

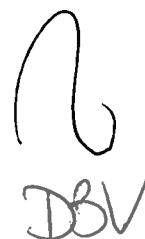
Besluit nr. 81

**HET BESTUUR VAN HET
CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING**

Gezien de in oktober 2012 in gang gezette sanering van Woningstichting Geertruidenberg (WSG) met het steunbesluit van het bestuur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) van 15 oktober 2012 (nr. 80) en het noodzakelijke vervolg op de op basis van het steunbesluit nr. 80 uitgevoerde nadere onderzoeken en uitwerking en de op 12 juli 2013 ontvangen brief van het bestuur van WSG met het verzoek om saneringssteun op basis van het mede door de raad van commissarissen goedgekeurde saneringsplan,

Overwegende

1. dat CFV bij besluit nr. 80 saneringssteun heeft toegekend aan WSG, teneinde een begin te kunnen maken met het oplossen van de financiële problemen van WSG;
2. dat het uitgangspunt van de sanering van WSG is het vinden van een totaaloplossing met zo min mogelijk schade voor de corporatiesector;
3. dat de oorzaak voor de financiële problematiek van WSG ligt in de enorme expansie van de vastgoedportefeuille tussen 2005 en 2010 met investeringen in zorgcomplexen, niet-Daeb-bezit en het verwerven van ontwikkelposities op grond;
4. dat dit heeft geleid tot een verhoudingsgewijs omvangrijke portefeuille van WSG met bezit dat deels niet tot de primaire taak van de corporatie behoort;
5. dat deze expansie voornamelijk is gefinancierd met door WSW geborgde leningen en een mismatch is ontstaan tussen de waarde van het bezit en de geborgde leningen, omdat de waarden die WSG wilde genereren met de investeringen onrealistisch zijn gebleken;
6. dat op basis van deze achtergrond aan steunbesluit nr. 80 ten grondslag lag het oordeel van CFV dat een zelfstandig voortbestaan van WSG geen adequate optie is en dat gestreefd zou moeten worden naar overname van activa en passiva van WSG door andere toegelaten instellingen op zo kort mogelijke termijn;
7. dat op grond van dat besluit WSG is opgedragen nader te onderzoeken op welke wijze de exit-strategie (verdelen, overdragen en opheffen van WSG) het beste vorm kan worden gegeven;
8. dat tussen november 2012 en juli 2013 nader onderzoek naar mogelijke implementatie van deze exit-strategie heeft plaatsgevonden;
9. dat WSG in kaart heeft gebracht: de interesse van corporaties voor overname, de marktwaarde van het bezit en grondposities (inclusief de hieruit voortvloeiende afwaarderingen), de kosten en marktwaarde van de leningenportefeuille en de effecten van een exit van WSG op de organisatie c.q. het personeel;
10. dat op basis hiervan geconcludeerd moet worden dat het op korte termijn overdragen van activa en passiva aan een corporatie niet haalbaar is omdat:
 - zowel als gevolg van de negatieve marktwaarde van de leningen, als door het feit dat de marktwaarde van het vastgoed aanzienlijk lager is dan de bedrijfswaarde, volledige en snelle verkoop geen oplossing is voor het reduceren van de schuldenlast;



DBV

- tijdens het onderzoek gebleken is dat corporaties niet bereid zijn om middels 'mandjes met zoet en zuur' bezit over te nemen. Daarnaast bleek dat overname van geheel WSG door een andere corporatie onder de huidige omstandigheden voor geen enkele corporatie een optie is;
 - externe analyse heeft aangetoond dat de marktwaarde van het niet-Daeb-vastgoed en van de af te stoten activa (disposities) mogelijk alleen te realiseren is indien voor de verkoop hiervan vier à vijf jaar wordt genomen en hetzelfde geldt voor de verkoop van koopwoningen: indien gekozen zou worden voor versnelde, gedwongen verkoop in 2013 zullen mogelijk zelfs de te verwachten marktwaarden (na afwaardering) niet gerealiseerd kunnen worden en zullen de verliezen daardoor nog verder oplopen;
11. dat na onderzoek geconcludeerd wordt dat het scenario (verdelen, overdragen en opheffen van WSG), zoals opgenomen in het saneringsbesluit nr. 80, niet passend is voor de doelstelling van een totaaloplossing met zo min mogelijk schade voor de sector (met name omvattende 'een zo laag mogelijke steunbijdrage');
 12. dat op basis van deze bevindingen WSG in nauwe samenspraak met CFV verschillende doorrekeningen heeft gemaakt waarin o.m. zijn betrokken de financiële effecten en het volkshuisvestelijk belang;
 13. dat alternatieven zijn onderzocht die zijn gebaseerd op (langer) doorexploiteren van vastgoed met een positieve exploitatiekasstroom ter gedeeltelijke dekking van de financieringslasten;
 14. dat hieruit een scenario is gekozen waarbij zowel is gekeken naar de saneringsbijdrage als naar het richten van WSG op de volkshuisvestelijke kerntaak. In dit scenario wordt niet-Daeb-vastgoed verkocht zelfs indien het een positieve exploitatiekasstroom heeft. Het opgeschoonde WSG bezit maakt WSG aantrekkelijker voor partners uit de corporatiesector;
 15. dat WSG wordt gesaneerd tot de CFV-saneringsnorm eigen vermogen 0 + 10% van de jaarhuur en dat daarvoor een termijn van vijf jaar wordt genomen;
 16. dat tijdens deze vijf jaar de volgende saneringsmaatregelen worden uitgevoerd:
 - afstoten van de grondposities in vijf jaar;
 - verkoop voorraad koopwoningen in vijf jaar op basis van de marktwaarde;
 - uitponen van een deel van de bestaande huurwoningen: oplopend aantal jaarlijks 10, 15, 20, 25, 30 woningen gedurende de saneringsperiode;
 - verkoop van niet-Daeb-bedrijfsonroerend goed in vijf jaar tegen marktwaarde;
 - verkoop van niet-Daeb-woningen in vijf jaar tegen marktwaarde;
 - doorexploiteren van Daeb-bedrijfsonroerend goed;
 - de onderhoudsraming is conform de begroting 2013 en de bijbehorende meerjarenonderhoudsbegroting;
 - renovatiecomplexen zijn ingerekend op basis van € 20.000,- per vhe voor groot onderhoud;
 - verhogen van de huren tot 90% van de maximaal redelijke huurprijs, waarbij geldt dat Daeb-woningen in de Daeb-categorie blijven;
 - geen vervroegde aflossing: inrekening aflossing conform leningovereenkomsten.
 17. dat in beginsel geen ruimte voor WSG bestaat voor nieuwe investeringen of andere activiteiten dan die welke voortvloeien uit c.q. noodzakelijk zijn voor de sanering van WSG;

DBV

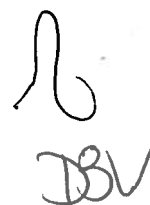
18. dat in dit saneringsplan na afloop van een saneringsperiode van vijf jaar WSG financieel aan de CFV-saneringsnorm zal voldoen en daarbij een goede uitgangspositie heeft om op te gaan in een kredietwaardige corporatie, dan wel door aanvullende maatregelen en/of een nieuw besluit tot toekenning van saneringssteun uiterlijk na het verstrijken van een daarop volgende termijn van vijf jaar aan de WSW kredietwaardigheidseisen voldoet;
19. dat dit scenario nader uitgewerkt en onderbouwd is in het aan dit besluit ten grondslag liggende herziene saneringsplan van 11 juli 2013;
20. dat verzekerd moet zijn dat eventuele meevallers gedurende de saneringsperiode tot een verlaging van de benodigde saneringssteun leidt;
21. dat om die reden in dit besluit sprake is van een gemaximeerde steunverlening;
22. dat voor de bepaling van de periodieke uitbetaling van de saneringssteun rekening wordt gehouden met de cashflow ontwikkeling van WSG, met de beperkte mogelijkheden om vervroegd af te lossen gedurende de komende vijf jaar en met de reguliere aflossing van leningen om de overfinanciering te mitigeren, zodanig dat WSG aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen;
23. dat een uitvoeringsovereenkomst met het WSG benodigd is om aan dit besluit uitwerking te geven;
24. dat dit besluit ertoe strekt de steunverplichting vast te stellen die benodigd is om de komende vijf jaar te komen tot de CFV-saneringsnorm;
25. dat CFV alle rechten voorbehoudt tot aansprakelijkstelling van betrokkenen, inclusief (voormalige) bestuurder en commissarissen, wanneer mocht blijken dat onjuiste en/of onvolledige informatie door de corporatie is verstrekt en/of wanbeleid is gevoerd door de corporatie, dan wel belangenverstrengeling aan de orde is geweest.

Gelet op artikel 71a, eerste lid, onderdeel a van de Woningwet, art. 6 BCFV, op de beleidsregels van CFV, alsmede op het convenant tussen CFV en WSW inzake de naadloze aansluiting,

BESLUIT

aan WSG steun te verlenen in de vorm van een renteloze lening ten bedrage van nominaal maximaal € 117,754 miljoen (zegge honderdzeventien miljoen zevenhonderdvierenvijftig duizend euro) ten behoeve van de sanering, en:

- a. dat deze saneringsbijdrage in de vorm van een achtergestelde renteloze lening ter beschikking wordt gesteld;
- b. dat veranderde omstandigheden en gewijzigde inzichten, zoals in de overwegingen verwoord, zich in overwegende mate verzetten tegen ongewijzigde voortzetting van de sanering als bepaald in besluit nr. 80 en dat derhalve onderhavig besluit hiervoor in de plaats treedt;
- c. dat het bij besluit nr. 80 verleende voorschot van € 21 miljoen wordt omgezet in een achtergestelde renteloze lening en daarmee onderdeel uitmaakt van het bij onderhavig besluit verleende steunbedrag;



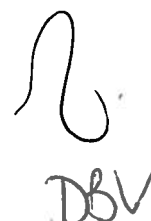
- d. dat deze saneringsbijdrage wordt verstrekt voor de saneringsaanpak als omschreven in het bij dit besluit behorende saneringsplan en de nadere uitwerkingen;
- e. dat de precisering van de periodieke uitbetaling, zijnde de beschikbaarstelling in gedeelten, in een uitvoeringsovereenkomst tussen CFV en WSG nader wordt vastgesteld met in achtneming van het uitgangspunt dat de cashflow in een jaar niet onder nul komt en dat WSG fluctuaties als gevolg van leningarrangementen in de loop van een jaar kan opvangen binnen de bestaande rekening courant;
- f. dat bij volledige overname van WSG door een of meerdere corporaties en opheffing van WSG het voorschot geheel of gedeeltelijk kan worden omgezet in een bijdrage;
- g. dat de saneringsperiode afloopt per 1 juli 2018, en
- h. dat vóór die datum wordt gezien of - conform overweging nr. 18 - een nieuw besluit tot saneringssteuntoekenning aan WSG noodzakelijk is om uiterlijk in een termijn van vijf jaar aan de WSW kredietwaardigheidseisen te voldoen;
- i. dat jaarlijks een evaluatie plaatsvindt teneinde specifiek te beoordelen of de saneringsaanpak volgens de aan dit besluit ten grondslag liggende scenario en saneringsplan bijstelling behoeft. Op basis van die evaluatie kan de saneringsaanpak worden bijgesteld.

Aan de steunverlening zijn de volgende verplichtingen verbonden:

- 1. WSG stelt jaarlijks een liquiditeitsbegroting op voor het komende jaar en verstrekt die uiterlijk 31 oktober aan CFV, ten behoeve van het vaststellen van de jaarlijkse saneringsbijdrage;
- 2. WSG werkt volledig mee aan de totstandkoming - uiterlijk 1 oktober 2013 - van een uitvoeringsovereenkomst waarin ter uitwerking van dit steunbesluit de periodieke uitbetaling, alsook procedureafspraken en condities voor een adequate uitvoering van de sanering, nader worden vastgelegd;
- 3. WSG voert alle in het saneringsplan genoemde maatregelen uit, met in achtneming van eventuele nadere uitwerkingen en goedkeuringsvereisten, zoals onder andere opgenomen in de uitvoeringsovereenkomst, of bijstelling van het saneringsplan;
- 4. WSG rapporteert per kwartaal omtrent de voortgang en uitvoering van de maatregelen, bij CFV;
- 5. WSG voert de onder h. bedoelde evaluaties uit, in overleg met CFV;
- 6. WSG dient binnen zes weken na afloop van de saneringsperiode een aanvraag tot subsidievaststelling in bij CFV;
- 7. WSG verstrekt gedurende de saneringsperiode onverwijld alle door CFV verlangde informatie en gegevens, voor zover dit naar het oordeel van CFV voor het toezicht op de naleving van de saneringsverplichtingen, dan wel voor een beslissing van CFV omtrent de subsidievaststelling, nodig is.

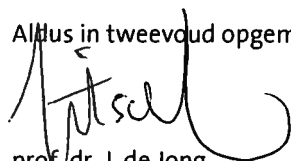
De steunverlening vindt plaats onder de volgende voorwaarden:

- i. indien uit de evaluaties als bedoeld onder i. blijkt dat WSG uiteindelijk minder steun nodig heeft om op de CFV-saneringsnorm uit te komen dan het in dit besluit genoemde gemaximeerde steunbedrag, kunnen de nog uit te betalen voorschotten neerwaarts worden aangepast;



- II. indien en voor zover de uitbetaling van (delen van) de steun is gebaseerd op een begroting van CFV die nog niet is vastgesteld of goedgekeurd, geldt het algemene begrotingsvoorbehoud als bedoeld in par. 3.7 van de beleidsregels 2013 van CFV;
- III. indien CFV van mening is dat aan bovengenoemde verplichtingen of voorwaarden niet is voldaan of niet zal worden voldaan, kan CFV het uitbetaalde voorschot of voorschotten terugvorderen en/of de minister voor Wonen en Rijksdienst verzoeken maatregelen te treffen.

Althus in tweevoud opgemaakt en getekend te Baarn, d.d. 24 juli 2013



prof. dr. J. de Jong
Voorzitter bestuur



drs. D.L. Braal-Verhoog
Waarnemend directeur

Bezwaar

Op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht kan door belanghebbenden binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit hiertegen bezwaar worden gemaakt middels het indienen van een bezwaarschrift bij het bestuur van CFV | postbus 107 | 3740 AC | BAARN.