

Verbindingenstatuut Rentree

rentree. thuis in Deventer

Procedure:

MT/DB besluit d.d. 8 september 2016

RvC goedkeuring d.d. 20 september 2016

Artikel 1 Algemeen

In dit verbindingsstatuut is het toetsingskader vastgelegd dat door Woningstichting Rentree (hierna Rentree) 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.

Dit statuut is gebaseerd op de, op het moment van vaststelling van dit statuut, geldende Woningwet (Herzieningswet). Met het in werking treden van de herziene Woningwet moeten toegelaten instellingen DAEB en niet DAEB werkzaamheden scheiden. De toekomstige keuze van Rentree voor de wijze waarop de activiteiten worden gescheiden, kan mogelijk tot aanpassing van dit statuut leiden.

In de statuten van Rentree is bepaald dat het bestuur goedkeuring van de RvC behoeft voor het vaststellen van het toetsingskader voor verbindingen en investeringen. Dit verbindingsstatuut is door het bestuur ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd en daarna vastgesteld.

Artikel 2 Wettelijk kader

Voor de toepassing van het bij of krachtens de Woningwet bepaalde wordt verstaan onder:

- *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.
- *samenwerkingsvennootschap*: vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap, door een toegelaten instelling aangegaan met een of meer andere toegelaten instellingen die alle in dezelfde gemeenten als die toegelaten instelling feitelijk werkzaam zijn.

De verbindingen van Rentree 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 aandeelhouder 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.

Artikel 3 Doel Verbindingstatuut

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 het Bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC)
- het bieden van een toetsingskader in verband met de benodigde goedkeuring van de Minister i.c. 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.

Artikel 4 Aangaan van nieuwe verbinding

4.1 Algemeen

Belangrijke vragen bij het aangaan van verbindingen zijn:

Onder welke omstandigheden is voor Rentree 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.

4.2 Aangaan van een nieuwe verbinding.

Voor het aangaan van een nieuwe verbinding wordt een aanvraag ingediend bij het bestuur.

In de statuten van Rentree, artikel 7 lid 4 b, is bepaald, dat de besluiten van het bestuur:

- om 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, zijn onderworpen aan goedkeuring van de raad van commissarissen.

De aanvraag bestaat uit een formulier met toetsingvragen welke volledig ingevuld wordt door de aanvrager, zie bijlage 1. Het formulier gaat vergezeld van een uiteenzetting van de beweegredenen voor de voorgenomen verbinding. De aanvrager is een teamleider of manager. Als het formulier volledig is ingevuld en ondertekend door de aanvrager wordt deze, met de gevraagde documenten, ter toetsing gestuurd naar de controller. De toetsing van de controller wordt uitgevoerd op vier gebieden, fiscaal, juridisch, wet- en regelgeving en financiering. In bijlage 2 is het toetsingformulier opgenomen. Na toetsing en goedkeuring door de controller, wordt de aanvraag verstuurd naar het bestuur.

Na goedkeuring van het bestuur 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 dienen namelijk meegestuurd te worden met het verzoek tot goedkeuring, in te dienen bij de Aw.

Als de aanvraag is goedgekeurd door de RvC moet de aanvraag door het bestuur worden ingediend bij de Aw in verband met de benodigde goedkeuring van de minister. Het verzoek tot goedkeuring gaat in ieder geval vergezeld van de documenten/bescheiden zoals bepaald in artikel 8 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). Deze bescheiden zijn opgesomd in het formulier met toetsingsvragen in bijlage 2.

Na goedkeuring van de Aw kan de verbinding worden opgericht en de bestuurder(s) van de verbinding worden benoemd.

Stap	Actie	Wie
1.	Aanvragen, door middel van invullen formulier aanvraag aangaan nieuwe verbinding	Teamleider of manager
2.	Toetsen van aanvraag, invullen toetsingformulier	controller
3.	Goedkeuring Raad van Bestuur	Bestuur
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 Wonen	Bestuur Bestuur
8.	Oprichten verbinding	
9.	Benoemen van bestuurder(s) verbinding (=vertegenwoordiger verbinding)	Bestuur

4.3 Inrichting van een verbinding

Rentree hanteert bij de vormgeving van de structuur en organisatie van haar verbindingen de volgende uitgangspunten:

- verbindingen worden niet bestuurd door de Directeur-bestuurder, de controller noch door leden van de Raad van Commissarissen van Rentree
- beheersing van verbindingen door Rentree geschiedt via het aandeelhouderschap (of daarmee vergelijkbare partnerpositie), in een verbinding is geen Raad van Commissarissen of Raad van Toezicht;
- de statuten en reglementen van een verbinding worden opgesteld in aansluiting op de statuten, reglementen en de P&C cyclus van Rentree ;
- waar het dochtermaatschappijen betreft zijn de statuten en reglementen van Rentree onverminderd van kracht;
- verbindingen van Rentree hebben geen personeel in dienst, maar lenen dit personeel in;
- bij iedere verbinding worden tussen de partners duidelijke afspraken gemaakt en vastgelegd over procuratie en tekenbevoegdheid, waarbij transparantie, integriteit en het voorkomen van belangenverstremgeling centraal staan.

Artikel 5 Bestaande verbindingen

5.1 Algemeen

Verbindingen zijn vaak op afstand geplaatst van de kernactiviteiten van Rentree. Dit mag er niet toe leiden dat voor verbindingen aparte regels gelden. Rentree zal vaststellen dat de interne beheersing van de verbinding voldoet aan de standaarden die ook aan de eigen organisatie zijn opgelegd. Rentree heeft een verantwoordingsplicht per verbinding, zoals vermeld in de Woningwet, het BTIV, het Accountantsprotocol en de ministeriele 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.

5.2 Rapporteren van bestaande verbindingen

Een periodieke rapportage wordt door de bestuurder van de verbinding verstuurd aan het bestuur van Rentree. Het bestuur van Rentree rapporteert de periodieke rapportage verbindingen aan de RvC en auditcommissie als bijlage bij de bestuursrapportage. Het onderwerp verbindingen moet een vast onderdeel zijn op de agenda van de RvC en auditcommissie.

Om de sturing en monitoring goed te kunnen uitoefenen is er een classificatie opgezet gerelateerd aan de risico's en belangen van de verbindingen. Deze classificatie wordt ook toegepast bij de periodieke rapportageverplichtingen.

De classificatie is:

1. Groot risico en groot belang
2. Groot risico en beperkt belang
3. Beperkt risico en groot belang
4. Beperkt risico en beperkt belang.

Bij de rapportageverplichting is een onderscheid gemaakt tussen bestuur en RvC. Bij het aangaan van een nieuwe verbinding is de rapportageverplichting een vast onderdeel in de te maken afspraken. De Planning & Control cyclus van de verbinding moet waar mogelijk gelijk zijn aan de Planning & Control (P&C) cyclus van Rentree.

De inhoud van de rapportage is afhankelijk van de classificatie van de verbinding.

In onderstaande tabellen zie je welke rapportages worden aangeleverd aan het bestuur en aan de RvC en met welke frequentie.

De classificatie wordt ieder halfjaar herbeoordeeld. Veranderingen in de classificatie worden in de periodieke rapportage gemeld.

De rapportage van de verbindingen is een onderdeel van de kwartaalrapportage.

Bestuur

Klasse	Classificatie	Rapportage	Frequentie
1	Groot risico, groot belang	<ul style="list-style-type: none"> Balans, W&V met toelichting en vergelijking met begroting. Prognose jaarresultaat en beschrijving van ontwikkelingen 	halfjaar
2	Groot risico, beperkt belang	<ul style="list-style-type: none"> Belangrijke ontwikkelingen prognose jaarresultaat met toelichting 	halfjaar
3	Beperkt risico, groot belang	<ul style="list-style-type: none"> Afwijkingen van prognose jaarresultaat Toelichting op materiële mutaties 	halfjaar
4	Beperkt risico, beperkt belang	<ul style="list-style-type: none"> Balans en W&V rekening 	Jaar

Raad van Commissarissen

Klasse	Classificatie	Rapportage	Frequentie
1	Groot risico, groot belang	<ul style="list-style-type: none"> Balans, W&V met toelichting en vergelijking met begroting. Prognose jaarresultaat en beschrijving van ontwikkelingen 	halfjaar
2	Groot risico, beperkt belang	<ul style="list-style-type: none"> Belangrijke ontwikkelingen prognose jaarresultaat met toelichting 	halfjaar
3	Beperkt risico, groot belang	<ul style="list-style-type: none"> Balans en W&V rekening 	Jaar
4	Beperkt risico, beperkt belang	<ul style="list-style-type: none"> Balans en W&V rekening 	Jaar

Artikel 6 Evaluatie en opheffen of vervreemden**6.1 Algemeen**

Voor het adequaat besturen van Rentree, 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 1 x per jaar op de agenda van het bestuur en de RvC. De RvC moet zich er in discussie met het bestuur van Rentree van kunnen vergewissen dat de beheersing van verbindingen adequaat en effectief is.

Na de evaluatie van een verbinding kan het bestuur 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.

6.2 Beëindigen/opheffen verbinding

Wanneer de conclusie van het bestuur is dat de verbinding opgeheven dient te worden, zal het formulier beëindigen/opheffen verbindingen ingevuld moeten worden. Dit formulier bevat een aantal toetsingvragen over de beëindiging, zie bijlage 2 voor het formulier. Dit formulier dient ingevuld te worden door de vertegenwoordiger van de verbinding. Na het invullen en ondertekenen van dit formulier, zal het voor toetsing gestuurd worden naar de controller. Na toetsing en ondertekening door de controller zal het formulier ingediend worden bij het bestuur. Het bestuur zal het formulier beëindiging verbinding vaststellen en het besluit tot beëindiging voorleggen aan de RvC ter goedkeuring.

Stap	Actie	Wie
1.	Na evaluatie verzoek bestuur voor beëindiging van verbinding	Bestuur
2.	Invullen formulier toetsingvragen beëindiging verbinding	Vertegenwoordiger verbinding
3.	Toetsing van formulier	controller
4.	Vaststellen beëindiging verbinding bestuur	Bestuur
5.	Goedkeuring beëindiging verbinding RvC	RvC
6.	Melding beëindiging verbinding bij Autoriteit Wonen	Bestuur

6.3 Vervreemden verbinding

Naast het opheffen van een verbinding kan deze ook worden vervreemd. De aandelen worden dan verkocht aan bijvoorbeeld de andere deelnemende partij (bij een 50% deelneming).

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. Het formulier met toetsingsvragen voor de vervreemding van aandelen is opgenomen in bijlage 3.

Stap	Actie	Wie
1.	Na evaluatie verzoek bestuur voor vervreemden aandelen van verbinding	Bestuur
2.	Invullen formulier toetsingvragen vervreemden verbinding	Vertegenwoordiger verbinding
3.	Toetsing van formulier	controller
4.	Vaststellen vervreemding aandelen verbinding door bestuur	Bestuur
5.	Goedkeuring vervreemding aandelen verbinding door RvC	RvC
6.	Indienen voorstel vervreemding aandelen beëindiging verbinding bij Autoriteit Wonen	Bestuur

Bijlagen

- Bijlage 1 Formulier aanvraag aangaan nieuwe verbinding
 Toetsingformulier controller nieuwe verbinding
- Bijlage 2 Formulier beëindiging verbinding
 Toetsingformulier controller beëindiging verbinding
- Bijlage 3 Formulier vervreemding (belang in) verbinding
 Toetsingformulier controller vervreemding (belang in)
 verbinding
- Bijlage 4 Overzichtkaart verbindingen
- Bijlage 5 Overzicht deelnemingen/verbindingen Rentree 31-12-2015

Bijlage 1**Formulier aanvraag aangaan nieuwe verbinding**

(in te vullen door aanvrager)

Naam verbinding :
 Aanvrager :
 Datum aanvraag :

1.	Wat is de doelstelling van de verbinding en op welke wijze sluit het aan op de kerntaak en strategie van Rentree
2.	Het kapitaalbelang Rentree (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.	De verwachte looptijd van de voorgenomen samenwerking

In bijlagen toevoegen	
1.	Uiteenzetting van de beweegredenen voor de voorgenomen verbinding evenals dat het voornemen in het belang van de volkshuisvesting is
2.	Zienswijze gemeente en instemming huurdersorganisatie
3.	De (ontwerp)statuten en –reglementen
4.	Een overzicht van het door Rentree verschafte eigen vermogen en vreemd vermogen en verleende garantie(s)
5.	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 die werkzaamheden
6.	Het (voorgenomen) financieringsplan met daarin opgenomen welke partijen deelnemen en het aandeel van elke partij
7.	Meeste recente balans, liquiditeits- en solvabiliteitspositie en een meerjarenanalyse van de kasstromen van Rentree
8.	Analyse van de leningportefeuille van Rentree
9.	Overzicht van de woongelegenheden van Rentree met huurprijs tot huurtoeslaggrens (art.13 lid 1 onderdeel a wet huurtoeslag)
10.	Meest recente balans, winst en verliesrekening en begroting van de verbinding (indien van toepassing)
11.	Andere bescheiden die bijdragen aan een juist en volledig inzicht in de (voorgenomen) bedrijfsvoering en financiering van de verbinding.

Opgesteld d.d.	Handtekening aanvrager

Bijlage 1**Toetsingformulier controller aanvraag nieuwe verbinding**

(in te vullen door controller)

Naam verbinding : Datum toetsing controller :
 Aanvrager :
 Datum aanvraag :

1.	Sluit het risicoprofiel van de verbinding aan op de strategie van Rentree
2.	De te verwachten rendementen zijn bekend en sluiten aan met de doelen van Rentree
3.	De fiscale en juridische aspecten zijn inzichtelijk en acceptabel
4.	Is het aangaan van de nieuwe verbinding in overeenstemming met de wet en regelgeving woningcorporaties (BTIV, nieuwe Woningwet)
5.	Hoe is de financiering geregeld
6.	De verbinding is verankerd in de P&C cyclus van Rentree
7.	Zijn alle benodigde bijlage toegevoegd
8.	Zijn alle benodigde bijlagen juist en volledig

Opgesteld d.d.	Handtekening controller

Bijlage 2**Formulier beëindiging verbinding**

(in te vullen door vertegenwoordiger verbinding)

Naam verbinding :

Vertegenwoordiger verbinding :

Datum aanvraag beëindiging :

1.	Wat is het kapitaalbelang dat wordt ontvangen
2.	Wat is de reden van beëindiging van de verbinding
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

Opgesteld d.d.	Handtekening vertegenwoordiger verbinding

Bijlage 2**Toetsingformulier controller beëindiging verbinding**

(in te vullen door controller)

Naam verbinding : Datum toetsing controller
 :
 Vertegenwoordiger verbinding :
 Datum aanvraag beëindiging :

1.	Is het kapitaalbelang dat wordt ontvangen, gerelateerd aan de investering 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	Gevolgen beëindiging voor balans / V&W Rentree

Opgesteld d.d.	Handtekening controller

Bijlage 3**Formulier vervreemding (belang in) verbinding**

(in te vullen door vertegenwoordiger verbinding)

Naam verbinding :

Vertegenwoordiger verbinding :

Datum aanvraag beëindiging :

1.	Wat is de verkoopprijs van de aandelen
2.	Wat is de reden van vervreemding van de verbinding
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 Rentree 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

Opgesteld d.d.	Handtekening vertegenwoordiger verbinding

Toetsingformulier controller vervreemding verbinding

(in te vullen door medewerker controller)

 Naam verbinding : Datum toetsing controller
 :

Vertegenwoordiger verbinding :

Datum aanvraag beëindiging :

1.	Is het verkoopprijs dat wordt ontvangen, gerelateerd aan de waarde van de verbinding 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	Gevolgen beëindiging voor balans / V&W Rentree

Opgesteld d.d.	Handtekening controller

Bijlage 4**Overzichtkaart Verbindingen**

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	
Rechtsvorm	
KvK nummer	
Vestigingsplaats	
Statutaire doelstelling	
Aandeelhouder/vennoot en belang	
AvA	
Bestuurder	
Vertegenwoordiger	
Accountant	
Eventuele overige participanten en hun aandeel	
Kern-/nevenactiviteiten verslagjaar	
Heeft consolidatie binnen TI plaatsgevonden	
Fiscale aangifte	
Classificatie	

Financiële gegevens verbinding	
Vennootschap	
Eigen Vermogen	
Maatschappelijk kapitaal	
Jaaromzet	
Jaarresultaat	
Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	
Wijze en mate van bestuurlijk zeggenschap	
Productie en ontwikkeling van de voorraad woongelegenheden in de verbinding	
Datum laatst goedgekeurde jaarrekening	

Financiële verantwoording Rentree	
Eigen vermogen aandeel Rentree	
Waardering deelneming jaarrekening Rentree	
Boekwaarde verstrekte leningen	
Getroffen voorziening Rentree tbv verbinding	
Overige vorderingen Rentree op verbinding	
Zekerheden	
Aflossingstermijn	
Doorberekende kosten aan de verbinding	
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de TI	
Inzet van personeel van de TI	
Van verbinding naar TI	
Ontvangen winstuitkering door TI	
Afgegeven zekerheden ten behoeve van de verbinding	
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	
Eventuele betalingsachterstanden	

Risicobeheersing/bijzonderheden	
Risico's:	Beheersmaatregelen

--	--

Verbinding	percentage	aandeelhouder/participanten	AVA	bestuurder	RvC	KVK nr	vertegenwoordiger	intern contactpersoon	control	gestort kapitaal	maatschappelijk kapitaal	consolidatie	fiscaal	opmerkingen	informatie	jaarrekening
NV Milieuvastgoedcentrum	49,55%	- Gemeente Deventer - Sallcon - IVN	- Gemeente Deventer - Sallcon - IVN	Rudy de Grote												