

Verbindingenstatuut

Stichting Wonen Zuid

Vastgesteld door de Bestuurder op 7-6-2016
Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 24-6-2016

INHOUD VERBINDINGENSTATUUT

1. INLEIDING	2
1.1 INTERNE ONTWIKKELINGEN	2
1.2 EXTERNE ONTWIKKELINGEN	2
1.3 POSITIONERING VAN VERBINDINGENSTATUUT	3
2. DOEL VERBINDINGENSTATUUT	3
3. DEFINITIE VERBINDING	4
4. AFWEGINGSKADER VERBINDINGEN	4
4.1 UITGANGSPUNT VERBINDINGEN.....	4
4.2 TOETSINGSKADER	5
4.3 BESLUITVORMING EN MONITORING	5
4.4 INFORMATIEVOORZIENING RAAD VAN COMMISSARISSEN	6
BIJLAGE A: TOETSINGSKADER VOOR BESLUITVOORBEREIDING	7
BIJLAGE B: STATUTEN STICHTING WONEN ZUID ARTIKEL 10	9

1. INLEIDING

Wonen Zuid helpt mensen te wonen zoals zij wensen, met de mogelijkheden die zij hebben. Om ook in de toekomst onze volkshuisvestelijke taak en transformatie-opgave te kunnen blijven vervullen, is het belangrijk dat de financiële continuïteit van Wonen Zuid gewaarborgd is en risico's worden geminimaliseerd. Een verbindingsstatuut levert een bijdrage aan de beperking van risico's en hiermee aan onze financiële continuïteit.

In het verbindingsstatuut is het toetsingskader vastgelegd dat door Stichting Wonen Zuid en haar dochterondernemingen wordt gehanteerd bij het aangaan, onderhouden en beëindigen van verbindingen.

1.1 INTERNE ONTWIKKELINGEN

Vanuit een financieel solide basis sturen wij steeds meer op professionaliteit van de organisatie. Integriteit, verantwoording en transparantie zijn voorwaarden om als maatschappelijke organisatie succesvol te opereren. Het verbindingsstatuut draagt bij aan deze voorwaarden en geeft heldere kaders waaraan bestaande en nieuwe verbindingen worden getoetst.

1.2 EXTERNE ONTWIKKELINGEN

Hoewel het aangaan en onderhouden van verbindingen van alle tijden is, heeft een aantal politieke, economische en demografische ontwikkelingen ervoor gezorgd dat verbindingen in de belangstelling zijn komen te staan. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot een toenemende vraag naar scherpte en toezicht, om op deze manier te borgen dat het volkshuisvestelijke vermogen binnen de sector blijft en dit vermogen wordt ingezet voor de volkshuisvestelijke doelen. Met dit verbindingsstatuut worden de randvoorwaarden voor het aangaan van verbindingen ingekaderd en het draagt hiermee bij aan de toenemende vraag naar toezicht, transparantie en verantwoording.

De herziening van de Woningwet in 2015 is aanleiding geweest om dit statuut op onderdelen aan te passen.

1.3 POSITIONERING VAN VERBINDINGENSTATUUT

Wonen Zuid toetst nieuwe en bestaande verbindingen aan de hand van een aantal instrumenten, die in onderlinge samenhang moeten worden gezien. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen het verbindingenstatuut en -beleid.

- **Verbindingenstatuut:** In het verbindingenstatuut is het toetsingskader vastgelegd dat door Stichting Wonen Zuid wordt gehanteerd bij het aangaan en onderhouden van verbindingen. Het verbindingenstatuut wordt vastgesteld door het Bestuur en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Wijzigingen kunnen alleen worden doorgevoerd na goedkeuring van de Raad van Commissarissen.
- **Verbindingenbeleid:** Het verbindingenbeleid bevat de beleidsmatige uitwerking van de kaders zoals verankerd in het verbindingenstatuut en geeft hiermee invulling aan de doelstellingen en randvoorwaarden die Wonen Zuid hanteert op het gebied van verbindingen. Onderdeel van dit beleid zijn de procedure tot het aangaan of ontbinden van verbindingen, verdere invulling van het toetsingskader etc. Dit beleid maakt onderdeel uit van het investeringsbeleid en wordt vastgesteld door de bestuurder.

2. DOEL VERBINDINGENSTATUUT

Het verbindingenstatuut geldt als het kader voor het nemen van beslissingen op het gebied van aangaan van relaties met andere rechtspersonen en vennootschappen of vergaande contractuele verbindingen. Het verbindingenstatuut streeft daarbij het volgende na:

- het bieden van een afwegingskader voor het Bestuur en de Raad van Commissarissen;
- het verschaffen van inzicht en verantwoording aan de Raad van Commissarissen;
- het bieden van een informatief en uniform en toetsbaar kader voor besluitvoorbereiding;
- het bieden van inzicht aan en kunnen dienen als verantwoording naar alle belanghouders (waaronder huurders, gemeenten, AW, WSW, de accountant, etc.). Hiermee draagt dit statuut bij aan de nodige transparantie bij het aangaan van verbindingen;
- het bieden van een afwegingskader voor risicomanagement en ondernemerschap.

3. DEFINITIE VERBINDING

De nieuwe Woningwet (art. 1, lid 2) spreekt van een verbinding indien sprake is van een rechtspersoon of vennootschap:

1. welke een dochtermaatschappij is;
2. in welke een toegelaten instelling deelneemt in de zin van artikel 24c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, of
3. 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.

Wonen Zuid hanteert dezelfde definitie als hierboven genoemd met de volgende aanscherping voor punt 3:

- een langjarige overeenkomst met afdwingbare financiële rechten en plichten waarin op bestuurlijk niveau wordt samengewerkt en gezamenlijke besluitvorming plaatsvindt. Hierbij gaat het niet over een overeenkomst tussen opdrachtgever en opdrachtnemer.

4. AFWEGINGSKADER VERBINDINGEN

4.1 UITGANGSPUNT VERBINDINGEN

Bij de afweging tussen het uitvoeren van de activiteiten binnen de toegelaten instelling of in een verbinding hanteert Wonen Zuid het volgende uitgangspunt:

- Alle activiteiten worden uitgevoerd binnen de TI tenzij dit niet kan of mag (we zijn immers een corporatie) of indien gewenst vanuit argumenten zoals in 4.2 aangegeven (eigen keuze, maatwerk, op basis van risico, transparantie, etc.)

Alvorens een voorstel tot het aangaan van een nieuwe verbinding te doen, wordt eerst beoordeeld of die activiteit in de toegelaten instelling of in een bestaande verbinding kan worden ondergebracht.

Bij de beoordeling van de doelstelling van de verbinding hanteert Wonen Zuid het volgende uitgangspunt:

- De doelstelling van de verbinding dient voldoende samenhang te hebben en voldoende verenigbaar te zijn met de doelstelling van de TI (visie, missie, strategie, ondernemingsplan, etc.)

4.2 TOETSINGSKADER

Verbindingen kunnen enkel worden aangegaan wanneer dit noodzakelijk is in het kader van:

- verplichtingen vanuit de wet- en regelgeving ten aanzien van het elders onderbrengen van activiteiten, bijvoorbeeld niet-DAEB activiteiten;
- risicobeheersing, het beperken van de aansprakelijkheid van de toegelaten instelling;
- het beperken/ delen van risico's in de samenwerking met derden;
- kansen mogelijk te maken, die binnen de toegelaten instelling niet mogelijk zijn of ingekocht kunnen worden;
- het kunnen initiëren van voor Stichting Wonen Zuid belangrijke activiteiten, die niet mogelijk zijn vanuit alleen de toegelaten instelling;
- gebruik te kunnen maken van de kennis die niet beschikbaar is binnen de toegelaten instelling;
- samenwerking voor gezamenlijke belangenbehartiging;
- fiscale overwegingen met het oog op een splitsing van maatschappelijke en commerciële activiteiten;
- de wens om bepaalde activiteiten te separeren vooruitlopend op toekomstige verkoop.

Alle voorstellen tot het aangaan van verbindingen worden bovendien vooraf getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Zo is in de Woningwet onder andere gespecificeerd onder welke omstandigheden het aangaan van een verbinding is toegestaan en voor welke verbindingen goedkeuring van de Minister vereist is¹. Daarnaast wordt gewerkt met een gedegen afwegingskader, waarbij minimaal de in **bijlage A** opgenomen onderwerpen beschreven worden in het besluitvoorbereidingsdocument. In het verbindingenbeleid kunnen nadere randvoorwaarden op deze onderwerpen benoemd worden. Dit document is opgenomen als onderdeel van het investeringsbeleid.

Indien verdere veranderingen van de wettelijke kaders plaatsvindt, die een verandering ten opzichte van de bestaande kaders betekent, waardoor strijdigheid met het bestaande verbindingenstatuut ontstaat, zal het statuut daaraan ondergeschikt zijn. Deze situatie blijft bestaan totdat het verbindingenstatuut aangepast is. Het Bestuur doet in dat geval voorstellen om deze strijdigheid op te heffen.

4.3 BESLUITVORMING EN MONITORING

Een verbinding conform de definitie van hoofdstuk 3 mag uitsluitend worden aangegaan of opgeheven na een door de Raad van Commissarissen geaccordeerd voorgenomen besluit van de bestuurder, zoals vastgesteld in artikel 10 lid 1 sub b

¹ Zie art. 21, lid 1 en 2, BTIV art. 8, 9 en 10.

van de statuten van Wonen Zuid. Ook relevant hierbij is artikel 10 lid 1 sub v van de statuten. Deze artikelen zijn in onderstaand kader af te lezen en tevens bijgevoegd aan dit verbindingsstatuut onder bijlage B.

Aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen zijn, onverminderd het elders in de statuten bepaalde, onderworpen de besluiten van het Bestuur omtrent:

- *Artikel 10 lid 1 sub b: het aangaan of verbreken van duurzame samenwerking van de stichting met een andere rechtspersoon of vennootschap dan wel als volledig aansprakelijke vennote in een commanditaire vennootschap of vennootschap onder firma, indien deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is voor de stichting;*
- *Artikel 10 lid 1 sub v: de vaststelling dan wel wijziging van een toetsingskader voor het aangaan en beëindigen van verbindingen.*

In bovenstaand artikel 10 lid 1 sub b wordt gesproken over een samenwerking of verbreking van “ingrijpende betekenis”. In hoeverre de samenwerking of verbreking van de verbinding van ingrijpende betekenis is, is ter beoordeling van de bestuurder. Uitgangspunt hierin is dat het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking met een andere rechtspersoon of vennootschap vooraf ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de Raad van Commissarissen, tenzij een spoedeisend karakter dit niet mogelijk maakt. In dat geval informeert de bestuurder de Raad van Commissarissen achteraf.

Jaarlijks worden de verbindingen geëvalueerd. Hierbij wordt beoordeeld of de verbindingen nog passen binnen de strategie en koers van Stichting Wonen Zuid. Indien dit niet het geval is wordt per verbinding gekozen of het belang wordt aangehouden of een beëindigingsprocedure wordt opgestart.

4.4 INFORMATIEVOORZIENING RAAD VAN COMMISSARISSSEN

De Raad van Commissarissen wordt geïnformeerd bij gevraagde besluitvorming ten aanzien van het aangaan/beëindigen van verbindingen. Waar relevant vindt in dit kader goedkeuring plaats door Raad van Commissarissen van voorgenomen besluiten van de bestuurder. Verder informeert de bestuurder de Raad van Commissarissen periodiek over de bestaande verbindingen via de gebruikelijke rapportages en overlegvormen.

BIJLAGE A: TOETSINGSKADER VOOR BESLUITVOORBEREIDING

De volgende zaken dienen minimaal te worden beschreven in de motivering voor het aangaan van iedere afzonderlijke verbinding:

Conform artikel 8 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting:

1. Het verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 21, tweede lid, eerste volzin, van de wet gaat in elk geval vergezeld van:

- a. 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;
- b. de zienswijzen van de gemeenten waar de toegelaten instelling of die rechtspersoon of vennootschap feitelijk werkzaam is;
- c. de statuten en reglementen of ontwerpstatuten en -reglementen van die rechtspersoon of vennootschap;
- d. een overzicht van het door de toegelaten instelling verschaftte 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;
- e. 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;
- f. 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;
- g. 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 kasstromen, hun mogelijkheden tot het aangaan van financiële transacties ten behoeve van het kunnen verrichten van hun werkzaamheden en een analyse van hun leningportefeuille;

- h. 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;
- i. indien van toepassing: de meest recente balans, winst- en verliesrekening en begroting van die rechtspersoon of vennootschap;
- j. de mededeling, bedoeld in artikel 21, tweede lid, tweede volzin, onderdeel b, van de wet en
- k. 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.

2. De toegelaten instelling doet het verzoek en de stukken, bedoeld in het eerste lid, aan Onze Minister toekomen.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Aanvullend hierop heeft Wonen Zuid bepaald dat, voor zover dit niet reeds naar voren komt in bovenstaande zaken, bovendien beschreven dient te worden:

- Aanleiding
- Beweegredenen (inclusief risico's bij het niet/ wel onderbrengen van beoogde activiteiten in een verbinding);
- Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden;
- Procuratiehouder
- Penvoerder
- Geldende AO/IC (minimaal gelijk aan die van Stichting Wonen Zuid);
- Te verwachten risico's en rendement;
- Rechtsvorm;
- Aandeelhouder(s);
- Bestuurder(s);
- Beoogde looptijd;
- Exit strategie (inclusief mogelijke exit-kosten);
- Opname in de planning & control cyclus, periodieke verantwoording;
- Juridische en fiscale toets.

BIJLAGE B: STATUTEN STICHTING WONEN ZUID

ARTIKEL 10

Artikel 10

1. Aan de voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen zijn, onverminderd het elders in deze statuten bepaalde, onderworpen de besluiten van het bestuur omtrent:

- a. overdracht of overgang van de door de stichting in stand gehouden onderneming dan wel een overwegend deel van die onderneming aan een derde;
- b. het aangaan of verbreken van duurzame samenwerking van de stichting met een andere rechtspersoon of vennootschap dan wel als volledig aansprakelijke vennote in een commanditaire vennootschap of vennootschap onder firma, indien deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is voor de stichting;
- c. het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting, indien daarmee ten minste € 1.000.000,- exclusief BTW gemoeid is, voor zover deze investering niet reeds is opgenomen in een goedgekeurde begroting;
- d. wijziging van de statuten en de vaststelling of wijziging van het bestuursreglement;
- e. ontbinding van de stichting;
- f. het aanvragen van surseance van betaling of aangifte van faillissement van de stichting;
- g. de gelijktijdige beëindiging of beëindiging binnen een kort tijdsbestek van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers van de stichting;
- h. een ingrijpende wijziging in de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de stichting of van personen die als zelfstandigen of in een rechtspersoon of vennootschap daar-in werkzaam zijn;
- i. het vervreemden van onroerende zaken en hun onroerende en infra-structurele aanhorigheden van de stichting, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom daarvan, tenzij: met het betrokken besluit van het bestuur een bedrag van minder dan € 1.000.000,- exclusief BTW gemoeid is, dan wel het betrokken besluit transacties betreft met betrekking tot woongelegenheden van welke de beoogde verkrijgers natuurlijke personen zijn en waarin die persoon of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van die persoon zijn woonverblijf heeft of zal hebben;

- j. het vaststellen van het overzicht van de voorgenomen werkzaamheden in de gemeenten waar de stichting feitelijk werkzaam is;
- k. een voorstel tot vaststelling van de jaarrekening;
- l. de vaststelling van het jaarverslag;
- m. de vaststelling van het volkshuisvestingsverslag en het overzicht van de overige verantwoordingsgegevens;
- n. vaststelling dan wel wijziging van de (meerjaren)begroting inclusief de meerjarenprognose en financiële meerjarenplanning;
- o. het uitgeven van schuldbrieven;
- p. het bezwaren van de in dit lid onder i. bedoelde zaken ;
- q. het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijke medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt;
- r. het vaststellen dan wel wijzigen van een reglement voor het financiële beleid en beheer, inclusief het investerings-, beleggings- en treasury statuut;
- s. het oprichten van andere rechtspersonen;
- t. het vaststellen dan wel wijzigen van het beleid van de stichting op hoofdlijnen, waartoe ook het ondernemingsplan wordt gerekend;
- u. de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de stichting en de wijze van uitvoering van en verslaggeving over de visitatie;
- v. de vaststelling dan wel wijziging van een toetsingskader voor het aangaan en beëindigen van verbindingen.

2. Het ontbreken van de goedkeuring van de Raad van Commissarissen op een besluit als bedoeld in lid 1 tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur of leden van het bestuur niet aan.

3. Het in lid 1 onder b, d tot en met h, alsmede het onder k., l. en n. bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij het uitoefenen van stemrecht door het Bestuur in rechtspersonen waarin de stichting deelneemt en bestuurder is, en het uitoefenen van stemrecht op de door de stichting gehouden aandelen in zulke rechtspersonen waarin de stichting overwegende zeggenschap uitoefent, indien en voor zover die aangelegenheden in die deelnemingen aan de orde zijn.