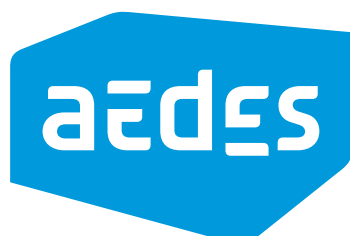




# WONINGWET IN DE PRAKTIJK VERBINDINGEN

*VERSIE 1, 9 DECEMBER 2015*

vereniging van  
**woningcorporaties**



# VERBINDINGEN

In de nieuwe Woningwet zijn strengere regels opgenomen voor verbindingen en dochtermaatschappijen. De Autoriteit woningcorporaties moet in de meeste gevallen goedkeuring geven voor een nieuwe verbinding waarin een corporatie deelneemt. Om goedkeuring te krijgen moet een verbinding voldoen aan diverse eisen, die betrekking hebben op onder andere de financiën en de werkzaamheden van de verbinding.

## 1. WAT STAAT ER IN DE WET?

- Per 1 juli 2015 zijn nieuwe regels in werking getreden voor de relatie tussen corporaties en verbindingen/ dochtermaatschappijen.
- Een verbinding is een rechtspersoon of vennootschap, waarin de corporatie deelneemt (in de zin van artikel 2:24c van het Burgerlijk Wetboek) of waarmee de corporatie anderszins een duurzame band heeft. Onder een duurzame band wordt onder meer verstaan: het hebben van stemrechten in de algemene vergadering van een rechtspersoon.
- Wanneer de corporatie de meerderheid van de aandelen heeft in een verbinding is er sprake van een dochtermaatschappij (artikel 24.a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek).  
> *Vindplaats: Woningwet, Artikel 1, lid 2, (p. 3).*

## 2. DE REGELS VOOR HET AANGAAN VAN VERBINDINGEN

### VERBINDINGEN MET EEN NV OF BV

- Een corporatie kan zich alleen verbinden met een naamloze vennootschap (nv) wanneer:
  - de statuten van die vennootschap bepalen dat de vennootschap uitsluitend aandelen op naam kent;
  - de statuten een blokkeringsregeling bevatten (een regeling die de vrije overdraagbaarheid van aandelen beperkt);
  - geen aandelen aan toonder kunnen worden uitgegeven.
- Een verbinding met een besloten vennootschap (bv) is alleen toegestaan wanneer de statuten van die bv een blokkeringsregeling bevatten.

### GOEDKEURING

- De toegelaten instelling heeft voorafgaand aan het aangaan van verbindingen met een nv of bv goedkeuring van de minister (lees: de Autoriteit woningcorporaties) nodig. De voorwaarden voor de aanvraag zijn verderop in deze handreiking te vinden, bij 'Aan welke voorwaarden moet een aanvraag voldoen?'.  
> *Vindplaats: Woningwet, Artikel 21, lid 1-2, (p. 6); Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, Artikel 8, 9 & 10, (p. 6).*
- De minister keurt de verbinding in ieder geval niet goed in de volgende gevallen:
  - de bewonersorganisatie heeft niet medegedeeld of zij met de verbinding instemt;
  - de corporatie verschaft de verbonden onderneming kapitaal anders dan in de vorm van aandelen;
  - de corporatie vertrekt een interne lening aan die onderneming bij haar oprichting;
  - de statuten voldoen niet aan artikel 23 van de Woningwet;
  - de verbinding leidt tot een onaanvaardbaar risico op het 'weglekken' van vermogen uit de volkshuisvesting of de verbinding is niet in het belang van de volkshuisvesting;
  - de toegelaten instelling is voornemens zich in enigerlei opzicht garant te stellen voor de betreffende rechtspersoon of vennootschap.

### VERBINDINGEN MET EEN SAMENWERKINGSVENNOOTSCHAP

- Goedkeuring van de minister is niet vereist wanneer de corporatie zich verbindt met een zogeheten samenwerkingsvennootschap. Een samenwerkingsvennootschap is een tussen corporaties aangegane samenwerking in de vorm van een commanditaire vennootschap (cv) of vennootschap onder firma (vof).

- Een samenwerkingsvennootschap kan (na goedkeuring van de minister) werkzaam zijn in een andere gemeente dan de corporatie zelf. Het samenwerkingsvennootschap moet dan wel uitsluitend opgericht zijn om mogelijk te maken dat de daarin samenwerkende corporaties bijdragen aan elkaars werkzaamheden ten behoeve van de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeenten.  
> Vindplaats: Woningwet, Artikel 1, lid 2 (p. 3) & Artikel 21, lid 3 & 5, (p. 7); Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, Artikel 11 (p. 9).

### 3. DE REGELS VOOR FINANCIËN ROND VERBINDINGEN

#### LENINGEN/GARANTIES AAN DOCHTERS

- De corporatie mag na oprichting van een dochter geen aanvullende leningen of garanties voor de dochter afgeven.
- Ontheffing van deze regel is alleen mogelijk als - door het ontbreken van een lening of garantie - de corporatie uiteindelijk kan worden aangesproken om de schulden van een dochter te voldoen of om herfinanciering van leningen\* mogelijk te maken.  
\*Die reeds bestonden op het tijdstip waarop artikel I van de Woningwet in werking trad of die bestaan op het tijdstip waarop een juridische scheiding wordt bewerkstelligd.
- Deze beperkingen zijn **niet** van toepassing op het verstrekken van leningen of garanties aan samenwerkingsvennootschappen.  
> Vindplaats: Woningwet, Artikel 21a (p. 7); Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, Artikel 12 (p. 9).

#### WINSTUITKERING

- De winst van een verbinding die een bv is, komt aan de aandeelhouders ten goede. Daarmee wordt afgeweken van de algemene bepaling uit het vennootschapsrecht (artikel 216, eerste lid van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek), waarin staat dat de algemene vergadering besluit over de bestemming van de winst.  
> Vindplaats: Woningwet, Artikel 21b (p. 7).

### 4. HOE IS DE NALEVING GEREGELD?

- Dochtermaatschappijen vallen onder direct toezicht van de minister (lees: de Autoriteit woningcorporaties).
- Ten opzichte van dochtermaatschappijen kunnen dezelfde sancties worden toegepast als op toegelaten instellingen. Zo kan de minister aan de toegelaten instelling en aan de dochtermaatschappij een aanwijzing geven of de rechtbank verzoeken hen onder bewind te stellen.
- Wanneer de corporatie minderheidsaandeelhouder wordt, en er dus geen sprake meer is van een dochteronderneming, is er geen rechtstreeks toezicht door de Aw op de deelneming. Wel zal de Aw via het toezicht op de corporatie beoordelen of de corporatie met haar deelnemingen geen risico loopt en zo nodig de corporatie vragen maatregelen te nemen. De Aw beoordeelt daarnaast of de deelneming voor het deel waarvoor de corporatie aandeelhouder is werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting.
- De toezichthouder zal niet toestaan dat de corporatie haar meerderheidsaandeel opgeeft indien:
  - De financiële continuïteit van de corporatie niet langer is gewaarborgd;
  - De verkoop onvoldoende overeenkomt met de intrinsiek waarde;
  - De corporatie nog garant staat of een lening heeft verstrekt en de verkoop er toe zou leiden dat de corporatie niet meer de meerderheid van de aandelen bezit;
  - Degene aan wie wordt vervreemd hem geen verklaring omtrent het gedrag als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens kan overleggen.
- Zo kan worden voorkomen dat het vermogen afkomstig van de corporatie (moeder) 'weglekt'.  
> Vindplaats: Woningwet, Artikel 27 (p. 12), Artikel 61d (p. 38) & Artikel 61h (p. 40); Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, Artikel 26 (p. 15) & Artikel 28 (p. 16).

## 5. REGELS VOOR DE GOEDKEURINGSAAHVRAAG

- Een aanvraag voor goedkeuring van een verbinding tussen een corporatie en een rechtspersoon of vennootschap ('nieuwe dochter') moet een aantal zaken bevatten. De meeste daarvan zijn al aan de orde geweest in deze handreiking.
  - Hieronder heeft Aedes deze zaken op een rijtje gezet (let op: de letterlijke tekst van deze opsomming is niet gevalideerd door het ministerie en de Aw. Kijk bij twijfel in artikel 8 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, waar een volledig overzicht staat):
    - Uiteenzetting van de corporatie waarom de verbinding in het belang van de volkshuisvesting is;
    - Zienswijzen van de gemeenten waar de corporatie en de nieuwe dochter werkzaam zijn;
    - De (ontwerp)statuten en reglementen van de nieuwe dochter;
    - Overzicht van het verschaft vermogen en de verschaft garanties door de corporatie aan al haar verbonden ondernemingen;
    - Een (voorgenomen) ondernemingsplan van de nieuwe dochter, met daarin vermeld welk aandeel van haar werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting zijn;
    - Een (voorgenomen) financieringsplan van de nieuwe dochter, met daarin vermeld welke partijen voor welk aandeel vermogen aan de nieuwe dochter zullen verschaffen;
    - Een overzicht en een analyse van de financiële situatie van de dochter en de corporatie, met daarin de meest recente balans van de corporatie, de liquiditeits- en solvabiliteitspositie en een naar baten en lasten gespecificeerde meerjarenanalyse van de verwachte kasstromen, de mogelijkheden van beiden om financiële transacties aan te gaan voor hun werkzaamheden en een analyse van de lening portefeuille;
    - Een overzicht van de woningen van de corporatie die men wil overhevelen naar de nieuwe dochter, welke een huurprijs onder de liberalisatiegrens, maar meer dan 142 WWS-punten hebben;
    - De meest recente balans, winst- en verliesrekening en begroting van de nieuwe dochter;
    - Eventuele andere relevante documenten.
- > Vindplaats: Artikel 8, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (p. 6).*

## 6. MEER INFORMATIE

Lees ook: > [Vragen en antwoorden over verbindingen en deelnemingen in de Q&A Woningwet](#).

Andere instrumenten en handreikingen over onderwerpen uit de nieuwe Woningwet vindt u in het [dossier Woningwet](#) in de praktijk en in de [Datatheek Woningwet](#).

©2015, Den Haag

**Vormgeving:** Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van  
**woningcorporaties**

