

Richtlijn verkoop aan derden



Inleiding

WSW constateert dat er risico's verbonden kunnen zijn aan verkopen aan derden (niet zijnde verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning) voor zowel de individuele corporatie als voor de draagkracht van het borgstelsel (weglekken van kasstromen). Ook kan er sprake zijn van reputatierisico's. Deze risico's wil WSW beheersen.

De richtlijn is een verdere uitwerking van artikel 21 lid 1 sub b van het Reglement van Deelneming ('Reglement'). Dit overeenkomstig artikel 27 van het Reglement. Met deze richtlijn wil WSW beoordelen of de verkoop aan derden past binnen de portefeuillestrategie van de corporatie en wil WSW het specifieke risico beheersen dat de prijs voor de transactie te laag is in relatie tot de (uitpond)waarde van het bezit. Daarmee lekt immers vermogen (kasstromen en onderpandwaarde) weg en dit beïnvloedt de duurzaamheid van het businessmodel van de corporatie negatief. Daarnaast wil WSW bij verkoop aan partijen buiten de corporatiesector vaststellen of de corporatie een door de Raad van Commissarissen vastgesteld integriteitsbeleid hanteert (waaronder een toets op de integriteit van de kopende partij en de herkomst van zijn middelen). Ten slotte wil WSW vaststellen of corporaties in het verkoopproces goede checks & balances hanteerden.

Goedkeuring

Corporaties die bezit willen verkopen dienen hiervoor vooraf goedkeuring te vragen aan WSW als zij met deze verkoop in totaal op jaarbasis meer dan 1% van het balanstotaal verkopen. In het beslisschema is precies weergegeven in welke gevallen een corporatie goedkeuring aan WSW moet vragen en welke uitzonderingen gelden op de 1% norm. Dit beslisschema is integraal onderdeel van deze richtlijn. De corporatie vraagt goedkeuring aan WSW vóórdat het verkoopproces daadwerkelijk start en nadat de interne besluitvorming en voorbereiding voor verkoop zijn afgerond.

WSW gaat voor de bepaling van de 1% uit van alle verkopen (verkopen voor eigen bewoning en verkopen aan derden) gedurende het kalenderjaar in termen van totaal verwachte verkoopontvangsten ten opzichte van het enkelvoudig balanstotaal van de toegelaten instelling op basis van marktwaarde van de meest recente dVi .

Voor corporaties in bijzonder beheer gelden dezelfde goedkeuringsvereisten mits de verkopen onderdeel zijn van een door WSW goedgekeurd herstel- of herstructureringsplan en er verder geen specifieke afspraken rondom verkoop zijn gemaakt. In alle overige gevallen dienen corporaties in bijzonder beheer voor elke afzonderlijke verkooptransactie goedkeuring aan WSW te vragen.

Definities

Onder bezit verstaat WSW: zowel DAEB als niet-DAEB bezit, zowel bezit dat in onderpand is gegeven bij WSW, als bezit dat niet in onderpand is gegeven, zowel woongelegenheden als bedrijfsvastgoed, maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed, en zowel verhuurd als onverhuurd bezit.

Met derden bedoelt WSW niet alleen rechtspersonen, maar ook natuurlijke personen die het bezit niet kopen voor eigen bewoning en corporaties of (eigen) dochtermaatschappijen van corporaties.

Verzoek tot goedkeuring

Een corporatie dient het verzoek tot goedkeuring in bij WSW met behulp van het formulier 'informatie verkoop aan derden' en de daarbij behorende bijlagen. Zie hiervoor de afzonderlijke bijlage. Ook wanneer een corporatie bezit verkoopt aan een andere corporatie (van toegelaten instelling naar toegelaten instelling) dient de corporatie goedkeuring te vragen met behulp van dit formulier. De beoordeling die WSW uitvoert en de informatie die dan nodig is, is beperkter van omvang.

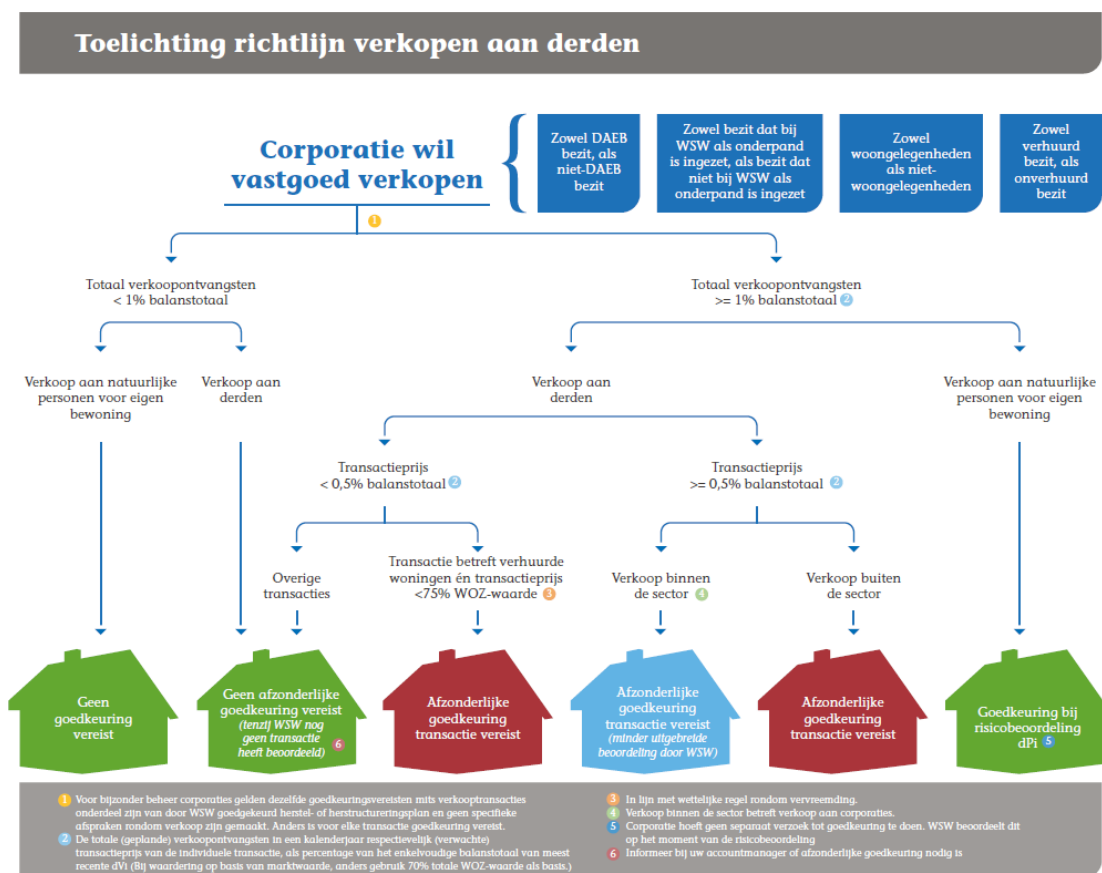
Beoordeling door WSW

WSW beoordeelt de verkoop aan derden aan de hand van haar beoordelingskader verkopen. De beoordeling van WSW richt zich op de aansluiting van de verkoop op de portefeuillestrategie, het effect van de transactie op de financiële ratio's van WSW in combinatie met een inschatting of de prijsstelling niet te laag is vastgesteld. WSW geeft goedkeuring voor verkoop aan derden, wanneer:

- de corporatie voldoet aan de financiële normen (en deze niet verslechteren als gevolg van de verkooptransactie);
- WSW de prijsstelling als acceptabel beoordeelt;
- de corporatie verklaart dat zij een vastgesteld integriteitsbeleid bij de verkoop heeft gehanteerd.

WSW kan nadere voorwaarden stellen bij de verlening van goedkeuring voor verkoop aan derden. Dit geldt voor corporaties die niet voldoen aan de financiële normen van WSW (voor of na de transactie). Het geldt ook voor corporaties die specifieke beheersvoorwaarden opgelegd hebben gekregen. Na goedkeuring van de verkoop is het belang tot vrijgave van onderpand helder en zal WSW over gaan tot vrijgave van het onderpand mits wordt voldaan aan de criteria van de richtlijn 'onderpand', sectie 'vrijgave onderpand'.

Beslisschema goedkeuring verkopen:



Antwoorden op veel gestelde vragen:

1. Dient ook goedkeuring te worden gevraagd als een corporatie bezit verkoopt dat niet bij WSW in onderpand is gebracht?

Ja, dit is ook vereist. Verkoop van dit bezit kan namelijk ook invloed hebben op het risicoprofiel van de corporatie als geheel. WSW wil dit risico kunnen beoordelen.

2. Corporaties moeten al goedkeuring vragen aan de minister voor alle verkopen aan derden. Waarom is ook goedkeuring van WSW nodig?

Een corporatie is verplicht WSW informatie te verstrekken over alles dat een effect kan hebben op de kredietwaardigheid van de corporatie. WSW wil daarmee antwoord krijgen op de vraag of de verkoop de duurzaamheid van het businessmodel van de betreffende corporatie en/of de draagkracht van het borgstelsel negatief beïnvloedt. Dit strekt zich uit tot al het bezit en geldt dus ook voor de woningen met een maximale huur boven de liberalisatiegrens.

3. Dient een corporatie ook goedkeuring te vragen als bezit wordt verkocht aan eigen dochtermaatschappijen?

Verkoop van bezit aan eigen dochtermaatschappijen betekent dat bezit overgaat naar een andere juridische entiteit en daarmee verdwijnt dat bezit als zekerheid onder de borg. Het is in het belang van de draagkracht van het borgstelsel dat er door de verkoop aan een dochtermaatschappij geen vermogen uit het stelsel weglekt. Dat is het geval wanneer de verkoopprijs te laag is. WSW wil dit kunnen beoordelen. Het maakt niet uit of de Toegelaten Instelling 100% aandeelhouder is van deze dochtermaatschappij of niet.

4. Wat verstaat WSW onder een vastgesteld integriteitsbeleid (waaronder een integriteitstoets op de kopende partij en herkomst van zijn middelen)?

WSW verwacht dat de corporatie een integriteitsbeleid heeft waarin regels zijn vastgelegd hoe de corporatie de integriteitsrisico's rondom verkopen tracht te beheersen. Gedacht kan worden aan regels rondom besluitvorming, een toets op de integriteit van de kopende partij en een toets op de herkomst van zijn middelen.

Handvatten hiervoor zijn onder andere te vinden in de Aedes-publicaties 'Tussen regels en gedrag. – Een handboek integriteitsbeleid voor woningcorporaties' uit 2010 en de "Governancecode Woningcorporaties 2011".

Bij de reguliere (jaarlijkse) risicobeoordeling beoordeelt WSW het integriteitsbeleid van de corporatie. Als dit uitwijst dat er een verhoogd risico is, kan WSW specifieke beheersmaatregelen opleggen.

WSW stelt zijn rapportages zo zorgvuldig mogelijk samen. Desondanks kan het voorkomen dat deze rapportages onvolkomenheden bevat. Aan onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend. WSW garandeert niet dat de informatie hierin correct is, up to date is of compleet is en moet derhalve ook niet als zodanig beschouwd worden.

De teksten en grafische voorstellingen in dit rapport mogen niet worden gebruikt zonder schriftelijke toestemming van WSW.

Voor gebruik van gegevens uit dit rapport en gevolgen is de gebruiker zelf verantwoordelijk. WSW wijst u er expliciet op dat WSW niet aansprakelijk is voor enige schade die voortvloeit uit het gebruik.