



De Minister van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
T.a.v. mevrouw drs. K.H. Ollongren
Turfmarkt 147
2511 DP DEN HAAG

postadres Postbus 112
4930 AC Geertruidenberg

kantooradres Markt 32-34
4931 BT Geertruidenberg

Telefoon (0162) 51 41 50

Fax (0162) 52 10 76

E-mail info@wsqnl.com

Internet www.wsqnl.com

K.v.K. nr. 18111987

BTW nr. 8088.92.216.B.01

IBAN NL45 RABO 0115 6004 50

Behandeld door : mevr. E.J.J. van Beek-Bouw
Betreft : aanvulling op saneringsaanvraag

Datum : 26 juni 2018

Briefnummer :

Excellentie, geachte mevrouw Ollongren,

In het licht van uw voornemen om uiterlijk 1 juli 2018 te besluiten over de aanvraag van WSG voor een aanvullende saneringssubsidie, bericht ik u in deze brief over ontwikkelingen die naar inschatting van WSG relevant zijn voor uw uiteindelijke besluit. WSG baseert haar inschatting onder meer op de inhoud van uw voorgenomen besluit van 23 mei 2018, waarin u aangeeft bereid te zijn *een bijdrage te verstrekken van maximaal 55% van het voor de uitvoering van het Puzzelmodel benodigde bedrag waarbij de subsidie aan WSG wordt verleend en bij de vaststelling met WSG wordt afgerekend en het resterende benodigde bedrag voor de totstandkoming van het puzzelmodel door een andere partij wordt verstrekt.*

De in deze brief toegelichte ontwikkelingen zijn in lijn met de zienswijze die WSG op 13 juni jl. heeft gegeven bij dit voorgenomen besluit. Omdat de ontwikkelingen op onderdelen leiden tot een aanpassing van het saneringsplan en de daarvan afgeleide subsidieaanvraag, kunt u deze brief beschouwen als een aanvulling op de subsidieaanvraag d.d. 27 november en onze brief d.d. 30 april 2018.

Deze brief is als volgt opgebouwd. Eerst wordt stilgestaan bij de wijzigingen in de voorgestelde uitwerking van het oorspronkelijke Puzzelmodel en hun impact op de hoogte van de aanvullende subsidieaanvraag. Vervolgens zal ik u informeren over de voortgang in het overleg met het WSW over het leveren van een financiële bijdrage aan het Puzzelmodel. De brief sluit af met een geactualiseerde formulering van het formele verzoek tot subsidieverstrekking zoals verwoord in hoofdstuk 6 van de aanvullende subsidieaanvraag d.d. 27 november 2017.

I. Wijzigingen in de voorgestelde uitwerking van het Puzzelmodel

Intentieovereenkomst II met regiocorporaties stelt uitvoering Puzzelmodel zeker

In uw voorgenomen besluit stelt u een bijdrage afhankelijk van de uitvoering van het Puzzelmodel. Onmiddellijk na uw voorgenomen besluit is WSG met de overnemende corporaties in overleg getreden over de actualisatie van de Intentieovereenkomst om te komen tot de uitvoering van het Puzzelmodel. Dit heeft geleid tot een herziene overeenkomst (Intentieovereenkomst II, bijlage 1) met de acht verkrijgende corporaties.

De oorspronkelijke overeenkomst met de overnemende corporaties (Intentieovereenkomst I) zag op een effectuering van het Puzzelmodel per 1 februari 2018 (later opgeschort tot 30 april 2018) door middel van een (zuivere) juridische splitsing. De herziene overeenkomsten (LOI II) bevestigen al hetgeen in de Intentieovereenkomst I is overeengekomen, zulks met uitzondering van een aantal in de Intentieovereenkomst II benoemde wijzigingen. Deze wijzigingen zien vooral op de verschuiving van de overnamedatum, afhankelijkheid van het WSW voor het bereiken van een totaaloplossing en de aanpassing van het bod van de overnemende corporaties ter vervanging van een earn out-regeling.

Vervanging 'earn out'-regeling zorgvastgoed door hoger bod

In de gesprekken met de overnemende corporaties is bijzondere aandacht gegeven aan de inrekening van het risico dat specifieke regelgeving, alsmede de aard van de contracten, de realisatie van de huuropbrengsten van intramuraal zorgvastgoed in de weg kan staan. Aanvankelijk was de verwachting dat een earn out-regeling zou kunnen leiden tot een meeropbrengst van € 28 miljoen. Bij nader inzien is een earn out-regeling mogelijk ter waarde van maximaal € 16,4 miljoen, die er in voorziet dat corporaties over een periode van vijf jaar een extra bedrag betalen indien de benoemde risico's zich de eerstvolgende tien jaar niet voordoen, waarbij over de periode van 6 tot 10 jaar een inschatting gemaakt wordt in jaar vijf. Om een diffuus en kostbaar monitorings- en verrekenings-systeem te vermijden hebben de corporaties een voorstel gedaan om de earn out-regeling af te kopen voor een bedrag van € 11,5 miljoen. Daarbij zullen de verkrijgende corporaties bij verkoop in de eerste vijf jaar na splitsing, de meeropbrengst ten opzichte van de verwerving, in aanvulling op de afkoop zorgvastgoed van € 11,5 miljoen, bovendien afdragen aan de saneerder. WSG heeft in overleg met de saneerder hiermee ingestemd.

Afwikkeling achterblijvende leningen voorafgaand aan juridische splitsing

In uw voorgenomen besluit maakt u kenbaar dat een saneringssubsidie op grond van de Woningwet enkel kan worden toegekend aan een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet. U geeft daarbij aan dat de in het saneringsplan opgenomen variant waarin de achterblijvende leningen worden ondergebracht in een nieuw op te richten entiteit om vervolgens met inzet van de subsidie te worden afgewikkeld, hier niet aan voldoet en dientengevolge een honorering van de subsidieaanvraag in de weg staat.

Deze opmerking heeft WSG er toe gebracht om Plan A in haar subsidieaanvraag te herzien op basis van het uitgangspunt dat het deel van de leningportefeuille dat in de juridische splitsing niet overgaat naar de regiocorporaties, voorafgaande aan de splitsing vanuit WSG volledig wordt afgewikkeld met de te ontvangen saneringssubsidie. Deze verandering maakt het mogelijk dat de saneringssubsidie uitsluitend aan WSG wordt verstrekt en dat tevens de verantwoording over de aanwending van de subsidie vanuit de stichting WSG zelf geschiedt. De consequentie van deze aanpassing is dat de oorspronkelijke afwikkelperiode van 5 jaar wordt verkort tot een half jaar en er geen sprake meer is van de oprichting van een nieuwe entiteit voor de afwikkeling van de achterblijvende leningen.

Gevolgen voor de hoogte van de benodigde aanvullende saneringssubsidie

De bovenstaande veranderingen ten opzichte van de originele aanvullende subsidieaanvraag zijn van invloed op het verwachte tekort bij zowel het basisscenario als het tegenvallersscenario bij uitvoering van het Puzzelmodel.

Daarnaast heeft het tijdsverloop invloed op de hoogte van de biedingen van de corporaties, omdat in de oorspronkelijke biedingen van de corporaties de verwachte kasstromen in 2018 werden

meegenomen (peildatum 1 januari 2018). De marktwaarde van de af te wikkelen leningen is beïnvloed door betalingen voor rente en aflossing en door renteontwikkelingen.

Onderstaande bevat een geactualiseerde opstelling van het begrote tekort in het basisscenario en in het tegenvallersscenario. Een nadere toelichting op de verschuivingen treft u aan als bijlage 2.

Puzzelmodel op basis van zuivere juridische splitsing waarbij WSG ophoudt te bestaan				
Toelichting	2017		2018	
	Basis	Tegenvaller	Basis	Tegenvaller
Totale kasstroom biedingen	614	614	596,9	596,9
Earn out regeling			11,5	11,5
Kasstroom over te dragen leningen	(614)	(614)	(608,4)	(608,4)
Marktw aarde over te dragen leningen	(428)	(428)	(433,0)	(433,0)
Marktw aarde leningenportefeuille	(1.009)	(1.009)	(973,6)	(973,6)
Marktw aarde te saneren leningen	(581)	(581)	(540,6)	(540,6)
Correctie liquide middelen	25	24	(9,0)	(18,0)
Post onvoorzien	-	(5)	-	(5,0)
Risicovoorziening en kosten afw ikkeling WSG	-	(6)		(2,5)
Afw ikkelingskosten financiering	(12)	(17)	(15,5)	(19,9)
Afw ikkeling jur zaken + verbindingen	(3)	(10)	(3,0)	(10,0)
Afrekening werkkapitaal	-	(10)	-	(10,0)
Overdrachtsbelasting	-	(16)	-	(16,0)
Verrekenbare verliezen	11	(13)	10,7	(13,3)
Grondopbrengsten	8	6	3,5	2,0
Aanvullende saneringsbijdrage	(553)	(628)	(553,9)	(633,3)
Breakfunding (ontw ikkeling rente; 1% daling)	-	(74)	-	(67,7)
Aanvullende saneringsbijdrage incl. 1% rentedaling	(553)	(702)	(553,9)	(700,9)

II. Status financiële bijdrage door WSW-borgvoorziening aan sanering WSG

Intentieovereenkomst met WSW anticipeert op bijdrage WSW op basis van dienst der lening

Met WSW is een Intentieovereenkomst gesloten waarin WSW verklaart dat zij tezamen met WSG en overige betrokken partijen te goeder trouw en voortvarend zal samenwerken om voor 1 september 2018 te komen tot een uitwerking van het Puzzelmodel op basis van afsplitsing, resulterend in de situatie dat WSG blijft bestaan en dat WSW conform de dienst der lening de restschuld voldoet middels onder meer betaling van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen aan de geborgde financiers.

De met het WSW gesloten Intentieovereenkomst (Bijlage 3) is er op gericht om vóór 1 september 2018 te komen tot een getekende overeenkomst voor de definitieve uitwerking van het Puzzelmodel op basis van juridische afsplitsing. De intentieovereenkomst voorziet dat WSW de voor de effectuering van het Puzzelmodel benodigde afsplitsing zal goedkeuren, de dienst der lening van de in WSG

achterblijvende leningen zal voldoen en tegelijkertijd afstand doet van haar hypotheekrecht én regresrecht en de regiocorporaties niet zal aanspreken voor de betaling van een achterblijvende lening alsmede de leningen die de regiocorporaties overnemen (met uitzondering van de 'eigen' van WSG overgenomen lening). Tegen de achtergrond van haar eigen rechtspositie, is in de intentieovereenkomst tevens aan aantal inhoudelijke en procesmatige voorwaarden opgenomen waaraan de definitieve uitwerking moet voldoen.

Juridische afsplitsing in plaats van zuivere juridische splitsing

De keuze in de overeenkomst voor een uitwerking van het Puzzelmodel op basis van juridische afsplitsing wijkt af van het saneringsplan, dat uitgaat van een uitwerking op basis van een zuivere juridische splitsing. Een belangrijk verschil tussen de splitsingsvormen, welke beide zijn uitgewerkt in artikel 2:334a BW e.v., is dat bij juridische afsplitsing de stichting WSG blijft voortbestaan. Volgens WSW is dit een voorwaarde om op basis van de dienst der lening een bijdrage te kunnen leveren aan de oplossing van de problematiek bij WSG.

Deze alternatieve uitwerking van het Puzzelmodel zal verschillende consequenties hebben voor het saneringsplan:

1. Met de ontvangen saneringssubsidie wordt een geselecteerd deel van de leningen direct afgewikkeld. De restschuld blijft achter bij WSG en wordt op basis van de dienst der lening door het WSW voldaan.
2. Er dient een bestuurlijke organisatie te worden ingericht voor de na de afsplitsing resterende stichting WSG.
3. WSG blijft ook voor derde partijen aanspreekbaar waardoor de door de corporaties gevraagde vrijwaring kan komen te vervallen. Ter dekking van deze claims is het nodig dat er € 1,5 miljoen van de bijdrage wordt gereserveerd als risicovoorziening. Voorts is € 1 miljoen gereserveerd voor de afwikkeling van WSG.
4. Cf art 2:334a lid 3 BW zal een nieuwe rechtspersoon worden opgericht. Wij denken aan een stichting die het archief van WSG zal beheren ten behoeve van de overnemende corporaties. Het is niet uit te sluiten dat deze stichting op een later moment fuseert met een van de overnemende corporaties.
5. De van de Belastingdienst ontvangen standpunten betreffende de verschuldigde overdrachtsbelasting en vennootschapsbelasting (VpB, zoals de overgang van bij WSG aanwezige verrekenbare verliezen naar de verkrijgende corporaties) zullen opnieuw moeten worden bezien. Het verzoek om vrijstelling van de overdrachtsbelasting bij een zuivere juridische splitsing werd eerder afgewezen, maar WSG heeft voldoende argumenten om haar bezwaar daartegen te onderbouwen.

Gevolgen voor de hoogte van de benodigde aanvullende saneringssubsidie

De uitwerking van het Puzzelmodel op basis van juridische afsplitsing heeft geen invloed op de opbouw en omvang van het tekort. Enige uitzondering is de noodzaak om een buffer te creëren waaruit de kosten die gepaard gaan met het voortbestaan van de stichting WSG zolang de achterblijvende leningen niet zijn voldaan. Deze kosten zijn voor de periode van de eerste vijf jaar na afsplitsing geraamd op € 0,5 miljoen.

Puzzelmodel
op basis van juridische afsplitsing waarbij WSG blijft voortbestaan

	Basis	tegenvaller incl 1% rentedaling
Benodigde bijdrage bij uitwerking op basis van zuivere juridische splitsing	(553,9)	(700,9)
Correctie bij alternatieve uitwerking op basis van afsplitsing		
- Instandhouding en afwikkeling bestuurlijke organisatie WSG	(0,5)	(0,5)
Aanvullende saneringsbijdrage bij Afsplitsing	(554,4)	(701,4)

III. Actualisatie aanvullende subsidieaanvraag WSG

De aanvullende subsidieaanvraag WSG d.d. 27 november 2017 sloot in hoofdstuk 6 af met het formele verzoek aan de saneerder om de voor de realisatie van het Puzzelmodel benodigde saneringssubsidie te verstrekken. Vanwege in deze brief toegelichte ontwikkelingen, ziet WSG aanleiding om dit verzoek op enkele onderdelen te actualiseren.

Aanvullende subsidieaanvraag

Met het saneringsbesluit nr. 81 van juli 2013 kreeg WSG de opdracht om via de uitvoering van gerichte saneringsmaatregelen te werken aan een verbeterde uitgangspositie voor een totaaloplossing, én om te komen tot een plan om deze duurzame oplossing te effectueren, inclusief een raming van de daarvoor benodigde saneringssteun.

De duurzame totaaloplossing is gevonden in het Puzzelmodel, zoals uiteengezet in de aanvullende aanvraag en het onderliggende aanvullende saneringsplan met bijlagen. De raming van de aanvullende saneringssubsidie is € 701,4 miljoen en is conform de richtlijnen gebaseerd op het tegenvallersscenario.

Formeel verzoek

WSG verzoekt de Minister van BZK om:

- A. in te stemmen met het voornemen van WSG om de in het saneringsbesluit nr. 81 genoemde totaaloplossing vorm te geven via het in de subsidieaanvraag uitgewerkte Puzzelmodel;
- B. daarvoor uiterlijk 1 juli 2018 op grond van het Saneringsbesluit 81 d.d. 24 juli 2013 te besluiten om aan WSG een aanvullende subsidie toe te kennen van € 701,4 miljoen uitgaande van een tegenvallersscenario inclusief 1% rente-effect (primair verzoek);
- C. of, indien het verzoek sub B niet kan worden toegewezen, uiterlijk 1 juli 2018 op grond van art. 57 Woningwet te besluiten een saneringssubsidie van € 701,4 miljoen (uitgaande van een tegenvallersscenario inclusief 1% rente-effect) te verstrekken ter voorkoming van de verwachte 2^e orde effecten ingeval WSG niet kan voldoen aan haar rente- en aflossingsverplichtingen, en welke kan worden verlaagd als de vastgelegde intentie van het WSW om een deel van de saneringskosten te bekostigen wordt uitgewerkt in een uitvoeringsovereenkomst op basis van juridische afsplitsing (subsidiar verzoek).
- D. er voor zorg te dragen dat het saneringsfonds over de middelen beschikt om deze subsidie in 2018 uit te keren op een zodanig tijdstip dat het Puzzelmodel kan worden verwezenlijkt;

- E. zo snel mogelijk te besluiten op het door WSG in te dienen verzoek om de achtergestelde renteloze lening van € 117,754 miljoen die WSG ontving in de periode 2013-2017 om te zetten in een bijdrage (conform besluit nr. 81 punt e) (zie ons verzoek daartoe in een separate brief d.d. 26 juni 2018);
- F. in te stemmen met de overname van de lopende bestuursaansprakelijkheidsprocedures tegen de oud-bestuurder en oud-leden van de Raad van Toezicht;

WSG zal met een besluit waarin bovenstaande geregeld is, al het mogelijke doen om binnen de formele kaders het Puzzelmodel op basis van het basisscenario uit te voeren. WSG heeft zich daarmee maximaal ingespannen om tegen zo laag mogelijke kosten de financiële problemen van WSG duurzaam op te lossen.

Met vriendelijke groet,

E.J.J. van Beek – Bouw
directeur-bestuurder

Bijlagen:

- Bijlage 1: 8 x Intentieovereenkomst II met de acht overnemende corporaties
- Bijlage 2: nadere toelichting op de verschuivingen
- Bijlage 3: Intentieovereenkomst WSW-WSG