

## **Voorstel scheiden/splitsen DAEB en niet-DAEB van Stichting de Alliantie**

## Inhoud

1.	Inleiding .....	3
2.	Maatschappelijke opgaven, strategische uitgangspunten en portefeuillebeleid .....	4
2.1	Behoeftewoningmarkt .....	4
2.2	Visie en missie .....	7
2.3	Portefeuillestrategie .....	8
2.4	Wensportefeuille .....	9
3.	Governance .....	12
3.1	Inleiding .....	12
3.2	Administratieve scheiding .....	12
3.3	Juridische splitsing .....	12
3.3.1	Rechtmatigheid .....	13
3.3.2	Zeggenschap .....	13
3.3.3	Financiële risico's .....	16
3.4	De verbindingsstructuur .....	17
4.	Verdeling van kosten .....	19
5.	Financieringsplan de Alliantie .....	20
5.1	Uitgangspunten .....	20
5.2	Financiële ratio's .....	20
5.3	Interne lening .....	21
5.4	Financiering DAEB-tak .....	22
5.5	Financiering Niet-DAEB tak .....	22
5.6	Financiering dochtervennootschap .....	23
5.7	Onderpand .....	23
6.	Zienswijze van de gemeenten .....	24
6.1	Toelichting niet ontvangen zienswijze .....	25
7.	Zienswijze huurders .....	26
	Bijlagen .....	27
A.	Bestuursverklaring .....	28
B.	Verbindingsstructuur .....	28
C.	Statuten dochtervennootschap .....	31

## 1. Inleiding

De Alliantie dient alle huidige niet-DAEB bezit van het DAEB-bezit af te scheiden. De Alliantie kiest voor de hybride scheiding. Het grootste deel van het over te hevelen niet-DAEB bezit zal worden ondergebracht in het administratief gescheiden deel van de toegelaten instelling. Dit geldt vooral voor woningen in gemengde complexen (complexen met zowel DAEB als niet-DAEB-bezit). Een kleiner deel van het bezit wil de Alliantie overbrengen naar de op te richten dochtervennootschap.

In het Ondernemingsplan 2016 is aangegeven dat in het werkgebied van de Alliantie de komende jaren de vraag naar woningen zowel in de huur- als in de koopsector sterk zal toenemen. Zeker huishoudens met een laag inkomen, maar ook huishoudens met een midden-inkomen zullen op de Alliantie aangewezen zijn. Beschikbaarheid van betaalbare woningen, daar draait het de komende jaren om. Daar zet de Alliantie zich maximaal voor in. De Alliantie wil volop investeren in renovatie en nieuwbouw om daarmee haar aanbod te verbeteren.

Met ons portefeuillebeleid streven we ernaar het aantal sociale huurwoningen (DAEB) te laten toenemen. Door vergroting van de sociale huurvoorraad kunnen we in toenemende mate een bijdrage leveren aan de beschikbaarheid van het wonen voor de lage inkomensgroep. Dat betekent dus dat wanneer we woningen aan deze voorraad onttrekken via liberalisatie of verkoop - waarmee we de middeninkomensgroepen bedienen - we met nieuwbouw de onttrekking van de sociale huurvoorraad op zijn minst compenseren. Ons beleid is: voor elke verkochte woning bouwen we ten minste één sociale huurwoning terug.

Het realiseren van woningen voor de middeninkomens kan voor een groot deel door voldoende woningen in het niet-DAEB deel van de toegelaten instelling te plaatsen. Dit zijn enerzijds de woningen die al een hogere huur hebben (ruim 3.000 woningen zijn al geliberaliseerd) en anderzijds een aantal extra woningen (ca 2.800) die volgens het bestaande huurbeleid bij mutatie worden geliberaliseerd. Dit laatste is van belang omdat het na de scheiding niet makkelijk is woningen vanuit de DAEB-tak te liberaliseren. Andersom kan wel waardoor maximale flexibiliteit ontstaat voor het in de toekomst maken van afspraken met de gemeenten en de huurders vertegenwoordiging.

Naast het plaatsen van woningen in de niet-DAEB tak kiest de Alliantie er ook voor om een klein deel (ca 1.000 woningen) onder te brengen in een juridisch afgescheiden dochter. Reden is dat het niet meer eenvoudig is om binnen de toegelaten instelling middeldure huurwoningen te realiseren. Dit mag pas nadat de markt heeft aangegeven dit niet te willen doen.

### *Leeswijzer*

In hoofdstuk 2 schetsen wij de maatschappelijke opgaven in het werkgebied van de Alliantie en de daarop gebaseerde strategische uitgangspunten en portefeuillestrategie. In Hoofdstuk 3 gaan we in op de governance structuur. In hoofdstuk 4 geven we aan hoe de kosten marktconform worden toegedeeld aan de dochtervennootschap en de niet-DAEB tak. Hoofdstuk 5 gaat in op de het financieringsplan. In hoofdstuk 6 en 7 geven we een overzicht van de door ons ontvangen zienswijze van respectievelijk de gemeenten en de huurders.

## 2. Maatschappelijke opgaven, strategische uitgangspunten en portefeuillebeleid

### 2.1 Behoefte woningmarkt

In tegenstelling tot sommige delen van Nederland wordt in het werkgebied van de Alliantie de komende decennia flinke groei van bevolking en huishoudens verwacht, vooral in de steden. Het aantal huishoudens neemt sneller toe dan de bevolking, omdat er steeds meer kleine huishoudens – met één of twee personen – komen. Er zal in ons werkgebied dus nog een grote behoefte blijven aan uitbreiding van de woningvoorraad. Volgens ABF Research ontstaat in het werkgebied van de Alliantie een woningtekort van ruim 64.500 woningen in 2025 en van ruim 76.500 in 2040. Mede vanwege de flexibilisering van de arbeidsmarkt wordt ook een flinke toename van de vraag naar betaalbare huurwoningen verwacht, vooral in de stedelijke gebieden.

Tabel 1 Ontwikkeling woningtekort komende decennia

Regio	Woningtekort in 2025	Toename tekort t.o.v. 2015	Woningtekort in 2040	Toename tekort t.o.v. 2025
Amsterdam	-44.635	53,2%	-54.736	57,3%
Almere	-9.954	31,0%	-10.117	25,3%
Amersfoort	-7.938	53,2%	-9.033	48,5%
Gooi en Vechtstreek	-3.219	342,8%	-4.262	109,8%
Totaal	-64.600	53,9%	-76.634	53,6%

Bron: ABF Research – Primos prognose, 2012

De vergrijzing speelt de komende decennia ook een rol. Dat geldt voor ons gehele werkgebied, maar met name voor de regio Gooi en Vechtstreek (en Almere zal ook een inhaalslag maken). Dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen, is een trend die al decennia geleden in gang is gezet. Die trend wordt verder versterkt door de scheiding van wonen en zorg en de extramuralisering die dat met zich meebrengt. Veel verzorgingshuizen sluiten hun deuren.

Dat resulteert in een toenemende vraag naar voor ouderen geschikte of geschikt te maken woningen. Rond 2050 is de vergrijzingsgolf over het hoogtepunt heen; dan is ook de achterhoede van de naoorlogse babyboomgeneratie 75-plus.

Door de veranderde leeftijdsopbouw van de bevolking is de verhuismobiliteit afgenomen<sup>1</sup>. De vergrijzing zal op middellange termijn leiden tot een verdere afnemende verhuismobiliteit en tot verminderde mogelijkheden voor gezinnen om een eengezinswoning te kopen of huren. Dat heeft ook weer gevolgen voor starters die een woning zoeken.

Een andere trend is dat huishoudens (huurders en kopers) een steeds groter deel van hun inkomen moeten uitgeven aan wonen. Belangrijke oorzaak is de daling van het gemiddelde inkomen. De doelgroep met de laagste inkomens is toegenomen, net als het aantal huurders met huurtoeslag. Ook voor de langere termijn wordt in het werkgebied van de Alliantie een toename van het aantal lage inkomens verwacht.

De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor betaalbaarheid van het wonen en voor betaalbaarheidsproblemen van huurders. Betaalbaarheid is een substantieel en groeiend probleem. Net als de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen voor reguliere

<sup>1</sup> Dit omdat ouderen veel minder verhuisgeneigd zijn dan jongeren.

woningzoekenden, maar ook voor een toenemend aantal 'bijzondere doelgroepen' (huishoudens met een urgentie, statushouders).

De (verwachte) absolute omvang van onze doelgroepen geeft richting voor de vraag hoe groot wij als corporatie willen zijn qua woningvoorraad en aanbod. Het gaat dan met name om onze sociale verhuurvoorraad. Want daar komt – naast nieuwbouwopleveringen – het nieuwe woningaanbod voor onze belangrijkste doelgroep uit. Ook geeft het richting voor het type woningen dat we willen aanbieden in huur en koop.

- *Lage inkomens*<sup>2</sup>

Huishoudens met lage inkomens zijn onze belangrijkste doelgroep. In Amsterdam wonen absoluut gezien de meeste huishoudens met lage inkomens (181.000 huishoudens). Procentueel loopt het aandeel uiteen van 33% in Amersfoort en Almere, 39% in Huizen/Hilversum tot 51% in Amsterdam. Verwachting van Atlas voor gemeenten is dat het aantal huishoudens met een laag inkomen in ons werkgebied flink zal stijgen.

De vraagdruk in onze regio's is groot en neemt toe, al zijn er verschillen tussen de regio's. De gemiddelde wachttijd voor het bemachtigen van een sociale huurwoning is in al onze regio's lang, variërend van 12 jaar in Amsterdam tot 4 jaar in Amersfoort (de andere regio's liggen daar tussenin). De vraagdruk neemt het sterkst toe in Amsterdam, Almere en Huizen.

*Tabel 2 De vraagdruk in het werkgebied van de Alliantie*

	Almere	Amers- foort	Amster- dam	Gooi en Vecht
Gemiddelde reactiegraad totaal	141	68	160	114
Gemiddelde reactiegraad 'normale' woningen <sup>3</sup>	148	91	225	175
Slaagkans (aanbod/actief woningzoekenden)	15%	23%	12%	18%
Gemiddelde wachttijd (inschrijf-/woonduur) 2013 in jaren	6	4	12	9
Gem. aantal actief woningzoekenden per jaar (2011-2013)	9.027	5.444	71.953	9.685

Bron: analyse actief woningzoekenden Woningnet 2013 en 2011 t/m 2013

Van de actief woningzoekenden op zoek naar een sociale huurwoning, heeft de ruime meerderheid een inkomen onder de huurtoeslaggrenzen<sup>4</sup>. In de jaren 2011 t/m 2013 had gemiddeld 73% van de actief woningzoekenden een huishoudinkomen onder de huurtoeslaggrenzen, variërend van 65% in Amersfoort tot 76% in Almere.

<sup>2</sup> Huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (peiljaar 2015)

<sup>3</sup> Speciale woningen zoals aanleunwoningen, jongerenwoningen, seniorenwoningen, zijn uitgezonderd, want die kunnen de gemiddelde reactiegraad vertekenen.

<sup>4</sup> €21.950 voor eenpersoonshuishoudens en €29.800 voor meerpersoonshuishoudens (peiljaar 2015)

Tabel 3 Aandeel huurtoeslagontvangers onder actief woningzoekenden

	2011	2012	2013	gemiddelde 2011 t/m 2013
Almere	75%	77%	77%	76%
Amersfoort	63%	65%	66%	65%
Amsterdam	70%	74%	74%	72%
Gooi en Vechtstreek	63%	72%	74%	70%
Alliantie (ongewogen gemiddelde)	68%	72%	73%	71%

Bron: analyse actief woningzoekenden Woningnet, 2011 - 2013

De ruime meerderheid van de mensen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning bestaat uit één en tweepersoonshuishoudens. In Almere is het aandeel kleine huishoudens 61%, in de andere regio's ligt het rond de 70%. De meerderheid van de kleine huishoudens bestaat uit jonge mensen onder de 35 jaar. Naast kleine huishoudens vormen gezinnen ook een aanzienlijke groep op zoek naar een sociale huurwoning. Variërend van 28% in Gooi en Vechtstreek tot 39% in Almere.

Huishoudens met lage inkomens zijn vooral aangewezen op sociale huurwoningen. Voor huishoudens met een huurtoeslaginkomen is koop geen alternatief voor sociale huur. Voor een klein deel van de lage inkomens die boven de huurtoeslaggrens zitten is koop een alternatief om een woning te vinden in ons werkgebied. Het verschilt per regio hoeveel koopwoningen voor hen bereikbaar zijn<sup>5</sup>; in Almere zijn dit er duidelijk veel meer dan in Amsterdam.

#### - Bijzondere doelgroepen<sup>6</sup>

Mensen die om allerlei redenen tijdelijke of permanente ondersteuning bij het wonen nodig hebben (ex-daklozen, ex-psychiatrische patiënten, mensen met een lichte zorgvraag) zijn vrijwel altijd op een woningcorporatie aangewezen. De huisvestingsvraag vanuit deze doelgroep zal toenemen. Door 'extramuralisering' blijven mensen (langer) zelfstandig wonen. Denk aan mensen met een verstandelijke handicap. En door beddenreductie in de psychiatrische instellingen neemt het beroep op reguliere huisvesting door cliënten van deze instellingen toe. Een deel van deze bijzondere doelgroepen heeft behoefte aan specifieke huisvesting, vaak in een geclusterde setting met zorg- en/of dienstverlening in de buurt.

De toestroom van asielzoekers in ons land, vraagt ook toenemende aandacht en inzet. Het COA is verantwoordelijk voor de eerste opvang. Zodra asielzoekers een verblijfsstatus hebben gekregen, zijn zij vergunninghouders en hebben zij recht op huisvesting. Alle gemeenten krijgen daartoe een taakstelling. Omdat het vrijwel altijd om mensen met een laag inkomen gaat, vormt die taakstelling een opgave voor de gezamenlijke corporaties.

Door bovengenoemde ontwikkelingen ontstaat er in onze regio's een extra vraag naar sociale huurwoningen. Een deel van deze doelgroepen krijgt een urgentiepositie in de woonruimteverdeling. In een situatie waarin het aantal beschikbaar komende goedkope kleine woningen beperkt is, gaat in sommige gemeenten een flink deel van de vrijgekomen woningen naar voorrangskandidaten. Met langere wachttijden voor reguliere woningzoekenden tot gevolg.

<sup>5</sup> Huishoudens met een inkomen op de sociale huurgrens kunnen volgens de NHG sneltoets maximaal een woning van ca. €143.000 financieren (eenverdieners) of ca. €115.000 (50/50 tweeverdieners).

<sup>6</sup> Het huisvesten van bijzondere doelgroepen noemen wij in het jargon vaak "maatschappelijke huisvesting". Maar omdat dat verwarring kan opleveren (het huisvesten van mensen met een laag inkomen is immers ook "maatschappelijk"), kiezen we hier voor "bijzondere doelgroepen".

## - *Middeninkomens*<sup>7</sup>

Sinds de invoering van de 90%-toewijzingsnorm (2011) kunnen huishoudens met een middeninkomen niet meer terecht in de sociale huur, terwijl in ons werkgebied marktwoningen veelal te duur voor hen zijn. In ons werkgebied is een groot deel van deze huishoudens daarom op corporatiewoningen aangewezen.

De CBS cijfers laten zien dat in onze regio (en in Nederland) de groep middeninkomens relatief klein in omvang is: tussen de 10 en 12% van alle huishoudens. Ook voor de komende decennia is de verwachting dat deze groep procentueel min of meer gelijk in omvang blijft.

Middeninkomens hebben meer alternatieven in de koop en de particuliere huur dan lage inkomens. Hoeveel alternatieven ze hebben is sterk afhankelijk van de prijzen en het aanbod van betaalbare koopwoningen, wat weer verschilt per regio. Daarnaast spelen woonmilieuvoorkeuren ook mee; in Amsterdam is de markt voor vrije sector huur aanmerkelijk groter dan in Almere.

## - *Duurzaamheid*

Het thema duurzaamheid wordt nationaal en internationaal steeds belangrijker. Het besef, dat het gebruik van fossiele brandstof eindig is, dringt steeds meer door. Het ontwikkelen van alternatieve energiebronnen heeft grote prioriteit. Maar het begint bij "besparen aan de bron": zoveel mogelijk inzetten op het reduceren van energieverbruik.

In 2012 is het Convenant Energiebesparing Woningcorporaties in Aedesverband gesloten. Het maakt onderdeel uit van het Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving, afgesloten door ministerie van BZK, Aedes, Woonbond en Vastgoedbelang. In het convenant richt de corporatiesector zich op een forse verbetering van de energetische kwaliteit van de woningen. De ambitie is om in 2020 gemiddeld op label B (Energie Index 1,25) uit te komen.

## 2.2 Visie en missie

De analyse van de behoefte in de woningmarkt laat zien, dat in ons werkgebied in de komende jaren de vraag naar woningen zowel in de huur- als koopsector weer sterk zal toenemen. Zeker huishoudens met een laag inkomen, maar ook huishoudens met een middeninkomen zullen op ons en collega-corporaties aangewezen zijn. Daarom zetten wij als het gaat om prioritering en keuzes maken beschikbaarheid bovenaan, gevolgd door betaalbaarheid en kwaliteit. Beschikbaarheid van betaalbare woningen, daar draait het de komende jaren om. We blijven volop investeren in renovatie en nieuwbouw om daarmee ons aanbod te verbeteren. Wij willen ons tot het uiterste inspannen om in nauwe samenwerking met de landelijke overheid, met gemeenten en collega-corporaties te werken aan verkorting van de wachttijden en het creëren van meer keuze- en doorstroommogelijkheden in een dynamische woningmarkt. Perspectief bieden op passend wonen, daar zetten we ons voor in.

---

<sup>7</sup> Huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 44.911 (peiljaar 2015).



### Onze missie

*Wij geven mensen met een laag of middeninkomen een basis voor wonen en leven, zodat zij kunnen participeren in een complexe samenleving. Dat doen we door te zorgen voor een gevarieerd, passend aanbod aan goede, betaalbare woningen in aantrekkelijke buurten.*

## 2.3 Portefeuillestrategie

Met onze portefeuillestrategie proberen we optimaal bij te dragen aan onze missie: 'beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor lage inkomens en betaalbare huur- en koopwoningen voor middeninkomens in buurten waar het prettig wonen is'.

*"Beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor lage inkomens ...."*

De analyse van vraag en aanbod van de afgelopen jaren laat zien dat er in ons werkgebied steeds minder sociale huurwoningen beschikbaar zijn gekomen voor verhuur (regionaal zijn er wel verschillen). Enerzijds komt dat door het afnemende aantal verhuizingen, maar anderzijds ook doordat woningen worden verkocht of geliberaliseerd. Daarnaast speelt mee, dat er de afgelopen jaren relatief weinig nieuwbouwwoningen in de sociale huur zijn opgeleverd. Dat alles resulteert in lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning. De evidente maatschappelijke opgave is: het vergroten van de (beschikbaar komende) voorraad sociale huurwoningen. En – in verband met de nieuwe passendheidsnormen – daarbinnen zorgen voor een groter deel met een huur onder de 1e en 2e aftoppingsgrens. Gezien het feit dat er steeds meer kleine huishoudens zullen komen én het feit dat de huren betaalbaar moeten blijven, **10.2.e**

Met onze portefeuillestrategie streven we ernaar het aantal sociale huurwoningen (DAEB) minimaal in stand te houden en liever nog te laten toenemen. Door vergroting van de sociale huurvoorraad kunnen we in toenemende mate een bijdrage leveren aan de beschikbaarheid van het wonen voor de lage inkomensgroep. **10.2.e**

*"..... en betaalbare huur- en koopwoningen voor middeninkomens....."*

In ons werkgebied kunnen huishoudens met een middeninkomen moeilijk een betaalbare vrijesectorhuur- of koopwoning bemachtigen. Ze vallen tussen de wal van de sociale huursector (niet meer toegankelijk met hun inkomen) en het schip van de commerciële markt (niet aanwezig of te duur). De aanwezigheid van middengroepen is belangrijk voor een stad/gemeente; men spreekt wel van het "sociale cement" van de samenleving. We zien de woningvraag van middengroepen dan ook als een maatschappelijke opgave. Formeel pakken we die opgave op in het niet-DAEB segment (vrijesectorhuur en koop), maar inhoudelijk ervaren we het als "maatschappelijk niet-DAEB".

*"..... in buurten waar het prettig wonen is"*

In Nederland bestaat een lange traditie van het realiseren van gemengde wijken. Wijken waar zowel lagere als hogere inkomensgroepen kunnen wonen. Onderzoek toont aan dat gedifferentieerde wijken beter functioneren omdat ze wooncarrièremogelijkheden bieden voor mensen binnen de wijk. Ook is het imago van gemengde wijken veelal beter en worden zij als



leefbaarder ervaren. Dat is de reden, dat wij in eenzijdige wijken met veel sociale huurwoningen ook willen blijven investeren in niet-DAEB-woningen voor middeninkomens. Daarnaast kan toevoeging van het aanbod voor middeninkomens de doorstroming van "scheefwoners" vanuit de sociale huurwoningen bevorderen, hetgeen de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor lagere inkomens vergroot.

10.2.e

*"... waarbij we onze verantwoordelijkheid nemen voor een duurzame toekomst"*

We vinden het belangrijk om onze woningportefeuille te verduurzamen. Dat is een geleidelijk proces, waarbij we zoveel mogelijk gebruik maken van natuurlijke onderhoudsmomenten. Dat leidt ertoe, dat we in 2020 nog niet uitkomen op een gemiddelde Energie Index van 1,25 (label B). De ambitie om op dat niveau te komen blijft staan, maar de realisatie zal meer tijd vergen.

## 2.4 Wensportefeuille

Het is goed om vooraf iets te zeggen over het begrip "wensportefeuille". In het kader van het scheidingsvoorstel verstaan wij onder de wensportefeuille de portefeuille die in 2025 ontstaat na doorrekening van alle (des)investeringsvoornemens en het huurbeleid voor de komende tien jaar. Maar gedurende die tien jaar zijn wij niet de enigen die bepalen wat er in ons werkgebied nodig is en van ons verwacht mag worden. De Woningwet beoogt juist om dat jaarlijks opnieuw te bekijken in het samenspel gemeente – huurdersorganisatie – corporatie. We weten dus zeker, dat de in dit scheidingsvoorstel geschetste wensportefeuille er in werkelijkheid anders uit zal zien. In de komende tien jaar zullen nieuwe ontwikkelingen in vraag-aanbodverhoudingen op de woningmarkt hun effect hebben, minstens twee nieuwe kabinetten zullen aantreden, nieuwe gemeentebesturen zullen hun woonvisie ontwikkelen, het lokale tripartiete overleg zal zijn werk doen. En er loopt ook nog een – door de gemeente Amersfoort ondersteunde - ontheffingsaanvraag van de Alliantie om volledig actief te kunnen blijven in gemeenten in de woningmarktregio Amersfoort/Noord-Veluwe (de Metropool Regio Amsterdam is kernregio voor de Alliantie). Bij het schrijven van dit scheidingsvoorstel was nog niet duidelijk of die ontheffing verleend wordt.

In het kader van dit scheidingsvoorstel spreken wij daarom liever van een "wensrichting": wij zetten met ons vastgoedbeleid een richting in die wij onderbouwen vanuit de maatschappelijke opgaven die er in ons gehele werkgebied liggen en de verantwoordelijkheid die wij daarin voor onszelf zien. Lopende de ontheffingsaanvraag, maken wij daarbij dus geen onderscheid in kernregio MRA en regio Amersfoort/Noord-Veluwe.

Als we onze (des)investeringsvoornemens voor de komende tien jaar bezien en ook ons huurbeleid (met de nodige aannames) daarin meenemen, dan zien we als belangrijkste ontwikkeling een absolute en relatieve toename van woningen onder de aftoppingsgrens van de Huurtoeslag.

**Portefeuille totaal huurwoongelegenheden**

Huurcategorie	1-1-2017	1-1-2026
Duur (>€ 710,68)		
Middelduur (t/m € 710,68)		
Betaalbaar (tm € 628,76)		
goedkoop (t/m € 409,91)		

**10.2.e****Portefeuille totaal huurwoongelegenheden**

Huurcategorie	1-1-2017	1-1-2026
Duur (>€ 710,68)		
Middelduur ( t/m € 710,68)		
Betaalbaar (t/m € 628,76)		
goedkoop ( t/m 409,91)		

**10.2.e**

De beweging richting een energetisch veel betere woningvoorraad is ook goed zichtbaar. In de komende tien jaar vindt er meer dan een verdubbeling plaats van het aantal woningen met label A en B. Gemiddeld voor de gehele voorraad komt het label in 2025 ergens tussen B en C uit. Dat is nog niet helemaal het streefniveau (gemiddeld B), maar zit er al dichtbij.

**Totaal huurwoongelegenheden**

Energielabel	2016	2025
A	8.732	25.102
B	10.111	15.065
C	11.644	6.907
D	8.469	4.301
E	6.564	2.323
F	3.294	796
G	3.922	1.875
Eindtotaal	52.736	56.369

**Totaal huurwoongelegenheden**

Energielabel	2016	2025
A	17%	45%
B	19%	27%
C	22%	12%
D	16%	8%
E	12%	4%
F	6%	1%
G	7%	3%
Eindtotaal	100%	100%

Bovenstaande overzichten geven een totaalbeeld. Het laat nog niet zien, hoe de wensportefeuille van de onderscheiden DAEB- en niet-DAEB-tak eruit komt te zien. Dat beeld schetsen we hieronder.

**DAEB-tak huurwoongelegenheden**

Huurcategorie	1-1-2017	1-1-2026
Duur (>€ 710,68)		
Middelduur ( t/m € 710,68)		
Betaalbaar (t/m € 628,76)		
goedkoop (t/m € 409,92)		

**10.2.e****DAEB-tak huurwoongelegenheden**

Huurcategorie	1-1-2017	1-1-2026
Duur (>€ 710,68)		
Middelduur ( t/m € 710,68)		
Betaalbaar (t/m € 628,76)		
goedkoop (t/m € 409,92)		

**10.2.e**

In de DAEB-tak groeit met name het aantal woningen in de betaalbare voorraad fors. Het aantal dure woningen stijgt nog wel. Het is goed om bij die laatste categorie te vermelden, dat dat woningen betreft met een gereguleerd huurcontract die door de inkomensafhankelijke huurverhoging bij hogere inkomensgroepen door de liberalisatiegrens zijn "geschoten"; maar niet geliberaliseerd zijn (anders zouden ze immers tot de niet-DAEB-tak behoren).

**niet-DAEB tak + jur. (huurwoongelegenheden)**

Huurcategorie	1-1-2017	1-1-2026
Duur (>€ 710,68)		
Middelduur ( t/m € 710,68)		
Betaalbaar (t/m € 628,76)		
goedkoop (t/m € 409,92)		

10.2.e

**niet-DAEB tak + jur. (huurwoongelegenheden)**

Huurcategorie	1-1-2017	1-1-2026
Duur (>€ 710,68)		
Middelduur ( t/m € 710,68)		
Betaalbaar (t/m € 628,76)		
goedkoop (t/m € 409,92)		

10.2.e

In de niet-DAEB-tak en de woningverenootschap (hier tezamen genomen) zien we de komende jaren een verschuiving richting duurdere huurvoorraad, conform de doelstelling. 10.2.e

Er zijn ook woningen in het dure segment die bij mutatie weer onder de liberalisatie worden gebracht (ca. 800 woningen). Deze woningen gaan dan over naar de DAEB-tak.

### 3. Governance

#### 3.1 Inleiding

*"Een heldere inrichting van de governance van de afzonderlijke DAEB en niet-DAEB tak is een basisvoorwaarde voor een structureel gezonde situatie na scheiding<sup>8</sup>".*

Stichting de Alliantie kiest voor een hybride scheiding. Dit betekent dat wij zowel niet-DAEB bezit in de toegelaten instelling laten als niet-DAEB bezit overhevelen naar een op te richten dochtervennootschap (hierna '**da niet-DAEB BV**').

In deze paragraaf zullen wij de inrichting van de governance van zowel de toegelaten instelling als de da niet-DAEB BV na de scheiding uiteen zetten.

Met betrekking tot Stichting de Alliantie merken wij op dat met ingang van 1 januari 2017 Stichting de Alliantie haar statuten, reglement raad van commissarissen (incl. reglementen van de subcommissies) en het bestuurs- en directiereglement compliant heeft gemaakt aan de Woningwet. Ook zijn een reglement financieel beheer, tezamen met het treasury statuut, investeringsstatuut en verbindingsstatuut opgesteld dan wel herzien, zodat ook deze compliant zijn aan de Woningwet.

#### 3.2 Administratieve scheiding

De administratieve scheiding zal waar mogelijk plaatsvinden met ingang van 1 januari 2017. Stichting de Alliantie zal voor DAEB- en niet-DAEB bezit/investeringen aparte kaders en parameters gebruiken. Waar de Woningwet dat vereist zal het interne proces worden aangepast (bijvoorbeeld voor het aanvragen van toestemming van de Aw voor nieuwe niet-DAEB activiteiten). Voor het overige maakt de Alliantie geen onderscheid tussen DAEB- en niet-DAEB bezit / investeringen voor wat betreft haar interne processen). Het investeringsstatuut van Stichting de Alliantie regelt hoe de toegelaten instelling omgaat met (des)investeringsvoorstellen.

De Alliantie zal waar nodig haar interne beleids- en besluitvorming inrichten op de voorgenomen scheiding. Zo zullen we in besluitvormingsdocumenten en rapportages waar nodig onderscheid maken tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten. Zo ook voor wat betreft de jaarlijkse verantwoording van de T.i. En tot slot zullen wij de financiering van onze niet-DAEB-activiteiten de benodigde aandacht schenken, alles conform de Woningwet.

---

<sup>8</sup> Beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB mei 2016, p. 16



### 3.3 Juridische splitsing

#### 3.3.1 Rechtmatigheid

De juridische scheiding kan worden vormgegeven door ofwel een activa/passiva-overdracht ofwel een juridische splitsing. Stichting de Alliantie kiest ervoor een deel van haar niet-DAEB activiteiten juridisch af te splitsen (in de zin van artikel 2:334a lid 3 en 2:334b lid 4 BW) naar een bij de afsplitsing nieuw op te richten dochtervennootschap dA niet-DAEB BV. De juridische splitsing heeft onze voorkeur boven de activa/passiva overdracht, omdat deze transactie juridisch gezien eenvoudiger verloopt. Immers in geval van splitsing gaan de betrokken activa/passiva van de splitsende rechtspersoon krachtens rechtsopvolging onder algemene titel over op de verkrijgende rechtspersoon, i.c. de op te richten dA niet-DAEB BV.

dA niet-DAEB BV zal worden opgericht als een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. De statuten worden zodanig opgesteld dat deze voldoen aan de Woningwet en zijn waar mogelijk in lijn met de statuten van de toegelaten instelling; de concept statuten van niet-DAEB BV zijn opgenomen in de bijlage. In de statuten zal een blokkeringsregeling worden opgenomen. Dit is een goedkeuringsregeling. Daarnaast wordt in de statuten opgenomen dat voor een besluit van Stichting de Alliantie inzake een overdracht van aandelen in de dA niet-DAEB BV de goedkeuring is vereist van de minister belast met de zorg van volkshuisvesting.

Bij de afsplitsing verkrijgt de toegelaten instelling alle aandelen (zijnde gewone aandelen op naam) in het geplaatst kapitaal van dA niet-DAEB BV (ex art. 2:334b BW). Er bestaat geen voornemen om aandelen over te dragen of te vervreemden noch om een deel van de onderneming te vervreemden of over te dragen. Indien daarvoor wettelijke grondslag bestaat en indien het WSW dat eist, zullen de aandelen in dA niet-DAEB BV door de toegelaten instelling aan het WSW worden verpand.

Om de afsplitsing mogelijk te maken zullen de wettelijk voorgeschreven procedure voorschriften van boek 2 BW worden doorlopen.

#### 3.3.2 Zeggenschap en toezicht

##### *Bestuur*

Het bestuur van dA niet-DAEB BV wordt gevormd door het bestuur van Stichting de Alliantie. Stichting de Alliantie wenst mede op deze wijze invloed te houden op de gang van zaken binnen de dochtervennootschap. Naar derden toe zal telkens duidelijk worden gemaakt in welke hoedanigheid de betreffende bestuurder handelt, als bestuurder van de toegelaten instelling of dA niet-DAEB BV. Indien blijkt dat op termijn een operationeel bestuurder of directeur voor dA niet-DAEB BV gewenst/ noodzakelijk is, zal deze alsnog worden benoemd.

### *Raad van commissarissen*

Wij hebben ervoor gekozen om geen raad van commissarissen in te richten voor dA niet-DAEB BV. De kosten die een extra RvC met zich brengen, wegen ons inziens niet op tegen de omvang van dA niet-DAEB BV en het feit dat de activiteiten van dA niet-DAEB BV ondersteunend zijn aan de activiteiten van de toegelaten instelling. Ook menen wij dat een tweede RvC zou kunnen leiden tot tegenstrijdige ideeën over de strategie en beleid. Stichting de Alliantie kiest dan ook voor een concerntoezicht vanuit de raad van commissarissen van Stichting de Alliantie.

### *Algemene vergadering van aandeelhouders*

Zoals hierboven reeds aangegeven zal Stichting de Alliantie enig aandeelhouder zijn van dA niet-DAEB BV. Overdracht van de aandelen wordt statutair beperkt door een blokkeringsregeling, welke zal worden opgenomen in de statuten van dA niet-DAEB BV.

### *Concerntoezicht*

Stichting de Alliantie kiest voor een concerntoezicht vanuit de raad van commissarissen van Stichting de Alliantie.

Onderwerpen waarvoor het bestuur van Stichting de Alliantie goedkeuring nodig heeft van haar raad van commissarissen zijn geregeld in de statuten en reglement van Stichting de Alliantie. In de statuten van dA niet-DAEB BV zal worden opgenomen dat waar mogelijk deze zelfde onderwerpen voor goedkeuring aan de algemene vergadering van aandeelhouders van dA niet-DAEB BV (te weten Stichting de Alliantie) moeten worden voorgelegd. Dit is ook vastgelegd in het verbindingsstatuut van de Alliantie.

Meer specifiek dienen de volgende bestuursbesluiten in dochtermaatschappijen te worden goedgekeurd door de aandeelhoudersvergadering:

- a) overdracht of overgang van de door de vennootschap in stand gehouden onderneming dan wel een overwegend deel van die onderneming aan een derde;
- b) het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking van de vennootschap met een andere rechtspersoon of vennootschap dan wel als volledig aansprakelijke vennoot in een commanditaire vennootschap of vennootschap onder firma, indien deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is voor de vennootschap;
- c) het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting, indien daarmee een bedrag van ten minste drie miljoen euro (EUR 3.000.000,00) exclusief omzetbelasting gemoeid is, met uitzondering van investeringen ten behoeve van het in stand houden van of treffen van voorzieningen aan onroerende zaken in eigendom van de vennootschap;
- d) het oprichten van een dochtermaatschappij of het deelnemen in een rechtspersoon of vennootschap in de zin van Boek 2 BW;
- e) het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en het overdragen van de economische eigendom daarvan, tenzij met het betrokken besluit van het bestuur een bedrag van minder dan tien miljoen euro (EUR 10.000.000,00) exclusief omzetbelasting gemoeid is, dan wel het betrokken besluit transacties betreft met

- betrekking tot woongelegenheden van welke de beoogde verkrijgers natuurlijke personen zijn en waarin die persoon of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van die persoon zijn woonverblijf heeft of zal hebben;
- f) het aanvragen van surseance van betaling of aangifte van faillissement van de vennootschap;
  - g) de gelijktijdige beëindiging of beëindiging binnen een kort tijdsbestek van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers van de vennootschap;
  - h) een ingrijpende wijziging in de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de vennootschap of van personen die als zelfstandigen of in een rechtspersoon werkzaam zijn;
  - i) het vervreemden van onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de vennootschap, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom daarvan, tenzij: met het betrokken besluit van het bestuur een bedrag van minder dan tien miljoen euro (€ 10.000.000,00) exclusief omzetbelasting gemoeid is, dan wel het betrokken besluit transacties betreft met betrekking tot woongelegenheden van welke de beoogde verkrijgers natuurlijke personen zijn en waarin die persoon of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van die persoon zijn woonverblijf heeft of zal hebben;
  - j) het bezwaren van de in dit lid onder i. bedoelde zaken;
  - k) het aangaan van overeenkomsten waarbij de vennootschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een ander verbindt;
  - l) het vaststellen dan wel wijzigen van het beleid van de vennootschap op hoofdlijnen;
  - m) het deelnemen in- en/of de directie aanvaarden over een of meer andere vennootschappen of rechtspersonen en het beëindigen van een deelneming of directie;
  - n) het benoemen en ontslaan van procuratiehouders en personeel met een salaris boven een door de algemene vergadering van aandeelhouders vastgesteld bedrag, alsmede wat eerstgenoemden betreft, de regeling van hun volmacht;
  - o) het voeren van juridische procedures waarmee een belang van meer dan drie miljoen euro (EUR 3.000.000,00) mee gemoeid is;
  - p) het uitoefenen van stemrecht op in het bezit der vennootschap zijnde aandelen in andere vennootschappen;
  - q) het uitoefenen van stemrecht als bestuurder in andere rechtspersonen, voor besluiten tot statutenwijziging, benoeming en ontslag van een bestuurder, ontbinding, juridische fusie en/of splitsing en besluiten zoals in dit artikellid genoemd;
  - r) het verkrijgen voor rekening der vennootschap van aandelen in haar kapitaal onder bezwarende titel en het vervreemden daarvan;
  - s) het aangaan van kredietovereenkomsten alsmede het verstrekken of het aangaan van geldleningen, waarmede een door de algemene vergadering van aandeelhouders vastgesteld bedrag gemoeid is, waaronder niet is begrepen het storten en opnemen van gelden voor rekening der vennootschap bij de bankier der vennootschap op grond van een bestaande krediet- en/of rekening-courant-overeenkomst;
  - t) het verpanden of anderszins bezwaren van bedrijfsmiddelen, voorraden en vorderingen;
  - u) alle overige handelingen waarbij voor de vennootschap een door de algemene vergadering van aandeelhouders vastgesteld bedrag gemoeid is.



Deze lijst van bestuursbesluiten is uitgebreider dan artikel 23 lid 2 van de Woningwet vereist. De Alliantie kiest daar bewust voor omdat zij als aandeelhouder voldoende invloed wil houden op het belegd vermogen in dA niet-DAEB BV. In de statuten wordt ook opgenomen dat het bestuur zich gedraagt naar de aanwijzingen van de algemene vergadering (zie art. 23 lid 2 Woningwet). In artikel 15 lid 9 van de statuten van de toegelaten instelling is geregeld dat *"De wijze waarop de raad van commissarissen zijn toezicht uitoefent op de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen is nader uiteengezet in een verbindingsstatuut, dat met goedkeuring van de raad van commissarissen wordt vastgesteld door het bestuur. In het reglement van de raad van commissarissen is vastgelegd welke besluiten met betrekking tot verbonden ondernemingen aan de raad van commissarissen ter goedkeuring moeten worden voorgelegd"*.

In het verbindingsstatuut staat dat de bestuursbesluiten van de Alliantie tot uitoefening van het stemrecht op de aandelen in dA niet-DAEB B.V. onderworpen zijn aan goedkeuring van de RvC. De RvC kan op die wijze toezicht houden op de gang van zaken in deze vennootschap.

### 3.3.3 Financiële risico's

#### 10.1.c en 10.2.g

#### Het WSW

Stichting de Alliantie heeft overleg gehad met het WSW omtrent de voor het doorvoeren van de hybride scheiding benodigde vrijgave van het onderpand. Als wij voldoen aan de voorwaarden die door het WSW zijn gesteld voor vrijgave onderpand is het WSW is bereid om het af te splitsen onroerend goed vrij te geven. De daarbij gestelde voorwaarden door het WSW kunnen echter door Stichting de Alliantie niet worden geaccepteerd, aangezien deze in strijd zijn met de wet (art. 21d, lid1).

### 3.4 De verbindingsstructuur

Stichting de Alliantie kiest voor een hybride scheiding.

Na alle goedkeuringen daartoe te hebben verkregen en de juridische procedures te hebben doorlopen, wordt Stichting de Alliantie administratief gescheiden in een DAEB en een niet-DAEB tak. In de administratie zal onder de niet-DAEB tak een tweetal BV's komen te hangen, te weten de Alliantie Deelnemingen BV en dA niet-DAEB BV. Beiden 100% dochters van Stichting de Alliantie. De verbindingsstructuur na scheiding is opgenomen als bijlage B bij dit document.

Ter toelichting op deze structuur het volgende. De rechtspersonen zijn gegroepeerd naar onderwerp. Onze verbindingsstructuur 'hangt' grotendeels onder de Alliantie Deelnemingen BV en zal daar ook blijven nadat de scheiding is geformaliseerd. Vooralsnog is het niet de bedoeling dat dA niet-DAEB BV zelf nog dochtermaatschappijen zal oprichten. Wij sluiten niet uit dat op termijn de Alliantie Deelnemingen BV en dA niet-DAEB BV met elkaar zullen fuseren.

Stichting de Alliantie is naast de Alliantie Deelnemingen BV en dA niet-DAEB BV betrokken bij een aantal andere rechtspersonen. De stichting houdt aandelen in Woningnet NV (5,6%), Stadsherstel Amsterdam NV (<1,0%) en NV Bergkwartier (<1,0%) (zie de kolom 'participaties'). Naar verwachting zullen de aandelen in Stadsherstel Amsterdam NV worden verkocht.

Daarnaast heeft het bestuur of de raad van commissarissen van de stichting het recht om bestuurders te benoemen bij een aantal stichtingen dan wel is Stichting de Alliantie bestuurder. Deze stichtingen kwalificeren om die reden als verbonden ondernemingen. De stichtingen zijn apart opgenomen in de bijgevoegde structuur in de kolom 'stichtingen'.

De Alliantie Deelnemingen BV heeft de nodige belangen in diverse rechtspersonen. Ten eerste is er een aantal rechtspersonen die wij aanduiden als 'monumentaal bezit'. De Alliantie Deelnemingen BV houdt 50% van de aandelen in de 10.2.e. Daarnaast is zij houdster van alle aandelen in 10.2.e. De Alliantie Deelnemingen wil deze deelnemingen afstoten. Voor beide verbindingsstructuur geldt dat de onderhandelingen tot verkoop reeds zijn gestart en naar verwachting in 2017 zullen worden afgerond.

De Alliantie Deelnemingen BV is verder enig aandeelhouder van een drietal 'werk'-BV's. De 10.2.e. verricht diverse diensten voor VVE's. In 10.2.e. vinden diverse ontwikkelwerkzaamheden plaats. Deze BV's zullen blijven voortbestaan. Voor wat betreft 10.2.e. zijn de onderhandelingen tot verkoop reeds gestart. De verwachting is dat de verkoop nog in 2016 plaats vindt. Na verkoop wordt de 10.2.e. geliquideerd. In de categorie 'overige' staat een drietal verbindingsstructuur die momenteel niet worden gebruikt. Er vinden daar geen activiteiten plaats. Het komende jaar wordt gezien wat we met deze BV's gaan doen, mits passend binnen de Woningwet, dan wel of deze worden geliquideerd.

10.2.e. [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

10.2.e

[REDACTED]

## 4. Verdeling van kosten

Het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties stelt dat de uitgangspunten en verdeelsleutels van de verdeling van de kosten over de DAEB-tak, niet-DAEB-tak en dochtervennootschap duidelijk zijn vastgelegd en in het scheidingsvoorstel worden toegelicht. De verdeling dient reëel en transparant te zijn en marktconform. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen kosten die direct zijn toe te wijzen (exploitatiekosten) en kosten die dat niet zijn (oa. Beheerkosten en apparaatskosten).

### *Exploitatie kosten*

De exploitatiekosten hebben te maken met het in stand houden van de woningen. Hieronder vallen bijvoorbeeld niet-planmatig onderhoud en verhuurdersheffing. Deze kosten zijn anders dan de beheerkosten, omdat ze rechtstreeks zijn toe te wijzen aan woningen. De exploitatiekosten worden dan direct toegewezen.

Exploitatiekosten op complexniveau zoals planmatig onderhoud, belastingen, verzekeringen en erfpacht worden toegerekend aan de hand van een verdeelsleutel op basis van gewogen eenheden. De verdeelsleutel per complex is specifiek op dat complex van toepassing.

### *Beheerkosten*

Bij de Alliantie wordt het dagelijks beheer, asset- en vastgoedmanagement door eigen mensen gedaan en blijft dat ook zo doen. Bij het toewijzen van beheerkosten dienen deze kosten te worden onderbouwd in hoeverre deze aansluiten op de markt. Bij het bepalen van de marktconforme beheerkosten van de dochtervennootschap BV heeft de Alliantie zich gebaseerd op een onderzoek van Finance Ideas onder commerciële woningfondsen.

Commerciële woningfondsen maken onderscheid tussen het dagelijks beheer (property management), tactisch sturen (asset management) en het strategisch sturen (portefeuillemanagement) van het vastgoed. Bij de meeste woningfondsen wordt het asset- en portefeuillemanagement extern uitbesteed. Hiervoor wordt een vergoeding betaald.

De vergoeding is meestal gebaseerd op de omvang van de marktwaarde van de portefeuille. Onder de vergoeding vallen taken als opstellen van vastgoedstrategie, het opstellen van investeringsbeoordelingen, het aansturen van dagelijks-beheermanagers, administratie, maar ook het aantrekken van financieringen.

Uit dit onderzoek bleek dat de vergoeding voor asset- en portefeuillemanagement tussen de 10.2.e van de marktwaarde van de portefeuille lag. Per woning kwam dit uit tussen ca. € 10.2.e

De Alliantie hanteert voor de beheerkosten voor de dochtervennootschap een norm van 10.2.e

Voor de niet-DAEB-tak worden de totale lasten van het beheer van de T.i. verdeeld op basis van gewogen eenheden, waarbij de woningen een factor 1 hebben, garages 0,2, BOG/MOG 1 en overig bezit 0,2.

## 5. Financieringsplan de Alliantie

Dit financieringsplan is onderdeel van het scheidingsvoorstel van de Alliantie. Door de Aw worden geen aanvullende eisen gesteld behoudens wat reeds hierover in het beoordelingskader is opgenomen.

### 5.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van dit financieringsplan worden door de Alliantie de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het financieringsplan geeft een onderbouwing voor de structurele financiering van de DAEB-, niet-DAEB-tak en dochtervennootschap en kent een horizon van ten minste 10 jaar.
- Het reglement financieel beleid en beheer en het treasury statuut vormen mede de kaders voor dit financieringsplan en de uitvoering daarvan.
- Naast het vormgeven van bovenstaande eisen neemt de Alliantie ook in het financieringsplan op hoe tot een invulling wordt gekomen van mogelijkheden rondom externe financiering voor de niet-DAEB tak en dochter vennootschap conform art. 75.2f Btiv.
- De Alliantie start zowel bij de niet-DAEB-tak als de dochtervennootschap **10.2.e**
- De TI verstrekt geen aanvullende financiering of garanties aan met haar verbonden ondernemingen, conform de wettelijke bepalingen en de bepalingen in het reglement financieel beleid en beheer van de Alliantie.

Belangrijke randvoorwaarde voor de scheiding is dat alle entiteiten (de DAEB- en niet-DAEB-tak en dochtervennootschap) op het moment van scheiding levensvatbaar en zelfstandig financierbaar zijn.

### 5.2 Financiële ratio's

De entiteiten moeten niet alleen op moment van scheiding levensvatbaar en zelfstandig financierbaar zijn, maar ook in de toekomst.

Uit de berekeningen blijkt dat alle drie de entiteiten structureel levensvatbaar zijn. In onderstaande tabellen zijn de ratio's weergegeven.

DAEB  
**10.1.c en 10.2.g**

niet- DAEB  
10.1.c en 10.2.g

Dochter vennootschap  
10.1.c en 10.2.g

In de DAEB-tak zijn alle ratio's binnen de grenzen. Bij de niet-DAEB -tak en de dochtervennootschap komt te DSCR in een aantal jaren onder de 1 uit.

10.1.c en 10.2.g

### 5.3 Interne lening

10.1.c en 10.2.g

---

<sup>9</sup> De definitieve rente wordt op 31 december 2016 bepaald

## 5.4 Financiering DAEB-tak

10.1.c en 10.2.g

Financieringsbehoefte en financiering van DAEB-tak

in miljoenen

10.1.c en 10.2.g

## 5.5 Financiering Niet-DAEB tak

Bijna de volledige financieringsbehoefte kan met eigen middelen worden gefinancierd. 10.1.c

en

10.2.g

Bij een eventuele financiering stellen de banken de volgende voorwaarden:

- Voldoende onderpand met een 1<sup>e</sup> hypotheek (afhankelijk van de kwaliteit van het vastgoed kan dit tot 60%)
- Verpanding huren
- Voldoen aan minimale of maximale ratio's, waaronder:
  - o ICR
  - o DSCR
  - o Loan to value
- Periodieke waarderingen

De voorwaarden bij beleggers zullen in grote lijnen overeenkomen met dat van de banken.

Het WSW zal vanzelfsprekend betrokken zijn bij het financieringsproces.



in miljoenen

10.1.c en 10.2.g

## 5.6 Financiering dochtervennootschap

De financieringsbehoefte van de dochtervennootschap kan de komende 7 jaar volledig vanuit eigen middelen (operationele kasstroom en verkopen) worden gefinancierd.

10.1.c en 10.2.g

## 5.7 Onderpand

De Alliantie heeft voor een groot deel van haar bezit in volmacht gegeven aan het WSW (10.1.c en 10.2.g). Het WSW dient bezit dat wordt overgeheveld naar de dochtervennootschap BV vrij te geven uit de volmacht.

Voor het vrijgeven van bezit uit de volmacht zijn specifieke richtlijnen (WSW-richtlijn onderpand), maar voor de dochtervennootschap stelt het WSW twee belangrijke voorwaarden:

1. De T.i. verkrijgt een volmacht tot vestiging van hypotheek en pandrecht op het overgedragen bezit in de dochtervennootschap.
2. De T.i. verpand de aandelen in de dochtervennootschap en de vordering (startlening) op de dochtervennootschap aan het WSW.

Zodra de startlening is afgelost komt het pandrecht op de vordering te vervallen. Het pandrecht op de aandelen blijft na aflossing wel bestaan. Alleen bij verkoop van de aandelen van de T.i. in de dochtervennootschap zal het WSW het pandrecht op de aandelen opheffen. Echter de Alliantie kan niet voldoen aan de voorwaarden, aangezien dit mogelijk in strijd is met de wet (art 21d lid 1).

## 6. Zienswijze van de gemeenten

De Alliantie is in 15 gemeenten werkzaam. Aan 14 gemeenten is op 23 september 2016 gevraagd om binnen een termijn van 6 weken een zienswijze af te geven over het scheiden/splitsen-voorstel. Aan de gemeente Laren en Diemen is geen verzoek om een zienswijze gedaan. In de toelichting van niet ontvangen zienswijzen (6.1) staat waarom.

Hieronder het overzicht van gemeenten waarvan een zienswijze is ontvangen. Er zijn tot nu toe geen negatieve zienswijzen binnengekomen. Er zijn wel enkele gemeenten die voorwaarden hebben gesteld die gekoppeld zijn aan prestatieafspraken, maar deze zijn in lijn met het ontwerpvoorstel.

Gemeente	ontvangen zienswijze
Amsterdam	Ja
Almere	Ja
Hilversum	Ja
Huizen	Ja
Wijdmeren	ja
Soest	ja
Blaricum	Ja
GooiseMeren	Ja
Weesp	Ja
Leusden	Ja
Zeewolde	Ja
Amersfoort	ja
Nijkerk	Ja
Eemnes	nee

## 6.1 Toelichting niet ontvangen zienswijze

De Alliantie heeft voorafgaand aan en na het verzoek om een zienswijze vele malen met de gemeenten gesproken over het scheiden/splitsen voorstel en de prestatie afspraken.

### Eemnes

- Voorafgaand aan het verzoek zijn er twee presentaties geweest over het scheiden splitsen voorstel in de regio Amersfoort waar Eemnes onder valt. Bij één van de presentaties is een ambtenaar van de gemeente aanwezig geweest. Bij de andere presentatie is de presentatie naar de gemeente Eemnes gestuurd.
- Daarnaast is er 5 keer ambtelijk of bestuurlijk (met wethouder) overleg geweest.
- Op 23 september is er een verzoek om een zienswijze op het scheiden/splitsen voorstel naar de gemeente Eemnes gestuurd.
- Op 26 september is er een ontvangstbevestiging ontvangen van de gemeente Eemnes.
- Binnen de termijn en tot 6 weken daarna is geen zienswijze ontvangen van de gemeente Eemnes.
- Contacten na ontvangstbevestiging van de zienswijze:

28-sep	aanvullende brief zienswijze
2-nov	bestuurlijk overleg
8-nov	ambtelijk overleg
30-nov	bestuurlijk overleg

### Laren

- In de gemeente Laren heeft de Alliantie bezit in een Stichting. Omdat dit bezit niet in de Stichting de Alliantie zit is bij de gemeente Laren geen zienswijze gevraagd.

### Diemen

- Op het scheiden/splitsen moment heeft de Alliantie geen bezit in de gemeente Diemen. Wel is de Alliantie voornemens om na de scheiding projecten te realiseren. Aan de gemeente Diemen is geen verzoek tot zienswijze gevraagd, omdat de Alliantie op het moment van scheiden/splitsing hier nog niet werkzaam is.

## **7. Zienswijze huurders**

De huurders van de Alliantie worden vertegenwoordigd door de Huurders Belangen Vereniging de Alliantie (HBVA). De huurders van de regio's Amsterdam, Almere, Gooi en Vecht maken onderdeel uit van de HBVA. De regio Amersfoort gaat voor het einde van het jaar onderdeel uitmaken van de HBVA. De regionale huurders afdelingen hebben de HBVA geadviseerd over de zienswijze.

Het verzoek om een zienswijze is op 23 september verstuurd aan de HBVA. De HBVA heeft binnen de termijn van 6 weken een positieve zienswijze afgegeven.

Naar alle huurders van Maatschappelijk onroerend Goed is een brief gestuurd met het ontwerpvoorstel voor een zienswijze en is de mogelijkheid geboden om een zienswijze af te geven. Van de 84 verstuurde brieven aan MOG huurders hebben er 3 gereageerd dat ze geen bezwaar hebben tegen het scheidings/splitsingsvoorstel van de Alliantie.

## Bijlagen

## A. Bestuursverklaring

SV2016, L1912 - Stichting de Alliantie, 11 jan 2017

### Scheidingsvoorstel

Instellingsnr	L1912	Datum	woensdag 11 januari 2017
Checksum	074ABEt40C	Naam instelling	Stichting de Alliantie

9

### Bestuursverklaring Gegevensopvraging Scheidingsvoorstel Autoriteit woningcorporaties

#### Gegevens Toegelaten

##### instelling

Instellingsnummer	L1912
Statutaire naam	Stichting de Alliantie
Contactpersoon	10.2.e
Telefoonnummer	
Faxnummer	
E-mailadres	10.2.e @da.alliantie.nl

#### Verantwoordelijkheid bestuur

De afdeling van de toegelaten instelling van Stichting de Alliantie is verantwoordelijk voor de juistheid, volledigheid en tijdige indiening van de door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) op basis van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting gevraagde informatie in het Ontwerpvoorstel Scheiding DAEB/miel-DAEB (Scheidingsvoorstel). Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van de aan te leveren informatie zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang bevat.

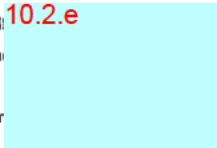
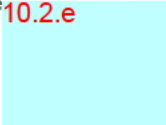
#### Ondergetekende/ondergetekenden verklaart/verklaren:

1. De aangeleverde informatie in het scheidingsvoorstel komt overeen met de vergelijkbare gegevens in de jaarrekening, de jaarbegroting en de bijbehorende meerjarenprognose die door de Raad van Commissarissen van de toegelaten instelling, respectievelijk van elk van haar deelnemingen zijn goedgekeurd.
2. De verstrekte informatie bevat geen onjuistheden of onvolledigheden van materieel belang.
3. Alle verplichtingen (in rechts afdwingbaar of feitelijk) waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen noodzakelijk is en een betrouwbare schatting van de omvang kan worden gemaakt, zijn verwerkt in de prospectieve informatie, welke als basis is gebruikt voor het scheidingsvoorstel.

4. Het geschatte verwachte financiële effect van lopende of dreigende claims tegen de toegelaten instelling is op de juiste wijze opgenomen in de aangeleverde informatie en/of toegelicht. Behalve deze, zijn wij niet op de hoogte van het bestaan van andere aanvullende claims uit hoofde van aansprakelijkstelling en deze zijn ook niet te verwachten.
5. De aangeleverde informatie, waaronder de volkhuisvestelijke opgave en eventueel over te hevelen bezit, komt (materieel) overeen met hetgeen is aangeleverd aan gemeenten en huurdersorganisaties, waarbij een zienswijze is gevraagd.

Bestuur van de Toegelaten Instelling

Ondertekening

Te	<u>Hilversum</u>	Datum	<u>11-1-2017</u>
Handtekening		Handtekening	
Naam		Naam	

Ondertekening met vermelding van naam  
conform statutaire bevoegdheid

Toevoeging (als pdf bijlage)

Deze bestuursverklaring voegt u na ondertekening met vermelding van naam conform statutaire bevoegdheid als elektronische bijlage (in pdf format) uploaden.

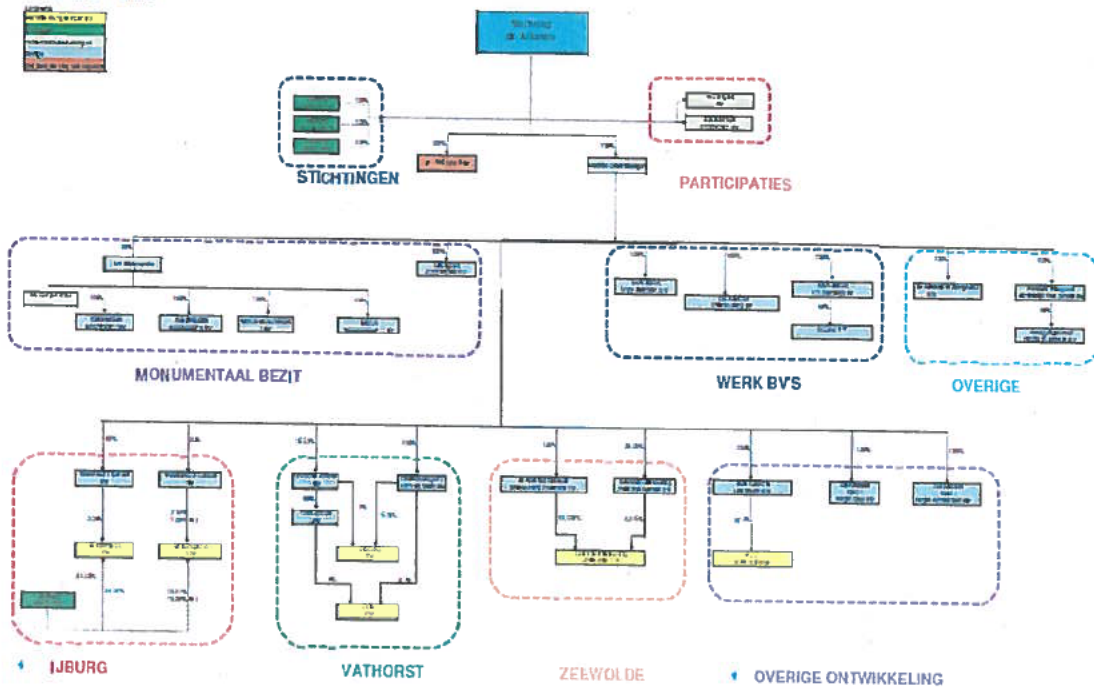
De gegevens van het scheidingsvoorstel dient eerst verzonden te zijn voordat deze bijlage kan worden toegevoegd.

Bijlage 1: Samenvatting ontwerpvoorstel



## B. Verbindingenstructuur na scheiding

### Juridische structuur de Allotria



## C. Statuten dochtervennootschap

Concept Versie (5) datum 2 december 2016

### HOOFDSTUK 1. BEGRIPSBEPALINGEN

#### Begripsbepalingen

1.1.1 In de statuten wordt verstaan onder:

- a. aandeelhouders: houders van aandelen;
- b. aandelen: aandelen op naam;
- c. accountant: een registeraccountant of een andere accountant als bedoeld in artikel 2:393 BW, dan wel een organisatie waarin zodanige accountants samenwerken;
- d. algemene vergadering: de algemene vergadering, zijnde het vennootschapsorgaan bestaande uit de vergadergerechtigden alsmede indien zulks uit de context blijkt de bijeenkomst van vergadergerechtigden;
- e. bestuur: het orgaan dat belast is met het besturen van de vennootschap;
- f. bestuurder: een lid van het bestuur;
- g. bestuursverslag: het bestuursverslag als bedoeld in artikel 2:391 BW;
- h. BW: het Burgerlijk Wetboek;
- i. e-mail: een langs elektronische weg leesbaar en reproduceerbaar bericht;
- j. jaarrekening: de jaarrekening als bedoeld in artikel 2:361 BW;
- k. jaarstukken: de jaarrekening alsmede indien van toepassing het bestuursverslag als bedoeld in artikel 2:391 BW alsmede de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392 BW en de verklaring van de accountant omtrent de getrouwheid van de jaarrekening;
- l. schriftelijk: door middel van al dan niet aangetekende brief, deurwaardersexploot, per e-mail of ander elektronische gegevensdrager conform de door de vennootschap gestelde vereisten mits in het geval van elektronische gegevensdragers de ontvanger met elektronische communicatie heeft ingestemd;
- m. Stichting de Alliantie: Stichting de Alliantie, een stichting naar Nederlands recht, gevestigd te gemeente Hilversum en kantoorhoudende te Jan van der Heijdenstraat 36, 1221 EJ Hilversum, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 39048769;
- n. tegenstrijdig belang: een direct of indirect persoonlijk belang dat tegenstrijdig is met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Hiervan is in ieder geval sprake indien de vennootschap voornemens is een transactie aan te gaan met een bestuurder of een bloed- of aanverwant tot in de tweede graad van een bestuurder dan wel een rechtspersoon of personenvennootschap waarin een van de hiervoor genoemde personen direct of indirect een materieel financieel belang houdt;
- o. uitkering: iedere betaling aan aandeelhouders uit de winst of reserves dan wel uit hoofde van terugbetaling van aandelenkapitaal of inkoop van aandelen;
- p. vennootschap: de besloten vennootschap met beperkte

- aansprakelijkheid waarop deze statuten van toepassing zijn.
- q. Woningwet: de Woningwet zoals deze na inwerkingtreding op één juli tweeduizend vijftien luidt of hetgeen daarvoor in de plaats treedt.

## **HOOFDSTUK 2. NAAM. ZETEL. DOEL**

### **Artikel 2.1. Naam en zetel**

- 2.1.1 De naam van de vennootschap is • **B.V.**
- 2.1.2 De vennootschap heeft haar zetel te Hilversum.

### **Artikel 2.2. Doel**

- 2.2.1 De vennootschap heeft ten doel het uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting als omschreven in de Woningwet. Zij tracht dit doel te bereiken door:
- a. het verwerven van onroerende zaken ten behoeve van ontwikkelings- en/of herontwikkelingsactiviteiten en het (doen) realiseren, verkopen en verhuren van de daaruit voortvloeiende producten;
  - b. het verlenen van opdracht tot het ontwikkelen en (doen) realiseren van vastgoedprojecten, alsmede het vervullen van een sturende of beleidsbepalende rol in aan haar gelieerde rechtspersonen en/of samenwerkingen. Tevens wordt hieronder begrepen het optreden als financier, het beleggen van vermogen in effecten, het aan- en verkopen en verhuren van registergoederen en het (laten) beheren en (laten) exploiteren van registergoederen. Alles in de ruimste zin, — daaronder begrepen alle handelingen en activiteiten die met vorenstaande direct of indirect enig verband houden of die aan het doel bevorderlijk kunnen zijn;
  - d. het verwerven van ontwikkelingsrechten van gelieerde partijen en van private en publieke derde-partijen en het (doen) realiseren, verkopen danwel tijdelijk beheren daarvan;
  - e. het binnen de toepasselijke wettelijke bepalingen (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van derden;
  - f. het ten dienste van het gebied van de volkshuisvesting deelnemen in-, zich financieel interesseren bij- of de directie voeren over andere vennootschappen of ondernemingen;
  - g. het verlenen van diensten op administratief, technisch, financieel, economisch of bestuurlijk gebied aan haar gelieerde ondernemingen, personen en ondernemingen – daaronder begrepen het optreden als adviseur en het uitleveren van personeel],
- alles in de ruimste zin van het woord.

## **HOOFDSTUK 3. KAPITAALSTRUCTUUR**

### **Artikel 3.1. Kapitaal**

- 3.1.1 De vennootschap kent aandelen elk nominaal groot een euro (EUR 1,-)
- 3.1.2 De aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd van 1 af.
- 3.1.3 Van de aandelen worden geen aandeelbewijzen uitgegeven.

### **Artikel 3.2. Uitgifte van aandelen**

- 3.2.1 De algemene vergadering besluit tot uitgifte van aandelen en stelt daarbij de koers en verdere voorwaarden vast.
- 3.2.2 Aandeelhouders hebben geen voorkeursrecht bij de uitgifte van aandelen.
- 3.2.3 Aandelen worden slechts uitgegeven tegen storting van het nominale bedrag en met inachtneming van de betreffende bepalingen uit de Woningwet.

Storting vindt plaats in de valuta waarin de nominale waarde van de aandelen luidt, tenzij storting in een vreemde geldeenheid of een andere vorm van storting is overeengekomen.

3.2.4 Voor de uitgifte van een aandeel na oprichting is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.

3.2.5 Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen.

### **Artikel 3.3. Eigen aandelen**

3.3.1 De vennootschap mag volgestorte eigen aandelen of certificaten verkrijgen door een besluit van het bestuur en overigens met inachtneming van de betreffende wettelijke bepalingen.

3.3.2 De vennootschap mag als dochtermaatschappij van een andere vennootschap slechts aandelen anders dan om niet in die andere vennootschap verkrijgen indien het bestuur van die andere vennootschap met die verkrijging heeft ingestemd.

3.3.3 Op vervreemding van eigen aandelen is het bepaalde omtrent uitgifte van aandelen van overeenkomstige toepassing. Het bepaalde in Hoofdstuk 5 is op inkoop en vervreemding van eigen aandelen niet van toepassing.

### **Artikel 3.4. Kapitaalvermindering**

3.4.1 De algemene vergadering kan besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van aandelen of door het bedrag van aandelen bij statutenwijziging te verminderen. In dit besluit moeten de aandelen waarop het besluit betrekking heeft, worden aangewezen en moet de uitvoering van het besluit zijn geregeld.

3.4.2 Een besluit tot intrekking kan slechts betreffen aandelen die de vennootschap zelf houdt of waarvan zij de certificaten houdt.

3.4.3 Vermindering van het bedrag van aandelen zonder terugbetaling moet naar evenredigheid op alle aandelen geschieden. Gedeeltelijke terugbetaling op aandelen moet eveneens naar evenredigheid op alle aandelen geschieden.

3.4.4 Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle betrokken aandeelhouders.

3.4.5 De oproeping tot een vergadering waarin een besluit tot kapitaalvermindering wordt genomen, vermeldt het doel van de kapitaalvermindering en de wijze van uitvoering. Het tweede, derde en vierde lid van artikel 2:233 BW zijn van overeenkomstige toepassing.

3.4.6 Een besluit van de algemene vergadering tot kapitaalvermindering met terugbetaling op de aandelen is onderworpen aan de goedkeuring van het bestuur. Het bestuur weigert de goedkeuring slechts indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de terugbetaling niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.

## **HOOFDSTUK 4. AANDELEN**

### **Artikel 4.1. Levering van aandelen**

4.1.1 De levering van een aandeel of de levering, vestiging of afstand van een beperkt recht daarop geschiedt met inachtneming van de desbetreffende wettelijke bepalingen.

### **Artikel 4.2. Pandrecht. Vruchtgebruik**

4.2.1 Een aandeelhouder kan op een of meer van zijn aandelen een pandrecht of een vruchtgebruik vestigen.

4.2.2 De aandeelhouder heeft het stemrecht op de aandelen waarop het pandrecht

- of vruchtgebruik is gevestigd.
- 4.2.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2 komt het stemrecht toe aan de pandhouder indien is voldaan aan het bepaalde in artikel 2:198 lid 3 BW, waarbij de goedkeuring als bedoeld in dat artikel is verleend door de algemene vergadering. De goedkeuring als vermeld in de vorige zin is eveneens van toepassing bij overgang van stemrecht op een nieuwe pandhouder.
- 4.2.4 De aandeelhouder die geen stemrecht heeft en de pandhouder die stemrecht heeft, hebben de rechten die door de wet zijn toegekend aan de houders van certificaten van aandelen waaraan vergaderrecht is verbonden. De pandhouder die geen stemrecht heeft, heeft deze rechten niet, tenzij deze hem bij de vestiging of overdracht van het pandrecht worden toegekend.

#### **Artikel 4.3. Register**

- 4.3.1 Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle houders van aandelen zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, alsmede de datum van de erkenning of betekening. Daarin worden tevens opgenomen de namen en adressen van hen die een recht van vruchtgebruik of pandrecht op die aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede met vermelding welke aan de aandelen verbonden rechten hun jegens de vennootschap toekomen.

#### **Artikel 4.4. Oproeping en mededelingen**

- 4.4.1 Oproepingen en mededelingen aan het bestuur geschieden aan het kantoor van de vennootschap of aan het laatstelijk door het bestuur opgegeven adres - daaronder begrepen e-mailadres - van de vennootschap. Oproepingen en mededelingen aan personen die zijn ingeschreven in het aandeelhoudersregister geschieden aan het laatstelijk aan het bestuur opgegeven adres - daaronder begrepen e-mailadres - van de betrokken persoon zoals ingeschreven in het aandeelhoudersregister.

### **HOOFDSTUK 5. VERPLICHTINGEN VAN AANDEELHOUDERS**

#### **Artikel 5.1. Blokkeringsregeling**

- 5.1.1 Iedere overdracht van aandelen kan slechts plaatshebben, nadat de algemene vergadering aan de voorgenomen overdracht goedkeuring heeft verleend.
- Een overdracht krachtens legaat geldt voor de toepassing van de blokkeringsregeling als een overdracht door de erflater. Het bepaalde in de vorige zinnen geldt niet voor een overdracht aan de vennootschap en overdrachten vermeld in artikel 5.1.11. Voor elke overdracht van aandelen door Stichting de Alliantie behoeft het besluit van het bestuur van Stichting de Alliantie de goedkeuring van de minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting zoals bepaald in de Woningwet.
- 5.1.2 De aandeelhouder die aandelen wenst over te dragen (de '**verzoeker**'), deelt aan het bestuur mee welke aandelen hij wenst over te dragen, alsmede de naam van de (rechts)perso(n)en aan wie hij deze aandelen wenst over te dragen.
- Deze mededeling geldt als een verzoek aan de algemene vergadering om goedkeuring te verlenen.
- 5.1.3 Het bestuur roept een algemene vergadering bijeen om binnen twee (2) maanden na ontvangst van de in artikel 5.1.2 bedoelde mededeling te besluiten. Het verzoek wordt geacht te zijn ingewilligd indien:
- a. niet binnen de termijn van twee (2) maanden een beslissing ter

- kennis van de verzoeker is gebracht; of
- b. niet tegelijkertijd met een afwijzing van het verzoek aan de verzoeker opgave wordt gedaan van een of meer gegadigden die bereid en in staat zijn om alle aandelen waarop het verzoek betrekking heeft, tegen contante betaling te kopen.
- 5.1.4 De prijs van de aandelen zal door de verzoeker en iedere gegadigde in onderling overleg worden overeengekomen. Voor die gegadigden waarmee de verzoeker een prijs is overeengekomen zal het bepaalde in het resterende gedeelte van dit artikel 5.1.4 en de artikelen 5.1.5 tot en met 5.1.6 niet van toepassing zijn. Indien er niet binnen vier (4) weken een prijs met de gegadigde(n) wordt overeengekomen, kan iedere partij verlangen dat de prijs, gelijk aan de waarde van de aandelen, wordt vastgesteld door een of meer onafhankelijke deskundigen, die worden aangewezen in onderling overleg. Indien de verzoeker en de gegadigde(n) niet binnen twee (2) weken in onderling overleg een of meer onafhankelijke deskundigen hebben aangewezen, zal de meest gerede partij aan de voorzitter van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, de benoeming van drie (3) onafhankelijke deskundigen verzoeken, die de prijs van de aandelen vaststellen. Indien de verzoeker en de gegadigde(n) zulks overeenkomen, kan met de benoeming van één deskundige worden volstaan.
- 5.1.5 De deskundige(n) als in artikel 5.1.4 bedoeld, is/zijn gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden van de vennootschap en tot het verkrijgen van alle inlichtingen, waarvan kennisneming voor de prijsvaststelling dienstig is.
- De deskundige deelt binnen twee (2) maanden de door hem vastgestelde prijs mede aan het bestuur, dat de vastgestelde prijs onverwijld meedeelt aan de verzoeker en de gegadigden.
- 5.1.6 De gegadigden en de verzoeker zijn bevoegd zich terug te trekken binnen één maand na de mededeling van het bestuur bedoeld in artikel 5.1.5. Na terugtrekking van één of meer gegadigden, verzoekt het bestuur binnen twee weken (2) na afloop van de eenmaandstermijn als bedoeld in de vorige zin, de overige gegadigden om de vrijgekomen aandelen af te nemen tegen de vastgestelde prijs. Indien tussen aanbieder en een gegadigde al overeenkomstig de eerste zin van artikel 5.1.4 een prijs was overeengekomen, blijft deze overeengekomen prijs ter zake van die aandelen van toepassing.
- Indien de overige gegadigden niet binnen twee (2) weken na bedoeld verzoek te kennen hebben gegeven alle vrijgekomen aandelen te willen afnemen, wordt alsnog het verzoek geacht te zijn ingewilligd.
- Indien de verzoeker zich terugtrekt, wordt hij geacht geheel af te zien van de voorgenomen overdracht.
- Indien wordt vastgesteld dat alle aandelen tegen de vastgestelde prijs worden afgenomen is de koopovereenkomst tot stand gekomen.
- 5.1.7 De gekochte aandelen moeten tegen gelijktijdige betaling van de koopsom worden geleverd binnen twee weken nadat de prijs in onderling overleg is vastgesteld dan wel binnen twee weken na verloop van de laatste termijn als bedoeld in artikel 5.1.6. Tenzij partijen anders overeenkomen, vindt betaling plaats door overboeking op de kwaliteitsrekening van de notaris voor wie die de akte van levering zal worden verleden.
- 5.1.8 Indien de verzoeker niet binnen de in artikel 5.1.7 gemelde termijn zijn verplichting tot levering nakomt, is de vennootschap onherroepelijk gevolmachtigd de aangeboden aandelen over te dragen.
- 5.1.9 De kosten verbonden aan de prijsvaststelling door de in artikel 5.1.4

bedoelde deskundige(n), komen ten laste van:

- a. de verzoeker indien deze zijn aanbod intrekt;
- b. de verzoeker voor de helft en de gegadigden voor de andere helft voor zover de aandelen door gegadigden zijn gekocht, met dien verstande dat iedere gegadigde in de kosten bijdraagt in verhouding van het aantal door hem gekochte aandelen;
- c. de vennootschap voor zover van het aanbod geen of geen volledig gebruik is gemaakt.

5.1.10 Binnen drie (3) maanden nadat de goedkeuring is verleend of geacht wordt te zijn verleend als bedoeld in artikel 5.1.3 en artikel 5.1.6, kan de verzoeker de aangeboden aandelen vrijelijk overdragen, doch alleen aan de persoon gemeld in de mededing. Indien een prijsvaststelling heeft plaatsgevonden met toepassing van het bepaalde in artikel 5.1.4, mag de in de vorige zin bedoelde overdracht voorts slechts geschieden voor een prijs die niet lager is dan de overeenkomstig artikel 5.1.4 vastgestelde prijs.

5.1.11 De bepalingen van dit artikel zijn niet van toepassing:

- a. op die overdrachten ten aanzien waarvan alle aandeelhouders hebben medegedeeld af te zien van de naleving van die bepalingen; overdracht kan daarna slechts geschieden gedurende een periode van drie (3) maanden na de laatst ontvangen mededeling;
- b. indien de aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandeel aan een eerdere houder verplicht is;
- c. op overdracht door de vennootschap van aandelen in haar eigen kapitaal;
- d. indien alle geplaatste aandelen – met uitzondering van door de vennootschap ingekochte aandelen -worden gehouden door één aandeelhouder.

5.1.12 Onder het begrip aandelen worden voor de toepassing van het bepaalde in dit artikel mede begrepen het recht tot het nemen van aandelen, uit aandelen voortspruitende rechten, met uitzondering van rechten op betaalbaar gestelde uitkeringen in geld.

## **HOOFDSTUK 6. BESTUUR.**

### **Artikel 6.1. Benoeming, schorsing en ontslag**

6.1.1 Bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering. De algemene vergadering kan hen te allen tijde schorsen en ontslaan.

6.1.2 Degene die voor een benoeming in het bestuur van de vennootschap in aanmerking wenst te komen, wordt niet daarin benoemd dan nadat hij of zij aan de algemene vergadering (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 maatschappelijk 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.

### **Artikel 6.2. Besluitvorming**

6.2.1 De vennootschap wordt bestuurd door een bestuur, bestaande uit een door de algemene vergadering te bepalen aantal van een of meer bestuurders. Indien er meer dan een bestuurder is, kan de algemene vergadering een van de bestuurders aanwijzen als voorzitter van het bestuur. Bij de vervulling van zijn taak richt het bestuur zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.



- 6.2.2 Het bestuur kan, met inachtneming van deze statuten een reglement opstellen waarin aangelegenheden hem intern betreffend, worden geregeld. Voorts kunnen de bestuurders, al dan niet bij reglement, hun werkzaamheden onderling verdelen.
- 6.2.3 Het bestuur vergadert zo dikwijls een van de bestuurders het verlangt. Het bestuur besluit bij meerderheid van stemmen.
- 6.2.4 Het bestuur kan telefonisch of door middel van videoconferentie vergaderen, mits iedere bestuurder die aan zodanige vergadering deelneemt steeds de andere aan die vergadering deelnemende bestuurders verstaat en ook door hen verstaan wordt.  
Zodanige bestuurder zal geacht worden op zodanige vergadering aanwezig te zijn en aan die vergadering deel te nemen en stem kunnen uitbrengen alsof hij op zodanige vergadering in persoon aanwezig was.
- 6.2.5 Het bestuur kan buiten vergadering besluiten nemen, mits alle stemgerechtigde bestuurders zich schriftelijk, per e-mail of door middel van enig ander algemeen aanvaard communicatiemiddel voor het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken. Van zodanig genomen besluiten zal melding worden gemaakt in het notulenregister van het bestuur; de bescheiden waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt zullen bij het notulenregister worden bewaard.
- 6.2.6 Aan de goedkeuring van de algemene vergadering zijn onderworpen besluiten van het bestuur omtrent:
- overdracht of overgang van de door de vennootschap in stand gehouden onderneming dan wel een overwegend deel van die onderneming aan een derde;
  - het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking van de vennootschap met een andere rechtspersoon of vennootschap dan wel als volledig aansprakelijke vennoot in een commanditaire vennootschap of vennootschap onder firma, indien deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is voor de vennootschap;
  - het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting, indien daarmee een bedrag van ten minste drie miljoen euro (EUR 3.000.000,00) exclusief omzetbelasting gemoeid is, met uitzondering van investeringen ten behoeve van het in stand houden van of treffen van voorzieningen aan onroerende zaken in eigendom van de vennootschap;
  - het oprichten van een dochtermaatschappij of het deelnemen in een rechtspersoon of vennootschap in de zin van Boek 2 BW;
  - het aanvragen van surseance van betaling of aangifte van faillissement van de vennootschap;
  - de gelijktijdige beëindiging of beëindiging binnen een kort tijdsbestek van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers van de vennootschap;
  - een ingrijpende wijziging in de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de vennootschap of van personen die als zelfstandigen of in een rechtspersoon werkzaam zijn;
  - het vervreemden van onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de vennootschap, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom daarvan, tenzij: met het betrokken besluit van het bestuur een bedrag van minder dan tien miljoen euro (€ 10.000.000,00) exclusief omzetbelasting gemoeid is, dan wel het betrokken besluit transacties betreft met betrekking tot woongelegenheden van welke de beoogde verkrijgers natuurlijke personen zijn en waarin die persoon of een

bloed- of aanverwant in de eerste graad van die persoon zijn woonverblijf heeft of zal hebben;

- i. het bezwaren van de in dit lid onder h. bedoelde zaken;
- j. het aangaan van overeenkomsten waarbij de vennootschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een ander verbindt;
- k. het vaststellen dan wel wijzigen van het beleid van de vennootschap op hoofdlijnen;
- l. het deelnemen in- en/of de directie aanvaarden over een of meer andere vennootschappen of rechtspersonen en het beëindigen van een deelneming of directie;
- m. het benoemen en ontslaan van procuratiehouders en personeel met een salaris boven een door de algemene vergadering van aandeelhouders vastgesteld bedrag, alsmede wat eerstgenoemden betreft, de regeling van hun volmacht;
- n. het voeren van juridische procedures waarmee een belang van meer dan drie miljoen euro (EUR 3.000.000,00) mee gemoeid is;
- o. het uitoefenen van stemrecht op in het bezit der vennootschap zijnde aandelen in andere vennootschappen;
- p. het uitoefenen van stemrecht als bestuurder in een stichting, voor besluiten tot statutenwijziging, benoeming en ontslag van een bestuurder, ontbinding, juridische fusie en/of splitsing en besluiten zoals in dit artikellid genoemd;
- q. het verkrijgen voor rekening der vennootschap van aandelen in haar kapitaal onder bezwarende titel en het vervreemden daarvan;
- r. het aangaan van kredietovereenkomsten alsmede het verstrekken of het aangaan van geldleningen, waarmee een door de algemene vergadering van aandeelhouders vastgesteld bedrag gemoeid is, waaronder niet is begrepen het storten en opnemen van gelden voor rekening der vennootschap bij de bankier der vennootschap op grond van een bestaande krediet- en/of rekening-courant-overeenkomst;
- s. het verpanden of anderszins bezwaren van bedrijfsmiddelen, voorraden en vorderingen;
- t. alle overige handelingen waarbij voor de vennootschap een door de algemene vergadering van aandeelhouders vastgesteld bedrag gemoeid is.

6.2.7 De algemene vergadering kan in een daartoe strekkend besluit duidelijk te omschrijven andere besluiten van het bestuur aan haar goedkeuring onderwerpen. De algemene vergadering deelt een dergelijk besluit onverwijld schriftelijk aan het bestuur mede.

6.2.8 Het ontbreken van een in dit artikel voorgeschreven goedkeuring tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur of bestuurders niet aan.

6.2.9 Het bestuur dient zich te gedragen naar de aanwijzingen van de algemene vergadering.

### **Artikel 6.3. Belet of ontstentenis bestuur**

6.3.1 Ingeval van belet of ontstentenis van een of meer bestuurders zijn de overblijvende bestuurders of is de enige overblijvende bestuurder tijdelijk met het bestuur belast.

Onder belet wordt verstaan:

- a. schorsing;
- b. ziekte;
- c. langdurig verblijf in het buitenland;
- d. onvindbaarheid,

in de gevallen sub b, c en d zonder dat gedurende een termijn van vier (4) weken de mogelijkheid van contact met of vanwege de vennootschap heeft

bestaan.

Ingeval van belet of ontstentenis van alle bestuurders of de enige bestuurder is een persoon die door de algemene vergadering zal worden aangewezen (tijdelijk) met het bestuur belast.

- 6.3.2 Waar in deze statuten wordt gesproken over bestuurders die bevoegd zijn stem uit te brengen, worden daaronder niet begrepen bestuurders die wegens belet of ontstentenis afwezig zijn, zoals bedoeld in het vorige lid.
- 6.3.3 Bij vacatures in het bestuur zal daarin zo spoedig mogelijk worden voorzien.

#### **Artikel 6.4. Bezoldiging bestuur.**

- 6.4.1 De bezoldiging van het bestuur wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

#### **Artikel 6.5. Vertegenwoordiging. Procuratie. Tegenstrijdig belang**

- 6.5.1 Het bestuur alsmede iedere bestuurder afzonderlijk, is bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen.
- 6.5.2 Het bestuur kan aan personen, al dan niet in dienst van de vennootschap, procuratie of anderszins volmacht tot het vertegenwoordigen van de vennootschap verlenen en zal daarbij de omvang en looptijd van die volmachten alsmede de titulatuur van zodanige personen vaststellen.
- 6.5.3 Indien een bestuurder een mogelijk tegenstrijdig belang heeft, doet hij daarvan onverwijld mededeling aan de overige bestuurders en bij gebreke daarvan aan de voorzitter van de algemene vergadering. Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien er sprake is van een tegenstrijdig belang. Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen door de algemene vergadering.

### **HOOFDSTUK 7. JAARREKENING. RESULTAAT**

#### **Artikel 7.1. Boekjaar. Opmaken jaarrekening**

- 7.1.1 Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
- 7.1.2 Jaarlijks binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste vijf (5) maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt het bestuur de jaarstukken bestaande uit de jaarrekening alsmede het bestuursverslag en de krachtens artikel 2:392 lid 1 BW toe te voegen overige gegevens op. De jaarrekening wordt binnen deze termijn voor de aandeelhouders en vergadergerechtigde pandhouders ter inzage gelegd op het kantoor van de vennootschap.
- 7.1.3 De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.

#### **Artikel 7.2. Accountant**

- 7.2.1 De vennootschap zal aan een accountant de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening als bedoeld in artikel 2:393 BW verlenen; indien de wet accountantscontrole voorschrijft zal de vennootschap de in de vorige zin bedoelde opdracht dienen te verlenen. Op het verlenen van de opdracht is het bepaalde in artikel 2:393 BW van toepassing.
- 7.2.2 De accountant brengt over zijn onderzoek verslag uit aan het bestuur.

#### **Artikel 7.3. Vaststelling jaarrekening.**

- 7.3.1 De algemene vergadering stelt de jaarrekening vast. De jaarrekening kan niet worden vastgesteld indien de algemene vergadering geen kennis heeft kunnen nemen van de verklaring van de accountant.
- 7.3.2 Vaststelling van de jaarrekening strekt niet tot het verlenen van decharge aan een bestuurder. De algemene vergadering kan bij afzonderlijk besluit

- decharge verlenen aan een bestuurder voor het gevoerde beleid in het betreffende boekjaar, voor zover dat beleid blijkt uit de jaarrekening of anderszins bekend is gemaakt aan de algemene vergadering.
- 7.3.3 Het in deze statuten omtrent het bestuursverslag en de krachtens artikel 2:392 lid 1 BW toe te voegen overige gegevens bepaalde blijft buiten toepassing indien zulks op grond van de wet toegelaten is.

#### **Artikel 7.4. Openbaarmaking**

- 7.4.1 De vennootschap is verplicht tot openbaarmaking van de jaarrekening binnen acht (8) dagen na de vaststelling.
- 7.4.2 Indien op grond van de omvang van het bedrijf van de vennootschap de vrijstelling van artikel 2:395a leden 3 tot en met 7 BW, van artikel 2:396 leden 3 tot en met 8 BW of van artikel 2:397 leden 3 tot en met 7 BW voor de vennootschap geldt, geschiedt openbaarmaking met inachtneming van de toepasselijke vrijstellingen. Het hiervoor in dit artikel bepaalde is niet van toepassing indien de vennootschap tot een groep behoort en de vrijstelling van artikel 2:403 BW voor de vennootschap geldt.

#### **Artikel 7.5. Resultaatsbestemming**

- 7.5.1 Het resultaat, zoals dat uit de vastgestelde jaarrekening blijkt, komt – in geval van winst – de aandeelhouders ten goede.
- 7.5.2 De vennootschap kan slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
- 7.5.3 De algemene vergadering kan besluiten tot uitkering van interim-dividend indien aan het vereiste van artikel 7.5.2 is voldaan.
- 7.5.4 De algemene vergadering kan met inachtneming van het in artikel 7.5.2 bepaalde, besluiten tot uitkeringen ten laste van een reserve die niet krachtens de wet moet worden aangehouden.
- 7.5.5 Uitkeringen kunnen plaatsvinden anders dan in geld.
- 7.5.6 Een besluit tot uitkering dat is genomen door een ander orgaan dan het bestuur, is onderworpen aan de goedkeuring van het bestuur. Het bestuur weigert de goedkeuring slechts indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
- 7.5.7 Artikel 2:216 lid 1 BW is niet van toepassing.

### **HOOFDSTUK 8. ALGEMENE VERGADERING**

#### **Artikel 8.1. Jaarlijkse algemene vergadering**

- 8.1.1 Binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar wordt de jaarlijkse algemene vergadering gehouden.
- 8.1.2 De agenda van die vergadering vermeldt de volgende punten:
- het bestuursverslag;
  - vaststelling van de jaarrekening;
  - vaststelling van de winstbestemming of verwerking van een verlies;
  - het voorstel tot decharge van de bestuurders voor het door hen gevoerde bestuur;
  - voorziening in eventuele vacatures;
  - andere voorstellen die door het bestuur of – met toepassing van het bepaalde in de artikelen uit dit 7.5.1 – door aandeelhouders of pandhouders met vergaderrecht op de agenda zijn geplaatst.

#### **Artikel 8.2. Andere algemene vergaderingen**

- 8.2.1 Onverminderd het hiervoor in deze statuten bepaalde worden algemene vergaderingen gehouden zo dikwijls als daartoe door het bestuur of een

aandeelhouder of pandhouder met vergaderrecht wordt besloten.

### **Artikel 8.3. Oproeping. Agenda**

- 8.3.1 De oproeping geschiedt niet later dan op de achtste (8<sup>ste</sup>) dag voor die van de vergadering.
- 8.3.2 Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld, alsmede plaats en tijdstip van de vergadering.

### **Artikel 8.4. Plaats van de vergaderingen**

- 8.4.1 De algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap haar zetel heeft.
- 8.4.2 Een vergadering kan elders worden gehouden, indien alle aandeelhouders en vergadergerechtigde pandhouders met de plaats van vergadering hebben ingestemd en de bestuurders voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld advies omtrent de agendapunten uit te brengen.

### **Artikel 8.5. Oproepingsgebrek**

- 8.5.1 Indien de oproeping niet geldig heeft plaats gevonden of de behandeling van onderwerpen niet geldig is aangekondigd bij de oproeping, kunnen besluiten slechts geldig worden genomen indien alle vergadergerechtigden ermee hebben ingestemd dat besluitvorming over die onderwerpen plaatsvindt dan wel het betreffende punt aan de agenda wordt toegevoegd en de bestuurders in de gelegenheid zijn gesteld om voorafgaand aan de besluitvorming hun advies omtrent de agendapunten uit te brengen.

### **Artikel 8.6. Voorzitterschap**

- 8.6.1 De algemene vergadering voorziet zelf in haar leiding.

### **Artikel 8.7. Notulen**

- 8.7.1 Van het verhandelde in elke algemene vergadering worden notulen gehouden.
- 8.7.2 De voorzitter of degene die de vergadering heeft verzocht, kan bepalen dat van het verhandelde een notarieel proces-verbaal van vergadering wordt opgemaakt.  
Het proces-verbaal wordt door de voorzitter medeondertekend.

### **Artikel 8.8. Besluitvorming algemene vergadering**

- 8.8.1 Ieder aandeel geeft recht op één (1) stem.
- 8.8.2 Voor zover de wet of deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijft worden alle besluiten genomen met volgestrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
- 8.8.3 Blanco en ongeldige stemmen gelden als niet uitgebracht.
- 8.8.4 De bestuurders hebben als zodanig in de algemene vergadering een raadgevende stem.

### **Artikel 8.9. Besluitvorming buiten vergadering**

- 8.9.1 Besluiten van aandeelhouders kunnen in plaats van in vergadering ook schriftelijk worden genomen mits alle aandeelhouders en vergadergerechtigde pandhouders met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd en de bestuurders voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld om advies over het betreffende besluit uit te brengen.

## **HOOFDSTUK 9. STATUTENWIJZIGING, ONTBINDING EN VEREFFENING**

### **Artikel 9.1. Statutenwijziging**

- 9.1.1 De algemene vergadering kan besluiten de statuten te wijzigen. Wanneer aan de algemene vergadering een voorstel tot statutenwijziging wordt gedaan, moet zulks steeds bij de oproeping van de algemene vergadering worden vermeld, en moet tegelijkertijd een afschrift van het voorstel, waarin

de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op het kantoor van de vennootschap ter inzage worden gelegd voor vergadergerechtigden tot de afloop van de vergadering.

- 9.1.2 Voor een wijziging van de statuten die betrekking heeft op haar werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting is de goedkeuring van de Minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting vereist.

#### **Artikel 9.2. Ontbinding. Vereffening**

- 9.2.1 De algemene vergadering kan besluiten de vennootschap te ontbinden.
- 9.2.2 In geval van ontbinding van de vennootschap worden de bestuurders vereffenaars van de ontbonden vennootschap, tenzij de algemene vergadering andere personen daartoe aanwijst.
- 9.2.3 Hetgeen na voldoening van de schulden is overgebleven, wordt uitgekeerd aan de aandeelhouders naar evenredigheid van het gezamenlijk nominaal bedrag van ieders aandelen.
- 9.2.4 Nadat de vennootschap heeft opgehouden te bestaan worden de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven (7) jaren bewaard door degene die daartoe door de algemene vergadering is aangewezen.

### **HOOFDSTUK 10. OVERGANGSARTIKEL**

#### **Artikel 10.1. Eerste boekjaar**

- 10.1.1 Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op •. Deze bepaling vervalt als statutaire bepaling na het einde van het eerste boekjaar.