

Handreiking

VERBINDINGEN

Uitgever: VTW

Auteurs: Eelkje van de Kuilen & Florian van Pelt



De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is beroepsvereniging van en voor ± 1.400 leden die als commissaris toezicht houden bij ruim 300 woningcorporaties (van de ongeveer 350 die in Nederland actief zijn). De VTW behartigt hun belangen en bevordert de kwaliteit en de ontwikkeling van het interne toezicht van woningcorporaties.

Woningcorporaties staan voor het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen. De zorg voor een leefbare omgeving hoort daarbij. Woningcorporaties zijn maatschappelijke ondernemingen. Het zijn private ondernemingen die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoeren.

Effectief intern toezicht is van cruciaal belang voor het functioneren van woningcorporaties. De VTW staat als vereniging voor deskundig, onafhankelijk, kritisch, integer en transparant intern toezicht.

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	5
1. INLEIDING	6
Parlementaire enquête	6
Vermindering aantal verbindingen, maar toename bezit	7
Rol RvC	7
2. JURIDISCH KADER	9
2.1. De term 'verbonden onderneming'	9
2.1.2 <i>Andere relevante definities</i>	11
2.2. Vereisten voor bestaande verbindingen	12
2.2.1 <i>Activiteiten verbinding</i>	12
2.2.2 <i>Verbod op vermogensverschaffing</i>	13
2.2.3 <i>Garantstellingen</i>	14
2.2.4 <i>Statuten</i>	15
2.3. Het aangaan van een verbonden onderneming	15
2.3.1 <i>Toestemming van Autoriteit Woningcorporaties</i>	15
2.3.2 <i>WSW</i>	19
2.3.3 <i>Goedkeuring raad van commissarissen</i>	19
2.4. Vervreemding en ontbinding van een verbinding	19
3. KEUZE TUSSEN VERSCHILLENDE VERBINDINGEN	21
3.1. Wanneer overgaan tot een verbinding?	21
3.2. Welke rechtsvorm?	22
3.3. Opstellen verbindingenvoorstel	23
4. TOEZICHT DOOR DE RVC	24
4.1. Statuten en reglementen corporatie	24
4.2. BV / NV	25
4.3. Stichting	26
4.4. Samenwerkingsvennootschap	26
5. EXTERN TOEZICHT BIJ VERBINDINGEN	27
SLOTBESCHOUWING	28
BIJLAGEN	29
Bijlage 1: Checklist oprichten van een verbinding	29
Bijlage 2: Toezicht houden op een verbinding	30
COLOFON	31
Over de auteurs	31

VOORWOORD

In de Woningwet 2015 is een aantal bepalingen opgenomen over ‘verbonden ondernemingen’. Deze verbindingen zijn samenwerkingsverbanden met een juridische basis waar corporaties mee te maken kunnen hebben.

De VTW heeft Eelkje van de Kuilen en Florian van Pelt gevraagd om vanuit hun expertise op het gebied van de verbonden onderneming een nieuwe handreiking te schrijven, die de eerdere versie uit 2010 vervangt. Waar destijds het aantal verbindingen sterk toenam, zien we nu – door alle nieuwe regelgeving en de focus op de kerntaak van corporaties – een afname. Zo moeten corporaties toestemming hebben van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) om een verbinding aan te gaan. Ook ‘past’ een verbonden onderneming niet altijd bij het huisvesten van mensen met een smalle beurs.

De auteurs gaan in op de verschillende vormen van verbindingen en hoe je daar als Raad van Commissarissen toezicht op houdt. Hoe gaat u als toezichthouder om met eventuele verbonden ondernemingen? Wat zijn de “do’s and dont’s” en waar moet u op letten? Op haar beurt houdt de Aw als externe toezichthouder ook weer toezicht op de verbonden ondernemingen.

De VTW wil met deze handreiking een zo actueel mogelijke situatie schetsen van wat op dit moment voor verbindingen van corporaties de geldende wet- en regelgeving is. Deze handreiking zal met de afronding van lopende wetgevingstrajecten (Wet bestuur en toezicht; Evaluatie Woningwet) opnieuw worden geactualiseerd.

Guido van Woerkom
Voorzitter VTW

Albert Kerssies
Directeur VTW

1. INLEIDING

Verbonden ondernemingen of verbindingen, in de afgelopen jaren heeft u daar vast als commissaris over gehoord. Maar wanneer is er nu sprake van een verbinding van een corporatie? En wanneer mag of moet u daar als commissaris iets over zeggen? In deze handreiking gaan we daar nader op in. We willen u praktische handvatten geven hoe er met verbindingen omgegaan kan worden.

Parlementaire enquête

Tot 2014 nam het aantal verbindingen bij corporaties flink toe. Er werden meer juridische constructies en samenwerkingsverbanden gerealiseerd, en er was ook meer geld mee gemoeid. Bovendien werden de constructies complexer. In die tijd dacht men dat het aantal verbindingen zou toenemen omdat er een noodzaak was voor corporaties om een heldere scheiding te maken tussen sociale en marktconcurrerende activiteiten.

In 2015 veranderde de trend na de herziening van de Woningwet. Het aantal verbindingen is sindsdien fors verminderd. Ook kijken corporaties anders naar verbindingen. De kerntaak van een corporatie: het huisvesten van mensen met een smalle beurs, is leidend. Commerciële activiteiten vanuit een verbindingenstructuur passen daar (minder) bij.

Aanzet tot dit alles waren de bekende misstanden in de sector en de daaropvolgende parlementaire enquête. De parlementaire enquêtecommissie gaf onder meer als aanbeveling:

'De corporatiesector kent op dit moment een woud aan dochterondernemingen en deelnemingen (zogenaamde verbindingen) die per saldo verliesgevend zijn, de transparantie van de sector niet ten goede komen en daarmee het toezicht belemmeren. Het verdient daarom aanbeveling om dit fenomeen te beperken en het aangaan van nieuwe verbindingen alleen nog toe te staan bij aantoonbare meerwaarde en na voorafgaande toestemming van de toezichthouder.'

De commissie dacht verder aan een doorlichting van de sector op dit punt, waarbij corporaties nut en noodzaak van al hun verbindingen moeten motiveren. Waar mogelijk moesten volgens de commissie de structuren versimpeld worden en op termijn afgebouwd worden. Met de begrenzing van het takenpakket tot DAEB-taken neemt de noodzaak tot het aangaan van nieuwe verbindingen naar verwachting ook sterk af. De commissie ondersteunde de initiatieven op dit vlak, zoals de aanscherping in de richtlijnen voor de jaarverslaggeving op het punt van verbindingen en het idee van een verbindingenstatuut.

Vermindering aantal verbindingen, maar toename bezit

In het door de commissie aangeduide ‘woud aan dochterondernemingen’ is de afgelopen jaren fors gesnoeid. De algemene trend is dat het aantal verbindingen in de afgelopen jaren is afgenomen. Corporaties hebben de structuren tegen het licht gehouden. Structuren zijn versimpeld en soms ook afgebouwd. Dit past in de trend van de jaren 2015-2017 om niet-DAEB activiteiten, waaronder de verbindingen, af te stoten of te beëindigen. De alom bekende term ‘Niet-DAEB is niet doen’ was leidend bij een aantal corporaties.

De animo voor nieuwe verbindingen was beperkt. Dat komt door de focus op de kerntaak, maar ook doordat het met de herziening van de Woningwet lastig is geworden om een verbinding aan te gaan. Alleen na goedkeuring van de Aw mag een corporatie een verbinding aangaan. Zonder toestemming een BV oprichten of lid worden van een vereniging mag niet meer. De goedkeuringsprocedure is niet eenvoudig. Zo krijg je alleen goedkeuring als de huurdersorganisatie heeft ingestemd met de verbinding en moet je een veelvoud aan bijlagen bij je aanvraag voegen. In 2016 heeft de Aw goedkeuring gegeven voor vier nieuwe verbindingen, waar ze in 2017 8 verzoeken voor het aangaan van een nieuwe verbinding heeft afgehandeld (waarbij onduidelijk is of deze zijn goedgekeurd). In 2017 zijn er maar 4 aanvragen voor het aangaan van een verbinding ingediend, waarvan er 2 in 2019 zijn goedgekeurd en 2 zijn ingetrokken.

Hoeveel verbindingen van corporaties er exact zijn is niet bekend. Totaaloverzichten ontbreken. In de praktijk zien we dat structuren zijn afgebouwd of fors zijn verminderd. Uit het Sectorbeeld van de Aw blijkt wel dat hoewel het aantal verbindingen daalt, de omvang van het bezit in exploitatie door de hybride en de juridische scheiding in de verbindingen sterk is toegenomen (Sectorbeeld 2018, december 2018, -p. 48). Met de juridische en hybride scheidingen is er bezit vanuit de corporaties afgesplitst naar woningvennootschappen en andere BV's.

RoI RvC

Het aantal verbindingen mag dan wel minder zijn, maar bij een aantal corporaties (met name de juridische en hybride gescheiden) vinden er wel meer activiteiten plaats in de verbindingen. Hoe houdt u daar als RvC toezicht op? Hoe geeft u daar vorm aan? Welke informatie ontvangt u over de verbindingen? Jaarlijks zal er een opsomming staan in het jaarverslag. Corporaties moeten namelijk in het jaarverslag melding maken van (Art. 104 lid 2 BTIV jo. art. 41 lid 4 RTIV):

- het aantal verbonden ondernemingen;
- een omschrijving van de werkzaamheden van de verbonden ondernemingen;
- de financiële waarde van elk van de verbonden ondernemingen, alsmede de daarbij gehanteerde waarderingsgrondslag en het aandeel van de toegelaten instelling in die waarde;
- de omvang van de schuldbalans tussen elk van de verbonden ondernemingen en de corporatie; en
- een analyse van de financiële risico's voor de corporatie vanwege de verbonden ondernemingen.

Maar heeft u tussentijds ook behoefte aan informatie? Hoe wordt u geïnformeerd over de grootste (financiële) risico's bij de verbindingen? Van belang is om hier in de RvC bij stil te staan, beleid vast te leggen en de gang van zaken in de verbindingen voor de belangrijkste risico's te monitoren. U moet als RvC namelijk ook verantwoording afleggen over hoe u toezicht heeft gehouden op de verbonden ondernemingen (Art. 36 lid 4 Woningwet).

Het intern toezicht is niet vrijblijvend. De Aw houdt sinds 1 juli 2015 niet alleen toezicht houdt op de corporatie, maar ook op de dochtermaatschappijen van die corporatie. De Aw kijkt daarbij naar rechtmatigheid van het handelen en nalaten, de governance en de integriteit van beleid en beheer, het behoud van de financiële continuïteit, het beschermen van het maatschappelijk bestemd vermogen, de solvabiliteit en de liquiditeit en de kwaliteit van het financieel risicomanagement, het financieel beheer, de financiële aansturing en de financiële verantwoording van de dochtermaatschappijen (Art. 61 Woningwet). Als zaken volgens de Aw niet op orde zijn, kan de Aw handhaven en uiteindelijk de dochtermaatschappij een aanwijzing geven (Art. 61d Woningwet). De Aw kan de RvC in dat soort situaties ook aanspreken.

Deze handreiking is bedoeld om raden van commissarissen bij corporaties te helpen met het toezicht op verbindingen. Het boekje is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken. Allereerst gaan we in op de wet- en regelgeving over verbonden ondernemingen. Daarna behandelen we de verschillende soorten verbindingen en hoe daar een keuze uit te maken, waarna we ingaan op het toezicht door de RvC en het extern toezicht.

Van belang is nog het volgende: regelgeving verandert. Relevant bij een onderwerp als verbindingen is in ieder geval het wetsvoorstel bestuur en toezicht. Dit wetsvoorstel kan gevolgen hebben voor verenigingen, stichtingen en coöperaties waarmee de corporatie is verbonden. De redactie van dit boekje is afgesloten op 1 november 2019.

We wensen u veel leesplezier.

2. JURIDISCH KADER

Voor verbonden ondernemingen is er tal van wet- en regelgeving. In dit hoofdstuk lichten we de belangrijkste onderwerpen toe. We kijken daarbij met name naar de volgende wet- en regelgeving:

- Burgerlijk Wetboek (BW)
- Woningwet
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv)
- Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv)
- Governancecode Woningcorporaties 2015 (Governancecode)
- Beleidsregels financieel toezicht Autoriteit Woningcorporaties 2016

2.1. De term 'verbonden onderneming'

Wat is nu een verbonden onderneming? De Woningwet (Artikel 1 lid 2 Woningwet) geeft daarvoor een definitie. Er is sprake van een verbonden onderneming bij een rechtspersoon, niet zijnde een vereniging van eigenaars, of vennootschap:

- welke een dochtermaatschappij is;
- in welke een corporatie deelneemt in de zin van artikel 24c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, of
- met welke een corporatie anderszins een duurzame band heeft, waaronder mede wordt begrepen het hebben van stemrechten in de algemene vergadering van die rechtspersoon.

Dochtermaatschappij

Voor de definitie van een dochtermaatschappij verwijst de Woningwet naar artikel 2:24a BW.² Kort gezegd heeft de corporatie bij een dochteronderneming beslissende zeggenschap inzake het beleid op en de invulling van het bestuur van die vennootschap. Er is bijvoorbeeld sprake van een dochtermaatschappij als de corporatie (of één of meer van haar dochtermaatschappijen alleen of samen) meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering kunnen uitoefenen of de corporatie (en/of één of meer van haar dochtermaatschappijen) als lid of aandeelhouder meer dan de helft van de bestuurders kunnen benoemen of ontslaan.

Ook een personenvennootschap (VOF of CV) kan een dochtermaatschappij zijn van de corporatie. Dit is het geval als de corporatie als vennoot volledig aansprakelijk is voor de schulden van de personenvennootschap. Wanneer een corporatie alleen commanditaire vennoot is, is er geen sprake van een dochtermaatschappij nu een commanditaire vennoot niet aansprakelijk is voor alle schulden van de vennootschap.

Deelneming

Het kan ook zijn dat een corporatie aandelen of winstrechten heeft in een andere rechtspersoon, maar dat er geen sprake is van beslissende zeggenschap. Er is sprake van een deelneming in een rechtspersoon als de corporatie (of één of meer van haar dochtermaatschappijen samen):

- kapitaal verschaft aan een andere rechtspersoon (bijvoorbeeld via aandelen);
- teneinde met deze rechtspersoon duurzaam verbonden te zijn ten behoeve van de eigen werkzaamheden.

Als een corporatie (of haar dochtermaatschappij) meer dan 20% van het geplaatste aandelenkapitaal houdt is er een vermoeden van een deelneming (Artikel 2:24c lid 1 BW).

Ook kan de corporatie deelnemen in een personenvennootschap. Dit is het geval als een corporatie of een dochtermaatschappij volledig aansprakelijk vennoot is (in dat geval wordt de deelneming gelijkgesteld aan een dochtermaatschappij) (Art. 2:24c lid 2 sub a BW). Van een deelneming is ook sprake als de corporatie (of een dochtermaatschappij) een commanditair belang in een CV heeft om duurzaam verbonden te zijn ten dienste van de eigen werkzaamheid (Art. 2:24c lid 2 sub b BW).

Duurzame band

Niet alleen bij dochtermaatschappijen of deelnemingen is er sprake van verbonden ondernemingen, maar ook al wanneer een corporatie een duurzame band heeft met een rechtspersoon. Dat is snel het geval. In het Accountantsprotocol 2018 stelt de wetgever dat er sprake is van een duurzame band:

- als de corporatie stemrechten heeft in de algemene vergadering;
- en/of wanneer er sprake is van een bestuurlijke band of financiële band, met dien verstande dat het uitsluitend verstrekken van financiering niet voldoende is om van een duurzame band te kunnen spreken;
- en/of wanneer de duurzame band uit de statuten van de verbinding kan worden afgeleid;
- en/of wanneer er sprake is van een duurzame band als bedoeld in artikel 2:24c lid 1 BW. Uit de memorie van toelichting op dat artikel kan worden afgeleid dat er een oogmerk moet bestaan om duurzaam verbonden te zijn. Hiermee wordt e.e.a. afgebakend ten opzichte van de "eenvoudige belegging";
- en/of wanneer er sprake is van exclusieve invloed op de benoeming van het bestuur van de verbinding;
- en/of wanneer er sprake is van bezit van 100% van de aandelen.

Voorbeelden van een duurzame band zijn:

- de corporatie is lid van een vereniging. De corporatie heeft stemrecht in de algemene vergadering. Er is nu al sprake van een verbonden onderneming.
- een stichting die is opgericht door verschillende corporaties. De corporaties hebben op grond van de statuten invloed op de benoeming van het bestuur; elke corporatie benoemt één bestuurder van de stichting. Deze invloed op het bestuur geldt als een duurzame band tussen de stichting en

de corporaties, waardoor de stichting een verbonden onderneming is van de corporaties.

Er is geen sprake van een duurzame band als er alleen een contractuele relatie bestaat tussen de corporatie en de rechtspersoon.

Voorbeelden van verbonden ondernemingen

Stel dat een corporatie samen met andere corporaties een BV heeft opgericht. Elke corporatie houdt 20% van de aandelen. Dit is een verbonden onderneming van de corporaties die de aandelen houden. Er is een duurzame band, elke corporatie heeft stemrecht in de aandeelhoudersvergadering.

En dan Aedes. Als je lid bent van Aedes, is Aedes dan een verbonden onderneming van je corporatie? Strikt genomen wel. Als de corporatie lid is en stemrecht kan uitoefenen in de algemene ledenvergadering is er sprake van een duurzame band. Hetzelfde geldt voor bijvoorbeeld een vereniging voor wijkaanpak of centrumverbetering in het werkgebied van de corporatie. Het lidmaatschap van een vereniging geldt als een duurzame band.

Nog een ander voorbeeld. Een paar corporaties hebben samen een stichting voor woonruimteverdeling opgericht. Elke corporatie mag één bestuurder benoemen. Ook hier is er weer sprake van een duurzame band.

Er is geen sprake van een verbonden onderneming als een corporatie met een partij bijvoorbeeld de onderhoudswerkzaamheden afsprekt. Alleen een contract leidt niet tot een verbonden onderneming.

2.1.2 Andere relevante definitie

Naast de definitie van verbonden ondernemingen zijn de definitie van woningvennootschappen en samenwerkingsvennootschappen ook belangrijk.

Een woningvennootschap ontstaat bij een juridische scheiding. In een woningvennootschap zijn bij een juridische scheiding alle niet-DAEB activiteiten ondergebracht. Een woningvennootschap is een verbonden onderneming van een corporatie. In de praktijk houdt de corporatie alle aandelen in deze vennootschap.

Een samenwerkingsvennootschap is een samenwerking tussen verschillende corporaties. Als corporatie mag je zonder goedkeuring van de Aw een samenwerkingsvennootschap oprichten. Je moet dan wel aan een aantal voorwaarden voldoen. Het moet gaan om de oprichting van een VOF of CV. Het kan bijvoorbeeld gaan om een gezamenlijke organisatie voor woonruimteverdeling of een gezamenlijke organisatie voor onderhoud of beheer. De betrokken corporaties moeten allen in

dezelfde gemeente werkzaam zijn. Zijn niet alle corporaties werkzaam binnen dezelfde gemeenten, dan moeten zij een verzoek tot het oprichten van een samenwerkingsvennootschap indienen bij de Aw. De Aw keurt de samenwerking alleen goed als de samenwerkende corporaties bijdragen aan elkaars volkshuisvestelijke activiteiten of het onderhouden van woongelegenheden (Artikel 11 Btiv).

2.2. Vereisten voor bestaande verbindingen

Met de herziening van de Woningwet worden er meer eisen gesteld aan bestaande verbindingen van corporaties. Zo moet een verbinding pro rata het aandelenpercentage wat de corporatie houdt werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Ook mag een corporatie geen vermogen meer verschaffen aan een verbonden onderneming en zijn garantstellingen niet meer toegestaan. Verder moeten de statuten van dochtermaatschappijen aan bepaalde vereisten voldoen.

2.2.1. Activiteiten verbinding

Zoals bekend mag een corporatie uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Dit geldt ook voor de samenwerkingsvennootschap. Deze VOF' of CV's mogen geen andere werkzaamheden uitvoeren dan de werkzaamheden die de corporaties zelf mogen uitvoeren.

Als een corporatie een deel van de aandelen van een met haar verbonden onderneming houdt, is die onderneming ten minste naar rato van dat deel werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting (Artikel 45 lid 1 Woningwet). De wetgever wilde dit omdat er anders werkzaamheden buiten het gebied van de volkshuisvesting gefinancierd zouden worden met maatschappelijk bestemd vermogen (Kamerstukken 33 966, nr. 3 (MvT)).

Het percentage van activiteiten van een verbonden onderneming op het gebied van de volkshuisvesting wordt bepaald aan de hand van de omzet. Het percentage van de omzet van de verbonden onderneming uit werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting, dient ten minste gelijk te zijn aan het percentage van de aandelen dat de corporatie haar houdt (Artikel 46 BTIV). Dit mogen zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten zijn. In de praktijk merken we nog wel eens dat een verbonden onderneming geen DAEB-activiteiten mag uitvoeren, maar dat is niet juist (Met de enige nuance dat dit wel bij een juridische scheiding en een woningvennootschap is voorgeschreven). Een BV mag woningen verhuren voor een bedrag onder de liberalisatiegrens.

Concreet betekent dit dat als alle aandelen van een verbinding worden gehouden door een corporatie (of corporaties), de verbinding uitsluitend werkzaam mag zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

Die verbinding moet 100% van de omzet behalen met activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting. Die verbinding mag bijvoorbeeld niet een kantoorpand aankopen en verhuren. Dat is geen toegestane activiteit op het gebied van de volkshuisvesting.

In het geval de corporatie 30% van de aandelen houdt in een BV, moet deze BV 30% van de omzet behalen met werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting. Deze BV mag wel een kantoorpand aankopen en verhuren, als er maar minstens 30% van de omzet wordt behaald met wél toegestane activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting.

De wetgever heeft bij het pro rata vereiste alleen oog gehad voor rechtspersonen waar een corporatie een aandeel in kan houden. Een stichting kent geen aandelen. In onze visie geldt het pro rata vereiste dan ook niet voor stichtingen. Een stichting is vrij in haar activiteiten. We weten wel dat de Aw toch ook kritisch kijkt naar deze stichtingen. De Aw is van mening dat iedere verbonden onderneming naar rato van de invloed van de corporatie werkzaam dient te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Wij denken daar echter anders over.

2.2.2. Verbod op vermogensverschaffing

Corporaties mogen hun verbindingen geen vermogen verschaffen. Dat is sinds 1 juli 2015 verboden. Wat er tot 1 juli 2015 aan vermogen is verschaft hoeft niet terug betaald te worden (uiteraard tenzij er sprake is van een lening) (Artikel 21a Woningwet). Dit verbod van vermogensverschaffing geldt trouwens niet voor samenwerkingsvennootschappen (Artikel 21a Woningwet).

Onder verschaffen van vermogen wordt onder meer verstaan (niet limitatief):

- Het verstrekken van kapitaal aan een verbinding anders dan bij oprichting (bijvoorbeeld een agiostorting op aandelen);
- Het verstrekken van een lening;
- Het verstrekken of onder een eerder afgesproken limiet ophogen van een kortlopende rekening-courant vordering op een verbinding;
- Het bijboeken van rente en/of aflossing;
- Het kwijtschelden van eerder verstrekte leningen;
- Het opschorten van aflossingstermijnen op eerder verstrekte leningen;
- Het omzetten van schulden in negatief agio.

Een corporatie mag dit niet doen tenzij de Aw een ontheffing heeft gegeven. De voorwaarden voor het krijgen van een ontheffing zijn streng (Artikel 21a lid 3 Woningwet.). De ratio daarbij is dat voorkomen moet worden dat corporaties door het verbod op vermogensverschaffing in een financiële situatie belanden waarin sanering aan de orde kan komen (Hierover *Kamerstukken II* 2013-2014, 33 966, nr. 3,

p. 67; NvT bij het BTIV, *Stb.* 2015, 231, par. 2.5.1 en toelichting bij artikel 12). De Aw kan besluiten tot het verlenen van een ontheffing in de volgende situaties (Art. 12 Btiv):

- Als het verschaffen van vermogen plaatsvindt door het kwijtschelden van schulden, indien:
 - de corporatie enig aandeelhouder is van de verbonden onderneming;
 - de verbonden onderneming uitsluitend schulden heeft bij de corporatie;
 - de waarde van de activa van de verbonden onderneming nihil is; en
 - de verbonden onderneming na kwijtschelding van de schulden wordt ontbonden.
- Als er aan de dochtervennootschap vermogen wordt verstrekt in het kader van het bewerkstelligen van een administratieve of juridische scheiding en het verschaffen van vermogen voor maximaal 60% geschiedt in de vorm van aandelen;
- Als de Aw oordeelt dat een ontheffing noodzakelijk is:
 - om te voorkomen dat de corporatie gehouden is om schulden van de betrokken verbonden onderneming te voldoen;
 - ten behoeve van de herfinanciering van leningen die op 1 juli 2015 bestonden; of
 - ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestaan op het tijdstip waarop een juridische scheiding wordt bewerkstelligd.

De Aw geeft zelf aan dat kernpunt bij de toetsing van deze aanvragen is het voorkomen van verlies van volkshuisvestelijk vermogen en het belang van de volkshuisvesting (Jaarverslag 2017 Aw).

Op de website van de Aw staat hoe een dergelijke aanvraag kan worden ingediend (Een link naar desbetreffende webpagina:

<https://www.ilent.nl/onderwerpen/goedkeuringen-autoriteit-woningcorporaties/ontheffing-toekenning-vermogen-aan-verbinding-anders-dan-via-aandelen-of-interne-lening>). In 2016 zijn er 30 ontheffingen verleend. In 2017 zijn er 33 aanvragen met betrekking tot het verstrekken van vermogen aan een verbinding bij de Aw ingediend (Jaarverslag 2017 Aw). Hoeveel ontheffingen er in 2017 uiteindelijk zijn verleend is niet bekend. In 2018 zijn 19 aanvragen voor het verschaffen van vermogen bij de Aw ingediend, waarvan 16 in 2018 zijn afgehandeld (13 positief, 2 negatief en 1 ingetrokken) en waarvan 3 in 2019 zijn afgehandeld (1 ingetrokken en 2 positief).

De accountant toetst jaarlijks op de naleving van het verbod om vermogen te verschaffen. Hij gaat na of er vermogen is verschaft en zo ja, of er voor alle vermogensverschaffingen van € 250.000,- of hoger door de corporatie, een ontheffing is verleend.

2.2.3. Garantstellingen

Een corporatie mag sinds 1 juli 2015 geen nieuwe garantstellingen afgeven voor hun verbindingen

(samenwerkingsvennootschappen uitgesloten) (Artikel 21a Woningwet). Als een ontwikkelaar bij een verbinding vraagt om een concerngarantie mag je die als corporatie niet meer geven.

Afgegeven garantstellingen van voor 1 juli 2015 zijn alleen geldig voor zover die betrekking hebben op werkzaamheden waarmee voor 1 juli 2015 een aanvang is gemaakt, of met betrekking tot welke uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken blijkt dat het maken van die aanvang reeds voor 1 juli 2017 was beoogd (Artikel 21a lid 2 Woningwet). De Aw kan overigens ook een ontheffing geven voor het verlenen van een garantstelling. De voorwaarden hiervoor zijn niet nader ingevuld.

De accountant toetst jaarlijks op het verstrekken van garantstellingen aan verbindingen. De accountant stelt ook vast dat de corporatie zich niet anderszins voor verbindingen garant heeft gesteld dan zij tot dat tijdstip heeft gedaan.

2.2.4. Statuten

Met de herziening van de Woningwet worden er eisen gesteld aan de statuten van verbonden ondernemingen (Artikel 23 Woningwet). De statuten van dochtermaatschappijen moesten voor 1 januari 2018 in lijngebracht worden met deze vereisten (Artikel II lid 6 Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting). Zo moeten er bepaalde bestuursbesluiten goedgekeurd worden (zie ook de volgende paragraaf) en moeten de statuten een blokkeringsregeling bevatten.

2.3. Het aangaan van een verbonden onderneming

2.3.1. Toestemming van Autoriteit Woningcorporaties

Een corporatie heeft de toestemming van de Aw nodig voordat ze een verbinding kan aangaan (Artikel 21 lid 2 Woningwet). Je mag dus alleen na goedkeuring van de Aw een BV oprichten of lid worden van een vereniging. Het is zelfs zo dat de Aw een nieuw lidmaatschap van Aedes moet goedkeuren (zoals hiervoor uitgelegd is Aedes een verbonden onderneming van een corporatie). Voor het aangaan van een samenwerkingsvennootschap is geen goedkeuring van de Aw vereist (Artikel 21 lid 3 Woningwet).

De goedkeuring van de Aw krijgt een corporatie niet zomaar. Er is een aantal eisen:

- Het aangaan van de verbinding moet in het belang van een volkshuisvesting zijn;
- De huurdersorganisatie moet instemmen met het aangaan van de verbinding (Artikel 21 lid 2 sub b Woningwet jo art. 8 lid 1 sub j Btiv);
- De financiële continuïteit van de verbinding moet voldoende gewaarborgd zijn;
- De statuten van de verbinding voldoen aan de vereisten;
- De corporatie verschaft alleen bij oprichting vermogen aan de verbonden onderneming;
- De corporatie gaat niet garant staan voor de verbonden onderneming.

Om dit aan te tonen moet een corporatie het volgende bij haar aanvraag meesturen (Zie de artikelen 8 en 9 Btiv en de Beleidsregels financieel toezicht Autoriteit Woningcorporaties 2016, p. 30 e.v.):

- Een kopie van de statuten van de op te richten verbinding dan wel de overeenkomst tot samenwerking;
- Een zienswijze van het college van B&W van de gemeente waar de verbinding haar werkzaamheden zal uitvoeren;
- Een schriftelijke verklaring van de huurdersorganisatie waarin ze aangeeft in te stemmen met de oprichting van de verbinding;
- Een afschrift van de meest recente beoordeling door het WSW;
- Het ondernemingsplan van de verbinding, waarin in elk geval haar werkzaamheden zijn opgenomen en waaruit blijkt welk aandeel haar werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting hebben in het geheel van haar werkzaamheden;
- Een motiveringsbrief van de corporatie waarin uiteengezet wordt dat het aangaan van de verbinding in het belang van de volkshuisvesting is;
- Het financieringsplan van de verbinding. De omvang van het vreemd vermogen en de vreemd vermogen verschaffers moeten duidelijk vermeld worden. Ten aanzien van het eigen vermogen moet duidelijk zijn welke partijen (in ieder geval de corporatie) een kapitaalstorting hebben verstrekt;
- een overzicht en een analyse van de financiële situatie van de corporatie en die van de betrokken vennootschap op het tijdstip van indiening van dat verzoek, waaronder in elk geval de meest recente balans van de corporatie, hun liquiditeits- en solvabiliteitspositie, een aan die posities gerelateerde en naar baten en lasten gespecificeerde meerjarenanalyse van de door hen verwachte kasstromen, hun mogelijkheden tot het aangaan van financiële transacties ten behoeve van het kunnen verrichten van hun werkzaamheden en een analyse van hun leningportefeuille; en
- de meest recente balans, winst- en verliesrekening en begroting van die vennootschap.

De Aw toetst al deze documenten op onder meer de hiervoor genoemde vereisten. We lichten die vereisten nog kort toe.

- Belang volkshuisvesting

Een corporatie moet aantonen dat het aangaan van de verbinding in het belang van de volkshuisvesting is. Waarom wil de corporatie de verbinding aangaan en op welke manier komen

de werkzaamheden in die volkshuisvesting (al dan niet pro rato) ten goede aan de taken van de corporatie?

- Instemming huurdersorganisatie

De huurdersorganisatie van de corporatie heeft een instemmingsrecht over het aangaan van de verbonden onderneming (Artikel 21 lid 2 sub b Woningwet jo art. 8 lid 1 sub j Btiv). De wetgever vindt de huurders de primaire belanghebbenden bij een corporatie, waardoor de wetgever het wenselijk vindt om de huurdersorganisatie in te laten stemmen bij het aangaan van een nieuwe verbinding. De Aw onthoudt haar goedkeuring als er geen goedkeuring van de huurdersorganisatie is. Ook de gemeente(n) waar de corporatie werkzaam is mag haar zienswijze geven over het aangaan van de verbonden onderneming (Artikel 8 lid 1 sub b Btiv). Het is dus belangrijk om de redenen voor het aangaan van een verbinding goed af te stemmen met deze partijen.

- Financiële situatie

Bij de aanvraag moet financiële informatie meegestuurd worden over zowel de verbinding als de corporatie. De Aw toetst of er een risico voor de corporatie is. Het aangaan van een verbinding wordt niet goedgekeurd als de Aw van oordeel is dat de financiële middelen van de betrokken toegelaten instelling of rechtspersoon of vennootschap onvoldoende zullen blijken te zijn om hun voorgenomen werkzaamheden te kunnen verrichten. De Aw kijkt onder meer naar (a) de geraamde solvabiliteit van de toegelaten instelling na een zich verbinden, (b) de verhouding tussen het saldo van de operationele kasstromen en de rentelasten van de toegelaten instelling gedurende de eerste vijf jaren na een zich zodanig verbinden en (c) de meest recente beoordeling van het WSW van de kredietwaardigheid van de corporatie (Artikel 9 lid 1 Btiv).

- Eisen aan statuten

Daarnaast moeten de statuten van de verbinding aan allerlei eisen voldoen. De eisen zijn erop gericht te waarborgen dat de corporatie zeggenschap houdt in de algemene vergadering zolang zij de meerderheid van het kapitaal verschaft. Zo moet in de statuten van een BV of NV een blokkeringsregeling worden opgenomen (een regeling die de vrije overdraagbaarheid van aandelen beperkt).

Daarnaast is een aantal besluiten benoemd waarmee de algemene vergadering voorafgaand moet instemmen. Zo moet er in de statuten van een BV of NV waarmee een corporatie zich verbindt, staan dat de volgende bestuursbesluiten vooraf goedgekeurd moeten worden door de algemene vergadering (Art. 23 lid 2 Woningwet):

- het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting, indien daarmee ten minste EUR 3 000 000 gemoeid is, tenzij het gaat om investeringen ten behoeve van het in stand houden van of treffen van voorzieningen aan onroerende zaken in eigendom van de verbonden onderneming;

- het vervreemden van onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de corporatie, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom daarvan, telkens indien daarmee ten minste EUR 10 miljoen gemoeid;
- het oprichten van een dochtermaatschappij of het deelnemen in een deelneming;
- het verstrekken van een lening aan of zich in enigerlei garant stellen voor een dochtermaatschappij of een deelneming.

Deze bestuursbesluiten van een dochtermaatschappij met veel impact op de financiën / governance moeten goedgekeurd worden door de aandeelhouder. Dit betekent dat uiteindelijk het bestuur van de corporatie (als aandeelhouder) hierover besluit. In de statuten of het bestuursreglement kan staan dat het bestuur alleen na voorafgaande goedkeuring van de RvC dit besluit mag nemen.

Bovendien moeten de statuten van de BV bepalen dat het bestuur zich dient te gedragen naar de aanwijzingen van de algemene vergadering (of de NV, echter dan wel beperkt tot algemene lijnen van het te voeren beleid op nader in de statuten aangegeven terreinen) (Artikel 23a lid 2 sub d Woningwet).

- Vermogen / garantstellingen

Zoals hiervoor al toegelicht mag een corporatie alleen bij de oprichting vermogen verschaffen. Daarna is het verboden. Ook mag een corporatie niet garant staan voor de verbinding. De Aw toetst of hier sprake van is. De Aw geeft geen goedkeuring wanneer de corporatie de verbinding kapitaal zal verschaffen anders dan in de vorm van aandelen en/of een lening bij de oprichting. De lening moet trouwens wel aan bepaalde vereisten voldoen. Zo moet het rentepercentage minimaal gelijk zijn aan de geldende rente op tienjarige staatsleningen, vermeerderd met een bij ministeriële regeling te bepalen percentage. Ook moet de lening binnen vijftien jaar afgelost worden en zodanig, dat na vijf en tien jaar ten minste een derde respectievelijk twee derde deel is afgelost (Artikel 21 lid 2 Woningwet jo. artikel 10 lid 2 Btiv).

Het is verder mogelijk om bezit bij oprichting over te brengen naar de verbinding (uiteraard na goedkeuring door de Aw). Hierbij kan maximaal 60% van de koopsom worden betaald via aandelenkapitaal, het overige deel moet op een andere wijze gefinancierd worden. Bij overdracht van een hoger percentage van 10% van het te liberaliseren bezit moet de corporatie aantonen dat er voldoende woningen in de DAEB-tak overblijven voor de uitvoering van haar DAEB-taken. De gemeente en huurdersorganisatie kunnen deze motivering betrekken bij hun zienswijze of instemmingsmotivering. De Aw betreft dit bij de goedkeuring van de verbinding.

2.3.2. WSW

Als de corporatie deelnemer is van het WSW, moet zij ook het WSW om goedkeuring vragen voor het oprichten van een verbonden onderneming (Artikel 20 lid 1 sub c Reglement van Deelneming WSW). Dit geldt dus alleen in het geval van oprichten van een nieuwe rechtspersoon / vennootschap. Er is geen goedkeuring nodig voor het lid worden van een vereniging of het verkrijgen van aandelen.

2.3.3. Goedkeuring raad van commissarissen

Op grond van de Woningwet is de goedkeuring van de RvC vereist voor het bestuursbesluit tot het aangaan van de verbonden onderneming als dit van ingrijpende betekenis is voor de corporatie (Artikel 26 lid 1 sub b Woningwet). Statutair kan bepaald zijn dat er altijd goedkeuring nodig is van de RvC voor het aangaan van een verbinding.

2.4. Vervreemding en ontbinding van een verbinding

Een corporatie heeft de goedkeuring van de Aw nodig als ze aandelen in een dochtermaatschappij verkoopt (Artikel 27 lid 1 sub b Woningwet). Goedkeuring wordt niet gegeven als (Artikel 28 Btiv):

- die vervreemding naar het oordeel van de Aw ertoe leidt dat de financiële continuïteit van de corporatie niet langer is gewaarborgd;
- die vervreemding geschiedt tegen een prijs onvoldoende overeenkomt met de intrinsieke waarde (tenzij de corporatie aannemelijk heeft gemaakt dat de intrinsieke waarde geen juist beeld geeft van de waarde bij verkoop);
- de corporatie een lening of een garantie aan de dochtermaatschappij heeft verstrekt of voor haar schulden aansprakelijk is, en die vervreemding ertoe zou leiden dat zij de helft of minder van de stemrechten in de algemene vergadering van de dochtermaatschappij overhoudt of
- degene aan wie wordt vervreemd de Aw geen verklaring omtrent het gedrag als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens kan overleggen.

Voor de ontbinding van een verbonden onderneming is er in beginsel geen toestemming van de Aw nodig. Een uitzondering is er als met de ontbinding ook een lening wordt kwijtgescholden. Er wordt met de kwijtschelding vermogen verschaft en de corporatie heeft een ontheffing nodig voor die situatie.

Op grond van het Reglement van Deelneming van het WSW is het voornemen van een corporatie tot het vervreemden of beëindigen (waaronder wordt begrepen het afstand doen van stemrechten) van een i) dochtermaatschappij, ii) verbonden onderneming, iii) woningvennootschap of iv) samenwerkingsvennootschap in beginsel onderworpen aan goedkeuring van het WSW (Artikel 20 lid 1 sub c Reglement van Deelneming WSW). Goedkeuring is niet vereist als die handeling per boekwaarde een waarde vertegenwoordigt van 1% of minder van het balanstotaal van de corporatie (Artikel 20 lid 2 Reglement van Deelneming WSW).

De toestemming van de RvC is vereist wanneer het vervreemden of ontbinden leidt tot het verbreken van de duurzame samenwerking en dit van ingrijpende betekenis is voor de corporatie (Artikel 26 lid 1 sub b Woningwet). De statuten of reglementen kunnen strengere vereisten bevatten.

3. KEUZE TUSSEN VERSCHILLENDE VERBINDINGEN

Wanneer kies je voor het oprichten van een verbinding en voor welke rechtsvorm kies je dan? Wanneer beëindig je een verbinding?

3.1. Wanneer overgaan tot een verbinding?

Soms staat een corporatie voor de keuze om activiteiten zelf uit te voeren of om deze activiteiten af te splitsen. Aan de afsplitsing liggen altijd één of meerdere aanleidingen ten grondslag. Hierbij is leidend dat corporatie aannemelijk kan maken dat het aangaan van een verbinding in het belang van de volkshuisvesting is.

Risicobeheersing

Eén van de aanleidingen tot het aangaan van een nieuwe verbinding kan gelegen zijn in de risicobeheersing. Het uitvoeren van activiteiten in de corporatie is voor rekening en verantwoording van de corporatie zelf. Dit is niet altijd gewenst. Bijvoorbeeld bij risicovolle projecten is het uitvoeren voor eigen (en volledige) rekening en verantwoording niet wenselijk. Het aangaan van een verbinding kan in dat geval uitkomst bieden. Op die manier kunnen risicovolle activiteiten worden afgesplitst en ondergebracht in een aparte vennootschap, bijvoorbeeld een besloten vennootschap. In dat geval is de aparte rechtspersoon aansprakelijk. Het risico van de corporatie is dan beperkt tot de kapitaaldeelname in de besloten vennootschap.

Fiscaal

Fiscale overwegingen kunnen een andere aanleiding zijn om activiteiten vanuit een aparte rechtspersoon of vennootschap te ontplooiën. Op die manier kan de corporatie fiscale optimalisatie uit hoofde van vennootschapsbelasting of omzetbelasting realiseren.

Samenwerking

Samenwerking met derden kan aanleiding geven om een verbinding aan te gaan. In eerste plaats kan een samenwerking met commerciële partijen beter worden vormgegeven. Ten tweede kunnen kosten worden bespaard bij een samenwerking met andere corporaties. Zo kunnen back office activiteiten gedeeld worden.

Transparantie

Een verbinding kan leiden tot meer transparantie. Door bepaalde activiteiten los te ontplooiën uit een aparte vennootschap of rechtspersoon, kan inzichtelijker worden gemaakt wat de activiteiten kosten en wat de resultaten zijn. Dit maakt ook een adequate aansturing makkelijker.

Woningwet

Voor verbindingen gelden minder strenge regels dan voor corporaties. Nieuwe niet-DAEB activiteiten mag een corporatie in beginsel alleen na toestemming van de Aw ontplooiën. Per 1 januari 2020 geldt dit alleen nog maar voor het doen bouwen of verwerven van niet-DAEB onroerend goed. Een corporatie heeft bijvoorbeeld toestemming nodig voor de bouw van een gemengd complex op nieuw te verwerven grond. Een verbinding heeft geen toestemming nodig voor nieuwe niet-DAEB activiteiten. Vanwege dit verschil in regelgeving kan ervoor gekozen worden om de aankoop door een verbinding te laten doen en om die reden een verbinding aan te gaan.

3.2. Welke rechtsvorm?

Als de corporatie besluit om een verbinding aan te gaan, welke rechtsvorm is dan de beste keuze?

BV

Wanneer het eventueel realiseren van winst en het spreiden van risico's belangrijke uitgangspunten zijn voor het oprichten van een verbinding, dan kan gedacht worden aan de rechtsvorm van een besloten vennootschap.

Een BV is een rechtspersoon waarvan het maatschappelijk kapitaal verdeeld is in aandelen die niet vrij overdraagbaar zijn; de aandelen staan op naam. Een BV is gericht op het realiseren van winst ten behoeve van haar aandeelhouders. De aansprakelijkheid van een aandeelhouder in een besloten vennootschap is beperkt tot het bedrag waarmee de aandeelhouder deelneemt in de vennootschap (Art. 2:175 BW). Een aandeelhouder is niet persoonlijk aansprakelijk voor hetgeen in naam van de besloten vennootschap wordt verricht. Een aandeelhouder heeft op grond van de wet en de statuten van de vennootschap zeggenschap binnen de besloten vennootschap.

Stichting

Een stichting is een rechtspersoon die geen leden kent en beoogt met behulp van een daartoe bestemd vermogen een in de statuten vermeld doel te verwezenlijken (Art. 2:285 BW). Het doel van de stichting mag niet zijn het doen van uitkeringen aan oprichters of aan hen die deel uitmaken van haar organen (of aan anderen, tenzij het uitkeringen betreft van ideële of sociale strekking). Een stichting is een eigen aparte rechtspersoon. De corporaties zijn dan ook niet persoonlijk aansprakelijk voor het handelen van de stichting.

VOF / CV

Een VOF of CV is een personenvennootschap. Een belangrijk verschil met de BV zijn de aansprakelijkheden. Een VOF is geen rechtspersoon. Iedere vennoot is hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van de VOF, ook als een andere vennoot de schulden heeft veroorzaakt (Art. 18 WvK). Een aandeelhouder is niet aansprakelijk, waar een vennoot wel hoofdelijk aansprakelijk is. De risico's zijn dus aanzienlijk groter. Bij een CV zijn alleen de beherend vennoten hoofdelijk aansprakelijk, de commanditaire vennoten kunnen alleen hun inbreng verliezen (mits de commanditaire vennoten geen beheersdaden verrichten).

De VOF en CV dienen ingeschreven te worden bij de Kamer van Koophandel. Het is verstandig om met de verschillende vennoten een vennootschapscontract op te stellen waarin de afspraken tussen hen worden beschreven. Denk daarbij aan de afspraken over welke vennoot welke werkzaamheden verricht, wat de inbreng van iedere vennoot is, hoe de winst verdeeld wordt en hoe de uittreding van een vennoot plaatsvindt.

3.3. Opstellen verbindingenvoorstel

Het is aan te raden om de reden voor het aangaan van een verbinding en de keuze voor een verbinding goed vast te leggen. Dit kan bijvoorbeeld in een verbindingenvoorstel. Het bestuur kan in dit voorstel aangeven waarvoor de verbinding dient, welke redenen er zijn om die verbinding aan te gaan en waarom er een bepaalde rechtsvorm is gekozen. Dit verbindingenvoorstel kan voorgelegd worden aan de RvC en daarna kan de Aw om goedkeuring voor het aangaan van de verbinding gevraagd kan worden. Strikt formeel kan de RvC ook na ontvangst van goedkeuring van de Aw pas besluiten tot het goedkeuren van het aangaan van de verbinding, maar het heeft onze voorkeur om dit voorafgaand al te doen zodat er niet onnodig aanvragen bij de Aw worden ingediend.

4. TOEZICHT DOOR DE RvC

Het toezicht op verbonden ondernemingen is een weerbaarstig onderwerp. De vraag die daarbij wordt gesteld: hoe moet het toezicht worden ingericht? Er zijn een paar mogelijkheden:

- Belangrijke besluiten van het bestuur van de corporatie tot het uitoefenen van stemrechten op de aandelen van een verbonden onderneming of als bestuurder van een verbonden onderneming moeten vooraf goedgekeurd worden door de RvC (zogenaamd concerntoezicht);
- De verbonden onderneming heeft een eigen toezichthoudend orgaan. Deze raad kan niet dezelfde samenstelling hebben als de RvC van een corporatie. Commissarissen van een corporatie mogen niet samen in een andere RvC zitten; of
- Het bestuur van de corporatie is alleen verantwoordelijk voor de verbonden onderneming en de RvC houdt afstand.

De opties b en c raden wij af, nu de Aw toezicht houdt op de corporaties en de dochtermaatschappijen. De RvC is bijvoorbeeld verplicht om liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen bij een dochtermaatschappij aan de Aw te melden (als de bestuurder dat niet al heeft gedaan) (Artikel 29 Btiv). Ook moet de RvC het overzicht van voorgenomen activiteiten van de corporatie goedkeuren, in dit overzicht moeten de activiteiten van de verbonden ondernemingen worden opgenomen (Artikel 43 Woningwet. Het overzicht heeft geen betrekking op de met de corporatie verbonden ondernemingen waar de corporatie minder dan 2% van de aandelen houdt). De RvC kan door de Aw aangesproken worden op de activiteiten in een dochteronderneming. Onze voorkeur gaat dan ook uit naar optie a. Daarnaast is het natuurlijk belangrijk dat de RvC goed wordt geïnformeerd. We werken dit kort uit.

4.1. Statuten en reglementen corporatie

Uiteraard moet het toezicht door de RvC verankerd worden in statuten en / of reglementen van de corporatie. Statuten kunnen alleen gewijzigd worden na toestemming van de Aw. Voor reglementen is dit niet vereist. Aanpassen van reglementen is dus eenvoudiger. Het is voldoende om de goedkeuringsrechten van de RvC voor belangrijke bestuursbesluiten aangaande verbindingen vast te leggen in het bestuursreglement. Het bestuursreglement bepaalt dan welke bestuursbesluiten aangaande verbindingen goedgekeurd moeten worden door de RvC. Heel simpel gezegd komt er een lijst met onderwerpen in het reglement. Voor die lijst met onderwerpen kunnen de door de RvC goed te keuren bestuursbesluiten bij de corporatie als uitgangspunt worden genomen. Als besluit A bij de corporatie goedgekeurd moet worden door de RvC, geldt dit ook voor besluit A bij de dochtermaatschappij.

Naast het vastleggen van de goedkeuringsrechten in een reglement kan er een verbindingsstatuut worden opgesteld. In dit statuut kunnen de kaders voor het aangaan, toezicht op en verbreken van relaties met verbonden ondernemingen opgenomen worden. Ook kunnen er in dit verbindingsstatuut afspraken worden opgenomen over de informatieverplichting van het bestuur aan de RvC. Uiteraard is het belangrijk dat de RvC met enige regelmaat wordt geïnformeerd over de gang van zaken (en de eventuele risico's).

4.2. BV / NV

Een corporatie heeft uit hoofde van haar aandelenbelang al zeggenschap over het beleid en het bestuur van de BV / NV. De corporatie is (meestal) enig aandeelhouder en het stemrecht op de aandelen wordt uitgeoefend door het bestuur van de corporatie. Op het beleid van het bestuur van de dochtervennootschap kan invloed worden uitgeoefend. In de statuten van de BV/NV wordt een overzicht opgenomen van bestuursbesluiten die door de algemene vergadering van aandeelhouders goedgekeurd moeten worden. Deze lijst moet overeenkomen met de lijst van besluiten die de RvC wil kunnen goedkeuren. Stel dat de RvC een bestuursbesluit tot aankoop van onroerend goed wil kunnen goedkeuren, dan moet in de statuten van de dochtermaatschappij wel geregeld zijn dat het bestuursbesluit tot aankoop goedgekeurd moet worden door de aandeelhouder. Gebeurt dat niet, dan heeft het bestuur van de corporatie als aandeelhouder geen invloed en staat (ook) de RvC met lege handen.

Concerntoezicht wordt zo geregeld dat belangrijke bestuursbesluiten bij dochtermaatschappijen uiteindelijk door het bestuur van corporatie (als direct of indirect aandeelhouder) beoordeeld worden. Deze bestuursbesluiten (tot uitoefening stemrecht in de dochtermaatschappij) zijn dan weer onderworpen aan goedkeuring van de RvC. De RvC kan op die wijze toezicht houden op de gang van zaken in deze vennootschap.

Als de corporatie een minderheid van de aandelen houdt of samenwerkt met een andere partij is het concerntoezicht niet altijd haalbaar. Belangrijk is om dan als bestuur en RvC van de corporatie de belangrijkste risico's te identificeren en daar waar mogelijk maatregelen voor te treffen.

Ook hier geldt dat het bestuur van de corporatie goed geïnformeerd moet worden over de gang van zaken in een verbinding. Als het bestuur geen informatie heeft, kan zij de RvC ook niet informeren. Bij een 100% dochter of een meerderheidsdeelneming zal dat vaak niet zo'n probleem zijn. Bij minderheidsdeelnemingen is het belangrijk om hier goede afspraken over te maken. Het bestuur van die deelneming moet de corporatie tijdig informeren, zodat het bestuur op haar beurt de RvC weer kan informeren.

4.3. Stichting

Als de verbonden onderneming een stichting is, houdt de corporatie geen aandelen en is er geen sprake van aandeelhoudersbesluiten. Als de corporatie bestuurder is van de stichting kan de RvC toezicht houden op de bestuursbesluiten die de corporatie bij die stichting neemt. Belangrijke bestuursbesluiten kan de RvC vooraf goedkeuren. Als de corporatie geen bestuurder is, dan kunnen de statuten wel rechten toekennen aan de corporatie. De corporatie kan bijvoorbeeld een bindende voordracht doen voor de bestuurder van een stichting en / of moet belangrijke bestuursbesluiten goedkeuren (grote investeringen, fusies, statutenwijzigingen etc.). De RvC kan op haar beurt bepalen dat zij voorafgaand goedkeuring moet geven voordat de bestuurder van de corporatie goedkeuring aan de stichting verleend.

Ook hier geldt dat er afspraken gemaakt moeten worden over het informeren.

4.4. Samenwerkingsvennootschap

Het interne toezicht staat bij een VOF / CV op afstand. De RvC van de corporatie heeft in beginsel niets te zeggen over de bedrijfsvoering van de VOF / CV. Dit terwijl de risico's wel groot zijn, een corporatie is als vennoot hoofdelijk aansprakelijk. Belangrijk is om goed vinger aan de pols te houden over hoe het gaat bij de VOF of CV.

5. EXTERN TOEZICHT BIJ VERBINDINGEN

De Aw houdt als toezichthouder een oogje in het zeil. Het toezicht van de Aw ziet alleen corporaties, hun dochtermaatschappijen en de samenwerkingsvennootschappen (Art. 61 lid 1 Woningwet). Zoals in hoofdstuk 2 ook toegelicht geldt dit voor bijvoorbeeld een vennootschap waar de corporatie meer dan 50% van de aandelen houdt of een VOF/CV met andere corporaties die in dezelfde gemeenten werkzaam zijn.

Onder het toezicht van de Aw vallen bijvoorbeeld niet:

- Deelnemingen van een corporatie. Als de corporatie 20% van de aandelen houdt is er geen sprake van direct toezicht door de Aw;
- Deelnemingen van meerdere corporaties in één rechtspersoon. Als bijvoorbeeld vijf corporaties elk 20% van de aandelen houden kan de Aw geen toezicht hier op houden;
- Andere stichtingen. Een stichting heeft geen aandelen en kan geen dochtermaatschappij zijn. Denk bijvoorbeeld aan stichtingen voor woonruimteverdeling.

In deze situaties kan de Aw niet handhavend optreden.

Handhavend optreden is wel mogelijk bij dochtermaatschappijen en samenwerkingsvennootschappen. De Aw kan bijvoorbeeld een dochtermaatschappij een aanwijzing geven om een of meer handelingen te verrichten of na te laten. Een aanwijzing aan een corporatie kan ook betrekking hebben op werkzaamheden van een dochtermaatschappij. Een aanwijzing heeft geen betrekking op het plaatsen van opdrachten door de corporatie of haar dochtermaatschappij (Art. 61d Woningwet). Ook kan de Aw handhavend optreden met zelfs dwangsommen en boetes.

In de praktijk zien we dat het toezicht van de Aw zich concentreert op de corporaties. Daarbij is de Aw wel alert op de eventuele risico's van verbonden ondernemingen voor de corporaties. De Aw kijkt onder meer kritisch naar voor 1 juli 2015 afgegeven garantstellingen. Verder is de Aw zeer alert op het verschaffen van vermogen aan een verbinding. Als de corporatie zonder ontheffing vermogen heeft verschaft moet de corporatie bijvoorbeeld alsnog een ontheffing aanvragen of moet zij een herstelplan opstellen over hoe zij dit gaat corrigeren. Dit onderstreept nog eens het belang voor de RvC om goed op de hoogte te zijn van de gang van zaken bij een verbonden onderneming.

SLOTBESCHOUWING

Slotbeschouwing

In deze handreiking hebben we u de nodige informatie gegeven over het toezicht op de verbindingen van een corporatie. De animo voor verbindingen is mede door de strengere regels in de afgelopen jaren fors afgenomen. Meerdere corporaties hebben nauwelijks verbindingen meer. Waar er wel sprake is van verbindingen is het van belang om daar goed toezicht op te houden, zeker gezien de huidige strenge regelgeving en het toezicht door de Aw. Met deze handreiking hopen wij u de nodige inspiratie te hebben gegeven.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Checklist oprichten van een verbinding

- Ziet de doelomschrijving in de akte/statuten op werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting?
- Zijn de feitelijke werkzaamheden conform doelomschrijving?
- Bevat de BV een blokkeringsregeling?
- Statuten BV/NV in overeenstemming met art. 2:89 en 2:189 BW?
- Statuten BV/NV in overeenstemming met art. 2:92/ 2:201 BW?
- Statuten NV in overeenstemming met art. 2:105 BW?
- Statuten BV/NV in overeenstemming met art. 2:135/ 2:245 BW?
- Zijn er geen bepalingen in de zin van 2:192 en 2:242 BW?
- Is geregeld dat bij een BV/ NV goedkeuring van AVA benodigd is voor bepaalde besluiten van het bestuur?
- Is geregeld dat het bestuur van de BV/NV zich moet gedragen naar aanwijzingen van AVA?
- Stel vast dat de dochtermaatschappij / verbonden onderneming waarvan de toegelaten instelling meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan niet voornemens is derivaten te gebruiken
- Stel vast dat de dochtermaatschappij / verbonden onderneming waarvan de toegelaten instelling meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan niet voornemens is beleggingen te doen
- Is de verbonden onderneming uitsluitend of naar rato werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting?
- Is er toestemming gevraagd aan de Aw?

Bijlage 2: Toezicht houden op een verbinding

- Is er sprake van een eigen toezichthoudend orgaan bij de verbinding of is er sprake van concerttoezicht?
- Is het toezicht door de RvC voldoende verankerd in de statuten en/of reglementen?
 - Is er een verbindingsstatuut en zo ja, wat staat erin?
 - Heeft de RvC invloed op de benoeming en/of voordracht van het bestuur van de verbinding? Hoe is dat gerealiseerd?
 - Heeft de RvC invloed op de schorsing en het ontslag van het bestuur van de verbinding? Hoe is dat gerealiseerd?
 - Heeft de RvC advies-, informatie-, en/of goedkeuringsrechten ten aanzien van de activiteiten van de verbinding? Zijn deze rechten voldoende?

COLOFON

Over de auteurs

Eelkje van de Kuilen en Florian van Pelt zijn beiden werkzaam als advocaat bij AKD N.V. Zij zijn gespecialiseerd in de advisering over de Woningwet en ondernemingsrecht aan corporaties. Eelkje is onder meer lid geweest van de commissie Van Bochove die in opdracht van Aedes de Woningwet heeft geëvalueerd.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2019 11 26 | 21 28 00 | 17714 | 17717 17722 17731 17738 17741 17744 17747 17750 17753



<https://www.vtw-publicaties.nl/verbindingen>