

VERBINDINGENSTATUUT

Datum vastgesteld Raad van Bestuur:	11 januari 2023
Datum goedgekeurd Raad van Commissarissen:	28 maart 2023

INHOUD

Inleiding	3
Aangaan van nieuwe verbinding	5
Bestaande verbindingen	7
Evaluatie en opheffen of vervreemden	8
Bijlage 1. Aanvraag nieuwe verbinding en toetsing	11
Bijlage 2. Beëindiging verbinding en toetsing	12
Bijlage 3. Vervreemding verbinding en toetsing	13

1. INLEIDING

Algemeen

In het verbindingsstatuut is het toetsingskader vastgelegd dat door stichting Woonstad Rotterdam (hierna: Woonstad Rotterdam) wordt gehanteerd bij het aangaan, onderhouden en beëindigen van verbindingen evenals de te volgen interne procedures. Afwijkingen van het toetsingskader zijn alleen mogelijk als deze bij de besluitvorming worden voorzien van een aanvullende motivering.

De Governancecode Woningcorporaties (bepaling 5.2) stelt dat de RvB een verbindingsstatuut opstelt dat door de RvC wordt goedgekeurd. Tevens is in de statuten van Woonstad Rotterdam bepaald dat de Raad van Bestuur (hierna: RvB) goedkeuring van de Raad van Commissarissen (hierna: RvC) behoeft voor het vaststellen van het toetsingskader voor verbindingen en investeringen. Dit verbindingsstatuut is daarom door de RvB ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd en daarna vastgesteld.

Wettelijk kader

Er is sprake van een verbonden onderneming bij een rechtspersoon, niet zijnde een vereniging van eigenaren (VvE), of vennootschap:

- *welke een dochtermaatschappij is;*
- *in welke een corporatie deelneemt in de zin van artikel 24c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek; of*
- *met welke een corporatie anderszins een duurzame band heeft, waaronder mede wordt begrepen het hebben van stemrechten in de algemene vergadering van die rechtspersoon.*

De verbindingen van Woonstad Rotterdam vallen onder de bovengenoemde definities.

Bij het aangaan van verbindingen worden de betreffende bepalingen uit de Woningwet in acht genomen. In artikel 45 lid 1 van de Woningwet is voorts bepaald dat toegelaten instellingen, en de met hen verbonden ondernemingen van welke zij de enige aandeelhoudster zijn en de samenwerkingsvennootschappen, uitsluitend werkzaam zijn 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 ten minste naar rato van dat deel werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting.

Doel Verbindingenstatuut

Het verbindingsstatuut geldt als het kader voor het nemen van beslissingen op het gebied van aangaan, beheren en beëindigen van relaties met andere vennootschappen. Het verbindingsstatuut streeft daarbij het volgende na:

- het bieden van een informatief en uniform kader voor besluitvoorbereiding;
- het bieden van een afwegingskader voor de RvB en RvC;
- het bieden van een toetsingskader in verband met de benodigde goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties (Aw);
- het verschaffen van inzicht en verantwoorden aan de RvC;
- het kunnen dienen als verantwoording en bieden van inzicht aan alle belanghouders, waaronder Aw, Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), gemeente, de accountant etc.

Gezien de complexiteit van de materie wint Woonstad Rotterdam altijd onafhankelijk juridisch advies in over het proces ten aanzien van het aangaan, beëindigen of vervreemden van een verbinding.

Gezien de aard van de verbindingen is de rol van de OR en klantenraad buiten beschouwing gelaten. Indien er sprake is van fusie of impact op het personeel, is advies van de OR vereist. Indien er sprake is van impact op huurders, is instemming van de klantenraad vereist, mogelijk in combinatie met de instemming van de bewonerscommissie.

Indien er goedkeuring van de Aw is vereist, dient vooraf de impact op het borgingsplafond opgevraagd te worden bij het WSW. De Aw neemt dit mee in haar afwegingen.

2. AANGAAN VAN NIEUWE VERBINDING

Inleiding

Belangrijke vragen bij het aangaan van verbindingen zijn:

- Onder welke omstandigheden is voor Woonstad Rotterdam een verbinding wel of niet gunstig?
- Wat zijn de afwegingscriteria om te beslissen tot een verbinding over te gaan?

Afwegingen of argumenten om een verbinding aan te gaan, kunnen zijn:

- afsplitsen van de activiteiten biedt een betere bescherming van de publieke middelen tegen de risico's van commerciële activiteiten;
- transparantie met betrekking tot de resultaten van product-marktcombinaties wordt vergroot;
- samenwerking met derden is eenvoudiger vorm te geven, zeker wanneer een gezamenlijke onderneming noodzakelijk is;
- afsplitsen van de activiteiten is noodzakelijk vanwege de uit de wettelijke regeling voortvloeiende verplichtingen ten aanzien van het scheiden van activiteiten en/of fiscale overwegingen.

Aangaan van een nieuwe verbinding

Voor het aangaan van een nieuwe verbinding wordt een aanvraag ingediend bij de RvB. In de statuten van Woonstad Rotterdam is bepaald dat onder meer de navolgende besluiten van de RvB zijn onderworpen aan goedkeuring van de RvC:

- een duurzame samenwerking van de toegelaten instelling met een andere rechtspersoon of vennootschap, indien deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is voor de toegelaten instelling; en
- tot het oprichten of deelnemen in een andere rechtspersoon.

In de aanvraag voor een nieuwe verbindingen wordt een aantal aspecten meegenomen. Deze aspecten zijn opgenomen in [bijlage 1](#) (niet limitatief). De aanvrager is een directeur. Toetsing van de aanvraag gebeurt door het bedrijfs onderdeel Bedrijfsvoering. De toetsing vindt in ieder geval plaats op de volgende aspecten: fiscaal, juridisch / wet- en regelgeving en financiering. Na toetsing wordt de aanvraag inclusief advies van het bedrijfs onderdeel Bedrijfsvoering verstuurd naar de RvB.

Voor het aangaan van een verbinding met een rechtspersoon of vennootschap is voorafgaande goedkeuring nodig van de Aw. In dat kader zijn de zienswijzen van de gemeente en instemming van de huurdersorganisatie met de verbinding noodzakelijk. Na goedkeuring van de RvB wordt de aanvraag verbindingen verzonden aan de gemeente en huurdersorganisatie. Na ontvangst van de positieve zienswijzen van de gemeente en de mededeling dat de huurdersorganisatie instemt met de verbinding, kan het traject worden doorgezet voor goedkeuring van de RvC. Belangrijk is dat de zienswijzen van de gemeente en instemming van de huurdersorganisatie schriftelijk worden vastgelegd; deze dient namelijk meegestuurd te worden met het verzoek tot goedkeuring, in te dienen bij de Aw. Na de (positieve) zienswijze van de gemeente en instemming van de huurdersorganisatie wordt het ter goedkeuring neergelegd bij de RvC.

Als de aanvraag is vastgesteld door de RvB en goedgekeurd door de RvC, moet de aanvraag door de RvB worden ingediend bij de Aw in verband met de benodigde goedkeuring van de Aw. Na goedkeuring van de Aw kan de verbinding worden opgericht en de bestuurder(s) van de verbinding worden benoemd.

actie	wie
1. aanvragen aangaan nieuwe verbinding (memo)	Directeur
2. toetsen van aanvraag	Bedrijfsvoering
3. goedkeuring Raad van Bestuur Woonstad Rotterdam	RvB
4. instemming huurdersorganisatie	Huurdersorganisatie
5. ophalen zienswijze gemeente	Gemeente
6. goedkeuring Raad van Commissarissen	RvC
7. indienen aanvraag voor goedkeuring aangaan nieuwe verbinding bij Autoriteit woningcorporaties	RvB
8. oprichten verbinding	RvB
9. benoemen van bestuurder(s) verbinding (=vertegenwoordiger verbinding)	RvB

3. BESTAANDE VERBINDINGEN

Inleiding

Verbindingen zijn vaak op afstand geplaatst van de kernactiviteiten van Woonstad Rotterdam. Dit mag er niet toe leiden dat voor verbindingen aparte regels gelden. Woonstad Rotterdam zal vaststellen dat de interne beheersing van de verbinding voldoet aan de standaarden die ook aan de eigen organisatie zijn opgelegd. Woonstad Rotterdam heeft een verantwoordingsplicht per verbinding, zoals vermeld in de Woningwet, het Btiv, het Accountantsprotocol en de ministeriële regelingen / beleid van BZK. Voor het periodiek rapporteren moet een duidelijk overzicht bestaan en de rapportage moet inzicht geven op het niveau van de afzonderlijke verbinding. De rapportage geeft in ieder geval inzicht in:

- hoeverre de verbindingsdoelstellingen worden gerealiseerd;
- of de realisatie binnen de planning en het budget blijft;
- of de van tevoren bepaalde kwaliteit wordt gehaald;
- of er eventuele zaken zijn die bijzondere aandacht vragen.

Het overzicht van bestaande verbindingen is opgenomen in het jaarverslag en de jaarrekening. De meeste recente jaarstukken zijn op de website van Woonstad Rotterdam gepubliceerd.

Rapporteren van bestaande verbindingen

Een periodieke rapportage wordt door de bestuurder van de verbinding verstuurd aan de RvB van Woonstad Rotterdam. Het onderwerp verbindingen is als onderdeel van de bestuursrapportage een vast onderdeel op de agenda van de RvC en Auditcommissie.

4. EVALUATIE EN OPHEFFEN OF VERVREEMDEN

Inleiding

Voor het adequaat besturen van Woonstad Rotterdam is het van belang de verbindingen periodiek te evalueren. Er kan worden nagegaan of de verbinding nog binnen de strategie past en of er veranderingen in de omgeving zijn die tot aanpassing van de verbindingsactiviteiten zouden moeten leiden. Deze evaluatie staat één keer per jaar op de agenda van de RvB en de RvC. De RvC moet zich er in discussie met de RvB van Woonstad Rotterdam van kunnen vergewissen dat de beheersing van verbindingen adequaat en effectief is.

Na de evaluatie van een verbinding kan de RvB besluiten om de verbinding te beëindigen dan wel het belang te vervreemden. Bij de (mogelijke) beëindiging of vervreemding van een verbinding zijn een aantal onderwerpen van belang om besproken en gerapporteerd te worden. Op deze onderwerpen wordt hierna nader ingegaan.

Beëindigen/opheffen verbinding

Wanneer de conclusie van de RvB is dat de verbinding opgeheven dient te worden, wordt dit vastgelegd in een notitie. Deze vastlegging bevat een aantal aspecten over de beëindiging. In [bijlage 2](#) is een (niet-limitatieve) opsomming opgenomen van de aspecten die betrokken worden. De notitie voor beëindiging wordt door de vertegenwoordiger van de verbinding opgesteld. Na het opstellen van de notitie wordt deze voor toetsing gestuurd aan de afdeling Bedrijfsvoering. Na toetsing door de afdeling Bedrijfsvoering wordt het formulier ingediend bij de RvB. De RvB zal het formulier beëindiging verbinding vaststellen en het besluit tot beëindiging voorleggen aan de RvC ter goedkeuring.

Voor het opheffen van een verbinding met een rechtspersoon of vennootschap is voorafgaande goedkeuring nodig van de Aw en het WSW (op grond van het Reglement van Deelneming).

Indien er nog activiteiten in de verbinding plaatsvinden, kan het opheffen van de verbinding geschieden via een fusie met stichting Woonstad Rotterdam. In een dergelijk geval is er naast onderstaand schema, ook toestemming nodig van de Aw en instemming van de OR. Voor de toestemming van de Aw zal het WSW een verklaring moeten afgeven over de impact van de fusie op het borgingsplafond.

actie	wie
1. na evaluatie verzoek bestuur voor beëindiging van verbinding	RvB
2. opstellen memo beëindiging verbinding	vertegenwoordiger verbinding
3. toetsing van memo	Bedrijfsvoering
4. vaststellen beëindiging verbinding bestuur	RvB
5. goedkeuring beëindiging verbinding RvC	RvC
6. goedkeuring beëindiging verbinding WSW op basis van het Reglement van Deelneming	RvB
7. goedkeuring beëindiging verbinding bij Autoriteit woningcorporaties	RvB

Vervreemden verbinding

Naast het opheffen van een verbinding kan deze ook worden vervreemd. De aandelen worden dan verkocht aan bijvoorbeeld de andere deelnemende partij. Het vervreemden van aandelen in een dochtermaatschappij en de overdracht of overgang van de door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming dan wel een overwegend deel van die onderneming aan een derde, is onderworpen aan goedkeuring van de Aw (artikel 27 Woningwet en 28 BTIV). De te volgen stappen 1 tot en met 4 zijn gelijk aan de stappen bij het opheffen van de verbinding.

De aspecten die (minimaal) worden betrokken in het voorstel tot vervreemden van de verbinding zijn opgenomen in bijlage 3.

actie	wie
1 na evaluatie verzoek bestuur voor vervreemden aandelen van verbinding	RvB
2 opstellen memo vervreemden verbinding	vertegenwoordiger verbinding
3 toetsing van verzoek	Bedrijfsvoering
4 vaststellen vervreemding aandelen verbinding door bestuur	RvB
5 goedkeuring vervreemding verbinding RvC	RvC
6 goedkeuring vervreemding verbinding WSW op grond van het Reglement van Deelneming	RvB
7 goedkeuring vervreemding aandelen/ beëindiging verbinding bij Aw	RvB

BIJLAGEN

Bijlage 1 Aanvraag nieuwe verbinding en toetsing

Bijlage 2 Beëindiging verbinding en toetsing

Bijlage 3 Vervreemding verbinding en toetsing

BIJLAGE 1 – AANVRAAG NIEUWE VERBINDING EN TOETSING

De aanvrager (directeur) betreft minimaal de volgende aspecten in de aanvraag voor het aangaan van een nieuwe verbinding:

1. Wat is de doelstelling van de verbinding en op welke wijze sluit het aan op de kerntaak en strategie van Woonstad Rotterdam?
2. Wat is het kapitaalbelang van Woonstad Rotterdam (rechtstreekse investering)?
3. Welke partners zijn er en wat is hun kapitaalbelang?
4. Wat is de gekozen juridische en fiscale vorm?
5. Hoe is de financiering van de verbinding geregeld?
6. Wat is de verwachte looptijd van de voorgenomen samenwerking?

De aanvraag wordt vergezeld van de volgende bijlagen:

- Uiteenzetting van de beweegredenen voor de voorgenomen verbinding evenals dat het voornemen in het belang van de volkshuisvesting is;
- Zienswijze gemeente en instemming huurdersorganisatie;
- De (ontwerp)statuten en reglementen;
- Overzicht van het door Woonstad Rotterdam verschaft vermogen en vreemd vermogen en verleende garantie(s);
- Het (voorgenomen) ondernemingsplan waarin in ieder geval de (voorgenomen) werkzaamheden zijn opgenomen en waaruit blijkt welk aandeel van die werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting hebben in het geheel van de werkzaamheden;
- Het (voorgenomen) financieringsplan met daarin opgenomen welke partijen deelnemen en het aandeel van elke partij;
- Meest recente balans, liquiditeits- en solvabiliteitspositie en meerjarenanalyse van de kasstromen van Woonstad Rotterdam;
- Analyse van de leningportefeuille van Woonstad Rotterdam;
- Overzicht van de woongelegenheden van Woonstad Rotterdam met huurprijs tot huurtoeslaggrens (art. 13 lid 1 onderdeel a Wet Huurtoeslag);
- Meest recente balans, winst-en-verliesrekening en begroting van de verbinding (indien van toepassing);
- Andere bescheiden die bijdragen aan een juist en volledig inzicht in de (voorgenomen) bedrijfsvoering en financiering van de verbinding.

Bedrijfsvoering toetst de aanvraag (minimaal) op de volgende aspecten:

1. Sluit het risicoprofiel van de verbinding aan op de strategie van Woonstad Rotterdam?
2. Wat is het te verwachten rendement en sluit dit aan op de doelstellingen/strategie van Woonstad Rotterdam?
3. Zijn de fiscale en juridische aspecten inzichtelijk en aanvaardbaar?
4. Is het aangaan van de nieuwe verbinding in overeenstemming met de wet- en regelgeving voor woningcorporaties (w.o. Woningwet, BTIV, etc.)?
5. Hoe is de financiering geregeld?
6. In hoeverre kan de verbinding worden verankerd in de P&C cyclus van Woonstad Rotterdam?
7. Zijn alle benodigde bijlagen aanwezig en zijn deze juist en volledig?

BIJLAGE 2 – BEËINDIGING VERBINDING EN TOETSING

De aanvrager (directeur) betreft minimaal de volgende aspecten in de aanvraag voor het beëindigen van een verbinding:

1. Wat is de reden van beëindiging van de verbinding?
2. Wat is het kapitaalbelang dat wordt ontvangen?
3. Wat zijn de fiscale en juridische consequenties?
4. Wat zijn de financiële consequenties?
5. Wat zijn de consequenties voor de reputatie en bedrijfsvoering?
6. Wat is de verwachte looptijd van de opheffing?

Bedrijfsvoering toetst de aanvraag voor beëindiging (minimaal) op de volgende aspecten:

1. Is het kapitaalbelang dat wordt ontvangen, gerelateerd aan de desinvestering, acceptabel?
2. Zijn de fiscale en juridische consequenties bekend en acceptabel?
3. Zijn de consequenties voor de reputatie en bedrijfsvoering bekend en acceptabel?
4. Wat zijn de gevolgen van de beëindiging voor de balans en winst-en-verliesrekening van Woonstad Rotterdam?

BIJLAGE 3 – VERVREEMDING VERBINDING EN TOETSING

De aanvrager (directeur) betreft minimaal de volgende aspecten in de aanvraag voor het vervreemden van een verbinding:

1. Wat is de reden van vervreemding van de verbinding?
2. Wat is de verkoopprijs van de aandelen?
3. Wat zijn de fiscale en juridische consequenties?
4. Hoeveel procent van de aandelen worden vervreemd?
5. Wat zijn de financiële consequenties?
6. Zijn er leningen of garanties verstrekt aan de verbinding of is Woonstad Rotterdam verantwoordelijk voor de schulden van de verbinding?
7. Wat zijn de consequenties voor de reputatie en bedrijfsvoering?
8. Wat is de verwachte looptijd van de opheffing?

Bedrijfsvoering toetst de aanvraag voor vervreemding (minimaal) op de volgende aspecten:

1. Is de verkoopprijs gerelateerd aan de waarde van de verbinding en acceptabel?
2. Zijn de fiscale en juridische consequenties bekend en acceptabel?
3. Zijn de financiële consequenties bekend en acceptabel?
4. Zijn de consequenties voor de reputatie en bedrijfsvoering bekend en acceptabel?
5. Wat zijn de gevolgen van de vervreemding voor de balans en winst-en-verliesrekening van Woonstad Rotterdam?