

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1061949	Meijer, Susan Van Bree, Edo	RU-REO	Ten Heuw Elferink
ONDERWERP			
WSW (Waarborgfonds sociale woningbouw) vereisten fusie Welbions en Woonbeheer Borne			



PROGRAMMA / FACET-AGENDA

05 - Toekomstbestendige stad met focus op Zuid

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

In het kader van de lopende beoordeling van de voorgenomen fusie tussen Welbions en stichting Woonbeheer Borne (WBB) heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in november aanvullende eisen gesteld rondom de leningverstrekking en borgstelling van de fusieorganisatie. Het WSW heeft deze aanvullende eisen gesteld nadat Welbions haar fusieplannen had besproken met het WSW en nadat de gemeente op basis van de rapporten haar positieve zienswijze op de fusie kenbaar had gemaakt.

Deze eisen gaan in tegen de gezamenlijke wens van Welbions en de gemeente om in de toekomst leningen te blijven verstrekken voor Hengeloos gebied, zoals in de zienswijze en in het coalitieakkoord is opgenomen en zoals besproken met de gemeenteraad in de politieke markt op 2 december 2014. Een ruime meerderheid van de gemeenteraad heeft toen ingestemd met het voortzetten van het huidige beleid.

Het WSW stelde begin december dat bij een fusie het huidige beleid niet langer kan worden voortgezet. Nieuwe leningen die de fusiecorporatie aantrekt kunnen uitsluitend met WSW-borging worden verstrekt. Tijdens eerder genoemde politieke markt is door wethouder ten Heuw gemeld, dat het WSW vindt dat zij voor de leningenovereenkomsten van het Bornse woningbezit in een slechtere positie zit dan de gemeente Hengelo voor het woningbezit van Welbions dat in de fusie wordt ingebracht. De wethouder heeft toen ook gemeld dat dit onderwerp van nader gesprek is tussen de gemeente, Welbions en het WSW.

Tijdens een driehoeksbespreking, het eerder genoemde nader overleg, met Welbions, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en een vertegenwoordiging van de Gemeente Hengelo op 19 december is gebleken dat er nog de nodige obstakels zijn op te ruimen voordat de fusie ongehinderd doorgang kan vinden.

Het WSW is niet de instantie die de fusie moet goedkeuren, echter een verklaring van WSW inzake de borging voor het Bornse deel is wel noodzakelijk om de fusie tot stand te brengen. De Minister verleent in zijn brief van d.d. 18 december goedkeuring aan de voorgenomen fusie en laat hierin weten dat de datum van fusie afhankelijk is van ontvangst en inhoud van de nog af te geven WSW verklaring. De minister ziet het overleggen van de WSW verklaring als een verantwoordelijkheid van de fusiepartners.

Welbions heeft in het Bestuurlijk overleg met de gemeente op 18 december en in het driehoeksoverleg van 19 december aangegeven naar een oplossing toe te willen werken om de fusie door te kunnen laten gaan. Voor Welbions is, ondanks dit obstakel, de meerwaarde van de fusie onverminderd aanwezig. De corporatie heeft dit nader gemotiveerd in een bestuurlijke brief die is bijgevoegd bij dit advies. Het voorbereidingsproces van de fusie is achter de schermen bij Welbions en WBB in volle gang. Het goedkeuringsbesluit is geldig tot 3 mei 2015. Na deze datum moet de fusie opnieuw worden beoordeeld en kunnen belanghebbenden opnieuw hun zienswijze geven.

Het streven van Welbions en WBB is om voor deze datum de fusie te realiseren. Welbions heeft de gemeente daarom per brief verzocht om in het kader van de fusie voor nieuwe leningen met betrekking tot Hengelose Daeb (= staatssteun-proof) investeringen een achtervangovereenkomst te tekenen met WSW.

In dit advies wordt de situatie die is opgetreden rondom de WSW eisen uitgelegd, worden de voor-/nadelen van WSW borging met gemeentelijke achtervang beschreven en wordt tenslotte een voorstel uitgewerkt.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

De eisen van het WSW

Het WSW heeft te elfder ure een aantal aanvullende eisen gesteld om in te kunnen stemmen met de fusie. Eerst ging het om een passage in artikel 9 lid 1 van de leningovereenkomst (MAC-clausule), die als volgt luidt: "Een naar het oordeel van de geldgeefster, wezenlijke verslechtering van de financiële positie van geldneemster die geldgeefster gegronde vrees geeft dat het door geldneemster uit hoofde van deze overeenkomst aan geldgeefster verschuldigde niet zal worden voldaan".

Het WSW is van mening dat dit zijn financiële positie wezenlijk verslechtert ten opzichte van de gemeente. Er moest een schriftelijke verklaring door de burgemeester worden afgegeven die deze passage teniet zou doen. De Gemeente Hengelo heeft uitgesproken bereid te zijn deze verklaring af te leggen.

Op het laatste moment, begin december 2014, heeft het WSW daarnaast de eis gesteld dat Welbions c.q. de gefuseerde woningstichting alleen nog buiten de Gemeente Hengelo om leningen mag aantrekken, waarbij de Gemeente Hengelo als achtervang moet gaan fungeren. Argumenten die het WSW daarbij noemt zijn dat Welbions duurder uit is doordat de gemeente een opslag van 6,5 punt op jaarbasis vraagt op een doorverstrekte geldlening en dat gemeente en Welbions zich onttrekken aan het solidariteitsbeginsel als een beroep moet worden gedaan op de achtervang bij een eventueel faillissement van een woningstichting elders in den lande.

Bovendien geeft het WSW aan dat het in hun visie onmogelijk is dat Bornse leningen wel worden gegarandeerd met WSW borging en Hengelose niet, en dat bij een corporatie die als één en ongedeeld moet worden beschouwd.

Mede als gevolg van de eisen die het WSW heeft gesteld heeft het college een aantal andere opties overwogen. Hierbij moet worden gedacht aan het zelf financieren van ook het Bornse woningbezit en het alsnog afwijzen van de fusieplannen. Uiteindelijk is ervoor gekozen om de fusieplannen niet in de weg te staan, omdat de fusie de mogelijkheden vergroot om te investeren in sociale woningbouw. Wel zijn condities geformuleerd waarin moet worden voldaan wil de Gemeente Hengelo meegaan in de eisen van het WSW.

Het college wil met name de financiële randvoorwaarden met betrekking tot de inkomsten zeker stellen. Het financieel perspectief moet niet verder onder druk komen te staan. Het college benadrukt dat zijn voorkeur nog steeds uitgaat naar de huidige systematiek van het aantrekken en doorverstrekken van geldleningen met een kleine risico-opslag, gedekt door een recht van eerste hypotheek.

Na een intensief bestuurlijk overleg heeft het WSW zich uiteindelijk wel bereid verklaard om de bestaande geldleningen uit te laten lopen. In een brief van Welbions van 17 februari wordt gewag gemaakt van een gesprek tussen Welbions, de gemeente en WSW. In die brief wordt een drietal punten benoemd waarover overeenstemming zou zijn tussen de gesprekspartners. Het tweede hiervan is dat het WSW ermee instemt dat de bestaande borging van de lening(en) door de gemeente Hengelo van voor 31 december 2014 blijven bestaan.

De kennelijke overeenstemming op dit punt is niet expliciet verwoord door het WSW. In de brief van 17 februari van WSW aan gemeente wordt aangegeven waartoe men bereid is; "WSW verklaart hierbij dat het aangaan van een achtervangovereenkomst niet betekent dat de lopende gemeenteleningen vervroegd moeten worden afgelost." Dit is nog niet hetzelfde als dat het WSW de bestaande hypotheek op generlei wijze wil beperken.

Naar aanleiding van deze brief hebben gemeente en Welbions op 26 maart opnieuw overleg gevoerd met het WSW. Op grond van dit overleg behoeft het eerdere ingediende raadsvoorstel, beslispoint 2, wijziging. In dit beslispoint gaat het over de voorwaarden die de gemeente stelt aan het innemen van een achtervangpositie en die zouden moeten worden opgenomen in de achtervangovereenkomst met het WSW.

Meer in het bijzonder gaat het om de volgende voorwaarden:

- a. de bestaande leningenportefeuille volgens de gesloten overeenkomsten kan doorlopen, met behoud van het recht van eerste hypotheek op de onroerende bezittingen van Welbions met 200%-dekkingsgraad van de WOZ-waarde; en
- b. dat er voorts geen aanvullende eisen richting gemeente worden gesteld door (de borgingscommissie van) het WSW.

Over de eerste voorwaarde (a) zijn in het gesprek van 26 maart nieuwe procesafspraken gemaakt tussen

de partijen die ertoe leidt dat de huidige notariële akte op zeer korte termijn wordt geactualiseerd voor de benodigde hypothecaire zekerheid (200% van de WOZ waarde prijspeil 1 januari 2014). Welbions moet hiervoor een formeel verzoek indienen bij het WSW. Het WSW heeft aangegeven hiermee in te zullen stemmen.

Over de tweede voorwaarde (b) geeft de brief van 10 maart die Welbions van WSW heeft ontvangen voldoende uitsluitel. Hierin staat weergegeven dat de borgingscommissie van WSW geen aanvullende eisen stelt in de fusiebeoordeling. Het intrekken van de Mac-clause en het besluit van de gemeente om een achtervangpositie in te nemen bij het WSW zijn dan nog de enige voorwaarden die het WSW stelt om in te stemmen met de fusie. Deze brief is als bijlage toegevoegd aan het advies.

Nieuwe geldleenovereenkomsten tussen Welbions en de WSW kunnen in de toekomst slechts worden aangegaan indien de gemeente terzake betreffende projecten een achtervangovereenkomst aangaat.

Financiële gevolgen gemeente

De eis van het WSW betekent dat een rentevoordeel van ruim € 1 miljoen over een periode van ongeveer 45 jaar geleidelijk aan verdwijnt. Dat is slechts voor een klein deel aan het WSW te wijten. Het grootste rentevoordeel wordt gerealiseerd door het verschil tussen de rente van de niet 1 op 1 verstrekte lening (destijds verstrekt aan St Joseph voor de aanschaf van het Hengelose woningbezit) en de omslagrente. Door het geleidelijk aan aflossen van deze lening door Welbions verdwijnt het rentevoordeel, onafhankelijk van de rol van het WSW.

Dit is ook wat in de brief aan de raad onlangs is aangegeven. Door de geleidelijke afbouw van de huidige portefeuille zal het financiële voordeel dat voortvloeit uit de (door) verstrekking van de geldleningen eveneens geleidelijk afnemen tot 0.

De eerste vier jaar zal het rentevoordeel ten opzichte van de begroting 2015-2018 niet verminderen omdat op begrotingsbasis geen rekening is gehouden met het aantrekken van nieuwe geldleningen.

Sterfhuiskonstructie huidige leningenverstrekking en voor nieuwe leningen overgang naar WSW

Dat betekent dat de gemeente geen nieuwe geldleningen meer aantrekt en door verstrekt, maar dat Welbions dit zelf gaat doen, onder garantstelling van het WSW en met de gemeente als achtervang.

De gemeente ontvangt niet langer een financieel voordeel voor nieuwe leningen die verstrekt worden.

Het inhoudelijk voordeel van betrokkenheid bij de volkshuisvesting wordt ondervangen door de nieuwe Woningwet. De gewijzigde Woningwet biedt goede aanknopingspunten voor gemeentelijk toezicht op voldoende betaalbare sociale huurwoningen. De woonvisie en de prestatieafspraken zijn geëigende instrumenten om invloed uit te oefenen op het beleid en de prestaties van Welbions.

Hoe ziet de borgstelling van het WSW er concreet uit en wat betekent dit voor de positie van de gemeente?

De zekerheidsstructuur van het WSW bestaat uit 3 lagen, zijnde:

1. Primaire zekerheid:

De financiële middelen, de liquiditeitspositie en het eigen vermogen van de corporatie vormen de eerste zekerheid. De kredietwaardigheid van de corporaties aan wie WSW-borging wordt verstrekt, is van groot belang. Door middel van financiële toetsen wordt de financiële positie strak gemonitord door het WSW. De gemeente wordt op de hoogte gebracht indien een corporatie, waarvoor zij achtervang is, niet voldoet aan de eisen vanuit de toetsing. Als de financiële middelen op langere termijn van de corporatie niet toereikend zijn dan kan de corporatie onder voorwaarden (sanerings)steun krijgen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV).

2. Secundaire zekerheid:

Deze bestaat uit het garantievermogen dat bestaat uit de borgstellingsreserve en de obligo's van de WSW deelnemers. Dat gaat in totaal om enkele miljarden euro's. De borgstellingsreserve is opgebouwd uit de vergoedingen die de corporaties betalen bij elke lening voor de borging door het WSW. Dit bedrag wordt beheerd door het WSW en is direct beschikbaar indien het WSW moet uitbetalen. Als de borgstellingsreserve van het WSW onder het garantieniveau komt van 0,25% van het geborgde schuldrestant, dan heeft het WSW de plicht obligo's op te vragen bij de WSW deelnemers.

Een obligo is een voorwaardelijke verplichting van de deelnemer om aan het WSW een bepaald bedrag

over te maken. De hoogte van dat bedrag is afhankelijk van het bedrag aan geborgde leningen. Kortom, de corporaties moeten deze gelden op eerste afroep door het WSW beschikbaar hebben.

De schade wordt verder nog beperkt omdat de deelnemende corporaties zich verplichten om hun bezittingen vrij van hypotheek te houden en op eerste verzoek het hypotheekrecht te vestigen ten gunste van het WSW.

3. Tertiaire zekerheid:

Uiteindelijk worden gemeenten en rijk elk voor 50% aangesproken op hun achtervangpositie. In dit geval zijn de gemeenten verplicht om renteloze leningen te verstrekken aan het WSW. Het aandeel van de gemeenten wordt nog verder verdeeld in een verhouding van 50% verstrekking door de schadegemeenten (gemeenten waar de betrokken corporaties bezittingen hebben) en 50% voor alle aangesloten gemeenten. De verwachting is dat het WSW uiteindelijk de leningen terugbetaalt. De gemeente moet gedurende de looptijd rekening houden met rentederving. Er moeten dus renteloze leningen verstrekt worden in het geval dat een Hengelose corporatie failliet gaat maar ook als landelijk een grote corporatie failliet gaat en het risicovermogen van het WSW niet voldoet

In de zekerheidsstructuur van het WSW nemen de gemeenten een belangrijke plaats in: pas als de gemeentelijke achtervang is geregeld kan het WSW borg staan. Het risico dat de gemeente loopt is vooralsnog theoretisch: het bestaat uit het verstrekken van een renteloze lening, die het WSW te zijner tijd terugbetaalt. Dit speelt pas als een corporatie niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen en het garantievermogen niet toereikend blijkt.

Met andere woorden: door de achtervang constructie loopt de gemeente evengoed een (theoretisch) risico voor de verstrekking van geldleningen aan woningstichtingen. Er is alleen geen sprake van enige vorm van vergoeding voor de te lopen risico's.

Voorwaarde bij borgstelling door het WSW is dus dat de gemeente een achtervang positie inneemt. Om de achtervangpositie in te nemen is er een raads- en/of een collegebesluit nodig. Gemeenten bepalen zelf hoe zij de achtervang regelen. Er kan gekozen worden voor een:

- Ongelimiteerde achtervang
Hierbij geeft de gemeente vooraf haar toestemming en hoeft zij op de lening niet meer mee te tekenen;
- Gelimiteerde achtervang
Hiermee wordt de achtervang ook vooraf gegeven, maar gelimiteerd op bijvoorbeeld: *corporatie, bedrag, tijd, óf een combinatie* van deze drie;
- Achtervang per lening
Hierbij moet een vierpartijencontract worden opgesteld waarbij de gemeente bij elke lening moet me ondertekenen.

Er komt zoals aangegeven een 'sterfhuiskonstructie'. Nieuwe leningen worden geborgd door het WSW, de oude blijven in handen van de gemeente. Dat zou kunnen betekenen dat voor de nieuwe leningen een nieuw recht van eerste hypotheek moet worden afgegeven. De voorwaarden regelen immers dat het WSW een recht van eerste hypotheek kan afroepen. Dat is op zich geen probleem. Er zijn onroerende zaken genoeg in bezit van Welbions die niet met een recht van hypotheek zijn bezwaard.

Het is daarbij de meest logische optie dat voor een gelimiteerde achtervang, bijvoorbeeld op basis van het treasuryjaarplan. Dan blijven de risico's voor de gemeente het meest inzichtelijk. Het vergt echter extra (ten opzichte van de andere opties, maar niet ten opzichte van de huidige situatie) administratief werk.

Brief WSW

Het WSW claimt dat Welbions goedkoper uit is bij onderbrenging van de leningen bij het WSW. Die claim is niet juist. Weliswaar vraagt de gemeente een jaarlijkse risico-opslag van 6,5 punt, maar de gemeente is ook in staat om met name via bemiddeling goedkoper leningen aan te trekken en geeft dit voordeel ook door aan Welbions. Bovendien moet Welbions in de nieuwe situatie een borgstellingsprovisie betalen aan het WSW.

Op basis van de gemaakt procesafspraken in het overleg van 26 maart tussen WSW, Welbions en gemeente, waaruit blijkt dat de bestaande leningenportefeuille van de gemeente blijft bestaan en dat het WSW de uit die borging(en) voortvloeiende rechten van (eerste) hypotheek op generlei wijze (al dan niet door het aanwenden van rechtsmiddelen) zal beperken of aantasten, wordt voorgesteld in te stemmen met het tekenen van een gelimiteerde achtervangovereenkomst met het WSW.

Politiek draagvlak

Dit voorstel is een breuk met de inhoud van de gemeentelijke zienswijze op de voorgenomen fusie, namelijk voortzetten van het huidige beleid van (door)verstrekking van leningen. In onze zienswijze hebben we ons gebaseerd op informatie van Welbions en die blijkt nu niet meer te kloppen.

Conform het coalitieakkoord wordt de huidige leningenportefeuille uitgefaseerd. De gewijzigde omstandigheden maken echter dat er een heroverweging van het politieke standpunt nodig is voor nieuwe leningen die de fusiecorporatie aantrekt, om zodoende de fusie te kunnen realiseren begin mei van dit jaar.

Voorstel:

De raad wordt voorgesteld:

1. in te stemmen met de eisen van het WSW om een fusie tussen Welbions en Woonbeheer Borne per 1 mei 2015 te kunnen realiseren. Deze eisen houden in:
 - a. nieuw te verstrekken geldleningen aan de fusiecorporatie ten behoeve van Daeb-investeringen worden voortaan onder borgstelling van het WSW verstrekt.
 - b. het laten vervallen van de volgende passage in artikel 9 lid 1 (de MAC-clausule) van de lopende overeenkomsten tot geldlening: 'een naar het oordeel van de geldgeefster, wezenlijke verslechtering van de financiële positie van de geldneemster die geldgeefster gegronde vrees dat het door geldneemster uit hoofde van deze overeenkomst aan geldgeefster verschuldigde niet zal worden voldaan.'

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Zie voorstel

FINANCIËLE ASPECTEN

Personeel:

Geen personele gevolgen

Financieel:

Dit besluit heeft tot gevolg dat het voordeel, behaald uit het zelf financieren van Welbions door de gemeente geleidelijk aan verdwijnt over een reeks van bijna 50 jaar. Dit heeft géén gevolgen voor de huidige meerjarenbegroting 2015-2018, omdat hierin geen rekening was gehouden met het aantrekken van nieuwe geldleningen ten behoeve van Welbions.

BIJLAGE(N)

1. WSW brief d.d. 17 februari
2. Brief Welbions d.d. 17 februari.
3. Brief WSW d.d. 10 maart

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1061949	Meijer, Susan	RU-REO	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
WSW (Waarborgfonds sociale woningbouw) vereisten fusie Welbions en Woonbeheer Borne			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

De raad wordt voorgesteld:

1. in te stemmen met de eisen van het WSW om een fusie tussen Welbions en Woonbeheer Borne per 1 mei 2015 te kunnen realiseren. Deze eisen houden in:

- a. nieuw te verstrekken geldleningen aan de fusiecorporatie ten behoeve van Daeb-investeringen worden voortaan onder borgstelling van het WSW verstrekt;
- b. het laten vervallen van de volgende passage in artikel 9 lid 1 (de MAC-clausule) van de lopende overeenkomsten tot geldlening: 'een naar het oordeel van de geldgeefster, wezenlijke verslechtering van de financiële positie van de geldneemster die geldgeefster gegronde vrees dat het door geldneemster uit hoofde van deze overeenkomst aan geldgeefster verschuldigde niet zal worden voldaan.'

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het college vindt het belangrijk dat de fusie doorgaat omdat er volkshuisvestelijke voordelen te behalen zijn voor Hengelo en Borne. Het college stelt de gemeenteraad voor om, bij nieuwe geldleningen die de fusiecorporatie in de toekomst aantrekt, een gemeentelijke achtervangpositie in te nemen. Dit betekent dat in het geval van benodigde financiële steun voor de corporatie in het uiterste geval een beroep gedaan kan worden op de gemeente. De gemeente stelt hierbij wel de voorwaarde dat de bestaande leningenportefeuille kan doorlopen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

Ons kenmerk
Onderwerp
Datum

DvdH/NK/GvB/15562/20150310
Fusie Welbions/Woonbeheer Borne
Hilversum, 10 maart 2015



Stichting Welbions
de heer H.J.M Rupert
Postbus 430
7550 AK HENGELO OV

Geachte heer Rupert,

Op 23 oktober 2014 diende u samen met het bestuur van Woonbeheer Borne bij WSW het verzoek in tot het verlenen van schriftelijke toestemming als bedoeld in art. 27 van het Reglement van Deelneming van WSW met de voorgenomen fusie van Welbions en Woonbeheer per 1 januari 2015.

In de brief van 9 februari 2015 stelde WSW als voorwaarde dat de gemeente Hengelo afstand doet van de zogenaamde MAC-clauses alsmede dat de gemeente Hengelo bereid is een achternavigatieovereenkomst met WSW aan te gaan. Tijdens het overleg tussen Welbions, gemeente Hengelo en WSW 11 februari jl. heeft wethouder ter Heuw aangegeven dat het college van B en W in beginsel bereid is aan deze voorwaarden te voldoen maar eerst de gemeenteraad te willen raadplegen.

WSW stemt in met de beoogde fusie zodra gemeente Hengelo WSW heeft geïnformeerd over het positieve standpunt van de gemeenteraad inzake bovengenoemde voorwaarden. Zodra WSW een brief van de gemeente Hengelo heeft ontvangen waarin dit wordt bevestigd sturen wij de verklaring dat WSW geen bezwaar heeft tegen de fusie.

WSW biedt borgstelling aan voor bestaande gemeenteleningen, indien partijen dat wensen en voor zover de leningen zijn aangetrokken voor DAEB-doelstellingen. Voor deze borgstelling gelden de gebruikelijke condities van WSW.

Artikel 31 van het Reglement van Deelneming van WSW bepaalt dat een deelnemer zich zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van WSW op geen enkele wijze mag verbinden ten behoeve van derden. Daaronder valt in ieder geval het verstrekken van zakelijke, persoonlijke of andere zekerheden aan derden. WSW stelt zich op het standpunt dat voor eventuele nieuwe door de gemeente te verstrekken ongeborgde leningen voorafgaande toestemming van WSW nodig is uit hoofde van het Reglement van Deelneming van WSW. Voor de voorwaarden verwijzen wij naar de richtlijn Ongeborgde financiering op de website www.wsw.nl.

Als u vragen heeft over deze brief kunt u contact opnemen met uw accountmanager, de heer D. van den Houten.

Een afschrift van deze brief sturen wij naar uw Raad van Commissarissen en naar Woonbeheer.

Met vriendelijke groet,
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

mevrouw drs. N.Th.J Kroon
manager Accounts

mr. D. van den Houten
accountmanager

waarborgfonds sociale woningbouw

Marathon 6
1213 PK Hilversum

Postbus 1964
1200 BZ Hilversum

T 035 528 64 00
F 035 528 64 29

info@wsw.nl
www.wsw.nl

IBAN: NL81 INGB 0697 3322 41 / BIC: INGBNL2A
IBAN: NL95 BNGH 0285 0345 02 / BIC: BNGHNL2G
Stichtingenregister Hilversum 41180946

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Hengelo
Postbus 18
7550 AA HENGELO (O)

A Paul Krugerstraat 44
Postbus 430
7550 AK Hengelo
T 074 24 68 300
E klantenservice@welbions.nl
I www.welbions.nl
K.v.K. 060 32957
BTW NL 0026.37.261.B.01
IBAN NL74 INGB 0674 2123 20

KENMERK
HR/AW

BEHANDELD DOOR
H.J.M. Rupert

PLAATS/DATUM
Hengelo, 17 februari 2015

ONDERWERP

Instemmingsverzoek ondertekening achtervangovereenkomst

Geacht College,

Zoals u weet, is Welbions voornemens juridisch te fuseren met Woonbeheer Borne. Hierover heb ik eerder meerdere malen met u van gedachten gewisseld. Op 27 juni 2014 heb ik ook uw zienswijze hierover gevraagd en in uw brief van 21 oktober 2014 heeft u hier een positieve reactie op gegeven.

Mede op basis van uw zienswijze is op 23 oktober 2014 een goedkeuringsverzoek ingediend bij de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Op 18 december 2014 heeft de Minister goedkeuring verleend voor de fusie.

Om de fusie te effectueren voor 1 mei 2015 is echter ook toestemming nodig van de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De Minister wijst daar in zijn toestemmingsbrief nadrukkelijk op en rekent het tot de verantwoordelijkheid van de fusiepartners, om dit te regelen voor de formalisering van de juridische fusie bij de notaris. Ik verwijs naar zijn brief, die ik als bijlage met deze brief meestuur.

Tot op dit moment heeft het WSW die toestemming nog niet gegeven. De reden daarvan is de borgingsconstructie die Welbions op dit moment met de gemeente Hengelo heeft. In de gesprekken die hierover sinds 9 juli 2014 met verschillende functionarissen van het WSW zijn gevoerd, is mij eerst op 28 november 2014 duidelijk geworden, dat volledige deelname aan het borgingsstelsel van het WSW noodzakelijk is voor definitieve goedkeuring van de fusie. Hierover heb ik u terstond geïnformeerd.

Concreet betekent dit, dat Welbions als 'fusiecorporatie' alle toekomstige financiering (lees langlopende leningen) moet laten borgen door het WSW. Dit in tegenstelling tot berichten die wij hierover medio 2014 ontvingen, waarbij de scheiding voor de financiering van activiteiten in Hengelo en Borne, zoals deze nu voor de fusie bestaat, zou kunnen blijven voortbestaan. Deze nieuwe inzichten leveren een dilemma op, omdat we voor de fusie enerzijds goedkeuring nodig hebben van het WSW en anderzijds de bestaande relatie en borgingsconstructie met de gemeente Hengelo waarderen en in stand hadden willen houden.

Ik heb sinds 28 november 2014 daarover enkele gesprekken met u gevoerd, om dit dilemma en mogelijke alternatieven te bespreken en in gezamenlijkheid op te lossen. Bij een aantal van deze gesprekken waren ook vertegenwoordigers van het WSW aanwezig.

In het laatste overleg van 11 februari 2015 hebben we gezamenlijk (WSW, gemeente Hengelo en Welbions) vastgesteld dat een oplossing mogelijk is. Deze bestaat uit drie onderdelen:

- de gemeente Hengelo ondertekent een 'achtervangovereenkomst' voor de toekomstige financiering van bedrijfsactiviteiten van Welbions middels borging via het WSW¹. Welbions zal nieuwe financiering dan via het WSW borgen. Hierdoor neemt het directe risico van borging van Welbions voor de gemeente Hengelo af.
- Het WSW is in dit geval bereid dat de bestaande borging van de leningen door de gemeente Hengelo, afgegeven voor 31 december 2014, blijven bestaan.
- In de bestaande contracten is op dit moment nog een verklaring van acute opeisbaarheid opgenomen (de zogenaamde "MAC-clausule"), deze moet worden ingeperkt ter voorkoming van liquiditeitsproblemen/-risico's bij Welbions.

Om het belang van de fusie, met name voor Hengelo, nogmaals toe te lichten stuur ik bijgaand een notitie waarin op de meerwaarde van de fusie wordt ingegaan vanuit het perspectief van de gemeente Hengelo.

Tevens vindt u als derde bijlage een notitie van het WSW waarin het risico van deelname aan de landelijke 'achtervangregeling' zijn opgenomen.

Tot slot verzoek ik u om de bevestiging van de gemaakte afspraken en bereidheid tot ondertekening van een achtervangovereenkomst voor 24 april 2015 aan mij kenbaar te maken, zodat de vereiste notariële aktes voor 1 mei 2015 kunnen passeren ter effectuering van de juridische fusie en binnen de geldigheidstermijn van de ministeriële goedkeuring wordt gehandeld.

Voor eventuele vragen, dan wel het geven van een nadere toelichting, ben ik uiteraard beschikbaar.

Met vriendelijk groet,
Welbions

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal line with a loop at the end.

H.J.M. Rupert
Directeur-bestuurder

- Bijlagen:- Brief ministerie ILT inzake voorgenomen fusie, inclusief statutenwijziging met Stichting Woonbeheer Borne d.d. 18 december 2014**
- **Notitie "Fusie Woonbeheer Borne en Welbions biedt meerwaarde: voor Borne én voor Hengelo"**
 - **Notitie WSW "Achtervangrisico gemeente"**

¹ Welbions heeft altijd gehandeld conform eisen/criteria van het WSW. Jaarlijks is en zal door het WSW worden beoordeeld of Welbions kredietwaardig is/blijft en ruimte heeft binnen het borgingsplafond voor het aantrekken van nieuwe financiering voor activiteiten/investeringen in sociaal/DAEB-bezit. Het WSW zal de gemeente Hengelo rechtstreeks informeren over de uitkomst van deze jaarlijks terugkerende beoordeling.



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD DEN HAAG

Bestuur van Stichting Welbions
Postbus 430
7550 AK HENGLO

**Domein Water, Bodem en
Bouwen**
Handhaving Bouwen, Wonen
en Ruimte

Koningskade 4
Den Haag
Postbus 16191
2500 BD DEN HAAG
www.ilent.nl

Contactpersoon
bram van der weele
T 06 54 20 37 36
bram.vander.weele@ilent.nl

Kenmerk
2014-0000671043
Uw kenmerk

Bijlage(n)
gewaarmerkte statuten

gescand

Datum 18 december 2014
Betreft voorgenomen juridische fusie, incl statutenwijziging, met
Stichting Woonbeheer Borne / instellingsnr. L1064

Geacht Bestuur,

Inleiding

Bij brief van 23 oktober 2014 hebt u een verzoek tot goedkeuring bij mij ingediend inzake de voorgenomen juridische fusie tussen uw instelling (verkrijgende rechtspersoon met het instellingsnr. L1064) en de toegelaten instelling Stichting Woonbeheer Borne (verdwijnde rechtspersoon met het instellingsnr. L1235), waarbij de statuten op een aantal punten worden aangepast.

Bij mailbericht van 27 oktober 2014 is de ontvangst van uw verzoek om goedkeuring van het fusievoornemen bevestigd. Op dezelfde datum is het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) om een zienswijze gevraagd. Bij brief van 25 november 2014 heeft het CFV mij die zienswijze toegezonden.

Bij brief van 10 september 2014 heeft de Bewonersraad Woonbeheer Borne zich in kritisch positieve zin uitgesproken over de voorgenomen fusie. Datzelfde heeft ook de Huurdersvereniging Ookbions gedaan en wel bij brief van 16 oktober 2014. Punten die daarbij aan de orde worden gesteld zijn onder meer de betaalbaarheid van het wonen, de samenstelling van het toezichthoudend orgaan en de vormgeving van de lokale binding na fusie.

De gemeenten hebben zich eveneens in positieve zin uitgelaten en wel de gemeente Borne (brief van 3 december 2014), Hof van Twente (brief van 4 september 2014) en Hengelo (brief van 21 oktober 2014).

Beoordeling voorgenomen fusie

Mijn uitgangspunt is dat fusies waarbij een toegelaten instelling betrokken is in het belang van de volkshuisvesting moeten zijn. In de circulaire MG2002-18 zijn de toetsingscriteria opgenomen waaraan uw verzoek door mij is beoordeeld, te weten:

- de gevolgen van de fusie voor de huurontwikkeling;
- het behoud van de lokale binding;
- de inzet van de investeringscapaciteit;
- de professionaliteit en doelmatigheid van de organisatie en de kwaliteit van de dienstverlening; en
- de matching van middelen.

Bij de beoordeling van uw verzoek heb ik de zienswijzen van het CFV, de gemeenten en de huurdersorganisaties van de fusiepartners meegewogen.

Datum
18 december 2014

Kenmerk
2014-0000671043

Uit de fusiedocumenten is mij gebleken dat de beoogde fusie voortvloeit uit een onderzoek naar vormen van samenwerking om samen de volkshuisvestelijke opgave en ambities voor het woningmarktgebied van Hengelo en Borne beter te kunnen waarmaken. Gezamenlijk bent u tot de conclusie gekomen, dat een juridische fusie daarvoor de meest voor de hand liggende optie is, omdat daardoor een sterkere corporatie ontstaat die vanuit één integrale visie efficiënt werkt aan de ontwikkelingen van de sociale volkshuisvesting in het betrokken gebied.

De gevolgen van de fusie voor de huurontwikkeling

In uw fusiedocumenten geeft u aan dat het huidige huurprijsbeleid van beide fusiepartners, mede afhankelijk van het huurbeleid van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, zal worden gecontinueerd. De kosten die worden gemaakt voor de effectuering van de fusie zullen niet in de huren worden doorberekend.

Het behoud van de lokale binding

Uit uw fusiedocumenten blijkt dat de activiteiten van de fusiecorporatie worden voortgezet op de wijze zoals voor de fusie georganiseerd is. Voor de huurders van uw fusiepartner heeft de fusie in ieder geval tot gevolg dat ook op vrijdagmiddag de frontoffice beschikbaar zal zijn.

Ik ga ervan uit dat de beoogde fusiecorporatie er voor zorgt dat de lokale binding, zoals gedefinieerd in de MG2002-18, in stand wordt gehouden. Uit de fusiedocumenten komt naar voren dat u met de betrokken huurdersorganisaties over de lokale binding en bereikbaarheid nog nadere afspraken gaat maken.

De inzet van de investeringscapaciteit

In de fusiedocumenten komt naar voren dat bestaande overeenkomsten, prestatieafspraken en investeringsplannen in de voorraad van beide fusiepartners op lokaal niveau blijven gehandhaafd, als gevolg waarvan de inzet van de investeringscapaciteit geborgd zal blijven. Daarnaast wordt als gevolg van de fusie meer financiële ruimte verwacht die kan worden ingezet in investeringen in het vastgoed en in het betaalbaar houden van het woningbezit. De investeringen in uw woningbezit op het gebied van energiebesparende maatregelen hebben geen invloed op de fusiecorporatie omdat die reeds zijn voorzien in de meerjarenbegroting van uw instelling. Ook is mij gebleken dat naar aanleiding van de door de gemeenten afgegeven zienswijzen met alle gemeenten, voor zover deze er nog niet zijn, nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt.

De ingediende verantwoordings- en prognosegegevens 2013-2018 van de afzonderlijke fusiepartners zijn door het CFV geconsolideerd. Op basis van deze gegevens heeft het CFV gekeken naar de financiële consequenties van het beleid van de fusiecorporatie in vermogenstermen. Het antwoord op de kernvraag of de vermogensontwikkeling, die de resultante is van de voorgenomen activiteiten, voldoende is om de risico's die aan de uitvoering van die voornemens verbonden zijn, is naar het oordeel van het CFV positief. Voor de fusiecorporatie heeft het CFV het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2013 vastgesteld op € 220,3 mln, oplopend naar € 287,8 mln ultimo 2018. Het door het CFV berekende risico, inclusief de beklemming vennootschapsbelasting, bedraagt ultimo 2018 € 199,0 mln. Het CFV

stelt vast dat er sprake is van voldoende solvabiliteit en dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogensontwikkeling van de fusiecorporatie, waarbij er bovendien geen sprake is van continuïteitsrisico's op middellange termijn. Daarbij heeft het CFV nog aangegeven dat de fusiecorporatie aandacht dient te besteden aan de beheersing van de hoogte van de schuldpositie per verhuureenheid; het CFV zal hierop toezien.

Datum
18 december 2014
Kenmerk
2014-0000671043

Het CFV heeft geconcludeerd dat de kans dat de corporatie na de fusie de komende vijf jaren een onderbouwd beroep op steun van het CFV zal doen minimaal aanwezig is. Het CFV beoordeelt de voorgenomen fusie dan ook in positieve zin.

De professionaliteit en doelmatigheid van de organisatie en de kwaliteit van dienstverlening

Ik wil benadrukken dat ik de kwaliteit van dienstverlening voor uw gehele bezit van groot belang acht. In MG2002-18 heb ik aangegeven dat ik erop vertrouw dat door een fusie de kwaliteit van de dienstverlening aan de huurders zal verbeteren. Ik reken erop dat u, in nauwe samenspraak met de huurdersorganisaties, continu streeft naar de verdere verbetering van de dienstverlening van de fusieorganisatie.

Met ingang van de datum van de fusie zullen de huidige bestuurders van de fusiepartners gaan fungeren als bestuur van de fusiecorporatie. De nieuwe Raad van Commissarissen zal na fusie bestaan uit een samenvoeging van beide bestaande raden. In het eerste zittingsjaar van de nieuwe raad wordt het aantal leden teruggebracht naar vijf.

Uit de fusiedocumenten is mij gebleken dat de fusie niet zal leiden tot afkopsommen van bestuurders en leden van de Raad van Commissarissen.

De matching van middelen

Uit uw fusiedocumenten blijkt dat sprake is van een matching van middelen; uw beoogde fusiepartner heeft eind 2013 van zowel het CFV als van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bericht ontvangen dat het schuldrestant per woning te hoog is en dat dat moet worden verlaagd. Uit het door uw fusiepartner opgestelde verbeterplan kwam naar voren dat de investeringscapaciteit tot minstens 2019 in sterke mate beperkt zou zijn. De voorgenomen fusie geeft de beoogde fusiecorporatie meer financieel-economische slagkracht; er ontstaat een verbeterde vermogenspositie en een betere spreiding van de leningenportefeuille. Zo ontstaat een fusiecorporatie, blijkens de documenten, met additionele financiële ruimte die ten goede zal komen aan de volkshuisvesting in zowel Hengelo als in Borne.

Evaluatie fusie

In het algemeen overleg in de Tweede Kamer der Staten-Generaal van 11 oktober 2006 is afgesproken dat in de volkshuisvestelijke toetsing meer nadruk komt te liggen op de aanwezigheid van prestatieafspraken met de betrokken gemeenten. Uit de fusiedocumenten maak ik op dat de fusiecorporatie aan alle betrokken gemeenten schriftelijk heeft toegezegd dat er, voor zover deze er nog niet zijn, prestatieafspraken zullen worden gemaakt, dan wel dat deze zullen worden herijkt.

Daarnaast is aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal voorgesteld om het fusieproces binnen een aantal jaren na daadwerkelijke fusie tussen corporaties te laten evalueren.

Uit de fusiestukken maak ik op dat u een evaluatieplan hebt opgesteld om de fusie te gaan evalueren met de stakeholders, inclusief gemeenten en huurdersorganisaties. Ik ga er van uit dat bij de evaluatie ook uitvoerig aandacht wordt besteed aan de verbetering van de kwaliteit van de dienstverlening na de fusie.

Conform MG2002-18 zal ik niet aarzelen om u aan te spreken indien u er niet in slaagt om aan uw eigen voornemens te voldoen op het gebied van lokale binding, dienstverlening en de inzet van de investeringscapaciteit na de fusie. Van belang hierbij zijn naast de formele evaluatie eventuele signalen hierover van gemeenten en/of huurdersorganisatie(s).

Datum

18 december 2014

Kenmerk

2014-0000671043

Beslissing

Gelet op het vorenstaande en mede gelet op het feit dat er geen volkshuisvestelijke bezwaren zijn tegen de voorgenomen fusie verleen ik, mede gelet op artikel 10b van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), goedkeuring aan de voorgenomen fusie tussen uw instelling (verkrijgende rechtspersoon) en de Stichting Woonbeheer Borne (verdwijnende rechtspersoon). Omdat de statuten voldoen aan artikel 7 van het Bbsh verleen ik tevens ex artikel 9, eerste lid, van het Bbsh goedkeuring aan de wijziging van de geldende statuten volgens de bijgaande gewaarmerkte concept-statuten.

Ik ga er daarbij vanuit dat u de inmiddels gemaakte of nog te maken afspraken met de betrokken gemeenten en huurdersorganisaties nakomt, en meer in het bijzonder de afspraken en toezeggingen die zijn gedaan in uw brief van 30 oktober 2014 aan de Bewonersraad Woonbeheer Borne en in uw brief van 15 december 2014 aan de Huurdersvereniging Ookbions.

Ik verzoek u binnen 3 maanden na verzending van deze brief gewaarmerkte afschriften van de opgemaakte de notariële akte(n), waarin de fusie en de statutenwijziging is vervat, aan het CFV (Postbus 107, 3740 AC BAARN) en aan mij te zenden. Een fotokopie van dit besluit heb ik gezonden aan het CFV, de gemeenten Borne, Hengelo en Hof van Twente, alsmede aan de betrokken huurdersorganisaties.

WSW-verklaring

Parallel aan uw verzoek om goedkeuring van de voorgenomen juridische fusie hebt u het WSW verzocht om een verklaring inzake de borging na fusie. Ik wil u er in dit verband op attenderen het tot de verantwoordelijkheid van de fusiepartners te rekenen, op welk tijdstip – afhankelijk van de ontvangst en van de inhoud van de WSW-verklaring - de formalisering van de juridische fusie bij de notaris zal plaatsvinden.

Bezwaar

U kunt tegen dit besluit bezwaar maken door het indienen van een bezwaarschrift. U dient zich daarbij te richten tot de minister voor Wonen en Rijksdienst, p/a Inspectie Leefomgeving en Transport, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag. De termijn waarbinnen het bezwaarschrift kan worden ingediend bedraagt zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden.

Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en ten minste te bevatten:

- a. ondertekening;
- b. naam en adres van de indiener;
- c. de dagtekening;
- d. een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt;
- e. de grond van het bezwaar.

Het niet voldoen aan deze eisen kan leiden tot niet-ontvankelijkheid van het bezwaarschrift.

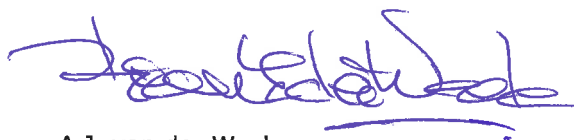
Datum

18 december 2014

Kenmerk

2014-0000671043

Hoogachtend,
De minister voor Wonen en Rijksdienst,
namens deze,



A.J. van der Weele
senior inspecteur toezicht corporaties

Lobby

akkoord

18 DEC 2014

Statuten
Stichting Welbions
(na fusie met Woonbeheer Borne Stichting)
(behorend bij voorstel tot fusie)

NAAM

Artikel 1

De stichting is genaamd: Stichting Welbions.

ZETEL

Artikel 2

De stichting is gevestigd in de gemeente Hengelo (Overijssel).

DOEL

Artikel 3

De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

WERKGEBIED

Artikel 4

✓ De stichting heeft als werkgebied de gemeenten Almelo, Borne, Berkelland, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden.

BESTUUR

Artikel 5

1. De stichting wordt bestuurd door een directie die bestaat uit een of meer natuurlijke personen. De raad van commissarissen stelt het aantal leden van de directie vast.
2. De raad van commissarissen benoemt, schorst en ontslaat de leden van de directie.
3. Een besluit tot schorsing of ontslag wordt niet genomen dan nadat het desbetreffende lid van de directie de gelegenheid is geboden om door de raad van commissarissen te worden gehoord.
4. Een besluit tot schorsing vervalt indien de raad van commissarissen niet binnen dertig dagen overgaat tot ontslag van het desbetreffende lid van de directie.
5. Indien de directie uit meer dan één persoon bestaat benoemt de raad van commissarissen een van de leden van de directie tot voorzitter.

18 DEC 2014

Artikel 6

- ✓ 1. De raad van commissarissen stelt het bezoldigingsbeleid voor de directie vast met inachtneming van de voor de sector woningcorporaties vigerende regeling(en).
2. De raad van commissarissen stelt voor elk van de leden van de directie, binnen het kader van het bezoldigingsbeleid, het salaris vast alsmede de overige arbeidsvoorwaarden.

Artikel 7

1. Bij ontstentenis of belet van een of meer leden van de directie behoudt de directie haar bevoegdheden. De raad van commissarissen dient er voor te zorgen dat zo spoedig mogelijk in vacatures wordt voorzien.
2. Bij ontstentenis of belet van alle leden van de directie neemt de raad van commissarissen onverwijld zodanige maatregelen dat op de kortst mogelijke termijn de bestuurstaak wordt uitgeoefend door ten minste één, niet uit zijn midden, benoemde bestuurder.

Artikel 8

1. Bestaat de directie uit meer dan één persoon dan is het bepaalde in de artikelen 21 tot en met 24 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat ten minste elke kalendermaand een vergadering van de directie wordt gehouden.
2. In het reglement van de directie stelt de directie nadere regels omtrent de verdeling van werkzaamheden en de werkwijze en het functioneren van de directie.

Artikel 9

1. Lid van de directie kan in elk geval niet zijn een persoon die:
 - ✓ a. deel uitmaakt van het college van burgemeester en wethouders of de raad van een van de in artikel 4 genoemde gemeenten;
 - ✓ b. deel uitmaakt van het college van gedeputeerde staten van de provincie Overijssel of van een provincie waar de stichting feitelijk werkzaam is;
 - ✓ c. deel uitmaakt van een orgaan van een organisatie die zich ten doel heeft gesteld de belangen van gemeenten of provincies te behartigen;
 - ✓ d. in de vijf voorafgaande jaren lid is geweest van de raad van commissarissen van de stichting.
2. In het reglement van de directie kunnen in aanvulling op de in lid 1 genoemde functies, andere functies of relaties worden opgenomen die onverenigbaar worden geacht met het zijn van lid van de directie van de stichting.

18 DEC 2014

Artikel 10

1. Onverminderd het in lid 2 bepaalde wordt de stichting vertegenwoordigd door:
 - a. de directie;
 - b. elk van de leden van de directie afzonderlijk, indien de directie bestaat uit meer dan één persoon.
2. In alle gevallen waarin de stichting naar het oordeel van de raad van commissarissen een tegenstrijdig belang heeft met een of meer leden van de directie, wordt de stichting vertegenwoordigd door twee door de raad van commissarissen uit zijn midden aan te wijzen personen.

Artikel 11

De directie is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten, waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt, of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt, een en ander met inachtneming van hetgeen hierna in artikel 12 lid 1, sub p, is bepaald.

Artikel 12

1. Aan de voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen zijn onderworpen de besluiten van de directie omtrent:
 - a. de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van de stichting;
 - b. de operationele en financiële doelstellingen van de stichting;
 - c. de strategie die moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen;
 - d. de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd;
 - e. de vaststelling van de begroting, de jaarrekening en het jaarverslag;
 - f. de vaststelling van het volkshuisvestingsverslag;
 - g. de vaststelling en wijzigingen van de voor enig jaar, of reeks van jaren opgestelde beleidsplannen;
 - h. het aangaan of verbreken van duurzame samenwerking van de stichting met een andere rechtspersoon of vennootschap, indien deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is;
 - i. wijziging van de statuten;
 - j. ontbinding van de stichting;
 - k. aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling;
 - l. de beëindiging van de dienstbetrekking van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek;


18 DEC 2014

- m. een ingrijpende wijziging in de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers;
 - n. het aangaan van geldleningen boven een limiet die jaarlijks door de raad van commissarissen wordt vastgesteld;
 - o. vaststelling en wijziging van het reglement van de directie als bedoeld in artikel 9 lid 2;
 - p. het aangaan van overeenkomsten als bedoeld in artikel 11 boven een door de raad van commissarissen jaarlijks vast te stellen limiet of omvang;
 - q. de opdracht tot het uitvoeren van een visitatie en de wijze waarop deze opdracht moet worden uitgevoerd en de wijze waarop verslag worden gedaan van de visitatie;
 - r. de vaststelling van een toetsingskader voor het aangaan en beëindigen van verbindingen (verbindingenstatuut);
 - s. de vaststelling van een toetsingskader bij het doen van investeringen (investeringsstatuut);
 - t. de vaststelling van het treasurystatuut.
2. Het ontbreken van de goedkeuring van de raad van commissarissen op een besluit als bedoeld in lid 1 van dit artikel, tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de directie of leden van de directie niet aan.
3. Het in lid 1 onder f, alsmede het onder i tot en met m bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij het uitoefenen van stemrecht door de directie in rechtspersonen waarin de stichting deelneemt en bestuurder is, en het uitoefenen van stemrecht op de door de stichting gehouden aandelen in zulke rechtspersonen waarin de stichting overwegende zeggenschap uitoefent, indien en voor zover die aangelegenheden in die deelnemingen aan de orde zijn.

RAAD VAN COMMISSARISSEN

Artikel 13

- 1. De stichting heeft een raad van commissarissen.
- 2. De raad van commissarissen bestaat uit ten minste drie en ten hoogste zeven natuurlijke personen. Het aantal leden van de raad van commissarissen wordt door de raad van commissarissen vastgesteld.
- 3. Bij ontstentenis of belet van een of meer leden van de raad van commissarissen behoudt de raad van commissarissen zijn bevoegdheden. De raad van commissarissen dient er voor te zorgen dat zo spoedig mogelijk in vacatures wordt voorzien.
- 4. Aan de leden van de raad van commissarissen kan een redelijke vergoeding voor hun werkzaamheden worden toegekend. De hoogte van deze vergoeding wordt,

18 DEC 2014


- ✓ de directie gehoord, door de raad van commissarissen vastgesteld, met inachtneming van de voor de sector woningcorporaties vigerende regeling(en).
5. In het reglement van de raad van commissarissen stelt de raad van commissarissen nadere regels omtrent de samenstelling, werkzaamheden, werkwijze en functioneren van de raad van commissarissen.

Artikel 14

1. De leden van de raad van commissarissen worden door de raad van commissarissen benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaren. Een lid van de raad van commissarissen kan eenmaal opnieuw worden benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaren.
2. Benoeming van de leden van de raad van commissarissen geschiedt aan de hand van een schriftelijk profiel dat door de raad van commissarissen wordt vastgesteld.
- In dit profiel wordt aangegeven welke eigenschappen, vaardigheden en kennis het desbetreffende lid van de raad van commissarissen moet hebben, alsmede een aanduiding van functies en relaties die onverenigbaar worden geacht met de functie van commissaris.
3. Voor de benoeming van twee leden van de raad van commissarissen wordt de huurdersorganisatie die geacht wordt de belangen van de huurders van de stichting te vertegenwoordigen, dan wel de huurders, in de gelegenheid gesteld een bindende voordracht te doen.
- De wijze waarop dat gebeurt, wordt in een reglement vastgelegd.
- Dit reglement wordt vastgesteld door de raad van commissarissen.

Artikel 15

1. Lid van de raad van commissarissen kan in elk geval niet zijn een persoon:
- ✓ a. die bij de stichting werkzaam is krachtens een arbeidsovereenkomst als bedoeld in artikel 610, eerste lid, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
 - ✓ b. deel uitmaakt van het college van burgemeester en wethouders of de raad van een van de in artikel 4 genoemde gemeenten;
 - ✓ c. deel uitmaakt van het college van gedeputeerde staten van de provincie Overijssel of van een provincie waar de stichting feitelijk werkzaam is;
 - ✓ d. die deel uitmaakt van een orgaan van een organisatie die zich ten doel heeft gesteld de belangen van gemeenten of provincies te behartigen;
2. In het reglement van de raad van commissarissen kunnen in aanvulling op de in lid 1 genoemde functies, andere functies of relaties worden opgenomen die onverenigbaar worden geacht met het zijn van commissaris van de stichting.

18 DEC 2014

Artikel 16

1. De raad van commissarissen kan een lid van de raad van commissarissen ontslaan wegens verwaarlozing van zijn taak, wegens andere gewichtige redenen of wegens ingrijpende wijziging van de omstandigheden op grond waarvan zijn handhaving als lid van de raad van commissarissen redelijkerwijs niet van de stichting kan worden verlangd.
2. Voor een besluit als bedoeld in het vorige lid is een meerderheid van twee derde vereist in een vergadering waar alle leden van de raad van commissarissen aanwezig zijn. Verkeert een lid van de raad van commissarissen in de onmogelijkheid aan deze vergadering deel te nemen, dan kan niettemin een geldig besluit worden genomen door de aanwezige leden van de raad van commissarissen, mits de redenen van het niet aanwezig zijn van het desbetreffende lid in het besluit wordt genoemd.
3. Een besluit tot ontslag wordt niet genomen dan nadat het lid van de raad van commissarissen over wiens ontslag wordt besloten vooraf de gelegenheid is geboden om te worden gehoord door de raad van commissarissen.

Artikel 17

1. De raad van commissarissen kan een lid van de raad van commissarissen schorsen.
2. De schorsing vervalt van rechtswege indien de raad niet binnen drie maanden na de schorsing overgaat tot ontslag op een der gronden als in lid 1 van artikel 16 is genoemd.

Artikel 18

Een lid van de raad van commissarissen is te allen tijde bevoegd zelf ontslag te nemen, mits dit schriftelijk gebeurt.

Artikel 19

- ✓ 1. Behoudens het elders in deze statuten bepaalde heeft de raad van commissarissen tot taak voortdurend toezicht te houden op het beleid van de directie en op de algemene gang van zaken in de stichting en de met haar verbonden onderneming. De raad van commissarissen staat de directie met raad ter zijde.
- ✓ 2. De raad van commissarissen heeft de bevoegdheid de uitvoering van besluiten van de directie te schorsen.
- ✓ 3. Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de raad van commissarissen zich naar het belang van de stichting en de met haar verbonden onderneming.


18 DEC 2014

- ✓ 4. De directie verschaft de raad van commissarissen tijdig de voor de uitoefening van diens taak noodzakelijke gegevens.
- ✓ 5. De raad van commissarissen is niet gehouden over zijn handelingen verantwoording af te leggen aan de directie.

Artikel 20

De raad van commissarissen benoemt uit zijn midden een voorzitter en een vicevoorzitter.

Artikel 21

1. De raad van commissarissen vergadert ten minste vier maal per jaar volgens een vooraf opgesteld rooster.
2. Voorts wordt een vergadering gehouden wanneer de voorzitter dit nodig acht.
3. Wanneer een van de leden van de raad van commissarissen of de directie het nodig acht dat een vergadering wordt gehouden, kan hij de voorzitter schriftelijk en onder nauwkeurige opgave van de te behandelen punten verzoeken een vergadering bijeen te roepen.

Geeft de voorzitter aan een dergelijk verzoek geen gevolg, dan is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen op de wijze waarop de voorzitter een vergadering bijeenroept.

Aan een dergelijk verzoek wordt in elk geval geacht geen gevolg te zijn gegeven, indien de vergadering niet binnen drie weken na het verzoek wordt gehouden.

Artikel 22

1. Behalve wanneer overeenkomstig het derde lid van artikel 21 de vergadering door een lid van de raad van commissarissen of de directie wordt bijeengeroepen, geschiedt de oproeping tot de vergadering door de voorzitter.
2. De oproeping geschiedt met inachtneming van een termijn van ten minste zeven dagen, waarbij de dag van de oproeping en die van de vergadering niet worden meegerekend.
3. De oproeping gebeurt schriftelijk, waarbij worden vermeld de plaats en het tijdstip van de vergadering en de te behandelen onderwerpen.

Artikel 23

1. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter of de vicevoorzitter.
2. Besluiten kunnen slechts worden genomen over onderwerpen die bij de oproeping zijn meegedeeld.


18 DEC 2014

3. Zijn echter ter vergadering alle in functie zijnde leden van de raad van commissarissen aanwezig, dan kunnen besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen, mits met algemene stemmen, ook al zijn de door de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en het houden van vergaderingen niet in acht genomen.
4. Van hetgeen besproken en besloten is, worden notulen gemaakt. Deze notulen worden door de voorzitter en een ander lid van de raad van commissarissen dat op de desbetreffende vergadering aanwezig was, vastgesteld en ondertekend.
5. De raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle in functie zijnde leden van de raad van commissarissen zich per brief of langs elektronische weg ten gunste van het voorstel hebben uitgesproken. Van aldus genomen besluiten wordt, onder bijvoeging van de ingekomen stukken, door de voorzitter een relaas opgemaakt, dat na ondertekening door de voorzitter bij de notulen van de volgende vergadering wordt gevoegd.

Artikel 24

1. Voor zover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven, worden alle besluiten van de raad van commissarissen genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
2. Een ter vergadering door de voorzitter uitgesproken oordeel omtrent de uitslag van een stemming, dan wel omtrent de inhoud van een genomen besluit - voor zover wordt gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel - is beslissend.
3. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk geschiedde, een lid van de raad van commissarissen dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

BOEKJAAR, JAARSTUKKEN en BEGROTING

Artikel 25

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

Artikel 26

1. De directie maakt binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar een volkshuisvestingsverslag, een jaarrekening en een jaarverslag op, die moeten voldoen aan de voorschriften die ter zake voor toegelaten instellingen gelden.
2. De directie doet in het jaarverslag mededeling over de naleving van de principes en best practice bepalingen van de Governancecode woningcorporaties die zijn


18 DEC 2014

gericht tot de directie of de raad van commissarissen van de stichting. Indien de stichting die principes of best practice bepalingen niet heeft nageleefd of niet voornemens is deze in het lopende en daaropvolgende boekjaar na te leven, doet de directie daarvan in het jaarverslag gemotiveerd opgave.

3. De in lid 1 bedoelde stukken, alsmede de andere in artikel 26 van het Besluit beheer sociale-huursector genoemde stukken, worden onderzocht door een door de  raad van commissarissen aangewezen accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Wijst de raad van commissarissen geen accountant aan, dan wordt deze door de  directie aangewezen.

Een accountant kan niet worden aangewezen voor een periode langer dan vier jaar. Indien het functioneren van de accountant daartoe aanleiding geeft kan hij telkens voor een periode van maximaal vier jaar opnieuw worden aangewezen.

4. De opdracht aan de accountant kan te allen tijde worden ingetrokken door het  orgaan dat de opdracht heeft verleend. Een door de directie verleende opdracht kan bovendien worden ingetrokken door de raad van commissarissen.
5. De directie stelt de stukken als bedoeld in lid 1 niet vast en de raad van commissarissen keurt deze niet goed alvorens zij kennis hebben genomen van de bevindingen van de accountant.
6. De jaarrekening en het jaarverslag worden door de leden van de directie en door de leden van de raad van commissarissen ondertekend. Ontbreekt de handtekening van één of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
7. De raad van commissarissen maakt een verslag van zijn werkzaamheden dat aan het jaarverslag wordt toegevoegd.

Artikel 27

Voor het begin van een boekjaar stelt de directie de begroting voor dat boekjaar vast.

STATUTENWIJZIGING

Artikel 28

1. De directie is bevoegd de statuten te wijzigen, na voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen als genoemd in artikel 12 lid 1 onder i.
2. Tot een wijziging van de statuten kan niet worden besloten, voordat deze aan de  minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting is voorgelegd en deze daarmee heeft ingestemd.
3. De wijziging treedt niet in werking dan nadat hiervan een notariële akte is opgemaakt.

18 DEC 2014

ONTBINDING en VEREFFENING**Artikel 29**

De stichting wordt ontbonden:

- a. door een besluit van de directie, na voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen als genoemd in artikel 12 lid 1 onder j;
- b. na faillietverklaring door hetzij opheffing van het faillissement wegens de toestand van de boedel, hetzij door insolventie;
- c. door de rechter in de gevallen die de wet bepaalt.

Artikel 30

- ✓ Bij ontbinding stelt de directie de minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting hiervan onmiddellijk in kennis.

Artikel 31

- ✓ De vereffening zal geschieden door één of meer vereffenaars, te benoemen door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hengelo. Dit college is bevoegd de vereffenaars te schorsen en te ontslaan en andere vereffenaars te benoemen. Het college van burgemeester en wethouders houdt toezicht op de vereffenaars.

Artikel 32

1. Indien de onroerende zaken zijn gelegen binnen het werkgebied van één of meer toegelaten instellingen, biedt de vereffenaar de goederen en de schulden van de ontbonden stichting bij voorrang aan die toegelaten instellingen aan ter gehele of gedeeltelijke overneming.

✓ Voor zover de goederen en de schulden niet worden overgenomen, worden die goederen of schulden ter gehele of gedeeltelijke overneming aangeboden aan de gemeente waar de onroerende zaken zijn gelegen.

Voor zover de gemeente die goederen of schulden niet overneemt, stelt de vereffenaar de huurders van de tot die goederen behorende woongelegenheden in de gelegenheid deze in eigendom te verkrijgen.
2. Indien de ontbonden stichting op het tijdstip van ontbinding geen onroerende zaken bezat, biedt de vereffenaar de goederen en de schulden van de stichting aan de gemeente Hengelo aan.

✓
3. Voor zover wegens het niet aanvaarden van de aanbiedingen bedoeld in het eerste en tweede lid de goederen en de schulden zijn overgenomen, maakt de vereffenaar de goederen van de stichting te gelde en voldoet hij de schulden.

✓
4. De vereffenaar stort de middelen die zijn overgebleven na het overeenkomstig de voorgaande leden te gelde maken van de goederen van de stichting en na het

✓ voldoen van haar schulden in het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, bedoeld in artikel 71 van de Woningwet.

MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDING

Artikel 33

1. De directie betreft belanghebbenden bij de beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid.
2. De directie vermeldt in het jaarverslag met welke belanghebbenden de dialoog is gevoerd en tot welke aanpassingen in het beleid de dialoog aanleiding heeft gegeven.

OVERGANGSBEPALING

In afwijking van hetgeen in artikel 13 lid 2 is bepaald, kan de raad van commissarissen bij het in werking treden van deze statuten uit acht personen bestaan tot het moment waarop voor een lid van de raad van commissarissen het lidmaatschap van die raad eindigt.


18 DEC 2014

Fusie Woonbeheer Borne en Welbions biedt meerwaarde: voor Borne én voor Hengelo

Eind 2013 hebben Welbions en Woonbeheer Borne een verkenning gestart naar een mogelijke samenwerking. Uit deze verkenning is naar voren gekomen dat een intensieve samenwerking in de vorm van een fusie meerwaarde oplevert voor beide organisaties, haar stakeholders en de sociale volkshuisvesting in beide gemeenten. Sommige voordelen gelden zowel voor Welbions als Woonbeheer Borne, anderen hebben meer betrekking op één van beiden. In deze notitie belichten we in het bijzonder de meerwaarde voor Hengelo en haar inwoners.

Achtergrond en aanleiding

Welbions en Woonbeheer Borne hebben begin 2014 een onderzoek naar fusie laten uitvoeren vanuit een gedeelde visie en herkenning van de opgaven. Namelijk dat wij nu én in de toekomst zo goed mogelijk onze woningmarkt en doelgroep willen blijven bedienen. Dus genoeg woningen bouwen, verhuren en beheren en ook zorgdragen voor leefbare buurten. Met deze ambitie als basis is nader onderzoek gedaan. Dit onderzoek heeft aangetoond dat een fusie flinke voordelen biedt die een meerwaarde opleveren voor onze doelgroep en onze woningmarkt. Deze meerwaarde willen we benutten en inzetten. Daarom is besloten om de voorgenomen fusie door te zetten. De minister heeft ook zijn goedkeuring verleend voor de fusie en zich hierbij onder meer gebaseerd op de zienswijze en adviezen van belangrijke stakeholders. Als één van de belangrijkste partners van Welbions is ook de zienswijze van de gemeente Hengelo hierin meegenomen. Bij het verzoek aan de gemeente Hengelo om deze zienswijze af te geven zijn destijds diverse documenten meegezonden waarin onze overwegingen en de meerwaarde van de fusie zijn toegelicht. De toezending van deze documenten is inmiddels al weer even geleden en de afgelopen periode hebben in het contact met de gemeente ook andere zaken de nodige aandacht gevraagd. De oorspronkelijke ambitie, om met de fusie nu én in de toekomst onze doelgroepen en onze woningmarkt zo goed mogelijk te bedienen, is nog steeds leidend. Daarom hebben wij de belangrijkste voordelen van de fusie voor Hengelo en haar inwoners nog een keer kort op een rij gezet.

1. Extra financiële ruimte die ten goede komt aan de volkshuisvesting in Hengelo

Door de fusie kunnen het vermogen en de kasstromen van beide corporaties beter benut worden en ontstaat additionele financiële ruimte die de corporaties individueel niet zouden hebben. Deze additionele financiële ruimte bedraagt EUR 28 miljoen tot EUR 80 miljoen (de omvang hangt af van het rendement van de investeringen). Aanvullend daaraan wordt nog extra financiële ruimte van EUR 19 tot 57 miljoen gecreëerd doordat door de fusie structurele besparingen worden gerealiseerd op de bedrijfskosten. In totaal ontstaat door de fusie daarmee een additionele financiële ruimte van EUR 47 tot 137 miljoen.

Deze extra financiële ruimte zal worden ingezet voor volkshuisvestelijke doelen in het woningmarktgebied Hengelo en Borne. De gemeente Hengelo, onze huurders en ook de andere inwoners van Hengelo zullen direct en indirect voordeel ondervinden van de extra financiële ruimte die door de fusie ontstaat. Dit kan bijvoorbeeld zijn door:

- beïnvloeding huur(stijging);
- extra investeringen in nieuwbouw;
- extra investeringen in bestaande bouw;
- extra investeringen in duurzaamheid;
- extra investeringen in leefbaarheid van buurten;
- terugdringing van financieringslasten.

2. Integrale benadering van de woningmarkt

Borne en Hengelo zijn qua ligging nauw met elkaar verweven. Veel bewoners verhuizen tussen de twee gemeenten of zoeken naar een woning in de andere gemeente. Feitelijk is er sprake van één woningmarkt en een fusie draagt er toe bij dat de volkshuisvestelijke opgaven vanuit één integraal perspectief worden benaderd. Zo wordt bijvoorbeeld gezamenlijk met de gemeente Hengelo en de gemeente Borne een convenant met prestatieafspraken gesloten.

Ook de gemeente Hengelo kijkt vanuit een breder perspectief naar de volkshuisvestelijke opgaven en woningmarkt. Samen met andere gemeente wordt in breder Twents verband onder meer gewerkt aan het faciliteren en realiseren van goede woonmilieus rondom het, voor de werkgelegenheid belangrijke, gebied van de Netwerkstad. Met de fusie met Woonbeheer Borne sluiten we hier op aan. We werken vanuit één woongebied met een gezamenlijke visie, waardoor sprake is van een beter op elkaar afgestemde en integraal opgezette woningmarkt en dit voorkomt suboptimalisatie voor gemeenten.

3. Verruiming woningaanbod voor onze huidige huurders

De woningportefeuilles van Welbions en Woonbeheer Borne versterken elkaar en leveren een goede mix in leeftijd, duurzaamheid, woningtype en huurcategorie. Onze huidige huurders krijgen direct toegang tot het bezit van Woonbeheer Borne. Dit is een mooie aanvulling op de huidige woningenportefeuille van Welbions. Het woningaanbod voor woningzoekenden uit Hengelo wordt hiermee verbreed en er ontstaan betere kansen op de woningmarkt voor de verschillende doelgroepen. Met een breder aanbod ontstaan mogelijkheden om eerder een geschikte woning te vinden voor woningzoekenden. Hierdoor kunnen we wachttijden terugdringen en onze huurders en woningzoekenden beter bedienen.

4. Vertrouwde professionele partner voor de gemeente

Er is een ontwikkeling ingezet (onder andere met de aankomende herzieningswet) dat er meer taken op volkshuisvestelijk gebied bij de gemeenten komen te liggen en dat daarmee een groter beslag gelegd wordt op capaciteit en expertise van gemeenten. Deze ontwikkeling zal ook voor de gemeente Hengelo van toepassing zijn. Een professionele en betrouwbare partner op volkshuisvestelijk gebied helpt in dat geval om de uitdagingen en opgaven van de gemeente te realiseren.

Het bezit van Welbions in Hengelo zal de komende jaren door het overheidsbeleid afnemen. Daarmee neemt ook de organisatie in omvang af, waardoor op onderdelen ook de professionaliteit onder druk komt te staan. Voor Woonbeheer geldt hetzelfde. Door de fusie ontstaat de mogelijkheid om de huidige professionaliteit van Welbions in stand te houden – en op enkele onderdelen zelfs te versterken. Daarmee blijft deze van dien aard dat wij daarmee goed onze rol als professionele partner van de gemeente Hengelo kunnen blijven invullen.

Achtervangrisico gemeente

Risico bestaat uit kans en impact. WSW schat de kans dat uw gemeente renteloze leningen zal moeten verstrekken als zeer klein in omdat:

- WSW de financiële en overige risico's van corporaties beoordeelt en van de corporaties verlangt dat zij zelf ook op professionele wijze sturen op hun eigen risico's.
- Het [Reglement van Deelneming](#) erin voorziet dat WSW corporaties "niet-kredietwaardig" kan verklaren die naar de beoordeling van WSW te veel risico lopen. Het [Centraal Fonds Volkshuisvesting \(CFV\)](#) saneert deze corporaties vervolgens op kosten van de overige corporaties.
- WSW in geval van een aanspraak op de borg de *dienst der lening* van de corporatie overneemt. Dit betekent dat WSW voor de leningen van de corporatie die WSW heeft geborgd de rente- en aflossingstermijnen betaalt voor zo ver de corporatie dat zelf niet meer kan. Het schuldrestant op de lening is niet per direct opeisbaar. WSW heeft dus 'slechts' geleidelijk geld nodig om aan de aanspraak op de borg te voldoen.
- WSW vanaf het moment van aanspraak op de borg onderpand kan opeisen en te gelde kan maken van de corporatie die de aanspraak veroorzaakt.
- WSW beschikt over ca. 480 miljoen euro aan eigen tegoeden. De achtervangovereenkomsten van WSW bepalen dat WSW in alle gevallen ca. 270 miljoen euro van deze tegoeden inzet om een eerste deel van een aanspraak op de borg op te vangen.
- WSW vervolgens maximaal circa 3,2 miljard euro aan zogeheten obligo's kan innen bij de corporaties die deelnemer zijn van WSW om een aanspraak op de borg te voldoen.
- WSW pas voor renteloze leningen bij het Rijk en de gemeenten zal aankloppen als er nog meer geld nodig is om een aanspraak op de borg te voldoen.
- WSW nog nooit is aangesproken op zijn borg.

Mocht een gemeente op enig moment toch renteloze leningen aan WSW moeten verstrekken, dan schatten wij in dat dit slechts een beperkte impact voor de gemeente zal hebben omdat:

- WSW de renteloze leningen die nodig zijn in alle gevallen verdeelt over de Rijksoverheid (50%) en alle gemeenten (samen ook 50%).
Let wel: de gemeenten die als achtervanggemeenten zijn vermeld in de leningovereenkomsten waarvoor WSW wordt aangesproken (de zogenoemde "schadegemeenten") moeten naar verhouding een groter deel van de renteloze leningen verstrekken dan de overige gemeenten. Zie ook het hieronder het genoemde rekenmodel.
- WSW deze leningen na verloop van tijd terugbetaalt uit de opbrengst van het onderpand van de corporatie die de aanspraak heeft veroorzaakt. De snelheid van terugbetaling is niet bepaald.
- De werkelijke kosten van de renteloze leningen zich voor de gemeente beperken tot de rente die de gemeente misloopt doordat het aan WSW geleende geld niet rentedragend kan worden uitgezet, c.q. de gemeente zelf rente moet betalen om dit geld als lening aan te trekken.

Ons kenmerk DvdH/NK/ET/20150216
Onderwerp Fusie Welbions/Woonbeheer Borne
Datum Hilversum, 17 februari 2015



Vertrouwelijk

Gemeente Hengelo
mevrouw M.A. Ten Heuw, Wethouder Financiën
en de heer M.J.H. Elferink, Wethouder Volkshuisvesting
Postbus 18
7550 AA HENGELO OV

Geachte mevrouw Ten Heuw, geachte heer Elferink,

Op 19 december 2014 en 11 februari 2015 heeft overleg plaatsgevonden tussen de Gemeente Hengelo, Stichting Welbions en WSW.

In het laatste overleg heeft Stichting Welbions ons verzocht onze positie ten aanzien van het fusievoornemen van Stichting Welbions en Woonbeheer Borne direct aan de gemeente toe te lichten, en dan met name in te gaan op de voorwaarden die WSW stelt ten aanzien van de financiering.

WSW heeft als "hoeder van de borg" risicomanagement als kernproces. WSW beoordeelt daartoe de risico's van de deelnemende corporaties en maakt waar nodig gebruik van beheersmaatregelen om de risico's te beheersen. Zij doet dit om optimale financiering mogelijk te maken waarmee corporaties meer volkshuisvestelijke doelen kunnen realiseren. WSW heeft meerdere belangenhouders die ook risicodragers zijn. Dit zijn de aangesloten deelnemers, alsook Rijk en gemeenten die als Achtervangers onderdeel uitmaken van het WSW zekerheidsstelsel.

Het risicomanagement van WSW vindt plaats vanuit een set van afspraken en regels die met corporaties, Rijk en VNG zijn afgestemd. Hierbij is evenwicht tussen de belangen van de belangenhouders het uitgangspunt.

Omdat de wijze waarop de financiering van Welbions, deelnemer van WSW, afwijkt van wat regulier is bij de deelnemers van WSW, heeft WSW zich gebogen over de vraag wat de betekenis is van deze financiering in het kader van een fusie van Welbions met Woonbeheer Borne.

MAC-clauses

Uit de leningovereenkomsten, die Welbions met de gemeente Hengelo heeft gesloten, blijkt dat deze contracten zogenaamde MAC-clauses bevatten. Dit zijn bepalingen die het mogelijk maken dat de gemeente in tal van situaties de leningen kan opeisen. Dit kan ertoe leiden dat wanneer de financiële situatie bij Welbions verslechtert, de gemeente de leningen kan opeisen waardoor Welbions een acuut liquiditeitsprobleem krijgt en een beroep moet doen op de sector voor financiële steun. De risico's van de gemeenteleningen liggen daarmee dé facto bij de sector. Deze bepalingen zijn volgens artikel 31 van het Reglement van Deelneming van WSW niet toegestaan.

Achtervangovereenkomst

De doelstelling van het borgstelsel is corporaties toegang te geven tot zo goedkoop mogelijke financiering. Een groot deel van de kosten van corporaties bestaan uit rentelasten. Voor corporaties is optimale financiering derhalve essentieel om zoveel mogelijk van hun maatschappelijke taken, het realiseren en beheren van sociale huurwoningen, te kunnen uitvoeren.

Tot op heden hebben Welbions en de gemeente Hengelo gebruik gemaakt van directe financiering door de gemeente zonder tussenkomst van de borg met achtervang. De rente die Welbions op de gemeenteleningen betaalt ligt hoger dan Welbions voor vergelijkbare leningen met WSW-borging zou hebben betaald. WSW stelt zich op het standpunt dat WSW deelnemers gebruik moeten kunnen maken van de borg. Daartoe is een achtervangovereenkomst tussen gemeente Hengelo en WSW vereist. Deze achtervangovereenkomst is een standaardovereenkomst en de voorwaarden die zijn opgenomen zijn besproken met en goedgekeurd door de VNG.

Fusieverzoek

Wij hebben begrepen dat uw gemeente het aangaan een achtervangovereenkomst met WSW serieus overweegt en zich bereid heeft verklaard om de MAC-clauses in de leningovereenkomsten te schrappen. WSW verklaart hierbij dat het aangaan van een achtervangovereenkomst niet betekent dat de lopende gemeenteleningen vervroegd moeten worden afgelost.

Wij hebben afgesproken dat wij de reactie van de gemeente Hengelo op bovenstaande punten eerst ontvangen alvorens het fusieverzoek tussen Welbions en Woonbeheer Borne aan onze Borgingscommissie ter goedkeuring voor te leggen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd

Een afschrift van deze brief sturen wij naar de besturen van Welbions en Woonbeheer Borne.

Met vriendelijke groet,
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw



ir. B.J.C.J. van Hoesel-Snel MBA
directeur