



## De wooncoöperatie als dochteronderneming

Notitie

Tineke Lupi (Platform31)

## **Uitgave**

Platform31  
Den Haag, mei 2018

**Auteur:** Tineke Lupi (Platform31)  
**Redactie:** Platform31

### **Platform31**

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag  
[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)

*Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.*

## Achtergrond

Een wooncoöperatie is een collectief van bewoners die vergaand zeggenschap en beheer voeren over hun (huur)woningen. Zelfbestuur, zelfbeschikking en wonen als maatschappelijke taak zonder commerciële doelstelling vormen de basis. Wooncoöperaties bieden een alternatief voor de afhankelijkheid die huurders hebben ten opzichte van corporaties en private investeerders. Net als in een VvE beslissen de leden van een wooncoöperatie samen over hun complex, echter vanuit het belang van collectief eigendom in plaats als individueel eigenaar. Meerwaarde ligt in directe invloed, het beheersen van kosten, toezien op betere kwaliteit en mogelijkheden tot meer maatwerk voor specifieke groepen.

Sinds juli 2015 is de wooncoöperatie opgenomen in de Woningwet, als een vereniging waarvan de meerderheid van de leden (bij oprichting) behoort tot de doelgroep van de volkshuisvesting. Corporaties - binnen de woningwet aangeduid als toegelaten instellingen (TI) - moeten ruimte geven aan initiatieven vanuit huurders. Indien uit hun verkenning een gedegen coöperatieplan komt waar alle partijen zich achter scharen, kan het collectief woningen verwerven of vergaande taken van de corporatie in zelfbeheer overnemen. De koopvariant waarbij het eigendom in één keer overgaat, is vanuit financiële en volkshuisvestelijke overwegingen echter niet altijd haalbaar of gewenst. De beheervariant, waarbij het eigendom van de woningen binnen de corporatie blijft, biedt daarentegen minder vrijheid in het uitvoeren van onderhoud of toewijzen van nieuwe bewoners dan waar sommige initiatieven naar streven. Een tussenvorm waarbij de corporatie het vastgoed in een dochter-bv - binnen de woningwet een verbonden onderneming genoemd - onderbrengt die de wooncoöperatie vervolgens gaat uitbaten, biedt een mogelijke oplossing. Deze notitie beschrijft deze zogenaamde bv-constructie en de meerwaarde ervan voor nieuwe initiatieven.

3

## De bv-constructie in een notendop

Sinds de nieuwe Woningwet dienen corporaties zich te concentreren op het verhuren van sociale woningen en andere activiteiten administratief te scheiden of geheel afstoten in een dochteronderneming. Dat laatste vormt ook de basis van de bv-constructie voor wooncoöperaties. De corporatie richt een dochter-bv op waar de woningen die de wooncoöperatie wil beheren in onderbrengt. Daarmee komen ze los te staan van de TI, in een zelfstandig opererende verbonden onderneming. Wettelijk is dit toegestaan, mits de levensvatbaarheid van de kernvoorraad van de corporatie niet wordt aangetast. De corporatie krijgt van de bv een financiële vergoeding voor het in bezit krijgen van de woningen en via aandelen houdt ze zeggenschap.

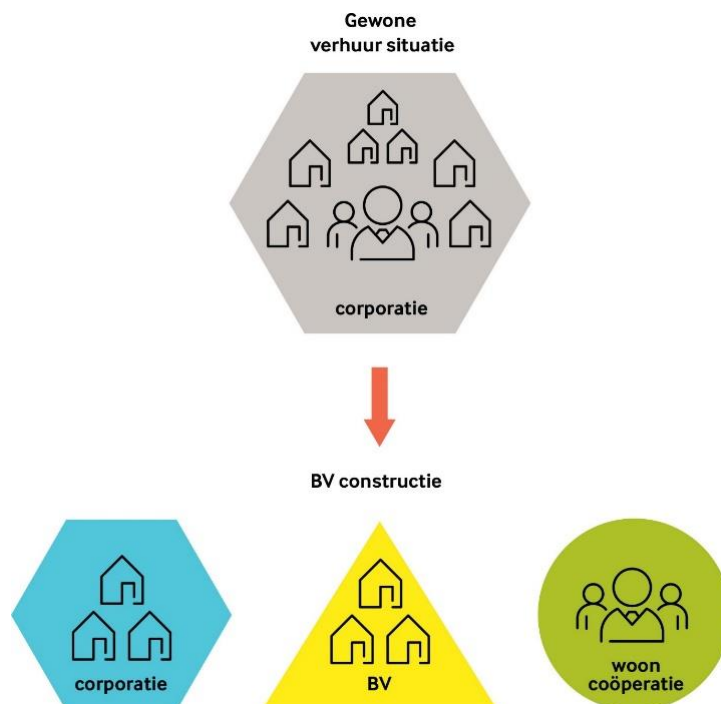
De dochteronderneming blijft woningen verhuren en in deze constructie gaat de wooncoöperatie die taak uitvoeren, oftewel de bv exploiteren. Dit betekent dat de vereniging van leden-bewoners het bestuur vormt, beleid maakt en de organisatie aanstuurt die zelfstandig de huren int en zorg draagt voor onderhoud en beheer van de woningen. Jaarlijks leggen ze hierover verantwoording af aan de aandeelhouders, in beginsel de corporatie.<sup>1</sup> Graadmeter vormt een adequate bedrijfsvoering van de bv en goede conditie van het vastgoed.

Door de woningen in een verbonden onderneming te plaatsen, worden ze uit het met veel regels belaste kernbezit van de corporatie gehaald. Zo is er meer vrijheid in de exploitatie en in geval van de

---

<sup>1</sup> Formeel gezien legt de directie van de bv verantwoording af aan de aandeelhouders. In deze constructie vormt de wooncoöperatie dit bestuur.

wooncoöperatie ontstaat hiermee ruimte voor zelfbeschikking. Ten opzichte van enkel het overdragen van beheertaken, heeft de vereniging als uitbater van de bv een meer onafhankelijke positie in onderhoud, huurbeleid en het zelf kiezen van nieuwe bewoners. Daarnaast kan de dochteronderneming een middel zijn om stapsgewijs het eigenaarschap van het vastgoed over te dragen naar de wooncoöperatie en zo toe te groeien naar zelfstandigheid. In plaats van directe koop gebeurt dit via aandelen. Dit wordt verderop in deze notitie toegelicht. Zolang de corporatie als moeder de meerderheid van de aandelen heeft, houdt ze op afstand toezicht en kan ze de wooncoöperatie behoeden voor misstappen. Hiermee is ook het maatschappelijk kapitaal in de woningen geborgd.



4

## Businesscase van de bv

Elke wooncoöperatie start met een realistisch bedrijfsplan die inzicht geeft in kosten, opbrengsten en overlevingskansen van de organisatie. Een verbonden onderneming van een corporatie fungeert als een zelfstandig bedrijf met als uitgangpunt een marktconforme exploitatie. Dit betekent dat de dochter-bv 'financieel gezond' moet zijn en een zo klein mogelijke kans op verlies heeft. Vanuit de wet dient een verbonden onderneming actief zijn op terrein van de volkshuisvesting, oftewel vastgoed beheren en verhuren, en daarbij haar eigen broek op te houden.<sup>2</sup> Financiële bijstand vanuit de corporatie of WSW-geborgde leningen zijn niet mogelijk. De wooncoöperatie moet daarom in de businesscase aangeven hoe ze alle kosten gaat betalen uit haar inkomsten. Zelfbeheer geeft mogelijkheden tot besparing, mits de woningen goed onderhouden worden. Naast inzicht geven in een sluitende exploitatie op dit moment, dient een businesscase een inkijkje te bieden in de toekomst van de bv. Hiervoor moet het marktpotentieel, procedure voor werving van nieuwe huurders en het risico op leegstand worden beschreven.

<sup>2</sup> In theorie zou de bv ook woningen mogen verkopen, als de aandeelhouders hiermee instemmen.

De business case van een dochter-bv lijkt in hoge mate op de business case van een wooncoöperatie die woningen direct aankoopt. Grootste verschil zit in de financieringsconstructie en de partijen waaraan betaald wordt. In beide gevallen dient de businesscase niettemin aan te tonen dat er een gezond bedrijf is dat zelfstandig de woningen kan exploiteren met voldoende omzet en inkomsten. De businesscase heeft een cruciale functie in bieden van zekerheden op waarde behoud van het vastgoed en nakomen van betalingsverplichtingen door de wooncoöperatie. Als een verbonden onderneming verlies lijdt of de waarde van het vastgoed sterk daalt, moet de corporatie als aandeelhouder ingrijpen. Dat geeft wellicht wat meer zekerheid voor initiatieven, maar het is een 'last resort' waaruit geen weg terug is. Zowel vanuit de corporatie zelf, als partijen zoals de Aw, het WSW en niet in de laatste plaats banken, worden daarom hoge eisen gesteld aan de businesscase voor de dochter-bv.

## Exploitatie

De voornaamste inkomstenbron bestaat uit de huuropbrengsten van de woningen, die gaan in plaats van de corporatie nu rechtstreeks naar de dochter-bv. Hiermee dienen de kosten van beheer en onderhoud aan de woningen te worden voldaan. Ook moet de bv vennootschapsbelasting en verzekeringen betalen, maar over de verhuur wordt geen btw afgedragen.

In principe moet de dochter-bv voor alle uitgaven vanuit de huurinkomsten en andere bijdragen van de huurders sparen. Ervaring leert dat wooncoöperaties die een gedegen sociale onderneming voeren hiertoe in staat zijn. Voor (onverwacht) groot onderhoud of noodzakelijke woningverbetering, kan het aantrekken van extern vermogen nodig blijken. Ook hier staat de corporatie als aandeelhouder niet garant noch is via de bv aanspraak mogelijk op borging via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De exploitatie moet kortom dusdanig op orde zijn dat banken bereid zijn zonder deze achtergang leningen te verstrekken.<sup>3</sup>

5

Een bv is in principe bedoeld om winst te maken die als dividend wordt uitgekeerd aan de aandeelhouders. Een verbonden onderneming van een corporatie is echter enkel verplicht geen verlies te draaien, maar niet om winst te maken.<sup>4</sup> Afspraken over dividend zijn in dit geval een onderlinge aangelegenheid tussen de corporatie als aandeelhouder en de wooncoöperatie als directie van de dochter-bv. Een verbonden onderneming is wel wettelijk verplicht om aan de corporatie een vergoeding betalen voor het in bezit krijgen en exploiteren van de woningen. Dit loopt via een zogenaamde interne lening, waarover de dochter-bv uit haar interne cashflow (de inkomsten uit verhuur) rente en aflossing moet betalen. Zowel op de aandelen als de interne lening wordt verderop in deze notitie nader ingegaan.

---

<sup>3</sup> Eventueel kunnen gemeenten of provincies hier tegemoet treden met leningen, subsidies of garantstellingen, maar dat is geen gegeven.

<sup>4</sup> Winst is in principe alles wat overblijft op de exploitatie nadat alle betalingsverplichtingen zijn voldaan en financiële voorzieningen zijn getroffen die horen bij het onderhouden en beheren van de woningen in de bv. De resterende middelen vormen daarna onderdeel van het eigen vermogen van de bv.

## Verhuur

In principe blijven de bestaande huurcontracten van de bewoners van kracht en krijgen ze in de dochter-bv alleen een andere verhuurder aan wie zij maandelijks huur betalen. Voor de zittende huurders verandert er niks, tenzij ze instemmen met een nieuw huurcontract. Ten opzichte van de situatie met eigendom bij de corporatie zijn vooral de kaders voor nieuw verhuurbeleid anders. In feite kwalificeert de dochter-bv zich als een particuliere verhuurder. Dit betekent dat ongeacht de hoogte van de huur, al het vastgoed automatisch niet meer tot de beschermde sociale sector behoort. In formele termen worden de woningen niet-Daeb, ook als ze voorheen tot het Daeb-deel van de corporatie behoorde. De wooncoöperatie mag sociale huurprijzen aanhouden, mits dat in de businesscase en de exploitatie van de bv past. Wanneer ze als uitbater de huren sociaal houdt, moet de wooncoöperatie in principe ook verhuurderheffing afdragen. Als de wooncoöperatie meer dan 50 woningen onder de liberalisatiegrens exploiteert, geldt dat ten alle tijden, bij minder hangt het af van de afspraken met de corporatie.<sup>5</sup>

Voordeel bij verhuur via de dochter-bv is dat bepalingen voor corporaties - in de woningwet en het Btiv<sup>6</sup> - omtrent passend toewijzen en inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen niet meer gelden. Dit geeft grote mate van vrijheid in toewijzing en vaststellen van de huurprijzen, meer dan wanneer de wooncoöperatie enkel het beheer van de corporatie overneemt. De woningen blijven dan immers binnen het kernbezit van de TI. In de bv is nog wel het reguliere huurrecht van toepassing, evenals een aantal algemene bepalingen van de Woningwet, de huisvestingswet en gemeentelijke verordeningen voor woningdistributie. Dit betreft onder andere maximale huurprijsstijging, het feit dat de activiteiten woning gerelateerd moeten zijn en mogelijke lokale regels rondom toewijzing. Zo gelden in sommige gemeenten inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen die gereguleerd wordt via huisvestingsverordeningen.

6

## Bedrijfsvoering

De bv is verantwoordelijk voor organisatie en uitvoering van het beheer van de woningen. Hier kan ze eigen personeel voor aantrekken, het aan derde partijen uitbesteden of in zelfwerkzaamheid regelen. Corporaties mogen diensten verlenen aan hun dochterondernemingen zoals de verhuuradministratie bijhouden, een ICT-systeem ontwikkelen en beheren, de jaarrekening opmaken, onderhoudsplannen opstellen en zelfs onderhoud uitvoeren. Voorwaarde is dat de corporatie de enige aandeelhouder is, of dat de woningen voor 90 procent worden verhuurd aan de doelgroep (lage inkomens) en zowel de andere aandeelhouders als de gemeente er toestemming voor hebben gegeven. Dergelijke dienstverlening door de corporatie is niet-commercieel, ze mag er dus geen winst op maken. Maar het is ook niet gratis, hetgeen betekent dat de dochter-bv er een redelijke vergoeding voor moet betalen.

---

<sup>5</sup> Als de huren van de woningen in de bv onder de aftoppingsgrens blijven, vallen ze statistisch gezien voor de verhuurderheffing onder het volkshuisvestelijk vermogen van de TI. Zolang deze het meerderheidsaandeel in de bv heeft, is de TI de belastingplichtige en ontvangt zij de inning voor de verhuurderheffing. De aandeelhoudersvergadering bepaalt of dit wordt doorberekend naar de bv. De wooncoöperatie kan een casus maken dat ze zelf geen woningen hebben en dus niet hoeven af te dragen aan de TI.

<sup>6</sup> Dit is het besluit toegelaten instellingen, een specifiek onderdeel van de Woningwet waarin bepalingen voor corporaties omtrent hun sociale huurwoningen zijn opgenomen.

Wooncoöperaties dienen hier op basis van de businesscase een afweging in te maken, want juist in zelfbeheer, via inzet van bewoners, eigen normen en het slim inkopen van diensten, zit een groot deel van hun meerwaarde ten opzichte van de corporatie.

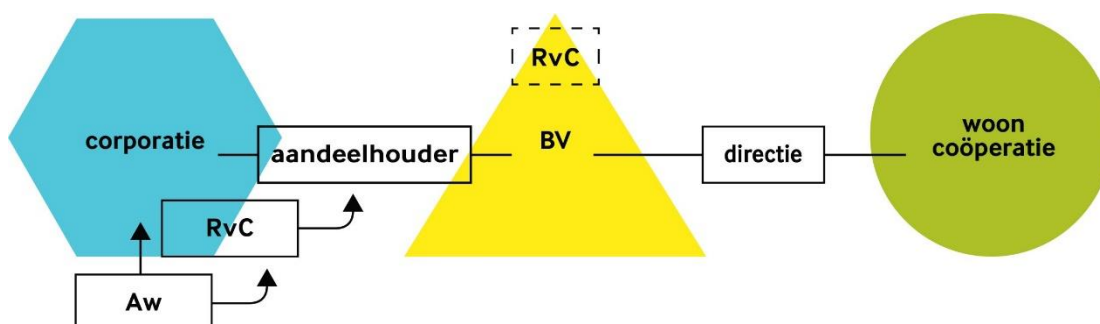
De dochter-bv geeft vrijheid in het inrichten van de bedrijfsvoering, over het algemeen meer dan in een simpelere beheercoöperatie. Maar zolang het een verbonden onderneming betreft, zal de corporatie enige eisen stellen aan professionaliteit en frequentie van onderhoud. Het is namelijk in haar belang als aandeelhouder dat het vastgoed courant blijft. Tevens moet er een systeem van controle en verantwoording worden opgezet rondom de bv. Dit betreft niet alleen de kwaliteit van de woningen, maar een bredere audit waarbij de wooncoöperatie als uitbater jaarlijks aantoonst te voldoen aan de eisen die de Woningwet voor verbonden ondernemingen stelt. Een corporatie moet in haar jaarverslag een verantwoording opnemen over alle verbonden ondernemingen. In dit kader dienen administratie en bedrijfsvoering van de dochter-bv op orde te zijn en informatie aangeleverd te kunnen worden.

### Bestuur en organisatie

Het bestuur van een bv wordt gevormd door de aandeelhoudersvergadering en de directie. Bij de meeste verbonden ondernemingen stelt de corporatie als enige aandeelhouder de directie aan. In dit geval gaat de wooncoöperatie de BV uitbaten en daarom is het logisch dat zij ook de directie levert. In principe kan uit de leden van de wooncoöperatie een apart directie voor de bv worden aangewezen, maar dit is niet logisch en kan makkelijk leiden tot conflicten. De woningwet staat toe een rechtspersoon aan te merken als directe van een verbonden onderneming. Mits ze formeel is opgericht, is de wooncoöperatie zo'n rechtspersoon.

7

Via deze opzet krijgt het bestuur van de wooncoöperatie het mandaat tot de directie van de dochter-bv, waardoor alles in één hand blijft. De bestuurders zijn als natuurlijke personen verantwoordelijk voor het opstellen van de begroting van de dochter-bv, bepalen van de huurprijzen en organiseren van het beheer van de woningen, oftewel alle beleidsbeslissingen nemen die voorheen door de corporatie werden genomen. Via hun lidmaatschap van de wooncoöperatie hebben de bewoners zeggenschap over de exploitatie van de bv. Dit garandeert het onafhankelijke element waar de meeste initiatieven naar streven.



De aandeelhouders hebben echter de finale besluitvorming in handen. Zij moeten instemmen met jaarstukken van de bv zoals de begroting en voorgenomen plannen voor grootschalige activiteiten of veranderingen in de exploitatie. Ook onderhandelt de aandeelhouder met de directie van de bv over zaken zoals dividend, onderhoud, beheervergoeding en verhuurderheffing. Als de wooncoöperatie risicovolle investeringen voorstelt, wanbeleid voert of andere beslissingen neemt die ten lasten komen van de waarde van de woningen, dan kan de aandeelhoudersvergadering dit blokkeren. Zolang de corporatie het meerderheidsaandeel bezit in de bv, heeft ze - vertegenwoordigd door de eigen directie - ook als enige zitting in deze aandeelhoudersvergadering. Als de exploitatie niet naar wens is, kan de corporatie het bestuur van de wooncoöperatie waarschuwen of zelfs verwijderen als directie van de bv. Als moederorganisatie benoemt ze dan zelf nieuwe bestuurders die orde op zaken stellen, zonder inspraak van de bewoners.

De bv kan een Raad van Commissarissen instellen die onafhankelijk toezicht houdt op zowel de directie vanuit de wooncoöperatie als de aandeelhoudersvergadering. Dit is echter voor verbonden ondernemingen van een corporatie niet verplicht en ook niet gebruikelijk. Het is aan de wooncoöperatie of ze een dergelijke derde partij erbij willen betrekken. Zolang de corporatie een meerderheidsaandeel heeft, houdt haar RvC al toezicht op de bv. Ook de Autoriteit woningcorporaties (Aw) kijkt over de schouder van de corporatie als grootaandeelhouder mee. Indien de dochter-bv dusdanig in de problemen raakt dat ook de continuïteit van de moeder in het geding komt, kan de Aw de corporatie dwingen haar aandelen te verkopen.

## Juridisch

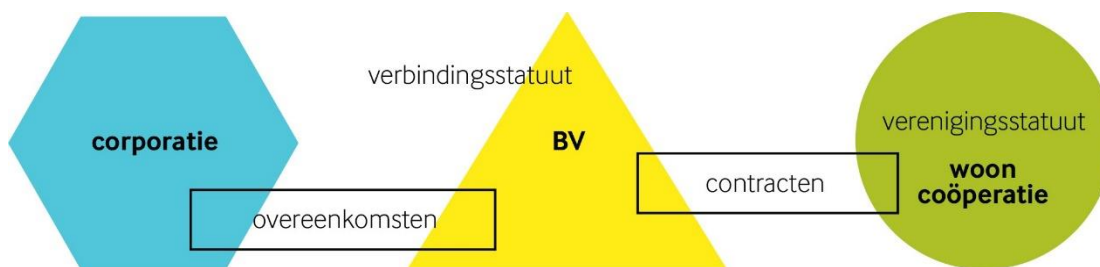
8

De bv ontstaat primair door het statutair oprichten van de verbonden onderneming vanuit de corporatie. Hiervoor gelden binnen Woningwet bijzondere bepalingen. Een dergelijk verbindingsstatuur omvat onder andere:

- toelichting op het doel, taakstelling en werkdomein van de bv
- benoeming van directie van de bv
- kaders voor inrichting van de bv
- financiering van de bv door de corporatie middels de interne lening
- procedure voor vervreemding van aandelen
- verantwoording en verslaglegging door de directie van de bv
- controle en zeggenschap van de aandeelhouders
- procedures omtrent ingrijpen als het mis gaat
- condities waaronder en wijze waarop de bv ontbonden kan worden

In de statuten kunnen afspraken over de exploitatie van de verbonden onderneming worden opgenomen, zoals toewijzingscriteria, uitkering van dividend en betaling van de verhuurderheffing. Het is ook mogelijk deze afspraken of een deel ervan te regelen middels een of meerdere aparte overeenkomsten. Voordeel is dat deze makkelijker zijn aan te passen dan statuten, want daar is geen gang naar een notaris voor nodig. Al deze contracten worden opgesteld door de directie van de dochter-bv, in dit geval dus (het bestuur van) de wooncoöperatie, in overleg met de corporatie. Vervolgens worden ze ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC van de corporatie. Ook wijzigingen verlopen via deze weg. De wooncoöperatie kan op gebied van de juridische kaders dus nooit alleen handelen.





Belangrijk is dat in de statuten van de dochter-bv de rechtspersoon van de wooncoöperatie wordt aangewezen als directie die beleid maakt en de organisatie aanstuurt om het statutaire doel te realiseren. Om na oprichting formeel als uitbater te kunnen optreden, zijn aanvullende onderlinge afspraken nodig tussen de wooncoöperatie en de bv. Dat kan zijn een beheerovereenkomst, een langlopend huurcontract of het meer vormvrije erfpacht. Wettelijk gezien hoeft de corporatie hier niet tussen te zitten, maar dat is wel logisch. In de praktische uitwerking van de bv-constructie voor wooncoöperaties zullen partijen zelf moeten bepalen wat zo nuttig en noodzakelijk achten om taken en verantwoordelijkheden te borgen.

Om al deze zaken te regelen dient ook de wooncoöperatie formeel statutair te worden opgericht, in principe parallel aan het oprichten van de dochter-bv. In de Woningwet is de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid als rechtspersoon voor de wooncoöperatie aangewezen. Deze beheert en exploiteert woningen enkel voor de eigen leden en heeft een bestuur uit eigen kring.<sup>7</sup> Zo kan de wooncoöperatie als vereniging tegelijkertijd de directie van de bv vormen. Bestuurders die namens de wooncoöperatie de directe van de bv vormen zijn niet persoonlijk aansprakelijk voor schulden. Wel geldt de gebruikelijke bestuurdersaansprakelijkheid bij ernstig verwijtbaar optreden en wanbeleid.

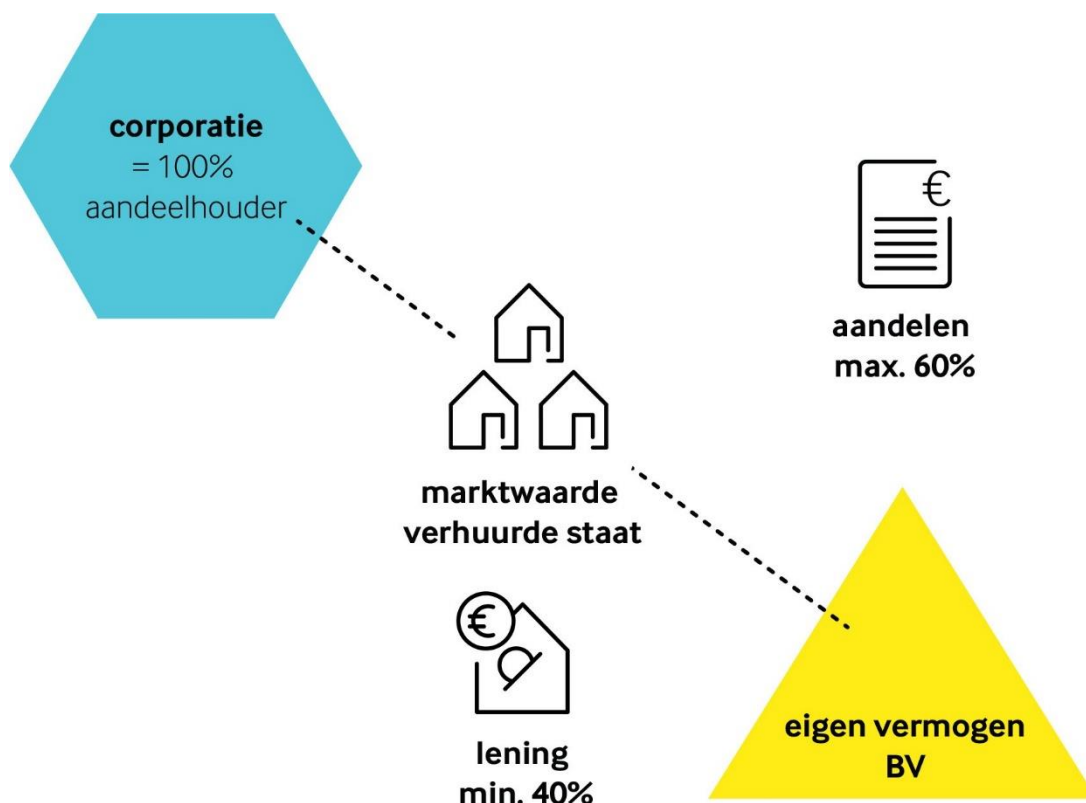
9

## Waardering en financiering van de bv

Waar bij verkoop de corporatie de woningen direct overdraagt aan de wooncoöperatie, gebeurt dit in de bv-constructie in feite aan een aparte, intermediaire rechtspersoon. Na overbrengen van vastgoed vanuit de corporatie naar de verbonden onderneming heeft de bv vanaf het begin de woningen volledig in bezit. Hun waarde staat op de balans als eigen vermogen. Net zoals verkoop is het overhevelen van woningen niet gratis. Voor het in bezit krijgen en hebben van de woningen moet de dochter-bv aan de corporatie een vergoeding betalen. Deze heeft de vorm van een lening, maar de condities daarvoor zijn anders dan bij verkoop. Beginsel in de Woningwet is dat een verbonden onderneming markconform opereert. Bij het vaststellen van de waarde van de woningen geldt in principe de prijs bij vrije verkoop, de zogenaamde marktwaarde. Corporaties moeten hiervoor een taxatie en het handboek marktwaardering gebruiken, waarin specifieke normen vanuit de wet zijn opgenomen. Omdat ze in principe overgaan met de huurders erin, komt bij de marktwaarde enkel de toevoeging 'in verhuurde staat'.

<sup>7</sup> Een stichting of bv als rechtspersoon voor de wooncoöperatie is niet te verkiezen omdat de bewoners in dat geval geen zeggenschap hebben. Een coöperatieve vereniging is bedoeld om winst te creëren voor de leden en zou van toepassing kunnen zijn als dat aansluit bij de activiteiten of het financieringsmodel. In de Woningwet is echter bepaald dat de wooncoöperatie geen commercieel doel mag hebben, waardoor alleen de 'gewone' vereniging is toegestaan.

Het is corporaties niet toegestaan de woningen met beperkende voorwaarde onder de marktwaarde over te dragen naar de dochter-bv, hetgeen wel mogelijk is bij directe verkoop aan een wooncoöperatie.



10

In de Woningwet is bepaald dat er voor minimaal 40 procent van het 'verkregen' eigen vermogen in de bv – door inbreng van de woningen - via een lening tussen de verbonden onderneming en de corporatie loopt. Dat wordt daarom wel aangeduid als een interne lening. De overige 60 procent bestaat uit aandelen, die in het begin volledig in handen zijn van de corporatie. De wooncoöperatie kan eigenaar worden van de bv door, nadat de schuld aan de corporatie is afgelost, de aandelen over te nemen.

*Rekenvoorbeeld:*

*60 woningen, totale marktwaarde verhuurde staat complex = 6 miljoen*

*Waarde eigen vermogen in aandelen = maximaal 3,6 miljoen*

*Minimale lening tussen corporatie en dochter-bv = 2,4 miljoen*

## Aflossen van de lening

Het oprichten van de dochter-bv wordt dus voor een belangrijk deel gefinancierd met een lening voor minimaal 40 procent van de waarde van de woningen. De woningwet schrijft voor dat een verbonden onderneming deze schuld aan de corporatie in vijftien jaar moet afbetalen, steeds in stappen van vijf jaar. Het bedrag van deze lening is gebaseerd op de marktwaarde - in verhuurde staat - bij oprichting van de dochter-bv en is in principe gefixeerd voor de hele looptijd.

De lening kan een intern karakter hebben door rechtstreeks tussen de corporatie en de verbonden onderneming te lopen. De bv, en in dit geval de wooncoöperatie als uitbater, betaalt dan de rente en aflossing aan de corporatie. Voordeel is dat de rente die een corporatie mag berekenen gekoppeld is aan de tien jaar staatsrente, met een extra opslag van 1,5 procent. Dit is relatief laag, temeer de rente vanaf het begin vaststaat.

Omdat de corporatie vanuit de wet in vijftien jaar afbetaald moet worden, zal zo'n interne lening toch een flink beslag leggen op de exploitatie van de bv. Zo kunnen hogere huren nodig zijn om de kosten te dragen. De betalingstermijn en daarmee de last van de schuld kan over een langere periode worden uitgesmeerd als de lening wordt overgenomen door een externe financier, dat wil zeggen een bank of belegger. Het feit dat de dochter-bv de woningen al bezit als eigen vermogen, geeft hiertoe de mogelijkheid. De rente van een bank zal over het algemeen wel hoger zijn dan bij de interne lening met de corporatie, maar door een langere looptijd wordt de jaarlijkse aflossingslast minder hoog. Dit vertaalt zich in een gunstigere uitgangspositie voor de bv, zeker omdat de lening in het begin een van de belangrijkste betalingsverplichtingen is naast regulier beheer en onderhoud.

*Rekenvoorbeeld:*

*Schuld bv aan TI = 2,4 miljoen*

*Afbetaling via interne lening binnen 15 jaar = 6,6% aflossing per jaar + 0,5 staatsrente + 1,5% rente opslag corporatie: 163200 euro op jaarbasis – circa 230 euro per woning per maand*

*Afbetaling via externe lening over onbepaalde tijd = eis circa. 6% rente en aflossing per jaar: 144000 op jaarbasis – circa 200 euro per woning per maand*

In principe kan een bank een lening verstrekken aan de bv waar in één keer de schuld aan de corporatie mee wordt afgelost. Daarbij is er echter geen enkel voordeel meer van de 'goedkope' interne lening die de bv rechtstreeks met de corporatie kan afsluiten. Een mogelijke constructie is dat de bank er 'ingroeit' door in drie stappen van vijf jaar de lening (of het resterende deel daarvan) over te nemen. Ook kan de schuld van de bv op deze wijze voor een langere periode worden gefinancierd.

11

## **Aandelen in de dochter-bv**

De corporatie is bij oprichting eigenaar van de verbonden onderneming doordat ze 100 procent van de aandelen bezit. Deze vertegenwoordigen maximaal 60 procent van de waarde van de woningen. De aandelen en het eigen vermogen van de dochter-bv, vertegenwoordigd door de woningen, zijn communicerende vaten. Net zoals bij beleggers in een 'normale' bv is het belangrijk dat de waarde van het aandeel behouden blijft en er zo geen verliezen optreden in het bezit van de corporatie. Aandeelhouders hebben daarnaast de mogelijkheid tot dividenduitkering op basis van winst van de bv. Daarover beslissen ze in de aandeelhoudersvergadering. Voorwaarde is dat er exploitatieoverschotten zijn waardoor het eigen vermogen van de bv afgeroomd kan worden, zonder aantasting van haar financiële positie en reserves. Anders mag de directie van de bv de dividenduitkering weigeren.

In de praktijk is de omgang met dividend afhankelijk van afspraken en onderhandeling tussen de aandeelhouder en de directie van de bv, vertegenwoordigd door respectievelijk de corporatie en de wooncoöperatie. In elk geval heeft de lening aan de corporatie voorrang. Pas na aflossing van deze schuld mag er eventueel dividend worden uitgekeerd aan de aandeelhouders. Daarnaast is, zoals eerder aangeduid, het maken van winst niet verplicht voor verbonden ondernemingen en heeft de

wooncoöperatie belang bij een zo laag mogelijk exploitatieoverschot. Zo blijven de woonlasten beperkt voor de leden-bewoners en stijgt de waarde van de aandelen niet via het eigen vermogen van de bv. Het is bovendien niet de bedoeling dat de corporatie de verbonden onderneming in deze constructie met de wooncoöperatie als beleggingsvehikel gebruikt.

## Overdracht van eigenaarschap

De wooncoöperatie kan als doel hebben om de woningen uiteindelijk in eigen bezit te hebben. Direct kopen van de corporatie is de meest eenvoudige weg, maar doordat in één keer de prijs moet worden betaald is het niet altijd haalbaar of wenselijk. De bv-constructie geeft de mogelijkheid de woningen te verwerven als een geleidelijk proces. Met afbetaling van de interne lening, krijgt de dochter-bv al de volledige beschikking over (minimaal) 40 procent van het eigen vermogen, oftewel de waarde van de woningen. Om het volledige eigenaarschap in handen te krijgen, moeten de aandelen die in handen zijn van de corporatie worden overgenomen. Ze vertegenwoordigen de resterende 60 procent van het eigen vermogen van de dochter-bv.

Net als bij elke bv zijn de aandelen in principe vrij verhandelbaar, mits hierover bij oprichting van de verbonden onderneming statutair afspraken zijn gemaakt. De aandelen kunnen in principe vanaf het begin worden overgenomen door de (leden van de) wooncoöperatie.<sup>8</sup> Zolang de interne lening loopt, moet de corporatie wel een meerderheidsbelang houden, oftewel 51 procent van de aandelen. De aandelen kunnen eerst stap voor stap gekocht worden tot 49 procent, en het resterend aandeel in een keer één na aflossing van de lening. In cijfers:

12

*Waarde over te nemen aandelen = 3,6 miljoen (100% aandelen = max. 60% van het eigen vermogen)*

*Overnemen tijdens looptijd lening = 1,7 miljoen*

*Overnemen na aflossen lening = 1,9 miljoen*

Bij elke aandelentransactie moet overdrachtsbelasting worden betaald. Daarnaast wordt ook de prijs van de aandelen bepaald op basis van marktwaarde van de woningen (in verhuurde staat). In tegenstelling tot de hoogte van de lening die vanaf het begin vast staat, geldt bij de aandelen altijd de actuele waarde. Het Btiv schrijft namelijk voor dat de aandelen in een verbonden onderneming de intrinsieke waarde van het eigen vermogen moeten weerspiegelen. Het is wettelijk ook niet toegestaan om een optie te nemen op aandelen of deze met een achtergestelde lening over te nemen. Dit betekent dat wanneer de aandelen over een langere periode worden verworven, de waarde bij elke transactie opnieuw bepaald wordt. Hierin werken marktontwikkelingen door, maar ook beheer en onderhoud van de woningen. Tevens zal het afbetalen van de lening, oftewel het schuldenvrij komen van het eigen vermogen van de bv, de waarde van de aandelen beïnvloeden. Gevolg is dat de prijs van de aandelen over de tijd heen fluctueert en de wooncoöperatie voor het overnemen waarschijnlijk steeds meer moet betalen. Om terug te komen op het rekenvoorbeeld:

*Martwaarde woningen bij start = waarde aandelen bij start = 3,6 miljoen*

*Waarde met prijsstijging 2,5% per jaar, na 5 jaar = 4 miljoen*

---

<sup>8</sup> Of door een andere partij. Het is niet mogelijk de corporatie als aandeelhouder te verbieden aandelen aan derden te verkopen. Maar in de statuten zijn hier wel enige afspraken en voorwaarden aan te hangen om de kans zo klein mogelijk te maken.

In theorie kunnen aandelen worden verworven door individuele leden van de wooncoöperatie, maar hiermee raakt het eigendom van de bv versnipperd en uit balans. Als deze bewoners verhuizen, blijven ze namelijk nog aandeelhouder en nieuwe bewoners kunnen niet verplicht worden om hun aandeel over te nemen. In principe is de beste constructie dat de wooncoöperatie de aandelen verwerft vanuit de eigen middelen van de vereniging. Er kan voor gespaard worden binnen de exploitatie van de bv, door winst te bestemmen voor de aandelen. Leden-bewoners kunnen ook een vast bedrag bovenop de huur betalen of samen een bedrag in één keer inleggen. Als de wooncoöperatie intern onvoldoende weet te sparen, kan voor de aandelen extern vermogen worden aangetrokken, oftewel een (extra) lening bij een bank of belegger. Voor deze nieuwe schuld betaalt de wooncoöperatie dan vervolgens weer rente en aflossing. En dat kan alleen als hiervoor in de begroting voldoende ruimte is naast alle andere kosten en uitgaven.

## Verwevenheid bv en wooncoöperatie

De dochter-bv en de wooncoöperatie vallen in deze constructie in hoge mate samen, maar zijn twee aparte entiteiten die elk een eigen takenpakket en verantwoordelijkheden hebben. Door als rechtspersoon de directie van de bv op zich te nemen, neemt de wooncoöperatie niet automatisch alle aansprakelijkheid op zich. De bv blijft primair verantwoordelijk voor haar eigen verplichtingen en kan dus los van de wooncoöperatie schade leiden of failliet gaan. Concreet betekent dit dat er een gescheiden administratie nodig is.

Naarmate de wooncoöperatie meer taken van de bv naar zich toetrekt, wordt ze ook meer verantwoordelijk. In de praktijk is het zoeken naar een optimale taakverdeling. Zo kunnen de individuele huurcontracten met de bv omgezet worden naar een collectief contract via de wooncoöperatie. Deze treedt dan naar de bewoners op als verhuurder en betaalt maandelijks de totale huursom uit aan de bv. Hiermee krijgen de leden meer zekerheid en kan flexibeler worden omgesprongen met verhuur. Tegelijkertijd komt het risico van wanbetaling en aanmaningen volledig bij de wooncoöperatie te liggen.

13

Een ander voorbeeld van slimme taakverdeling is de schuld aan de corporatie voor 40 procent van het eigen vermogen. De bv moet dit in de vorm van een lening in principe afbetalen uit de inkomsten uit verhuur. Het betalen van rente en aflossing kan echter ook naar de wooncoöperatie worden overgeheveld. Los van de huur betalen de bewoners dan een (maandelijkse) bijdrage voor de lening die gezien wordt als 'financiering' van de bv. Door de schuld te verplaatsen naar de wooncoöperatie blijft het eigen vermogen van de bv hetzelfde en daarmee is ook de prijs van de aandelen meer stabiel. Dit is gunstig in het geval de wooncoöperatie via de aandelen het eigenaarschap van de hele bv wil verwerven.

Deze voorbeelden lijken vestzak-broekzak, maar kunnen in de praktijk veel uitmaken. Een verbonden onderneming moet zolang deze aan de corporatie vast zit aan bepaalde condities voldoen. Voor de wooncoöperatie is het in feite het best de bv alleen in te zetten als hulpconstructie in de exploitatie van de woningen. Vermogen wordt opgebouwd in de wooncoöperatie. De huurinkomsten in de bv dekken enkel noodzakelijk beheer, onderhoud en verhuur van de woningen plus een kleine buffer om onvoorziene risico's op te vangen. Voor alle overige kosten, zoals het afbetalen van de lening en het overnemen van aandelen, int de wooncoöperatie apart van de huur geld bij de leden-bewoners. Zo drukt dit niet op het eigen vermogen van de bv en haar levensvatbaarheid én maakt men de aandeelhouders niet ongemerkt rijker.

## Formele oprichting van de bv

Indien de opzet van de wooncoöperatie via een bv-constructie volledig is uitgetekend en doorgerekend, kan deze worden opgezet. Het oprichten van een verbonden onderneming is een serieuze aangelegenheid die met veel regels en controle is omgeven. Voor het betreffende vastgoed start de corporatie de daartoe gebruikelijke procedure. De dochter-bv mag volgens artikel 9 van het Btiv in principe alleen worden opgericht voor niet-Daeb activiteiten. Bij deze afsplitsing hoeft geen overdrachtsbelasting te worden betaald. Het kost de corporatie dus geen geld om woningen naar een dochter-bv over te hevelen, behalve de inzet voor het oprichten van de verbonden onderneming en aanpassingen in de eigen bedrijfsvoering.

Bij oprichting van de dochter-bv moet de corporatie aannemelijk maken dat het aangaan van de verbinding in het belang is van de volkshuisvesting. Deze motivatie en de kenmerken van de verbonden onderneming en financiële risico's werkt de corporatie in samenwerking met de wooncoöperatie uit in een besluitvormingsdocument. Daarbij dient de corporatie een gedegen financiële verantwoording en risicobeoordeling op te stellen waarbij de wooncoöperatie een sluitende exploitatie en gedegen toekomstperspectief voor de woningen aantoont. Onderdeel daarvan is het geven van een indicatie van de in de markt gebruikelijke ratio's ICR, DSCR, solvabiliteit en *loan to value*. Ook moet de oprichting van de rechtspersoon die het bestuur van de bv kan vormen - in dit geval dus de wooncoöperatie - worden voorbereid. Het uitgewerkte voorstel wordt vervolgens besproken in de RvC van de corporatie. Indien deze positief is, volgt er overleg met de gemeente, huurdersorganisaties en zittende bewoners. Deze partijen worden verzocht een zienswijze of advies te geven over oprichting van de dochter-bv, oftewel hun goedkeuring te geven, hetgeen de RvC meeneemt in hun bestuurlijk besluit. Tevens is er een accountantsverklaring nodig.

14

Nadat dit proces is doorlopen, kan het voorstel worden ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) die het formeel beoordeelt. Als de woningen voorheen tot het Daeb-bezit van de corporatie behoorden, is er nog maatschappelijk kapitaal aan gebonden en dient ook het WSW de plannen ter goedkeuring te ontvangen.<sup>9</sup> Er wordt getoetst op enerzijds vormvereisten en kwalitatieve eisen en anderzijds financiële gronden. Bij het eerste gaat het om de motivering van de corporatie over oprichting van de dochter-bv in het belang te zijn van de volkshuisvesting. Het tweede aspect heeft betrekking op mogelijke weglek van maatschappelijk vermogen, de zelfstandige levensvatbaarheid en financierbaarheid van de dochter en de risico's voor de moederonderneming. De Woningwet geeft aan hoe corporaties een voorgestelde verbinding moet voordragen. Onder andere (ontwerp) statuten en reglementen, de zienswijzen van de gemeenten, informatie over de financiële situatie van de bv en de woongelegenheden moeten worden aangeleverd.<sup>10</sup>

De Woningwet staat sterfhuisconstructies via verbonden ondernemingen niet toe, hetgeen betekent dat corporatie en dochter-bv los van elkaar bestaansrecht moeten hebben en zelfstandige levensvatbaarheid zijn. Indien dit niet het geval is, zal de Aw het voorstel voor de verbinding waarschijnlijk afkeuren.

Ook de lokale prestatieafspraken en de plaatselijke verordening volkshuisvesting kunnen blokkades opleveren indien hierin bepalingen zijn opgenomen over het beschermen van de huidige sociale voorraad. Momenteel lijken dergelijke kaders nergens in Nederland te bestaan maar als de lokale

---

<sup>9</sup> Dit geldt voor alle deelnemers aan het WSW, ook als ze geen leningen meer hebben. In vrijwel alle gevallen heeft het WSW dus ook iets te zeggen over de oprichting van de bv.

<sup>10</sup> Zie [https://www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/goedkeuringen/goedkeuring\\_aangaan\\_nieuwe\\_verbinding/](https://www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/goedkeuringen/goedkeuring_aangaan_nieuwe_verbinding/)

stakeholders dat samen wenselijk achten, kunnen ze op deze wijze de overdracht van corporatie-bezit naar een dochter-bv tegenhouden.

## BV bij nieuwbouw of aankoop door corporaties

De bv-constructie voor wooncoöperaties is primair betracht voor woningen die de corporatie in bezit heeft in hun Daeb-tak en over het algemeen reeds bewoond worden door leden. Er zijn ook corporaties die bij nieuwe investeringen initiatieven voor wooncoöperaties willen faciliteren door hen (een deel van) het pand in een dochter-bv te laten beheren en verhuren. Dit kan echter niet binnen de Daeb-tak gebeuren, omdat deze niet mag bouwen voor vervreemding. Wel kan de corporatie een verbonden onderneming oprichten voor nieuwbouw of aankoop van woningen, bedoeld voor de wooncoöperatie. Deze bv realiseert het vastgoed zonder geborgd geld, omdat het niet-Daeb is. Vervolgens kan bestuur en exploitatie van de bv in handen van de wooncoöperatie worden gegeven, middels de hierboven beschreven constructie van aandelen en lening.

In een dergelijke opzet van de bv-constructie valt de oprichting van de wooncoöperatie niet meer onder het Btiv. Verplichtingen in de Woningwet, zoals aan samenstelling, rechtsvorm en coöperatieplan en het bijdragen van minimaal 5000 euro, gelden dan ook niet voor de corporatie richting het initiatief. De toegelaten instelling treedt in feite op als projectontwikkelaar, maar moet dit volledig marktconform doen. Als de wooncoöperatie de intentie heeft het vastgoed in eigendom te verwerven zijn de voordelen van deze opzet beperkt omdat net opgeleverde woningen doorgaans een hoge marktwaarde kennen.<sup>11</sup> Hierdoor zal zowel de interne lening als de mogelijke overname van aandelen een aanzienlijke last zijn. Het is daarom de vraag of een bv-constructie bij nieuwbouw of transformatie voor wooncoöperaties met de wens van eigenaarschap levensvatbaar is. Mits financiering mogelijk blijkt, en gemeenten bijvoorbeeld korting op de grondprijs willen verlenen, is het zelf ontwikkelen door wooncoöperaties waarschijnlijk voordeliger en minder omslag dan via een verbinding met een corporatie.

15

## Conclusie

Voor initiatieven die ontstaan onder de vleugels van een corporatie is een verbonden onderneming wettelijk gezien een vorm waarin een wooncoöperatie kan functioneren. Het is echter geen eenvoudige weg omdat het veel eisen stelt aan het initiatief en de betrokken corporatie. Vooral van de bewoners wordt veel verwacht inzake bestuur en bedrijfsvoering. Hier moeten ze toe in staat en bereid zijn. Bovendien is een dochter-bv geen doel op zich, maar een hulpconstructie voor de realisatie van wooncoöperaties binnen de kaders van de Woningwet. De meerwaarde hangt sterk af van de intentie die het initiatief heeft en de waarde van het betreffende vastgoed.

Indien de wooncoöperatie streeft naar eigendom van de woningen biedt de bv-constructie de mogelijkheid dit geleidelijk via aandelen te verwerven. Voordeel is dat er intern gespaard kan worden en er geen grote, dure lening nodig is. Nadeel is dat de waarde van de aandelen niet vast staat, maar verbonden is aan de marktwaarde van de woningen en dit door de tijd kan stijgen. Daarmee wordt het steeds duurder om aandelen over te nemen. Als initiatieven de volledige verwerving van de woningen

---

<sup>11</sup> Na oplevering zouden de woningen in de nieuwbouw bv in principe getaxeerd kunnen worden naar marktwaarde in verhuurde staat. In dat geval is de bv echter verliesgevend voor de corporatie en zal de Aw er vraagtekens bij stellen.

direct kunnen financieren is dit vrijwel altijd voordeliger. Zeker wanneer ze de woningen sociaal willen blijven verhuren en de corporatie onder voorwaarden bereid is tot een maatschappelijke prijs, is dat een betere route naar eigenaarschap.<sup>12</sup> De bv-constructie met als doel verwerven van bezit, lijkt vooral geschikt bij oudere woningen in gebieden met een relatief lage marktdruk.

Voor wooncoöperaties bij initiatieven die niet streven naar volledige onafhankelijkheid, maar wel vergaande zelfbeschikking, biedt de bv-constructie ook meerwaarde. Doordat het een zelfstandige onderneming is en bepalingen van het Btiv niet meer gelden, heeft de wooncoöperatie grote vrijheid in het uitbaten ervan. Dit geeft kansen wanneer een ruime doelgroep wenselijk is voor de verhuur, bijvoorbeeld in krimpgebieden of voor woongemeenschappen met een sterke eigen identiteit, waar de grenzen van sociale huur ongewenst beperkend werken. Zo kan de bv-constructie een oplossing zijn voor de problemen die veel Centraal Wonen groepen ervaren sinds corporaties zich meer op hun kerntaken moeten richten. Wil het initiatief uitsluitend woningen verhuren aan de doelgroep van de corporatie, dan is de bv-constructie echter meer een last dan een lust. De eenvoudigere beheercoöperatie, waarbij de woningen tot het kernbezit van de corporatie blijven behoren en niet de hele exploitatie wordt overgedragen, is dan de beste optie.

Wanneer initiatief en corporatie de bv-constructie voor wooncoöperaties verkennen, is het belangrijk een van deze twee varianten te kiezen – de route naar eigendom of als vehikel voor zelfbeschikking. Dit bepaalt vervolgens de te volgen route voor de interne lening vanuit de corporatie en het eventueel verwerven van aandelen door de wooncoöperatie. Het laten overnemen van de lening door de bank op enig moment, drukt in veel gevallen de kosten van rente en aflossing. Wie deze verplichting op zich neemt, de bv of de wooncoöperatie, beïnvloedt de waarde van de aandelen, hetgeen gunstig kan zijn als eigenaarschap het doel is. Als de bv voor de wooncoöperatie vooral draait om vergaand zelfbeheer, is het verwerven van aandelen weinig opportuun. In dat geval moet de corporatie bereid zijn de enige aandeelhouder van de bv te blijven zolang de constructie bestaat.

16

---

<sup>12</sup> Het ministerie van BZK heeft hiervoor een experiment ingesteld dat loopt tot eind 2018.