

## De voor- en nadelen van (juridische) scheiding van niet-DAEB activiteiten

Woningcorporaties zijn zich thans aan het voorbereiden op de scheiding van Diensten van Algemeen Economisch Belang ("DAEB") van niet-DAEB. Dit vergt een overdenking op zowel strategisch, financieel, maar ook juridisch vlak. In deze nieuwsbrief zullen wij ingaan op de meest significante juridische verschillen tussen administratieve en juridische scheiding en de implicaties daarvan voor de woningcorporatie, ervan uitgaande dat de niet-DAEB activiteiten behouden blijven bijvoorbeeld voor (toekomstig) vastgoed bestemd voor verhuur aan middeninkomens of verkoop.

### *Riscoscheiding*

In zijn algemeenheid zijn niet-DAEB activiteiten (denk bijvoorbeeld aan projectontwikkeling) risicovoller dan de kerntaken/DAEB taken van de woningcorporatie, hetgeen van oudsher veelal een reden was om niet-DAEB activiteiten onder te brengen in een separate met de woningcorporatie verbonden onderneming c.q. dochtervennootschap/B.V. Bij een specifieke niet-DAEB activiteit zal dus eerst en vooral gekeken moeten worden naar het risicoprofiel en of het verantwoord is om deze activiteit tezamen met de DAEB activiteiten in de woningcorporatie te ontplooiën, dan wel dat juridische scheiding geboden is.

### *Woningvennootschap versus verbonden onderneming*

De juridische scheiding van niet-DAEB activiteiten kan thans op twee manieren plaatsvinden. Door (af)scheiding naar een woningvennootschap als onderdeel van het algehele proces van scheiding van DAEB en niet-DAEB op basis van de Woningwet, waarvoor het ontwerpvoorstel (inclusief zienswijze gemeente en huurdersorganisaties) uiterlijk 1 januari 2017 bij de Minister dient te zijn ingediend. Daarnaast kan er ook ad hoc worden (af)gescheiden naar een bestaande of op te richten dochtervennootschap/B.V. die als verbonden onderneming wordt aangemerkt, waaraan geen deadline is verbonden (wel moet niet-DAEB administratief worden gescheiden). De voorwaarden voor het toepassen van het scheidingsregime van de woningvennootschap zijn evenwel gunstiger. Zo is wel de zienswijze van de huurdersorganisatie nodig voor de juridische scheiding naar een woningvennootschap maar geen instemming. Financiering met EV (aandelenkapitaal) kan meer zijn dan 60% van het totale vermogen indien dat voor de financiële continuïteit van de niet-DAEB vennootschap nodig is. Voor de aanvullende interne financiering van de woningvennootschap met VV geldt voorts dat hypotheekstelling door de woningvennootschap niet is vereist, hetgeen de mogelijkheden van externe financiering vergroot. De woningvennootschap zal dan wel moeten gaan fungeren als de holdingvennootschap voor alle overige dochtervennootschappen die de woningcorporatie heeft, volgens het op 21 oktober jongstleden gepubliceerde "Hoofdlijnen beoordelingskader scheiding DAEB/niet DAEB", ook in geval van een combinatie van administratieve en juridische scheiding (zie onder).

### *Woningvennootschap en verbonden onderneming: vrijheid blijheid?*

Zodra activiteiten zijn ondergebracht in een aparte "at arm's length" gefinancierde vennootschap, zij het een woningvennootschap of dochtervennootschap/verbonden onderneming (hierna Vennootschap) geldt er een aanzienlijke vrijheid. Het werkgebied mag geheel Nederland bestrijken in plaats van alleen regionaal bij administratieve scheiding. Er behoeft er geen markttoets door de gemeente te worden uitgevoerd vooraleer activiteiten worden ontplooid. Ministeriële goedkeuring vooraf voor operationele transacties is in beginsel niet nodig. De Vennootschap hoeft geen administratieve scheiding door te voeren tussen "gereguleerde contracten" en "niet-gereguleerde contracten", en er hoeft dus ook geen "omboeking" plaats te vinden bij omslag van "DAEB/niet-DAEB". Dit geldt temeer indien gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om tot 10% van het (te

liberaliseren) DAEB bezit onder te brengen in de Vennootschap. Een bijkomstig voordeel is voorts dat meerdere woningcorporaties kunnen participeren in een gezamenlijke Vennootschap, hetgeen de externe financierbaarheid c.q. participatie door derden kan vergroten.

Hier staat tegenover dat de Vennootschap wel moet blijven binnen het thans in het kader van de (herziene) Woningwet beperkte gebied van de volkshuisvesting. Het toezicht vindt achteraf plaats (in plaats van vooraf) door de Autoriteit woningcorporaties. Een overzicht van de activiteiten van de vennootschap moet worden meegenomen in het overzicht dat wordt verstrekt aan gemeenten en huurdersorganisaties ter voorbereiding van prestatieafspraken, maar ter zake deze activiteiten is het niet verplicht, evenals bij administratief gescheiden niet-DAEB activiteiten, prestatieafspraken te maken. De Vennootschap is voorts verplicht af te lossen op de met de toegelaten instelling aangegane leningen en is verplicht de winst aan de aandeelhouders/toegelaten instelling uit te keren.

#### *Administratieve versus juridische scheiding*

Indien risicoscheiding niet of van minder belang is, dan is er ook de mogelijkheid om de niet-DAEB activiteiten in de woningcorporatie te ontplooiën, mits er een administratieve scheiding wordt aangebracht tussen DAEB en niet-DAEB. De voordelen ten opzichte van een woningvennootschap/dochtervennootschap zijn dat de mogelijkheden van “interne” financiering ruimer zijn, de aflossing van de interne/startlening minder stringent is, winst in de niet-DAEB tak, behoudens betaling van aflossing en rente, niet (administratief) behoeft te worden afgestaan aan de DAEB tak. Valt een woningcorporatie onder het verlichte regime, dan is er nog meer flexibiliteit in de financiering.

De nadelen van administratieve scheiding ten opzichte van een woningvennootschap of dochtervennootschap zijn onder meer dat het werkgebied beperkt moet blijven tot het (regionale) werkgebied op basis van de Woningwet, de Minister vooraf goedkeuring moet verlenen voor de operationele niet-DAEB activiteiten en de gemeente een markttoets moet uitvoeren.

#### *Combinatie van administratieve en juridische scheiding*

Er kan ook een combinatie worden gemaakt van administratieve en juridische scheiding van de niet-DAEB activiteiten. Alsdan zullen de aandelen in de woningvennootschap/dochtervennootschap moeten worden toegerekend aan de (administratieve) niet-DAEB tak van de woningcorporatie. De woningvennootschap houdt vervolgens weer alle aandelen in de (overige) dochtervennootschappen. De financiering zal dan vervolgens worden ingericht via een interne lening van de (administratieve) DAEB tak naar de niet-DAEB tak en vervolgens via een startlening van de niet-DAEB tak aan de woningvennootschap. De verplichte uitkering van de winst van de woningvennootschap/dochtervennootschap komt daarmee dan ook de administratieve niet-DAEB tak van de toegelaten instelling ten goede.

Wilt u meer weten over voornoemde onderwerpen, scheiding DAEB/niet-DAEB, het verplichte scheidingsproces, of hoe uiteindelijk de gewenste structuur het meest efficiënt daadwerkelijk kan worden geëffectueerd? Neem dan contact met ons op onder telefoonnummer 06 – 53832435 of per e-mail: [mieke.bastiaanssen@pontefix.nl](mailto:mieke.bastiaanssen@pontefix.nl).

**Jaargang 5, nummer 2**



[www.pontefix.nl](http://www.pontefix.nl)

25 november 2015