



Het fusieboek

Katern 3: De huurderorganisaties

december 2008

Auteurs: S. Gaastra en drs. S. Steenhuis

Eindredactie: Theo Stubbé en Wilma van der Veen

Het fusieboek

Katern 3: De huurderorganisaties

INHOUD

LEESWIJZER	2
PROLOOG	3
INVLOED VAN HUURDERS(ORGANISATIES) IN HET FUSIEPROCES.....	4
HET HUURDERSTATUUT.....	5
TOT SLOT	12
LITERATUURLIJST EN LINKS.....	13

Over de auteurs

Sylvo Gaastra (1961) werkt sinds 2002 als adviseur en consultant bij de Woonbond. Voor die tijd werkte hij onder andere als bewonersondersteuner in de wijkvernieuwing bij welzijnsorganisaties in Stadskanaal en Veendam en was hij bestuurlijk actief in de volkshuisvesting

Selma Steenhuis (1975) studeerde Sociale Geografie in Groningen met als specialisatie Stedelijke en Regionale planning. Sinds 1999 is zij werkzaam bij Quintis. Als consultant houdt zij zich onder andere bezig met het begeleiden van onderzoeken op het gebied van woonmarketing, toegankelijkheid van het wonen en bewoners- en huurdersparticipatie in leefbaarheidsprojecten.

Leeswijzer

Het fusieboek bestaat uit 12 katernen, ingedeeld naar de verschillende doelgroepen en aspecten van een fusie tussen woningcorporaties. De onderstaande matrix probeert de indeling van de onderwerpen naar de diverse doelgroepen helder te maken. De auteurs willen in het fusieboek een beeld schetsen van handvatten en (algemeen geldende) regels voor goed verlopende fusietrajecten. Een fusietraject zal eerder een succes worden als de organisaties zo goed mogelijk voorbereid zijn op wat er gaat gebeuren. Niet iedereen hoeft alle aspecten te doorgronden; in de matrix wordt een overzicht gegeven van de meest relevante onderdelen per doelgroep.

Alle katernen van het fusieboek zijn eenvoudig te downloaden van www.quintis.nl, zonder drempels of kosten, want wij zijn overtuigd van de voordelen van een open en horizontale wijze van communiceren. Naar onze mening behoor je zo kennis en visie te delen anno 2009. Als wederdienst vragen wij de lezers van het fusieboek te reageren over de inhoud. Aanvullingen, verbeteringen, klachten of complimenten: het is allemaal welkom op onze website. De eindredacteuren zullen het commentaar graag gebruiken voor aanvullingen.

Katernen van het fusieboek	Dir./man.	RvC	OR	Huurders	Gemeente
1. Inleiding, visie en mythes	x	x	x	x	x
2. De maatschappelijke onderneming	x	x			x
3. De huurderorganisaties	x	x		x	
4. De ondernemingsraden	x	x	x		
5. Het toezicht	x	x			x
6. De belanghebbenden - participatie	x	x		x	x
7. De juiste partner - de meerwaarde	x	x	x		x
8. Het fusietraject	x		x	x	
9. De juridische aspecten	x				
10. De communicatie	x		x		
11. De integratie	x		x		
12. De effecten van fusies	x	x	x	x	x

P

roloog

Sinds de verzelfstandiging van de woningcorporaties in de jaren negentig is het aantal woningcorporaties gestaag gedaald. Een groot aantal woningcorporaties en huurdersorganisaties heeft te maken gekregen met een fusie. De Woonbond volgt deze schaalvergroting in corporatieland kritisch. Uit de cijfers van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) blijkt dat groter niet synoniem staat voor beter of efficiënter. Maar wie denkt dat de Woonbond a priori tegen fusies is, heeft het mis. Fusies kunnen namelijk best een meerwaarde hebben voor huurders. Denk aan een betere prijs/kwaliteitverhouding van het woningbezit of meer mogelijkheden om energiebesparende maatregelen te nemen. Of denk op wat langere termijn aan de garantie die een fusie aan huurders kan bieden, dat er ook in de toekomst voldoende woningen voor de doelgroep beschikbaar blijven, dat er voldoende vermogen is voor woningverbetering en dat er voldoende mogelijkheden zijn om bij te bouwen. Voor de Woonbond staat de meerwaarde van een fusie voor de huurders en de volkshuisvestelijke noodzaak op de (middel)lange termijn voorop. Soms leidt een fusie op korte termijn op bepaalde punten tot een verslechtering van de dienstverlening aan de huurders of tot een verandering in de dienstverlening waar huurders op z'n minst aan moeten wennen. Denk bijvoorbeeld aan de sluiting van een kantoor, waarvoor in de plaats wel de mogelijkheid wordt geboden om in het vervolg het huurcontract in de woning te tekenen of onderhoudsklachten via internet te melden.

Dan nog hoeft een fusie voor de Woonbond geen onoverkomelijk probleem te zijn. Maar als er op geen enkel prestatieveld vooruitgang wordt geboekt, als het management van een woningcorporatie niet kan benoemen wat er na een fusie beter zal gaan of als huurders het gevoel bekruipt dat eerder het netwerk van de bestuurder aanleiding is tot fusie dan de matching van middelen, zal de Woonbond een huurderorganisatie aanraden zich tegen een fusie te verzetten. Met name bij een aantal fusies uit het verleden kunnen vraagtekens worden gezet bij de volkshuisvestelijke noodzaak en de meerwaarde. Fusies die later weer geheel of gedeeltelijk ongedaan zijn gemaakt. De corporatiewereld heeft de afgelopen jaren laten zien te leren van ervaringen uit het verleden. Na ruim een decennium van fuseren komen fusies waarvan de meerwaarde niet goed benoemd kan worden gelukkig steeds minder voor.



Invloed van huurder(organisaties) in het fusieproces

De Woonbond is dus geen verklaard tegenstander van fusies maar dit betekent niet dat de Woonbond zich ook altijd kan vinden in de manier waarop huurderorganisaties bij een fusie worden betrokken. Soms worden huurderorganisaties door het management van de corporatie te laat geïnformeerd over het voornemen te fuseren. Het hele proces om te komen tot een goede zienswijze is veel langer dan de vier weken die sommige corporatiedirecteuren in gedachten hebben. Een half jaar is wel het minimum dat een huurderorganisatie nodig heeft om tot een gedegen oordeel te komen; een jaar is ideaal. Maar ook huurderorganisaties zelf zijn zich niet altijd bewust van hun positie. Huurderorganisaties die slechts een eenmalige zienswijze geven, gaan te kort door de bocht. Idealiter wordt een proces zodanig ingericht dat er verschillende stapjes kunnen worden gezet, waarbij er wordt toegewerkt naar een finaal oordeel. Juist de inhoudelijke overwegingen en niet simpel de positieve of negatieve zienswijze zijn zowel voor de huurders als verhuurder het meest interessant. De Woonbond is van mening dat wanneer een huurderorganisatie een zienswijze geeft over de fusie, deze altijd inhoudelijk onderbouwd moet zijn en dat de achterban de mogelijkheid moet hebben gehad om een concept zienswijze te bespreken. Ook moet een concept advies voor het finale oordeel al eens besproken zijn met de fuserende corporaties; alleen dan hebben zij ook de mogelijkheid om daadwerkelijk iets met de adviezen te doen.

Ruwweg adviseert de Woonbond het volgende stappenplan voor invloed van huurder(organisaties) in een fusie:

- a. Kennismaken met collega huurderorganisatie(s).
- b. Het volgen van een scholing/cursus over fusies.
- c. Verzamelen van informatie over fusies in het algemeen.
- d. Meerdere gesprekken met de directies over uitgangspunten, doelstellingen, planningen, et cetera.
- e. Het opstellen van een eigen visie (concept zienswijze).
- f. Bespreking met de achterban.
- g. Bespreking van het concept advies met de corporaties.
- h. Uitbrengen van een definitieve zienswijze.

Een werkwijze volgens dit stappenplan zorgt ervoor dat een huurderorganisatie tot een gedegen oordeel kan komen. De fusie moet echter wel ergens over gaan. Wanneer de fusie meer weg heeft van een overname van een kleine organisatie door een grotere, kan het proces vaak sneller worden doorlopen.

Het Huurderstatuut

Een fusieproces verloopt doorgaans volgens het patroon "unfreezing-moving-freezing". Op het moment dat het voornemen tot fusie voor het eerst op tafel komt, komt iedereen los van de dagelijkse praktijk; het unfreezen. Betrokkenen gaan voorbij de dagelijkse gang van zaken kijken; er komt veel informatie op tafel. Vervolgens moet er door de verschillende betrokkenen bewogen worden. Huurderorganisaties moeten nadenken over de vraag wat zij van de fusie en gevolgen daarvan vinden, om uiteindelijk te komen tot een oordeel. Maar ook de corporatie(s) zelf zijn zich aan het heroriënteren op de toekomst. Deels aan het einde van een fusie en deels daarna worden er nieuwe afspraken gemaakt, bijvoorbeeld over participatie of over de inrichting van nieuwe werkprocessen (denk aan mutatie- en verkoopprocessen). De nieuwe situatie wordt als het ware gefixeerd (freezing).

Voor een optimale participatie van huurders is het noodzakelijk dat de huurderorganisaties in alle stadia van een fusie een plek hebben en betrokken worden bij discussies en besluiten. Hun betrokkenheid begint nadat de bestuurders met de RvC hebben besloten een fusietraject in te zetten en eindigt bij de (feestelijke) oprichting van de nieuwe organisatie. Hoe meer betrokken een huurderorganisatie is, hoe zorgvuldiger een proces vaak verloopt en hoe kleiner de kans dat je uiteindelijk tegenover elkaar komt te staan. Om de betrokkenheid van huurders(organisaties) te kunnen garanderen is de Woonbond een voorstander van het opstellen van een zogenaamd Huurderstatuut.

In een dergelijk Huurderstatuut kunnen afspraken worden gemaakt over de benodigde informatie, de beschikbare tijd, de raadpleging van de achterban, het verloop van het proces, de externe ondersteuning, et cetera. Ook afspraken over het wel of niet voordragen van commissarissen en wanneer werkprocessen opnieuw worden gedefinieerd, worden vaak in het Huurderstatuut benoemd. Een voorbeeld hiervan vormt de afsluiting van dit katern.

Een Huurderstatuut gaat hiermee meestal een stuk verder dan wat in de samenwerkingsovereenkomst tussen huurder en verhuurder staat. Hoewel in een Huurderstatuut tal van afspraken worden gemaakt is een goed Huurderstatuut richtinggevend en niet maatgevend. De wereld is nu eenmaal veranderlijk; plannings zijn niet tot op de minuut nauwkeurig vast te leggen. Het grote voordeel van een Huurderstatuut is dat de afspraken voor iedereen duidelijk zijn en dat er bij afwijkingen altijd een reden is om met elkaar in gesprek te gaan.



Uitwerking van het traject

Nadat er een Huurderstatuut is opgesteld, is de tijd gekomen om inhoudelijk aan de slag te gaan. Hierna wordt een uitwerking gegeven van het door de Woonbond geadviseerde stappenplan.

Kennismaken met collega huurderorganisatie(s)

Bij een fusie zijn vrijwel altijd meer huurderorganisaties betrokken. Deze huurderorganisaties hebben de keuze om afzonderlijk of gezamenlijk een zienswijze uit te brengen. Om een aantal inhoudelijke en procesmatige redenen heeft het samen optrekken voor de Woonbond de voorkeur. Zo zullen de huurderorganisaties in de toekomst moeten samenwerken in de belangenbehartiging voor die zaken die alle huurders aangaan. Het gezamenlijk doorlopen van het fusieproces geeft de huurderorganisaties over en weer een goed inzicht in elkaars werkwijzen en visies. Daarmee wordt er een basis gelegd voor toekomstige samenwerking. Maar inhoudelijke overwegingen zijn minstens zo belangrijk. Tegenstrijdige adviezen over belangrijke thema's zijn niet wenselijk en niet in het belang van de huurders. De kans dat de fuserende corporaties de adviezen serieus nemen wordt er niet groter op.

Kennismaking tussen huurderorganisaties vindt meestal plaats kort nadat de organisaties geïnformeerd zijn over de voorgenomen fusie. In sommige gevallen kennen de organisaties elkaar al enigszins, bijvoorbeeld uit regionale bijeenkomsten. De kennismaking kan op verschillende manieren worden ingevuld. Vaak wordt er een middag georganiseerd, waarbij een afvaardiging van de organisaties (meestal de voorzitter en het dagelijks bestuur) met elkaar kennismaken en iets over hun eigen organisatie vertellen.

Maar soms pakken huurderorganisaties het creatiever aan en worden de voltallige huurderorganisaties bij elkaar gebracht.

De huurderorganisaties van twee fuserende landelijke corporaties vonden een middag met een afvaardiging bijeenkomen om elkaar de hand te schudden te summier. De kennismaking moest groots worden aangepakt. Daarom organiseerden zij een conferentie voor iedereen die bij één van de huurderorganisaties betrokken was. Aansprekende sprekers werden uitgenodigd om hun visie op het fenomeen fusie te geven. Maar ook een aantal leden van huurdersorganisaties die al eens een fusie hadden meegemaakt, werd gevraagd om te vertellen hoe zij de fusie hadden ervaren. Zo werden twee vliegen in één klap geslagen. De vertegenwoordigers van de huurderorganisatie konden een enorme hoeveelheid informatie over fusies absorberen én elkaar in een informele omgeving leren kennen.

Het volgen van een scholing/cursus over fusies

Fusies zijn voor huurderorganisaties geen dagelijkse kost. Voordat er een zienswijze of advies over een dergelijk belangrijk onderwerp wordt uitgebracht, is het goed om kennis te nemen van de ins en outs. Een cursus of scholing geeft huurderorganisaties dezelfde startpositie als de corporaties.

De Woonbond geeft verschillende landelijke cursussen waarin elementen van een fusieproces aan de orde komen. Deze cursussen zijn vooral geschikt voor huurderorganisaties die voorzien dat er in de toekomst

mogelijk een voorstel tot fusie kan komen. Staat een fusie daadwerkelijk voor de deur, dan wordt er vaak gekozen voor een informatiebijeenkomst op maat.

In een cursus of scholing komen verschillende elementen aan de orde. Zo worden de wettelijke kaders besproken maar wordt er ook ingegaan op de mogelijkheden van een Huurderstatuut en de samenwerking tussen huurderorganisaties. Ook de inhoudelijke overwegingen van een fusie komen aan de orde, waarbij bijvoorbeeld een verwijzing wordt gemaakt naar het Cebeon-rapport: Effecten fusies corporaties op maatschappelijke prestaties (zie katern 1 en 12).

Tip 1

Ga bijvoorbeeld eens in gesprek met een huurderorganisatie die een dergelijk traject al eens heeft meegemaakt. Of bespreek je overwegingen eens in het bestuurlijk overleg met de wethouder van je gemeente.

Tip 2

Dit katern van het fusieboek is eenvoudig te verkrijgen via www.quintis.nl. Zorg dat iedereen in ieder geval dit katern gelezen heeft.

Verzamelen van informatie over de specifieke corporaties

Om een goed onderbouwde zienswijze te kunnen geven, is wettelijk geregeld dat huurderorganisaties moeten kunnen beschikken over een aantal stukken. Helaas is de wet niet duidelijk over welke stukken. Het jaarverslag en de begroting worden meestal wel verstrekt maar om een goede zienswijze te kunnen formuleren is dit echt te weinig.

Ook stukken als de rapportages van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV), intentieverklaringen en ambities en afspraken over planningen bieden goed inzicht in de mogelijkheden en onmogelijkheden van een corporatie. Soms zijn corporaties huiverig om cijfermateriaal te verstrekken. Maar juist met cijfermateriaal is goed te onderbouwen of een fusie voor huurders een voor- of een achteruitgang betekent. Ook corporaties kunnen er voordeel bij hebben om dergelijke stukken wel te verschaffen.

Cijfers van bijvoorbeeld het CFV geven huurdersorganisaties meer inzicht in hoeverre hun eigen verwachtingen reëel zijn. Juist met deze informatie kan een huurdersorganisatie ook naar de achterban duidelijk maken dat de bomen niet altijd tot in de hemel groeien. Andere informatie die meestal niet automatisch wordt verstrekt, maar die wel zeer nuttig is, zijn afspraken met de Raad van Commissarissen of de profielen van de leden van de Raad. Meestal geldt: maar wie een beetje doorvraagt krijgt veel informatie los.



Meerdere gesprekken met de directies over uitgangspunten, doelstellingen, plannings, et cetera

Nadat de huurderorganisaties voldoende mogelijkheden hebben gehad om zich te verdiepen in wat een fusie betekent en de informatie tot zich hebben kunnen nemen, volgen er meestal meerdere gesprekken met de directies.

De Woonbond adviseert huurderorganisaties om minimaal drie gesprekken met de directies/het management aan te gaan. In het eerste gesprek kan dan het Huurderstatuut aan de orde komen. In het tweede gesprek wordt er vooral ingezoomd op de visie achter de fusie. Wat denken de corporaties te bereiken met een fusie? In het laatste gesprek komen het beleid en werkprocessen aan de orde, zoals de voornemens voor het huurbeleid, mutatieprocedures, et cetera.

Los van het gesprek met de directie wordt er vaak ook een gesprek met de Raad van Commissarissen geadviseerd. Tijdens dit gesprek kan dan worden ingegaan op hun toekomstige rol.

Over het algemeen staan directies/Raden van Commissarissen welwillend tegenover de verzoeken voor gesprekken. Waarschijnlijk niet in de laatste plaats omdat zij een groot belang hebben bij een uiteindelijk positieve zienswijze van de huurderorganisaties. Bij een negatief advies hebben de corporaties wat uit te leggen bij VROM. Dat kan het fusieproces vertragen en/of frustreren. Een huurderorganisatie kan een fusie ook aangrijpen om een aantal wensen te realiseren die voor haar achterban interessant zijn.

Het opstellen van een eigen visie (concept zienswijze)

Nadat de huurdersorganisaties zijn geïnformeerd over de ambities, mogelijkheden en

onmogelijkheden van de nieuwe corporatie is het tijd om een eerste balans op te maken.

De vraag 'Wat verwachten onze huurders van de nieuwe verhuurder?' zou daarbij leidend moeten zijn.

De MG 2002-18 van VROM, ook wel de fusiecirculaire genoemd, regelt dat de te fuseren corporaties een zienswijze op de voorgenomen fusie van de huurderorganisaties aan VROM moet sturen. In deze fusiecirculaire is omschreven dat huurdersorganisaties bij het opstellen van hun zienswijze in ieder geval aandacht besteden aan de prijs/kwaliteitverhouding, de lokale binding, de investeringscapaciteit, professionaliteit en matching.

Voor de Woonbond is deze omschrijving te beperkt. Aan huurderorganisaties wordt dan ook aangeraden om haar zienswijze te verbreden met de volgende onderdelen:

- Kwaliteit (wijkvernieuwing, energie-kwaliteit en basiskwaliteit).
- Prijsbeleid (afstand tot maximaal redelijke huur en aanvangshuur nieuwbouw).
- Beschikbaarheid (nieuwe wijze van toewijzen, verkoop en Maatschappelijk Gebonden Eigendom).
- Zeggenschap (participatiereglement).
- De corporatie als maatschappelijk ondernemer (leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed).

Ook op deze onderdelen, die ingaan op de strategie en het beleid van de nieuwe corporatie, kunnen nieuwe ambities worden geformuleerd en moet vaak het beleid van de te fuseren corporaties op elkaar worden afgestemd.

Daarnaast is ook het toezicht van de nieuwe corporatie iets, waar huurderorganisaties zich

volgens de Woonbond over zouden moeten uitspreken. De commissarissen van de op te heffen corporaties zijn niet per definitie de ideale kandidaten van de nieuwe corporatie.

Een punt waar huurdersorganisaties zich bijvoorbeeld hard voor kunnen maken is het doen van een hernieuwde voordracht voor twee huurdercommissarissen.

Het opstellen van een (concept) zienswijze lijkt voor huurderorganisaties aan het begin van het fusieproces soms een hele kluit, zeker als zij een dergelijke situatie nog nooit hebben meegemaakt. In de praktijk blijkt het vaak mee te vallen. De meeste huurderorganisaties weten op basis van de stukken die er liggen en de gevoerde gesprekken best een redelijke afweging te maken.

Bovendien zijn zij in deze fase inmiddels zo ingevoerd in de materie dat het formuleren van een (concept) zienswijze vooral een logisch uitvloeisel is.

Bespreking met de achterban

De Woonbond verwacht van haar leden dat de zienswijze over de fusie ook aan de achterban wordt voorgelegd. Een fusie kan immers een zeer ingrijpende beleidswijziging inhouden. Zo ingrijpend dat daar een mandaat van de achterban voor nodig is.

De raadpleging van de achterban kan op verschillende manieren worden ingevuld. Vaak wordt er gekozen voor een extra ledenvergadering maar het organiseren van een themabijeenkomst of het voorleggen aan een huurderspanel kan een even goede optie zijn. Waar het om gaat is dat er een zeker draagvlak bestaat bij de achterban. Helaas is de achterbanraadpleging nog wel eens één van de activiteiten die sneuvelt vanwege tijdgebrek.

Een goede huurderorganisatie weet wat er leeft bij de achterban. Het voorleggen van de

concept zienswijze aan de achterban zal in veel gevallen dus slechts op een beperkt aantal punten tot aanpassing leiden.

Verschillen van inzicht willen nog wel eens bestaan op de punten dienstverlening aan de huurders en maatschappelijk ondernemen.

Op het gebied van dienstverlening is menig huurderorganisatie conservatiever dan de achterban. Sluiting van een vestiging en woningtoewijzing via internet zijn voor een huurderorganisatie dan bijna onbespreekbaar, terwijl de achterban minder beren op de weg ziet, zolang de bereikbaarheid via telefoon en internet maar goed geregeld is. Andersom willen huurderorganisaties nog wel eens verder gaan dan de achterban op het gebied van maatschappelijk ondernemen.



Bespreking van de concept zienswijze met de corporaties

Nadat de achterbanraadpleging heeft plaatsgevonden en de concept zienswijze hierop is aangepast, vindt het ultieme onderhandelingsmoment plaats: de bespreking met de directies.

Dit is het moment voor huurderorganisaties om wensen voor de toekomst te verzilveren. De onderhandelingsruimte is vaak groter dan op momenten buiten het fusietraject. Maar het is ook het moment om compromissen te sluiten.

Beide partijen zijn doorgaans gebaat bij een uiteindelijke positieve zienswijze, al is het maar met het oog op de toekomstige verhoudingen.

Uitbrengen van een definitieve zienswijze

Wanneer bovenstaande werkwijze wordt gevolgd, ontstaan er zienswijzen op circa tien onderdelen. Door de huurderorganisatie kan nu worden beoordeeld of de toekomstige corporatie deze overneemt of bereid is daar in de toekomst aan mee te werken.

Het is aan de huurderorganisaties om vervolgens een weging te maken en een eindoordeel vast te leggen in een totale zienswijze. Deze totale zienswijze wordt samen met de deelzienswijzen naar de corporaties gestuurd. De totale zienswijze wordt daarmee een **oordeel** over het fusievoornemen, de doelstellingen en de toekomstige bedrijfsvoering. Dit oordeel wordt min of meer gericht aan diegene die een uiteindelijk besluit over de fusie moet nemen: de minister van WWI/VROM. Het is overigens niet zo dat er op alle onderdelen een positieve zienswijze moet liggen om tot een positief finaal oordeel te komen. Regelmatig wordt er een positieve

totale zienswijze geformuleerd, terwijl toch op enkele onderdelen negatief wordt geadviseerd.

Omgekeerd is ook mogelijk, bij een negatief eindoordeel behoeven niet alle onderdelen een negatieve zienswijze te hebben. Slechts één zwaarwegend negatief punt kan de doorslag geven.

Fusie gevolgd door een fusie?

Fusies van corporaties behoeven niet automatisch te leiden tot een fusie van de huurdersorganisaties. Samenwerking is wel een vereiste. Alleen dan is het mogelijk om te komen tot een adequate belangenbehartiging voor onderwerpen die alle huurders aangaan. De samenwerking tussen huurderorganisaties kan structureel worden vorm gegeven in een samenwerkingsverband of platform maar kan ook op ad hoc-basis plaatsvinden.

Bij de afweging om als huurderorganisaties ook te gaan fuseren, spelen verschillende elementen een rol. Zo is het logischer om samen te gaan wanneer bij de fusie van de corporaties woonbedrijven daadwerkelijk in elkaar worden geschoven.

Blijven de vestigingen min of meer zelfstandig in de lucht, dan is samenwerking eenvoudiger te organiseren. Ook de cultuur en ambities van de betrokken huurderorganisaties en de betrokkenheid van de achterban van de organisaties spelen mee. Lopen deze sterk uiteen dan wordt vaak ervoor gekozen om als zelfstandige huurdersorganisaties door te gaan. Soms is het ook een kwestie van tijd. Er zijn verschillende fusies van corporaties bekend, waarbij de huurderorganisaties in eerste instantie besloten om zelfstandig verder te gaan maar later toch tot een fusie zijn gekomen omdat de raakvlakken groter bleken dan gedacht.

Haal er uit wat er in zit

Het zwaartepunt van de werkzaamheden voor een huurderorganisatie ligt op het uitbrengen van een zienswijze. Daar gaat vaak de meeste tijd en energie uitzitten. Maar een huurderorganisatie kan veel meer uit een fusie halen.

Tijdens een fusieproces komt er een hoop informatie op tafel en moeten er belangrijke besluiten worden genomen.

Voor een huurderorganisatie kan dit een goede aanleiding zijn om zich naar de achterban te profileren. Een extra ledenvergadering kan goed gebruikt worden om de nut en noodzaak van een huurderorganisatie nog eens voor het voetlicht te brengen. De stroom aan informatie kan gebruikt worden om extra publiciteit te genereren, bijvoorbeeld via persberichten, extra ledenkranten of vernieuwing van een website.

Ook naar bijvoorbeeld de gemeente kan een signaal worden afgegeven: wij als huurderorganisatie hebben een mening over het reilen en zeilen van corporaties.



Daarnaast is een fusie voor een huurderorganisatie een goed moment om ook de eigen werkwijzen en cultuur aan de orde te stellen. De vergroting van de corporatie, nieuwe en andere belangen en een andere achterban zijn aanleidingen om ook de eigen organisatie te beoordelen. Past het werken met wijkteams bijvoorbeeld nog bij een corporatie die in meerdere gemeenten actief is? Om huurderorganisaties te ondersteunen bij het beoordelen van de eigen organisatie, heeft de Woonbond samen met het KWH een methodiek ontwikkeld waarbij een huurderorganisatie zich 'de maat laat nemen'. Dit label is als het ware het spiegelbeeld van het participatielabel voor corporaties. De methodiek is vooral een leerinstrument dat in gaat op vragen als 'Doe je er voldoende aan om een goede vertegenwoordiging te zijn?' of 'Hoe is het gesteld met je representativiteit?'

Apart of Samen.

Bij de fusie van In, Volksbelang en Wooncom tot Lefier hebben de corporaties aangegeven dat de lokale woonbedrijven zo zelfstandig mogelijk zullen blijven. Voor de betrokken huurderorganisaties was dit de aanleiding om met elkaar af te spreken vier maal per jaar ad hoc overleg te hebben en niet samen te gaan. Bij de fusie van Woonservice (Westerbork) in 2001 hebben de twee betrokken huurderorganisaties kort na de fusie besloten de eigen organisatie ook samen te voegen. Dat bleek toch effectiever dan de vorming van koepeloverleg.

Tot slot

Elke fusie kent zijn eigen dynamiek, sentimenten en frustraties. Ook al zijn er talloze voordelen te benoemen waar ook de huurders van zullen profiteren, dan betekent dit niet dat de betrokken corporaties automatisch een applaus kunnen verwachten van de huurders. Fusies hebben heel nadrukkelijk ook een emotionele kant. Door daar bij het fusieproces rekening mee te houden en je als corporatie niet alleen te richten op de interne kant (werkprocessen, personeel, statuten, et cetera) maar ook op de externe kant (waaronder de huurders) kunnen veel frustraties worden voorkomen.



L iteratuurlijst en links

Links

- www.quintis.nl
- www.woonbond.nl
- www.kwh.nl