

VERBINDINGENSTATUUT

Woningbouwvereniging Bergopwaarts



Status: definitief

Vastgesteld door het Bestuur d.d.: 8 november 2016

Goedgekeurd door de RvC¹ d.d.: 29 november 2016

¹ 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.

Inhoudsopgave

1.	Status van het verbindingsstatuut	3
1.1.	Achtergrond	3
1.2.	Definitie van verbindingen	3
1.3.	Doel van het verbindingsstatuut	3
1.4.	Positionering van het verbindingsstatuut.....	4
1.5.	Vaststelling Verbindingenstatuut.....	4
1.6.	Naleving verbindingsstatuut.....	4
1.7.	Opheffen van verbindingen	4
1.8.	Versiebeheer.....	4
2.	Aangaan van verbindingen	5
2.1.	Reden aangaan verbinding	5
2.2.	(Wettelijke) kaders aangaan verbindingen	5
2.3.	Besluitvormingsdocument	7
2.4.	Goedkeuringsvereisten Minister aangaan verbinding	8
3.	Statuten verbindingen	9
3.1.	Wettelijke bepalingen:.....	9
3.2.	Bepalingen vanuit deelnemersreglement WSW	9
4.	Beheer verbindingen	10
4.1.	Goedkeuring vervreemding van aandelen	10
4.2.	Actieve informatieplicht	10
4.3.	Financiële continuïteit in geding	10
4.4.	Benoemingsvereisten	10
4.5.	Verslaglegging	10
4.6.	Werkdomein verbonden ondernemingen	11
4.7.	Dienstverlening.....	11
4.8.	Reglement financieel beleid en beheer	11
5.	Juridische scheiding	12
5.1.	Woningvennootschap	12
5.1.1.	Inrichting Woningvennootschap.....	12
5.1.2.	Aanbiedingsplicht aandelen Woningvennootschap.....	13
6.	Extern toezicht.....	14
6.1.	Invulling toezicht.....	14
6.2.	Aanwijzing.....	14
6.3.	Bewindvoering	14
	BIJLAGE 1: Tabel overzicht Wettelijke bepalingen t.a.v. verbindingen	15

1. Status van het verbindingenstatuut

1.1. Achtergrond

Dit is het Verbindingenstatuut van Woningbouwvereniging Bergopwaarts (hierna Bergopwaarts) als toegelaten instelling (TI) te Deurne. Bergopwaarts staat gezien haar doelstellingen midden in de samenleving en gaat ter uitvoering van haar taken zakelijke relaties aan met derden.

Samenwerking met anderen kan zijn vormgegeven op basis van een overeenkomst. Soms is sprake van het hanteren van diverse rechtsvormen en/of samenwerkingsvormen. In alle gevallen is er sprake van keuzevrijheid bij de inrichting. Bij bijvoorbeeld projectontwikkeling kan sprake zijn van een VOF of van een BV-CV structuur of van turnkey afname van onroerend goed. De keuze voor de ene of andere constructie wordt ingegeven door de verschillende belangen van de deelnemende partijen.

Onverlet de gekozen constructie is het van belang dat de stakeholders van de corporatie weten wat Bergopwaarts doet, waarom, met welk doel en welke voortgang wordt gemaakt. Het is dan ook van belang dat de verantwoording enerzijds aan de diverse stakeholders, zoals Aw, WSW en de lokale overheid, en anderzijds intern aan de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen, adequaat en transparant wordt geregeld. Om dit te waarborgen wordt het verbindingenstatuut opgesteld.

1.2. 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'² wanneer:

- de toegelaten instelling stemrechten heeft in de algemene vergadering;
- en/of wanneer er sprake is van een bestuurlijke band 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 Bergopwaarts en andere rechtspersonen of vennootschappen onder de reikwijdte³ vallen.

1.3. Doel van het verbindingenstatuut

In het verbindingenstatuut is het toetsingskader vastgelegd dat door Bergopwaarts wordt gehanteerd bij het aangaan, onderhouden en ontbinden van verbindingen. Ook geeft het verbindingenstatuut kaders voor de wijze waarop het toezicht

² Zie : bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Accountantsprotocol RTiV 2015)

³ Dus ook bijvoorbeeld Wijk Ontwikkelings Maatschappijen (WOM) alsook deelname aan een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem dat is ondergebracht een aparte stichting.

(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 RvC⁴ 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 Bergopwaarts
- geven van kaders specifiek voor de Woningvennootschap;
- het kunnen dienen als verantwoording en bieden van inzicht aan alle stakeholders (waaronder: Bergopwaarts, Aw, WSW, gemeenten, huurdersorganisaties, samenwerkingspartners);
- dit alles in het kader van het mitigeren van (toekomstige) risico's bij het aangaan, beheren en beëindigen van verbindingen.

1.4. Positionering van het verbindingenstatuut

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

1.5. Vaststelling Verbindingenstatuut

Het Verbindingenstatuut wordt middels besluit vastgesteld door de Directeur-bestuurder na goedkeuring door de Raad van Commissarissen (RvC). Wijzigingen kunnen alleen worden doorgevoerd na een besluit daartoe door de Directeur-bestuurder, na voorafgaande goedkeuring door (RvC).

1.6. Naleving verbindingenstatuut

Minimaal éénmaal per jaar wordt de naleving van het verbindingenstatuut getoetst door de controller. De controller rapporteert hierover aan het management team (MT) en aan de RvC en naleving van het statuut op basis van de betreffende rapportage wordt geagendeerd uiterlijk in de vergadering waarin de goedkeuring van de jaarrekening van de verbinding staat geagendeerd. Bij zijn evaluatie hanteert de controller ten minste bijlage 1 van dit statuut.

1.7. Opheffen van verbindingen

Opheffen van verbindingen geschiedt met inachtneming van hetgeen hier in de statuten van Bergopwaarts is bepaald, hetgeen onder meer inhoudt dat goedkeuring van de RvC noodzakelijk is.

1.8. Versiebeheer

De manager Bedrijfsvoering is verantwoordelijk voor het opstellen en actueel houden van het verbindingenstatuut.

⁴ 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.

2. Aangaan van verbindingen

Voorafgaand aan het aangaan van een verbinding door Woningbouwvereniging Bergopwaarts, 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 Bergopwaarts 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 Bergopwaarts 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 tak⁵ danwel bij een juridische scheiding dat een Woningvennootschap wordt opgericht.
- Risicobeheersing: in plaats van Bergopwaarts is de nieuwe rechtspersoon aansprakelijk met het eigen kapitaal en beperkt het risico van Bergopwaarts 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 ander hier niet genoemde overweging.

2.2. (Wettelijke) kaders aangaan verbindingen

Bergopwaarts 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 Bergopwaarts,
- Bij een dochter geldt dat inrichting van de organisatie, planning en control, etc. naar analogie plaatsvindt van Bergopwaarts. Bij andere vormen is dit afhankelijk van het belang dat Bergopwaarts 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 Bergopwaarts
- Geborgd dient te zijn dat de aparte rechtspersoon (en niet Bergopwaarts), 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 Bergopwaarts kán de schijn worden gewekt dat Bergopwaarts toch zelf bepaalde verplichtingen op zich neemt. Hierdoor bestaat het risico dat Bergopwaarts wordt aangesproken voor nakoming of eventuele schadevergoeding.
- Alle verplichtingen over en weer worden contractueel vastgelegd. Te denken valt aan leningsovereenkomsten, dienstverlening etc.

⁵ 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 door de toegelaten instelling in de betrokken rechtspersoon of vennootschap in te brengen vermogen voor de volkshuisvesting bestemd blijft en het verbinden alleen een voortvloeiend aanvaardbaar risico oplevert;
- 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:
 - een hypothecaire geldlening is en
 - een rentepercentage heeft 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
 - in principe⁶ binnen vijftien jaar wordt 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.
- Bergopwaarts verschaft een met haar verbonden onderneming in principe⁷ 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.
- Bergopwaarts verschaft een op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in principe⁸ 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 Bergopwaarts 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

⁶ 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.

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.

⁸ 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 Bergopwaarts] 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 Bergopwaarts uitgewerkt in een besluitvormingsdocument. In het besluitvormingsdocument worden ten minste de navolgende criteria benoemd en beschouwd:

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

Wettelijke bepalingen:

- 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 kasstromen, 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 WSW wordt gevraagd. Bij het verzoek tot goedkeuring bij de minister houdt Bergopwaarts 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 woongelegenheden 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 Woningbouwvereniging Bergopwaarts 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

Toelichting: In dit hoofdstuk wordt ingegaan op bepalingen die in de statuten van de diverse dochters kunnen worden opgenomen. Het is aan de corporatie zelf om te bepalen of ze die in het verbindingenstatuut opnemen, en / of in de statuten van de dochters.

De statuten van de verbindingen en specifiek de Woningvennootschap zullen minimaal aan de bepalingen voldoen zoals hier opgenomen. Aangezien elke verbinding uniek is voor 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 Onze 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

Bergopwaarts dient een verzoek ter goedkeuring in bij de Minister omtrent:

- a) het vervreemden⁹ door de corporatie van aandelen in een dochtermaatschappij en;
- b) overdracht of overgang¹⁰ 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.

Bergopwaarts 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 veegBTiV 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 Bergopwaarts op te stellen saneringsplan of voornemen. Conform Woningwet 29a lid 1.

4.4 Benoemingsvereisten

Degene die voor benoeming in de RvC¹¹ van een dochtermaatschappij voorgedragen wordt, wordt pas benoemd nadat hij een 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 verslaggingsvereisten dient Bergopwaarts 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.

⁹ Het vervreemden van aandelen, dat wordt 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.

¹⁰ Onze 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.

¹¹ Overigens is het instellen van een RvC bij een dochtermaatschappij niet verplicht is.

Deze eisen zijn:

- De verbonden ondernemingen stelt jaarlijks een jaarrekening op, en 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 Bergopwaarts, de accountant van Bergopwaarts 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. Bergopwaarts 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 Bergopwaarts verbonden ondernemingen van welke zij de enige aandeelhoudster is 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 Bergopwaarts 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

Bergopwaarts zal ten aanzien van haar dochtermaatschappij Vastgoed@BOW BV diensten verlenen ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie. Conform Veegwet artikel IX y.

4.8 Reglement financieel beleid en beheer¹²

- Bergopwaarts 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.
- Bergopwaarts 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.

Zie voor een nadere uitwerking het document Reglement financieel beleid en beheer van Bergopwaarts.

¹² 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 Onze Minister dat heeft goedgekeurd. Zij doet daartoe het voorstel, bedoeld in artikel 50a, tweede lid, aan hem toekomen. Onze 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 Bergopwaarts het beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB van de Aw in acht alsook het beoordelingskader van WSW.

5.1 Woningvennootschap

Als Bergopwaarts 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.
- Bergopwaarts 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

- Bergopwaarts 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 Bergopwaarts 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 (VeegBTIV artikel I W lid 1), en
 - wordt, in principe¹³, 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).

¹³ 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

- 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 VeegBTiV 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 Bergopwaarts 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 VeegBTiV artikel I W lid 3.
- Bergopwaarts 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
- Bergopwaarts 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 Bergopwaarts 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 BTiV artikel 90

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

Bergopwaarts en haar dochtermaatschappijen staan onder toezicht van de Autoriteit woningcorporaties (A.w.).

6.1 Invulling toezicht

Het toezicht van de A.w. 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 Bergopwaarts of een dochtermaatschappij een aanwijzing geven om een of meer handelingen te verrichten of na te laten. Een aanwijzing aan Bergopwaarts kan betrekking hebben op werkzaamheden van een dochtermaatschappij of van een samenwerkingsvennootschap waarin zij volledig aansprakelijke vennote is, in welk geval Bergopwaarts 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.

Bergopwaarts en/of haar dochtermaatschappijen zullen deze aanwijzing opvolgen.

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

6.3 Bewindvoering

Indien Bergopwaarts 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. Bergopwaarts en/of haar dochtermaatschappijen zullen deze aanwijzing opvolgen.

BIJLAGE 1: Tabel overzicht Wettelijke bepalingen t.a.v. verbindingen

Toelichting

Om het overzicht te behouden en ter voorkoming van overlap met andere statuten en reglementen, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De samenwerkingsvennootschap wordt hier niet verder uitgewerkt, immers tal van wettelijke bepalingen slaan daar op terug aangezien de samenwerkingsvennootschap op hoofdlijnen dezelfde rechten en plichten kent als Bergopwaarts Indien een corporatie samen met een andere corporatie en samenwerkingsvennootschap willen oprichten is het dan ook verstandig zich grondig in de wettelijke bepalingen te verdiepen.
- Onderwerpen in de Woningwet worden niet allemaal tot in detail hier opgenomen. Denk aan bepalingen rond verkoopregels, werkdomein, verslaglegging uniformeringen, waarderingsgrondslagen etc. Wel wordt in het verbindingenstatuut hierover een aantal algemene bepalingen opgenomen.
- Het reglement financieel beleid en beheer is een gegeven, de wettelijke bepalingen daaromtrent worden hier dan ook niet nader uitgewerkt.
- Wettelijke bepalingen rond het indienen van het scheidingsvoorstel, alsook het definitieve beoordelingskader Aw rond dit thema worden hier ook niet in detail behandeld. Wel wordt in het verbindingenstatuut rekening gehouden met de bepalingen.
- De borging van de sturingsvariabelen in het kader van financiële levensvatbaarheid en continuïteit, worden in een apart document opgenomen.

Betrekking op	Nummering	Van kracht per
Woningwet		1 juli 2015
Veegwet Woningwet	Veegwet -> Artikel XI	1 jan 2017 (vooralsnog)
BtIV 2015	BTIV	1 juli 2015
Veeg BTIV	Veeg BTIV -> Artikel I	1 juli 2016
RTIV	RTIV	1 juli 2015

1. Algemene bepalingen in de Woningwet

Verwijzing naar regelgeving	De T.i. stelt vast dat:	Waar opgenomen
Begripsbepaling		
1 lid 2	Voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde wordt voorts verstaan onder: - <i>dochtermaatschappij</i> : dochtermaatschappij als bedoeld in artikel 24a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van een toegelaten instelling; - <i>verbonden onderneming</i> : 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; - <i>woningvennootschap</i> : na bewerkstelling van een juridische scheiding overeenkomstig hoofdstuk IV, afdeling 3, paragraaf 5, met een toegelaten instelling verbonden onderneming; - <i>samenwerkingsvennootschap</i> : 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.	Verbindingenstatuut
Veegwet (waarschijnlijk van kracht per 1 jan 2017)		
Veegwet: ARTIKEL IX A	De Woningwet wordt als volgt gewijzigd: In de artikelen 1, eerste lid, 19, derde lid, onderdeel d, 25, eerste, tweede lid en vierde lid, onderdelen c en d, en zesde lid, 26, eerste en derde lid, 28, 29a, eerste lid, 30, eerste lid tot en met derde, vijfde tot en met zevende en negende tot en met elfde lid, 31, eerste, tweede en vierde lid, 32, eerste en tweede lid, 33, tweede lid, 35, derde lid, 36,	RvT wordt RvC, alle statuten

<i>Verwijzing naar regelgeving</i>	<i>De T.i. stelt vast dat:</i>	<i>Waar opgenomen</i>
	derde lid, 37, tweede en derde lid, 53a, vierde lid, en 59, derde lid, onderdeel d, en in het opschrift van paragraaf 3 van afdeling 2 van hoofdstuk IV wordt "raad van toezicht" vervangen door: raad van commissarissen.	
Veegwet: ARTIKEL IX B	In het tweede lid wordt in de aanhef van de begripsomschrijving van verbonden onderneming na "rechtspersoon" ingevoegd:, niet zijnde een vereniging van eigenaars als bedoeld in afdeling 2 van titel 9 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek,.	Verbindingenstatuut
Algemene bepalingen -> aangaan van verbindingen		
Artikel 21 lid 1	De toegelaten instelling verbindt zich: 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.	Verbindingenstatuut
Artikel 21 lid 2	De toegelaten instelling verbindt zich niet met een rechtspersoon of vennootschap dan nadat Onze Minister dat op een daartoe strekkend verzoek van de toegelaten instelling heeft goedgekeurd. Onze Minister onthoudt in elk geval zijn goedkeuring, indien: a. naar zijn oordeel die toegelaten instelling of rechtspersoon of vennootschap niet voldoet of zal voldoen aan het bepaalde bij en krachtens dit hoofdstuk; b. indien het verzoek niet inhoudt dat toepassing wordt gegeven aan artikel 50a, eerste lid: de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden 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 niet hebben medegedeeld of zij met de verbinding instemmen; c. de statuten van de rechtspersoon of de akte van de vennootschap met welke de toegelaten instelling voornemens is zich te verbinden niet voldoen aan artikel 23 of aan de bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent gegeven voorschriften; d. overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de financiële continuïteit van de toegelaten instelling of die rechtspersoon of vennootschap niet voldoende is gewaarborgd; e. de toegelaten instelling voornemens is die rechtspersoon of vennootschap anderszins 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 of f. de toegelaten instelling voornemens is zich in enigerlei opzicht garant te stellen voor die rechtspersoon of vennootschap.	Verbindingenstatuut
BTiV (2015): het aangaan van verbindingen		
BTiV 8 lid 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 verschaft eigen of vreemd vermogen aan elk van de op het tijdstip van indiening van	Verbindingenstatuut / scheidingsvoorstel

Verwijzing naar regelgeving	De T.i. stelt vast dat:	Waar opgenomen
	<p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>i) indien van toepassing: de meest recente balans, winst- en verliesrekening en begroting van die rechtspersoon of vennootschap;</p> <p>j) de mededeling, bedoeld in artikel 21, tweede lid, tweede volzin, onderdeel b, van de wet en</p> <p>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.</p>	
BTiV 8 lid 2	De toegelaten instelling doet het verzoek en de stukken, bedoeld in het eerste lid, aan Onze Minister toekomen.	Verbindingsstatuut / scheidingsvoorstel
BTiV 9 lid 1	<p>Onze Minister keurt het zich verbinden, bedoeld in artikel 21, tweede lid, eerste volzin, van de wet, niet goed, indien:</p> <p>a) naar zijn oordeel sprake is van een uit dat zich verbinden voortvloeiend niet aanvaardbaar risico dat door de toegelaten instelling in de betrokken rechtspersoon of vennootschap in te brengen vermogen niet voor de volkshuisvesting bestemd blijft;</p> <p>b) 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, hoger is dan 10% van het aantal zodanige woongelegenheden dat de toegelaten instelling op 31 december 2014 in eigendom had;</p> <p>c) door dat zich verbinden strijdigheid zou ontstaan met artikel 81, derde lid, eerste volzin, onverminderd de tweede, derde en vierde volzin van dat lid;</p> <p>d) de verrekening tussen de betrokken rechtspersoon of vennootschap en de toegelaten instelling die het gevolg is van het onderbrengen,</p>	Verbindingsstatuut / scheidingsvoorstel

Verwijzing naar regelgeving	De T.i. stelt vast dat:	Waar opgenomen
	<p>bedoeld in artikel 8, eerste lid, onderdeel h, voor meer dan 60% geschiedt in de vorm van aandelen;</p> <p>e) indien de toegelaten instelling in verband met dat onderbrengen een lening aan die rechtspersoon of vennootschap verstrekt: die lening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1^o. geen hypothecaire geldlening is of - 2^o. niet voldoet aan het bepaalde bij en krachtens artikel 10, tweede lid en in verband daarmee vierde lid, onverminderd het bepaalde bij en krachtens artikel 10, derde lid en in verband daarmee vierde lid. <p>f) indien het zich verbinden niet inhoudt 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 niet met dat zich verbinden instemmen.</p>	
Veegt BTIV, van kracht per 1 juli 2016		
Veeg BTIV ARTIKEL I B	In artikel 9, eerste lid, onderdeel d vervalt: die het gevolg is van het onderbrengen, bedoeld in artikel 8, eerste lid, onderdeel h,.	Verbindingenstatuut / scheidingsvoorstel
BTiV 9 lid 2	<p>Onze Minister betreft bij zijn oordeel, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, in elk geval:</p> <p>a) de geraamde solvabiliteit van de toegelaten instelling na een zich verbinden als bedoeld in dat lid;</p> <p>b) de verhouding tussen het saldo van de operationele kasstromen en de rentelasten van de toegelaten instelling gedurende de eerste vijf jaren na een zich zodanig verbinden en</p> <p>c) de meest recente beoordeling door de borgingsvoorziening van de kredietwaardigheid van de toegelaten instelling, indien zij leningen als bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, heeft aangetrokken.</p>	Scheidingsvoorstel
BTiV 9 lid 3	<p>Onze Minister kan op verzoek van de toegelaten instelling een hoger percentage dan dat, genoemd in het eerste lid, onderdeel b, vaststellen, indien:</p> <p>a) de toegelaten instelling bij dat verzoek aannemelijk heeft gemaakt dat toepassing van dat hogere percentage noodzakelijk is om haar financiële continuïteit of die van de betrokken rechtspersoon of vennootschap voldoende te waarborgen, of</p> <p>b) aantoonbaar dat toereikend toepassing gegeven kan worden aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet wat betreft haar werkzaamheden die diensten van algemeen economisch belang zijn. Het bepaalde bij en krachtens artikel 10, eerste lid en in verband daarmee vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.</p>	Scheidingsvoorstel
BTiV 10 lid 1	De financiële continuïteit, bedoeld in artikel 21, tweede lid, tweede volzin, onderdeel d, van de wet, is niet voldoende gewaarborgd, indien Onze Minister van oordeel is dat de financiële middelen van de betrokken toegelaten instelling of rechtspersoon of vennootschap onvoldoende zullen blijken te zijn om hun voorgenomen werkzaamheden te kunnen verrichten.	Scheidingsvoorstel
BTiV 10 lid 2	<p>Een lening als bedoeld in artikel 21, tweede lid, tweede volzin, onderdeel e, van de wet:</p> <p>a) 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 een bij ministeriële regeling te bepalen percentage, en</p> <p>b) wordt afgelost binnen 15 jaar en zodanig, dat na vijf en tien jaar ten minste een derde respectievelijk twee derde deel is afgelost.</p>	Verbindingenstatuut / Scheidingsvoorstel
Veeg BTiV		
Veeg BTIV ARTIKEL I C	In artikel 10, tweede lid, onderdeel b, wordt «wordt afgelost binnen 15 jaar» vervangen door: wordt binnen vijftien jaar afgelost in liquide middelen.	Verbindingenstatuut / Scheidingsvoorstel
RTiV: het aangaan van verbindingen		

Verwijzing naar regelgeving	De T.i. stelt vast dat:	Waar opgenomen
RTiV 2	Het percentage, bedoeld in de artikelen 10, tweede lid, onderdeel a, (BTiV) en 79, tweede lid, onderdeel a, (BTiV), is 1,5.	Scheidingsvoorstel (leningsovereenkomst)
BTiV 10 lid 3	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 willigt 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.	Verbindingenstatuut
Artikel 21 lid 3	De goedkeuring, bedoeld in het tweede lid, is niet vereist voor een verbinding van een toegelaten instelling met een samenwerkingsvennootschap.	Verbindingenstatuut
Artikel 21 lid 4	Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het verzoek, bedoeld in het tweede lid, te verstrekken gegevens, de wijze waarop de toegelaten instelling degenen die een belang hebben bij de verbinding daarbij betrekt en de gronden waarop Onze Minister die verbinding kan goedkeuren dan wel zijn goedkeuring daaraan kan onthouden.	Verbindingenstatuut
Algemene bepalingen -> verschaffen vermogen		
21 a. lid 1	De toegelaten instelling verschafft een met haar verbonden onderneming niet anderszins vermogen dan door middel van het storten van aandelenkapitaal 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.	Verbindingenstatuut
Veegwet (waarschijnlijk van kracht per 1 jan 2017)		
Veegwet: ARTIKEL IX E	In artikel 21a, eerste lid, wordt voor "storten van aandelenkapitaal" ingevoegd: bij haar oprichting.	Verbindingenstatuut
21 a. lid 2	De toegelaten instelling verschafft een op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting met haar verbonden onderneming geen ander vermogen dan het vermogen dat zij tot dat tijdstip aan die onderneming heeft verschafft, 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.	Verbindingenstatuut
21 a. lid 3	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.	Verbindingenstatuut
BTiV (2015): het aangaan van verbindingen		
BTiV 12	Een ontheffing als bedoeld in artikel 21a, derde lid, van de wet wordt uitsluitend verleend, indien dat naar het oordeel van Onze Minister noodzakelijk is: a. om te voorkomen dat de toegelaten instelling gehouden is om schulden van de betrokken verbonden onderneming te voldoen; b. ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestonden op het tijdstip waarop artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking is getreden of c. ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestaan op het tijdstip waarop een juridische scheiding wordt bewerkstelligd.	Verbindingenstatuut
Veeg BTiV (van kracht per 1 juli 2016)		
Veeg BTiV ARTIKEL I D	Artikel 12 komt te luiden: 1. Onze Minister kan ontheffing als bedoeld 21a, derde lid, van de wet verlenen indien:	Verbindingenstatuut

Verwijzing naar regelgeving	De T.i. stelt vast dat:	Waar opgenomen
	<p>a. het verschaffen van vermogen plaatsvindt door het kwijtschelden van schulden van de met haar verbonden onderneming, indien: 1°. de toegelaten instelling enig aandeelhouder is van de verbonden onderneming; 2°. de verbonden onderneming uitsluitend schulden heeft bij de toegelaten instelling; 3°. de waarde van de activa van de verbonden onderneming nihil is, en 4°. de verbonden onderneming na kwijtschelding van de schulden wordt ontbonden;</p> <p>b. het verstrekken van vermogen plaatsvindt bij het bewerkstelligen van een administratieve scheiding of juridische scheiding als bedoeld in Hoofdstuk IV, Afdeling 3, paragraaf 4, onderscheidenlijk paragraaf 5, van de wet aan een dochtermaatschappij en het verschaffen van vermogen voor maximaal 60% geschiedt in de vorm van aandelen.</p> <p>2. Naast de gevallen, bedoeld in het eerste lid, kan Onze Minister uitsluitend een ontheffing als bedoeld in artikel 21a, derde lid, van de wet verlenen, indien dat naar zijn oordeel noodzakelijk is:</p> <p>a. om te voorkomen dat de toegelaten instelling gehouden is om schulden van de betrokken verbonden onderneming te voldoen;</p> <p>b. ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestonden op het tijdstip waarop artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking is getreden, of</p> <p>c. ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestaan op het tijdstip waarop een juridische scheiding wordt bewerkstelligd.</p>	
21 a. lid 4	Het eerste, tweede en derde lid zijn niet van toepassing op het verschaffen van vermogen aan en garantstellingen voor samenwerkingsvennootschappen.	Verbindingenstatuut
Algemene bepalingen -> dividend		
21 b.	De winst van een met een toegelaten instelling verbonden besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 175 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek komt de aandeelhouders ten goede. Artikel 216 lid 1 van dat boek is niet van toepassing.	Statuten dochter
Veegwet (waarschijnlijk van kracht per 1 jan 2017)		
Veegwet: ARTIKEL IX F	De laatste volzin van artikel 21b komt te luiden: 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.	Statuten dochter
Algemene bepalingen -> zekerheden		
21 d. lid 1	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.	Statuten dochter
Rechtsvorm en organisatie -> statuten		
23 lid 1	In de statuten of de akte van een toegelaten instelling of van een met haar 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.	Verbindingenstatuut / Statuten dochter
23 lid 2	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;	Verbindingenstatuut, statuten dochters

Verwijzing naar regelgeving	De T.i. stelt vast dat:	Waar opgenomen
	<p>c. bepalen dat de voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering van die naamloze of besloten vennootschap is vereist voor besluiten van haar bestuur over:</p> <p>1°. dienovereenkomstige aangelegenheden als die, bedoeld in artikel 26, eerste lid, onderdelen c en i;</p> <p>2°. 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</p> <p>3°. 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</p> <p>d. 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.</p>	
23 lid 3	De toegelaten instelling en een met haar 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 Onze Minister, en legt daartoe elke voorgenomen wijziging respectievelijk zodanige wijziging aan hem voor.	Verbindingenstatuut, statuten dochters
Rechtsvorm en organisatie -> governance		
25 lid 4 sub c. 1°	4. Het lidmaatschap van het bestuur is onverenigbaar met: c. het lidmaatschap van het bestuur van een andere rechtspersoon of vennootschap, tenzij die rechtspersoon of vennootschap: 1°. een dochtermaatschappij is.	Verbindingenstatuut
25 lid 5	Degene die voor benoeming in het bestuur, of in het bestuur van een dochtermaatschappij of een samenwerkingsvennootschap, in aanmerking wenst te komen, wordt niet daarin benoemd dan nadat hij aan de instantie die tot die benoeming bevoegd is een 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.	Verbindingenstatuut / Statuten dochter
Veegwet (waarschijnlijk van kracht per 1 jan 2017)		
Veegwet ARTIKEL IX J	Artikel 25 wordt als volgt gewijzigd: 1. In het eerste lid wordt voor de eerste volzin ingevoegd: Bestuurders zijn natuurlijke personen.	Dus TI kan niet optreden als bestuurder
27 lid 1	Aan de goedkeuring van Onze Minister, op een daartoe strekkend verzoek van de toegelaten instelling, zijn, behoudens in bij of krachtens algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen, onderworpen de besluiten van het bestuur omtrent: a. het vervreemden van onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de toegelaten instelling, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom daarvan; b. het vervreemden door de toegelaten instelling van aandelen in een dochtermaatschappij en c. overdracht of overgang van de door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming dan wel een overwegend deel van die onderneming aan een derde.	Verbindingenstatuut Gaan hier niet alle verkoopregels opnemen, wel in verbindingenstatuut melden dan bij verkoop van woningen aan dochters, de verkoopregels in acht worden genomen. Wat te doen met aankoop van woningen van dochter -> Hans?
BTiV (2015): Goedkeuring door Onze Minister van besluiten van het bestuur omtrent vervreemdingen van aandelen		
BTiV 28 lid 1	Onze Minister keurt een vervreemding als bedoeld in artikel 27, eerste lid, onderdeel b, van de wet aan anderen dan toegelaten instellingen niet goed, indien:	Verbindingenstatuut

Verwijzing naar regelgeving	De T.i. stelt vast dat:	Waar opgenomen
	<ul style="list-style-type: none"> a) die vervreemding naar zijn oordeel ertoe leidt dat de financiële continuïteit van de toegelaten instelling niet langer is gewaarborgd; b) die vervreemding geschiedt tegen een prijs die naar zijn oordeel onvoldoende overeenkomt met de intrinsieke waarde; c) de toegelaten instelling een lening of een garantie aan de dochtermaatschappij heeft verstrekt of voor haar schulden aansprakelijk is, en die vervreemding ertoe zou leiden dat zij de helft of minder van de stemrechten in de algemene vergadering van de dochtermaatschappij overhoudt of d) degene aan wie wordt vervreemd hem geen verklaring omtrent het gedrag als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens kan overleggen. 	
27 lid 2	<p>Onze Minister kan besluiten om een besluit als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel a of c, niet goed te keuren in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, met dien verstande dat onder betrokkene als bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van die wet:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. voor de toepassing van de artikelen 3, 4, 12, 26, 30 en 32 van die wet wordt verstaan de wederpartij van de toegelaten instelling en 13 b. voor de toepassing van de artikelen 28, derde lid, en 33 van die wet die wederpartij mede wordt verstaan. 	Statuten dochter?
27 lid 3	Voordat Onze Minister toepassing geeft aan het tweede lid, kan hij 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.	Statuten dochter?
27 lid 4	Een besluit als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel a of b, dat wordt genomen of uitgevoerd zonder dat Onze Minister het heeft goedgekeurd, is nietig.	
	Artikel 28 Besluiten van het bestuur kunnen bij of krachtens de statuten worden onderworpen aan de goedkeuring van de raad van toezicht en de algemene vergadering, voor zover uit de wet niet anders voortvloeit.	Gesprek RvT/Bestuur
Rechtsvorm en organisatie -> actieve informatieplicht		
BTiV 2015		
BTiV 29	<p>De raad van toezicht stelt Onze Minister schriftelijk op de hoogte van zijn werkzaamheden ter uitoefening van zijn taak:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) indien naar zijn oordeel of dat van Onze Minister sprake is van door de betrokken toegelaten instelling berokkende schade of mogelijke schade aan het belang van de volkshuisvesting die zij niet binnen een afzienbare termijn kan herstellen respectievelijk voorkomen; b) indien sprake is van een onoverbrugbaar geschil tussen het bestuur en de raad van toezicht van de toegelaten instelling of tussen de toegelaten instelling en een dochtermaatschappij; c) indien naar zijn oordeel twijfel bestaat aan de rechtmatigheid van het handelen of nalaten, de governance of de integriteit van beleid en beheer van de toegelaten instelling, en het bestuur die twijfel niet heeft weggenomen of d) indien sprake is van liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen in de toegelaten instelling of een dochtermaatschappij van die toegelaten instelling. 	Auditcommissie: Opnemen in statuten
Veeg BTiV (van kracht per 1 juli 2016)		
Veeg BTiV ARTIKEL I J	1. In de aanhef wordt «De raad van toezicht stelt» vervangen door: Voor zover het bestuur van de toegelaten instelling Onze minister niet reeds schriftelijk mededeling heeft gedaan omtrent de aan deze werkzaamheden ten grondslag liggende omstandigheden, stelt de raad van toezicht.	Auditcommissie: Opnemen in statuten

Verwijzing naar regelgeving	De T.i. stelt vast dat:	Waar opgenomen
29 lid 1	Indien naar het oordeel van het bestuur bij een toegelaten instelling of een met haar verbonden onderneming de financiële middelen ontbreken om haar werkzaamheden te kunnen voortzetten, meldt het dat onverwijld aan Onze Minister en de borgingsvoorziening. Het bestuur stelt voorts een plan voor financiële sanering van de toegelaten instelling op, indien de situatie, bedoeld in de eerste volzin, betrekking heeft op of gevolgen heeft voor het kunnen voortzetten van werkzaamheden als genoemd en bedoeld in het bepaalde bij en krachtens artikel 47, eerste lid, onderdelen a tot en met g.	Statuten dochter, Verbindingenstatuut, informatieplicht regelen over en weer
29 a lid 1	Het bestuur van de toegelaten instelling of een dochtermaatschappij doet onverwijld, op diens verzoek of eigener beweging, aan de raad van toezicht of Onze 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 enig door hem te nemen besluit omtrent de goedkeuring van enig door dat bestuur daartoe aan hem ingevolge dit hoofdstuk voorgelegd plan of voorstellen.	Statuten dochter
Rechtsvorm en organisatie -> governance: benoeming		
30 lid 7	Degene die voor benoeming in de raad van toezicht, of in de raad van toezicht van een dochtermaatschappij, in aanmerking wenst te komen, wordt niet daarin benoemd dan nadat hij aan de instantie die tot die benoeming bevoegd is een 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.	Verbindingenstatuut / Statuten dochter
Rechtsvorm en organisatie -> verslaglegging		
35 lid 1	Het bestuur stelt jaarlijks een jaarrekening op, waarop van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn, met uitzondering van de bepalingen van die afdelingen die gezien hun inhoud niet op verenigingen of stichtingen van toepassing kunnen zijn, en van bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bepalingen of delen van bepalingen van die afdelingen. Bij die maatregel kan, uitsluitend indien het aanwijzen van een bepaling of deel daarvan als bedoeld in de eerste volzin dat noodzakelijk maakt, worden bepaald dat bepalingen of delen van bepalingen anders worden gelezen.	Verbindingenstatuut
35 lid 2	In de jaarrekening waardeert het bestuur, overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven nadere voorschriften, de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde.	Verbindingenstatuut Marktwaarde in verhuurde staat ook toepassen bij verbindingen: conform woningwet. Bepalingen marktwaardering verder hier niet opnemen.
35 lid 3	De jaarrekening wordt vastgesteld binnen zes maanden na afloop van het betrokken boekjaar van de toegelaten instelling. De vaststelling geschiedt in geval van een toegelaten instelling die een stichting is door de raad van toezicht en in geval van een toegelaten instelling die een vereniging is door de algemene vergadering, tenzij de statuten hiertoe de raad van toezicht aanwijzen. Vaststelling van de jaarrekening strekt niet tot kwijting aan een bestuurder onderscheidenlijk commissaris.	Verbindingenstatuut
36 lid 4	Bij de toepassing van het eerste, tweede en derde lid wordt mede, afzonderlijk, verslag gedaan ten aanzien van de met de betrokken toegelaten instelling verbonden ondernemingen, met uitzondering van de samenwerkingsvennootschappen waarin zij vennote bij wijze van geldschieting is.	Verbindingenstatuut

<i>Verwijzing naar regelgeving</i>	<i>De T.i. stelt vast dat:</i>	<i>Waar opgenomen</i>
36 a lid 4	De toegelaten instelling stelt een overzicht op met verantwoordingsgegevens over het verslagjaar, welk overzicht mede betrekking heeft op de met haar verbonden ondernemingen. Het overzicht wordt ingericht overeenkomstig bij ministeriële regeling te geven voorschriften, mede ter uitvoering van artikel 49, zevende lid, eerste volzin.	Verbindingenstatuut
BTiV 2015		
BTiv 32 lid 2.	Het volkshuisvestingsverslag omvat voorts een overzicht van de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen, met uitzondering van de ondernemingen van welke de toegelaten instelling minder dan 2% van de aandelen houdt, en een uiteenzetting over hun werkzaamheden.	Verbindingenstatuut
Rechtsvorm en organisatie -> werkdomein		
40	De toegelaten instellingen, de samenwerkingsvennootschappen en, voor zover zij werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting, de andere met toegelaten instellingen 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.	Statuten verbonden ondernemingen
43 lid 1	De toegelaten instelling stelt een overzicht op 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 en heeft mede betrekking op de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen.	Verbindingenstatuut
BTiV 2015		
BTiv 39 lid 3	Het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet, heeft geen betrekking op de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen van welke zij minder dan 2% van de aandelen houdt.	Verbindingenstatuut
Het gebied van de volkshuisvesting		
45 lid 1	De toegelaten instellingen, de met hen 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.	Verbindingenstatuut, statuut dochters
BTiV 2015: Het gebied van de volkshuisvesting		
BTiV 46	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.	
45 lid 2	Het gebied van de volkshuisvesting omvat uitsluitend het door de toegelaten instelling, of door een met haar verbonden onderneming: <ul style="list-style-type: none"> a) doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde woonegelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige woonegelegenheden en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan; b) in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar voor permanent verblijf bedoelde woonegelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en aan de direct daaraan grenzende omgeving; c) aan bewoners van voor permanent verblijf bedoelde woonegelegenheden, en aan leden van wooncoöperaties aan welke zij zodanige woonegelegenheden heeft vervreemd, verlenen van 	Verbindingenstatuut, statuut dochters, Aangezien de wettelijke bepalingen zo detaillistisch en uitgebreid zijn, wordt in het verbindingenstatuut hierover enkele algemene bepalingen opgenomen. Voor nadere detaillering wordt verwezen naar de wet zelf.

Verwijzing naar regelgeving	De T.i. stelt vast dat:	Waar opgenomen
	<p>diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, en, aan personen die haar te kennen geven een zodanige woongelegenheden te willen betrekken, verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met hun huisvesting;</p> <p>d) doen bouwen en verwerven van gebouwen die een maatschappelijke gebruiksbestemming hebben en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige gebouwen en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;</p> <p>e) in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar gebouwen als bedoeld in onderdeel d en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;</p> <p>f) bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling of ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden, voor zover:</p> <p>1°. dat bijdragen als zodanig onderdeel uitmaakt van afspraken als bedoeld in artikel 44, tweede lid;</p> <p>2°. met dat bijdragen per woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b, ten hoogste een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen bedrag is gemoeid;</p> <p>g) doen bouwen en verwerven van gebouwen die een bedrijfsmatige gebruiksbestemming hebben en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige gebouwen en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;</p> <p>h) in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar gebouwen als bedoeld in onderdeel g en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en aan de direct daaraan grenzende omgeving, en</p> <p>i) verrichten van de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd in de onderdelen a tot en met h, waartoe behoren het verwerven of slopen van onroerende zaken, indien dat geschiedt met het oog op het op de grond waar die zaken gelegen zijn verrichten van werkzaamheden overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens de onderdelen a, d en g, het derde of vierde lid en het zesde lid.</p>	
Veegwet		
Veegwet ARTIKEL IX Y	<p>Artikel 45 wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>1. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>a. In onderdeel a wordt na "haar zodanige woongelegenheden en aanhorigheden" ingevoegd: en die van toegelaten instellingen of met hen verbonden ondernemingen.</p> <p>b. In onderdeel b wordt na "haar voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden" ingevoegd: en die van toegelaten instellingen of met hen verbonden ondernemingen.</p> <p>c. In onderdeel h wordt ", en" vervangen door een puntkomma.</p> <p>d. In onderdeel i wordt de punt vervangen door een puntkomma.</p> <p>e. Er worden twee onderdelen toegevoegd, luidende:</p> <p>j. verlenen van diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie van haar dochtermaatschappijen of van toegelaten instellingen en hun dochtermaatschappijen;</p> <p>k. verlenen van diensten ten behoeve van de administratie van huurdersorganisaties of bewonerscommissies, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.</p>	Verbindingenstatuut, statuut dochters, dienstverlening

Verwijzing naar regelgeving	De T.i. stelt vast dat:	Waar opgenomen
Veegwet ARTIKEL IX Y	In het vijfde lid wordt “derde lid, eerste volzin” vervangen door: derde lid. 3. In het zesde lid wordt “het tweede lid, onderdelen c, d, f, g en i, en derde en vierde lid” vervangen door: het tweede lid, onderdelen a, b, c, d, f, g, i, j en k, en derde en vierde lid.	Niets mee doen
Veeg BTiV (van kracht per 1 juli 2016)		
Veeg BTiV ARTIKEL I N	2. Diensten als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel c, van de wet mogen uitsluitend worden geleverd aan: a. bewoners van eigen woongelegenheden; b. bewoners van woongelegenheden van een toegelaten instelling; c. leden van verenigingen van eigenaars als bedoeld in artikel 112 lid 1 onder e van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; d. bewoners van woongelegenheden die bouwkundig een geheel vormen met de eigen woongelegenheden of de woongelegenheden van een toegelaten instelling, of e. indien de diensten worden geleverd door een aan een toegelaten instelling verbonden onderneming, bewoners van woongelegenheden van een verbonden onderneming waarvan alle aandelen door toegelaten instellingen worden gehouden.	Verbindingenstatuut, statuut dochters, dienstverlening
BTiV 2015: Het gebied van de volkshuisvesting		
BTiV 47 t/m 53	Zijn allen (pro rato aandelen verhouding) van toepassing, behoudens enkele specifieke bepalingen die betrekking hebben op Bergopwaarts De BTiV bepalingen worden hier niet verder opgenomen.	Statuten van de verbonden ondernemingen
BTiV 2015: Inrichting van en geldstromen tussen de daeb-tak en de niet-daeb-tak		
BTiV 67 lid 1 d	1. 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: d. de met haar verbonden ondernemingen, alsmede haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen jegens die ondernemingen.	Scheidingsvoorstel
45 lid 4	Het gebied van de volkshuisvesting omvat de werkzaamheden, genoemd in het tweede lid, onderdelen a tot en met h, die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en, voor zover daarmee verband houdende, de werkzaamheden, bedoeld in het tweede lid, onderdeel i, voor zover: d. indien werkzaamheden als genoemd in het tweede lid, onderdeel g, en, voor zover daarmee verband houdende, werkzaamheden als bedoeld in het tweede lid, onderdeel i, door andere met toegelaten instellingen verbonden ondernemingen worden verricht op niet bebouwde grond: die werkzaamheden bijdragen aan het verrichten van hun andere werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.	Verbindingenstatuut, statuut dochters, landelijke toelating (heeft T.i. niet)
Juridische scheiding		
50 a lid 1	Om een juridische scheiding te bewerkstelligen brengt de toegelaten instelling haar 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. 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.	Verbindingenstatuut - > Wv
50 a lid 2	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.	Verbindingenstatuut / Scheidingsvoorstel.
50 b lid 1	De toegelaten instelling bewerkstelligt geen juridische scheiding dan nadat Onze Minister dat heeft goedgekeurd. Zij doet daartoe het	Procesgang scheidingsvoorstel

Verwijzing naar regelgeving	De T.i. stelt vast dat:	Waar opgenomen
	voorstel, bedoeld in artikel 50a, tweede lid, aan hem toekomen. Onze 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.	
50 b lid 2	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.	Procesgang scheidingsvoorstel
50 b lid 3	Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het voorstel, bedoeld in het eerste lid, te verstrekken gegevens, de wijze waarop de toegelaten instelling degenen die een belang hebben bij de juridische scheiding daarbij betreft en de gronden waarop Onze Minister die scheiding kan goedkeuren dan wel zijn goedkeuring daaraan kan onthouden.	Scheidingsvoorstel
50 c lid 1	De toegelaten instelling is terstond na de bewerkstelling van een juridische scheiding de enige aandeelhouder van de woningvennootschappen.	Verbindingenstatuut / statuten Wv
50 c lid 2	Onze Minister kan, overeenkomstig bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent gegeven voorschriften, bepalen dat de toegelaten instelling haar aandelen in een woningvennootschap in het openbaar ter overname aanbiedt.	Verbindingenstatuut - > Wv
BTiV: Vervreemding van aandelen in een woningvennootschap		
BTiV 90	<p>1. Onze Minister kan toepassing geven aan artikel 50c, tweede lid, van de wet, 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.</p> <p>2. Een aanbieding als bedoeld in artikel 50c, tweede lid, van de wet 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.</p>	Verbindingenstatuut - > Wv en statuten Wv
Rechtsvorm en organisatie -> financieel beleid		
55 a lid 1	De toegelaten instelling voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.	Statuten dochters / reglement financieel beleid en beheer
55 a lid 2	Zij stelt daartoe een reglement op, 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. Het reglement heeft mede betrekking op de dochtermaatschappijen en op de samenwerkingsvennootschappen waarin zij volledig aansprakelijke vennote is. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent de inhoud van het reglement.	Statuten dochters / reglement financieel beleid en beheer
Veegwet		
Veegwet ARTIKEL IX GG	In artikel 55a, tweede lid, wordt "de dochtermaatschappijen en op de samenwerkingsvennootschappen waarin zij volledig aansprakelijke vennote is" vervangen door: de verbonden ondernemingen.	Reglement financieel beleid en beheer
<i>Voor de verdere uitwerking hiervan zie het reglement financieel beleid en beheer. Om overlap te voorkomen wordt de uitwerking hier verder weggelaten, wel zal in het verbindingenstatuut een passage die verwijst naar het reglement, worden opgenomen.</i>		Verbindingenstatuut, verwijzing naar reglement opnemen.
Verdere bepalingen -> extern toezicht A.w.		
61 lid 1	Het toezicht op de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen is opgedragen aan de autoriteit.	Verbindingenstatuut

Verwijzing naar regelgeving	De T.i. stelt vast dat:	Waar opgenomen
61 lid 2	Het toezicht richt zich op de volgende onderwerpen: a. de rechtmatigheid van het handelen en nalaten van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen; b. de governance en de integriteit van beleid en beheer van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen; c. het behoud van de financiële continuïteit van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen; d. het beschermen van het maatschappelijk bestemd vermogen van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen; e. de solvabiliteit en de liquiditeit van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen; f. de kwaliteit van het financieel risicomanagement, het financieel beheer, de financiële aansturing en de financiële verantwoording van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen; g. de compensatie, waaronder mede is begrepen de naleving van artikel 48, alsmede artikel 49, eerste en tweede lid, dan wel van de artikelen 49, eerste lid, 25b, eerste lid, van de Mededingingswet, en de andere situaties waarin toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen meer compensatie zouden kunnen ontvangen dan hen toekomt.	lets mee doen? Sturingsmodel etc? Auditcommissie: opnemen
61 lid 3	Het toezicht omvat de volgende taken: a. het risicogericht beoordelen van het beleid en beheer van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen, en het aan hen doen toekomen van dat oordeel; b. het risicogericht beoordelen van het functioneren van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen in het algemeen en c. het desgevraagd en uit eigen beweging informeren van Onze Minister over ontwikkelingen omtrent de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen die in het belang van het toezicht zijn, en het op grond daarvan doen van voorstellen.	lets mee doen? Auditcommissie: opnemen
Verdere bepalingen -> aanwijzing		
61 d lid 1	Onze Minister kan in het belang van de volkshuisvesting een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij een aanwijzing geven om een of meer handelingen te verrichten of na te laten. Een aanwijzing aan een toegelaten instelling kan betrekking hebben op werkzaamheden van een dochtermaatschappij of van een samenwerkingsvennootschap waarin zij volledig aansprakelijke vennote is, in welk geval zij 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.	Verbindingenstatuut en statuut T.i en dochter? Auditcommissie: Opnemen in statuten Tl en dochter
61 d lid 2	Een aanwijzing als bedoeld in het eerste lid omvat de gevolgen die Onze Minister verbindt aan het niet voldoen aan die aanwijzing.	Procesgang aanwijzing
61 d lid 3	Bij een besluit om een aanwijzing te geven, betreft Onze Minister de situatie van de volkshuisvesting in de gemeenten waar de betrokken toegelaten instelling of dochtermaatschappij feitelijk werkzaam is.	Procesgang aanwijzing
61 e lid 1	In een aanwijzing als bedoeld in artikel 61d wordt een termijn gesteld binnen welke de toegelaten instelling of de dochtermaatschappij daaraan dient te voldoen.	Verbindingenstatuut en statuut dochters
61 g lid 1	Onze Minister kan in het belang van de volkshuisvesting bepalen dat een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij voor een door hem te bepalen tijdvak door hem aangegeven handelingen slechts verricht na goedkeuring van een of meer door hem aangewezen personen of instanties, dan wel na zijn goedkeuring. Een gemeente wordt niet als instantie als bedoeld in de eerste volzin aangewezen. Artikel 61d, eerste lid, tweede volzin, is ten aanzien van een samenwerkingsvennootschap als bedoeld in die volzin van overeenkomstige toepassing.	Verbindingenstatuut en statuut dochters
61 g lid 2	Onze Minister kan, indien een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij niet binnen de in artikel 61e, eerste lid, bedoelde termijn voldoet aan een aanwijzing als bedoeld in artikel 61d, die de verplichting inhoudt tot handelingen die redelijkerwijs niet kunnen worden verricht zonder dat voorafgaand daaraan een schriftelijk plan daarvoor is opgesteld, bepalen dat een of meer door hem aangewezen	Verbindingenstatuut, statuut dochter

<i>Verwijzing naar regelgeving</i>	<i>De T.i. stelt vast dat:</i>	<i>Waar opgenomen</i>
	personen of instanties dat plan opstellen. Die toegelaten instelling of dochtermaatschappij verleent die personen of instanties alle medewerking daarbij. Een gemeente wordt niet als instantie als bedoeld in dit lid aangewezen. Artikel 61d, eerste lid, tweede volzin, is ten aanzien van een samenwerkingsvennootschap als bedoeld in die volzin van overeenkomstige toepassing.	
61 g lid 3	Onze Minister kan, indien een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij niet binnen de in artikel 61e, eerste lid, bedoelde termijn voldoet aan een aanwijzing als bedoeld in artikel 61d, die de verplichting inhoudt een reglement als bedoeld in artikel 55a, tweede lid, op te stellen of te wijzigen, bepalen dat een of meer door hem aangewezen personen of instanties dat reglement overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens artikel 55a opstellen of wijzigen. Het tweede lid, tweede en derde volzin, zijn van overeenkomstige toepassing. Artikel 61d, eerste lid, tweede volzin, is ten aanzien van een samenwerkingsvennootschap als bedoeld in die volzin van overeenkomstige toepassing.	Verbindingenstatuut, statuut dochter
61 g lid 4	Onze Minister geeft geen toepassing aan het tweede of derde lid dan nadat hij de betrokken toegelaten instelling of dochtermaatschappij in de gelegenheid heeft gesteld binnen een door hem te bepalen termijn aannemelijk te maken dat zij binnen een redelijke termijn zal voldoen aan de betrokken aanwijzing.	Procesgang aanwijzing
Verdere bepalingen -> onder bewind stellen		
61 h lid 1	Indien een toegelaten instelling 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 toegelaten instelling 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 Onze Minister. Onze 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.	Procesgang onder bewind stellen
61 h lid 2	De rechtbank behandelt het verzoek binnen twee weken nadat hij het heeft ontvangen. Hij kan inzage nemen of, door daartoe door hem aangewezen deskundigen, doen nemen van zakelijke gegevens en bescheiden van de betrokken toegelaten instelling of dochtermaatschappij.	Procesgang onder bewind stellen Verbindingenstatuut, statuut dochter
61 h lid 3	Een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij die surseance van betaling heeft aangevraagd, aan welke surseance van betaling is verleend, van welke het faillissement is aangevraagd of die failliet is verklaard wordt niet onder bewind gesteld in de zin van dit artikel.	Procesgang onder bewind stellen
61 i lid 1	Bij een beslissing waarbij een toegelaten instelling of een dochtermaatschappij onder bewind wordt gesteld, benoemt de rechtbank een of meer bewindvoerders en regelt hij hun beloning. De beloning komt voor rekening van die toegelaten instelling of dochtermaatschappij.	Procesgang onder bewind stellen
61 i lid 2	De bewindvoerders maken onverwijld een uittreksel van de uitspraak bekend in de Staatscourant en in een of meer bij de uitspraak aangewezen dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen. Het uittreksel vermeldt naam en woonplaats van de betrokken toegelaten instelling of dochtermaatschappij en de woonplaats of het kantoor van de bewindvoerders, alsmede de datum van de uitspraak.	Procesgang onder bewind stellen
61 i lid 3	De uitspraak is uitvoerbaar bij voorraad, onverminderd enige daartegen gerichte voorziening. Gedurende acht dagen na de uitspraak kan daartegen hoger beroep worden ingesteld bij het gerechtshof in het ressort waarin de betrokken toegelaten instelling of dochtermaatschappij haar woonplaats heeft. Het gerechtshof behandelt	Procesgang onder bewind stellen

<i>Verwijzing naar regelgeving</i>	<i>De T.i. stelt vast dat:</i>	<i>Waar opgenomen</i>
	het beroep binnen twee weken nadat het het beroepschrift heeft ontvangen.	
61 i lid 4	Gedurende acht dagen na de uitspraak van het gerechtshof in hoger beroep kan daartegen beroep in cassatie worden ingesteld. De Hoge Raad behandelt het beroep binnen twee weken nadat hij het beroepschrift heeft ontvangen.	Procesgang onder bewind stellen
61 j lid 1	De bewindvoerders oefenen bij uitsluiting alle bevoegdheden uit van de organen van de toegelaten instelling of de dochtermaatschappij, tenzij de rechtbank heeft bepaald dat een orgaan zijn bevoegdheden kan blijven uitoefenen. Zij doen voorts onverwijld aan de Kamer van Koophandel opgave van de uitspraak van de rechtbank en van de gegevens over zichzelf die over een bestuurder worden verlangd.	Procesgang onder bewind stellen
61 j lid 2	Een rechtshandeling die door een orgaan van de betrokken toegelaten instelling of dochtermaatschappij wordt verricht na de uitspraak van de rechtbank en voor het tijdstip waarop degenen die bij die rechtshandeling een belang hebben voor het eerst van die uitspraak kennis kunnen nemen, is geldig. Het tijdstip, bedoeld in de eerste volzin, is de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin een uittreksel van die uitspraak is bekendgemaakt.	Procesgang onder bewind stellen
61 k lid 1	De leden van de organen van de toegelaten instelling of de dochtermaatschappij en de personen die voor haar werkzaamheden verrichten, verlenen alle door de bewindvoerders gevraagde medewerking.	Verbindingenstatuut, statuut dochter
61 k lid 2	Indien meer dan een bewindvoerder is benoemd, is voor de geldigheid van hun handelingen toestemming van de meerderheid van de bewindvoerders of, bij staking van stemmen, een beslissing van de president van de rechtbank vereist.	Procesgang onder bewind stellen
61 k lid 3	De rechtbank kan te allen tijde een bewindvoerder ontslaan en hem door een andere bewindvoerder vervangen, dan wel aan hem een of meer bewindvoerders toevoegen, een en ander ambtshalve dan wel op verzoek van die bewindvoerder zelf, van een of meer andere bewindvoerders of van Onze Minister.	Procesgang onder bewind stellen
61 k lid 4	De bewindvoerders brengen tijdens de uitoefening van hun bevoegdheden telkens na verloop van drie maanden, alsmede na beëindiging daarvan, zo spoedig mogelijk verslag over hun werkzaamheden uit aan de rechtbank en aan Onze Minister.	Procesgang onder bewind stellen
61 L lid 1	Het bewind eindigt twee jaar na de uitspraak van de rechtbank waarbij de toegelaten instelling of de dochtermaatschappij onder bewind is gesteld. Het bewind eindigt voorts met onmiddellijke ingang na het onherroepelijk worden van een benoeming van een of meer bewindvoerders in een aan die toegelaten instelling of dochtermaatschappij verleende surseance van betaling of van een of meer curatoren in haar faillissement.	Procesgang onder bewind stellen
61 L lid 2	Indien naar het oordeel van Onze Minister voor het tijdstip, genoemd in de eerste volzin van het eerste lid, de voorwaarden zijn geschapen waaronder de betrokken toegelaten instelling of dochtermaatschappij niet langer het belang van de volkshuisvesting ernstige schade berokkent en niet op korte termijn dat belang ernstige schade zal berokkenen, verzoekt hij de rechtbank het bewind op te heffen. Bij zijn besluit waarbij het bewind wordt opgeheven, ontslaat de rechtbank de bewindvoerders.	Procesgang onder bewind stellen
61 La	De Algemene Rekenkamer is bevoegd, voor zover zij dit nodig acht voor het uitoefenen van haar taak, bij alle toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen alle goederen, administraties, documenten, en andere informatiedragers op een door haar aan te geven wijze te onderzoeken. Het onderzoek bij een toegelaten instelling kan mede betrekking hebben op een samenwerkingsvennootschap waarin zij volledig aansprakelijke vennote is. Artikel 87, tweede lid, van de Comptabiliteitswet 2001 is van overeenkomstige toepassing.	Verbindingenstatuut / statuten dochters
BTiV: Inrichting van de woningvennootschap en geldstromen tussen de toegelaten instelling en de woningvennootschap		

Verwijzing naar regelgeving	De T.i. stelt vast dat:	Waar opgenomen
BTiV 81	<p>1. De toegelaten instelling brengt in een woningvennootschap onder:</p> <p>a. haar bestaande en geprojecteerde onroerende zaken die zij bij een administratieve scheiding niet ingevolge artikel 66, eerste lid, onderdelen a tot en met e, of het bepaalde krachtens artikel 66, tweede lid, in de daeb-tak zou onderbrengen;</p> <p>b. de andere door haar aangetrokken leningen dan die, bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, niet zijnde vlottende schuld;</p> <p>c. haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen uit hoofde van bedingen, inhoudende dat bij vervreemding door de koper van een door haar aan hem vervreemde woongelegenheid die laatstelijk voordien niet een woongelegenheid als bedoeld in artikel 66, eerste lid, onderdeel a of b, of artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de wet was, die koper aan haar of zij aan die koper een bedrag verschuldigd is, en</p> <p>d. de met haar verbonden ondernemingen, alsmede haar financieel waardeerbare rechten en verplichtingen jegens die ondernemingen, en</p> <p>e. haar baten en lasten, naar de mate waarin zij betrekking hebben op activa of passiva als bedoeld in de onderdelen a, b en c, of, voor zover die baten en lasten niet aldus aan activa of passiva kunnen worden gerelateerd, het deel van die baten en lasten dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de onroerende zaken, bedoeld in onderdeel a, in het totaal van haar onroerende zaken, welk aandeel en totaal blijken uit haar laatstelijk voor het geven van uitvoering van dit artikel vastgestelde balans.</p> <p>2. Voor zover passiva of lasten als bedoeld in het eerste lid bestaan uit schulden en andere verplichtingen jegens derden, brengt de toegelaten instelling deze niet onder in een woningvennootschap, indien de betrokken derde daarmee niet instemt.</p> <p>3. De toegelaten instelling kan woongelegenheden 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, alsmede gemengde geliberaliseerde complexen, in een woningvennootschap onderbrengen, zolang het aantal daarin ondergebrachte zodanige woongelegenheden niet hoger wordt dan 10% van het aantal zodanige woongelegenheden dat de toegelaten instelling op 31 december 2014 in eigendom had. Voor de toepassing van de eerste volzin worden de woongelegenheden in gemengde geliberaliseerde complexen 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, niet kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag, niet meegerekend. Onze Minister kan op verzoek van de toegelaten instelling een hoger percentage dan dat, genoemd in de eerste volzin, vaststellen, indien de toegelaten instelling bij dat verzoek:</p> <p>a. aannemelijk heeft gemaakt dat toepassing van dat hogere percentage noodzakelijk is om haar financiële continuïteit of die van de betrokken woningvennootschap voldoende te waarborgen, of</p> <p>b. aantoont dat toereikend toepassing gegeven kan worden aan artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet.</p> <p>Het bepaalde bij en krachtens artikel 10, eerste lid en in verband daarmee vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.</p> <p>4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent hetgeen de toegelaten instelling in een woningvennootschap onderbrengt of kan onderbrengen.</p>	Verbindingenstatuut Wv
BTiV 82	<p>1. Indien de toepassing van het bepaalde bij en krachtens artikel 81 er zonder nadere maatregelen toe zou leiden, dat de financiële continuïteit van een woningvennootschap niet in dezelfde mate is gewaarborgd als die van de toegelaten instelling, verstrekt de toegelaten instelling bij die toepassing een startlening aan de woningvennootschap. De startlening kan een hypothecaire lening zijn. Op het rentepercentage en de</p>	Verbindingenstatuut Wv

<i>Verwijzing naar regelgeving</i>	<i>De T.i. stelt vast dat:</i>	<i>Waar opgenomen</i>
	<p>aflossing van die lening is het bepaalde bij en krachtens artikel 10, tweede en derde lid, van overeenkomstige toepassing.</p> <p>2. De woningvennootschap zet voor de aflossing van de startlening het gedeelte van de netto-opbrengst in van de vervreemding van haar onroerende zaken, niet zijnde woongelegenheden waarin natuurlijke personen als eigenaar hun hoofdverblijf zullen hebben, dat verhoudingsgewijs gelijk is aan de marktwaarde van die zaken en de totale marktwaarde van haar onroerende zaken op het tijdstip van die vervreemding. De eerste volzin is niet van toepassing, indien zij de in die volzin bedoelde netto-opbrengst besteedt aan het bouwen of verwerven van, of het treffen van ingrijpende voorzieningen aan, woongelegenheden of gebouwen, of zij ten overstaan van Onze Minister aannemelijk maakt dat aanhouding daarvan noodzakelijk is voor haar voortbestaan in financieel opzicht.</p> <p>3. Indien de toepassing van het bepaalde bij en krachtens artikel 81 er zonder nadere maatregelen toe zou leiden, dat de financiële continuïteit van de toegelaten instelling niet in dezelfde mate is gewaarborgd als die van een woningvennootschap, kan de toegelaten instelling bij die toepassing, in afwijking van artikel 81, eerste lid, onderdeel b, besluiten andere leningen dan die, genoemd in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, niet in die woningvennootschap onder te brengen.</p> <p>4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.</p>	
Veeg BTiV (van kracht per 1 juli 2016)		
Veeg BTiV ARTIKEL I W	<p>Artikel 82 wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>1. In het eerste lid wordt na «van overeenkomstige toepassing» ingevoegd: , met dien verstande dat het rentepercentage, bedoeld in dat artikel, geldt als minimumpercentage.</p> <p>2. In het tweede lid, wordt «dat verhoudingsgewijs gelijk is aan de marktwaarde van die zaken en de totale marktwaarde van haar onroerende zaken op het tijdstip van die vervreemding» vervangen door: dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de marktwaarde van die zaken in de totale marktwaarde van haar onroerende zaken op het tijdstip van die vervreemding.</p> <p>3. Het derde lid komt te luiden: 3. Indien de toepassing van het bepaalde bij en krachtens artikel 81 er zonder nadere maatregelen toe zou leiden, dat de financiële continuïteit van de woningvennootschap in onvoldoende mate is gewaarborgd, kan de toegelaten instelling bij die toepassing, in afwijking van artikel 81, eerste lid, onderdeel b, besluiten andere leningen dan die, genoemd in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, niet in die woningvennootschap onder te brengen.</p>	Verbindingenstatuut Wv
BTiV 83	<p>1. De toegelaten instelling 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 de toegelaten instelling 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.</p> <p>2. De toegelaten instelling stelt zich in generlei opzicht garant voor een woningvennootschap.</p>	Verbindingenstatuut
BTiV: goedkeuring van de juridische scheiding		
BTiV 84 t/m 89	<i>Scheidingsvoorstel vereisten en procesgang, wordt hier niet verder uitgewerkt aangezien dit niet hoeft te worden opgenomen in het verbindingenstatuut.</i>	Scheidingsvoorstel

BIJLAGE 2: Checklist (bestaande) verbindingenstructuur

Checklist (bestaande) verbindingenstatuut

Hier volgt een overzicht op hoofdlijnen van elementen waarop het verbindingenstatuut gecontroleerd kan worden of het voldoet aan de nieuwe wettelijke bepalingen. Vervolgens wordt in hoofdstuk twee en verder per paragraaf een nadere toelichting gegeven.

Paragraaf	Onderwerp	Mogelijke uitwerkingsrichting (corporatie kan hier eigenstandig keuzes in maken, c.q. eigen formuleringen hanteren).	Opgenomen in huidige statuut (Ja/nee)
Hoofdstuk 1: Status verbindingenstatuut			
1.1	Definitie van verbindingen	Uitwerking paragraaf 1.1. opnemen of verwijzen naar de begripsbepaling van Woningwet artikel 1 lid 2.	
1.1	Duurzame band		
1.2	Doel verbindingenstatuut	Uiteraard is het van belang het doel aan te geven. Dit is corporatie-specifiek dus aanpassen / uitbreiden / inkorten naar eigen situatie	
1.3	Positionering verbindingenstatuut	Hoe verhoudt het verbindingenstatuut t.o.v. andere reglementen. Ook checken wat is opgenomen in de statuten van Bergopwaarts zelf.	
1.4	Vaststellen verbindingenstatuut	Rolverdeling weergeven rond het vaststellen van het statuut. Mogelijke relatie met statuten van T.i.	
Hoofdstuk 2: Aangaan van verbindingen			
2.	Aangaan van verbinding: voorafgaande goedkeuring door Aw. vereist, wettelijk verplicht. (ook ten aanzien van de Woningvennootschap) maar met uitzondering van de samenwerkingsvennootschap. (Zie art. 21 lid 3 Woningwet.)	Keuze: of: passage in lijn met uitwerking hoofdstuk 2, of verkorte versie daarvan: <i>“voorafgaand aan het aangaan van een verbinding heeft de Aw goedkeuring gegeven.”</i>	
2.	Bergopwaarts verbindt zich uitsluitend met NV / BV die aan de in de Woningwet bepaalde voorwaarden voldoen.	Keuze: of: passage in lijn met uitwerking hoofdstuk 2, of verkorte versie daarvan: <i>“Bergopwaarts verbindt zich uitsluitend met NV's en BV's die voldoen aan de wettelijke bepalingen.”</i>	
2.1	Reden aangaan verbindingen: in het belang van de volkshuisvesting (wettelijk verplicht)	Bergopwaarts gaat alleen verbindingen aan in het belang van de volkshuisvesting. Overige overwegingen zijn facultatief.	
2.2	Tal van bepalingen zijn in de Woningwet opgenomen t.a.v. aangaan van een verbinding.	Corporatie kan kiezen om een tekst op te nemen zoals: <i>“corporatie xx zal bij het aangaan van een verbinding de wettelijke bepalingen conform o.a. art. 21 Woningwet en BTiV 9 lid 1 in acht nemen.”</i> Of de wettelijke bepalingen (eventueel geherformuleerd) opnemen.	
2.3	Besluitvormingsdocument aangaan van een verbinding moet ook aan tal van voorschriften voldoen.	De corporatie kan de keus maken om alle wettelijke bepalingen op te nemen in het statuut, of een verwijzing daarna. Of als bijlage	

		opnemen. Nadeel van het opnemen van alle wettelijke bepalingen is dat als er een bepaling wijzigt, het verbindingsstatuut aangepast moet worden.	
2.4	De wet stelt eisen aan het verzoek tot goedkeuring van een nieuwe verbinding, (inclusief Woningvennootschap) maar met uitzondering van de samenwerkingsvennootschap.	Ook hier kan de corporatie de wettelijke bepalingen overnemen, maar ook kiezen om hier een verwijzing in op te nemen: <i>“voorafgaand aan het indienen van het verzoek tot goedkeuring zal Woningbouwvereniging Bergopwaarts het besluitvormingsdocument controleren of het aan de wettelijke bepalingen voldoet, waaronder dat het voorafgaand aan het verzoek, goedgekeurd is door de RvC.”</i>	
2.4	Ook goedkeuring van het WSW is nodig en ook het WSW stelt eisen. (met name ten aanzien van de Woningvennootschap)	voorafgaand aan het indienen van het verzoek tot goedkeuring zal Woningbouwvereniging Bergopwaarts het besluitvormingsdocument controleren of het aan de bepalingen, opgenomen in het deelnemersreglement van WSW voldoet.	
3. Statuten verbindingen			
3.1	In de statuten van de verbindingen moeten een aantal in de Woningwet voorgeschreven bepalingen worden opgenomen.	De corporatie kan kiezen om al deze bepalingen op te nemen, of een verwijzing op te nemen of dit in de statuten van de verbonden ondernemingen zelf op te nemen en hier weg te laten.	
3.2	Deelnemersreglement WSW Ook hier zullen bepalingen worden opgenomen waaraan de statuten van de verbindingen moeten voldoen. Verstandig is om onderscheid te maken tussen de statuten van de Woningvennootschap en de andere verbonden ondernemingen.	Deze zijn nog niet gepubliceerd, (verwachting is augustus), dus zodra deze gepubliceerd zijn, een plek geven in het verbindingsstatuut.	
4. Beheer verbindingen			
4.1	Als een corporatie aandelen in een dochtermaatschappij ¹⁴ gaat vervreemden zal er vooraf goedkeuring aan zowel de Aw en WSW moeten worden gevraagd. Aan het vervreemden van aandelen worden door de wet en Deelnemersreglement (WSW) goedkeuringsvereisten gesteld.	De corporatie kan hier een verwijzing opnemen: <i>“Woningbouwvereniging Bergopwaarts zal voordat ze aandelen in een dochtermaatschappij vervreemdt, goedkeuring van de Aw en WSW dienen te verkrijgen. Bij het indienen van het verzoek tot goedkeuring houdt Woningbouwvereniging Bergopwaarts rekening met de wettelijke bepalingen c.q. eisen vanuit het Deelnemersreglement,</i>	

¹⁴ De goedkeuringsverplichting geldt (zie art. 27 lid 1.letter b Woningwet) niet voor vervreemding van aandelen in verbonden ondernemingen die geen dochter zijn.

	Welke bepalingen het WSW hierover zal opnemen is nog onbekend (moet nog worden gepubliceerd).	<i>die worden gesteld aan dit verzoek.</i> , of de wettelijke bepalingen opnemen.	
4.2	Actieve informatieplicht t.a.v. een dochtermaatschappij	De corporatie kan kiezen om al deze bepalingen op te nemen, of een verwijzing op te nemen of dit in de statuten van de dochter zelf op te nemen en hier weg te laten.	
4.3	Financiële continuïteit in geding	De corporatie kan kiezen om al deze bepalingen op te nemen, of een verwijzing op te nemen of dit in de statuten van de dochter zelf op te nemen en hier weg te laten.	
4.4	Benoemingsvereisten: verklaring leden RvC van een dochtermaatschappij (als ervoor wordt gekozen dat dochter een eigen RvC heeft)	De corporatie kan kiezen om deze bepaling integraal op te nemen, of een verwijzing op te nemen of dit in de statuten van de dochter zelf op te nemen en hier weg te laten.	
4.5	Verslaglegging; wettelijke bepalingen waaraan verbonden ondernemingen moeten voldoen, zoals marktwaardering in verhuurde staat t.b.v. consolidatie, aanleveren informatie aan T.i. vanwege consolidatie (let op datum indiening jaarverslag wordt voor het verslagjaar 2017 waarschijnlijk 1 mei 2018). Het verschaffen van volledige toegang tot de administratie.	De corporatie kan kiezen om deze bepaling integraal op te nemen, of een verwijzing op te nemen, of dit in de statuten van de dochter zelf op te nemen en hier weg te laten.	
4.6	Wettelijke eisen die worden gesteld aan het werkdomein van de verbonden onderneming.	De corporatie kan kiezen om deze bepaling integraal op te nemen, of een verwijzing op te nemen, of dit in de statuten van de dochter zelf op te nemen en hier weg te laten.	
4.7	Dienstverlening: de corporatie mag bepaalde diensten aan verbonden ondernemingen leveren.	De corporatie kan kiezen om deze bepaling integraal op te nemen, of een verwijzing op te nemen. Mogelijk zijn hierover bepalingen opgenomen in de statuten van Bergopwaarts	
4.8	Reglement financieel beleid en beheer: tal van bepalingen, opgenomen in het reglement financieel beleid en beheer zijn ook van toepassing op verbonden ondernemingen	De corporatie heeft een reglement financieel beleid en beheer waarin staat aangegeven welke bepalingen ook betrekking hebben op verbonden ondernemingen. Het is verstandig dat de verbonden ondernemingen ook een eigen reglement financieel beleid en beheer vaststellen, rekening houdend met deze bepalingen.	
5 Juridische scheiding: Woningvennootschap			
	<ul style="list-style-type: none"> Algemeen: aan de juridische scheiding zijn tal van wettelijke bepalingen van toepassing. Bovendien moet er rekening gehouden worden met het Beoordelingskader scheiding DAEB / niet-DAEB, gepubliceerd door de Aw in mei 2016. Ook het WSW zal hier eisen aan stellen vanuit Deelnemersreglement WSW. Deze publicatie volgt in augustus. 	De corporatie kan kiezen om deze bepaling integraal op te nemen of een verwijzing op te nemen, of dit in de statuten van de Woningvennootschap/dochter zelf op te nemen en hier weg te laten (deze laatste keuze ligt erg voor de hand).	

<ul style="list-style-type: none"> • In september publiceert de Aw een excelmodel dat toegepast moet worden bij indiening scheidings-/splitsingsvoorstel. • Item hierbij is onderpandvrijgave 			
5.1	Woningvennootschap: of NV of BV, bij oprichting is Bergopwaarts de enige aandeelhouder	De corporatie kan kiezen om deze bepaling integraal op te nemen, of een verwijzing op te nemen, of dit in de statuten van de Woningvennootschap/dochter zelf op te nemen en hier weg te laten (deze laatste keuze ligt erg voor de hand).	
5.1.1.	Inrichting Woningvennootschap	Bepalingen opnemen rond de startlening, preferente aandelen en garanties. Overige wettelijke bepalingen hebben voornamelijk betrekking inrichtingsaspecten van de Woningvennootschap zelf. Dus hoeven niet opgenomen te worden in het verbindingsstatuut.	
5.1.2	Aanbiedingsplicht aandelen Woningvennootschap	De corporatie kan kiezen om deze bepaling integraal op te nemen, of een verwijzing op te nemen, of dit in de statuten van de Woningvennootschap/dochter zelf op te nemen en hier weg te laten.	
6. Extern toezicht			
<p>Hier hoeft in principe niets over te worden opgenomen in het verbindings statuut, wel is het van belang dat de dochtermaatschappijen deze bepalingen kennen en indien van toepassing, hierna handelen. Bovendien is het verstandig dat in de statuten van de dochters wordt geborgd dat ze over de onderwerpen waarop de Aw. toeziet, richting T.i. periodiek rapporteren.</p>			