



15.205576

Gemeente Uden
Afdeling Middelen
t.a.v. de heer Van Heesch
Postbus 83
5400 AB UDEN

Uw kenmerk : geen
Ons kenmerk : Borging WSW
Datum : 1 december 2015

K. van Corven
tel. (0412) 488 206

Onderwerp : achtervang leningen

Geachte heer Van Heesch,

In onze brief van 23 november jl., waarin wij u met betrekking tot een tweetal leningen verzochten de tenaamstelling te wijzigen naar BrabantWonen, gaven wij aan dat als gevolg van de fusie wij ook de financiering na de fusie moeten regelen. Als gevolg van deze fusie zullen ook leningen met borging door het Waarborgfonds Zorg (WfZ) over dienen te gaan naar het Waarborgfonds Woningcorporaties (WSW). Inmiddels hebben we een borgingsbereidheidsverklaring van het WSW ontvangen en hebben geldgevers verklaard in principe akkoord te gaan met een borging door het WSW.

Bij de borging door het WSW dient een achtervangovereenkomst met het WSW te sluiten, voor die leningen die betrekking hebben op de financiering van het vastgoed in de desbetreffende gemeente. Voor de gemeente Uden betreft het een tweetal leningen te weten:

NWB pro resto per 30-12-2015: € 3.499.999,97
Rabo pro resto per 30-12-2015; € 150.737,66

Deze leningen zijn destijds aangetrokken ter financiering van de realisatie van het vastgoed Muzerijk, St. Jan 1 en 2 en St. Anthonius, waarvan de totale WOZ waarde € 12.206.000 bedraagt

Wij verzoeken u daarom een door het College van Burgemeester & Wethouders getekende achtervangovereenkomst met het WSW te sluiten of bereid te zijn bij de nieuw af te sluiten leningovereenkomsten mee te tekenen. Wij hebben een nadere toelichting op het begrip achtervang als bijlage toegevoegd. Daarnaast is op de website van het WSW (<https://www.wsw.nl/gemeenten/achtervang/>) uitgebreidere informatie voorhanden.

Teneinde de herfinanciering met borging door het snel te kunnen realiseren verzoeken wij u vóór 30 december 2016 (de geplande fusiedatum) een getekend collegebesluit te overleggen.

Mochten er naar aanleiding van dit verzoek nog vragen resten dan verzoeken wij contact op te nemen met ondergetekende (tel.: 0412-488205 of emailadres: s.kunkels@brabantwonen.nl) of de heer Van Corven, directie-adviseur Bedrijfsvoering (tel. 0412-488206 of emailadres: k.van.corven@brabantwonen.nl)

Met vriendelijke groet,



Drs. S.F.L. Kunkels RA
Directeur Bedrijfsvoering

Bijl. : borgingsbereidheidsverklaring WSW
C.c. : fusie

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.

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

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:

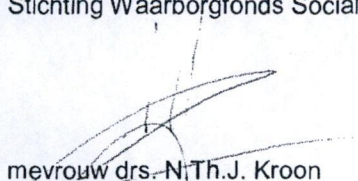
- de gevraagde analyse ten aanzien van de leningen van ZGB2 en NB.
- de leningovereenkomsten van de ongeborgde leningen waarvoor u voorstelt om deze na fusiedatum ongewijzigd door te zetten.

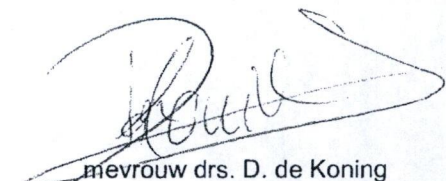
Per 30 december ontvangen wij van u de statuten van de fusiecorporatie en de akte van fusie.

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

Achtervang

De achtervang van het Rijk (50%) en de gemeenten (50%) is het sluitstuk van de zekerheidsstructuur binnen het borgstelsel. Deze zekerheidsstructuur maakt het mogelijk dat corporaties met voordelige financiering sociale volkshuisvesting kunnen realiseren. WSW neemt de betaalverplichtingen voor een lening over wanneer de corporatie (ondanks de voordelige financieringsvoorwaarden) de rente en aflossing op een door WSW geborgde lening niet meer kan betalen. Alleen als WSW deze betaalverplichting niet uit de overige buffers in de zekerheidsstructuur kan voldoen, moeten Rijk en gemeenten bijspringen. Op grond van hun rol als achtervanger moeten zij in dat geval renteloze leningen aan WSW verstrekken, en wel onder de volgende afspraken:

- Het Rijk verstrekt in alle gevallen de helft (= 50%) van de renteloze leningen.
- De zogenoemde "schadegemeenten" verstrekken samen een kwart (= 25%) van de renteloze leningen. De schadegemeenten zijn de gemeenten die vermeld zijn in de leningen waarvoor WSW de betaalverplichting overneemt.
- Alle gemeenten die achtervanger zijn van WSW (met inbegrip van de schadegemeenten) verstrekken samen het resterende kwart (= 25%) van de renteloze leningen.

WSW is nog nooit aangesproken op de borg en schat het risico van de gemeenten en het Rijk in als zeer klein, of zelfs theoretisch.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) behartigt de belangen van de gemeenten richting WSW. De formele afspraken tussen de VNG en WSW zijn vastgelegd in de overeenkomst tussen beide organisaties. De website van VNG geeft meer informatie vanuit VNG over WSW.