



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Bijlage DAEB en niet- DAEB



Bijlage DAEB en niet- DAEB

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
2.	Scheidingsregime	
2.1.	Fusie VR- corporatie met VR- corporatie	5
2.2.	Fusie VR- corporatie met AS- corporatie	5
2.3.	Fusie VR- corporatie met HS- corporatie	6
2.4.	Fusie VR- corporatie met JS- corporatie	6
2.5.	Fusie AS- corporatie met AS- corporatie	6
2.6.	Fusie AS- corporatie met HS- corporatie	6
2.7.	Fusie AS- corporatie met JS- corporatie	6
2.8.	Fusie HS- corporatie met HS- corporatie	7
2.9.	Fusie HS- corporatie met JS- corporatie	7
2.10	Fusie JS- corporatie met JS- corporatie	7

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Deze bijlage hoort bij het Beoordelingskader fusie. De toegelaten instelling moet een aantal documenten aanleveren om de fusie te laten beoordelen door de Aw. Deze staan vermeld in paragraaf 2.3 van het Beoordelingskader fusie. Deze bijlage geeft nadere informatie over de scheiding DAEB en niet-DAEB en over de aan te leveren informatie voor de beoordeling.

Bij een (bedrijfs)fusie zijn, vanuit het oogpunt van het scheidingsregime, verschillende situaties denkbaar. Bij de beoordeling van een voorgenomen fusie dienen ook een aantal zaken die met scheiding te maken hebben te worden meegenomen. De volgende situaties komen voor:

1. Fusie verlicht regime (VR) corporatie met VR-corporatie;
2. Fusie VR-corporatie met administratieve scheiding (AS) corporatie;
3. Fusie VR-corporatie met hybride scheiding (HS) corporatie;
4. Fusie VR-corporatie met juridische splitsing (JS) corporatie;
5. Fusie AS-corporatie met AS-corporatie;
6. Fusie AS-corporatie met HS-corporatie;
7. Fusie AS-corporatie met JS-corporatie;
8. Fusie HS-corporatie met HS-corporatie;
9. Fusie HS-corporatie met JS-corporatie;
10. Fusie JS-corporatie met JS-corporatie.

Per situatie wordt een korte beschrijving gegeven van de te doorlopen stappen en wat daarbij de informatiebehoefte is. Met name de eerste 4 situaties vereisen de nodige uitwerking.

2. Scheidingsregime

De volgende documenten zijn als achtergrond bij onderstaande beschrijving van belang:

- <https://www.ilent.nl/onderwerpen/goedkeuringen-autoriteit-woningcorporaties/documenten/publicaties/2016/05/30/beoordelingskader-scheiding-DAEB-niet-DAEB>; en
- Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW: <https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2018/11/12/gezamenlijkbeoordelingskader-aw-wswQ&A> (implementatie scheiding van maart 2018).

Bij de scheiding kan worden gekozen voor drie regimes (administratief, hybride en juridisch). Bij de uitwerking is het beoordelingskader dat bij de scheiding is gebruikt nog steeds het vertrekpunt. Het begrippen- en normenkader voor de beoordeling van de financiële continuïteit heeft zich verder ontwikkeld en is leesbaar in het gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW. Aanvullend op dit kader wordt bij de scheiding bij de nog niet gescheiden corporatie eenmalig op het moment van de scheiding een bovengrens van de solvabiliteit van 60% toegepast.

2.1. Fusie VR- corporatie met VR- corporatie

Er wordt getoetst of de fusie corporatie nog voldoet aan de voorwaarden voor een verlicht regime (omzet-, aandeel niet- DAEB in omzet en investeringscriterium)¹;

- zo ja, dan kan het reguliere fusietraject worden doorlopen;
- zo nee, de corporatie moet een scheidingsvoorstel indienen.

Aan te leveren document:

- De fusiedrager dient een opstelling van de gescheiden openingsbalansen na fusie aan te leveren. De gescheiden openingsbalans is gebaseerd op de meest recente jaarrekening van beide corporaties. Ontleend aan deze opstelling tevens een specificatie van: interne lening (omvang, looptijd en rentepercentage), kapitaalbreng, balanstotaal in de niet-DAEB tak, marktwaarde in verhuurde staat niet-DAEB (na overheveling).

De levensvatbaarheid van de afzonderlijke takken wordt hierbij getoetst op basis van de gestelde normen in het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Aanvullend op dit kader wordt bij de scheiding eenmalig op moment van scheiding een bovengrens van de solvabiliteit van 60% toegepast. Bij de goedkeuring van de scheiding wordt op basis van de aangeleverde openingsbalans de omvang van de interne lening (de looptijd en het rentepercentage van de interne lening), de kapitaalbreng en het balanstotaal in de niet-DAEB tak vastgesteld in het scheidingsbesluit. Indien er sprake is van overheveling van woongelegenheden van DAEB, naar niet-DAEB, wordt dit in het besluit ook opgenomen.

¹ Q&A AW ILT van maart 2018 (wijze van indexatie grenzen is hierbij ook aangegeven)

2.2. Fusie VR-corporatie met administratieve scheiding (AS) corporatie

Voorafgaand aan de fusie moet de VR-corporatie zijn balans scheiden uitgaande van het regime van de fusiedrager of het regime van de verdwijnende corporatie.

Aan te leveren document:

- De verdwijnende corporatie (of de fusiedrager die moest scheiden) levert gescheiden balansen aan gebaseerd op de meest recente jaarrekening. Ontleend aan deze opstelling tevens een specificatie van: interne lening (omvang, looptijd en rentepercentage), kapitaalbreng, balanstotaal in de niet-DAEB tak, marktwaarde in verhuurde staat niet-DAEB (na overheveling).
- De fusiedrager dient daarnaast een opstelling van de gescheiden openingsbalansen na fusie aan te leveren. De gescheiden openingsbalans is gebaseerd op de meest recente jaarrekening van beide corporaties.

De levensvatbaarheid van de afzonderlijke takken wordt hierbij getoetst op basis van de gestelde normen in het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Aanvullend op dit kader wordt bij scheiding bij de nog niet gescheiden corporatie eenmalig op moment van scheiding een bovengrens van de solvabiliteit van 60% toegepast. Bij goedkeuring van de scheiding wordt op basis van de aangeleverde openingsbalans van de verdwijnende corporatie de omvang van de interne lening (de looptijd en het rentepercentage van de interne lening), de kapitaalbreng en het balanstotaal in de niet-DAEB tak vastgesteld in het scheidingsbesluit, dat als gevolg van de fusie wordt samengevoegd met de balansen van de fusiedrager voor fusie. Indien er sprake is van overheveling van woongelegenheden van DAEB, naar niet-DAEB, wordt dit in het besluit ook opgenomen.

2.3. Fusie VR-corporatie met HS-corporatie

Vergelijkbaar met 2.2. Hierbij is verondersteld dat de scheiding bij de verdwijnende corporatie plaatsvindt binnen de toegelaten instelling. Mocht de verdwijnende corporatie zelf ook willen kiezen voor een hybride scheiding dan dient het scheidingskader in dit verband te worden gebruikt voor dit extra element in de scheiding.

Aan te leveren document:

- De verdwijnende corporatie levert gescheiden balansen aan gebaseerd op de meest recente jaarrekening. Ontleend aan deze opstelling tevens een specificatie van: interne lening (omvang, looptijd en rentepercentage), kapitaalbreng, balanstotaal in de niet-DAEB tak, marktwaarde in verhuurde staat niet-DAEB (na overheveling).
- De fusiedrager dient daarnaast een opstelling van de gescheiden openingsbalansen na fusie aan te leveren. De gescheiden openingsbalans is gebaseerd op de meest recente jaarrekening van beide corporaties.

2.4. Fusie VR-corporatie met JS-corporatie

Teneinde de juridische structuur van de fusiedrager in stand te houden zou de scheiding bij de corporatie met het verlichte regime op basis van juridische splitsing moeten plaatsvinden. Voorafgaand aan de fusie dient de structuur van de verdwijnende corporatie aangepast te worden aan de structuur van de fusiedrager zodat samenvoeging na de fusie mogelijk wordt. Verder is het proces vergelijkbaar met 2.2. en 2.3. Met het verschil dat de omvang van de interne lening, kapitaalbreng en het balanstotaal betrekking moeten hebben op het deel dat in de verbinding wordt ondergebracht. De splitsing moet eerst worden uitgevoerd alvorens de fusie kan plaatsvinden. Het eerder aangehaalde scheidingskader biedt handvatten voor deze operatie.

Aan te leveren document:

- De verdwijnende corporatie levert gescheiden balansen aan gebaseerd op de meest recente jaarrekening. Ontleend aan deze opstelling tevens een specificatie van: interne lening (omvang, looptijd en rentepercentage), kapitaalinbreng, balanstotaal in de niet-DAEB tak (woningvennootschap), marktwaarde in verhuurde staat niet-DAEB (na overheveling).
- De fusiedrager dient daarnaast een opstelling van de gescheiden openingsbalansen na fusie aan te leveren. De gescheiden openingsbalans is gebaseerd op de meest recente jaarrekening van beide corporaties.

De levensvatbaarheid van de enkelvoudige TI en voor de geconsolideerde verbindingen wordt hierbij getoetst op basis van de gestelde normen in het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Aanvullend op dit kader wordt bij de scheiding eenmalig op het moment van de scheiding een bovengrens van de solvabiliteit van 60% toegepast bij de nog niet gescheiden corporatie.

Bij de goedkeuring van de scheiding wordt op basis van de aangeleverde openingsbalans van de verdwijnende corporatie de omvang van de interne lening (de looptijd en het rentepercentage van de interne lening), de kapitaalinbreng en het balanstotaal in de woningvennootschap vastgesteld in het scheidingsbesluit, dat als gevolg van de fusie wordt samengevoegd met de balansen van de fusiedrager voor fusie. Indien er sprake is van overheveling van woongelegenheden van DAEB, naar niet-DAEB, wordt dit in het besluit ook opgenomen.

2.5. Fusie AS-corporatie met AS-corporatie

In het fusiebesluit wordt met betrekking tot het scheidingsaspect alleen vastgelegd dat de interne lening respectievelijk het eigen vermogen bij de fusiedrager wordt verhoogd met het niveau van de interne lening en het eigen vermogen hebben bij de verdwijnende corporatie in de niet-DAEB tak (de condities van deze interne lening blijven ongewijzigd), gebaseerd op de laatste jaarrekening.

Aan te leveren document:

- De verdwijnende corporatie levert op basis de meest recente jaarrekening: interne lening (omvang, looptijd en rentepercentage) en kapitaalinbreng.

2.6. Fusie AS-corporatie met HS-corporatie

Zie 2.5.

2.7. Fusie AS-corporatie met JS-corporatie

De structuur bij de fusiedrager zou na de fusie in stand kunnen blijven. Dit betekent dat moet worden gefaciliteerd dat, in geval de JS-corporatie fusiedrager is, de verdwijnende corporatie de niet-DAEB tak (in de corporatie) voorafgaande aan de fusie moet onderbrengen in een verbinding. Als de AS-corporatie fusiedrager is, dan dient de interne lening en de nettovermogenswaarde van de woningvennootschap ondergebracht te worden bij de niet-DAEB tak van de fusiedrager. Dit betekent dat voorafgaand aan de fusie met de andere corporatie eerst een fusie tussen de woningvennootschap en de corporatie moet plaatsvinden onder gelijktijdige administratieve scheiding van deze corporatie.

De interne lening en de nettovermogenswaarde van de DAEB-tak van de fusiedrager nemen als gevolg van deze aanpassing met dezelfde waarden toe. IJkpunt van de rapportage is de laatst vastgestelde jaarrekening. In het besluit wordt de interne lening en

eigen vermogen van de niet-DAEB tak dan wel woonvennootschap van de verdwijnende corporatie vastgelegd².

Aan te leveren document:

- De verdwijnende corporatie levert gescheiden balansen aan gebaseerd op de meest recente jaarrekening en afgestemd op het regime van de fusiedrager. Ontleend aan deze opstelling tevens een specificatie van: interne lening (omvang, looptijd en rentepercentage), kapitaalbreng, balanstotaal in de niet-DAEB tak (woningvennootschap), marktwaarde in verhuurde staat niet-DAEB.
- De fusiedrager dient daarnaast een opstelling van de gescheiden openingsbalansen na fusie aan te leveren. De gescheiden openingsbalans is gebaseerd op de meest recente jaarrekening van beide corporaties.

2.8. Fusie HS-corporatie met HS-corporatie

Zie ook 2.5.

Met dit verschil dat niet- DAEB bezit in verbindingen bij fusie ook een aandachtspunt is. Corporatie kan aangeven of de bestaande verbindingen in stand wil laten of wil laten fuseren.

2.9. Fusie HS-corporatie met JS-corporatie.

Zie 2.7. en voor wat betreft het mogelijk fuseren van twee verbindingen 2.8.

2.10 Fusie JS-corporatie met JS-corporatie

Zie 2.8. en 2.5.

Structuurprobleem speelt hier niet. Vraagstuk van fusie van verbindingen speelt hier ook.

² Fusie met een juridisch gescheiden corporatie zal niet of nauwelijks voorkomen. Bijzonderheden in dit verband kunnen in de voorbereiding worden kortgesloten met de ILT.



Dit is een uitgave van de

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/ Autoriteit woningcorporaties

Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
088 489 00 00

Oktober 2019