

VERBINDINGENSTATUUT
Stichting Antares Woonservice

Status: eindversie d.d. 01 november 2016

Vastgesteld door het Bestuur: d.d. 01 november 2016

Goedgekeurd door de RvC d.d. 01 november 2016

Goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties d.d. 13 september 2016

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Definitie van verbindingen.....	3
1.3 Regels voor het aangaan van nieuwe verbindingen	4
1.4 Regels voor de financiering van verbindingen en de garanties aan dochters.....	4
1.5 Winstuitkeringen	5
1.6 Hoe is de naleving van de regelgeving geregeld	5
1.7 Doel van het verbindingenstatuut.....	5
1.8 Positionering van het verbindingenstatuut.....	5
1.9 Vaststelling , goedkeuring en wijziging verbindingenstatuut.....	6
1.10	
Versiebeheer.....	6
....	6
2. Aanleiding voor het aangaan van een nieuwe verbinding	6
2.1 Inleiding.....	6
2.2 Risicobeheersing.....	6
2.3 Fiscaal.....	7
2.4 Samenwerking.....	7
2.5 Keuze van een verbinding.....	7
3. Inrichting van een verbinding	7
3.1 Algemeen.....	7
3.2 Risicomanagement.....	7
3.3 Antares werkt met een Planning en Control cyclus (P&C-cyclus).....	7
4. Governance- en Toezichtstructuur	8
4.1 Verantwoorden en besluitvorming.....	8
4.2 Procuratie en mandatering	8
4.3 Financieel beleid.....	8
Bijlage 1: Huidige verbindingenstructuur van Antares.....	9
Bijlage2: Nieuwe verbindingenstructuur –Plan van aanpak hybride-scheiding.....	11

1 Inleiding

1.1 Algemeen.

Stichting Antares Woonservice (hierna: Antares) staat gezien haar doelstellingen midden in de samenleving en gaat ter uitvoering van haar taken zakelijke relaties aan met derden ten behoeve van het uitvoeren van bestaande taken (bijvoorbeeld bouwen en onderhouden van woningen).

Samenwerking met anderen kan zijn vormgegeven op basis van een overeenkomst. Soms kan er sprake van het hanteren van een aparte rechtsvorm en/of samenwerkingsvormen. Voor een overzicht van de bestaande verbindingen wordt verwezen naar Bijlage 1.

Sinds 2012 is Antares actief bezig met het afbouwen van de activiteiten in haar nevenstructuur. De meerwaarde van deelnemingen wordt niet meer gezien, mede in het licht van de primaire DAEB-taak die wij voor ons zien. Nieuwe deelnemingen worden in principe niet meer opgericht en de bestaande worden afgebouwd.

Per 1 juli 2015 is de herziene Woningwet van kracht geworden. De regels die gelden voor Antares gelden ook voor haar verbindingen. Deze regels zijn verwerkt in dit verbindingenstatuut. Het is dan ook van belang dat de verantwoording enerzijds aan de extern toezichthouder en de diverse stakeholders, zoals Autoriteit Woningcorporaties, WSW en de lokale overheid, en anderzijds intern aan het bestuur en de Raad van Commissarissen (hierna RvC), adequaat en transparant wordt geregeld. Om dit te waarborgen is dit verbindingenstatuut opgesteld.

In dit verbindingenstatuut is het kader beschreven dat door Antares zal worden gehanteerd bij het aangaan van nieuwe- en onderhouden van bestaande verbindingen. Daarbij wordt weergegeven hoe de Planning & Control cyclus (P&C-cyclus), de Governance en het risicomangement van deze verbinding zich verhoudt met het moederbedrijf.

1.2 Definitie van verbindingen.

Bij woningcorporaties wordt veelvuldig het begrip verbinding gebruikt. In de wet (art 2.:24c van het BW) staat de definitie dat een verbinding een rechtspersoon of een vennootschap is, waarin de corporatie deelneemt of waarmee de corporatie anderszins een duurzame band heeft. Onder een duurzame band wordt onder meer verstaan: het hebben van stemrechten in de algemene vergadering van een rechtspersoon. Van een dochtermaatschappij is sprake als de corporatie een meerderheid van de aandelen heeft. Ook in artikel 2a van het BBSH is een definitie opgenomen dat onder een 'verbinding' moet worden verstaan: Een dochtermaatschappij, waaronder ook begrepen mogelijke kleindochters, als bedoeld in art. 24a van het boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (hierna BW). Het aangaan van een deelneming zoals bedoeld in artikel 2:24c van het BW;

Anderszins een duurzame band met een bestaande rechtspersoon of vennootschap door:

1. financiële of bestuurlijke banden met die rechtspersoon of vennootschap (bijvoorbeeld PPS constructies, WOM).
2. het verwerven van stemrechten in de algemene ledenvergadering van die andere rechtspersoon.

De uit het BBSH afgeleide definitie is breed zodat alle relaties tussen Antares en andere rechtspersonen of vennootschappen onder de reikwijdte vallen.

1.3 Regels voor het aangaan van nieuwe verbindingen.

Antares kan alleen nieuwe verbindingen in de vorm van een naamloze vennootschap (nv) aangaan wanneer: de statuten van die vennootschap bepalen dat de vennootschap uitsluitend aandelen op naam kent; de statuten een blokkeringsregeling bevatten (een regeling die de vrije overdraag -baarheid van aandelen beperkt); geen aandelen aan toonder kunnen worden uitgegeven. Een verbinding met een besloten vennootschap (bv) is alleen toegestaan wanneer de statuten van die bv een blokkeringsregeling bevatten.

Goedkering vooraf voor bv/nv

De toegelaten instelling heeft voorafgaand aan het aangaan van een verbindingen met een nv of bv goedkeuring van de minister (lees: de Autoriteit woningcorporaties) nodig. Deze aanvraag moet aan de volgende voorwaarden voldoen.

De minister keurt de verbinding in ieder geval niet goed in de volgende gevallen: de bewonersorganisatie heeft niet mede gedeeld of zij met de verbinding instemt; de corporatie verschaft de verbonden onderneming kapitaal anders dan in de vorm van aandelen; de corporatie verstrekt een interne lening aan die onderneming bij haar oprichting; de statuten voldoen niet aan artikel 23 van de Woningwet; de verbinding leidt tot een onaanvaardbaar risico op het 'weglekken' van vermogen uit de volkshuisvesting of de verbinding is niet in het belang van de volkshuisvesting; de toegelaten instelling is voornemens zich in enigerlei opzicht garant te stellen voor de betreffende rechtspersoon of vennootschap.

Verbindingen met een samenwerkingsvennootschap.

Geen goedkeuring van de minister is vereist wanneer de corporatie zich verbindt met een zogeheten samenwerkingsvennootschap. Een samenwerkingsvennootschap is een tussen corporaties aangegane samenwerking in de vorm van een commanditaire vennootschap (cv) of vennootschap onder firma (vof). Een samenwerkingsvennootschap kan (na goedkeuring van de minister) werkzaam zijn in een andere gemeente dan de corporatie zelf. Het samenwerkingsvennootschap moet dan wel uitsluitend opgericht zijn om mogelijk te maken dat de daarin samenwerkende corporaties bijdragen aan elkaars werkzaamheden ten behoeve van de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeenten.

1.4. Regels voor financiering verbindingen en garanties aan dochters.

De corporatie mag na oprichting van een dochter geen aanvullende leningen of garanties voor de dochter afgeven.

Ontheffing van deze regel is alleen mogelijk als - door het ontbreken van een lening of garantie - de corporatie uiteindelijk kan worden aangesproken om de schulden van een dochter te voldoen of om herfinanciering van leningen mogelijk te maken. Deze leningen moeten reeds bestaan op het tijdstip waarop artikel I van de Woningwet in werking trad of die bestonden op het tijdstip waarop een juridische scheiding wordt bewerkstelligd.

Deze beperkingen zijn niet van toepassing op het verstrekken van leningen of garanties aan samenwerkingsvennootschappen.

1.5 Winstuitkering

De winst van een verbinding die een bv is, komt aan de aandeelhouders ten goede. Daarmee wordt afgeweken van de algemene bepaling uit het vennootschapsrecht (artikel 216, eerste lid van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek), waarin staat dat de algemene vergadering besluit over de bestemming van de winst.

1.6. Hoe is de naleving van de regelgeving geregeld.

Dochtermaatschappijen vallen onder direct toezicht van de minister (lees: de Autoriteit woningcorporaties (Aw)). Ten opzichte van dochtermaatschappijen kunnen dezelfde sancties worden toegepast als op toegelaten instellingen. Zo kan de minister aan de toegelaten instelling en aan de dochtermaatschappij een aanwijzing geven of de rechtbank verzoeken hen onder bewind te stellen. Wanneer de corporatie minderheidsaandeelhouder wordt, en er dus geen sprake meer is van een dochteronderneming, is er geen rechtstreeks toezicht door de Aw op de deelneming. Wel zal de Aw via het toezicht op de corporatie beoordelen of de corporatie met haar deelnemingen geen risico loopt en zo nodig de corporatie vragen maatregelen te nemen. De Aw beoordeelt daarnaast of de deelneming voor het deel waarvoor de corporatie aandeelhouder is werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting.

De toezichthouder zal niet toestaan dat de corporatie haar meerderheidsaandeel opgeeft indien:

De financiële continuïteit van de corporatie niet langer is gewaarborgd; De verkoop onvoldoende overeenkomt met de intrinsieke waarde; De corporatie nog garant staat of een lening heeft verstrekt en de verkoop er toe zou leiden dat de corporatie niet meer de meerderheid van de aandelen bezit; 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. Zo kan worden voorkomen dat het vermogen afkomstig van de corporatie (moeder) 'weglekt'.

1.7 Doel van het verbindingsstatuut

Het verbindingsstatuut geldt als een beleidsdocument als het gaat om het nemen van beslissingen op het gebied van aangaan en verbreken van relaties met andere rechtspersonen en vennootschappen. Het verbindingsstatuut streeft daarbij het volgende na: het bieden van een informatief en uniform kader voor besluitvoorbereiders; het bieden van een afwegingskader aan beslissers; het verschaffen van inzicht en verantwoording aan de RvC; het kunnen dienen als verantwoording en bieden van inzicht aan alle stakeholders (waaronder de Autoriteit Woningcorporaties (extern toezichthouder), WSW, samenwerkingspartners, de accountant, etc.).

1.8 Positionering van het verbindingsstatuut

Het verbindingsstatuut wordt nadrukkelijk als een toetsingskader gepositioneerd. Dit betekent dat besluiten rond het aangaan van nieuwe verbindingen of het aanpassen van de relatie met bestaande verbindingen aan dit toetsingskader worden getoetst.

Benadrukt wordt echter dat de vele aspecten van het onderwerp verbindingen niet zijn te vangen in een allesomvattend verbindingsstatuut. Afwijkingen ten opzichte van het toetsingskader zijn mogelijk, maar vereisen in het besluitvormende proces altijd een aanvullende motivering.

In dit statuut zijn de kaders uitgewerkt voor de inrichting van verbindingen. De inrichting van de verbinding is sterk afhankelijk van de kwalificatie van de verbinding als dochtermaatschappij, deelneming, joint venture of een andere samenwerkingsvorm. Bij een dochteronderneming geldt dat inrichting van de organisatie, planning en control, etc. naar analogie plaatsvindt van Antares. Bij

andere vormen is dit afhankelijk van het belang dat Antares heeft in deze verbinding. De afwegingen die hier worden gemaakt worden altijd overlegd tussen het bestuur en RvC en gedocumenteerd.

1.9 Vaststelling, goedkeuring en wijziging verbindingenstatuut

Het verbindingenstatuut wordt vastgesteld door het bestuur en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Wijzigingen kunnen alleen worden doorgevoerd na goedkeuring van de RvC zoals opgenomen in de statuten van de stichting.

1.10 Versiebeheer

De bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen en actueel houden van het verbindingenstatuut. Jaarlijks wordt bekeken of het statuut nog actueel is.

2. Aanleiding voor het aangaan van een nieuwe verbinding

2.1 Inleiding.

Soms staat de corporatie voor de keuze om activiteiten zelf uit te voeren of deze activiteiten af te splitsen in een verbinding. Het kan gaan om het ontwikkelen en exploiteren van onroerend goed of het uitvoeren van een dienst. Aan het afsplitsen van een activiteit liggen altijd één of meerdere aanleidingen ten grondslag. De activiteiten die worden ontplooid volgen uit de ambities van het ondernemingsplan en worden in de jaarplannen verder uitgewerkt. Deze activiteiten dienen te passen binnen de kaders van de Woningwet. De Woningwet schrijft voor welke activiteiten een toegelaten instelling (verder TI) mag verrichten. De hoofdregel is dat een TI uitsluitend werkzaam mag zijn op het gebied van de volkshuisvesting. De activiteiten die tot het werkdomein van de corporatie behoren zijn limitatief opgesomd. De beperking van deze (neven)activiteiten geldt ook voor de verbindingen van de TI.

2.2 Risicobeheersing

Het uitvoeren van activiteiten binnen Antares geschiedt voor rekening en verantwoording van de TI zelf. Dat is ongewenst indien de activiteit als meer dan gemiddeld risicovol moet worden beschouwd, zoals bij projectontwikkeling, in het bijzonder in samenwerking met andere partijen, of het verlenen van toegestane diensten aan derden. In dergelijke gevallen zal het afsplitsen en onderbrengen in een aparte rechtspersoon (BV) de TI in beginsel beschermen tegen eigen aansprakelijkheid. In plaats van de TI is de nieuwe rechtspersoon aansprakelijk met het eigen kapitaal en beperkt de schade van de TI zich tot de kapitaaldeelname. Daarbij dient de zelfstandigheid van beleid van deze rechtspersoon buiten discussie te zijn. Wanneer het beleid (grotendeels) bepaald wordt door de TI/moederonderneming, zal dat door derden aangegrepen worden om te stellen dat ook de moederonderneming aansprakelijkheid draagt. Dit kan ook gebeuren als vertegenwoordigers van de nieuwe rechtspersoon zich in die hoedanigheid in woord, schrift of daad onvoldoende onderscheiden van hun hoedanigheid van medewerker van de TI. Verder kan onbehoorlijk bestuur of schending van de zorgplicht door de aandeelhouder/bestuurder van een verbinding, leiden tot doorbraak van aansprakelijkheid naar die bestuurder. Tot onbehoorlijk bestuur wordt in ieder geval gerekend het schenden van de administratie- en/of publicatieplicht (tijdig deponeren van de jaarrekening). Tevens is er nog het risico op reputatieschade en de consequenties daarvan als de perceptie bij andere partijen, al dan niet terecht, is dat de TI zich in geval van deconfiture of dergelijke van de verbinding afzijdig houdt.

2.3 Fiscaal

Het oprichten of aangaan van een verbinding kan een fiscale overweging hebben waarmee fiscale optimalisatie uit hoofde van vennootschapsbelasting of omzetbelasting kan worden gerealiseerd. Niet transparante (klein)dochters in de fiscale eenheid VpB moeten een derdenbeding tekenen ten behoeve van vso2 (vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst ivm de integrale vpb-plicht voor corporaties vanaf 1-1-2008).

2.4 Samenwerking

Indien activiteiten met en/of voor derden worden uitgevoerd, zal 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. Dergelijke activiteiten zijn slechts mogelijk indien zij zijn toegestaan vanuit de Woningwet.

2.5 Keuze van een verbinding

De overweging om activiteiten onder te brengen in een verbinding wordt uitgewerkt in een Bestuursbesluit waarbij de bepalingen uit dit verbindingsstatuut worden meegenomen. Het Besluit tot het aangaan van een verbinding wordt voorzien van advies van de afdeling Middelen waarbij tevens fiscaal advies wordt ingewonnen. Het Bestuursbesluit dient te worden goedgekeurd in de RvC-vergadering.

3 Inrichting van een verbinding

3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten bij het vormgeven van de structuur en de organisatie van verbindingen. Bij dochtermaatschappijen zijn de bepalingen in de statuten van Antares maatgevend en verplicht. Verbindingen van een ander soort worden vaak aangegaan met één of meerdere partijen. Hierdoor kan niet zelfstandig worden bepaald welke uitgangspunten leidend zijn bij het vormgeven van een verbinding. Bij deze soorten verbindingen geldt het principe van 'pas toe of leg uit'. Bij elke verbinding worden duidelijke afspraken gemaakt over procuratie en tekenbevoegdheid, waarbij rekening wordt gehouden met het specifieke risicoprofiel van de verbinding.

3.2 Risicomanagement

Om de risicobeheersing van de verbindingen een vaste vorm te geven wordt er op basis van het risicomanagement van Antares voor elke verbinding jaarlijks vastgesteld wat het risicoprofiel is. Dit gebeurt ook voor het aangaan van een nieuwe verbinding. Wanneer een verbinding een te hoge risicoscore heeft zal het Bestuur stappen ondernemen om deze risicoscore terug te brengen. Dit kan onder meer leiden tot fusie of liquidatie van bestaande verbindingen.

3.3 Antares werkt met een Planning en Control cyclus (P&C-cyclus).

Door het toepassen van de cyclus kan op een gestructureerde manier gewerkt worden aan beleidsvorming, risicomanagement, sturing en verantwoording. De P&C-cyclus van een verbinding sluit aan op de cyclus van Antares tenzij er een minderheidsbelang is. De P&C-cyclus, alsmede de administratieve organisatie en interne beheersing (AO/IB), van een dochtervennootschap wordt gelijklopend georganiseerd aan die van Antares zodat de resultaten meegenomen kunnen worden in de betreffende geconsolideerde documenten. De cyclus staat borg voor een adequate verantwoording van de behaalde resultaten. De informatievoorziening dient daarbij minimaal het volgende te bevatten: Een businessplan voor de in de verbinding te ondernemen activiteiten; de meerjarenbegroting; de periodieke rapportages omtrent de voortgang inclusief bijbehorende risicoanalyses alsmede rapportering van eventuele afwijkingen en

bijstellingen; jaarlijkse verantwoording door middel van de jaarrekening inclusief accountantsverklaring; fiscale en juridische grondslag van verbinding; minimaal éénmaal per jaar wordt de naleving van het verbindingsstatuut getoetst door de afdeling interne controle.

De RvC kan de accountant vragen aandacht te besteden aan de naleving van dit statuut in haar controlerapportage.

4 Governance- en Toezichtsstructuur

4.1 Verantwoording en besluitvorming.

Het bestuur van Antares legt een besluit over het aangaan van een al dan niet duurzame samenwerking met een andere rechtspersoon of vennootschap voor aan de RvC ter goedkeuring. Dit besluitvormingsproces is overeenkomstig de bepalingen in de statuten van de stichting. In deze gevallen is tenminste cumulatief voldaan aan de voorwaarden zoals in dit verbindingsstatuut is opgenomen. Hierbij wordt vastgesteld of de verbindingen nog passen binnen de bepalingen van de strategie en of er veranderingen in de omgeving zijn die tot aanpassing van de verbindingsactiviteiten zouden moeten leiden.

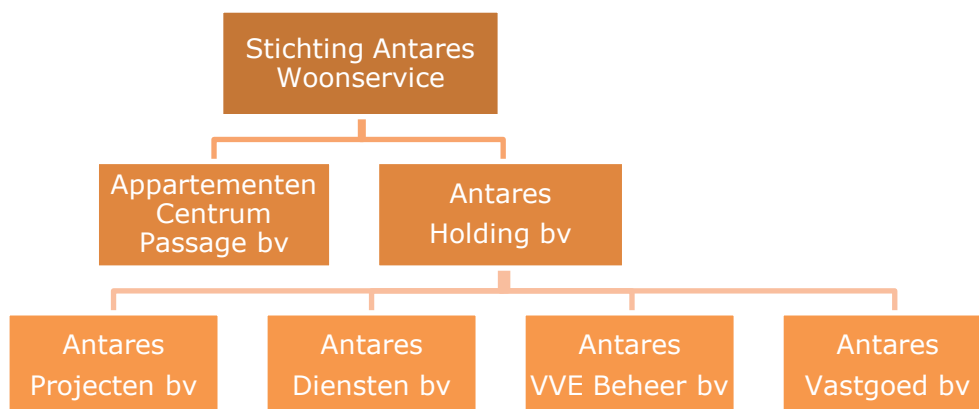
4.2 Procuratie en mandatering

Voor de dochtervennootschap worden duidelijke afspraken gemaakt over procuratie en tekenbevoegdheid, waarbij rekening wordt gehouden met het specifieke risicoprofiel van de verbinding.

4.3 Financieel beleid

De Woningwet schrijft verder voor dat een corporatie haar financiële continuïteit dient te waarborgen. Antares heeft in haar ondernemingsplan; financieel reglement en de meerjarenbegroting de kaders voor het waarborgen van financiële continuïteit uitgewerkt. In het treasurystatuut is verankerd onder welke condities financiering, garanties en zekerheden mogen worden verstrekt. Deze bepalingen werken ook door naar de verbindingen. Het financiële risico dat via een verbinding wordt gelopen dient derhalve een weloverwogen en beheersbaar risico te zijn en dient in verhouding te staan tot het belang voor de corporatie in de verbinding. Daarbij wordt opgemerkt dat het vanaf 1 juli 2015 niet meer is toegestaan om vanuit Antares nieuw vermogen over te dragen aan de verbindingen en evenmin mogen nieuwe garanties kunnen worden afgegeven (artikel 21a Woningwet).

Bijlage 1: Huidige verbindingsstructuur van Antares.



Alle bedrijven zijn 100% dochters.

Appartementen Centrum Passage bv

Eén van de dochters is Appartementen Centrum Passage bv. Deze bv is door Stichting Antares Woonservice in het verleden verworven inclusief onroerend goed, zijnde een wooncomplex van 52 sociale huurappartementen te Tegelen. De aandelen van Appartementen Centrum Passage bv zijn voor 100% in handen van Stichting Antares Woonservice.

Ultimo boekjaar 2015 bedraagt het eigen vermogen na verwerking van het positieve resultaat € 4.331.614

Antares Holding bv behartigt de commerciële activiteiten

Stichting Antares Woonservice heeft op 30 december 2002 Antares Holding bv opgericht en is enig aandeelhouder.

Antares Holding bv is een houdstermaatschappij die in het belang van de volkshuisvesting een viertal (100%) deelnemingen heeft, waarin de commerciële activiteiten, die binnen de grenzen van het BBSH zijn toegestaan, zijn of zullen worden ondergebracht.

De bv's waarin wordt deelgenomen zijn:

- Antares Projecten bv (opgericht 30 december 2002);
- Antares Diensten bv (opgericht 30 juni 2008);
- Antares VVE Beheer bv (opgericht 30 juni 2008);
- Antares Vastgoed bv (opgericht 30 juni 2008).

In 2015 hebben er commerciële activiteiten binnen Antares Projecten bv plaatsgevonden. Antares Diensten bv heeft administratieve ondersteuning gegeven aan het project Zonnig Limburg, een samenwerking van 10 Limburgse corporaties en de provincie Limburg. In de andere bv's vinden geen activiteiten meer plaats.

Het resultaat 2015 voor belasting van Antares Holding bv bedraagt inclusief de resultaten van de deelnemingen € 216.713 negatief (2014 € 204.651 negatief). Na toevoeging van het resultaat is het eigen vermogen op 31 december 2015 € 64.755 negatief (2014 € 151.958 positief).

Overzicht verbindingen van Antares Holding bv

(bedragen x € 1.000)	Belang	Eigen vermogen 31-12-2015	Financieel resultaat 2015	Verstreckte leningen 31-12-2015
Antares Projecten bv	100%	€ 80.851/-	€ 207.773/-	
Antares VVE Beheer bv	100%	€ 25.843/-	€ 2.655/-	
Antares Diensten bv	100%	€ 13.702	€ 2.044/-	€ 250.000,=
Antares Vastgoed bv	100%	€ 3.459	€ 1.941/-	

Antares Projecten bv projectontwikkeling

Binnen Antares Projecten bv worden door medewerkers van de afdeling vastgoed op basis van detachering en urenregistratie werkzaamheden verricht voor projecten hoofdzakelijk ten behoeve van Antares Woonservice.

Deze dienstverlening bestaat uit de volgende werkzaamheden:

- gebiedsontwikkeling
- projectontwikkeling (koop en huur)
- renovatie/herontwikkeling
- planrealisatie
- projectmanagement
- directievoering en toezicht

Antares VVE Beheer bv

In 2012 zijn de activiteiten van deze bv over gedragen aan Spectrum VVE Beheer bv. In 2015 heeft Antares evenals in voorgaande jaren geen opbrengsten gerealiseerd.

Antares Diensten bv

Sinds eind 2012 voert Antares Diensten bv de administratie van het project Zonnig Limburg uit. Fase 1 is in 2013 afgerond. Het Plan van Aanpak voor fase 2 van Zonnig Limburg is in 2014 afgerekend met de deelnemers. Ook aan fase 2 neemt Antares deel en ondersteunt hij dit administratief. Met circa 10 Limburgse woningcorporaties en de provincie Limburg is een samenwerking aangegaan om in 3 jaar tijd 3.000 huurwoningen van de aangesloten corporaties te voorzien zonnepanelen. In 2015 is de uitvoering van fase 2 van start gegaan en zijn er op circa 600 woningen zonnepanelen geïnstalleerd. Antares heeft een lening aan deze bv verstrekt van € 250.000 als voorfinanciering van de projectkosten.

Antares Vastgoed bv commercieel vastgoed

Antares Vastgoed bv is medio 2008 opgericht. Voor deze bv geldt dat er in 2014 geen activiteiten hebben plaatsgevonden.

Bijlage 2. Nieuwe verbindingenstructuur- Plan van aanpak Hybride-scheiding.

Antares kiest er voor een Hybride- scheiding door te voeren. Dit betekent dat er een combinatie van administratieve scheiding van Daeb en niet- Daeb bezit binnen de Toegelaten Instelling Antares en een nevenstructuur met meerder BV's.

Waarom kiest Antares voor deze Hybride structuur?

Antares kiest voor deze structuur om dat wij van mening zijn dat splitsing (administratieve scheiding) van ons onroerend goed in exploitatie(verhuur) binnen de toegelaten instelling(t.i) een aantal voordelen heeft:

- Een administratie is efficiënter en eenvoudiger voor de organisatie.
- Veel complexen zijn samengesteld uit zowel Daeb – als Niet Daeb eenheden.
- Een grootboekadministratie waarin opbrengsten verdeling plaats vindt op basis van de Daeb-niet-Daeb splitsing .
- In een grootboekadministratie zijn kosten op complexniveau via verdeelsleutels toe te rekenen aan Daeb en niet-Daeb bezit.
- In een grootboek zijn organisatiekosten toe te rekenen op basis van huuromzet en/of eenheden.

Overige niet Daeb activiteiten onderbrengen in een Besloten Vennootschap(BV):
Geeft beter inzicht in de resultaten van een activiteit. (bijv. koopwoningen)

Geeft een duidelijk inzicht naar partners waarmee wordt samengewerkt.

Antares heeft een bestaande verbindingenstructuur zie Bijlage 1. Hier zien wij dat Antares 2 deelnemingen heeft. Dit zijn 100% dochter ondernemingen. Namelijk Appartementen Centrum Passage BV (ACP BV) en Antares Holding BV. Antares Holding BV heeft op haar beurt weer een 4 deelnemingen. Dit zijn 100 % dochter ondernemingen . Namelijk Antares Projecten BV; Antares Vve Beheer BV; Antares Vastgoed BV en Antares Diensten BV.

Het voornemen is deze verbindingenstructuur de reorganiseren. De volgende acties zullen worden ondernomen worden;

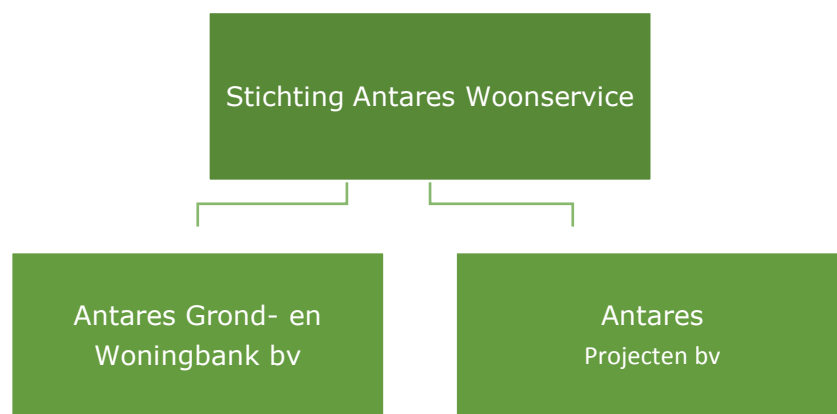
ACP BV → Antares Grond- en Woningbank BV

De huidige activiteiten, het exploiteren van 52 sociale huurwoningen, wordt overgedragen aan de T.I. ACP BV op haar beurt zal de grondportefeuille overnemen van de T.I.. Na deze overname zal deze BV een naam wijziging ondergaan in: Antares Grond- en Woningbank BV. Naast het exploiteren van de grondposities en zullen zij mogelijk een aantal niet-Daeb woningen/panden gaan exploiteren.

Antares Holding BV en 4 dochters.==> Antares Projecten BV

Deze vennootschappen zullen fuseren tot een BV, daarbij worden geen aandelen vervreemd ; Antares Projecten BV. Binnen deze BV worden naast het realiseren van koopwoningen ook eventueel samenwerking en diensten samen met andere woningcorporaties/derden worden ondergebracht. (bijv.: Zonnig Limburg)

Dit betekent dat er een aantal BV's zullen fuseren zodat en de verbindingenstructuur na de juridische scheiding er als volgt uit ziet.



Governance-structuur

Het bestuur in de vennootschappen wordt gevormd door het bestuur van de Stichting Antares Woonservice. Het directie reglement en de procuratieregeling van de directeur bestuurder van de T.I. zijn ook van toepassing op de verbindingen.

De raad van commissarissen van TI vormt ook de rvc bij de vennootschappen. Ook de reglement van de raad van commissarissen en de profielschetsen.

Financiering van de verbindingen:

Het huidige vermogen van de twee vennootschappen zal toereikend zijn om de activiteiten uit te voeren.

Financiële kaders	BV's
solvabiliteit (marktwaarde) min.	>40%
max.	<60%
Interest coverage ratio (ICR)	>1,8
loan to value (LTV) (bedrijfswaarde)	
loan to value (LTV) (WOZ)	<50%
debt service coverage ratio (DSCR) min.	1
dekkingsratio (marktwaarde) max.	<70%
rendement	
direct rendement	4%
indirect rendement	1,75%
Bruto aanvangsrend (bar) huur woningen	5,50%
Bruto aanvangsrend(bar) koopwoningen *	5,00%
Netto aanvangsrendement (nar)	4,00%