

De eerste ervaringen met fusie onder de (herziene) Woningwet

Inmiddels mag Pontefix de eerste fusie tussen woningcorporaties onder de herziene Woningwet begeleiden en heeft zij ter zake daarvan ervaringen opgedaan met de eveneens per 1 juli 2015 ingestelde Autoriteit woningcorporaties. Wat is er veranderd ten opzichte van vóór die datum? Wat is daarbij in de *voorbereiding en vormgeving* opgevallen? Een kort, niet uitputtend, overzicht.

1. De Autoriteit woningcorporaties heeft de “informele goedkeuring” afgeschaft

Bij een fusie worden vaak tevens de statuten van de verkrijgende woningcorporatie gewijzigd. Voor het wijzigen van de statuten is de goedkeuring van de minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting nodig en meer in het bijzonder van de daartoe aangewezen Autoriteit woningcorporaties (“Aw”). Voorheen was het zeer gebruikelijk om voorafgaande aan de formele indiening van het verzoek tot goedkeuring voor de statutenwijziging eerst een informele toets door dezelfde autoriteit te laten uitvoeren, zodat al min of meer “zekerheid” werd verkregen dat er zich bij het formele verzoek geen verrassingen zouden voordoen. Nu de Aw per 1 juli 2015 is ingesteld, is er gebroken met deze praktijk uit het verleden en is die “informele toets” niet meer beschikbaar. Dit heeft dus een invloed op het fusieproces en met name voor de parallelle planning van vergaderingen voor de fusie/statutenwijziging, zoals van de Algemene Ledenvergadering bij een woningcorporatie-vereniging, als later in het traject blijkt dat de Aw in het kader van de afhandeling van het formele verzoek niet akkoord mocht zijn.

2. Het oordeel van de Autoriteit Consument en Markt voor de fusie is altijd nodig?

Op basis van de tekst van de (herziene) Woningwet/het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (“BTIV”) lijkt het erop dat steeds het oordeel gevraagd moet worden van de Autoriteit Consument en Markt (“ACM”) bij een concentratie tussen twee of meer woningcorporaties in het kader van een fusie. Aldus zou de ACM haar oordeel moeten vellen over fusies die zij via de meldingsdrempels buiten het toezicht wil houden. Voorheen was dit uitsluitend nodig indien de concentratie de zogenaamde door de ACM gehanteerde meldingsdrempels gebaseerd op omzet te boven ging. Dit is door Pontefix met het Ministerie kortgesloten en deze onduidelijkheid zal met de zogenaamde veegwet per 1 januari 2016 worden gecorrigeerd.

3. Toelichting op het voorstel tot fusie, Fusie-effectrapportage, meerwaarde en overleg met en zienswijze van gemeenten, huurders en overige belanghebbenden

Een grote(re) verandering is de vereisten die worden gesteld aan de fusiedocumenten. Zo wordt verwacht dat de fuserende woningcorporaties een allesomvattend document opstellen waarover met de gemeenten, huurders en overige belanghebbenden wordt overlegd en waarover hun zienswijze wordt gevraagd. Aan dit document worden de nodige eisen gesteld, zo moet het uitgebreid ingaan op de effecten van de fusie op zowel volkshuisvestelijk als financieel gebied. Tevens dient de meerwaarde van de fusie te worden aangegeven ten opzichte van andere minder vergaande vormen van samenwerking tussen de woningcorporaties. Daarbij dient tevens een formeel proces te worden doorlopen waarbij gemeenten, huurders en overige belanghebbenden een periode van zes weken hebben om hun zienswijze kenbaar te maken. Ook inhoudelijke afstemming met overige wettelijk vereiste fusiedocumenten is noodzakelijk.

4. Instemming van huurdersorganisaties en bewonerscommissies vereist

Voor een verzoek om goedkeuring van een voorgenomen fusie geldt voorts op basis van de woningwet dat de in het belang van de huurders van woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies met de voorgenomen fusie instemmen. Deze instemming kan slechts bij uitzonderlijke situaties achterwege blijven. Dit roept de vraag op of bij een fusie tussen twee of meer woningcorporaties slechts de zienswijze inhoudende instemming behoeft te worden gevraagd en verkregen

van de (overkoepelende) huurdersorganisatie dan wel tevens van *alle* bewonerscommissies? Mede naar aanleiding onze ervaringen met bewonerscommissies bij de begeleiding van de eerste fusie onder de herziene Woningwet, heeft het Ministerie toegezegd dit met de zogenaamde veegwet per 1 januari 2016 te zullen aanpassen en in één lijn te brengen met de betrokkenheid van huurdersorganisaties en bewonerscommissies die geldt bij het maken van prestatieafspraken. Met andere woorden: overleg met de overkoepelende huurdersorganisatie is in beginsel voldoende.

Tijdige inhoudelijke en procesmatige voorbereiding op het juridische fusietraject waren in het verleden al de belangrijkste factoren om een fusie te laten slagen. Onder de herziene Woningwet en met de nieuwe Autoriteit woningcorporaties is dat alleen nog maar sterker geworden. Aanvang daarmee tussen de 8 tot 9 maanden vóór de gewenste fusiedatum is geboden.

Wilt u meer weten over fusies, splitsingen of omzettingen van woningcorporaties? Neem dan contact met ons op onder telefoonnummer 06 – 53832435 of per e-mail: mieke.bastiaanssen@pontefix.nl.

Jaargang 5, nummer 1

PONTEFIX

www.pontefix.nl

11 november 2015