

## Beleidsregels fusies woningcorporaties

*Directie: Directie Beleidsontwikkeling  
Cluster: bewoners*

*Registratienummer: MG 2002 - 18*

*Datum: 11 juli 2002*

*Strekking: Bekendmaking van beleid*

*Telefoonnummer: Directie Stad en*

*Regio*

*Aan: de besturen van toegelaten instellingen en de colleges van burgemeester en wethouders*

*Onderwerp: Hoofdstuk II afdeling 3 van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) en Boek 2, titel 7 BW inzake fusies. Mededeling inzake aanpassing statuten*

Geacht bestuur, geacht college,

### Algemene inleiding

Met deze circulaire wil ik uw aandacht vragen voor twee onderwerpen, te weten:

I. Procesregels bij fusies, en

II. Uitstel van de uit de wijziging van het BBSH per 5 november 2001 voortvloeiende verplichting tot wijziging van de statuten vóór 1 januari 2002.

### I. Procesgang bij fusies

#### A. Aanleiding

In de Nota Mensen Wensen Wonen (NMWW) wordt ten aanzien van fusies het volgende gesteld: 'Fusies in de sector kunnen nooit een doel op zich zijn. Corporaties moeten aantonen dat een fusie in het belang is van de woonopgave, dat de lokale binding behouden blijft en dat de fusie efficiencyvoordelen biedt die tot een lagere huurontwikkeling leiden. Ook de betrokkenheid van huurders en hun organisaties is van groot belang bij fusieprocessen. Vooraf moeten met de huurders afspraken worden gemaakt over de gevolgen voor de klant (prijs-kwaliteitverhouding ..... etc). Voornemens in deze zin worden in een gedragscode uitgewerkt'. In het Nationaal Akkoord Wonen (NAW) is opgenomen, dat mijnerzijds gestreefd wordt naar een aanscherping van de regelgeving inzake fusies van woning-

corporaties, na overleg hierover met AEDES, de Woonbond en de VNG. Voorts wordt in het NAW gesteld, dat AEDES en de VNG in overleg treden met de Woonbond gericht op het op korte termijn ontwikkelen van een gedragslijn met betrekking tot de lokale inbedding van fusies van woningcorporaties. Evenwel is een door AEDES, de VNG en de Woonbond gedragen en door mij onderschreven gedragscode nog niet gereed en zal vaststelling van regelgeving met betrekking tot de onderhavige materie nog de nodige tijd vergen. In artikel 32 van de ontwerp-Woonwet – welke voor advies bij de Raad van State ligt – is inmiddels neergelegd, dat ter zake een AMvB wordt opgesteld.

Daarom heb ik besloten de door mij bij de behandeling van de NMWW in de Tweede Kamer der Staten-Generaal op 24 januari 2001 gedane toezegging zelf te zullen komen met (proces)regels met betrekking tot fusies, te weten een door mij voorgestane procesgang en door mij te hanteren toetsingscriteria, gestand te doen. Deze (proces)regels worden hierna weergegeven.

#### B. Toetsingscriteria en procedure

In artikel 10b van het BBSH is aangegeven, dat bij een fusie van een corporatie en een andere rechtspersoon, die al dan niet een corporatie is, de artikelen 9, eerste, tweede en derde lid, en 10 van overeenkomstige toepassing zijn. Deze artikelen regelen de criteria en de procedure, waaronder de betrokkenheid van de gemeente(n) en van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting bij wijziging van statuten van een corporatie. Dit impliceert naar mijn oordeel onder meer, dat slechts met de fusie wordt ingestemd, indien het belang van de volkshuisvesting zich niet tegen de fusie verzet, welk criterium ingevolge artikel 9, eerste lid, ook geldt voor wijziging van statuten. In het licht van het in de inleiding gestelde deel ik u ter zake het volgende mede.

#### a. Toetsingscriteria voor instemming met een voorgenomen fusie

Ter beoordeling van de vraag of met de voorgenomen fusie kan worden ingestemd, zal ik, binnen de randvoorwaarden rond de financiële continuïteit, als invulling van het criterium 'het belang van de volkshuisvesting' als bedoeld in het eerste lid van artikel 9 BBSH de aanvraag aan onderstaande punten toetsen. Ook van de gemeenten en de huurdersorganisaties verwacht ik, dat zij bij het geven van hun zienswijze – zie hierna – aan die punten de nodige aandacht zullen schenken.

Bij de beoordeling zal, ondermeer aan de hand van door de fuserende corporaties overgelegde documenten als beleids- en prestatieplannen, samenwerkingsovereenkomsten met betrokken huurdersorganisaties en prestatiecontracten met betrokken gemeenten, worden gezien:

- wat de gevolgen van de fusie zijn voor de huurontwikkeling (prijs-kwaliteitverhouding),
- of de lokale binding behouden blijft. Daaronder versta ik in ieder geval de aanwezigheid van een lokaal aanspreekpunt in die gemeenten waar de gefuseerde woningcorporatie 100 of meer huurwoningen heeft, welk aanspreekpunt minimaal de zelfstandige bevoegdheid heeft om klachten van huurders af te handelen en als aanspreekpunt voor de gemeente fungeert.
- of de investeringscapaciteit (als bedoeld in artikel 21, tweede lid, BBSH) van de gefuseerde corporaties, in termen van meetbare jaarlijkse prestaties, wordt ingezet ten behoeve van de lokale en/of regionale behoeften. Dit zodanig, dat de huurdersorganisaties en de gemeenten de corporatie daarop – ook in de jaren na de fusie – kunnen aanspreken,
- of de professionaliteit en de doelmatigheid van de organisatie enerzijds en de kwaliteit van de dienstverlening aan de huurders anderzijds verbeteren, en
- of er sprake is van matching van middelen tussen 'rijke' en 'arme' cor-

poraties, als bedoeld in de artikelen 21, tweede lid, en 22 BBSH.

De VNG, Aedes en de Nederlandse Woonbond hebben de intentie uitgesproken gezamenlijk een fusiegedragscode op te stellen, waarin ondermeer het bovenstaande nader wordt uitgewerkt. Zodra deze fusiegedragscode is afgerond, zal ook die bij de beoordeling van een voorgenomen fusie gebruikt worden als toetsingskader.

Er wordt uiteraard van uit gegaan, dat zowel de gemeente(n) als de huurdersorganisatie(s) (conform de Wet overleg huurders verhuurder en de artikelen 17a, 18 en 19 BBSH) als volwaardig gesprekspartners worden beschouwd. Dit houdt mijns inziens onder meer in, dat de toegelaten instelling hen zodanig tijdig informeert, dat zij in de gelegenheid zijn daarop hun zienswijze te geven op een zodanig tijdstip dat die zienswijze van invloed kan zijn op vaststelling of wijziging van het beleid of de voornemens van de toegelaten instelling.

#### *b. Procedure*

##### *1. De besturen van betrokken corporaties vragen zelf de benodigde zienswijzen*

De besturen van te fuseren rechtspersonen stellen een fusievoorstel als bedoeld in artikel 312 van boek 2 BW op. In de toelichting op het fusievoorstel dienen de redenen voor de fusie, de verwachte gevolgen voor de werkzaamheden en een toelichting uit juridisch, economisch en sociaal oogpunt te worden weergegeven. Dit omvat ook de voor de huurders relevante onderwerpen. In dat licht wil ik de besturen van de betrokken corporaties het volgende advies meegeven. Voordat betrokken besturen mijn goedkeuring verzoeken<sup>1</sup> is het (ondanks het gegeven dat dit noch op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder, noch op grond van de Woningwet en het BBSH verplicht is) verstandig om – in die gevallen waar de fuserende corporaties meer dan 100 huurwoningen in enige gemeente hebben – de zienswijze te vragen van de huurders(organisaties) als bedoeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder. In dat licht is het zinvol om die huurdersorganisaties tijdig in de gelegenheid te stellen om – bijvoorbeeld via het faci-

literen van cursussen en externe deskundige ondersteuning en advies ter zake – een visie op de voorgenomen fusie te ontwikkelen. Indien het de fusie betreft tussen een corporatie met een (zeer) groot werkgebied en een corporatie met een beperkt werkgebied, lijkt het overigens niet zinnig om aan alle huurdersorganisaties een zienswijze te vragen. Dat zou dan eventueel beperkt kunnen blijven tot het vragen van zienswijzen aan de huurdersorganisatie van de ‘kleine’ corporatie en aan de centrale c.q. overkoepelende huurdersorganisatie van de ‘grote’ corporatie. Daarnaast is het zinnig om ook zélf de zienswijzen te vragen van de in artikel 9 BBSH bedoelde gemeenten. Ten aanzien van gemeenten geldt overigens bij een fusie van een corporatie met een (zeer) groot werkgebied en een corporatie met een beperkt werkgebied hetzelfde als hiervoor gesteld m.b.t. het vragen van de zienswijze aan de huurdersorganisaties. Dat wil dus zeggen, dat de zienswijze gevraagd zou kunnen worden van de gemeente waar de kleine corporatie normaliter haar werkzaamheden uitoefent en die gemeente(n) waar de grote corporatie haar hoofdactiviteiten uitvoert.

Indien er sprake is van enig (al dan niet op onderdelen) negatief advies kunnen betrokken corporaties dit van een onderbouwde reactie voorzien, voordat zij het verzoek tot goedkeuring van de voorgenomen fusie aan mij voorleggen. Deze gang van zaken leidt – zie hierna – tot een forse versnelling in de tijd van de goedkeuringprocedure.

Ook indien er sprake is van een melding van een voornemen tot het aangaan van een bestuurlijke verbinding, als bedoeld in artikel 2a, onderdeel c, BBSH, tussen een aantal corporaties, adviseer ik betrokken corporaties om op dezelfde wijze als bovenbedoeld de nodige zienswijzen te vragen en zo nodig van een reactie te voorzien voor die gevallen waar mij verzocht wordt een dergelijke ‘bestuurlijke fusie’ goed te keuren. Ik zal bovenstaande procedure vastleggen in het BBSH.

Daarnaast zal in het BBSH worden geregeld, dat corporaties voornemens tot verkoop van een substantieel aantal huurwoningen aan collega’s aan mij dienen voor te leggen. Dit zowel in het kader van mijn voorkeur voor

verkoop aan toekomstige eigenaar-bewoners, als ter voorkoming van feitelijke fusies via verkoop van (grote) delen van het bezit van de ene corporatie aan de andere.

##### *2. De besturen van betrokken corporaties vragen geen advies aan één of meer organisaties/besturen als bedoeld onder 1*

Indien betrokken corporaties geen advies hebben gevraagd aan de relevante gemeente(n) dan zal ik op grond van artikel 9 BBSH die gemeente(n) vragen om binnen 8 weken hun zienswijze(n) te geven. Daarnaast zal ik – in die gevallen dat betrokken fuserende woningcorporaties meer dan 100 huurwoningen in enige gemeente hebben – ook de relevante huurdersorganisatie(s) verzoeken mij binnen 8 weken haar (hun) zienswijze(n) te geven. Zoals reeds gesteld, zal ik zowel de gemeenten als de huurdersorganisatie(s) met nadruk vragen in te gaan op de onder a. genoemde punten. Na ontvangst van die zienswijze(n) zal ik eventuele negatieve adviezen op voet van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht aan betrokken corporaties voorleggen met het verzoek daar binnen 10 dagen op te reageren.

Indien betrokken corporaties niet tijdig reageren, zal het verzoek met het fusievoornemen in te stemmen worden afgehandeld aan de hand van de voorhanden zijnde stukken.

Ook indien er sprake is van een melding van een voornemen tot het aangaan van een bestuurlijke verbinding, als bedoeld in artikel 2a, onderdeel c, BBSH, tussen een aantal corporaties en betrokken corporaties geen zienswijzen als onder 1. bedoeld hebben gevraagd, zal ik voor die gevallen waar mij verzocht wordt een dergelijke ‘bestuurlijke fusie’ goed te keuren de hiervoor geschetste procedure volgen.

##### *c. Monitoring*

Indien uit signalen van gemeenten en/of huurdersorganisaties mocht blijken, dat de gefuseerde corporatie zich later, na het totstandkomen van de fusie, niet (voldoende) aan de hiervoor genoemde voornemens qua lokale binding, investeringscapaciteit e.d. houdt, zal ik niet aarzelen om het bestuur terzake aan te spreken.

---

## II. Aanpassing statuten

Zoals u weet is per 5 november een wijziging van onder meer het BBSH van kracht geworden. Op basis daarvan zouden toegelaten instellingen hun statuten vóór 1 januari 2002 in overeenstemming dienen te brengen met die wijziging. Gezien het late tijdstip waarop het wijzigingsbesluit in werking is getreden, was het voor de besturen van de corporaties niet mogelijk om tijdig aan dat artikel te voldoen. In artikel VI van de laatste wijziging van het BBSH (Stb. 2002, nr. 193), welke wijziging per 1 juli 2002 ingaat, is om die reden opgenomen, dat de corporaties de statuten aan beide wijzigingen van het BBSH dienen aan te passen vóór 1 juli 2003. Dit is een verruiming ten opzichte van een door mij eerder met AEDES gemaakte afspraak, welke nog uitging van 1 januari 2003, van welke afspraak u door AEDES op de hoogte bent gesteld.

## III. Slot

Deze MG-circulaire, welke in de Staatscourant zal worden geplaatst, zal vervallen op het moment waarop bovenstaande materie in regelgeving is vastgelegd, doch in ieder geval vier jaar na de datering van deze MG-circulaire.

Voor nadere informatie over deze circulaire kunt u terecht bij:  
de Directie Stad en Regio van het  
Directoraat-Generaal Wonen van het  
Ministerie van VROM. Interne post-  
code (IPC) 210. Tel: 0703393939  
Postbus 30941  
2500 GX Den Haag

*Hoogachtend,  
De Staatssecretaris van  
Volkshuisvesting, Ruimtelijke  
Ordening en Milieubeheer,  
J.W. Remkes.*

<sup>1</sup> Zoals aangegeven in mijn brief van 17 december 2001, kenmerk MD 2001126519, over de taakverdeling tussen het CFV, het IG VROM en de directie S&R van VROM, dient u – daar bij fusie sprake is van statutenwijziging – alle betrokken stukken te zenden naar het CFV, Postbus 5075, 1410 AG Naarden.