



15.200730

Gemeente Uden
hoofd Financiën en Control
Postbus 83
5400 AB UDEN

Uw kenmerk : geen
Ons kenmerk : Treasury 06-15
Datum : 23 november 2015

K. van Corven
tel. (0412) 488 206

Onderwerp : tenaamstelling leningen

Geachte dame c.q.heer,

In de brief van de gemeente Uden van 17 september jl. (kenmerk 00068287) heeft de gemeente een positieve zienswijze met betrekking tot de voorgenomen fusie tussen BrabantWonen en ZorgGoedBrabant en ZorgGoedBrabant2 per 30 december a.s. afgegeven. Als gevolg van die fusie gaan een tweetal leningen van de gemeente aan ZorgGoedBrabant2 over naar BrabantWonen. Om die reden verzoeken wij u de tenaamstelling van de onderstaande leningen te wijzigen naar Stichting Brabantwonen.

Oorspronkelijk bedrag f 3.500.000 pro resto ultimo 2014: € 264.705,04

Oorspronkelijk bedrag f 11.500.000 pro resto ultimo 2014: € 1.043.694,55

Volgens onze informatie zouden deze wijzigingen van de tenaamstelling eenvoudig, via een daartoe door u opgestelde verklaring, kunnen plaatsvinden.

Daarnaast willen we gebruik maken van de mogelijkheid van vervroegde aflossing conform de voorwaarden in artikel 6 van beide leningovereenkomsten, waarbij kennisgevingstermijn van 6 maanden aangegeven is. Wij verzoeken u voor beide leningen een eindopstelling te verstrekken, uitgaande van een vervroegd aflossing per 1 juli 2016.

Wij vertrouwen er op dat u hiermede bent geïnformeerd. Mocht u behoefte hebben aan aanvullende informatie dan verzoeken wij u om contact op te nemen met de heer Van Corven.

Met vriendelijke groet,

Drs. S.F.L. Kunkels R.A.
Directeur Bedrijfsvoering

Bijl. : Borgingsbereidheidsverklaring WSW
C.c. : Leningen

Ons kenmerk DdK/13790/12 november 2015
Onderwerp Verklaring juridische fusie
Datum Hilversum, 12 november 2015



BrabantWonen
de heer H.M.H. Windmüller
Postbus 151
5340 AD OSS

Geachte heer Windmüller,

U verzocht WSW op grond van artikel 27 van het Reglement van Deelneming goedkeuring te verlenen aan het voornemen tot het aangaan van een fusie per 30 december 2015 met de volgende stichtingen: ZorggoedBrabant (ZGB), ZorggoedBrabant2 (ZGB2) en stichting Nieuw Berlerode (NB). In dat kader voerden wij een onderzoek uit naar de borgbaarheid van Brabant Wonen na fusie. Dat onderzoek is thans afgerond. Op basis van de aan ons verstrekte informatie beantwoorden wij uw verzoek positief.

WSW ziet dat de fusie financieel verantwoord lijkt. De financiële ratio's van de fusiecorporatie voldoen duurzaam aan de normen voor de WSW ratio's. WSW heeft niet alleen naar de borgbaarheid van de fusiecorporatie gekeken, maar ook naar de ontvlechtigingsafspraken die zijn gemaakt met BrabantZorg (BZ). Deze lijken voldoende zakelijk te zijn vastgesteld.

Wij begrijpen dat deze maand nog een validatie plaats vindt door accountantsorganisatie BDO op de waardering van het eigen vermogen van ZGB en ZGB2 en van de (huur)afspraken die gaan gelden tussen BW en BZ. WSW wordt graag geïnformeerd over de uitkomsten van dit onderzoek.

Als deze informatie niet tot andere inzichten leidt, sturen wij u de 'verklaring juridische fusie'. Uit deze verklaring blijkt dat wij akkoord gaan met de voorgenomen fusie. Deze verklaring kunt u vervolgens gebruiken bij het verkrijgen van ministeriële instemming.

Registratieverklaring

Zodra de fusie heeft plaatsgevonden verzoeken wij u, in verband met de registratie, een afschrift van de nieuwe statuten toe te sturen. Na ontvangst van dit document sturen wij u een nieuwe registratieverklaring en borgingsplafond.

Borging van leningen ZGB2 en NB door WSW

Een aantal leningen van ZGB2 wordt nu nog geborgd door het Waarborgfonds voor de Zorg en het Rijk (VWS), de borging van deze leningen vervalt per fusiedatum. Onder het voorbehoud dat wij eerder maakten ten aanzien van de uitkomsten van de validatie door BDO, is WSW bereid de borging van deze leningen over te nemen en zal daar rekening mee houden in de vaststelling van het borgingsplafond van de fusiecorporatie (met het voorbehoud in relatie tot de uitkomsten van het validatie onderzoek).

Voor het aangaan van leningsovereenkomsten met borging van WSW moet de standaardovereenkomst tot geldlening met de standaardovereenkomst tot borgtocht door partijen worden gebruikt. Daar het reeds gestorte leningen betreft kan hier een zogenaamd B-contract voor worden gebruikt.

Voor de andere leningen van ZGB2 en NB geldt dat u nader onderzoekt in hoeverre het noodzakelijk of (financieel) wenselijk is dat deze leningen worden afgewikkeld, en per wanneer. Wij vragen u om de analyse die u hiervoor heeft uitgevoerd uiterlijk 15 december 2015 aan ons te zenden.

Indien u in de dPi2015 eventuele aflossingen op deze leningen opneemt op de regel "aflossing ongeborgde DAEB-leningen" wordt de financieringsbehoefte meegenomen in de bepaling van het borgingsplafond.

Van de ongeborgde leningen waarvoor u voorstelt om deze na fusiedatum ongewijzigd door te zetten, ontvangen wij graag uiterlijk 15 december as. de leningovereenkomsten. Wij toetsen deze leningvoorwaarden aan het Reglement van Deelneming (RvD) van WSW. Indien in deze leningovereenkomsten met het RvD strijdige clausules aanwezig zijn (zoals bijvoorbeeld negative pledge, pari-passu, cross default) is het noodzakelijk dat de financier een verklaring afgeeft aan WSW dat hij rekening zal houden met de gerechtvaardigde belangen van het WSW. Een modelverklaring is beschikbaar op de website van WSW. Indien de financier hier niet toe bereid is, dient de lening voor 31 maart 2016 afgewikkeld te worden.

Tevens vragen wij u al het bezit van ZGB2 en NB dat niet (meer) bezwaard is ten behoeve van derden in de eerstvolgende dVi van de fusiecorporatie bij WSW in te zetten.

Toestemming complexgewijze verkoop

U verzocht WSW tevens goedkeuring te geven voor de verkoop van de objecten Udens Duyn, Kruisherenkapel en Kruisherenklooster van ZGB aan BZ tegen een totale verkoopprijs van € 12,6 miljoen. Wij beoordeelden uw verzoek conform de WSW risico-richtlijn met betrekking tot verkopen aan derden en in het licht van de fusie. WSW heeft geen bezwaar tegen deze verkoop.

Onderverhuring

In de concept huurovereenkomsten die u zult afsluiten met BZ is onderverhuring door BZ toegestaan. In zoverre dat individuele huur aan personen betreft met een huurprijs onder de sociale huurgrens, is regelgeving van toepassing op deze verhuringen:

- Woningcorporaties moeten 90% van de woningen in het sociale deel van de woningvoorraad (onder de liberalisatiegrens) verhuren aan huishoudens met een laag inkomen.
- Woningcorporaties moeten bij nieuwe verhuringen aan 95% van de huurtoeslaggerechtigden een woning onder de aftoppingsgrens toewijzen.

BW zal hierover afspraken dienen te maken met BZ en erop moeten toezien dat BZ zich aan de regelgeving houdt. Indien dat lastig is, kan BW dit risico mitigeren door ervoor zorg te dragen dat zij voldoende ruimte in haar eigen woningtoewijzingen houdt om afwijkingen door BZ op te kunnen vangen.

Opvolging

Op basis van de fusie beoordeling verzoeken wij u de volgende zaken beschikbaar te stellen aan WSW:

Zodra gereed ontvangen wij van u:

- De uitkomsten van het validatieonderzoek door BDO op de waardering en afspraken.

Uiterlijk 15 december ontvangen wij van u:

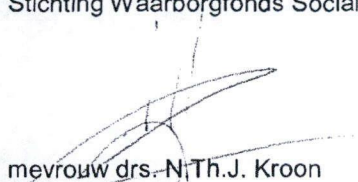
- de gevraagde analyse ten aanzien van de leningen van ZGB2 en NB.
- de leningovereenkomsten van de ongeborgde leningen waarvoor u voorstelt om deze na fusiedatum ongewijzigd door te zetten.

Per 30 december ontvangen wij van u de statuten van de fusiecorporatie en de akte van fusie.

In de dVi2015 wordt het bezit van ZGB2 en NB dat niet bezwaard is ten behoeve van derden, ingezet bij WSW.

Wij wensen u veel succes met het vervolgtraject om tot een succesvolle afronding van de fusie en integratie van de stichtingen ZGB, ZGB2 en NB binnen BrabantWonen te komen.

Met vriendelijke groet,
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw


mevrouw drs. N. Th. J. Kroon
manager Accounts


mevrouw drs. D. de Koning
accountmanager

cc:

Bestuur stichting ZorggoedBrabant (2)
Bestuur stichting Nieuw Berlerode