

Vervolgstappen Toekomst Harmonisch Wonen

Atti Poelstra, 14 september 2025

Op 25 augustus 2025 zijn we gestart met het proces om gezamenlijk kennis te vergaren over zelfbeheer om uiteindelijk gezamenlijk een besluit te kunnen nemen over de vorm van zelfbeheer die het best past bij het Sidhadorp. Tijdens die bijeenkomst en ook erna, bleek er de nodige onduidelijkheid te bestaan over zelfbeheer, eigendom en fusie. Ook bleek toen en daarna dat de emoties soms hoog oplopen. Dat maakt dat bewoners zich soms niet meer vrij voelen om hun mening te uiten. In deze notitie geef ik weer wat de stand van zaken is en hoe we verder kunnen.

Stand van zaken

Fusie is nodig, ook voor een wooncoöperatie

In de afgelopen maanden hebben we steeds aangegeven dat Harmonisch Wonen (HW) te kwetsbaar is om zelfstandig door te gaan. Onze afhankelijkheid van externe deskundigen en twee parttime medewerkers maakt het risico op fouten te groot. We zijn te klein om een grotere eigen organisatie op te tuigen. Daarmee is de kwetsbaarheid niet op te lossen. Deze beslissing komt niet uit de lucht vallen. Al meer dan 10 jaar wordt gesproken over de kwetsbaarheid van HW en de afweging gemaakt of zelfstandigheid nog een goede optie is. Inmiddels hebben bestuur en raad van commissarissen geconcludeerd dat het nu niet meer verantwoord is.

Dat wil niet zeggen dan we morgen, financieel gezien, 'omvallen'. Wel dat het tijd is om de toekomst van de huurders en huurwoningen in het Sidhadorp veilig te stellen, met name in het licht van het unieke karakter van het Sidhadorp. Er is een risico dat, als wij nu niet handelen, er voor ons gehandeld wordt door de externe toezichthouders. Het is dan niet gegarandeerd dat rekening gehouden wordt met de identiteit van het Sidhadorp en beoefenaars van de Transcendente Meditatie techniek voorrang krijgen bij de toewijzing van woningen, dan wel met de mogelijkheid dat alsnog de huurwoningen ondergebracht worden in een vastgoed wooncoöperatie.

In het geval van het oprichten van een wooncoöperatie die de woningen koopt van HW, is ook een fusie nodig. Als alle woningen verkocht worden, is er geen woningbezit meer en een woningcorporatie kan niet bestaan zonder woningen. De opbrengst van de woningen moet binnen de sector volkshuisvesting blijven en gaat dan naar een andere corporatie.

Als de wooncoöperatie niet alle woningen zou kopen, betekent dit dat HW nog kleiner, en kwetsbaarder, wordt. Wij hebben van meet af aan aangegeven dat dit geen optie is. Kortom: de zogenoemde 'combi-oplossing', een deel van de woningen in een vastgoed wooncoöperatie en een deel bij een woningcorporatie, is niet mogelijk.

Inmiddels is een Intentieverklaring getekend door de bestuurders van HW en Habion. Hierin hebben we afgesproken de meerwaarde te onderzoeken van een fusie en afspraken gemaakt over zaken die in ieder geval geregeld moeten worden, zogenaamde piketpaaltjes. Belangrijke piketpaaltjes zijn:

- Behoud van de huidige wijze van toewijzing van woningen, met een aanbeveling van SOWCI.
- De huurwoningen worden toegewezen aan alle leeftijdscategorieën.
- Huurdersorganisatie Mediteren en wonen blijft aanspreekpunt en overlegpartner voor onderwerpen ten aanzien van de verhuur en het beheer van woningen in het Sidhadorp.
- Habion respecteert de uitkomsten van het proces waarin nagedacht wordt over de vorm van zelfbeheer/eigendom die het best past bij het Sidhadorp en werkt mee aan de realisatie daarvan.
- Habion blijft werken met de vrijwilligers zoals dat ook nu gebeurt en blijft samenwerken met partijen in het dorp zoals het restaurant, het gezondheidscentrum en de stichtingen.
- De afspraken die gemaakt worden in de fusie worden vastgelegd, inclusief evaluatiemomenten, en geregeld hoe en naar wie door Habion verantwoording wordt afgelegd over de nakoming van die afspraken.

De komende maanden worden de onderzoeken uitgevoerd, zodat in november een fusiebesluit genomen kan worden. De piketpaaltjes uit de intentieovereenkomst worden in de komende maanden nader uitgewerkt tot harde afspraken.

Samen bepalen welke mate van zelfbeheer het best past bij het Sidhadorp

Voor alle duidelijk: onder zelfbeheer wordt hier alles verstaan waar bewoners zelf de verantwoordelijkheid voor nemen als het gaat om beheer en eigendom van de huurwoningen. Of dit door de bewoners zelf gedaan wordt of uitbesteed aan externe partijen, maakt daarbij niet uit.

Waarom zijn we gestart met het proces om gezamenlijk kennis te vergaren over zelfbeheer? In mei van dit jaar was duidelijk dat fase 1 van het haalbaarheidsonderzoek naar een wooncoöperatie niet conform afspraak was afgesloten. De wooncoöperatie leek weliswaar financierbaar, maar niet alle huurders stonden hier achter. Dat laatste was wel afgesproken als eis om fase 1 succesvol af te sluiten.

In mei werd ook duidelijk dat de experiment regeling, die overname van de woningen tegen 50-90% van de WOZ waarde of waarde in onverhuurde staat mogelijk maakt, verlengd zou worden. Hiermee was de druk van de ketel om het plan voor een wooncoöperatie vóór 1 juli 2025 in te dienen. HW en de initiatiefgroep wooncoöperatie hebben toen besproken hoe de tijd en ruimte die dit gaf, gebruikt kon worden om de polarisatie die in het dorp ontstaan was om te buigen naar verbinding.

In juni 2025 hebben we afgesproken hierin samen op te trekken: de initiatiegroep wooncoöperatie, de huurdersorganisatie en HW. Met als doel om te komen tot een plan waar iedereen in het dorp achter kan staan. Alle partijen vonden het een goed idee om dit proces te laten begeleiden door Warren van Hoof, die veel kennis heeft van alle vormen van zelfbeheer, vanuit zijn adviespraktijk en in zijn privéleven, en geen voorkeur heeft voor welke vorm dan ook. Dit is het proces dat we op 25 augustus 2025 gestart zijn.

Kortom...

Het is niet verantwoord dat HW zelfstandig door gaat en daarmee is fusie (met een vorm van zelfbeheer dan wel een vastgoed-coöperatie) een noodzaak. We hebben met Habion een fusiepartner gekozen die de identiteit van het Sidhadorp erkent, waardeert en respecteert. In de komende maanden onderzoeken we of we met een fusie met Habion realiseren wat het doel was: de kwetsbaarheid van Harmonisch Wonen oplossen met behoud van de identiteit van het Sidhadorp.

Tegelijkertijd onderzoeken bewoners samen wat zelfbeheer inhoudt en welke vorm het best bij het Sidhadorp past. Of hier alleen beheer of juist het eigendom van de huurwoningen uitkomt, moet blijken. Belangrijkste doel hier is dat de oplossing zorgt voor behoud van de identiteit van het Sidhadorp, zorgt voor verbinding tussen bewoners en gedragen wordt door de overgrote meerderheid van de huurders. Habion heeft aangegeven de uitkomsten van dit traject te respecteren en achter de realisatie daarvan staat.

Noodzaak en urgentie fusie

Er zijn feitelijk maar twee toekomstscenario's voor Harmonisch Wonen: fuseren of zelfstandig blijven. Zoals aangegeven vinden bestuur en raad van commissarissen het onverantwoord zelfstandig door te gaan. De risico's zijn te groot en we zijn te klein om dat vraagstuk goed en bestendig op te lossen. Daarmee is fusie een noodzaak.

Ook als het dorp zich achter een vastgoed wooncoöperatie schaart, is een fusiepartner nodig. De fusie en het zoeken naar de meest passende oplossing voor het Sidhadorp als het gaat om beheer/eigendom, zijn twee aparte processen.

Noodzaak

In de afgelopen maanden hebben we steeds aangegeven dat Harmonisch Wonen (HW) te kwetsbaar is om zelfstandig door te gaan. Onze afhankelijkheid van externe deskundigen en twee parttime medewerkers maakt het risico op fouten te groot. We zijn te klein om een grotere eigen organisatie op te tuigen. Daarmee is de kwetsbaarheid niet op te lossen. Er is niet voor niets een aantal jaren geleden besloten activiteiten uit te besteden en niet meer zelf te doen.

De beslissing om niet zelfstandig door te gaan komt niet uit de lucht vallen. Al meer dan 10 jaar wordt gesproken over de kwetsbaarheid van HW en de afweging gemaakt of zelfstandigheid nog een

goede optie is. Vorig jaar hebben bestuur en raad van commissarissen geconcludeerd dat het nu niet meer verantwoord is. We geven de redenen daarvoor hier nogmaals weer.

- Key man risk: als de bestuurder onverwachts wegvalt, is er geen back-up zoals in een grotere organisatie wel het geval is. Er ontstaan dan direct problemen. Wij vinden dit onverantwoord en dit moet zo snel mogelijk opgelost worden.
- Financiële administratie: Harmonisch Wonen kampt al langere tijd met het probleem dat de financiële administratie moeilijk op orde te krijgen is ondanks wijziging van administratiekantoor. Dit heeft ook te maken met het feit dat wij een kleine klant zijn voor een administratiekantoor. Dat maakt dat het blijkbaar lastig is om een hoogwaardige kwaliteit van dienstverlening te leveren, hetgeen in de corporatiesector vereist is, tegen een acceptabele prijs.
- Governance: op basis van de governance code van woningcorporaties moet Harmonisch Wonen actuele beleidsstukken en reglementen hebben en moet ook op basis daarvan worden gewerkt. Wij hebben de meest relevante beleidstukken actueel, maar er zijn ook stukken die we niet hebben of die niet meer actueel zijn. Hier kan natuurlijk een externe voor worden ingeschakeld, maar dat betekent nog niet dat conform de beleidsstukken gewerkt kan worden. Zo moeten bijvoorbeeld bepaalde (financiële) beslissingen door een controller mee beoordeeld worden. Harmonisch Wonen is te klein om een dergelijke controller in dienst te nemen en een externe is lastig te regelen is gebleken. Nu wordt het op tijdelijke basis ingevuld door de bestuurssecretaris. Dit is geen duurzame oplossing en moet gezien het belang van de functie snel op een adequate manier ingevuld worden. Dit kan alleen als teruggevallen kan worden op een grotere organisatie.
- Accountant: Harmonisch Wonen heeft vorig jaar erg haar best moeten doen om een nieuwe accountant aan te stellen. Dit was noodzakelijk vanwege het verplichte roulatiesysteem van accountants. Het merendeel van de accountants is niet geïnteresseerd in een opdracht gezien onze omvang. Terwijl wij en onze externe toezichthouders veel waarde hechten aan een goede accountantscontrole.
- Uitbesteding: veel werkzaamheden zijn uitbesteed. Dat betekent wel dat degenen waaraan uitbesteed is ook gecontroleerd moet worden. Van een directeur-bestuurder kan niet verwacht worden dat deze van alle markten volledig thuis en in control is. Daarom wordt voor de controle gebruik gemaakt van externen (zoals bij het gevelproject). Deze organisaties moeten ook "uitgedaagd"/gecontroleerd worden. Dit is in een kleine organisatie als de onze moeilijk te organiseren.

Urgentie

De haast die we hebben met het realiseren van een fusie wordt voornamelijk veroorzaakt door onze toegenomen kwetsbaarheid. Dit zorgt er niet alleen voor dat bestuur en raad van commissarissen vinden dat het niet meer verantwoord is langer zelfstandig te blijven. Dit is ook wat onze externe toezichthouders zien. Dat maakt dat een fusie op korte termijn noodzakelijk is.

Dit jaar hebben we gemerkt dat onze kwetsbaarheid toegenomen is. De kwaliteit van de financiële administratie, die we uitbesteed hebben, blijkt onvoldoende te zijn. Momenteel worden veel fouten gemaakt die we nu proberen te voorkomen met een tijdelijke tussenoplossing. De organisatie die het werk uitvoert is niet in staat om dit te verbeteren. Omdat het niet eenvoudig is een alternatief te vinden en de hele administratie over te zetten, roeien we nog even met de riemen die we hebben. Daarbij huren we extra expertise in om te bewaken dat er geen essentiële fouten gemaakt worden. Die oplossing is tijdelijk en kan zeker niet langer dan tot eind van dit jaar duren.

De nieuwe accountant heeft diverse tekortkomingen in de administratie, reglementen en beleidsstukkenesignaleerd. Deze tekortkomingen zijn allemaal het gevolg van onze omvang hetgeen ook door de accountant onderkend wordt. De accountant heeft echter wel aangegeven dat hij het komend jaar verbeteringen verwacht. Als dit onvoldoende gebeurt, kan het zijn dat hij geen goedkeurende verklaring afgeeft op de jaarstukken. Dan plaatst de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ons direct onder verscherpt toezicht.

Ook als het gaat om het onderhoud merken we dat er teveel zaken niet goed gaan. Ook dat vergt meer inzet op toezicht en controle dan waar we van uitgegaan waren. De uitvoering van een groot project zoals het vervangen van de gevels, vraagt meer van ons dan we in huis hebben.

De Aw schrijft in haar toezichtbrief van 29 augustus 2025:

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de voorlopige risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit oordeel wordt mede gevormd door de kwaliteit van de huidige interim bestuurder en het besluit van de RvC en de interim bestuurder om als Stichting Harmonisch Wonen niet zelfstandig door te gaan en te kiezen voor fusie/taakoverdracht met een andere woningcorporatie. De gesprekken hiertoe zijn gaande en in een vergevorderd stadium. De intentieovereenkomst is inmiddels getekend.

Mocht in de komende maanden blijken dat een fusie op kort termijn niet gerealiseerd kan worden, zal een herbeoordeling plaatsvinden in het kader van continue toezicht. Een risico-inschatting 'laag' op alle onderdelen zal dan niet meer van toepassing zijn.

Kortom: er is dringend behoefte aan een professionele partij die onze bedrijfsvoering over kan nemen. Bestuur en raad van commissarissen vinden het niet verantwoord deze situatie na dit jaar nog te laten bestaan.

Eigendom of beheer

Alhoewel de emoties over een fusie hoog oplopen in het dorp, lijkt de verdeeldheid vooral te gaan over het vraagstuk of het eigendom van de woningen, via een vastgoed wooncoöperatie, geambieerd wordt dan wel de voorkeur is voor alleen beheer, in welke mate dan ook. Harmonisch Wonen heeft steeds aangegeven dat de verkoop van een deel van de woningen aan een vastgoed wooncoöperatie geen optie is. Het aantal woningen is daarvoor te klein en het beheer van dit versnipperde bezit wordt alleen maar complexer. De vastgoed wooncoöperatie is een optie als alle huurders hier achter staan. Habion denkt hier niet anders over. Dit betekent dat de zogenaamde combi-variant geen optie is.

Wel is er nu meer dan voldoende tijd om samen te onderzoeken wat het zelfbeheer inhoudt, in welke vorm dan ook. Met meer kennis en onderling contact, is het heel goed denkbaar dat standpunten naar elkaar toegroeien en er alsnog voldoende draagvlak voor een vastgoed wooncoöperatie ontstaat. Ook is het mogelijk te beginnen met lichtere vorm van zelfbeheer en toe te groeien naar het volledige eigendom.

Hoe nu verder?

Samen besluiten over mate van zelfbeheer

Er is alle tijd om uit te zoeken wat de bewoners van het Sidhadorp wensen en kunnen als het gaat om beheer/eigendom. En dus ook alle tijd om weer verbinding tot stand te brengen.

Fusie

Zoals aangegeven vinden bestuur en raad van commissarissen het niet verantwoord de fusie uit te stellen. Een fusie met Habion voldoet aan het uitgangspunt dat er een oplossing moet komen voor de kwetsbaarheid van Harmonisch Wonen met behoud van de identiteit van het Sidhadorp.

Wij beseffen dat er bewoners zijn die vinden dat Harmonisch Wonen zelfstandig moet blijven. Dat is echter geen optie.

Wij hebben gezocht naar een partij die er voor zorgt dat het Sidhadorp het Sidhadorp kan blijven. We zijn er van overtuigd dat we met Habion een partij hebben gevonden die meegaat in de wensen van de bewoners, op dezelfde manier als Harmonisch Wonen dat doet. Zelfs meer dan dat: Habion is in staat om nieuwbouwwoningen te realiseren en heeft aangegeven dit te willen doen en Habion wil de uitvoering van het gevelproject versnellen en het in één of twee jaar afmaken. Dat laatste betekent dat dit geen reden meer zou hoeven zijn voor huurders om tegen een vastgoed wooncoöperatie te zijn.

Er is voor bestuur en raad van commissarissen geen enkele reden om de fusie uit te stellen. De bewoners hebben nog alle mogelijkheid en ruimte om samen een oplossing te vinden voor de toekomst als het gaat om eigendom of beheer.

Wij zijn daarom voornemens de fusie met Habion te realiseren vóór 1 januari 2026 en daarbij overeen te komen dat het traject om te zoeken naar de beste eigendoms- of beheervorm voor het Sidhadorp door kan lopen zolang als dat nodig is om tot een gezamenlijk besluit te komen en de uitvoering goed voor te bereiden.

Kortom: zelfstandigheid is geen optie en fusie daarmee een noodzaak. Wij denken dat er geen partij te vinden is die beter zou zijn voor het Sidhadorp dan Habion. Het onderzoek inzake beheer/eigendom kan los van de fusie doorgaan, omdat Habion toegezegd heeft de uitkomsten van dat traject te respecteren en uitvoeren (onder de voorwaarde dat het één oplossing is).

Regie houden

Wij hebben aangegeven dat de Aw meekijkt met de ontwikkelingen bij Harmonisch Wonen. Wij beseffen dat het klinkt als een dreigement. Zo is dat niet bedoeld, maar het is wel een dreiging die steeds reëler wordt. De Aw heeft aangegeven dat zij vertrouwen hebben in bestuur en raad van commissarissen zolang wij ons plan om te fuseren conform planning uitvoeren. Als we dat niet doen, zijn we als Harmonisch Wonen vrijwel zeker de regie kwijt.

Als het proces om het dorp te verenigen in één oplossing niet lukt, kan het gebeuren dat een fusie met Habion ook niet lukt. Bijvoorbeeld omdat er zoveel tegenstand tegen Habion is, dat zij afhaken. Dan doet zich een situatie voor waarbij het voor bestuur en raad van commissarissen zeer de vraag wordt of zij daarvoor nog de verantwoordelijkheid kunnen en willen nemen. Wij verwachten dat dan ook de Aw zich gaat bemoeien met onze toekomst. De kans is groot dat de wensen inzake behoud van de identiteit van het Sidhadorp en die rondom eigendom en beheer dan niet gehonoreerd worden. Dit is zeker geen situatie waar we op aansturen, maar niet ondenkbaar als we het binnen het dorp niet kunnen regelen of als de emoties zo hoog oplopen dat niet alle bewoners zich meer veilig voelen.

Tenslotte

Wij hebben steeds aangegeven dat er een oplossing moet komen voor de kwetsbaarheid van Harmonisch Wonen met behoud van de identiteit van het Sidhadorp. Wij vinden dat een fusie met Habion op alle fronten voldoet als een uitstekende oplossing. Zelfs de wens om het eigendom te verkrijgen in de vorm van een vastgoed wooncoöperatie is nog steeds mogelijk.

Oprecht hopen we dat het in de komende maanden lukt om dit proces in harmonie te vervolgen en in alle rust en redelijkheid de best passende oplossing voor het Sidhadorp te vinden als het gaat om eigendom of beheer.