

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie
Directie ABC
cluster corporaties

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
www.vrom.nl

Kenmerk
ABC2009056831

Uw kenmerk
2009Z15739

Datum 5 november 2009

Betreft Beantwoording kamervragen van van de leden Jansen (SP) en Depla
(PvdA) over fusiebesprekingen tussen de woningcorporaties Ymere en
Goed Wonen Noord-Kennemerland

Geachte Voorzitter,

Bijgaand doe ik u de antwoorden toekomen op de vragen van de leden Jansen
(SP) en Depla (PvdA) over fusiebesprekingen tussen de woningcorporaties Ymere
en Goed Wonen (ingezonden 4 september 2009).

1

Is het waar dat de woningcorporatie Goed Wonen besprekingen voert met de
woningcorporatie Ymere gericht op fusie of een vorm van samenwerking die daar
feitelijk op neer komt?

Ter beantwoording van deze en de overige vragen heb ik informatie ingewonnen
bij Goed Wonen Noord-Kennemerland (Goed Wonen) en Ymere.

In 2008 heeft Goed Wonen na interne discussie geconcludeerd dat er mogelijk
voordelen te behalen zijn bij het aangaan van een samenwerking of een fusie met
een andere corporatie. Goed Wonen heeft vastgesteld dat de grenzen van haar
investeringscapaciteit over een aantal jaren worden bereikt. Gelet op de forse
opgave in de regio Noord-Kennemerland wil Goed Wonen haar
investeringscapaciteit vergroten om haar bijdrage aan de opgave in de regio ook
in de toekomst te waarborgen. Daarnaast wil Goed Wonen de kwetsbare punten in
haar eigen organisatie versterken en expertise aantrekken vanwege de
toenemende complexiteit van het werkveld dat voor een relatief kleine corporatie
als Goed Wonen (ca. 1.100 woningen) steeds moeilijker te overzien is.

In oktober 2008 zijn door Goed Wonen enkele randvoorwaarden gesteld bij het
zoeken naar een samenwerkings- of fusiepartner. Een randvoorwaarde is dat de
andere corporatie aanwezig dient te zijn in de regio Noord-Kennemerland, bij
voorkeur in het gebied Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk. Op basis van de

randvoorwaarden is er een long-list opgesteld. Ymere is ook op deze lijst komen te staan omdat zij in 2008 een tender heeft gewonnen voor de ontwikkeling van de wijk Overstad in Alkmaar. Met andere partijen wil zij 2000 woningen in de wijk realiseren. Daartoe heeft zij op 30 juni jl. een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Alkmaar gesloten.

Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie
Directie ABC
cluster corporaties

Datum
5 november 2009

Kenmerk
ABC2009056831

In december 2008 hebben vijf partijen een brief ontvangen waarin het selectietraject wordt uitgelegd en de corporatie gevraagd wordt om een reactie ten aanzien van een aantal punten waaronder het doelgroepenbeleid, de visie van de corporatie op de woningmarkt Noord-Kennemerland en de (extra) investeringscapaciteit die kan worden aangewend voor de regio Noord-Kennemerland in samenwerking met Goed Wonen. Van de vijf benaderde partijen hebben er uiteindelijk twee gereageerd op het verzoek van Goed Wonen.

Op grond van de ontvangen reacties heeft Goed Wonen besloten beide woningcorporaties uit te nodigen voor een presentatie. Bij de presentaties op 20 april 2009 waren naast Goed Wonen, de huurderorganisatie en de personeelsvertegenwoordiging aanwezig en zij zijn in de gelegenheid gesteld om de corporaties vragen te stellen. Gezamenlijk met de belangenhebbenden heeft Goed Wonen besloten om met Ymere verkenningsgesprekken op te starten. Maar van een concreet voornemen tot fusie is tot op heden geen sprake.

2

Herinnert u zich uw uitspraak tijdens het algemeen overleg over het arrangement tussen overheid en woningcorporaties van 1 juli jl., waarin u stelde dat de omvang van Ymere –momenteel de grootste corporatie van Nederland - een goede indicatie is van de maximale omvang voor een woningcorporatie? Vindt u het in dit licht logisch of zelfs maar acceptabel (en wellicht brutaal) dat juist Ymere opnieuw een fusie zou aangaan met een kleine woningcorporatie in de regio Alkmaar?

In mijn brief van 12 juni 2009 (TK 2008-2009, 29 453 nr. 118) heb ik aangegeven regels te overwegen ten aanzien van de omvang van woningcorporaties, waarbij bijvoorbeeld zou kunnen worden gedacht aan de omvang van de thans grootste woningcorporatie (circa 80.000 wooneenheden). Ook heb ik daarbij aangegeven dat op basis van de praktijk een ideale omvang van woningcorporaties niet kan worden aangegeven. Tijdens het debat van 1 juli 2009 heb ik daaraan toegevoegd dat ik van mening ben dat er heel grote woningcorporaties zijn die het verschrikkelijk goed doen en dat er kleine woningcorporaties zijn die het beroerd doen. Dit leidt mij tot de conclusie dat ik het onderwerp van fusie niet primair getalsmatig moet benaderen. De ondertekening van een, in regelgeving neergelegde, maximale omvang zal uitermate lastig zijn. Zoals ik tijdens dit algemeen overleg heb aangegeven gaat het bij het vormgeven van een nieuw toetsingskader bij fusies meer om de inhoud en de kwaliteit, dan over absolute aantallen.

Zoals bij mijn antwoord op vraag 1 aangegeven heeft Goed Wonen – naast andere corporaties – Ymere benaderd voor een eventuele samenwerking of fusie ingegeven door het feit dat Ymere actief wordt in de regio Noord-Kennemerland. Ik wacht af of deze gesprekken uiteindelijk resulteren in een verzoek van betrokken partijen om een voorgenomen fusie goed te keuren.

Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie
Directie ABC
cluster corporaties

Datum
5 november 2009

Kenmerk
ABC2009056831

3

Zijn de berichten waar dat woningcorporatie Ymere in vergelijking met andere woningcorporaties minder dan gemiddeld presteert? Is het waar dat Ymere op de 177^{ste} plaats op de ranglijst van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector staat die de dienstverlening van in totaal 250 woningcorporaties vergelijkt? Is het waar dat Ymere per woning relatief veel medewerkers in dienst heeft? Hoe hoog zijn de beheerslasten per woning van Ymere ten opzichte van het gemiddelde in de regio Noord-Holland? Is het waar dat Ymere een huurachterstand van 2,8% van de jaarhuur heeft terwijl dat landelijk gemiddeld 1,6% is en bij grootstedelijke woningcorporaties gemiddeld 2,0%?

De berichten dat Ymere in vergelijking met andere woningcorporaties minder dan gemiddeld presteert zijn mij niet bekend. Wel heeft het CFV in haar continuïteitsoordeel over het jaar 2007 en het jaar 2008 vastgesteld dat Ymere een A-corporatie is. Dat houdt in dat haar voorgenomen activiteiten passen bij haar vermogenspositie.

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector stelt een norm voor de dienstverlening van Woningcorporaties. Het Kwaliteitscentrum stelt de norm op 7. Ongeveer de helft van de woningcorporaties in Nederland beschikt over dit zogeheten KWH-huurlabel, waaronder Ymere. Alleen woningcorporaties die de norm halen worden met elkaar vergeleken in de benchmark. Dat betekent dus dat iedere woningcorporatie die hier in voorkomt, voldoet aan de eisen van het Kwaliteitscentrum. Van alle corporaties in het bezit van een KWH-huurlabel liggen de behaalde scores tussen de 7,03 en 8,26 en bij de woningcorporaties met meer dan 10.000 woningen liggen deze scores tussen de 7,09 en 7,87. Ymere heeft een gemiddelde score van 7,51 en de verschillende vestigingen van Ymere staan daarmee op de plaatsen 171 (Ymere Wonen Noord) tot en met 177 (Ymere Wonen Amsterdam).

Uit het jaarverslag 2008 van Ymere blijkt dat bij Ymere eind 2008 993 medewerkers in dienst waren. De personeelskosten bedroegen in 2008 € 55 miljoen, inclusief salariskosten van de Raad van Bestuur. Dit bedrag bestaat uit salariskosten (inclusief vakantietoeslag), sociale lasten, pensioenlasten en gratificaties. De kosten van uitzendkrachten, interimers en andere externen maken hier geen deel van uit. In de jaarrekening 2008 is onder de post overige bedrijfslasten een bedrag van € 16,3 verantwoord voor extern personeel. Uit de voorlopige cijfers 2008 van het CFV (zie onderstaande tabel) blijkt dat de personeelskosten per verhuureenheid zijn afgenomen ten opzichte van het jaar daarvoor en dat deze kosten onder het landelijk gemiddelde liggen. Daarnaast

heeft Ymere aangegeven dat zij een omvangrijke ontwikkelopgave kent en – in tegenstelling tot veel andere corporaties – een eigen onderhoudsdienst heeft.

Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie
Directie ABC
cluster corporaties

Ik ga ervan uit dat u met uw vraag over beheerlasten per woning de door het CFV gehanteerde netto bedrijfslasten per woning bedoelt. Uit de voorlopige cijfers van het CFV over het jaar 2008 ten aanzien van de netto bedrijfslasten per verhuureenheid blijkt dat de netto bedrijfslasten van Ymere onder het landelijk gemiddelde liggen (zie onderstaande tabel). Het CFV heeft aangegeven niet te beschikken over de regiogegevens van de netto bedrijfslasten in Noord-Holland.

Datum
5 november 2009

Kenmerk
ABC2009056831

Cijfers CFV:

Netto Bedrijfslasten (x € 1)	Ymere 2007	2008	Landelijk 2008
Netto Bedrijfslasten per VHE	1.247	1.435	1.448
Personeelskosten per VHE	707	686	699

Ymere heeft in haar Verantwoordingsinformatie 2008 een huurachterstand van 1,3% en een huurderiving van 1,4% opgegeven. Overigens is naar mijn mening de hoogte van de huurachterstand als zodanig geen indicatie voor het presteren van woningcorporaties.

4

Vindt u het noodzakelijk dat in een eventueel fusieverzoek van genoemde woningcorporaties onderbouwd wordt dat door de fusie de dienstverlening aan de bewoners en de volkshuisvestingsprestaties zullen verbeteren?

Ja, dit vereist de regelgeving. Uitgangspunt bij een fusie is dat het belang van de volkshuisvesting wordt gediend. In MG 2002-18 is een aantal toetsingscriteria opgenomen om te beoordelen of het belang van de volkshuisvesting is gediend. Een van deze criteria is dat naast de professionaliteit en doelmatigheid ook de kwaliteit van de dienstverlening verbetert. Een ander criterium is dat de investeringscapaciteit van de gefuseerde corporaties wordt ingezet ten behoeve van de lokale behoeften. Ik verwacht dan ook van woningcorporaties die een verzoek tot goedkeuring van een fusie bij mij indienen dat zij over deze onderwerpen informatie aandragen die aantoont dat zij aan bovenvermelde criteria voldoen en dat zij hierover voorafgaand advies aan haar huurdersorganisatie en betrokken gemeenten hebben gevraagd. Bij een eventueel ingediend fusieverzoek van Ymere en Goed Wonen zal mijn beoordelingskader niet anders zijn.

5

Kunt u uiteenzetten, ervan uitgaande dat de woningcorporaties in Noord-Kennemerland de volkshuisvestelijke opgave in die regio goed aankunnen, welk

ander volkshuisvestelijk belang zo zwaarwegend zou kunnen zijn dat u zou kunnen instemmen met een tweede fusie binnen vijf jaar? 1)

Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie
Directie ABC
cluster corporaties

Er heeft mij zoals aangegeven geen verzoek bereikt tot goedkeuring van een voorgenomen fusie tussen Goed Wonen en een andere corporatie. Op voorhand kan ik u dan ook niet aangeven of er andere zwaarwegende volkshuisvestelijke belangen zijn die een tweede fusie binnen vijf jaar rechtvaardigen. Of hiervan sprake is zal bij een ingediend verzoek beoordeeld moeten worden.

Datum
5 november 2009

Kenmerk
ABC2009056831

6

Wat is de opvatting van de gemeente en de bewoners en de medewerkers van woningcorporatie Goed Wonen? Zijn er mogelijk andere fusiepartners in de regio waardoor de voordelen van een fusie voor de bewoners van woningcorporatie Goed Wonen groter zijn en de nadelen van het ontstaan van megacorporaties worden voorkomen?

Volgens Goed Wonen zijn de gemeenten geïnformeerd over het proces en zullen zij als belanghouders actief worden betrokken indien zou worden besloten tot een formeel fusieonderzoek. De huurdersorganisatie en het personeel zijn in het proces tot op heden actief betrokken. Ik verwijs u verder naar mijn antwoord bij vraag 1.

7

Op welke termijn kan de Tweede Kamer uw nieuwe beoordelingskader voor fusies van woningcorporaties tegemoet zien? Wilt u in ieder geval tot dat moment uw instemming aan de voorgenomen fusie tussen woningcorporaties Ymere en Goed Wonen onthouden?

Een eventueel ingediend verzoek tot goedkeuring van een voorgenomen fusie zal beoordeeld worden op basis van de dan geldende fusieregels. Voor mijn besluitvorming ten aanzien van fusies ben ik gebonden aan de termijnen die het Besluit Beheer Sociale-Huursector (Bbsh) stelt. Voor de invoering van het nieuwe beoordelingskader voor fusies wordt het tijdspad voor de invoering van de herziene Woningwet en het herziene Bbsh gevolgd.

1) Ymere is per 1 januari 2008 gefuseerd met de Woonmij uit Hoofddorp. In zijn brief van 12 juni jl. over het corporatiestelsel (29453-118) geeft de minister voor WWI aan dat alleen zwaarwegende belangen twee fusies binnen 5 jaar zouden kunnen rechtvaardigen.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

E.E. van der Laan