

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA DEN HAAG

Woningstichting Geertruidenberg
T.a.v.: Mevrouw E.J.J. van Beek-Bouw
Postbus 112
4930 AC GEERTRUIDENBERG

DGBRW
Directie Woningmarkt

Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk

Datum

Betreft Besluit op uw subsidieaanvraag van 26 november 2017

Geachte mevrouw Van Beek-Bouw,

Met de aanvullende aanvraag van 26 november 2017 vraagt u, namens de Woonstichting Geertruidenberg (WSG), subsidie aan op grond van artikel 57, eerste lid, aanhef en onder a, van de Woningwet voor een saneringsperiode van 5 jaar. U heeft daarbij een saneringsplan ingediend. U heeft ook gevraagd om vaststelling van de subsidie zoals verleend door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) in het besluit nr. 81 van 24 juli 2013.

Met deze brief beslis ik op uw subsidieaanvraag. Op uw aanvraag tot vaststelling van de eerder door het CFV verleende subsidie ontvangt u een separaat besluit.

Besluit

Ik heb besloten om de subsidieaanvraag deels toe te wijzen op de hierna vermelde wijze en onder de hierna opgenomen voorwaarden.

Aanleiding

1.1 De financiële problemen van WSG vinden hun oorsprong in de gebeurtenissen voorafgaand aan de saneringsaanvraag in 2013 aan het CFV. Deze problemen zijn onder andere het gevolg van de reeds in het vorige saneringsbesluit genoemde oorzaken:

- Een sterke groei in het bezit van woningen voor mensen met een zorgindicatie, verspreid over ruim 40 locaties en de investeringen in het bezit dat niet behoort tot de Dienst van Algemeen Economisch Belang (hierna: DAEB), terwijl het reguliere woningbezit van WSG zich concentreert in Geertruidenberg
- Aankoop van in totaal 205 hectare grond in de regio West-Brabant. De grondwaarde daalde sterk als gevolg van de vastgoedcrisis en geplande

en lopende projecten kwamen nauwelijks meer van de grond. De waarde van de grondposities bleek minder dan de verkrijgingsprijs, waardoor grote afwaarderingen nodig waren.

- Financiering van de uitbreiding van het bezit met vreemd vermogen. De verworven grondposities leverden geen kasstromen op, terwijl er wel sprake was van renteverplichtingen. Deze moesten worden gefinancierd uit de exploitatie- en verkoopopbrengsten van de bestaande portefeuille, die hiervoor tekortschoten.

1.2 In de periode na het saneringsbesluit van 2013 is de (financiële) problematiek van WSG gegroeid en bleek WSG vanwege die problematiek anders dan andere toegelaten instellingen onvoldoende in staat om het hoofd te bieden aan externe effecten, zoals de dalende rente die heeft geresulteerd in een toename van de negatieve marktwaarde van de leningen en de afwaardering van het zorgvastgoed die heeft plaatsgevonden vanwege een hoger risicoprofiel van de exploitatie dan in 2013 was voorzien. Mede als gevolg hiervan bleken toegelaten instellingen toentertijd niet bereid bezit over te nemen. Daarnaast bleek dat overname van geheel WSG door een andere toegelaten instelling onder die omstandigheden voor geen enkele toegelaten instelling een optie was.

1.3 WSG is er daarom niet in geslaagd de financiële problematiek het hoofd te bieden. U heeft om die reden de voorliggende aanvraag om saneringssubsidie ingediend.

Voorgeschiedenis

2.1 U heeft op 31 mei 2012 een eerste subsidieaanvraag voor sanering ingediend, aangevuld in augustus 2012. Er is verzocht om een subsidie van 21 miljoen euro zodat WSG daarmee zelfstandig kon blijven voortbestaan. Met besluit nr. 80 van 15 oktober 2012 heeft het CFV dat bedrag als voorschot op de saneringssubsidie toegekend. Daarbij heeft het CFV onder andere als voorwaarde gesteld dat WSG – vooruitlopend op een eventuele overname – diende mee te werken aan activa- en passivatransacties naar andere toegelaten instellingen.

2.2 Vervolgens heeft u op 11 juli 2013 een aanvullende subsidieaanvraag voor sanering ingediend. Hierop heeft het CFV in het besluit nr. 81 van 24 juli 2013 besloten om een renteloze lening van 117,754 miljoen euro toe te kennen. Dit bedrag omvatte tevens het eerdergenoemde voorschot van 21 miljoen euro. Met deze lening en de uitvoering van de saneringsmaatregelen uit het herziene saneringsplan van juli 2013 beoogde WSG met een of meerdere andere toegelaten instellingen samen te gaan. In Besluit nr. 81 is bepaald dat de saneringsperiode per 1 juli 2018 eindigt.

2.3 In de periode na juli 2013 heeft u gewerkt aan de uitvoering van het herziene saneringsplan. In die periode heeft u de mogelijkheden verkend om tot een definitieve en duurzame oplossing te komen. Daarbij heeft u verscheidene opties onderzocht. Het bleek niet haalbaar om met één andere toegelaten instelling tot een fusie te komen vanwege de aard, omvang en geografische spreiding van de vastgoedportefeuille van WSG. Vervolgens heeft u bekeken of een zogenoemd 'puzzelmodel', waarbij bezit en leningen worden verdeeld over meerdere in de regio werkzame toegelaten instellingen (hierna: regiocorporaties), haalbaar was. Bij deze verkenning zijn onder meer toegelaten instellingen, gemeenten en huurdersorganisaties betrokken. Daarna heeft u het puzzelmodel uitgewerkt, evenals een 'zelfstandig voortbestaan model' en een 'beleggersmodel' waarin WSG al haar bezit aan marktpartijen en toegelaten instellingen verkoopt.

De voorliggende aanvraag van 26 november 2017

3.1 Met het oog op de door u in te dienen aanvullende subsidieaanvraag, heeft u daaraan voorafgaand op 28 september 2017 aan de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waarin WSG actief is, gevraagd of het noodzakelijk is dat WSG de werkzaamheden van de diensten van algemeen economisch belang (DAEB) verricht dan wel voortzet voor het in stand houden van voldoende woonegelegenheden in die gemeenten.

3.2 Op 26 november 2017 heeft u de voorliggende aanvullende subsidieaanvraag voor sanering ingediend voor een bedrag van 729 miljoen euro. Dit bedrag is gericht op de realisatie van het puzzelmodel, zoals uitgewerkt in het bij de aanvraag gevoegde saneringsplan.

3.3 Op 27 november 2017 heeft u de sectoradviescommissie van Aedes om advies gevraagd. Daarop is geen formeel advies ontvangen.

3.4 Op 28 november 2017 heb ik de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als borgingsvoorziening verzocht om een zienswijze respectievelijk advies ten aanzien van de subsidieaanvraag. Op 13 december 2017 heb ik de zienswijze van de Aw ontvangen.

3.5 Op 21 december 2017 heb ik u – onder opschorting van de beslistermijn – verzocht om nadere informatie. Op 27 december 2017 heb ik die informatie ontvangen, waardoor per die datum de beslistermijn is hervat.

3.6 Op 17 januari 2018 heb ik van WSW als borgingsvoorziening een voorlopig advies ontvangen en op 16 februari 2018 een definitief advies.

3.7 Bij brief van 19 januari 2018 heb ik de beslistermijn verlengd. Ik heb u geïnformeerd dat de complexiteit van de casus en de omvang van de gevraagde saneringssubsidie een zorgvuldige oordeelsvorming vergt en dat ik voor 1 juli 2018 op de voorliggende aanvraag zal beslissen.

3.8 Op 18 april 2018 heb ik u verzocht om uw aanvraag aan te vullen. Ik heb u daarbij verzocht om een beoordeling te geven ten aanzien van de alternatieve varianten op het zogenoemde puzzelmodel die WSW heeft doorgerekend. Tevens heb ik u gevraagd om in te gaan op enkele (eventuele) wijzigingen ten aanzien van het puzzelmodel waaronder: de onderbouwing van de biedingen van de regiocorporaties die in het zogenoemde puzzelmodel de activiteiten van WSG willen voortzetten, de overname van aansprakelijkheidstrajecten; de juridische splitsing; de ruling van de Belastingdienst; de bijdrage van derden; en een actualisatie van de stand van zaken aangaande geplande verkopen.

3.9 Op 30 april 2018 heeft u uw voorliggende subsidieaanvraag aangevuld.

3.10 Op 30 april 2018 heb ik de Aw en het WSW als borgingsvoorziening gevraagd om een aanvulling dan wel bijstelling van de zienswijze of advies op de subsidieaanvraag van WSG.

3.11 Op 30 april 2018 heeft u de sectoradviescommissie van Aedes om advies gevraagd over de aanvulling.

3.12 De zienswijze van de Aw en het advies van WSW ontving ik beide op 15 mei 2018.

3.13 Het advies van Aedes heeft u op 17 mei 2018 ontvangen.

3.14 Bij brief van 23 mei 2018 heb ik u op de hoogte gebracht van mijn voornemen om uw subsidieaanvraag af te wijzen.

Ik heb u gemeld dat ik het niet evenredig acht het gehele aangevraagde subsidiebedrag te verstrekken, maar dat ik bereid zou zijn een bijdrage van 55 procent van het aangevraagde subsidiebedrag te verstrekken voor zover het zogenoemde puzzelmodel wordt uitgevoerd, waarbij de subsidie aan WSG wordt verleend, en het resterende benodigde bedrag voor de totstandkoming van het puzzelmodel door een andere partij wordt verstrekt. Dat betekent dat 45 procent van het benodigde bedrag door een andere partij zal moeten worden bijgedragen, omdat er anders geen zekerheid is dat het puzzelmodel wordt uitgevoerd. Ik heb u in de gelegenheid gesteld uw zienswijze te geven omtrent dit voorgenomen besluit.

3.15 Op 13 juni 2018 heeft u uw zienswijze op het voorgenomen besluit gegeven. U geeft aan een volledige afwijzing niet proportioneel te vinden in het licht van het vinden van een passende oplossing voor de bij WSG aanwezige problematiek. U verzoekt mij het voorgenomen besluit te heroverwegen en voor 1 juli te besluiten alsnog het gehele aangevraagde subsidiebedrag te verstrekken.

Op 26 juni 2018 heb ik uw nadere uitwerking van het saneringsplan en de saneringsaanvraag ontvangen. In de nadere uitwerking gaat u in op de vormgeving van het zogenoemde puzzelmodel. Daarbij verzoekt u saneringssubsidie toe te kennen aan WSG ten behoeve van afwikkeling van de leningenportefeuille door WSG voorafgaand aan afsplitsing. U heeft bij de nadere uitwerking een getekende intentieovereenkomst tussen WSG en WSW, als borgingsvoorziening overlegd. Uit deze intentieovereenkomst blijkt dat WSW mee zal werken aan realisatie van het puzzelmodel en dat WSW conform de dienst der lening de restschuld voldoet middels betaling van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen aan de geborgde financiers van de leningen die niet door de overnemende regiocorporaties worden overgenomen en niet met de saneringssubsidie kunnen worden afgelost. Voorts heeft u intentieovereenkomsten overlegd tussen WSG en de overnemende regiocorporaties uit het puzzelmodel, waaruit blijkt dat zij mee zullen werken aan realisatie van het puzzelmodel. De nadere uitwerking gaat voorts in op een actualisatie van (de opbouw van) de benodigde financiële middelen in het puzzelmodel.

Zienswijze gemeenten

4. Voordat u de voorliggende subsidieaanvraag heeft ingediend, heeft u – gelet op artikel 112, eerste lid, aanhef onder b, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv) – de gemeenten waar WSG werkzaam is, gevraagd welke werkzaamheden van WSG zij noodzakelijk achten voor het in stand houden van voldoende woonegelegenheden in die gemeenten. Ik verwijs naar die zienswijzen voor het oordeel van de gemeenten. Kort samengevat konden 3.098 eenheden volgens de gemeenten, op het moment dat die zienswijzen zijn gegeven, aangemerkt worden als noodzakelijk DAEB.

Voor de beoordeling van de zienswijze is het uitgangspunt dat het aantal noodzakelijke DAEB-eenheden is gemaximeerd op de omvang van het huidige DAEB-bezit van WSG.

De subsidieaanvraag

5. Met uw voorliggende aanvraag verzoekt u om een saneringssubsidie van 701,4 miljoen euro. U stelt dat hiermee een duurzame oplossing wordt gerealiseerd voor de financiële problemen van WSG waarmee de positie van de huurders zeker wordt gesteld. Met dit bedrag wilt u uitvoering geven aan het saneringsplan waarbij het puzzelmodel wordt uitgevoerd, uitgaande van het zogenoemde tegenvallersscenario. Dit betekent dat het volledige bezit, met naar rato een deel van de leningenportefeuille, van WSG overgaat naar acht andere regiocorporaties. De overblijvende leningen worden afgewikkeld door WSG. De saneringssubsidie is bedoeld om deze totaaloplossing mogelijk te maken. Met onderstaande tabel heeft u in de nadere uitwerking van de aanvraag van 26 juni 2018 de opbouw van de gevraagde saneringssubsidie in het puzzelmodel weergegeven.

Tabel 1: Benodigde saneringssubsidie in miljoenen euro's voor het puzzelmodel

	2018	2018
<u>Toelichting</u>	<u>Basis</u>	<u>Tegenvaller</u>
Totale kasstroom biedingen	596,9	596,9
Earn-out regeling	11,5	11,5
Kasstromen over te dragen leningen	(608,4)	(608,4)
Marktwaarde over te dragen leningen	(433,0)	(433,0)
Marktwaarde leningenportefeuille	(973,6)	(973,6)
Marktwaarde te saneren	(540,6)	(540,6)
Correctie liquide middelen	(9,0)	(18,0)
Post onvoorzien	-	(5,0)
Vrijwaring corporaties	-	(2,5)
Afwikkelingskosten financiering	(16)	(19,9)
Afwikkeling juridische zaken + verbindingen	(3)	(10,0)
Afrekening werkkapitaal	-	(10,0)
Overdrachtsbelasting	-	(16,0)
Verrekenbare verliezen	11	(13,3)
Grondopbrengsten	4	2,0

Aanvullende saneringssubsidie op basis van juridische splitsing	(554)	(633,3)
Breakfunding (ontwikkeling marktrente)	-	(67,7)
Aanvullende saneringssubsidie incl. 1 procentpunt rentedaling op basis van juridische splitsing	553,9	700,9
Instandhouding en afwikkeling bestuurlijke organisatie WSG	0,5	0,5
Aanvullende saneringsbijdrage bij afsplitsing	554,4	701,4

Opties voor oplossing financiële problemen in saneringsplan

Opties

6.1 In het bij uw aanvraag gevoegde saneringsplan heeft u meerdere opties uitgewerkt als oplossing voor de financiële problemen, namelijk:

1. zelfstandig voortbestaan waarbij WSG in 2022 weer aan de financiële ratio's voldoet;
2. puzzelmodel;
3. liquidatiemodel met behoud van noodzakelijke DAEB-werkzaamheden; en
4. liquidatiemodel zonder behoud van noodzakelijke DAEB-werkzaamheden.

Voor al deze opties heeft u uitgerekend wat de saneringssubsidie zou zijn op grond van een basisscenario en een tegenvallersscenario. Het tegenvallersscenario is een scenario waarin de mogelijke tegenvallers die zich redelijkerwijs tijdens de saneringsperiode kunnen voordoen, zijn ingerekend. De ingerekende tegenvallers betreffen afhankelijk van de optie, onder andere lagere huurinkomsten, hogere beheerkosten, fiscale tegenvallers en een lager saldo liquide middelen in geval van opheffing van WSG. Daarnaast wordt in alle tegenvallersscenario's rekening gehouden met een rentedaling van 1 procentpunt, hetgeen de kosten van afwikkeling van de leningenportefeuille tegen marktwaarde zou verhogen. In alle opties wordt de gevraagde saneringssubsidie voornamelijk gebruikt om de overfinanciering af te wikkelen binnen de saneringsperiode.

In uw subsidieaanvraag en het saneringsplan heeft u aangegeven de volgende aanvullende saneringssubsidies nodig te hebben (alle in euro):

Tabel 2: Inschatting benodigde bijdrage volgens WSG

	Basisscenario 2017	Tegenvallersscenario 2017
Zelfstandig voortbestaan 2022	588 miljoen	833 miljoen
Puzzelmodel	553 miljoen (554,4)*	729 miljoen (701,4)*
Liquidatiemodel met behoud DAEB	619 miljoen	846 miljoen
Liquidatiemodel zonder behoud DAEB	525 miljoen	808 miljoen

*In de nadere uitwerking van de aanvraag van 26 juni 2018 zijn deze bedragen geactualiseerd en bijgesteld, uitgaande van de financiële stand in 2018. Deze bedragen zijn in de tabel tussen haakjes aangegeven. Alle overige bedragen, aangeleverd in de aanvraag van 26 november 2017, gingen uit van de financiële stand in 2017, voor de vergelijkbaarheid zijn ook voor het puzzelmodel de bedragen voor 2017 opgenomen. De hieronder geschetste zienswijzen en adviezen zien op de bedragen voor 2017.

6.2 Naast de door WSG aangeleverde opties heeft WSW als gemandateerd saneerder twee varianten op het zelfstandig voortbestaan uitgewerkt:

- (1) een variant op zelfstandig voortbestaan waarbij WSG in 2027 weer aan de financiële ratio's voldoet, en
- (2) een variant op zelfstandig voortbestaan waarbij louter de liquiditeitstekorten worden aangevuld en WSG niet binnen een bepaalde termijn voldoet aan de financiële ratio's. Voor deze twee varianten zijn geen tegenvallersscenario's uitgewerkt. In uw aanvulling op de voorliggende subsidieaanvraag van 30 april 2018 noemt u de volgende bedragen (alle in euro):

Tabel 3: Inschatting benodigde bijdrage per optie volgens WSW/WSG

Varianten op zelfstandig voortbestaan	Basisscenario	Tegenvallersscenario
Variant 1: Zelfstandig voortbestaan 2027	531 miljoen	-
Variant 2: Aanvulling liquiditeitstekorten tot 2049	308 miljoen	-

Aanleiding voor de uitwerking van deze twee varianten is onder meer de zienswijze van de Aw van 13 december 2017:

"Hoewel het puzzelmodel als 'concept' geschikt is om daarmee een duurzame oplossing voor het bezit van WSG te bewerkstelligen, is de Aw van mening dat alternatieven, zoals het beleggersscenario [ook wel: liquidatiemodel] en het scenario 'zelfstandig doorgaan' onvoldoende (realistisch) zijn uitgewerkt om te dienen als vergelijkingsscenario."

In reactie op uw aanvulling op de voorliggende subsidieaanvraag van 30 april 2018 concludeert de Aw in zijn zienswijze van 15 mei 2018 het volgende:

"Ik stel vast dat een aantal alternatieve scenario's nu wel voldoende zijn uitgewerkt, zodat een meer afgewogen keuze gemaakt kan worden."

6.3 Hieronder zal ik de verschillende uitgewerkte modellen en varianten bespreken, en daarnaast ook ingaan op de optie om WSG failliet te laten gaan. Daarbij vermeld ik de daarop door de Aw en WSW als borgingsvoorziening gegeven zienswijzen of adviezen, evenals het advies van de sectoradviescommissie van Aedes.

Zelfstandig voortbestaan

7.1 In dit model intensiveert WSG de verkoopinspanning voor niet-noodzakelijke-DAEB en niet-DAEB-werkzaamheden. Hierbij blijven circa 960 DAEB-eenheden (plus 60 niet-DAEB-eenheden) in Geertruidenberg en het zorgvastgoed (1.010 eenheden plus 80 gekoppelde eenheden) in bezit van WSG. De overige 1.765 eenheden, inclusief 908 noodzakelijke DAEB-eenheden buiten Geertruidenberg, worden verkocht. Voor zover dit eenheden betreft die door de gemeenten zijn aangemerkt als noodzakelijke DAEB-werkzaamheden, worden deze verkocht aan andere toegelaten instellingen.

De leningenportefeuille wordt afgebouwd tot een hoogte waarbij de verplichtingen uit de kasstromen van WSG kunnen worden voldaan. De overfinanciering wordt tegen marktwaarde afgelost. Uitgangspunt in dit model is dat WSG eind 2022, na ontvangst van de aanvullende saneringssubsidie, zelfstandig voldoet aan de financiële ratio's van WSW. U heeft berekend dat de benodigde saneringssubsidie in dit model uitkomt op 588 miljoen euro in het basisscenario en op 833 miljoen euro in het tegenvallersscenario.

7.2 WSW als borgingsvoorziening heeft in zijn zienswijze van 16 februari 2018 ten aanzien van dit model het volgende opgemerkt:

"Al met al zien wij bij de gehanteerde uitgangspunten vooral kansen op tegenvallers in de huuropbrengsten van het zorgvastgoed, de

onderhoudsuitgaven en de bedrijfskosten. Hier staan slechts weinig potentiële meevallers tegenover.”

Daarnaast geeft WSW ten aanzien van de organisatorische situatie aan:

“Wij zien risico in een organisatie die fors moet krimpen en onderwijl bezit moet verkopen. Dit soort processen leidt over het algemeen niet tot stabiele organisaties omdat medewerkers niet zeker zijn van hun baan en kennis door hoog verloop moeilijk te behouden is. Daarnaast is het slagen ervan ook afhankelijk van externe factoren als te realiseren waarden en mutatiegraden in het vastgoed en blijft WSG door haar krappe financiële positie gevoelig voor externe ontwikkelingen en zal het door het steeds kleiner wordende apparaat ook steeds moeilijker worden om aan alle (administratieve) verplichtingen die samenhangen met wet- en regelgeving te voldoen. Na de hiervoor geschetste operationeel lastige weg van krimp tot een kleine organisatie ontstaat een corporatie die net aan de normen wordt gebracht en nog altijd kwetsbaar is”.

Varianten op zelfstandig voortbestaan

7.3 Mede naar aanleiding van de zienswijze van de Aw zijn er twee alternatieve varianten op het zelfstandig voortbestaan-model uitgewerkt door WSW als gemandateerd saneerder, waarbij langer de tijd wordt genomen voordat WSG weer voldoet aan de financiële ratio's c.q. zelfstandig kredietwaardig is. In beide varianten wordt geen bezit verkocht binnen de saneringsperiode, omdat doorexplotatie van het volledige bezit tot een kleiner tekort leidt dan verkoop indien langer de tijd wordt genomen voordat WSG weer aan de financiële ratio's moet voldoen.

Uitgangspunt van de eerste variant op zelfstandig voortbestaan is dat WSG vijf jaar later dan 2022, uiterlijk 31 december 2027, na ontvangst van de aanvullende saneringssubsidie, zelfstandig voldoet aan de financiële ratio's. De veronderstellingen zijn verder gelijk aan die bij zelfstandig voortbestaan waarbij WSG in 2022 weer voldoet aan de financiële normen, onder meer qua behoud van de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden, verkopen en minimaal noodzakelijke investeringen in de voorraad. In de aanvulling op de voorliggende subsidieaanvraag van 30 april 2018 heeft u berekend dat dit resulteert in een tekort van 531 miljoen euro in het basisscenario. Ten opzichte van de in het saneringsplan uitgewerkte variant van het zelfstandig voortbestaan model (588 miljoen euro in het basisscenario) betekent de verlenging van de saneringsperiode met vijf jaar een vermindering van de benodigde subsidie van 57 miljoen euro. U constateert dat tegenover langer de tijd nemen staat dat de

risico's toenemen en daarmee de mogelijke tegenvallers. U heeft deze toename aan risico's niet gekwantificeerd.

7.4 In de aanvullende zienswijze van de Aw, ontvangen op 15 mei 2018, wordt nog een andere variatie op deze variant besproken. Dit betreft een variatie waarbij geen rekening wordt gehouden met de door de gemeenten als noodzakelijk aangemerkte DAEB-werkzaamheden, maar waar mogelijk verhuureenheden worden geliberaliseerd (voor bepaalde eenheden is dit echter niet mogelijk op basis van het woningwaarderingstelsel). Ook wordt geen rekening gehouden met verkopen. U heeft berekend dat dit resulteert in een tekort van 504 miljoen euro in het basisscenario.

7.5 De Aw berekent in haar aanvullende zienswijze van 15 mei 2018 ook een tegenvallersscenario voor de variant op zelfstandig voortbestaan waarbij WSG in 2027 weer voldoet aan de financiële ratio's. Ze gaat daarbij uit van het verschil tussen het basis en het tegenvallersscenario in de optie zelfstandig voortbestaan 2022 (118 miljoen euro) en 1 procentpunt rentedaling (106 miljoen euro). Het tegenvallersscenario valt hierdoor 224 miljoen euro duurder uit dan het basisscenario. U constateert in uw aanvulling op de subsidieaanvraag van 30 april 2018 dat 118 miljoen euro een onderschatting is van het risico omdat deze alleen ziet op de periode tot 2022. Bij doorexpluiten over een langere periode (tot 2027) is het vanzelfsprekend dat de onzekerheden groter zijn en er zodoende sprake is van grotere risico's.

7.6 Overigens houdt de Aw in haar aanvullende zienswijze van 15 mei 2018 bij de zelfstandig voortbestaan-variant rekening met het feit dat de waarde van geld over de tijd afneemt, waardoor de tekorten lager uitvallen. De Aw komt daarbij uit op de volgende bedragen: 512 miljoen euro (in plaats van 531 miljoen euro) bij de optie zelfstandig voortbestaan 2027 waarin de door de gemeenten als noodzakelijke aangewezen DAEB-werkzaamheden worden voortgezet door een toegelaten instelling en 485 miljoen euro (in plaats van 504 miljoen euro) bij de optie zelfstandig voortbestaan 2027 waarin de door de gemeenten als noodzakelijke aangewezen DAEB-werkzaamheden niet noodzakelijkerwijs worden voortgezet door een toegelaten instelling.

7.7 In de aanvullende zienswijze van de Aw van 15 mei 2018 concludeert de Aw ten aanzien van het model zelfstandig voortbestaan 2022, alsmede ten aanzien van de varianten daarop het volgende:

"De Aw acht de beschouwde scenario's zelfstandig voortbestaan uitvoerbaar en daarmee ook beheersbaar. Daarbij kan de mogelijkheid onderzocht worden om het beheer uit te besteden."

7.8 In de aanvullende zienswijze van WSW als borgingsvoorziening van 15 mei 2018 wordt ten aanzien van de eerste variant van zelfstandig voortbestaan verklaard:

"Het voordeel [ten opzichte van het zelfstandig voortbestaan 2022 model] is verklaarbaar vanuit een langere periode waarin WSG volkshuisvestelijk niet kan presteren, maar haar kasstromen maximaal blijft inzetten ter dekking van aflossingen en renteverplichtingen.

Wij zien in dit scenario een hoger risico, hetgeen inherent is aan de langere herstelperiode waarin WSG gevoelig blijft voor externe ontwikkelingen. Met name vanwege het hogere risicoprofiel met daarbij mogelijke tegenvallers, alsook vanwege de beperkte volkshuisvestelijke prestaties van WSG en een beperkte(re) voortzetting van noodzakelijke DAEB-werkzaamheden, leidt het alternatieve scenario met een langere saneringsperiode voor WSW niet tot een ander voorkeursscenario binnen de totale subsidieaanvraag."

7.9 In de tweede variant op zelfstandig voortbestaan wordt afgezien van de voorwaarde dat WSG binnen een vooraf bepaalde periode weer aan de financiële ratio's voldoet en wordt de financiële ondersteuning beperkt tot het aanvullen van het liquiditeitstekort. Verder wordt verondersteld dat 960 reguliere woningen in Geertruidenberg verhuurd blijven als zijnde DAEB en voor het zorgvastgoed wordt uitgegaan van doorexplotatie met afslag naar de markthuurlij bij einde contractduur. Al het overige bezit zal waar mogelijk geliberaliseerd worden (betreft 421 woningen). WSW heeft berekend dat het cumulatieve liquiditeitstekort in dat geval uitkomt op 308 miljoen euro tot 2049. U kwalificeert deze variant niet als een duurzame oplossing, vanwege de onzekerheden en risico's die zich kunnen voordoen gedurende de periode tot 2049. U geeft aan dat dit volgens WSW het bodembedrag is; er wordt geen rekening gehouden met risico's.

7.10 In uw aanvulling op de aanvraag geeft u verder aan dat in deze variant:

"...volstrekt voorbij [wordt] gegaan aan de enorme (financiële) risico's van het scenario, specifiek op de langere termijn. Het nooit hoeven te voldoen aan de ratio's en het nooit meer doen van investeringen in het vastgoed is voor een toegelaten instelling bovendien geen realistisch scenario. De feitelijke betekenis van dit scenario op basis van een rekenkundige benadering is immers een toegelaten instelling die nooit een gezonde en volwaardige corporatie wordt, die haar taken kan uitvoeren en voldoet aan de wettelijke kaders."

U signaleert risico's die volgen uit het langer de tijd nemen, zoals onvoorspelbare marktomstandigheden en mogelijke wijzigingen in de regelgeving. Daarnaast signaleert u risico's ten aanzien van de staat van het vastgoed en in het verlengde daarvan de verhuurbaarheid van het vastgoed. In deze variant wordt, in tegenstelling tot de vorige variant, geen rekening gehouden met (levensduur verlengende) investeringen gedurende de periode tot wanneer WSG weer aan de financiële normen voldoet. U acht dit niet realistisch gelet op de samenstelling van de vastgoedportefeuille waarbij ruim 1.000 woningen ouder zijn dan 30 jaar en daarvan bijna 800 woningen ouder zijn dan 40 jaar. U verwacht dat rekening moet worden gehouden met aanzienlijke extra uitgaven om de woningen aan te laten sluiten op de toekomstige vraag en functionele eisen die dan aan vastgoed worden gesteld bijvoorbeeld ten aanzien van energiebesparing, duurzaamheid en gasloos wonen, alsmede de passendheid van oppervlaktes en installaties bij zorgcomplexen en oude woningen. In het verlengde daarvan geeft u aan dat bij het achterwege blijven van deze uitgaven op termijn de verhuurbaarheid van het bezit mogelijk in het geding komt, wat een negatief effect heeft op de huuropbrengsten. U laat in de aanvulling op de voorliggende aanvraag van 30 april 2018 zien dat bijvoorbeeld 10% minder huurinkomsten door leegstand of huurmatiging een significant effect heeft op het liquiditeitstekort. In een periode van 10 jaar (2024-2033) zou dit al leiden tot een toename van het tekort van circa 39 miljoen euro.

7.11 In de aanvullende zienswijze van de Aw van 15 mei 2018 concludeert de Aw ten aanzien van deze variant op het zelfstandig voortbestaan model het volgende:

"De Aw beseft dat de afweging die gemaakt moet worden bij het nemen van een saneringsbesluit niet uitsluitend een financiële afweging is. Het gaat ook om de weging van de volkshuisvestelijke impact en om de weging van de beleidsmatige risico's (buffer voor beleidswijzigingen en het blijvend kunnen voldoen aan wet- en regelgeving). In dat verband vind ik dat het minimale scenario op basis van kasstromen inzichtelijk is, maar dat de risico's die in dat scenario gelopen worden groot zijn en onvoldoende duidelijk is in welke mate invulling gegeven kan worden aan de volkshuisvestelijke prestaties."

7.12 In de aanvullende zienswijze van WSW als borgingsvoorziening van 15 mei 2018 wordt ten aanzien van deze variant het volgende gemeld:

"In deze situatie waarin WSG niet zelfstandig borgbaar is, ontstaat een cumulatief kasstroomtekort van € 308 miljoen. Dit is exclusief de

bandbreedte van risico's die er zijn vanuit economische ontwikkelingen en marktrisico's, alsook de mogelijke impact van politieke risico's en verandering in wetgeving, bijvoorbeeld ten aanzien van verduurzaming op de langere termijn."

"Deze variant heeft in de context van de sanering van WSG niet onze voorkeur. De doorrekening resulteert niet in een duurzame en/of concrete oplossing. Artikel 111 lid 4 Btiv stelt immers dat het saneringsplan tot doel moet hebben dat de saneringscorporatie na afloop van de sanering de financiële middelen kan aantrekken om de betrokken werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang te kunnen verrichten of voortzetten. Hier wordt in deze doorrekening niet aan voldaan. [...] Tot slot is er sprake van een relatief hoge onzekerheid in het risicoprofiel van de kasstromen."

7.13 De sectoradviescommissie van Aedes heeft de voorkeur voor deze variant. In haar advies dat u op 17 mei 2018 heeft ontvangen, schrijven ze hierover:

"De Cie adviseert alles overwegende om te kiezen voor voortzetting van de WSG als zelfstandige corporatie, op dit moment in de "beheervariant" van 308 miljoen euro. Daarmee wordt een minimale volkshuisvestelijke oplossing voor WSG tegen minimale kosten voor de sector gerealiseerd. In dit scenario krijgt afhandeling van de leningportefeuille tijd van leven en is het op ratio brengen van WSG geen doel op zich meer, naar de Cie begrijpt, met instemming van de borger.

De Cie beseft zich terdege dat er bij deze beheervariant twee zorgen zijn: de risico's en de volkshuisvesting. Daarom vindt de Cie het van belang dat deze variant verder wordt uitgewerkt en wordt voorzien van flankerend beleid, zodat meer comfort wordt geboden aan zorgen over volkshuisvesting en risico's."

Puzzelmodel

8.1 In dit model nemen acht regiocorporaties het volledige bezit en een deel van de leningenportefeuille van WSG over. Met deze regiocorporaties wordt een juridische afsplitsing van WSG in de zin van artikel 2:334a, lid 3, van het Burgerlijk Wetboek (BW) gerealiseerd, waarna de resterende leningen achterblijven in WSG.

8.2 De berekeningen in dit model zijn gebaseerd op biedingen die de overnemende regiocorporaties hebben gedaan. Uitgangspunt hierbij is dat deze

overname kasstroomneutraal plaatsvindt, waarbij overgenomen rente- en aflossingsverplichtingen kunnen worden betaald uit de operationele kasstromen van het over te nemen bezit. De door de gemeenten als noodzakelijk aangemerkte DAEB-werkzaamheden worden in dit model door de overnemende regiocorporaties gecontinueerd. Vanwege de overfinanciering bij WSG is – gelet op het uitgangspunt van kasstroomneutraliteit – een volledige overdracht van leningen niet mogelijk. Deze overfinanciering moet worden opgelost. In het saneringsplan wordt ervan uitgegaan dat het bezit overgaat naar andere regiocorporaties en dat de aangevraagde saneringssubsidie door WSG zal worden aangewend om voortzetting van de activiteiten van WSG door anderen mogelijk te maken, in het bijzonder door overtollige leningen af te lossen.

8.3 Het puzzelmodel bewerkstelligt een totaaloplossing waarbij alle activiteiten van WSG worden overgenomen. Daarmee maken de niet-DAEB-werkzaamheden ook onderdeel uit van deze oplossing. De kasstromen die worden verkregen uit de niet-DAEB-werkzaamheden zijn echter relatief hoog. Het meenemen van de niet-DAEB-werkzaamheden betekent dat de overnemende regiocorporaties meer leningen kunnen overnemen, hetgeen in een lager totaal schadebedrag resulteert.

8.4 Het financiële tekort in dit model, op basis van de financiële stand in 2017, zoals opgenomen in de aanvraag van 26 november 2017, betreft in het basisscenario 553 miljoen euro en in het tegenvaalscenario 729 miljoen euro. Het verschil tussen deze twee scenario's wordt vooral veroorzaakt doordat in het tegenvaalscenario een renterisico van 1 procentpunt (101 miljoen euro) is meegerekend. U heeft in uw aanvraag aangegeven een voorkeur te hebben voor het puzzelmodel. Inmiddels zijn de bedragen bijgesteld in de op 26 juni 2018 ontvangen nadere uitwerking, zie 8.8.

8.5 Naar aanleiding van het ontvangen saneringsplan is geconstateerd dat de acht overnemende regiocorporaties afslagen hebben gedaan op de kasstromen vanuit het zorgvastgoed vanwege de inprijzing van risico's op dit vastgoed met het oog op mogelijke wijzigingen in de bekostigingssystematiek. In overleg met de overnemende partijen is aanvankelijk overeengekomen te komen tot een regeling waarbij indien deze risico's zich niet verwezenlijken het verschil zou worden terugbetaald tot maximaal 28 miljoen. In de op 26 juni 2018 ontvangen nadere uitwerking is deze regeling aangepast, zie 8.8.

8.6 WSW als borgingsvoorziening constateert in de zienswijze van 16 februari 2018 ten aanzien van de biedingen van de overnemende partijen en de afslagen op de kasstromen vanuit het zorgvastgoed het volgende:

"Wij concluderen [...] dat de overnemende corporaties hun biedingen kunnen onderbouwen en dat verschillen uitlegbaar zijn en afslagen in de kasstromen vanuit de visie en risico-inschatting van de overnemende corporaties verklaarbaar zijn. Dit heeft er mee te maken dat het vastgoed [...] in het kernwerkgebied van alle overnemende corporaties ligt en terwijl dit voor WSG alleen voor het bezit in Geertruidenberg geldt."

"Grote verschillen in kasstromen bij WSG en die van de regiocorporaties zitten vooral in het zorgvastgoed. Hierbij speelt de onzekerheid een grote rol die corporaties zien in het voortbestaan van de huidige bekostigingsregelingen en middelen die er zijn voor intramurale zorg. [...] Dit verschil in risicoperceptie is overbrugd door een aanvullende regeling op de bieding van de corporaties."

Daarnaast heeft WSW als borgingsvoorziening in de zienswijze van 16 februari 2018 gesteld:

"Het definitief oplossen van het "probleem WSG" vergt een grote financiële inspanning van de sector. Niet alleen in absolute bedragen, maar ook in relatieve zin. Wij zijn er echter van overtuigd dat het probleem zich niet vanzelf oplost. Sinds het begin van de saneringsperiode is de situatie van WSG alleen maar verslechterd, enerzijds doordat zich tegenvallers in de exploitatie hebben voorgedaan en anderzijds door externe factoren zoals de invoering van de verhuurderheffing en de nog verder gedaalde rente. Ook in de toekomst zullen zich weer tegenvallers voordoen, die wij nu niet kunnen voorzien. Elke tegenvaller zal bij WSG tot een nog groter financieel gat leiden, dat zij met geen mogelijkheid ooit zal kunnen goedmaken. Naar onze mening zou het onverantwoord zijn de problemen verder vooruit te schuiven, temeer daar er nu voor het eerst een structurele oplossing voorhanden is die op korte termijn kan worden geïmplementeerd, marktconform is en de volkshuisvestelijke voorraad op peil houdt. Daarnaast vallen alle andere scenario's financieel ongunstiger uit dan het voorliggende puzzelscenario voor zover deze binnen de randvoorwaarden van de aanvullende saneringsaanvraag zijn opgenomen met behoud van het minimaal noodzakelijk DAEB."

8.7 In de aanvullende zienswijze van de Aw van 15 mei 2018 concludeert de Aw ten aanzien van het puzzelmodel het volgende:

"De Aw kan zich voorstellen dat de zekerheid en duidelijkheid de doorslag geeft voor het baseren van een saneringsbijdrage op het puzzelmodel."

"Het puzzelmodel heeft ten opzichte van de scenario's zelfstandig voortbestaan het voordeel van duidelijkheid op korte termijn en biedt een totaaloplossing. Het risico van aanvullende tekorten is lager ook als vanuit de Rijksoverheid aanvullende eisen gesteld worden."

Daarbij merkt de Aw tevens op:

"De totale hoogte van de saneringsbijdrage bij het puzzelmodel kan disproportioneel zijn, om die reden kan de Aw zich voorstellen dat de saneerder op een afwijzing uitkomt en met WSW (borger) in overleg zal treden om te bezien wat zijn bijdrage zou kunnen zijn."

8.8 In de nadere uitwerking van het saneringsplan van 26 juni 2018 heeft u de aangevraagde subsidiebedragen geactualiseerd en bijgesteld daarmee komt het basisscenario uit op 554,4 miljoen euro en het tegenvaalscenario op 701,4 miljoen euro. Onderdeel van de nadere uitwerking is een wijziging op de risico's ten aanzien van het zorgvastgoed. Waar eerder sprake was van een regeling waarbij de overnemende regiocorporaties maximaal 28 miljoen euro terugbetalen, indien deze risico's zich niet verwezenlijken, is deze regeling vervangen door een afkoop van de risico's waarbij de biedingen van de overnemende corporaties met 11,5 miljoen euro zijn verhoogd. Bovendien bent u in dit kader met de regiocorporaties overeengekomen dat indien de waarde bij verkoop van het zorgvastgoed binnen 5 jaar meer bedraagt dan het bedrag van de bieding de meerwaarde wordt terugbetaald ten behoeve van het saneringsfonds.

Liquidatie

9.1 U heeft twee liquidatiemodellen uitgewerkt, een model met en een model zonder behoud van de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden. In het liquidatiemodel met behoud van de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden verkoopt WSG binnen twee jaar haar totale portefeuille aan marktpartijen en/of toegelaten instellingen waarbij rekening wordt gehouden met de instandhouding van de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden. Dit betekent dat het door gemeenten aangemerkte noodzakelijk DAEB-bezit wordt verkocht aan andere toegelaten instellingen. De benodigde aanvullende saneringssubsidie is berekend op basis van taxaties van het vastgoed van WSG. Hierbij is een afslag op de verkoopopbrengst gedaan wanneer sprake is van noodzakelijke DAEB-werkzaamheden. In het basisscenario komt de benodigde saneringssubsidie uit op 619 miljoen euro. In het tegenvallersscenario is rekening gehouden met een mogelijk lagere opbrengst voor het zorgvastgoed. De benodigde saneringssubsidie in het tegenvallersscenario komt uit op 846 miljoen euro.

9.2 Hierover heeft WSW als borgingsvoorziening in de zienswijze van 16 februari 2018 gesteld:

"Het is de vraag of corporaties in de regio die het noodzakelijk DAEB moeten kopen dit zullen willen doen tegen de getaxeerde marktwaarde, met name omdat de woningen binnen het beleid voor DAEB moeten worden ingezet. [...]"

"Bij verkoop zal de prijs afwijken van de [taxatie]waarde en kan de prijs zowel hoger als lager kan zijn. Een afbreukrisico zit in de mogelijk als besmet betitelde portefeuille bij aanbidding op de markt vanwege de achtergronden van de verkoop. Daarnaast bevat de portefeuille ook kleinere objecten die voor beleggers minder interessant zijn. Het verkopen van het vastgoed op de markt zal daarnaast tijd kosten. Gedurende die tijd loopt WSG niet alleen een marktrisico maar ook een operationeel risico. De huidige organisatie is al in ontbinding, doordat medewerkers er rekening mee houden dat WSG gaat sluiten. Het weer op voldoende niveau (tijdelijk) optuigen van de organisatie of onderbrengen van activiteiten bij derden en het opzetten van een verkooporganisatie is niet zonder risico's en in ieder geval kostbaar."

9.3 In het liquidatiemodel zonder behoud van de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden verkoopt WSG binnen twee jaar haar totale portefeuille aan de hoogste bieder in de markt, ongeacht of dit een marktpartij of een toegelaten instelling is. Er wordt geen rekening gehouden met de door de gemeenten aangemerkte noodzakelijke DAEB-werkzaamheden. Ook in dit model is de benodigde aanvullende financiële bijdrage berekend op basis van taxaties van het vastgoed van WSG (zonder afslag voor het noodzakelijk DAEB-bezit). Hoewel WSW in haar zienswijze niet expliciet ingaat op dit model, zijn de risico's die WSW in haar zienswijze maakt ten aanzien van het liquidatiemodel met behoud van noodzakelijke DAEB-werkzaamheden ook hier relevant.

Faillissement

10.1 U geeft aan dat alle leningen van WSG geborgd zijn door WSW. Dit heeft tot gevolg dat de kosten, indien u niet langer aan uw financiële verplichtingen kunt voldoen, altijd bij de sector terecht komen omdat WSW obligo kan opvragen bij deelnemende toegelaten instellingen indien WSW op de borg wordt aangesproken. Indien vanuit een faillissement moet worden overgegaan tot uitwinning van de hypotheek, zullen de kosten naar verwachting hoger zijn dan bij een liquidatie, onder meer omdat het bezit onder grote druk verkocht zal

moeten worden. Daarnaast heeft het WSW in dat geval geen sturingsmogelijkheden meer en is WSW afhankelijk van de curator. Dit kan leiden tot jarenlange onzekerheid. Ook daardoor kan het totale verlies voor de sector volgens u aanzienlijk toenemen.

10.2 De Aw bevestigt in haar zienswijze van 13 december 2017 uw standpunt. Ook Aedes bevestigt dit in haar advies. U heeft deze optie niet doorgerekend.

10.3 In het begeleidend schrijven bij de aanvullende zienswijze van WSW als borgingsvoorziening van 15 mei 2018 is ten aanzien van faillissement aangegeven:

"In alle scenario's waarbij bezit vanuit faillissement wordt verkocht voorzien wij de hoogste verliezen. Dit omdat de mogelijkheden om het vastgoed optimaal over de tijd uit te winnen zeer beperkt zijn waardoor de opbrengst aanzienlijk lager uit zal vallen. [...] Tot slot kan de afwikkeling van het faillissement een aanzienlijke periode in beslag nemen waarbij de kosten flink oplopen. Hierdoor zal het totale verlies voor de sector [...] het grootst zijn."

Bijdrage derden

11. Tot slot constateer ik dat u in het bijgestelde saneringsplan bent ingegaan op de uitkomsten van overleg met personen en instanties die betrokken zijn bij de financiering of werkzaamheden van WSG over het door hen financieel bijdragen aan de uitvoering van het saneringsplan. U gaf daarin aan dat WSW-borger heeft aangegeven geen bijdrage te kunnen leveren.

Bij de nadere uitwerking van de aanvraag van 26 juni 2018 heeft u een door WSG en WSW ondertekend intentieovereenkomst gevoegd waarmee WSW aangeeft mee te zullen werken aan realisatie van het puzzelmodel en dat WSW conform de dienst der lening de restschuld voldoet middels betaling van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen aan de geborgde financiers op de leningen die niet door de acht regiocorporaties worden overgenomen en niet met de saneringssubsidie kunnen worden afgelost.

Beoordeling opties voor oplossing financiële problemen

12.1 Niet alle onderzochte opties voldoen aan de wettelijke voorwaarden om saneringssubsidie te verstrekken. Ze zijn echter wel van belang om inzicht te krijgen in de goedkoopste oplossing en wat eventuele meerkosten zijn van het

voortzetten van de door de gemeenten als noodzakelijk aangewezen DAEB-werkzaamheden.

12.2 Het liquidatiemodel zonder behoud van noodzakelijke DAEB-werkzaamheden voldoet niet aan de wettelijke voorwaarde dat saneringssubsidie gericht dient te zijn op voortzetting van de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden (artikel 112, eerste lid, onder b, van het Btiv). De tweede variant op zelfstandig voortbestaan voldoet niet aan de wettelijke voorwaarde dat WSG in beginsel binnen een periode van maximaal 10 jaar na het aanvullende saneringsbesluit weer de financiële middelen kan aantrekken om de betrokken DAEB-werkzaamheden te kunnen verrichten of voortzetten (artikel 111, derde en vierde lid, van het Btiv).

12.3 Het zelfstandig voortbestaan waarbij WSG eind 2022 weer aan de financiële ratio's voldoet en het liquidatiemodel met behoud van noodzakelijk DAEB-werkzaamheden zijn beide duurder dan het puzzelmodel in zowel het basisscenario als in het tegenvallersscenario.

12.4 De twee varianten op zelfstandig voortbestaan acht ik geen reële scenario's. Dit geldt in het bijzonder voor de tweede variant waarbij louter de liquiditeitstekorten worden aangevuld. De (minimaal) benodigde financiële bijdragen acht ik daardoor niet direct vergelijkbaar met die van de andere opties. De twee varianten zijn in de basisscenario's goedkoper maar aanzienlijk risicovoller dan het puzzelmodel. Als gevolg van de langere doorlooptijd acht ik de kans groot dat risico's zich materialiseren.

12.5 Ook een mogelijk faillissement acht ik geen reëel scenario. Aan een faillissement kleven onzekerheden en bovendien is ook faillissement niet gericht op voortzetting van noodzakelijke DAEB-werkzaamheden. Zowel u als WSW als borgingsvoorziening hebben aangegeven dat faillissement leidt tot de hoogste verliezen voor de sector in vergelijking met de andere scenario's. Dit is door Aedes en Aw onderschreven. Dit komt onder meer omdat het bezit onder grote druk verkocht zal moeten worden en ook het WSW als borgingsvoorziening in dat geval geen sturingsmogelijkheden meer heeft. Het risico bestaat voorts dat alle DAEB-woningen voor de sector verloren zullen gaan. Gelet op het feit dat de totale kosten voor de sector toenemen en de onzekerheid die dit scenario met zich meebrengt acht ik een faillissement onwenselijk.

Alles afwegende deel ik uw voorkeur voor het puzzelmodel en de wijze waarop u hieraan uitvoering wil geven blijkens de nadere uitwerking in de brief van 26 juni 2018 door middel van een juridische afsplitsing. De andere modellen/varianten zijn duurder, risicovoller of komen niet in aanmerking voor saneringssubsidie

gelet op het wettelijk kader. Ik keur hiermee het saneringsplan goed voor zover u hiermee de juridische afsplitsing zult bewerkstelligen conform de getekende intentieovereenkomsten met de 8 overnemende regiocorporaties.

Op de vraag of hiervoor de door u aangevraagde subsidie kan worden verleend, wordt hierna onder 13 ingegaan.

Beoordeling subsidieaanvraag

13.1 Het saneringsplan en de subsidieaanvraag gaan er kort gezegd vanuit dat het gehele financiële tekort van WSG om tot uitvoering van het puzzelmodel te komen, door middel van saneringssubsidie zal moeten worden aangevuld. U verwacht dat het benodigde aanvullende subsidiebedrag 554,4 miljoen euro bedraagt. U heeft ook rekening gehouden met mogelijke tegenvallers in de uitvoering van het saneringsplan, waaronder een reservering voor dalende rente. In verband met die tegenvallers, heeft u gevraagd om een saneringssubsidie van maximaal 701,4 miljoen euro. In het saneringsplan wordt ervan uitgegaan dat ter uitvoering van het puzzelmodel het bezit met naar rato een deel van de leningen wordt afgesplitst naar de overnemende regiocorporaties en dat de aangevraagde saneringssubsidie door WSG zal worden aangewend om overtollige leningen van WSG af te lossen en de daarmee samenhangende kosten, zoals begroot in de tabel onder 5.1, te voldoen. Tevens vraagt u saneringssubsidie van 0,5 miljoen euro voor de kosten die gemoeid zijn met de inrichting en de werkzaamheden van een bestuurlijke organisatie van WSG na de afsplitsing en voor de kosten die gemoeid zijn met de nakoming van verplichtingen van WSG die ten tijde van de afsplitsing bestonden en waarvan WSG tot nakoming aansprakelijk zal kunnen worden gehouden. Daarvoor vraagt u maximaal 1,5 miljoen euro.

13.2 Wat betreft de beoordeling of de aangevraagde subsidiebedragen kunnen worden verstrekt, dient te worden beoordeeld of aan alle voorwaarden in artikel 112, eerste lid, onderdelen a tot en met c, van het Btiv is voldaan. Ingevolge voornoemde bepalingen kan uitsluitend subsidie worden verstrekt als een toegelaten instelling zonder die subsidie niet in staat zal zijn om de tot de DAEB behorende werkzaamheden te verrichten of voort te zetten. Hierbij geldt dat de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar die toegelaten instelling werkzaam is het verrichten of voortzetten van die werkzaamheden ook noodzakelijk moeten vinden voor het in stand houden van voldoende woongelegenheden in die gemeenten als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, van de Woningwet. Ook dienen er voldoende middelen aanwezig zijn of te verkrijgen zijn uit de bijdragen als bedoeld in artikel 58, tweede lid, van de Woningwet.

Verder dient op grond artikel 112, tweede lid, van het Btiv te worden vastgesteld welk bedrag noodzakelijk is om – na uitvoering van het saneringsplan – de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden te kunnen verrichten of voort te zetten.

13.3 Vervolgens dient een evenredigheidstoets plaats te vinden waarbij op basis van alle omstandigheden van het geval wordt bezien of het belang van de volkshuisvesting rechtvaardigt dat andere toegelaten instellingen dit bedrag door middel van een heffing betalen (zie rechtsoverweging 8.2 van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2568). Naar aanleiding van deze uitspraak zijn de Beleidsregels financiële sanering toegelaten instellingen opgesteld. Hierin is bepaald dat in ieder geval bij de evenredigheidstoets wordt betrokken dat de saneringssubsidie gericht dient te zijn op voortzetting van de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden en dat wordt gekeken naar de verhouding tussen de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden en de overige werkzaamheden. Daarnaast kunnen de bredere volkshuisvestelijke effecten een rol spelen in de afweging, zoals de effecten voor andere toegelaten instellingen en voor het zekerheidsstelsel als geheel. Ook zal moeten worden beoordeeld wat de mogelijke gevolgen zijn wanneer er geen saneringssubsidie wordt toegekend. Tevens zal de omvang van de aangevraagde saneringssubsidie worden bezien in relatie tot het volkshuisvestelijke belang van voortzetting van de DAEB-werkzaamheden.

13.4 Op basis van uw subsidieaanvraag en het saneringsplan, stel ik vast dat WSG zonder financiële bijdrage niet in staat is de betrokken DAEB-werkzaamheden te verrichten of voort te zetten. Ik concludeer dit op basis van het feit dat WSG aan geen enkele financiële ratio voldoet en deze situatie sinds 2013 is verslechterd. Vanwege de omvang van de leningenportefeuille, het negatieve eigen vermogen en de geraamde exploitatietekorten kan niet worden verwacht dat WSG in staat zal zijn op eigen kracht terug te keren naar een financieel gezonde situatie.

De gemeenten zijn – gelet op hun zienswijzen – van oordeel dat het verrichten of voortzetten van die werkzaamheden noodzakelijk is voor het in stand houden van voldoende woongelegenheden in hun gemeenten.

De omvang van het saneringsfonds is thans circa 231 miljoen euro. Volgens artikel 115, tweede lid, van het Btiv kan per jaar maximaal 5 procent aan saneringsheffing van de gerealiseerde jaarhuuropbrengst van de woongelegenheden worden geheven. Dit komt neer op ruim 750 miljoen euro. Daarmee zullen, indien noodzakelijk, voldoende middelen beschikbaar zijn om de gevraagde saneringssubsidie te verstrekken.

Vervolgens moet worden bezien of de aangevraagde subsidie niet hoger is dan het bedrag dat noodzakelijk is om te waarborgen dat een toegelaten instelling na

uitvoering van het saneringsplan over voldoende financiële middelen beschikt om de betrokken DAEB-werkzaamheden te verrichten of voort te zetten (artikel 112, tweede lid, van het Btiv).

In het voorgenomen besluit heb ik overwogen dat de verstrekking van subsidie voor dit gehele benodigde bedrag onevenredig zou zijn, en niet meer in verhouding zou staan tot wat daarmee in het belang van de volkshuisvesting wordt bereikt. Ik heb aangegeven wel bereid een deel van de aangevraagde subsidie te verstrekken, maar aangegeven daar uitsluitend toe bereid te zijn als dat tot realisatie van het puzzelmodel leidt. Daarvoor is nodig dat een andere partij of andere partijen het resterende benodigde bedrag voor hun rekening zullen nemen. U heeft inmiddels een intentieovereenkomst tussen WSG en WSW overgelegd. In die intentieovereenkomst heeft WSW kort gezegd aangegeven mee te werken aan de realisatie van het puzzelmodel. Voor de uitvoering van het puzzelmodel met medewerking van WSW is, uitgaande van het tegenvallersscenario, maximaal 701,4 miljoen euro nodig.

13.5.1 Dat brengt mij tot het oordeel dat voor een deel van het gevraagde bedrag een oplossing mogelijk is. Voor de beoordeling van de vraag of het voor het resterende bedrag evenredig is u saneringssubsidie voor een deel van de maximaal aangevraagde 701,4 miljoen euro te verlenen, is het in de eerste plaats van belang te kijken naar het DAEB-bezit van WSG en de volkshuisvestelijke situatie in de woningmarktregio en de gemeenten waarin WSG werkzaam is. Daarvoor is gebruikgemaakt van de informatie die bij de aanvraag is gevoegd, de zienswijzen van gemeenten over de naar hun oordeel noodzakelijke DAEB-werkzaamheden en de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW). Op basis van deze informatie kom ik tot de volgende beoordeling.

WSG vraagt een omvangrijke saneringssubsidie aan waardoor niet lichtvaardig tot het verstrekken daarvan kan worden overgegaan.

Saneringssubsidie dient gericht te zijn op het voortzetten van de DAEB-werkzaamheden. U heeft verschillende scenario's uitgewerkt waarin uw DAEB-werkzaamheden kunnen worden voortgezet. Het puzzelmodel biedt onder meer gelet op de kosten en risico's de beste oplossing voor voortzetting van deze werkzaamheden. Aangezien deze totaaloplossing ook bewerkstelligt dat niet-(noodzakelijk)-DAEB-werkzaamheden worden voortgezet en niet alle DAEB-werkzaamheden dusdanig zijn dat het wegvallen ervan grote negatieve volkshuisvestelijke effecten heeft acht ik het slechts evenredig een gedeeltelijke bijdrage te verstrekken.

13.5.2 Uit de beschikbare informatie constateer ik dat het aandeel van de DAEB-woningen van WSG ten opzichte van het totaal aan DAEB-woningen in de gehele

woningmarktregio beperkt is. Naar verwachting ontstaan in zijn algemeenheid, met uitzondering van Geertruidenberg en het zorgvastgoed, geen grote negatieve volkshuisvestelijke effecten in die woningmarktregio als geheel, indien het noodzakelijk DAEB-bezit van WSG zou wegvallen als gevolg van een afwijzing van de subsidieaanvraag en er vervolgens geen oplossing kan worden gevonden voor de financiële problemen van WSG waardoor WSG failliet zou gaan. Andere toegelaten instellingen – die hun kernwerkgebied in dezelfde woningmarktregio hebben als WSG – beschikken op de lange termijn namelijk over voldoende investeringscapaciteit om het aantal noodzakelijk DAEB-woningen – dat door een mogelijk faillissement van WSG zou wegvallen – op peil te houden. Daarbij heb ik ook betrokken het feit dat de slagingskansen voor woningzoekenden in deze woningmarktregio niet onder het landelijk gemiddelde liggen. Ook blijkt uit de beschikbare informatie niet dat de druk op de totale DAEB-sector van de woningmarktregio waar WSG werkzaam is als geheel zal toenemen indien het DAEB-bezit van WSG zou wegvallen. Dit ligt anders wanneer wordt gekeken naar de specifieke activiteiten en gemeenten waarin WSG actief is, voor het noodzakelijk DAEB-bezit van WSG in Geertruidenberg en het totale zorgvastgoed van WSG gaat dit als aangegeven niet op.

13.5.3 Uit de beschikbare informatie is gebleken dat zich in de gemeente Geertruidenberg en ten aanzien van het zorgvastgoed in de woningmarktregio van WSG grote negatieve volkshuisvestelijke effecten kunnen voordoen. Deze woningen zijn noodzakelijk voor het in stand houden van voldoende DAEB-woongelegenheden in de gemeente Geertruidenberg en voor het in stand houden van voldoende zorgvastgoed in de betrokken woningmarktregio. Het wegvallen van dit bezit acht ik onwenselijk, gelet op het belang van de volkshuisvesting.

Indien namelijk het noodzakelijk DAEB-bezit van WSG in de gemeente Geertruidenberg zou wegvallen, zou daarmee bijna de helft (47 procent) van het totale aanbod aan DAEB-woningen in Geertruidenberg uit de sociale kernvoorraad wegvallen. Omdat naast WSG slechts één andere toegelaten instelling feitelijk werkzaam is in die gemeente, is het onzeker of dit verlies aan woningen binnen een redelijke termijn kan worden opgevangen door andere toegelaten instellingen die daar feitelijk werkzaam (kunnen) zijn. De ontwikkeling en realisatie van vervangende nieuwe sociale huurwoningen in Geertruidenberg beslaat meerdere jaren. Dat brengt onzekerheid met zich mee voor huurders – zittende en toekomstige - die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. De belangen van de zittende huurders en de toekomstige huurders weeg ik daarom mee.

Daarnaast bestaat ongeveer 36 procent van het totale vastgoed dat WSG in bezit heeft uit zogenoemd intramuraal zorgvastgoed. Er is een reële kans dat marktpartijen niet in de vraag kunnen voorzien die op dit moment in het

zorgvastgoed wordt geleverd, aangezien het uitbaten van dergelijk vastgoed risico's met zich meebrengt. Het intramuraal vastgoed van WSG kent een specifiek (hoger) risicoprofiel in vergelijking met woningen omdat het in zijn algemeenheid minder courant is bij verkoop en de waarde van intramuraal vastgoed in sterkere mate afhankelijk is van het bestaande huurcontract met de zorgaanbieder en de mogelijkheid van verhuur na beëindiging van dat huurcontract. Hierdoor is het niet aannemelijk dat een andere partij binnen een redelijke termijn zal voorzien in de vraag naar zorgvastgoed in de regio indien dit specifieke bezit van WSG zou wegvallen. Er is dus belang bij sanering van het zorgvastgoed van WSG, omdat het zorgvastgoed woonruimte biedt aan personen met een bijzondere huisvestingsvraag, waarbij het aannemelijk is dat zij niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Ik acht het in het belang van de volkshuisvesting dat het zorgvastgoed van WSG voor de sector behouden blijft. Indien dit vastgoed wegvalt, zal de sector dit moeten opvangen waardoor een beslag op de investeringscapaciteit van de sector als geheel wordt gelegd. Bovendien beslaat ook de ontwikkeling en realisatie van vervangend nieuw zorgvastgoed in de regio meerdere jaren wat onzekerheid met zich meebrengt voor huurders die aangewezen zijn op deze bijzondere vorm van huisvesting.

13.5.4 Hierbij weeg ik tevens mee de negatieve effecten die zouden kunnen ontstaan bij een faillissement als gevolg van het uitblijven van een financiële oplossing. Bij een gedwongen verkoop van het bezit van WSG blijven nog steeds veel leningen over, gelet op de overwaarde van de leningen ten opzichte van de waarde van het WSG-bezit. Daarnaast zal bij gedwongen verkoop de opbrengst naar verwachting achterblijven bij de getaxeerde waarde van het bezit. En is het onzeker of DAEB-bezit behouden blijft voor de sociale huursector.

Een ander negatief effect van een mogelijk faillissement is dat WSW als borgingsvoorziening, die alle leningen van WSG heeft geborgd, voor wat betreft de overgebleven leningen zal worden aangesproken. Gelet op de hoogte van de overgebleven leningen zal WSW mogelijk obligo moeten gaan ophalen om de resterende leningen te kunnen betalen. Het obligo wordt berekend op basis van de nominale omvang van de geborgde leningenportefeuille van corporaties. Vervolgens wordt het obligo opgehaald bij de corporaties die geborgde leningen hebben. Over het algemeen geldt dat, corporaties met veel geborgde leningen vaak de zwakkere corporaties zijn, die via het obligo zwaarder worden geraakt dan via de saneringsheffing. Dit effect wordt gemitigeerd indien de kosten voor het oplossen van de financiële problemen van WSG niet volledig via de borging lopen.

13.5.5 Gelet op alle genoemde van belang zijnde feiten en omstandigheden, acht ik het in het belang van de volkshuisvesting om naar evenredigheid bij te dragen

aan de totale oplossing van de financiële problemen van WSG zoals uitgewerkt in het saneringsplan en nader uitgewerkt in de brief van 26 juni 2018.

13.6.1 Voor het bepalen van de hoogte van de subsidie die naar evenredigheid kan worden bijgedragen, acht ik het van belang om aan te sluiten bij de beoordeling dat het niet in het belang van de volkshuisvesting is, indien het DAEB-bezit van WSG in de gemeente Geertruidenberg en het zorgvastgoed in de woningmarktregio van WSG uit de sociale woningvoorraad wegvallen. Dit als uitgangspunt nemende, kom ik tot de volgende weging. In de weging worden alle reguliere woningen, zorgeenheden en bedrijfs-onroerend goed voor 100% meegeteld, maatschappelijk onroerend goed voor 200% en parkeergelegenheden en bergingen voor 20%. Zie onderstaande tabel voor het aantal eenheden per vastgoedcategorie en het gewogen aantal. Op basis van deze weging komt het gewogen aantal in totaal uit op 3973,6 eenheden.

Tabel4: Aantal ongewogen en gewogen eenheden per vastgoedcategorie.

	Aantal eenheden	Weging	Gewogen aantal
Reguliere noodzakelijk DAEB-woningen in Geertruidenberg	960	100%	960
Zorgvastgoed	1.218	100%	1.218
Overige reguliere woningen	1.489	100%	1.489
Maatschappelijk Onroerend Goed	3	200%	6
Bedrijfs Onroerend Goed	84	100%	84
Parkeergelegenheden en bergingen	1.023	20%	204,6
Totaal	4.777	-	3.973,6

Het aandeel van de noodzakelijk DAEB-werkzaamheden in Geertruidenberg (960 reguliere woningen) en het zorgvastgoed (1.218 eenheden) betreft 55 procent van het totale bezit op basis van de weging van verhuureenheden zoals opgenomen in de tabel behorende bij de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014. Ik acht dit een zuivere benadering gelet op het feit dat er geen koppeling bestaat tussen de afwikkeling van de overfinanciering en de woningen, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt naar locatie en naar DAEB-bezit en niet-DAEB-bezit. Tegelijkertijd wordt wel onderscheid gemaakt in fundamenteel uiteenlopend bezit zoals een parkeerplaats en een woning.

13.6.2 Gelet op de voorgaande weging kom ik uit op een bijdrage van maximaal 55 procent aan saneringssubsidie voor de financiële bijdrage die nodig is om het

puzzelmodel uit te voeren. Uitgaande van de totale omvang van de aangevraagde komt dit neer op maximaal 385,7 miljoen euro.

Dit maximumbedrag afwegend tegen het bedrag dat ik aan saneringsheffing moet ophalen bij de toegelaten instellingen, merk ik het volgende op. De op te leggen saneringsheffing ten behoeve van deze saneringssubsidie legt geen onredelijk zware last op de toegelaten instellingen. De toegelaten instellingen hebben reeds 1 procent van de jaarhuur gereserveerd voor een mogelijk op te leggen saneringsheffing. Daarnaast is er reeds een reserve van 231 miljoen in het saneringsfonds beschikbaar ten behoeve van de financiële sanering van toegelaten instellingen. Naar verwachting zal een heffing die opgelegd wordt aan de sector ten behoeve van een saneringssubsidie voor het genoemde maximumbedrag niet meer bedragen dan de reeds ingerekende 1 procent. Daarmee heeft de op te leggen heffing geringe consequenties voor de investeringsplannen van de toegelaten instellingen voor het komende jaar. Zij hebben hier immers al rekening mee gehouden.

Hoewel 1 procent van de jaarhuur nog altijd een zeer omvangrijk bedrag is, acht ik de hoogte van deze bijdrage evenredig in relatie tot de DAEB-werkzaamheden die met het puzzelmodel, dat is gericht op het realiseren van een totaaloplossing voor de financiële problemen van WSG, kunnen worden voortgezet. Ik concludeer dan ook dat de sanering van WSG gezien het volkshuisvestelijk belang zwaarder weegt dan het belang van de sector bij het achterwege laten van de saneringsheffing.

Subsidieverlening

Ik ben daarom bereid voor 55 procent van 554,4 miljoen euro als saneringssubsidie bij te dragen aan de totaaloplossing waarbij al het bezit van WSG wordt behouden, en daarmee de DAEB-werkzaamheden kunnen worden voortgezet. Ik ben tevens bereid voor de door u genoemde tegenvallers een bijdrage beschikbaar te stellen en deze te verstrekken op het moment dat die tegenvallers zich, aantoonbaar, voordoen. Deze bijdrage maximeer ik ook op 55 procent van de met die tegenvaller gemoeide kosten. Het voorgaande betekent dat ik in totaal maximaal 55 procent van 701,4 miljoen euro beschikbaar stel als saneringssubsidie. Dit komt erop neer dat de totale omvang van de subsidie die ik verleen maximaal 385,7 miljoen euro bedraagt als bijdrage voor verwezenlijking van het puzzelmodel. De aanvraag wordt voor het overige afgewezen.

De subsidie die ik u verleen is alleen bestemd voor de volgende activiteiten, waarbij ik maximaal 55 procent bijdraag aan de voor die activiteiten benodigde bijdrage, zoals opgenomen in de tabel onder 5.1.:

1. Het zoveel mogelijk ineens aflossen van het deel van de leningenportefeuille dat in de afsplitsing niet overgaat naar de 8 overnemende regiocorporaties. Eventuele wijzigingen in de marktwaarde na afsplitsing van leningen die in de afsplitsing niet overgaan naar de 8 overnemende regiocorporaties, worden niet meegenomen in het deel van de leningenportefeuille dat vanuit de saneringssubsidie wordt afgelost.
2. De afwikkelingskosten voor WSG die gemoeid zijn met de juridische afsplitsing;
3. De kosten die gedurende 5 jaar gemoeid zijn met de inrichting en de werkzaamheden van een bestuurlijke organisatie van WSG na de afsplitsing, met een maximum van 0,5 miljoen euro voor de gehele periode;
4. De kosten die gemoeid zijn met de nakoming van verplichtingen van WSG die ten tijde van de afsplitsing bestonden en die niet in de juridische splitsing zijn overgegaan naar de 8 overnemende regiocorporaties en waarvan WSG tot nakoming is gehouden. Voor deze thans onbekende verplichtingen ben ik bereid daarvoor maximaal 1,5 miljoen euro te reserveren voor een periode van 5 jaar;
5. Eventuele tegenvallers met betrekking tot de onder 1 en 2 genoemde activiteiten.

Het uiteindelijk vast te stellen subsidiebedrag is afhankelijk van de daadwerkelijk gerealiseerde kosten. Als u de activiteiten heeft verricht voor een bedrag dat lager is dan het bedrag dat daarvoor is begroot, wordt het verschil bij de vaststelling in mindering gebracht. De niet-bestede middelen worden teruggevorderd.

Voorwaarden voor subsidie

14.1.1 De subsidie wordt verstrekt met het doel om de als noodzakelijk aangemerkte DAEB-werkzaamheden van WSG te kunnen voortzetten door middel van uitvoering van het puzzelmodel. Om het puzzelmodel uit te kunnen voeren zal WSG zich juridisch moeten afsplitsen. Op grond van artikel 2:334d BW is bij splitsing vereist dat zowel de vermogens die overgaan als het vermogen dat (eventueel) achterblijft in WSG een waarde van ten minste € 0 dient te hebben. Aangezien in het puzzelmodel woningen en leningen overgaan op zodanige wijze dat de kasstromen in balans zijn en een waarde van ten minste € 0 overgaat, vereist de uitvoering van het puzzelmodel door middel van afsplitsing dus dat WSG vóór de splitsing een oplossing bewerkstelligt voor alle leningen die niet mee overgaan naar de overnemende regiocorporaties.

Omdat slechts een gedeeltelijke saneringssubsidie aan WSG wordt verstrekt, kan WSG de overblijvende leningen niet volledig voldoen uit hoofde van de te

ontvangen saneringssubsidie. Instandhouding van de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden van WSG door uitvoering van het puzzelmodel kan daarom alleen plaatsvinden indien voor het gedeelte van de leningen die niet met de saneringssubsidie kunnen worden afgelost ook een oplossing wordt gevonden. Zonder een dergelijke oplossing kan het puzzelmodel niet worden gerealiseerd. Als het puzzelmodel niet kan worden gerealiseerd, kan met de toe te kennen saneringssubsidie niet worden voldaan aan het doel van de verstrekking; voortzetting van de als noodzakelijk aangemerkte DAEB-werkzaamheden.

14.1.2 Het voorgaande leidt ertoe dat ik aan de saneringssubsidie de volgende cumulatieve **opschortende voorwaarden** verbind:

- WSG en de overnemende corporaties hebben uiterlijk 1 september 2018 instemming van de Raad van Commissarissen met de uitvoering van het puzzelmodel, waarbij de activa (waaronder alle noodzakelijke DAEB-woningen van WSG) met geselecteerde leningen naar de overnemende corporaties overgaan als gevolg van de afsplitsing van WSG en waar zo nodig tenminste één nieuwe rechtspersoon wordt opgericht (eventueel gevolgd door een fusie),
- In het splitsingsvoorstel ex artikel 2:334f van het Burgerlijk Wetboek is definitief vastgesteld welke activa (waaronder alle noodzakelijke DAEB-woningen van WSG) en welke geselecteerde leningen naar de overnemende woningcorporaties overgaan als gevolg van de afsplitsing van WSG.
- WSG legt binnen twee weken na datum van ondertekening van het splitsingsvoorstel een berekening van de marktwaarde van de leningen van WSG over die niet in het splitsingsvoorstel zijn betrokken met een verklaring van een accountant die die berekening onderschrijft.
- WSG bereikt uiterlijk op 1 september 2018 overeenstemming, in de vorm van een uitwerkingsovereenkomst, over de wijze waarop het resterende vermogen van WSG ten minste € 0 komt, hetgeen een oplossing vereist voor het gedeelte van de leningen van WSG die niet kunnen worden afgelost uit hoofde van de ontvangen saneringssubsidie.
- Er bestaat voldoende zekerheid over de uitvoering uiterlijk op 1 januari 2019 van de afsplitsing door WSG ter uitvoering van het puzzelmodel. Deze zekerheid bestaat in ieder geval indien tijdig:
 1. alle benodigde besluiten voor de afsplitsing van WSG ter uitvoering van het puzzelmodel zijn genomen;
 2. WSW bereid is haar hypotheekrecht op de registergoederen van WSG door te halen;
 3. de ten behoeve van de afsplitsing ingeschakelde notaris de voor de afsplitsing van WSG en doorhaling van de hypotheekrechten benodigde conceptakte(n) heeft opgesteld;

4. de sub 3) bedoelde conceptakte(n) door alle betrokken partijen, zonder voorbehoud geaccordeerd zijn;
5. de sub 3) bedoelde notaris door alle sub 4) bedoelde partijen geïnstrueerd is de sub 2) bedoelde conceptakte(n) zo spoedig mogelijk te verlijden;
6. de sub 3) bedoelde notaris daartoe van alle betrokken partijen over de benodigde onherroepelijk volmacht(en) voor het verlijden van de akte van afsplitsing van WSG en de doorhaling van de hypotheekrechten van WSW beschikt;
7. geen van de partijen bij de afsplitsing van WSG is ontbonden of failliet verklaard, noch is aan hen surseance van betaling verleend voorafgaand aan het passeren van de akte van splitsing.

Bovendien verbind ik aan de saneringssubsidie de ontbindende voorwaarde dat de afsplitsing uiterlijk op 1 januari 2019 tot stand is gekomen.

14.2 Aan de subsidieverlening verbonden verplichtingen

U moet voldoen aan de verplichtingen in de wet- en regelgeving die van toepassing zijn op de subsidie en aan al hetgeen in deze beschikking is opgenomen. U bent zelf verantwoordelijk voor de naleving hiervan en de eventuele gevolgen bij niet-naleving.

U moet direct melding doen van feiten en omstandigheden die van belang kunnen zijn voor de subsidie. Daarvan is in ieder geval sprake als voor u aannemelijk is dat de activiteiten waarvoor de subsidie is verstrekt, niet, niet tijdig of niet geheel zullen worden verricht, of als niet, niet tijdig of niet geheel zal worden voldaan aan de verplichtingen die aan de subsidie verbonden zijn. Uw melding, voorzien van toelichting en relevante stukken, moet u schriftelijk en onverwijld doen bij uw contactpersoon. Ook als u twijfelt of u iets moet melden, verzoek ik u contact op te nemen met uw contactpersoon.

Verder zijn aan de subsidieverlening de volgende verplichtingen verbonden:

- Bij de uitvoering van het saneringsplan dient u zich zoveel mogelijk te richten op het basisscenario om de uiteindelijk benodigde saneringssubsidie tot een minimum te beperken.
- Aflossing van leningen die met saneringssubsidie worden afgelost vindt plaats voor 1 januari 2019.
- Voor enkele fiscale effecten is een ruling gevraagd bij de Belastingdienst. Wanneer de Belastingdienst instemt met een ruling, worden de effecten daarvan met de saneringssubsidie verrekend.

- U houdt een administratie bij van de gegevens en bescheiden die in het kader van de subsidieverlening en de daaropvolgende subsidievaststelling van belang zijn. De administratie en de daartoe behorende bescheiden worden gedurende 7 jaren na de vaststelling van de subsidie bewaard.
- U rapporteert jaarlijks aan mij over de voortgang van het saneringstraject.
- U stelt mij op de hoogte van de datum van afsplitsing en legt daarbij kopieën van de getekende akten.

14.3 Voorschotverlening

Nadat de afsplitsing ter uitvoering van het puzzelmodel uiterlijk 1 januari 2019 van kracht is, zullen aan u op aanvraag aanvullende voorschotten worden verleend ten behoeve van het dekken van de kosten die gedurende 5 jaar gemoeid zijn met de inrichting en de werkzaamheden van een bestuurlijke organisatie van WSG na de afsplitsing en de kosten die gemoeid zijn met de nakoming van verplichtingen van WSG die ten tijde van de afsplitsing bestonden waarvan WSG tot nakoming aansprakelijk zal kunnen worden gehouden.

14.4 Verplichtingen en bepalingen inzake de subsidievaststelling

De subsidie wordt vastgesteld op basis van een daartoe strekkende aanvraag. De aanvraag voor de vaststelling van de subsidie ten behoeve van de aflossing van de leningen dient u uiterlijk zes weken na aflossing van de leningen in te dienen.

De aanvraag voor de vaststelling van de subsidie ten behoeve van de overige activiteiten dient u binnen zes weken na afloop van de saneringsperiode in te dienen.

Indien u deze aanvragen niet (tijdig en/of volledig) indient, kan ik beslissen om de subsidie ambtshalve vast te stellen op basis van de op dat moment bekende gegevens. Dat kan ertoe leiden dat de subsidie lager of op nihil wordt vastgesteld.

Om de subsidie vast te kunnen stellen, dient een assurancerapport en een rapport van feitelijke bevindingen in. Aan de hand hiervan toont u aan dat de activiteiten waarvoor subsidie is verleend, zijn verricht en dat is voldaan aan de verplichtingen die aan de subsidie verbonden zijn.

U dient hierbij een controleverklaring over te leggen zoals bepaald in artikel 24 van het Kaderbesluit BZK-subsidies. De controleverklaring wordt opgesteld conform de NBA standaard bij subsidieverantwoordingen in de publieke sector.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit bezwaar maken bij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Secretaris-generaal Cluster, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving, Postbus 20011, 2500 EA Den Haag. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum alsmede de naam en het adres van de indiener en dient vergezeld te gaan van de gronden waarop het bezwaar berust en, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het bezwaar is gericht.