



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0005
Woningstichting Servatius
t.a.v. bestuur
Postbus 1150
6201 BD MAASTRICHT

Uitsluitend per e-mail: I.breukers@servatius.nl
cc: r.van.bendegem@atrive.nl

Datum 1 september 2025
Betreft Goedkeuring voorgenomen juridische fusie tussen
Woningstichting Servatius en Woningstichting Berg en Terblijt

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

Arlan Bovenberg
arlan.bovenberg@ILenT.nl

Ons kenmerk
2025AW323

Geacht Bestuur,

Op 9 juli 2025 heeft u de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) een verzoek tot goedkeuring van een voorgenomen fusie voorgelegd. Dit verzoek heeft betrekking op een juridische fusie tussen Woningstichting Servatius (L0005; verkrijgende rechtspersoon) en Woningstichting Berg en Terblijt (L1627; verdwijnende rechtspersoon). De beoogde fusiedatum is 1 januari 2026. Per deze datum zal de fusiecorporatie de werkzaamheden voortzetten onder de naam Woningstichting Servatius.

Met dit besluit wordt goedkeuring verleend aan het door u ingediende verzoek. Hieronder zet ik uiteen hoe ik tot dit besluit ben gekomen.

Aanleiding

Woningstichting Berg en Terblijt (hierna: B&T) is een woningcorporatie die, buiten de bestuurder, geen medewerkers in dienst heeft. De huidige schaal maakt de corporatie kwetsbaar. Omdat Maasvallei heeft aangegeven de dienstverleningsovereenkomst te beëindigen is B&T op zoek gegaan naar een andere dienstverlener. Een aantal mogelijke partners, waaronder Woningstichting Servatius (hierna: Servatius) is benaderd om de dienstverlening over te nemen. Toen dit niet lukte, heeft B&T aan Servatius voorgesteld om te onderzoeken of met het perspectief van fusie de overname van de dienstverlening bespreekbaar is.

Servatius heeft hierop positief geantwoord. De besturen en raden van commissarissen van beide corporaties hebben vervolgens vastgesteld dat het wenselijk is dat de twee rechtspersonen een juridische fusie aangaan. In december 2024 is het voorgenomen fusiebesluit bekrachtigd door beide Raden van Commissarissen.

Beoordeling voorgenomen fusie

In artikel 53, lid 2 van de Woningwet is bepaald dat voor een fusie van een toegelaten instelling goedkeuring van de Aw nodig is.¹ Centraal uitgangspunt bij de beoordeling is dat een fusie, waarbij een toegelaten instelling betrokken is, in het belang van de volkshuisvesting moet zijn.

¹ Artikel 3 Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing toezichthouders WNT en Artikel 2 Besluit ondermandaat Autoriteit woningcorporaties.



In de Woningwet, artikel 53, en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: Btiv), afdeling 7 van hoofdstuk V, zijn de toetsingscriteria opgenomen waaraan een verzoek tot goedkeuring voor een fusie wordt beoordeeld, te weten:

- De motieven voor de fusie worden uiteengezet;
- aannemelijk wordt gemaakt dat het belang van de volkshuisvesting met een fusie beter is gediend dan met andere vormen van samenwerking tussen de toegelaten instelling en andere rechtspersonen of vennootschappen;
- de huurdersorganisaties stemmen in met de voorgenomen fusie;
- de betrokken gemeenten zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze op de voorgenomen fusie te geven;
- de lokale binding wordt na fusie behouden;
- de gevolgen voor de prestaties op het terrein van de volkshuisvesting worden toegelicht;
- de verkrijgende en verdwijnende corporatie zijn feitelijk werkzaam in dezelfde woningmarktregio; en
- de financiële continuïteit en draagkracht van de verkrijgende corporatie is in voldoende mate gewaarborgd.

Een oordeel van de Autoriteit Consument en Markt op grond van artikel 53 lid 3 onder b is niet aan de orde aangezien hoofdstuk 5 van de mededingingswet niet op de fusie van toepassing is. De jaaromzet van Servatius en B&T én de gezamenlijke omzet vallen niet binnen de beoordelingsgrens van de Mededingingswet.

Om de Aw in staat te stellen te beoordelen of de voorgenomen fusie voldoet aan de hiervoor genoemde criteria heeft u onder andere de volgende stukken aangeleverd:

- het voorstel tot fusie en de toelichting daarop d.d.9 juli 2025;
- de fusie-effectrapportage d.d. 24 april 2025, waarin onder andere de motivatie tot fusie, de voorziene gevolgen van de fusie voor de lokale binding én de financiële impact van het samengaan op de fusiecorporatie zijn opgenomen;
- de instemming van de betrokken huurdersorganisaties;
- de zienswijzen van de betrokken gemeenten;
- de statuten van fusiecorporatie d.d. 5 maart 2025, door de Aw goedgekeurd bij besluit van 4 februari 2025;
- het jaarverslag en de jaarrekening 2024 van beide corporaties.

Motieven voor de voorgenomen fusie

B&T moest op zoek naar een nieuwe partner voor de dienstverlening. Omdat er geen andere partij (woningcorporatie) gevonden kon worden, die deze rol op zich wilde nemen, resteerde voor B&T de route naar een fusie. Na een haalbaarheidsonderzoek door een extern bureau kwam de focus te liggen op een mogelijke fusie met Servatius.

In uw aanvraag voor goedkeuring beschrijft u de volkshuisvestelijke en organisatorische motieven en de financiële meerwaarde van de beoogde fusie. Voor B&T heeft Servatius een passende omvang. Enerzijds beschikt Servatius over de benodigde volkshuisvestelijke kennis en deskundigheid om de complexiteit van de opgaven te realiseren. Anderzijds is Servatius voor de huurders van B&T dichtbij georganiseerd, laagdrempelig en aanspreekbaar.

In het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek is geconcludeerd dat een fusie tussen B&T en Servatius voor B&T tot de grootste meerwaarde leidt. Voor Servatius geldt dat zij met de fusie in staat blijft om aan haar volkshuisvestelijke opgaven te voldoen en afgesproken prestaties te leveren.



Bij de beoogde fusie staat de meerwaarde voor de (toekomstige) huurders van B&T centraal. De fusiepartners zien een kansrijk perspectief om:

- de dienstverlening voort te zetten en te versterken en zo de voortgang van de vastgoedprojecten van B&T in Berg en Vilt te waarborgen;
- vanuit een gezamenlijke inzet op de vastgoedportefeuille extra stappen te zetten op onder meer betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid;
- gericht middelen in te zetten in het werkgebied waar dit nodig is en/of waar kansen liggen;
- als gesprekspartner de positie te verstevigen richting de gemeenten, om de volkshuisvestelijke bijdrage te vergroten;
- de kwaliteit van de dienstverlening aan de huidige en toekomstige huurders te garanderen en waar dit kan te verbeteren (o.a. door het toepassen van innovaties zoals het werken met 'bewonerskrachten');
- de organisatorische slagkracht te vergroten vanuit de capaciteit en professionaliteit van Servatius;
- de bedrijfsvoering te optimaliseren met onder meer aandacht voor de kostenstructuur (efficiëntie), het risicomanagement en de interne control.

Tenslotte wordt de keuze van B&T voor Servatius onderbouwd door te wijzen op de ervaring die Servatius heeft met nieuwbouw en renovatie, de inzet van de zogeheten bewonerskrachten, het hebben van een eigen onderhoudsdienst en de relatief beperkte afstand tussen het kantoor en het werkgebied.

De toevoeging van het bezit van B&T heeft een beperkt effect, gezien het totale bezit van Servatius. Wel biedt de beoogde fusie, bij verder ongewijzigd beleid, enige efficiencyvoordelen. Uitgegaan wordt van een kostenreductie op de terreinen accountancy, advisering en bestuurskosten. Deze besparing bedraagt jaarlijks circa € 235.000 met ingang van 2026. Hier staat een hogere jaarlijkse fiscale last van circa € 100.000 tegenover, aangezien na de fusie het recht van aftrek van rentekosten van een van de fusiepartners vervalt. Voor de overgang van het beheer naar Servatius is voortsnog geen synergie-effect ingerekend.

Alternatieven voor fusie

B&T is er niet in geslaagd een partner te vinden waarmee een dienstverleningsovereenkomst gesloten kon worden. Uit uw aanvraag leid ik af dat er geen reële alternatieven voorhanden waren voor het aangaan van een fusie. Servatius wordt gepresenteerd als de meest natuurlijke fusiepartner. Met de conclusie van uw beknopte analyse heeft u aannemelijk gemaakt dat het belang van de volkshuisvesting met een fusie adequaat is gediend. Andere vormen van samenwerking met zicht op toekomstperspectief zijn niet gevonden.

Instemming huurdersorganisaties

Huurdersvereniging Servaassleutel en de Bewonersraad Berg en Terblijt hebben in het voorjaar van 2025 hun zienswijzen afgegeven en stemmen in met de voorgenomen fusie.

de Bewonersraad Berg en Terblijt geeft aan nauw betrokken te zijn geweest bij het fusieproces en de aanloop naar de aanvraag tot instemming. Er is begrip voor de zorg voor continuïteit van B&T en de noodzaak tot fusie. De instemming met de fusie is gebaseerd op de meerwaarde die dit biedt met het oog op de toekomst, de voortzetting van de gestelde doelen tot verdere verduurzaming en het gezamenlijk belang van een kwalitatief goed en betaalbaar woningaanbod.



Zienswijzen gemeenten

Beide corporaties hebben zienswijzen opgevraagd bij de gemeenten waarin zij feitelijk werkzaam zijn. De gemeenten Maastricht, Valkenburg en Eijsden-Margraten hebben in mei 2025 positieve zienswijzen op de voorgenomen fusie afgegeven.

Lokale binding na fusie

Verankering lokaal

Beide partijen werken sterk vanuit lokale verbondenheid, vanuit het principe van benaderbaarheid en dichtbij georganiseerd zijn, met aandacht voor de vitaliteit van de kernen en de wijken. De fusiecorporatie Servatius blijft in haar wijze van organiseren zoveel als mogelijk aansluiten op de lokale nabijheid en verbondenheid. De dienstverlening aan de huurders van B&T zal Servatius organiseren vanuit een vast rayonteam, dat korte lijnen onderhoudt met de Bewonersraad en de huurders van B&T. Dit om snel en daadkrachtig te kunnen schakelen als lokaal en dichtbij georganiseerde fusiecorporatie.

Daarmee zal voldaan zijn aan het uitgangspunt van artikel 96 lid 2 van het BtIV, dat voorschrijft dat de lokale binding tot uitdrukking moet komen in een lokaal aanspreekpunt in de gemeenten waar zich 100 of meer woongelegenheden bevinden.

Samenwerking met de gemeenten

Servatius zet in 2025 de lopende prestatieafspraken met de gemeenten en huurdersorganisaties onverkort voort. Met de gemeente Eijsden-Margraten zal zij te zijner tijd nieuwe prestatieafspraken maken.

Organisatie- en bestuurlijke structuur verkrijgende corporaties

Als gevolg van de beoogde fusie treden geen wijzigingen op in de samenstelling van het bestuur en de Raad van Commissarissen van de verkrijgende corporatie. De Raad van Commissarissen zal per 1 januari 2026 bestaan uit vijf personen.

Prestaties op het terrein van de volkshuisvesting

De gevolgen van de voorgenomen fusie voor de prestaties op het terrein van de volkshuisvesting worden in de fusie-effectrapportage uitvoerig beschreven aan de hand van de volgende beleidsuitgangspunten: beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, dienstverlening, duurzaamheid & kwaliteit en participatie.

U noemt in dit deel van de fusie-effectrapportage ook nog dat Servatius als onderdeel van de portefeuillestrategie bekijkt welke inzet extra benodigd is en/of welke projecten versneld kunnen worden. Daarbij wordt ook gekeken naar wat de woonomgeving (kern, wijk en buurt) vraagt.

Werkzaam in zelfde woningmarktregio

Beide corporaties zijn werkzaam in de subregio Maastricht-Heuvelland van de woningmarktregio Limburg, waar Servatius ook na fusie actief zal zijn.

Financiële continuïteit en draagkracht

De vermogens- en financieringspositie van de fusiecorporatie, die per 1 januari 2026 ontstaat, is gezond. Tot en met 2029/2030 wordt jaarlijks ruim voldaan aan de financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. De ICR van Servatius is stabiel op een niveau van circa 2,5. Ik stel vast dat de financiële continuïteit voldoende is gewaarborgd en de financiële draagkracht, ook na fusie, toereikend is om de opgaven en beleidsambities te verwezenlijken.

Ik merk hierbij op dat u de omvang van het investerings- en transitieprogramma voor Servatius als belangrijkste risico ziet op de langere termijn en dat u dit risico met effectief proces- en projectmanagement beheerst.



Op grond van de meerjarenbegroting die u op dit moment opstelt, zal het beeld van de financiële continuïteit er mogelijk op detailniveau anders uitzien. De beoordeling daarvan valt onder het reguliere toezicht.

WSW heeft op 27 februari 2025 een goedkeurende verklaring afgegeven met betrekking tot de voorgenomen fusie. Deze verklaring bevestigt dat uw corporatie in beginsel gebruik kan blijven maken van de borgingsfaciliteit.

Effect fusie op scheiding DAEB/niet-DAEB en interne lening

Servatius kent een administratieve scheiding en op B&T is een verlicht regime van toepassing. Uitgangspunt is dat beide corporaties hetzelfde scheidingsregime hebben. Hiertoe zal B&T voorafgaand aan de fusie een scheiding moeten doorvoeren. Echter, gezien het feit dat zij geen niet-DAEB-bezit heeft, is dit een formaliteit.

Dit betekent dat het eigen vermogen van niet-DAEB op de gescheiden balans van de fusiecorporatie geen wijziging zal ondergaan als gevolg van de voorgenomen fusie.

Ook de restant hoofdsom, aflossingsschema en rente van de interne lening, die Servatius tot het moment van algehele aflossing, op de gescheiden balans moet verantwoorden, blijven ongewijzigd.

Besluit

Overwegende dat

- de huurdersorganisaties van de beoogde fusiepartners instemmen met de voorgenomen fusie;
- de betrokken gemeenten in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze af te geven op de voorgenomen fusie en daarop positief hebben gereageerd;
- de fuserende corporaties hun kernwerkgebied hebben in dezelfde woningmarktregio en -ook na fusie- in die regio werkzaam mogen zijn;
- de financiële continuïteit van de toegelaten instelling die ontstaat bij de beoogde juridische fusie in voldoende mate is gewaarborgd;
- de voorgenomen fusie het belang van de volkshuisvesting dient,

geef ik op grond van artikel 53 van de Woningwet en de nadere bepalingen in artikel 91-98 BtIV goedkeuring voor de voorgenomen juridische fusie tussen Woningstichting Servatius en Woningstichting Berg en Terblijt.

Tenslotte

Met dit besluit wordt enkel goedkeuring verleend aan de voorgenomen fusie. Hiermee wordt geen goedkeuring gegeven voor het overige toekomstige beleid zoals is opgenomen in de aanvraag. Het toezicht op toekomstig beleid valt onder het reguliere toezichtregime van de Aw.

Ik verzoek u, op grond van artikel 99 BtIV, een gewaarmerkt afschrift van de definitieve fusieakte te sturen naar ILT_Autoriteitwoningcorporaties_vergunningen@ilent.nl onder vermelding van het kenmerk van dit besluit.

Aan uw toezichthouder zend ik een afschrift van deze brief. Ook zal ik WSW een afschrift van het besluit doen toekomen.

Aan de huurdersorganisaties en gemeenten, die met de voorgenomen fusie hebben ingestemd, zal ik mededeling doen van het besluit.



Ik verzoek u om mogelijk andere betrokken partijen en/of relevante derden over dit besluit te informeren.

Hoogachtend,
DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING,
namens deze,
DE SENIOR INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES

drs. A.L. Bovenberg



Bezwaarclausule

Indien u het niet eens bent met deze beslissing kunt u hiertegen binnen zes weken na de datum waarop deze beslissing is verzonden bezwaar maken.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

U wordt verzocht om bij het bezwaarschrift een kopie van deze beschikking en eventuele andere op de zaak betrekking hebbende stukken te voegen. Tevens ontvangen wij graag uw telefoonnummer dan wel e-mailadres.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Afdeling Juridische Zaken
Team Bezwaar en Beroep
Postbus 16191
2500 BD Den Haag

U kunt uw bezwaarschrift ook per e-mail verzenden aan: bezwarenILT@ilent.nl