

VRAGENLIJST ONDERZOEK 'FUSIES CORPORATIES'

Cebeon b.v.
Herengracht 244
1016 BT Amsterdam
020-62745551
fusies@cebeon.nl

21 augustus 2005

INHOUDSOPGAVE

- 1. Achtergrondgegevens**
 - 1.1 Algemeen
 - 1.2 Fusiehistorie
 - 1.3 Doelen fusie
- 2. Prestaties**
 - 2.1 Aanwezigheid prestatieafspraken
 - 2.2 Uitvoeren prestatieafspraken
- 3. Regionale en lokale binding**
 - 3.1 Betrokkenheid corporatie bij formuleren gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid
 - 3.2 Betrokkenheid corporatie bij uitvoering gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid
 - 3.3 Relatie corporatie - gemeenten
 - 3.4 Relatie corporatie - lokale stakeholders
- 4. Betrokkenheid huurders**
 - 4.1 Bewonerscommissies
 - 4.2 Huurdersorganisaties
 - 4.3 Betrokkenheid huurders bij fusieproces
 - 4.4 Dienstverlening aan huurders
- 5. Leefbaarheid**
- 6. Productdifferentiatie**
- 7. Bedrijfsvoering en investeringskracht**
 - 7.1 Organisatie
 - 7.2 Beheerslasten
 - 7.3 Beschikbaarheid middelen voor investeringen
- 8. Eigen beoordeling effecten fusie**

1. Achtergrondgegevens corporatie

1.1 Algemeen

1.1.1 Corporatienaam

adres

vestigingsgemeente

1.1.2 Kunt u hieronder een opgave doen van het aantal vhe's, woongelegenheden en woningen van uw corporatie, alsmede van het aantal fte's dat bij de corporatie in dienst is per 31-12-2004?

- vhe's:
- waarvan woongelegenheden:
- waarvan woningen:
- aantal fte's:

1.1.3 In welke gemeenten bezit uw corporatie *meer dan 100* woongelegenheden? Kunt u hieronder het aantal woongelegenheden per gemeente aangeven, alsmede of uw corporatie de enige corporatie is met bezit in deze gemeente?

gemeente	aantal woongelegenheden	enige corporatie ?
		ja/nee
		ja/nee
		ja/nee
		ja/nee
		ja/nee
		ja/nee
		ja/nee

1.1.4 Verricht uw corporatie het onderhoud in eigen beheer? ja / nee

1.2 Fusiehistorie

1.2 Kunt u hieronder de fusiepartners van uw corporatie (van na 1-1995; inclusief de verkrijgende corporatie) weergeven, met de kenmerken per fusiepartner op het *moment van de fusie*?

naam fusiepartner	fusiedatum	vestigings-gemeente	aantal vhe's	bedrijfswaarde	balanstotaal	omvang eigen vermogen	weerstandsv Vermogen

1.3 Doelen fusie

1.3 Kunt u aangeven wat beoogd is met de recentste fusie? (meer antwoorden mogelijk)

- in staat zijn tot realisatie grote opgave (herstructurering, nieuwbouw)
- betere lokale of regionale afstemming door bezit in één hand
- matching van middelen (van 'rijke' en 'arme' fusiepartners)
creëren van meer massa om:
 - grotere risico's aan te kunnen
 - een sterkere speler in het (lokale) volkshuisvestingsveld te zijn
- uitbreiding van activiteiten (nieuwe vaardigheden in eigen organisatie)
- verdere professionalisering mogelijk maken
- efficiencyvoordelen behalen
- anders, n.l.: ...

2. Prestaties

2.1 Aanwezigheid prestatieafspraken

2.1.1 Wilt u per gemeente waar de corporatie 100 woningen of meer bezit aangeven of er prestatieafspraken met die gemeente zijn (a), en zo ja: de vervolgvragen invullen?

	INVULLEN PER BEZITSGEMEENTE	gem.: _____	gem.: _____	gem.: _____	gem.: _____	gem.: _____	gem.: _____
a	Zijn er prestatieafspraken met gemeente? (indien nee: volgende vraag)	j/n	j/n	j/n	j/n	j/n	j/n
b	looptijd prestatieafspraken (jaar – jaar) – – – – – –
c	Waren er op het moment van fusie prestatieafspraken?	j/n	j/n	j/n	j/n	j/n	j/n

2.1.2 Was er in het laatste jaar vóór de fusie sprake van prestatieafspraken met gemeenten?

Op dat moment waren er prestatieafspraken met:

- minder gemeenten
- evenveel gemeenten
- meer gemeenten
- geen afspraken

2.1.3 Zijn er in de huidige prestatieafspraken over evenveel onderwerpen afspraken gemaakt als vóór de fusie?

- ja, evenveel
- nee, over minder onderwerpen
- nee, over meer onderwerpen

2.1.4 Zijn er in de prestatieafspraken nu over andere onderwerpen afspraken gemaakt dan voor de fusie?

ja/ nee

2.1.5 Zo ja, gaarne een toelichting over deze onderwerpen

2.1.6 Zijn de antwoorden op vragen 2.1.3 t/m 2.1.5 van toepassing op alle bezitsgemeenten?

2.2 Uitvoeren prestatieafspraken

2.2.1 Heeft de fusie gevolgen voor het uitvoeren van de prestatieafspraken?

- de fusie maakt uitvoering gemakkelijker
- door de fusie is uitvoering moeilijker geworden
- de fusie heeft geen gevolgen voor uitvoering van de afspraken

2.2.2 Indien de fusie uitvoering gemakkelijker of juist moeilijker heeft gemaakt, gaarne een toelichting

3. Regionale en lokale binding

3.1 Betrokkenheid corporatie bij formuleren gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

3.1.1 Op welk moment wordt de corporatie betrokken bij gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid?

- bij discussie over uitgangspunten en doelstellingen van het beleid
- bij beleidsinvulling van het beleid (b.v. bij de bepaling van nieuwbouwlocaties en te herstructureren woningen/wijken)
- bij de uitwerking van het beleid (b.v. bij de invulling van bepaalde locaties)
- door middel van een formeel advies of zienswijze over het volkshuisvestingsbeleid
- anders, n.l.: ...

3.1.2 Is dit voor alle bezitsgemeenten gelijk? ja /nee

3.1.3 Zo nee, gaarne een toelichting op afwijkende situaties:

3.1.4 Is de wijze van betrokkenheid bij gemeentelijk beleid nu anders dan vóór de fusie? ja /nee

3.1.5 Zo ja, gaarne een toelichting:

3.2 Betrokkenheid corporatie bij uitvoering gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

3.2.1 Op welke wijze is corporatie betrokken bij de uitvoering van volkshuisvestingsplannen?

- corporatie wordt door gemeente uitgenodigd voor uitvoering plannen
- corporatie wordt door gemeente uitgenodigd om in concurrentie voorstel voor uitvoering plannen te doen
- corporatie maakt plannen (en legt die voor aan gemeente)
- corporatie verwerft grondpositie en voert (bv. via bouwclaim) plannen uit
- anders, n.l.: ...

3.2.2 Is dit voor alle bezitsgemeenten gelijk? ja /nee

3.2.3 Zo nee, gaarne een toelichting op afwijkende situaties:

3.2.4 Is de wijze van betrokkenheid bij gemeentelijk beleid nu anders dan vóór de fusie? ja /nee

3.2.5 Zo ja, gaarne een toelichting:

3.3 Relatie corporatie - gemeente

3.3.1 Hoe bestempelt u de relatie tussen de corporatie en de gemeente(n) t.a.v. de vormgeving van het volkshuisvestingsbeleid?

3.3.2 Is dit voor alle bezitsgemeenten gelijk?

3.3.3 Zo nee, gaarne een toelichting op afwijkende situaties:

3.3.4 Is de verhouding tussen de gemeente(n) en de corporatie nu anders dan vóór de fusie? ja/ nee

3.3.5 Zo ja, gaarne een toelichting:

3.3.6 Is aan alle betrokken gemeenten een zienswijze op de voorgenomen fusie gevraagd? ja/ nee

3.3.7 Hoe keek de gemeente (keken de gemeenten) tegen de fusie aan?

3.3.8 Is er bij de corporatie een aanspreekpunt voor de gemeente (voor overleg op beleids-/bestuurlijk niveau)? ja/ nee

3.3.9 Op welk niveau is dit aanspreekpunt?

- hoofdkantoor/hoofdvestiging
- nevenvestiging
- rayonkantoor

3.3.10 Indien dit niet het hoofdkantoor is, hoe groot is de eigen beslissingsbevoegdheid van deze vestiging van de corporatie (budget/onderwerpen)?

3.3.11 Is dit anders dan in de periode vóór de fusie?

3.4 Relatie corporatie – lokale stakeholders

3.4.1 Welke relaties zijn er tussen de corporatie en lokale stakeholders, zoals zorginstellingen, welzijnswerk, politie, bewoners- en belangenorganisaties en andere corporaties?

- geen specifieke relaties, alleen ad hoc
- bespreken corporatieplannen met betrokken stakeholders
- samenwerking bij nieuwe projecten, b.v. werkgroepen bij herstructurering
- samenwerking ten aanzien van leefbaarheid
- gezamenlijke projectontwikkeling (samen in zaken, b.v. met zorginstelling)
- adviesraad van stakeholders (input en/of zienswijze corporatiebeleid)
- overleg met andere lokale/regionale corporaties
- deelname aan regionale overlegorganen
- anders, n.l.....

3.4.2 Hoe bestempelt u deze relaties?

3.4.3 Is dit voor alle bezitsgemeenten gelijk?

3.4.4 Zo nee, gaarne een toelichting op afwijkende situaties:

3.4.5 Is de relatie met lokale stakeholders nu anders dan vóór de fusie? ja/ nee

3.4.6 Zo ja, gaarne een toelichting:

4. Betrokkenheid huurders

4.1 Bewonerscommissies

4.1.1 Kunt u hieronder het aantal bewonerscommissies en het aantal wooncomplexen aangeven:

aantal wooncomplexen:

aantal bewonerscommissies:

4.1.2 Het aantal bewonerscommissies is ten opzichte van het moment van fusie:

- afgenomen
- gelijk gebleven
- toegenomen

4.1.3 Indien het aantal is toe- of afgenomen, wat is dan de oorzaak van die toe/afname?

4.2 Huurdersorganisaties

De onderstaande vragen betreffen huurdersorganisaties waarmee wordt overlegd over de onderwerpen die in de Wet op het overleg huurders-verhuurder zijn aangegeven.

4.2.1 Het aantal organisaties van huurders van uitsluitend deze corporatie:

4.2.2 Zijn er – in het kader van de fusie van corporaties – ook fusies van huurdersorganisaties geweest?
ja/nee

4.2.3 Het aantal lokale huurdersorganisaties (huurders van meer verhuurders):

4.2.4 Het aantal huurdersorganisaties met wie een samenwerkingsovereenkomst is gesloten:

.....

4.2.5 Indien er meer samenwerkingsovereenkomsten zijn gesloten, zijn deze identiek? ja /nee

4.2.6 Zo nee, zijn er verschillen ten aanzien van:

- facilitering van de huurdersorganisatie?
- onderwerpen van overleg?
- bevoegdheden van de huurdersorganisatie?
- anders, n.l.:

4.2.7 Zijn de samenwerkingsovereenkomsten inhoudelijk gewijzigd na de fusie? ja /nee

4.2.8 Indien ze zijn gewijzigd, in welk opzicht zijn deze gewijzigd?

- facilitering van de huurdersorganisatie
- onderwerpen van overleg
- bevoegdheden van de huurdersorganisatie
- anders, n.l.:

4.3 Betrokkenheid huurders bij fusieproces

4.3.1 Is voordat tot de fusie werd besloten de zienswijze van de huurders(-organisaties) gevraagd? ja/ nee

4.3.2 Wat was de opvatting van de huurders(-organisaties)?

4.3.3 Zijn aan huurdersorganisaties extra faciliteiten geboden, opdat zij zich een goed beeld konden vormen van de gevolgen van een fusie (bv. externe deskundigheid inhuren)? ja/ nee

4.3.4 Is na de fusiebeslissing aan de huurdersorganisaties teruggekoppeld op welke wijze met hun opvattingen en belangen rekening is gehouden bij de fusieafspraken? ja/ nee

4.4 Dienstverlening aan huurders

4.4.1. Is er in elke bezitsgemeente tenminste één loket van de corporatie? ja/ nee

4.4.2. Kunnen bij elk loket onderhoudsklachten worden afgehandeld? ja/ nee

4.4.3 Is het aantal loketten gewijzigd sinds de fusie?

- minder
- gelijk
- meer

4.4.4 Zijn de openingstijden (bezoek en telefonisch) gewijzigd sinds de fusie?

- korter
- gelijk
- langer
- verschillend per loket

4.4.5 Heeft de corporatie het KWH-label?

- ja
- nee, maar bezig dit te verkrijgen
- nee, speelt niet op dit moment

4.4.6 Hoe verhoudt de gemiddelde huurstijging zich tot het landelijk gemiddelde van de sociale huursector, in de jaren 2003 tot en met 2005?

1 juli:	kleiner dan landelijk gemiddelde	gelijk aan landelijk gemiddelde	groter dan landelijk gemiddelde
2003	1	1	1
2004	1	1	1
2005	1	1	1

4.4.7. Is het pakket dienstverlening door corporatie veranderd sinds de fusie?

- minder
- gelijk
- meer diensten

4.4.8. Zijn de aan huurders in rekening gebrachte kosten van dienstverlening veranderd (afgezien van inflatieontwikkeling) sinds de fusie?

- lager
- gelijk
- hoger

4.4.9 Is het woningaanbod waaruit kan worden gekozen gedifferentieerder geworden (samenvoeging van aanbod van fusiepartners) door de fusie? ja/ nee

4.4.10 Indien ja, gaarne een toelichting:

4.4.11 Zijn de wachttijden voor woningzoekenden nu anders dan op het moment van de fusie?

- korter
- ongeveer gelijk
- langer

5. Leefbaarheid

5.1 Is er in elke bezitsgemeente actieve betrokkenheid bij buurtbeheer, bijvoorbeeld door participatie in of ondersteuning van buurtbeheerteams? ja/ nee

5.2 Is het aantal buurten waar de corporatie actief participeert in het buurtbeheer nu kleiner, gelijk of groter dan het aantal op moment van de fusie?

- kleiner
- gelijk
- groter

5.3 Zijn er in elke bezitsgemeente huismeesters of buurtconciërges bij de corporatie in dienst, die toezicht op een complex houden? ja/ nee

5.4 Is het aantal huismeesters/buurtconciërges nu kleiner, gelijk of groter dan het aantal op moment van de fusie?

- kleiner
- gelijk
- groter

5.5 Hoe groot is het budget (begroting 2005) voor leefbaarheid (eigen activiteiten van de corporatie en subsidie aan derden)?

5.6 Is dit budget uit te splitsen naar bezitsgemeenten?

gemeente	budget leefbaarheid (2005)

5.7. Hoe verhoudt de omvang van het budget zich tot dat op het moment van de fusie?

- kleiner
- gelijk
- groter

6. Productdifferentiatie

6.1 Is in de laatste jaren het beleid ten aanzien van 'productdifferentiatie' veranderd? Dit kan zowel het woningaanbod betreffen als keuzemogelijkheden voor de eigendomsvorm (bijvoorbeeld: gewone huur, huur buitenkant (casco), kopen met korting, gewone koop e.d.) als nieuwe initiatieven op het terrein van welzijn en zorg (te denken valt aan woonzorg-arrangementen, brede school, begeleid wonen, dak- en thuislozenzorg)?

6.2 Zo ja, wat houden die veranderingen in?

6.3 Wat is de invloed van de fusie geweest op deze veranderingen?

7. Bedrijfsvoering en investeringskracht

7.1 Organisatie

7.1.1 Welke gevolgen heeft de fusie gehad voor de organisatie?

- de organisaties van de fusiepartners zijn geheel geïntegreerd, nieuw organisatiemodel
- de front-offices zijn in stand gebleven en de back-offices zijn geïntegreerd
- de organisaties van de fusiepartners zijn in stand gebleven en er is een centrale aansturing op concernniveau boven geplaatst
- de organisatie van de grootste fusiepartner (verkrijgende partij) is in stand gebleven en die van de kleine fusiepartner(s) zijn hierin 'opgegaan'
- anders, n.l.: ...

7.1.2 Is de omvang van het personeelsbestand (in aantallen fte's *per verhuureenheid*) nu anders dan op het moment van de fusie?

- nu minder
- ongeveer evenveel
- meer fte's per vhe.

7.1.3 Zijn er verschillen in aanwezigheid van organisatieonderdelen / expertise tussen de situatie vóór de fusie en nu?

Kunt u in onderstaand overzicht a.u.b. aangeven welke specialismen aanwezig waren bij elk van de fusiepartners en welke nu aanwezig zijn:

(vm.) corporatiennaam	verhuur/ bewoners- zaken	vastgoed (onderhoud en beheer)	project- ontwikkeling	treasury	extra woon- diensten:	andere activiteit:
fusiepartner: ...						
fusiepartner: ...						
fusiepartner: ...						
fusiepartner: ...						
fusiepartner: ...						
huidige corporatie						

7.1.4 Heeft de corporatie structurele samenwerking of verbindingen met andere partijen, zoals andere vastgoedondernemingen, zorginstellingen, e.d.? ja/ nee

7.1.5 Indien ja, gaarne een toelichting op de vorm van samenwerking en met welke partijen samenwerking bestaat:

7.1.6 Heeft de fusie gevolgen gehad voor bovengenoemde samenwerking met andere partijen?

- minder samenwerking
- geen gevolgen
- meer samenwerking

7.1.7 Hoe is de Raad van Toezicht/Raad van Commissarissen na de fusie samengesteld? (meer antwoorden mogelijk)

- lid/leden RvT/RvC fusie corporaties
- lid/leden besturen fusie corporaties
- v.m. directeur(en) fusie corporaties
- nieuw(e) lid/leden van buitenaf

7.1.8 Hoeveel leden telt de Raad van Toezicht/Raad van Commissarissen:

7.2 Beheerslasten

7.2.1 Kunt u aangeven hoe de beheerslasten in 2003 en 2004 zijn verdeeld?

onderdeel	uitgaven 2003	uitgaven 2004
personeelslasten: lonen, salarissen, sociale lasten (<i>exclusief extra storting in pensioenfondsen</i>)		
huisvestingslasten (huur en/of kapitaallasten, energie, schoonmaak, etc.) en bureaunkosten, facilitaire zaken, automatisering, e.d.		
onderhoudslasten (directe uitgaven; geen storting in voorziening, voorzover die nog bestaat)		
overige bedrijfslasten		
totale bedrijfslasten (excl. afschrijvingen/waardeveranderingen)		
rentelasten minus rentebaten		

7.2.2 Zijn de beheerslasten (per verhuureenheid) veranderd ten opzichte van het moment van de fusie?

- lager geworden
- ongeveer gelijk gebleven
- hoger geworden

7.2.3 Indien de beheerslasten lager dan wel hoger zijn geworden, gaarne een toelichting waardoor de verandering is veroorzaakt:

7.3 Beschikbaarheid middelen voor investeringen

7.3.1 Kunt u aangeven hoe groot de investeringsruimte is op dit moment (of tussen welke grenzen), en welk deel daarvan reeds een bestemming heeft in voorgenomen / in gang gezette projecten?

7.3.2 Is de investeringsruimte veranderd ten opzichte van het moment van de fusie?

- kleiner
- ongeveer gelijk
- groter

7.3.3 Is het feitelijk investeringsniveau veranderd ten opzichte van het moment van de fusie?

- lager
- gelijk
- hoger

7.3.4 Is het investeringspatroon anders dan in de situatie vóór de fusie? ja/ nee

7.3.5 Zo ja, gaarne een toelichting:

7.3.6 Heeft de fusie geleid tot een verschuiving van investeringen naar een bepaalde gemeente of naar enkele gemeenten? ja/ nee

7.3.7 Zo ja, gaarne een toelichting

8. Eigen beoordeling effecten fusie

8.1 De (recentste) fusie heeft inmiddels enkele jaren geleden plaatsgevonden. Als u terugkijkt op de situatie van vóór de fusie en op de doelen die waren beoogd met de fusie (en die u in vraag 1.3 heeft aangegeven), wat vindt u dan wat daarvan bereikt is?

- in staat zijn tot realisatie grote opgave (herstructurering, nieuwbouw)
- betere lokale of regionale afstemming door bezit in één hand
- matching van middelen (van 'rijke' en 'arme' fusiepartners)
creëren van meer massa om:
- grotere risico's aan te kunnen
- een sterkere speler in het (lokale) volkshuisvestingsveld te zijn

- uitbreiding van activiteiten (nieuwe vaardigheden in eigen organisatie)
- verdere professionalisering mogelijk maken
- efficiencyvoordelen behalen
- anders, n.l.: ...