



Verbindingenstatuut WBV Arnemuiden

21 juni 2017

VERBINDINGENSTATUUT WBV ARNEMUIDEN

Vastgesteld door het Bestuur d.d.: 4 juni 2017

Goedgekeurd door de RvC d.d.: 21 juni 2017

Inhoud

0. Inleiding	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Checklist (bestaande) verbindingenstatuut	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1. Status van het verbindingenstatuut	5
1.1 Definitie van verbindingen	5
1.2 Doel van het verbindingenstatuut.....	5
1.3 Positionering van het verbindingenstatuut.....	6
1.4 Vaststelling Verbindingenstatuut	6
2. Aangaan van verbindingen	7
2.1 Reden aangaan verbinding.....	7
2.2 (Wettelijke) kaders aangaan verbindingen	7
2.3 Besluitvormingsdocument	9
2.4 Goedkeuringsvereisten minister aangaan verbinding	10
3. Statuten verbindingen.....	11
3.1 Wettelijke bepalingen:	11
3.2 Bepalingen vanuit deelnemersreglement WSW	11
4. Beheer verbindingen	12
4.1 Goedkeuring vervreemding van aandelen	12
4.2 Actieve informatieplicht	12
4.3 Financiële continuïteit in geding	12
4.4 Benoemingsvereisten	12
4.5 Verslaglegging	12
4.6 Werkdomein verbonden ondernemingen	13
4.7 Dienstverlening.....	13
4.8 Reglement financieel beleid en beheer	13
5. Juridische scheiding.....	14
5.1 Woningvennootschap	14
5.1.1 Inrichting woningvennootschap.....	14
5.1.2 Aanbiedingsplicht aandelen woningvennootschap	15
6. Extern toezicht.....	16
6.1 Invulling toezicht	16
6.2 Aanwijzing	16
6.3 Bewindvoering.....	16

1. Status van het verbindingenstatuut

1.1 Definitie van verbindingen

De Woningwet (artikel 1 lid 2) benoemt de volgende verbindingen:

- *dochtermaatschappij*: dochtermaatschappij als bedoeld in artikel 24a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van een toegelaten instelling;
- *verbonden onderneming*: rechtspersoon of vennootschap:
 - a) welke een dochtermaatschappij is;
 - b) in welke een toegelaten instelling deelneemt in de zin van artikel 24c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, of
 - c) met welke een toegelaten instelling anderszins een duurzame band heeft, waaronder mede wordt begrepen het hebben van stemrechten in de algemene vergadering van die rechtspersoon; niet zijnde een vereniging van eigenaars als bedoeld in afdeling 2 van titel 9 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Conform Veegwet: artikel IX B;
- *woningvennootschap*: na bewerkstelling van een juridische scheiding overeenkomstig hoofdstuk IV, afdeling 3, paragraaf 5, met een toegelaten instelling verbonden onderneming;
- *samenwerkingsvennootschap*: vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap, door een toegelaten instelling overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent gegeven voorschriften aangegaan met een of meer andere toegelaten instellingen die alle in dezelfde gemeenten als die toegelaten instelling feitelijk werkzaam zijn, behoudens het bepaalde bij en krachtens artikel 21, vijfde lid.

Er is sprake van een 'duurzame band'¹ wanneer:

- de toegelaten instelling stemrechten heeft in de algemene vergadering;
- en/of wanneer er sprake is van een bestuurlijke 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 (bijvoorbeeld een dochterstichting) 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 ten dienste van de eigen werkzaamheid. Hiermee wordt e.e.a. afgebakend ten opzichte van de "eenvoudige belegging";
- en/of wanneer er sprake is exclusieve invloed op de benoeming van het bestuur van de verbinding;
- en/of wanneer er sprake is van bezit van 100% van de aandelen.

Onder duurzame band wordt niet verstaan uitsluitend het hebben van een langdurige contractuele relatie.

De uit de Woningwet afgeleide definitie is met het begrip "een duurzame band" zo breed gedefinieerd dat bijna alle relaties tussen de T.I. en andere rechtspersonen of vennootschappen onder de reikwijdte² vallen.

1.2 Doel van het verbindingenstatuut

In het verbindingenstatuut is het toetsingskader vastgelegd dat door de T.I. wordt gehanteerd bij het aangaan, onderhouden en ontbinden van verbindingen. Ook geeft het verbindingenstatuut kaders voor de wijze waarop het toezicht (governance) op verbindingen wordt georganiseerd. Bij keuze voor juridische scheiding van niet-DAEB-activiteiten geeft het verbindingenstatuut kaders voor het toezicht op de woningvennootschap. Het verbindingenstatuut voorziet in de volgende doelstellingen:

- het bieden van een afwegingskader aan RvC³ en bestuurder;
- het borgen dat de verbinding duurzaam voldoet aan de wettelijke bepalingen;
- het verschaffen van inzicht en verantwoording aan de RvC;
- geven van kaders voor het inrichten van verbindingen;
- het bevorderen van eenheid van toezicht en governance voor alle verbindingen van de T.I.
- geven van kaders specifiek voor de woningvennootschap;
- het kunnen dienen als verantwoording en bieden van inzicht aan alle stakeholders (waaronder: de T.I., Aw, WSW, gemeenten, huurdersorganisaties, samenwerkingspartners);

¹ Zie : bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Accountantsprotocol RTIV 2015)

² Dus ook bijvoorbeeld wijkontwikkelingsmaatschappijen (WOM) alsook deelname aan een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem dat is ondergebracht een aparte stichting.

³ In de Veegwet Wonen wordt de term RvT vervangen door de RvC. Op 1 januari 2017 treedt waarschijnlijk de Veegwet Wonen in werking, de definitieve besluitvorming heeft nog niet plaatsgevonden.

- dit alles in het kader van het mitigeren van (toekomstige) risico's bij het aangaan, beheren en beëindigen van verbindingen.

1.3 Positionering van het verbindingenstatuut

Het verbindingenstatuut maakt onderdeel uit van de governancestructuur van de T.I. en is gebaseerd op de statuten van de T.I.. De vele aspecten van het onderwerp verbindingen zijn niet goed te vangen in een allesomvattend regelend kader. Afwijkingen ten opzichte van het toetsingskader zijn dan ook mogelijk, maar vereisen in het besluitvormende proces altijd een aanvullende motivering.

1.4 Vaststelling verbindingenstatuut

Het verbindingenstatuut wordt opgesteld door het bestuur en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Wijzigingen kunnen alleen worden doorgevoerd na goedkeuring van de RvC van de T.I., conform de statuten van de T.I. (overigens kan een T.I dit op een andere manier hebben geregeld)

2. Aangaan van verbindingen

Voorafgaand aan het aangaan van een verbinding door corporatie WBVA, heeft de minister – in de praktijk is dat de Aw - goedkeuring gegeven. Conform Woningwet artikel 21 lid 2.

Het moment van 'aangaan' van de verbinding, is het moment waarop de T.I. formeel gaat participeren in de rechtspersoon of vennootschap; bij de oprichting van een dochter-BV is dat het moment waarop de oprichtingsakte bij de notaris is gepasseerd. De eisen voor goedkeuring van de verbindingen zijn ook van toepassing ingeval van een juridische scheiding, waarbij een verbinding met een of meer woningvennootschappen tot stand komt.

De toegelaten instelling verbindt zich, conform artikel 21 lid 1:

- a) uitsluitend met een naamloze vennootschap als bedoeld in artikel 64 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, indien de statuten van die naamloze vennootschap uitsluitend aandelen op naam kennen, een blokkeringsregeling bevatten en niet toelaten dat met medewerking van de vennootschap certificaten aan toonder worden uitgegeven, en
- b) uitsluitend met een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 175 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, indien de statuten van die besloten vennootschap een blokkeringsregeling bevatten.

2.1 Reden aangaan verbinding

Aan het afsplitsen van een activiteit in een verbindingenstructuur c.q. losse verbinding, liggen altijd één of meerdere overwegingen ten grondslag. Leidend principe hierbij is dat corporatie WBVA aannemelijk kan maken dat het aangaan van een verbinding met een andere rechtspersoon of vennootschap in het belang van de volkshuisvesting is. Conform BTIV 8 lid 1 A.

Aanvullende overwegingen kunnen zijn:

- Wettelijke bepaling: de Woningwet die verplicht dat de bestaande holdingstructuur wordt ondergebracht in de niet-DAEB-tak⁴ danwel bij een juridische scheiding dat een woningvennootschap wordt opgericht.
- Risicobeheersing: in plaats van de T.I. is de nieuwe rechtspersoon aansprakelijk met het eigen kapitaal en beperkt het risico van de T.I. zich tot de kapitaaldeelname.
- Samenwerking:
 - met commerciële partijen: in sommige situaties kan de samenwerking met andere partijen zo beter worden vormgegeven;
 - met andere corporaties (o.a. shared service center voor back office-activiteiten).
- Fiscale overweging: waarmee fiscale optimalisatie uit hoofde van vennootschapsbelasting of omzetbelasting kan worden gerealiseerd.
- Transparantie: indien activiteiten met en/of voor derden worden uitgevoerd, kan het afsplitsen van dergelijke activiteiten de transparantie vergroten. Doordat afsplitsing beter inzichtelijk maakt wat dergelijke activiteiten kosten en wat de resultaten zijn wordt adequate aansturing vergemakkelijkt.
- Een andere hier niet genoemde overweging.

2.2 (Wettelijke) kaders aangaan verbindingen

Corporatie WBVA onderscheidt bij het aangaan van verbindingen interne kaders en wettelijke kaders:

Interne kaders

- het Bestuur van de verbinding wordt in principe gevormd door het Bestuur van de T.I.
- Bij een dochter geldt dat inrichting van de organisatie, planning en control, etc. naar analogie plaatsvindt van de T.I.. Bij andere vormen is dit afhankelijk van het belang dat de T.I. heeft in deze verbinding. De afwegingen die hier worden gemaakt worden altijd overlegd met de bestuurder en de RvC en gedocumenteerd.
- DAEB-activiteiten worden in beginsel niet ondergebracht in een nieuwe verbinding.
- Bestaande verbindingen waarin DAEB-activiteiten duurzaam worden ondernomen worden geëvalueerd en waar mogelijk en wenselijk ontbonden, danwel worden de DAEB-activiteiten overgedragen aan de T.I.
- Geborgd dient te zijn dat de aparte rechtspersoon (en niet de T.I.), de verplichtingen met de derden is aangegaan. Als vertegenwoordigers van de nieuwe rechtspersoon zich namelijk in woord, schrift of daad onvoldoende onderscheiden van hun hoedanigheid van medewerker van de T.I. kan de schijn worden gewekt dat de T.I. toch zelf bepaalde verplichtingen op zich neemt. Hierdoor bestaat het risico dat de T.I. wordt aangesproken voor nakoming of eventuele schadevergoeding.
- Alle verplichtingen over en weer worden contractueel vastgelegd. Te denken valt aan leningsovereenkomsten, dienstverlening, etc..

⁴ Overigens kan de corporatie bij een administratieve scheiding reeds een bestaande verbindingenstructuur hebben die in de niet-DAEB tak wordt ondergebracht, daarmee wordt naar de letter geen nieuwe verbindingenstructuur aangegaan.

Wettelijke bepalingen, conform o.a. BTIV 9 lid 1:

- dat er sprake is dat zich verbinden voortvloeiend aanvaardbaar risico dat door de toegelaten instelling in de betrokken rechtspersoon of vennootschap in te brengen vermogen voor de volkshuisvesting bestemd blijft;
- het aantal woongelegenheden, bedoeld in artikel 8, eerste lid, onderdeel h, waaronder mede worden begrepen zodanige woongelegenheden in gemengde geliberaliseerde complexen en waaronder niet worden begrepen andere woongelegenheden in zodanige complexen, niet hoger is dan 10% van het aantal zodanige woongelegenheden dat de toegelaten instelling op 31 december 2014 in eigendom had;
- door dat zich verbinden geen strijdigheid ontstaat met artikel 81, derde lid, eerste volzin, onverminderd de tweede, derde en vierde volzin van dat lid;
- de verrekening tussen de betrokken rechtspersoon of vennootschap en de toegelaten instelling, niet voor meer dan 60% geschiedt in de vorm van aandelen;
- indien de toegelaten instelling in verband met dat onderbrengen een lening aan die rechtspersoon of vennootschap verstrekt: die lening:
 - 1^o. een hypothecaire geldlening is en
 - heeft een rentepercentage dat gelijk is aan de op het tijdstip van indiening van het verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 21, tweede lid, eerste volzin, van de wet geldende rente op tienjarige staatsleningen, vermeerderd met 1,5 % (BTIV 10 lid 2) (RTIV 2) en
 - wordt in principe⁵ binnen vijftien jaar afgelost in liquide middelen en zodanig, dat na vijf en tien jaar ten minste een derde respectievelijk twee derde deel is afgelost (BTIV 10 lid 2) (Veeg BTIV artikel 1 c).
- dat toepassing wordt gegeven aan artikel 50a, eerste lid, van de wet: de betrokken in het belang van de huurders van de woongelegenheden van de betrokken toegelaten instelling werkzame bewonersorganisaties met het verbinden instemmen.
- Corporatie WBVA verschaft een met haar verbonden onderneming in principe⁶ niet anderszins vermogen dan door middel van het storten van aandelenkapitaal bij haar oprichting (Veegwet artikel IX E), of het aan die onderneming bij haar oprichting verstrekken van een lening als bedoeld in artikel 21, tweede lid, onderdeel e. Zij stelt zich na die oprichting niet in enigerlei opzicht garant voor die onderneming. Conform artikel 21a lid 1.
- Corporatie WBVA verschaft een op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in principe⁷ met haar verbonden onderneming geen ander vermogen dan het vermogen dat zij tot dat tijdstip aan die onderneming heeft verschaft, en stelt zich niet anderszins voor die onderneming garant dan zoals zij dat tot dat tijdstip heeft gedaan. De door haar aan een zodanige onderneming tot dat tijdstip gedane garantstellingen hebben uitsluitend betrekking op werkzaamheden van die onderneming waarmee voor dat tijdstip 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 wordt beoogd. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van de tweede volzin. Conform 21 a lid 2.
- De winst van een met corporatie WBVA verbonden besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 175 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek komt de aandeelhouders ten goede. Van het bepaalde in de artikelen 201 en 216 van dat boek wordt niet afgeweken ten nadele van toegelaten instellingen die aandelen in die besloten vennootschap houden. Conform Woningwet 21 a. lid 4 en Veegwet artikel IX F.
- De vestiging van een recht van pand of hypotheek op zaken en daarmee verbonden rechten van een toegelaten instelling of een met haar verbonden onderneming die samenhangen met werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, welke vestiging geschiedt ten behoeve van het met een instelling die behoort tot een categorie als bedoeld in artikel 21c, eerste lid, kunnen aangaan van transacties voor het verrichten van zodanige werkzaamheden, wordt niet door enig beding van derden of een vestiging van zodanige rechten ten behoeve van derden beperkt. Een zodanig beding of zodanige vestiging is nietig. Conform 21 d. lid 1

⁵ In principe: De toegelaten instelling kan Onze Minister verzoeken om de aflossing, bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, op een later tijdstip te stellen of het af te lossen bedrag lager vast te stellen. Onze Minister willicht het verzoek uitsluitend in, indien naar zijn oordeel daardoor wordt voorkomen dat de financiële continuïteit van de rechtspersoon of vennootschap niet meer is gewaarborgd en de financiële continuïteit van de toegelaten instelling gewaarborgd blijft. Hij kan aan dat inwilligen nadere voorwaarden verbinden. Conform BTIV 10 lid 3.

⁶ De toegelaten instelling kan Onze Minister verzoeken om een ontheffing van een verbod als bedoeld in het eerste of tweede lid, op welk verzoek Onze Minister beslist overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften. Conform 21 a lid 3. Zie Veeg BTIV Artikel 1 D wat de criteria zijn voor ontheffing.

⁷ De toegelaten instelling kan Onze Minister verzoeken om een ontheffing van een verbod als bedoeld in het eerste of tweede lid, op welk verzoek Onze Minister beslist overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften. Conform 21 a lid 3. Zie Veeg BTIV Artikel 1 D wat de criteria zijn voor ontheffing.

- de dochtermaatschappij moet ten doel hebben om uitsluitend of mede [naar rato van de participatie door de T.I.] werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals bepaald in art. 45 Woningwet. Conform Woningwet 23 a.

2.3 Besluitvormingsdocument

De overwegingen om activiteiten onder te brengen in een verbinding worden door de T.I. uitgewerkt in een besluitvormingsdocument. In het besluitvormingsdocument worden ten minste de navolgende criteria benoemd en beschouwd:

- de reden om de verbinding aan te gaan;
- de aard van de activiteiten;
- de strategische doelstelling met de activiteiten;
- de samenwerkingspartners en afspraken;
- het soort verbinding;
- het voorstel voor de inrichting van de verbinding (organisatie, planning en control);
- de fiscale consequenties;
- de risicobeheersing / afbakening;
- de mogelijkheden tot exit uit de verbinding.

Wettelijke bepalingen (deze worden hier letterlijk overgenomen, WBVA is vrij om alleen verwijzingen naar deze bepalingen op te nemen):

- een uiteenzetting waarin de toegelaten instelling aannemelijk maakt dat het voornemen om zich in de zin van artikel 21 van de wet te verbinden met een andere rechtspersoon of vennootschap in het belang van de volkshuisvesting is. Conform BTIV 8 lid 1 a.
- de zienswijzen van de gemeenten waar de toegelaten instelling of die rechtspersoon of vennootschap feitelijk werkzaam is. Conform BTIV 8 lid 1 b.
- de statuten en reglementen of ontwerpstatuten en -reglementen van die rechtspersoon of vennootschap. Conform BTIV 8 lid 1 c.
- een overzicht van het door de toegelaten instelling verschaft eigen of vreemd vermogen aan elk van de op het tijdstip van indiening van dat verzoek met haar verbonden ondernemingen, en van de door haar aan of ten behoeve van elk van die ondernemingen op dat tijdstip verleende garanties. Conform BTIV 8 lid 1 d.
- het ondernemingsplan of voorgenomen ondernemingsplan van de betrokken rechtspersoon of vennootschap, waarin in elk geval haar werkzaamheden of voorgenomen werkzaamheden zijn opgenomen en waaruit blijkt welk aandeel haar werkzaamheden of voorgenomen werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting hebben in het geheel van haar werkzaamheden of voorgenomen werkzaamheden. Conform BTIV 8 lid 1 e.
- het financieringsplan of voorgenomen financieringsplan met betrekking tot die rechtspersoon of vennootschap, waarin in elk geval is opgenomen welke partijen voor welk aandeel eigen of vreemd vermogen aan die rechtspersoon of vennootschap zullen verschaffen. Conform BTIV 8 lid 1 f.
- een overzicht en een analyse van de financiële situatie van de toegelaten instelling en die van de betrokken rechtspersoon of vennootschap op het tijdstip van indiening van dat verzoek, waaronder in elk geval de meest recente balans van de toegelaten instelling, hun liquiditeits- en solvabiliteitspositie, een aan die posities gerelateerde en naar baten en lasten gespecificeerde meerjarenanalyse van de door hen verwachte kastromen, hun mogelijkheden tot het aangaan van financiële transacties ten behoeve van het kunnen verrichten van hun werkzaamheden en een analyse van hun leningenportefeuille. Conform BTIV 8 lid 1 g.
- een overzicht van de woongelegenheden van de toegelaten instelling met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag, die zij voornemens is in de rechtspersoon of vennootschap onder te brengen. Conform BTIV 8 lid 1 h.
- indien van toepassing: de meest recente balans, winst- en verliesrekening en begroting van die rechtspersoon of vennootschap. Conform BTIV 8 lid 1 i.
- de mededeling, bedoeld in artikel 21, tweede lid, tweede volzin, onderdeel b, van de wet en Conform BTIV 8 lid 1 j.
- andere bescheiden die bijdragen aan een juist en volledig inzicht in de bedrijfsvoering of voorgenomen bedrijfsvoering en de financiering of voorgenomen financiering van die rechtspersoon of vennootschap. Conform BTIV 8 lid 1 k.

2.4 Goedkeuringsvereisten minister aangaan verbinding

Het besluitvormingsdocument wordt ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd waarna goedkeuring aan de minister en het WSW wordt gevraagd. Bij het verzoek tot goedkeuring bij de minister houdt corporatie WBVA rekening met de volgende wettelijke bepalingen, conform Woningwet artikel 21 lid 2:

- het verzoek houdt in dat toepassing wordt gegeven aan artikel 50a, eerste lid: de in het belang van de huurders van haar woonegelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, de toegelaten instelling hebben medegedeeld of zij met de verbinding instemmen;
- de statuten van de rechtspersoon of de akte van de vennootschap met welke de toegelaten instelling voornemens is zich te verbinden voldoen aan artikel 23 of aan de bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent gegeven voorschriften;
- de financiële continuïteit van de toegelaten instelling of die rechtspersoon of vennootschap voldoende is gewaarborgd; deze is voldoende geborgd als de financiële middelen van corporatie WBVA of rechtspersoon of vennootschap voldoende zijn om hun voorgenomen werkzaamheden te kunnen verrichten (conform BTIV 10 lid 1).
- de toegelaten instelling voornemens is die rechtspersoon of vennootschap geenszins vermogen te verschaffen dan door middel van het storten van aandelenkapitaal of het verstrekken van een lening overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften en;
- de toegelaten instelling voornemens is zich in generlei opzicht garant te stellen voor die rechtspersoon of vennootschap.

3. Statuten verbindingen

De statuten van de verbindingen en specifiek de woningvennootschap zullen minimaal aan de bepalingen voldoen zoals hier opgenomen. Aangezien elke verbinding uniek is wat betreft doelstelling, omvang, etc, zal per verbinding worden bezien welke aanvullende bepalingen gewenst zijn.

3.1 Wettelijke bepalingen:

In de statuten van verbindingen worden minimaal de volgende (wettelijke) bepalingen opgenomen:

- In de statuten of de akte van de verbonden onderneming wordt bepaald dat zij uitsluitend of mede werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, en wordt dat gebied omschreven overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens artikel 45. Conform Woningwet artikel 23 lid 1.
- De statuten van een naamloze vennootschap als bedoeld in artikel 64 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 175 van dat boek, met welke een toegelaten instelling zich verbindt in de zin van artikel 21:
 - a. bevatten geen bepalingen die afwijken van artikel 89 lid 1 tweede volzin, 92 lid 1, 105 lid 1, 135 lid 4, 198 lid 1, 201 lid 1 of 245 lid 1 van dat boek;
 - b. bevatten geen bepalingen als bedoeld in de artikelen 192 lid 1 aanhef en onder a en 242 lid 1 eerste volzin van dat boek;
 - c. bepalen dat de voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering van die naamloze of besloten vennootschap is vereist voor besluiten van haar bestuur over:
 - dienovereenkomstige aangelegenheden als die bedoeld in artikel 26, eerste lid, onderdelen c en i;
 - het oprichten van een dochtermaatschappij of het deelnemen in een rechtspersoon of vennootschap in de zin van artikel 24c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, en
 - het verstrekken van een lening aan of het zich in enigerlei opzicht garant stellen voor een dochtermaatschappij of een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld onder 2° en
 - bepalen, indien en zolang die naamloze of besloten vennootschap een dochtermaatschappij van de toegelaten instelling is, dat haar bestuur zich gedraagt naar de aanwijzingen van de algemene vergadering, welke bepaling in de statuten van die naamloze vennootschap kan worden beperkt tot aanwijzingen van die vergadering die de algemene lijnen van het te voeren beleid op nader in die statuten aangegeven terreinen betreffen. Conform Woningwet artikel 23 lid 2.
- De verbonden onderneming behoeft voor de wijziging van haar statuten, respectievelijk wijzigingen van haar statuten of akte, die betrekking hebben op haar werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting, de goedkeuring van de minister, en legt daartoe elke voorgenomen wijziging respectievelijk zodanige wijziging aan hem voor. Conform Woningwet artikel 23 lid 3.
- In de statuten van de dochter wordt rekening gehouden met de bepalingen uit de Woningwet en specifiek met Woningwet artikel 23 d, 23 e, 25 lid 4 sub c 1^e, 25 lid 5.

3.2 Bepalingen vanuit deelnemersreglement WSW

Het WSW moet nog de richtlijnen / beleidsregels publiceren m.b.t. de eisen die het WSW stelt aan verbindingen en specifiek de woningvennootschap. Deze zijn hier dan nog niet in verwerkt en zullen in de volgende versie worden meegenomen.

4. Beheer verbindingen

4.1 Goedkeuring vervreemding van aandelen

Corporatie WBVA dient een verzoek ter goedkeuring in bij de minister omtrent:

- a) het vervreemden⁸ door de corporatie van aandelen in een dochtermaatschappij en;
- b) overdracht of overgang⁹ van de door de corporatie in stand gehouden onderneming dan wel een overwegend deel van die onderneming aan een derde. Conform Woningwet artikel 27 lid 1.

Corporatie WBVA vervreemdt aandelen aan anderen dan toegelaten instellingen, enkel indien:

- a) die vervreemding niet ertoe leidt dat de financiële continuïteit van de toegelaten instelling niet langer is gewaarborgd;
- b) die vervreemding geschiedt in principe tegen een prijs die voldoende overeenkomt met de intrinsieke waarde;
- c) de corporatie een lening of een garantie aan de dochtermaatschappij heeft verstrekt of voor haar schulden aansprakelijk is, en die vervreemding niet ertoe leidt dat zij de helft of minder van de stemrechten in de algemene vergadering van de dochtermaatschappij overhoudt en
- d) degene aan wie wordt vervreemd hem een verklaring omtrent het gedrag als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens kan overleggen. Conform BTIV 28 lid 1.

4.2 Actieve informatieplicht

Voor zover het bestuur van de toegelaten instelling de minister niet reeds schriftelijk mededeling heeft gedaan omtrent de aan deze werkzaamheden ten grondslag liggende omstandigheden, stelt de raad van toezicht de minister schriftelijk op de hoogte van zijn werkzaamheden ter uitoefening van zijn taak:

- a) indien sprake is van een onoverbrugbaar geschil tussen de toegelaten instelling en een dochtermaatschappij;
- b) indien sprake is van liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen in een dochtermaatschappij.

Het bestuur en / of RvC van de dochtermaatschappijen zullen daaromtrent de RvC terstond schriftelijk op de hoogte stellen indien er sprake is van liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen. Conform BTIV 29. en Veeg-BTIV artikel 1 J.

4.3 Financiële continuïteit in geding

Indien naar het oordeel van het bestuur een met haar verbonden onderneming de financiële middelen ontbreken om haar werkzaamheden te kunnen voortzetten, meldt het dat onverwijld aan de minister en het WSW. Conform Woningwet 29 lid 1.

Het bestuur van een dochtermaatschappij doet onverwijld, op diens verzoek of eigener beweging, aan de RvC of de minister mededeling van alle feiten en omstandigheden met betrekking tot welke het voor dat bestuur duidelijk is of redelijkerwijs duidelijk zou moeten zijn dat zij van invloed kunnen zijn op het door de T.I. op te stellen saneringsplan of voornemen. Conform Woningwet 29a lid 1.

4.4 Benoemingsvereisten

Degene die voor benoeming in RvC¹⁰ van een dochtermaatschappij wordt pas benoemd nadat hij verklaring heeft overgelegd die inhoudt dat hij niet eerder een bestuurlijke of toezichthoudende functie heeft bekleed bij enige rechtspersoon of vennootschap die op het maatschappelijke belang gerichte werkzaamheden verricht ten aanzien waarvan, als gevolg van zijn handelen of nalaten, een aanwijzing of maatregel is opgelegd en dat hij nooit voor een financieel-economisch delict is veroordeeld. Conform Woningwet 30 lid 7.

4.5 Verslaglegging

Om te kunnen voldoen aan de verslaggevingsvereisten dient de T.I. tijdig te beschikken over het definitieve jaarverslag van de verbonden ondernemingen en dient in het kader van consolidatie ook inhoudelijk de verslagleggingsvereisten van de verbonden ondernemingen te voldoen aan een aantal wettelijke bepalingen, opgenomen in de Woningwet. Conform Woningwet artikel 35, lid 1,2,3, en 36 lid 4 en 36 a. lid 4.. Deze eisen zijn:

⁸ Het vervreemden van aandelen, die worden genomen of uitgevoerd zonder dat de minister het heeft goedgekeurd, is nietig. Conform Woningwet 27 lid 4.

Tevens kan de minister het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies vragen als bedoeld in artikel 9 van die wet. Conform Woningwet 27 lid 3.

⁹ De minister kan besluiten om een besluit van overdracht of overgang niet goed te keuren in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Conform Woningwet 27 lid 2.

¹⁰ Overigens is het instellen van een RvC bij een dochtermaatschappij niet verplicht.

- De verbonden ondernemingen stellen jaarlijks een jaarrekening op. Deze wordt vastgesteld binnen zes maanden na afloop van het betrokken boekjaar van de toegelaten instelling. Indien de vaststellingstermijn bij ministeriele regeling van de T.I. wijzigt, wijzigt tevens de termijn van vaststelling voor de verbonden ondernemingen mee.
- Vaststelling van de jaarrekening van de verbonden onderneming strekt niet tot kwijting aan een bestuurder onderscheidenlijk commissaris.
- In de jaarrekening van de verbonden onderneming waardeert het bestuur de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde.
- De verbonden ondernemingen verstrekken alle informatie die de toegelaten instelling nodig heeft om te voldoen aan de verantwoordingsvereisten.
- De verbonden ondernemingen zal op eerste verzoek van de T.I., de accountant van de T.I. volledig toegang verschaffen tot zijn administratie en zijn eigen accountant opdragen aan dit onderzoek mee te werken.
- Het volkshuisvestingsverslag van de verbonden onderneming omvat een uiteenzetting van de werkzaamheden, met uitzondering van de ondernemingen van welke de toegelaten instelling minder dan 2% van de aandelen houdt. De T.I. kan aan de verbonden ondernemingen hieromtrent aanvullende eisen stellen.

4.6 Werkdomein verbonden ondernemingen

- De, voor zover zij werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting, verbonden ondernemingen zijn uitsluitend feitelijk werkzaam in gemeenten in Nederland, in gemeenten in de directe nabijheid van Nederland of in de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba. Conform Woningwet artikel 40.
- De met de T.I. verbonden ondernemingen van welke zij de enige aandeelhouder zijn en de samenwerkingsvennootschappen zijn uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting. Indien een toegelaten instelling een deel van de aandelen van een met haar verbonden onderneming houdt, is die onderneming, overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, ten minste naar rato van dat deel werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting. Conform Woningwet artikel 45 en de daaraan gerelateerde artikelen in de BTIV en RTIV.
- Een verbonden onderneming voldoet in een kalenderjaar aan artikel 45, eerste lid, tweede volzin, van de wet, indien zij over dat jaar een percentage van haar omzet genereert uit werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting, dat ten minste gelijk is aan het percentage van haar aandelen dat een toegelaten instelling in haar houdt. Conform BTIV artikel 46.
- De verbonden ondernemingen verstrekken de T.I. een overzicht van voorgenomen werkzaamheden, waaruit de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is kunnen afleiden welke werkzaamheden op hun grondgebied zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt. Het overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende vijf kalenderjaren. Conform Woningwet artikel 43 lid 1. Vrijgesteld zijn hiervan de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen van welke zij minder dan 2% van de aandelen houdt. Conform BTIV artikel 39 lid 3.

4.7 Dienstverlening

De T.I. zal ten aanzien van haar dochtermaatschappijen (namen noemen) diensten verlenen ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie of van toegelaten instellingen (namen noemen) en hun dochtermaatschappijen (namen noemen). Conform Veegwet artikel IX y.

4.8 Reglement financieel beleid en beheer¹¹

- Corporatie WBVA en de aan haar verbonden ondernemingen voeren een zodanig financieel beleid en beheer, dat de financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. Conform 55a lid 1.
- Corporatie WBVA stelt een dergelijk reglement op, dat ook van toepassing is ook op de verbonden ondernemingen, waarin zij in elk geval opneemt binnen welke grenzen de aan haar financiële beleid en beheer verbonden risico's aanvaardbaar zijn, en welk beleid zij beoogt te voeren ingeval haar financiële continuïteit in gevaar komt of dreigt te komen. Conform 55 a lid 2 en Veegwet artikel IX GG.

¹¹ Zie voor nadere uitwerking: model financieel beleid en beheer: <http://www.aedes.nl/content/artikelen/financi-n/financi-n-n/treasury/model--reglement-financieel-beleid-en-beheer--besc.xml>

5. Juridische scheiding

De toegelaten instelling brengt, onverminderd de artikelen 50, tweede lid, onderdeel e, van de wet, en II, derde lid, vierde volzin, onderdeel e, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, in de niet-DAEB-tak onder, conform Woningwet artikel 50 a en 50 b.:

- de met haar verbonden ondernemingen, alsmede haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen jegens die ondernemingen.
- De werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en alle daarmee samenhangende baten, lasten, activa en passiva, overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te geven voorschriften onder in een of meer woningvennootschappen.

De toegelaten instelling stelt een voorstel tot bewerkstelling van de juridische scheiding op.

- Zij kan, overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, daarin opnemen dat andere werkzaamheden en daarmee samenhangende baten, lasten, activa en passiva dan die, bedoeld in het eerste lid, eerste volzin, in een woningvennootschap worden ondergebracht. Bij toepassing van de tweede volzin van dit lid is artikel 50, tweede lid, van overeenkomstige toepassing.
- De toegelaten instelling bewerkstelligt geen juridische scheiding dan nadat de minister deze heeft goedgekeurd. Zij doet daartoe het voorstel, bedoeld in artikel 50a, tweede lid, aan hem toekomen. De minister neemt binnen twaalf weken na ontvangst van het voorstel een besluit omtrent de goedkeuring, welke termijn hij, door schriftelijke kennisgeving daarvan aan de toegelaten instelling, telkens kan verlengen met een door hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste zes weken, van welke verlenging hij kennis geeft voor het verstrijken van de eerstgenoemde dan wel de voor de laatste maal verlengde termijn.
- Op een verzoek om goedkeuring van een voorgenomen juridische scheiding zijn de artikelen 21, eerste lid en tweede lid, tweede volzin, en 53, tweede lid en derde lid, aanhef en onderdeel a, van overeenkomstige toepassing.

Bovendien neemt de T.I. het beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB van de Aw in acht alsook het beoordelingskader van WSW.

5.1 Woningvennootschap

Als corporatie WBVA besluit een juridische scheiding vorm te geven door één of meer op te richten woningvennootschap(pen), neemt ze de volgende bepalingen in acht:

- Woningvennootschappen zijn naamloze vennootschappen als bedoeld in artikel 64 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 175 van dat boek. Conform Woningwet 50 a lid 1.
- Corporatie WBVA is terstond na de bewerkstelling van een juridische scheiding de enige aandeelhouder van de woningvennootschappen. Conform Woningwet 50 c lid 1.

5.1.1 Inrichting Woningvennootschap

- Corporatie WBVA brengt in de woningvennootschap onroerende zaken, leningen, financieel waardeerbare rechten en verplichtingen uit hoofde van bedingen, de met haar verbonden ondernemingen, alsmede haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen jegens die ondernemingen, overige activa en passiva en baten en lasten onder, conform BTIV artikel 81 lid 1 en BTIV artikel 82 lid 3.
- Voor zover passiva of lasten als bedoeld in het eerste lid bestaan uit schulden en andere verplichtingen jegens derden, brengt corporatie WBVA deze niet onder in een woningvennootschap, indien de betrokken derde daarmee niet instemt. Conform BTIV artikel 81 lid 2.
- De corporatie kan facultatief 10% extra potentieel te liberaliseren woningen overdragen, conform BTIV artikel 81 lid 3.
- Indien de financiële continuïteit van een woningvennootschap niet in dezelfde mate is gewaarborgd als die van de corporatie, verstrekt corporatie een startlening aan de woningvennootschap. Conform BTIV artikel 82 lid 1. De startlening kan een hypothecaire lening zijn. Deze lening heeft:
 - een rentepercentage dat gelijk is aan de op het tijdstip van indiening van het verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 21, tweede lid, eerste volzin, van de wet geldende rente op tienjarige staatsleningen, vermeerderd met 1,5 % (BTIV 10 lid 2) (RTIV 2), dit percentage geldt als minimumpercentage (Veeg-BTIV artikel I W lid 1), en
 - wordt, in principe¹² binnen vijftien jaar afgelost in liquide middelen en zodanig, dat na vijf en tien jaar ten minste een derde respectievelijk twee derde deel is afgelost (BTIV 10 lid 2) (Veeg BTIV artikel 1 c).

¹² In principe: De toegelaten instelling kan de minister verzoeken om de aflossing, bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, op een later tijdstip te stellen of het af te lossen bedrag lager vast te stellen. De minister willigt het verzoek uitsluitend in,

- Voor de aflossing van de startlening wordt door de woningvennootschap in principe het gedeelte van de netto-opbrengst ingezet van de vervreemding van haar onroerende zaken. Conform artikel BTIV 82 lid 2 en Veeg-BTIV artikel I W lid 2.
- Indien de financiële continuïteit van de toegelaten instelling niet in dezelfde mate is gewaarborgd als die van een woningvennootschap, kan corporatie WBVA besluiten andere leningen dan die, genoemd in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, niet in die woningvennootschap onder te brengen. Conform BTIV artikel 82 lid 3 en Veeg-BTIV artikel I W lid 3.
- Corporatie WBVA verschaft bij de bewerkstelling van een juridische scheiding niet anderszins financiële middelen aan een woningvennootschap dan door middel van een startlening als bedoeld in artikel 82, eerste lid, of in de vorm van aandelenkapitaal. Er zijn geen preferente aandelen, indien die ertoe zouden leiden dat corporatie die een meerderheid van de aandelen houdt niet in staat is een dienovereenkomstige invloed op de gang van zaken in de woningvennootschap uit te oefenen. Conform artikel BTIV artikel 83 lid 1
- Corporatie WBVA stelt zich in generlei opzicht garant voor een woningvennootschap. Conform artikel BTIV artikel 83 lid 2.

5.1.2 Aanbiedingsplicht aandelen woningvennootschap

- De minister kan bepalen dat corporatie WBVA haar aandelen in een woningvennootschap in het openbaar ter overname aanbiedt, indien:
 - naar zijn oordeel vervreemding van aandelen in een woningvennootschap noodzakelijk is uit het oogpunt van het waarborgen van de financiële continuïteit van de toegelaten instelling of
 - van het door de toegelaten instelling kunnen voldoen aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet.
- Een aanbieding geschiedt tegen de intrinsieke waarde. Bij de aanbieding geeft de toegelaten instelling te kennen welke invloed wijzigingen die na de vervreemding van de aandelen zullen optreden in het beleid inzake de verhuur van de woongelegenheden van de woningvennootschap zullen hebben op de prijs waartegen zij de aandelen vervreemdt.

Conform Woningwet 50 c lid 2 en BTIVBTIV artikel 90

indien naar zijn oordeel daardoor wordt voorkomen dat de financiële continuïteit van de rechtspersoon of vennootschap niet meer is gewaarborgd en de financiële continuïteit van de toegelaten instelling gewaarborgd blijft. Hij kan aan dat inwilligen nadere voorwaarden verbinden. Conform BTIV artikel 10 lid 3.

6. Extern toezicht

Woningbouwvereniging WBVA en haar (mogelijk toekomstige) dochtermaatschappijen staan onder toezicht van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

6.1 Invulling toezicht

Het toezicht van de Aw richt zich bij de dochtermaatschappijen op de volgende onderwerpen:

- a) de rechtmatigheid van het handelen en nalaten;
- b) de governance en de integriteit van beleid en beheer;
- c) het behoud van de financiële continuïteit;
- d) het beschermen van het maatschappelijk bestemd vermogen;
- e) de solvabiliteit en de liquiditeit;
- f) de kwaliteit van het financieel risicomanagement, het financieel beheer, de financiële aansturing en de financiële verantwoording.

Het toezicht omvat de volgende taken m.b.t. de dochtermaatschappijen:

- a) het risicogericht beoordelen van het beleid en beheer en het aan hen doen toekomen van dat oordeel;
- b) het risicogericht beoordelen van het functioneren in het algemeen en;
- c) het desgevraagd en uit eigen beweging informeren van de Minister over ontwikkelingen omtrent de dochtermaatschappijen die in het belang van het toezicht zijn, en het op grond daarvan doen van voorstellen.

6.2 Aanwijzing

De minister kan in het belang van de volkshuisvesting corporatie WBVA of een dochtermaatschappij een aanwijzing geven om een of meer handelingen te verrichten of na te laten. Een aanwijzing aan corporatie WBVA kan betrekking hebben op werkzaamheden van een dochtermaatschappij of van een samenwerkingsvennootschap waarin zij volledig aansprakelijke vennote is, in welk geval corporatie WBVA er voor zorgdraagt dat de dochtermaatschappij of die vennootschap die aanwijzing naleeft. Een aanwijzing heeft geen betrekking op het plaatsen van opdrachten door de toegelaten instelling of haar dochtermaatschappij.

Conform Woningwet artikelen: 61 d, 61 e, 61 f, 61 g,

6.3 Bewindvoering

Indien corporatie WBVA of een dochtermaatschappij het belang van de volkshuisvesting ernstige schade berokkent, redelijkerwijs in die situatie geen verbetering te voorzien is en een andere daartegen gerichte maatregel dan het onder bewind stellen van die corporatie of dochtermaatschappij niet doeltreffender zou zijn, kan de rechtbank in het arrondissement waarin zij haar woonplaats heeft haar onder bewind stellen op een daartoe strekkend verzoek van de Minister. De Minister kan bij zijn verzoek personen voor benoeming tot bewindvoerder voordragen en voorstellen doen omtrent hun beloning. Artikel 61d, eerste lid, tweede volzin, is ten aanzien van een samenwerkingsvennootschap als bedoeld in die volzin van overeenkomstige toepassing. Conform Woningwet artikelen: 61 h, 61 i, 61 j, 61 k, 61 l. WBVA zal deze aanwijzing opvolgen.