



Autoriteit woningcorporaties  
*Inspectie Leefomgeving en Transport*

# Beoordelingskader fusie



## Beoordelingskader fusie

Datum 9 oktober 2019

Colofon

Uitgegeven door Inspectie Leefomgeving en Transport  
ILT/Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500 Utrecht  
Postbus 16191, 2500 BD Den Haag

## Inhoud

1.	Inleiding	
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Wettelijk grondslag juridische fusie	4
1.3.	Wettelijke grondslag bedrijfsfusie	4
2.	Het toetsdossier	
2.1.	Scheiding DAEB en niet- DAEB	5
2.2.	Geschiktheid en betrouwbaarheid	5
2.3.	Het beoordelingskader voor een juridische fusie en bedrijfsfusie	5
3.	Het toetsproces	
3.1.	Uitgangspunt t.a.v. goedkeuring door de Aw	8
3.2.	Procedure en termijnen	8
3.3.	Bezwaar en beroep	8

Bijlage DAEB en niet- DAEB (apart te downloaden via de website)

## 1. Inleiding

### 1.1. **Aanleiding**

Dit beoordelingskader fusie beschijft op basis van welke stukken en aan de hand van welke criteria, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een bedrijfsfusie of een juridische fusie van twee of meer woningcorporaties, beoordeelt. Het aangaan van zo'n fusie moet voorafgaand ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Aw.

### 1.2. **Wettelijke grondslag juridische fusie**

Toegelaten instellingen kunnen volgens artikel 53 van de Woningwet met elkaar of met andere rechtspersonen onder algemene titel fuseren. In de artikelen 91 tot en met 99 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv 2015) zijn nadere regels opgenomen over de in te dienen stukken bij een fusieverzoek, de wijze waarop de toegelaten instelling belanghebbenden in het fusietraject betreft en de gronden waarop de minister de fusie kan goed- of afkeuren.

### 1.3. **Wettelijke grondslag bedrijfsfusie**

Toegelaten instellingen kunnen volgens artikel 53 lid 7 van de Woningwet met elkaar fuseren, indien een toegelaten instelling het gehele vermogen van een of meerdere andere toegelaten instellingen onder bijzondere titel verkrijgt. Artikel 53 lid 2 t/m 5 van de Woningwet zijn van overeenkomstige toepassing verklaard op de bedrijfsfusie.

## 2. Het toetsdossier

### 2.1. Scheiding DAEB en niet- DAEB

Een fusie kan gevolgen hebben voor het scheidingsregime. Voorafgaand aan de fusie moeten beide fusiepartners hetzelfde scheidingsregime hebben (of krijgen) om de financiële cijfers te kunnen samenvoegen. Het regime van de fusiedrager is bepalend tenzij dit als gevolg van de fusie niet langer passend is (verlicht regime vervalt als de omzet vanwege de fusie boven de gestelde grenzen uitkomt).

Als de fusiedrager gescheiden is dan zal de fusiepartner, als deze is gekwalificeerd voor verlicht regime, alsnog een scheiding moeten doorvoeren. Hierbij dient de meest recente jaarrekening als ijkpunt te worden gehanteerd. De solvabiliteit in de gecreëerde niet-DAEB tak dient tussen de 40% en de 60% uit te komen. Via de omvang van de interne lening kan dit worden bepaald.

In de bijlage DAEB en niet- DAEB zijn de mogelijke situaties in beeld gebracht. Per situatie wordt de aan te leveren informatie nader beschreven en toegelicht.

### 2.2. Geschiktheid en betrouwbaarheidstoets

#### *Commissaris*

Indien een lid van de raad van commissarissen van een fuserende toegelaten instelling, na toepassing van het bepaalde in artikel 53 Woningwet, toetreedt tot de raad van commissarissen van de verkrijgende toegelaten instelling, dan wordt dat voor de toepassing van artikel 30 lid 4 Woningwet niet aangemerkt als een benoeming of herbenoeming. Het restant van de oorspronkelijke benoemingstermijn kan uitgediend worden met een maximum van 8 jaar bij de (rechtsvoorgangers van) verdwijnende en verkrijgende corporatie gezamenlijk.

#### *Bestuurder*

Indien een lid van het bestuur van een fuserende toegelaten instelling, na toepassing van het bepaalde in artikel 53 Woningwet, toetreedt tot het bestuur van de verkrijgende toegelaten instelling, dan wordt voor de toepassing van artikel 25 Woningwet, deze toetreding aangemerkt als een benoeming. De Raad van Commissarissen dient vooraf, minimaal 8 weken voor de benoemingsdatum, een melding voor de voorgenomen (her)benoeming digitaal indienen bij de Aw.

### 2.3. In te dienen toetsdossier

Het verzoek om goedkeuring van een voorgenomen fusie wordt digitaal via de website ingediend. De Aw neemt het verzoek alleen in behandeling wanneer het compleet is. Hieronder volgt een beschrijving van de benodigde informatie per onderwerp en de eisen waaraan deze moet voldoen. Zie, waar aan de orde, ook de bijlage DAEB niet-DAEB.

onderwerp	Toetsingscriteria en minimale inhoud	Grondslag
1. fusievoorstel	<p>a. schriftelijke toelichting, als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;</p> <p>b. motieven voor de voorgenomen fusie;</p> <p>c. een uiteenzetting over de alternatieven voor die fusie, waarin de verwachte effecten van die fusie en de verwachte meerwaarde ervan worden vergeleken met die van minder vergaande vormen van samenwerking.</p>	Art. 95 lid 1 sub a jo 96 lid 1 sub a en b Btiv

	d. samenstelling van het bestuur en de raad van commissarissen met zo nodig uitleg waarom geen sprake zal zijn van onverenigbaarheid of afhankelijkheid (is bijvoorbeeld de commissaris reeds lid van de RvC geweest bij de fusiecorporatie)?	Woningwet art. 25 en art. 30
2.Fusie- effectrapportage	<p>Een rapportage over de gevolgen van de voorgenomen fusie voor:</p> <p>a. de lokale binding, inhoudende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-een overzicht van de organisatorische en bestuurlijke structuur van de verkrijgende toegelaten instelling, waaruit blijkt dat er een lokaal aanspreekpunt zal zijn in die gemeenten waar de verkrijgende toegelaten instelling 100 of meer woonegelegenheden in bezit heeft;</li> <li>- een uiteenzetting over de gevolgen van de met die fusie gepaard gaande schaalvergroting op de samenwerking met de gemeenten waar de verkrijgende toegelaten instelling haar woonplaats zal hebben en die waar zij feitelijk werkzaam zal zijn;</li> </ul> <p>b. de prestaties op het terrein van de volkshuisvesting, inhoudende een uiteenzetting over de wijze waarop de verkrijgende toegelaten instelling toepassing zal geven aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid (zoals bedoeld in artikel 42 lid 1 Woningwet) dat geldt in de gemeente(n) waar zij feitelijk werkzaam is;</p> <p>c. voor zover aan de orde (indien beide fusiepartners onder het verlicht regime vallen en deze kwalificatie blijft gelden na fusie is er geen sprake van gescheiden balansen), de gescheiden balansen van beide fusiepartners gebaseerd op de meest recente jaarrekening voor de fusie (DAEB tak, niet-DAEB tak); en</p> <p>d. de financiële continuïteit<sup>1</sup> van de verkrijgende toegelaten instelling voor de afzonderlijke niveaus na scheiding, inhoudende een uiteenzetting over de financiële gevolgen van de in verband met die fusie verwachte wijzigingen in het beleid van de fuserende toegelaten instelling; en</p> <p>e. de financiële draagkracht van de verkrijgende toegelaten instelling, waarvoor de volgende bescheiden noodzakelijk zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-een uiteenzetting over de beleidswijzigingen ten gevolge van de fusie die van substantiële financiële betekenis zijn;</li> <li>-in geval de beleidswijzigingen niet van substantiële financiële betekenis zijn, kan volstaan worden met een door de besturen van de fusiepartners expliciete verklaring;</li> <li>-in geval de beleidswijzigingen van substantiële financiële betekenis zijn of als het een fusie betreft met een corporatie</li> </ul>	Art. 96 lid 1 sub c jo. lid 2 Btiv

- <sup>1</sup> Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW:  
<https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2018/11/12/gezamenlijk-beoordelingskader-aw-wsw>

	<p>die volgens de laatste financiële beoordeling door de Aw niet als financieel gezond wordt aangemerkt, dienen de volgende aanvullende gegevens te worden verstrekt over de gefuseerde instelling:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleids- en activiteitenplan: een plan dat zich minimaal over een periode van vijf jaar uitstrekt;</li> <li>• Geconsolideerde meerjarenprognose: Prognose voor de komende vijf jaar (balans, winst- en verliesrekening). Voor de relevante niveaus die na scheiding zijn ontstaan en waarover ook moeten worden gerapporteerd in de dVi en dPi. Maximaal kan het gaan om: de DAEB-tak, de niet-DAEB tak, enkelvoudig, geconsolideerde verbindingen en geconsolideerde toegelaten instelling. Indien geen sprake is van substantiële beleidswijzigingen en de meest recente meerjarenprognoses (dPi) bruikbaar is, kan worden volstaan met het samenvoegen van die cijfers. Indien een scheiding doorgevoerd moet worden, dan zal de bestaande dPi niet volledig bruikbaar zijn.</li> </ul>	
<p>4. Opgave van de beleidswaarde voor het bezit na fusie en van de gehanteerde uitgangspunten</p>	<p>a. een rapportage (efficiencyparagraaf) van de toezichthoudende organen waarin de verschillende componenten van de beheerslasten, professionaliteit en efficiency van de organisatie in relatie tot de doelstelling en ambities worden belicht tijdens en na fusie. Hierbij dient aandacht te worden besteed aan het onderscheid tussen DAEB en niet- DAEB. Ook dient hier inzicht in een evaluatietraject na afloop van de fusie te worden gegeven;</p> <p>b. een document, waarin zijn opgenomen de ambities, prestatieafspraken en concrete investeringsvoornemens van de gefuseerde instelling, die zijn afgezet tegen de situatie van voor de fusie. Ook dient hierin te worden aangegeven, voor zover dat nog niet tot uitdrukking is gebracht in de toelichting op het fusievoorstel, of sprake zal zijn van collegiale financiële ondersteuning en wat de effecten zijn voor de kwaliteit van de dienstverlening aan huurders, de lokale binding en de huurontwikkeling;</p> <p>c. een verklaring van het bestuur van de fusiepartners dat zij kennis hebben genomen van de mogelijke risico's van de andere fusiepartij waarbij ook de verbindingen zijn betrokken.</p>	
<p>5. Zienswijze van de huurdersorganisatie(s) en andere huurders</p>	<p>-Schriftelijke verklaringen tot instemming met de fusie door de huurdersorganisaties als bedoeld in artikel 1 lid 1 onderdeel f van de Wohv.</p> <p>-Zienswijze van huurders van andere gebouwen dan woongelegenheden.</p> <p><b>Nb. bij een negatieve zienswijze of andere zienswijze een onderbouwde reactie daarop. Bij het uitblijven van een zienswijze, een <u>brief</u> waaruit blijkt dat om een zienswijze is gevraagd.</b></p>	<p>Art. 53 lid 2 Woningwet</p> <p>Art. 93 lid 1 Btiv</p>

6. Zienswijze van de gemeente(n)	<p>Zienswijze van de colleges van burgemeester en wethouders gemeente(n);</p> <p>a. waar de betrokken corporaties hun woonplaats hebben;</p> <p>b. van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam zijn;</p> <p>c. van de gemeente waar de verkrijgende toegelaten instelling na de fusie haar woonplaats zal hebben;</p> <p>d. van de gemeente(n) waar zij na fusie feitelijk werkzaam zal zijn.</p> <p><b>Nb. bij een negatieve zienswijze of andere zienswijze een onderbouwde reactie daarop. Bij het uitblijven van een zienswijze, een <u>brief</u> waaruit blijkt dat om een zienswijze is gevraagd.</b></p>	Artikel 53 lid 2 en 3 sub a Woningwet jo art. 92 jo 94 lid 1 jo. 95 lid 1 sub b Btiv
7. Mededingingswet	<p>Indien die fusie een concentratie is waarop Hoofdstuk 5 van de Mededingingswet van toepassing is:</p> <p>a. onvoorwaardelijke mededeling als bedoeld in artikel 37 lid 1 Mededingingswet dat voor die concentratie geen vergunning is vereist, of een verklaring dat geen mededeling als bedoeld in dat lid is gedaan binnen vier weken na de melding van die fusie aan de Autoriteit Consument en Markt;</p> <p>b. een voorwaardelijke mededeling als bedoeld in artikel 37, eerste lid, van de Mededingingswet dat voor die concentratie geen vergunning is vereist, vergezeld van bescheiden waarmee wordt aangetoond dat tijdig aan de in die mededeling gestelde voorwaarden is voldaan;</p> <p>c. de voor die concentratie ingevolge artikel 37 van de Mededingingswet vereiste vergunning of;</p> <p>d. in geval van een negatief oordeel als bedoeld in artikel 53, lid 3, sub b, van de Woningwet: een onderbouwde reactie daarop van de fuserende toegelaten instelling.</p>	Art. 95 lid 1 sub d Btiv

### 3. Het toetsproces

#### 3.1. Uitgangspunten voor goedkeuring

De Aw besluit namens de Minister over verzoeken tot goedkeuring van een fusie. Een fusie wordt niet goedgekeurd indien een of meer van onderstaande situaties zich voordoet:

- de verzoekende toegelaten instelling heeft niet aannemelijk gemaakt dat het belang van de volkshuisvesting met de fusie beter is gediend dan met andere vormen van samenwerking tussen die toegelaten instelling en andere rechtspersonen of vennootschappen (art. 53 Woningwet);
- de verzoekende toegelaten instelling:
  - is voornemens te fuseren met een toegelaten instelling die na toepassing van artikel 41b of 41d, op grond daarvan niet in dezelfde gemeenten, die zijn gelegen in het gebied, bedoeld in artikel 41b, tweede lid, als zij feitelijk werkzaam mag zijn (art. 53 lid 4 sub b onder 1 Woningwet), én
  - heeft niet aannemelijk gemaakt dat het belang van de volkshuisvesting met de fusie beter gediend is dan met een fusie met een toegelaten instelling die na toepassing van artikel 41b of 41d, op grond daarvan in dezelfde gemeenten, die zijn gelegen in het gebied, bedoeld in artikel 41b, tweede lid, als zij feitelijk werkzaam mag zijn (art. 53 lid 4 sub b onder 2 Woningwet);



- de financiële continuïteit van de toegelaten instelling die uit die fusie zou voortkomen is niet voldoende gewaarborgd (art.53 lid 4 sub c Woningwet);
- de toegelaten instelling die uit die fusie zou voortkomen zou beschikken over een zodanig bedrag aan financiële middelen dat is aangetrokken van instellingen die behoren tot een categorie als bedoeld in artikel 21c, eerste lid van de Woningwet, dat dat bedrag zou liggen boven 50% (art. 13 lid 4 Btiv);
- het oordeel van de Autoriteit Consument en Markt is negatief (art. 53 lid 4 sub e Woningwet);
- de lokale binding van de verkrijgende toegelaten instelling is niet voldoende gewaarborgd (art. 98 lid 1 Btiv).

### **3.2. Procedure en termijnen**

Na ontvangst van de aanvraag wordt een ontvangstbevestiging verzonden. Voor de aanvraag geldt een beslistermijn van 8 weken. Bij vragen en/of opmerkingen wordt de beslistermijn opgeschort. Meer informatie over de procedure staat op de website.

De verkrijgende toegelaten instelling doet onverwijld een gewaarmerkt afschrift van de notariële akte waarbij de fusie is geschied en, indien de fusie gepaard is gegaan met een wijziging van de statuten van de fuserende toegelaten instelling, van de notariële akte waarin die wijziging is vervat, aan Onze Minister (lees Autoriteit woningcorporaties) toekomen.

*Let op:* voor een wijziging van de statuten dient tegelijk met het verzoek tot goedkeuring van de fusie, een apart verzoek tot goedkeuring van de statuten ingediend te worden.

### **3.3. Bezwaar en beroep**

Tegen een besluit kan door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt door het indienen van een bezwaarschrift. Dit moet binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden. Het bezwaarschrift wordt behandeld door een ambtelijke hoorcommissie. Na de hoorzitting zal een beslissing op het bezwaar worden genomen. Tegen deze beslissing op bezwaar kan beroep ingesteld worden bij de Rechtbank.