (0,5fte). Harmonisch Wonen en Habion treden zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze overeenkomst in overleg met elkaar en Harmonisch Wonen met de betrokken medewerker om zo spoedig mogelijk duidelijkheid te bieden over de positie van de betrokken medewerker na een fusie. We gaan regelen dat de medewerker blijft werken voor en in het Sidhadorp.

### Governance:

- Bij een fusie tussen Harmonisch Wonen en Habion neemt de (dan voormalige) bestuurder en nemen de (dan voormalige) commissarissen van Harmonisch Wonen geen plaats in het bestuur en/of de Raad van Commissarissen van Habion.
- Indien het tot een fusie komt wordt in de afspraken evaluatiemomenten vastgelegd over hoe en naar wie door Habion verantwoording wordt afgelegd over de nakoming van die afspraken.

3.4 Harmonisch Wonen zal de meerwaarde van een fusie ook beoordelen vanuit haar volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid. Belangrijke onderdelen daarbij zijn:

- Behoud van de woningen voor de specifieke doelgroep van Harmonisch Wonen. Dat betreft naast de reguliere wettelijke taken van een toegelaten instelling de toewijzing bij voorrang aan beoefenaren van Transcendente Meditatie.
- Zorg voor kwaliteit en duurzaamheid passend bij de zorgplicht van een toegelaten instelling en de grondslag van het Sidhadorp.
- Dat Habion haar kennis, mensen en middelen inzet ten behoeve van het borgen van het gedachtengoed en het in stand houden van de specifieke woonvorm van het Sidhadorp.

3.5 Habion zal de meerwaarde van een fusie ook vanuit het perspectief van Habion beoordelen. Belangrijke onderdelen op basis waarvan Habion de meerwaarde van de fusie beoordeeld zijn:

- Volkshuisvestelijke meerwaarde (o.a. geschiktheid vastgoed voor ouderen, kwaliteit woningen)
- Invloed op ontwikkeling financiële ratio's
- Juridische aspecten

### Planning en besluitvorming

4.1 Partijen spannen zich in een fusie per 1 januari 2026 mogelijk te maken. Deze beoogde fusiedatum is echter ondergeschikt aan:

- een zorgvuldig proces waarbij iedere partij afzonderlijk zelfstandig de meerwaarde van een fusie onderzoekt en beoordeelt;

- een zorgvuldig proces om partijen die een rol spelen in het proces om tot een fusie te komen, zoals ondermeer maar niet uitsluitend de Raad van Commissarissen van Partijen, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de Autoriteit woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten in de gelegenheid te stellen hun (instemmings-, advies- of goedkeurings)rol in het fusieproces te spelen.
- 4.2 Partijen zijn ermee bekend dat indien het bestuur van Harmonisch Wonen en het bestuur van Habion een voorgenomen besluit tot fusie tussen Partijen nemen, een dergelijk besluit de goedkeuring nodig heeft van de Raad van Commissarissen van Partijen, van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en van de Minister die belast is met de zorg voor de volkshuisvesting (in praktijk de Autoriteit woningcorporaties). Verder dienen op grond van de Woningwet de relevante huurdersorganisaties in te stemmen met de fusie (met uitzondering van in de wet beschreven situaties), en dienen de gemeenten waar Partijen actief zijn om advies te worden gevraagd.

*Een aantal overige onderwerpen*

- 5.1 Verkrijgende en verdwijnende rechtspersoon: Bij een fusie tussen Partijen zal Habion de verkrijgende rechtspersoon zijn. Dit is de rechtspersoon die blijft bestaan na de fusie. Deze partij neemt alle rechten en verplichtingen over van Harmonisch Wonen als verdwijnende rechtspersoon;
- 5.2 Exclusiviteit: Harmonisch Wonen zal vanaf de datum van ondertekening van deze verklaring geen fusiebesprekingen met derden voeren zonder voorafgaande instemming van Habion. Habion verklaart dat eventuele andere fusie(voornemens) geen invloed hebben op de besluitvorming door Habion over een mogelijke fusie met Harmonisch Wonen. Ook zal Harmonisch Wonen vanaf de datum van ondertekening van deze verklaring geen verplichtingen aangaan met derden welke betrekking (kunnen) hebben op de exploitatie, renovatie, verkoop, verbouwing of herontwikkeling van het vastgoed van Harmonisch Wonen, zonder voorafgaande instemming van Habion. Verplichtingen van Harmonisch Wonen die betrekking hebben op regulier onderhoud en de uitvoering van reeds lopende projecten vallen hier niet onder.
- 5.3 Kosten: Elke partij draagt haar eigen kosten in verband met de fusie, tenzij partijen gezamenlijk schriftelijk opdracht geven voor werkzaamheden. In dat geval worden de kosten daarvan gelijkelijk (50/50) tussen partijen verdeeld. Uitgangspunt is dat Partijen ook deze kosten in eerste instantie zelf voor haar rekening neemt, en deze kosten alleen (voor 50%) doorbelasten wanneer geen fusie tussen Habion en Harmonisch Wonen tot stand komt.

- 5.4 Geheimhouding: Partijen zullen over en weer volstrekte geheimhouding betrachten ten aanzien van alle informatie omtrent Partijen, welke zij hebben verkregen en nog zullen verkrijgen, tenzij deze gegevens van algemene bekendheid zijn, dan wel de openbaarmaking daarvan wettelijk of op grond van andere regelingen vereist is of door Partijen gezamenlijk gewenst is.
- 5.5 Looptijd: Deze intentieovereenkomst en de hierin opgenomen bepalingen blijven tussen Partijen van kracht totdat de intentie van Partijen heeft geleid tot een fusie tussen Partijen. Deze overeenkomst eindigt indien Partijen gezamenlijk hebben vastgesteld dat een fusie niet haalbaar is.

Ondertekend op 19 augustus 2025

Stichting Habion

Stichting Harmonisch Wonen

.....  
P. Boerenfijn  
directeur-bestuurder

.....  
A. Poelstra  
directeur-bestuurder