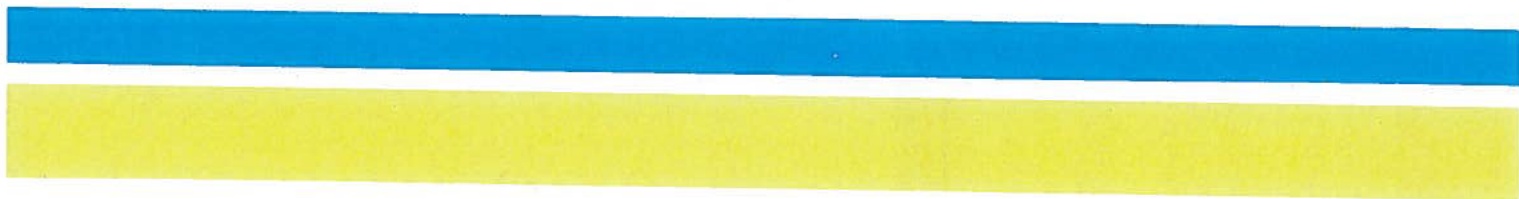


Ontwerpvoorstel administratieve scheiding

Woonzorg Nederland

27 december 2016



Inhoudsopgave

1. Missie en visie Woonzorg Nederland	3
2. Keuze voor soort scheiding/splitsing	4
2.1 Keuze scheiding	4
3. Portefeuille strategie	5
3.1 Huidige portefeuille	5
3.1.1 Zelfstandige woningen.....	5
3.1.2 Intramuraal	5
3.1.3 BOG/MOG.....	6
3.1.4 Parkeren.....	6
3.1.5 Overig	6
3.2 Wensportefeuille	6
3.3 Transformatieopgave	7
3.4 Het portefeuille resultaat	8
3.4.1 Samenstelling woningportefeuille (betaalbaarheid).....	8
3.4.2 Duurzaamheid.....	9
4. Zienswijzen	10
4.1 Gemeenten	10
4.2 Huurdersorganisatie.....	12
5. Verbindingenstructuur	13
5.1 Verbindingenstructuur	13
6. Levensvatbaarheid en financierbaarheid.....	15
6.1 Financieringsplan.....	15
6.2 Financiële ratio's.....	15
6.2.1 Liquiditeitsratio's.....	15
6.2.2 Vermogensratio's	16
6.3 Kostenverdeelstaat	17
6.4 Conclusie levensvatbaarheid en financierbaarheid	17
Bijlage 1. Beoordeling WSW	18

1. Missie en visie Woonzorg Nederland

Als woningcorporatie heeft Woonzorg Nederland een maatschappelijke opgave. De focus is daarbij gericht op huisvesting aan kwetsbare groepen met in het bijzonder de huisvesting van kwetsbare ouderen en mensen met een beperking. Mensen die kwetsbaar zijn door ouderdom of een beperking willen zo lang mogelijk zelf de regie blijven voeren over hun leven. Wanneer ze daar minder goed toe in staat zijn, willen ze een veilige plek om te wonen en de zekerheid dat ze de ondersteuning krijgen die ze nodig hebben. Die wensen vormen de basis van onze missie die luidt:

Woonzorg Nederland biedt passende woonruimte aan kwetsbare ouderen en mensen met een beperking die beschut of beschermd willen wonen. Onze dienstverlening ondersteunt de behoefte aan veiligheid en zekerheid van onze doelgroep. We willen onze klanten de mogelijkheid bieden om optimaal deel te nemen aan de samenleving. Om hen daarbij te ondersteunen, werken wij samen met partijen in de wijk die hetzelfde doel nastreven.

Door middel van haar vastgoed beoogt Woonzorg Nederland invulling te geven aan haar missie en visie. Mensen willen zelf kunnen bepalen wat er in hun leven gebeurt, ook als ze ouder worden of een beperking hebben. De regie houden over het eigen leven is belangrijk. Woonzorg Nederland biedt daarom ouderen en mensen met een beperking een woning en woonomgeving die daarbij helpt. Speciale aandacht gaat uit naar mensen met een smalle beurs.

Bij het uitvoeren van de maatschappelijke opdracht staan vier pijlers centraal:

- Klantgerichtheid
- Samenwerken aan een beter aanbod
- Waarde behoud vastgoed
- Bedrijfseconomische continuïteit

Woonzorg is een landelijk werkende categorale instelling.

2. Keuze voor soort scheiding/splitsing

2.1 Keuze scheiding

Met het in werking treden van de Woningwet dienen aldus DAEB en niet-DAEB werkzaamheden te worden gescheiden.

Woonzorg Nederland heeft wat betreft de portefeuillestrategie:

- geen ambities ten aanzien van uitbreidingsinvesteringen niet-DAEB woonegelegenheden;
- geen ambities ten aanzien van de ontwikkeling van nieuw maatschappelijk vastgoed of bedrijfsmatig vastgoed;
- het voornemen dat geen werkzaamheden buiten de toegelaten instelling, via verbindingen, worden uitgevoerd.

Kern van de portefeuillestrategie is het beschikbaar houden van de huidige vastgoedportefeuille voor de doelgroep danwel deze te transformeren ten behoeve van de doelgroep. Een en ander binnen economische randvoorwaarden.

Daarnaast is betaalbaarheid voor de sociale doelgroep een belangrijke maatschappelijke randvoorwaarde binnen de (portefeuille)strategie.

Gelet op voorgaande en met het oog op de samenstelling van de vastgoed portefeuille en doelgroep is er geen aanleiding om te opteren voor juridische splitsing.

Derhalve kiest Woonzorg Nederland voor een administratieve scheiding.

3. Portefeuillestrategie

3.1 Huidige portefeuille

Juist doordat Woonzorg Nederland conform haar missie en visie zich richt op het bieden van huisvesting aan kwetsbare ouderen en mensen met een beperking wijkt de samenstelling van de vastgoedportefeuille af van de traditionele corporatie.

Woonzorg Nederland onderscheidt de volgende typen vastgoed:

- Zelfstandige woningen
- Intramuraal
- BOG/ MOG
- Parkeerplaatsen/ garages
- Overig.

De samenstelling van de portefeuille verdeeld naar type vastgoed is na scheiding in onderstaande tabel weergegeven. De eenheden zijn op basis van de eenheden per 31 december 2015.

Type	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Zelfstandige woningen	26.598	1.305	27.903
Intramuraal	15.054	0	15.054
Bedrijfsruimte	301	177	478
Parkeren	0	2.840	2.840
Overig	104	0	104
Totaal	42.057	4.322	46.379

Tabel 2. Samenstelling portefeuille

Het type vastgoed worden hieronder nader toegelicht.

3.1.1 Zelfstandige woningen

De zelfstandige woningen betreffen zowel gewone huurwoningen als wel zelfstandige huurwoningen die zijn ontstaan door het scheiden van wonen en zorg.

3.1.2 Intramuraal

Het intramurale vastgoed betreft de verpleeg- en verzorgingshuizen binnen de portefeuille van Woonzorg Nederland. Voor deze complexen geldt dat sprake is van één contractpartij. De omvang wordt uitgedrukt in het aantal bedden. Daarnaast zijn hier ook vormen van beschermd wonen voor gehandicapten en onzelfstandige eenheden (in de intramurale sfeer) opgenomen.

3.1.3 BOG/MOG

De bedrijfsruimten zijn onder te verdelen in maatschappelijk vastgoed (MOG) en bedrijfsonroerend goed (BOG).

3.1.4 Parkeren

De parkeerplaatsen omvatten zowel garageboxen als plaatsen in parkeergarages of op maaiveld. Alle parkeerplaatsen zijn gekwalificeerd als niet-DAEB.

3.1.5 Overig

Onder overig zijn een aantal bergingen en eenheden die getypeerd zijn als WZN-gebruik, bijvoorbeeld lokale clusterkantoren.

3.2 Wensportefeuille

Vanuit de missie, visie en strategie zijn de volgende uitgangspunten gedefinieerd:

- Geen groei in de vrije sector
- Met het oog op betaalbaarheid, het aantal woningen in de goedkope (< € 411) en betaalbare categorie (€ 412 - € 631) minimaal handhaven en bij voorkeur licht laten stijgen
- Focus op DAEB-bezit
- Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg zal het aantal intramurale eenheden dalen. Dit zal voor een deel gecompenseerd worden met de aanwas van zelfstandige huurwoningen in voormalige intramurale complexen
- Geen ambities op het vlak van BOG/MOG en parkeren. Eventuele mutaties zijn een bijproduct van transformaties, renovaties en/of nieuwbouw/aankoop.

Op het gebied van duurzaamheid stelt Woonzorg Nederland als doelstelling om in 2025 alle woningen met een energielabel lager dan B gemiddeld minimaal twee labelstappen te hebben verbeterd. De bijbehorende investeringen zullen zoveel mogelijk gecombineerd worden met transformatie, renovatie of onderhoud van complexen.

Het gemiddelde energielabel binnen Woonzorg Nederland is op dit moment een D. De stand ultimo 2015 is:

Label	Aantal	Percentage
A	2.132	8%
B	2.236	8%
C	7.103	25%
D	4.210	15%
E	2.525	9%
F	3.107	11%
G	6.590	24%
Totaal	29.703	100%

Tabel 3. Huidige energielabels

3.3 Transformatieopgave

Woonzorg Nederland transformeert de vastgoedportefeuille van huidige portefeuille op de wensportefeuille. De transformatieopgave om de wensportefeuille te realiseren is hieronder weergegeven:

10.1.c en 10.2.g

Door transformatie ontstaan ca. 3.300 zelfstandige wooneenheden. Het aantal intramurale eenheden neemt af met ca. 5.000 eenheden. De belangrijkste reden voor deze afname van eenheden ligt in de transformatie scheiden wonen en zorg. Een groot deel van de projecten zijn hierop gericht.

Daarnaast ontstaat er vanaf 2021 ruimte voor acquisitieprojecten, welke zijn verantwoord onder de categorie nieuwbouw in bovenstaande tabel.

Het bijbehorende (des)investeringsprogramma, vertaald in euro's is hieronder weergegeven:

10.1.c en 10.2.g

10.1.c en 10.2.g

3.4 Het portefeuille resultaat

De transformatieopgaaf uit de voorgaande paragraaf resulteert in de volgende portefeuille:

10.1.c en 10.2.g

Uit het portefeuilleresultaat blijkt een groei van het aantal verhuureenheden woningen en een daling van het aantal verhuureenheden intramuraal. Dit is grotendeels het gevolg van scheiden van wonen en zorg, omdat hierdoor kleinere verhuureenheden worden samengevoegd naar grotere zelfstandige verhuureenheden.

Tevens wordt er niet extra geïnvesteerd in BOG/MOG, parkeren en overig.

3.4.1 Samenstelling woningportefeuille (betaalbaarheid)

De woningportefeuille naar prijsklasse is hieronder weergegeven. Hieruit blijkt dat de woningportefeuille groeit. Dit is met name het gevolg van scheiden wonen en zorg en aanvullende acquisitie in de periode na 2021. De doelstelling om het aantal goedkope en betaalbare woningen op peil te houden wordt gehaald.

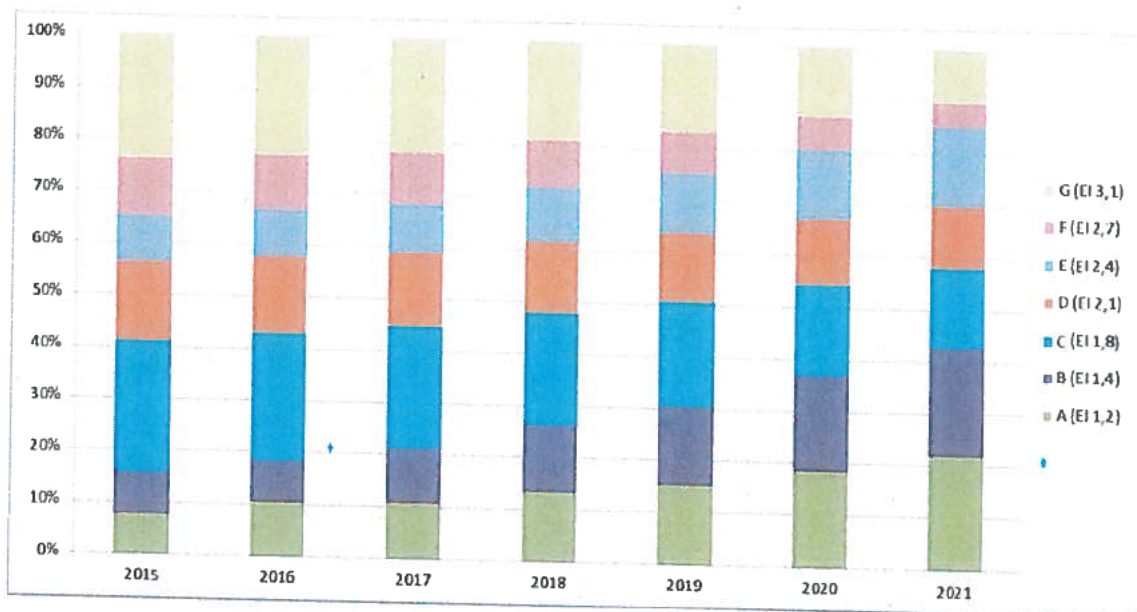
Prijsklasse	2015	prognose 2026
Goedkoop (<411)	1.768	1.999
Betaalbaar (412 - 631)	20.247	20.573
Bereikbaar (632 - 711)	4.649	7.483
Vrije sector (> 711)	1.239	1.161
Totaal	27.903	31.216

Tabel 7. Samenstelling woningportefeuille in prijsklassen 2015 – 2026

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de woningportefeuille groeit. Dit is met name het gevolg van scheiden wonen en zorg en aanvullende acquisitie c.q. nieuwbouw in de periode na 2021. De doelstelling om de voorraad goedkope en betaalbare woningen op peil te houden wordt gehaald.

3.4.2 Duurzaamheid

De verwachte ontwikkeling van het energielabel in de komende jaren is in onderstaand grafiek weergegeven:



Grafiek 1. Ontwikkeling van de energielabels 2015 - 2021

Als gevolg van de investeringen in duurzaamheid stijgt het aantal woningen met minimaal een B-label van 16% in 2015 naar 42% in 2021. Ook is er een sterke afname van de slechte energielabels F en G. Deze ontwikkeling zal zich na 2021 doorzetten.

4. Zienswijzen

Alle 169 gemeenten waarin Woonzorg Nederland bezit heeft hebben het concept scheidingsvoorstel half juli ontvangen. Ook het landelijk huurdersplatform en de huurders van maatschappelijke ruimten zijn verzocht hun zienswijze op het scheidingsvoorstel te geven.

4.1 Gemeenten

Niet iedere gemeente heeft gereageerd op het verzoek om hun zienswijze op het scheidingsvoorstel te geven. In de tabel op de volgende pagina zijn alle gemeenten en de zienswijze die men heeft afgegeven opgenomen.

Nr	Gemeente	Zienswijze	Nr	Gemeente	Zienswijze	Nr	Gemeente	Zienswijze
1	Aa en Hunze	Positief	39	Dordrecht	Positief	77	Kampen	Positief
2	Achtkarspelen	Positief	40	Drimmelen	Positief	78	Krimpenerwaard	Positief
3	Albrandswaard	Positief	41	Duiven	Positief	79	Landsmeer	Geen
4	Alkmaar	Positief	42	Ede	Positief	80	Lansingerland	Positief
5	Almelo	Positief	43	Eemmond	Positief	81	Leerdam	Positief
6	Almere	Positief	44	Eindhoven	Positief	82	Leeuwarden	Positief
7	Alphen aan den	Positief	45	Elburg	Positief	83	Leeuwarderade	Positief
8	Amersfoort	Positief	46	Emmen	Positief	84	Leiden	Positief
9	Amstelveen	Positief	47	Enkhuizen	Positief	85	Leiderdorp	Positief
10	Amsterdam	Positief	48	Enschede	Positief	86	Lelystad	Positief
11	Apeldoorn	Positief	49	Epe	Positief	87	Lingewaard	Positief
12	Appingedam	Positief	50	Franekeradeel	Positief	88	Littenseradiel	Positief
13	Arnhem	Positief	51	Giessenlanden	Positief	89	Lopik	Geen
14	Assen	Positief	52	Goes	Positief	90	Loppersum	Positief
15	Baarn	Positief	53	Gooise Meren	Positief	91	Losser	Positief
16	Barendrecht	Positief	54	Gouda	Positief	92	Maasgouw	Positief
17	Beemster	Positief	55	Groningen	Positief	93	Maastricht	Positief
18	Bergen (NH.)	Positief	56	Haaren	Positief	94	Marum	Positief
19	Bernheze	Positief	57	Haarlem	Positief	95	Menterwolde	Positief
20	Best	Positief	58	Haarlemmerme	Positief	96	Meppel	Positief
21	Beuningen	Positief	59	Harderwijk	Positief	97	Middelburg	Positief
22	Beverwijk	Positief	60	Haren	Positief	98	Midden-	Positief
23	Bloemendaal	Positief	61	Harlingen	Positief	99	Montferland	Positief
24	Borger-Odoorn	Positief	62	Heemskerk	Positief	100	Montfoort	Positief
25	Breda	Positief	63	Heemstede	Positief	101	Mook en	Positief
26	Bronckhorst	Positief	64	Heerde	Positief	102	Neder-Betuwe	Positief
27	Capelle aan den	Positief	65	Heerenveen	Positief	103	Nijmegen	Positief
28	Castricum	Positief	66	Heerhugowaard	Positief	104	Nissewaard	Positief
29	Dantumadiel	Positief	67	Heerlen	Positief	105	Noordenveld	Positief
30	De Bilt	Positief	68	Heiloo	Positief	106	Noordoostpold	Positief
31	DE FRYSKE	Positief	69	Hellevoetsluis	Positief	107	Nuenen,	Positief
32	De Marne	Positief	70	Helmond	Positief	108	Nunspeet	Positief
33	Delfzijl	Positief	71	Hendrik-Ido-	Positief	109	Oisterwijk	Positief
34	Den Helder	Positief	72	Hilversum	Positief	110	Oldambt	Positief
35	Deventer	Positief	73	Hof van Twente	Positief	111	Oosterhout	Positief
36	Dinkelland	Positief	74	Hoogezaand-	Positief	112	Ooststellingwer	Positief
37	Doetinchem	Positief	75	Hoorn	Positief	113	Oostzaan	Positief
38	Dongeradeel	Positief	76	Huizen	Positief			

Nr	Gemeente	Zienswijze	Nr	Gemeente	Zienswijze	Nr	Gemeente	Zienswijze
114	Opsterland	Positief	133	Slachteren	Positief	152	Voorschoten	Positief
115	Oss	Positief	134	Sluis	Positief	153	Voorst	Positief
116	Oude IJsselstreek	Positief	135	Soest	Positief	154	Vught	Positief
117	Ouder-Amstel	Positief	136	Stadskanaal	Positief	155	Waalwijk	Positief
118	Pekela	Positief	137	Steenbergen	Positief	156	Waterland	Positief
119	Pijnacker-Nootdorp	Positief	138	Steenwijkerland	Positief	157	Weert	Positief
120	Purmerend	Positief	139	Súdwest	Positief	158	Westervoort	Positief
121	Raalte	Positief	140	Ten Boer	Positief	159	Wijdmeren	Geen
122	Renkum	Positief	141	Terneuzen	Positief	160	Wijk bij	Geen
123	Rijswijk	Positief	142	Tilburg	Positief	161	Winsum	Positief
124	Roermond	Positief	143	Uitgeest	Positief	162	Winterswijk	Positief
125	Roosendaal	Positief	144	Uithoorn	Positief	163	Wormerland	Positief
126	Rotterdam	Positief	145	Utrecht	Positief	164	Zaanstad	Positief
127	Schagen	Positief	146	Utrechtse	Positief	165	Zandvoort	Positief
128	Schijndel	Positief	147	Veendam	Positief	166	Zederik	Positief
129	Schouwen-	Positief	148	Veenendaal	Positief	167	Zeist	Positief
130	s-Gravenhage	Positief	149	Venray	Positief	168	Zevenaar	Positief
131	'S-HERTOGENBOSCH	Positief	150	Vlaardingen	Positief	169	Zwolle	Positief
132	Sint-Michielsgestel	Positief	151	Vlagtwedde	Positief			

Tabel 8. Overzicht ontvangen zienswijze gemeenten

Van de in totaal 169 gemeenten, is van 165 gemeenten een positieve of neutrale zienswijze ontvangen en geen enkele negatieve. Daar waar geen reactie is ontvangen, doet Woonzorg Nederland een inspanning om alsnog een zienswijze te ontvangen.

4.2 Huurdersorganisatie

Het landelijk huurdersplatform (LHP) vertegenwoordigt alle bewonerscommissies van de complexen van Woonzorg Nederland. Tenminste eens per twee maanden vergadert het bestuur van LHP met de directie van Woonzorg Nederland. Daarmee behartigen zij de belangen van de huurders op landelijk niveau.

Het LHP heeft d.d. 18 augustus 2016 een positieve zienswijze afgegeven:



Woonzorg Nederland
10.2.e
Postbus 339
1180 AH Amstelveen

Amstelveen, 18 augustus 2016

Betreft: Het verzoek aan het LHP d.d. 29 juli 2016 om de zienswijze vanuit de huurders kenbaar te maken inzake het scheidingsvoorstel DAEB-niet-DAEB

Geachte 10.2.e

In het schrijven met kenmerk 16362 d.d. 29 juli 2016 wordt een scheidingsvoorstel DAEB-niet-DAEB gedaan.

Uit de bijgevoegde analyse blijkt dat uw woningportefeuille 672 gebouwen omvat, waarvan het overgrote merendeel (556 gebouwen) uitsluitend uit DAEB-woningen bestaat. Er zijn slechts 13 gebouwen die uitsluitend niet-DAEB woningen kennen, zodat 103 gebouwen zowel DAEB als niet-DAEB woningen heeft. Omdat Woonzorg Nederland zich met name richt op het DAEB-segment, heeft u onderzocht waar het mogelijk is de niet-DAEB eenheden over te hevelen naar het DAEB-segment.

Het LHP kan zich vinden in uw voorstel om van 35 gemengde wooncomplexen 17 complexen over te hevelen naar volledig DAEB en 19 wooncomplexen naar volledig niet-DAEB. Dat u daarbij kiest voor een administratieve scheiding en geen juridische wordt door het LHP als de meest logische keuze gezien.

Namens het bestuur van het Landelijk Huurders Platform,

5. Verbindingenstructuur

5.1 Verbindingenstructuur

Woonzorg Nederland heeft een verbinding in bestuurlijke en/of financiële zin met verschillende maatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee Woonzorg Nederland een organisatorische en economische eenheid vormt, dat wil zeggen alle rechtspersonen waarin Woonzorg Nederland beslissende zeggenschap op het beleid kan uitoefenen.

Hierna volgt een beschrijving van genoemde groepsmaatschappijen:

Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang 100%) heeft primair ten doel het ontwikkelen, voorbereiden en (doen) realiseren van vastgoedprojecten door nieuwbouw, sloop en renovatie. Intern worden de mogelijkheden onderzocht en in kaart gebracht om deze op te heffen of te laten fuseren met Stichting Woonzorg Nederland.

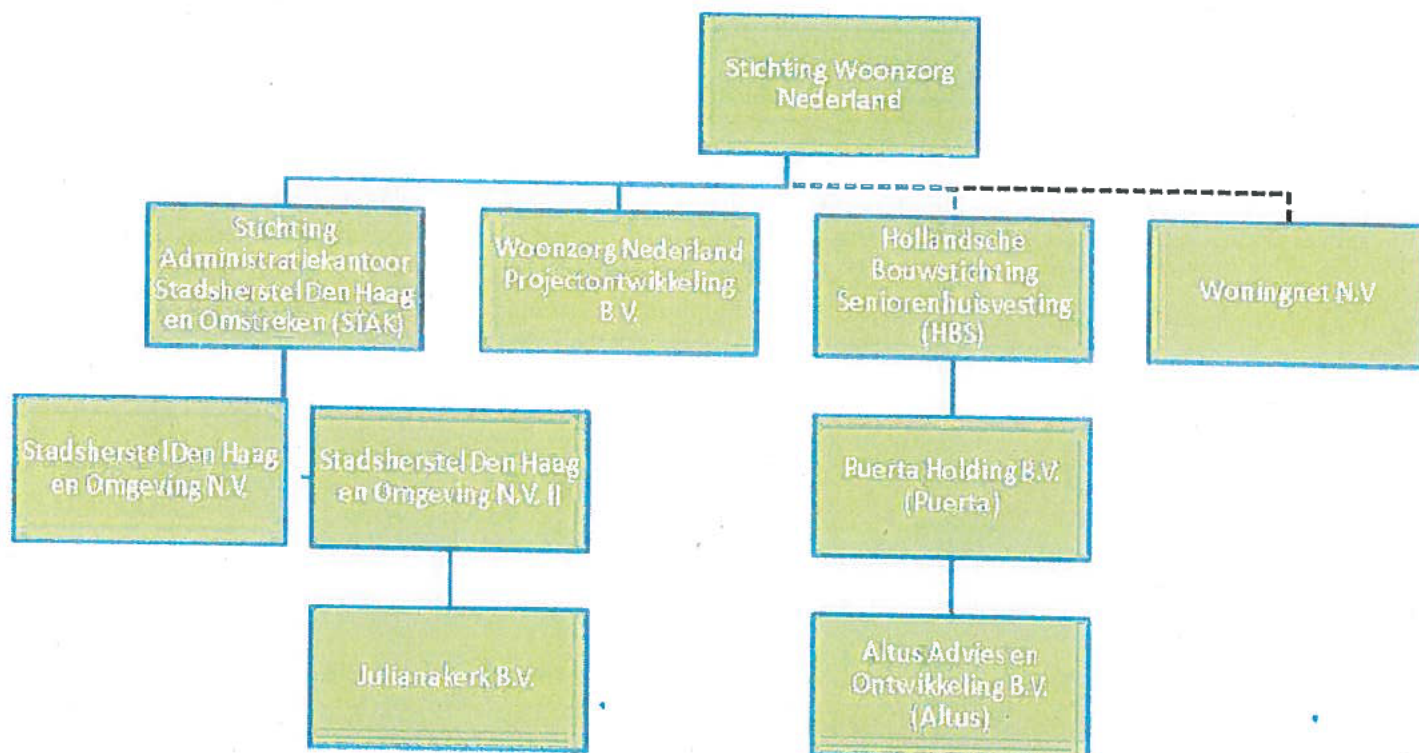
Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting (HBS) (statutair gevestigd te Halfweg) stelt zich ten doel bijzondere woonvoorzieningen voor senioren te realiseren. HBS bezit alle aandelen in Puerta Holding B.V.

Puerta Holding B.V. (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang 100%) is opgericht met als doelstelling: het oprichten van, het deelnemen in en het financieren van vennootschappen of ondernemingen (als houdstermaatschappij fungeren). Puerta Holding B.V. bezit alle aandelen in Altus Advies en Ontwikkeling B.V.

Altus Advies en Ontwikkeling B.V. (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang 100%) is een rechtspersoon die – voor eigen rekening en risico – projecten ontwikkelt in het duurdere marktsegment met aanvullende zorg- en dienstverlening

De groepsmaatschappijen Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting, zijnde de rechtspersonen HBS, Puerta en Altus, zullen worden geliquideerd op het moment dat alle registergoederen, welke thans nog ten name van Altus zijn gesteld, in eigendom zijn overgedragen aan derden.

Naar verwachting zal dit uiterlijk eind 2019 het geval zijn, waarna de rechtspersonen worden geliquideerd.



Figuur 2. Verbindingsstructuur

Daarnaast bezit Woonzorg Nederland nog enkele deelnemingen met een beperkt aandelenpakket, waarbij zij geen beslissende zeggenschap heeft in de verbinding:

Stichting Administratiekantoor Stadsherstel Den Haag en Omgeving (STAK)

Woonzorg Nederland bezit thans 8,7 % certificaten van aandelen in Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. en Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.II, welke certificaten van aandelen zijn uitgegeven door de Stichting Administratiekantoor Stadsherstel Den Haag en Omgeving (STAK). Woonzorg Nederland is daarmee een van de groot certificaataandeelhouders in Stadsherstel Den Haag en Omgeving. In de loop van 2017 zal Woonzorg Nederland zich moeten afvragen of en onder welke voorwaarden zij certificaataandeelhouder blijft van de N.V.'s. In het verleden hebben verschillende certificaataandeelhouders hun certificaten van aandelen te koop hebben aangeboden. Daadwerkelijke verkoop van deze certificaten van aandelen tegen een acceptabele prijs bleek echter erg lastig te zijn.

Woningnet N.V.


Woonzorg Nederland bezit, volgens zijn jaarrekening van 2014, circa 1 % van de aandelen in Woningnet N.V. De vennootschap heeft als doel: "het deelnemen in, financieren van en het voeren van de directie of administratie van ondernemingen die zich met name bezig houden met de ondersteuning van verhuur- en verkoopactiviteiten van toegelaten instellingen krachtens de Woningwet.". In de loop van 2016 zal Woonzorg Nederland zich moeten afvragen of en onder welke voorwaarden zij aandeelhouder zal blijven van voornoemde N.V.

6. Levensvatbaarheid en financierbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële gezondheid van de portefeuilles. Uitgangspunt voor de scheiding is dat beide portefeuilles economisch zelfstandig levensvatbaar en financierbaar moeten zijn.

6.1 Financieringsplan


10.1.c en 10.2.g



6.2 Financiële ratio's

De ratio's zijn te splitsen in liquiditeitsratio's en vermogensratio's. Deze zijn hieronder

10.1.c en 10.2.g



ICR

De interest coverage ratio (ICR) wordt bepaald als de verhouding tussen de kasstroom uit exploitatie afgezet tegen de rentelasten. Deze verhouding moet ten minste 1,4 voor de DAEB zijn en voor de niet-DAEB 1,8.

Zowel jaarlijks als het gewogen gemiddelde over vijf jaar voor de DAEB als de niet-DAEB tak voldoen aan de norm. ¹

DSCR

De debt service coverage ratio (DSCR) wordt gebruikt om te beoordelen of de kasstroom uit exploitatie groot genoeg is om rente én (verplichte) aflossing te betalen. In de tabel zijn twee berekeningsmethodes gepresenteerd. In de DSCR (dpi) is de waarde uit corpodata overgenomen. In deze berekening worden echter ook vrijwillige extra aflossingen meegenomen. Corpodata maakt geen onderscheid tussen verplichte en vrijwillige aanvullende aflossingen. Derhalve is ook de DSCR (mjp) opgenomen waarbij de vrijwillige extra aflossingen buiten de berekening zijn gehouden.

De minimale norm voor deze ratio is voor DAEB en niet-DAEB 1. Zowel voor de DAEB als de niet-DAEB tak (o.b.v. verplichte aflossingen) wordt aan de norm voldaan.

6.2.2 Vermogensratio's

Voor de beoordeling van de liquiditeit worden de solvabiliteit (o.b.v. bekleemde marktwaarde), de Loan to Value (o.b.v. bedrijfswaarde) en de dekkingsratio (Loan to Value o.b.v. marktwaarde). Deze zijn hieronder weergegeven:

10.1.c en 10.2.g

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft inzicht in de mate waarin op lange termijn kan worden voldaan aan alle verplichtingen. Hiervoor wordt het eigen vermogen afgezet tegen het balanstotaal. Op basis van de bekleemde marktwaarde geldt een norm van 20% in de DAEB-tak. Aan deze norm wordt voldaan.

Bij de start van de scheiding voldoet de niet-DAEB tak aan de norm van 40% - 60%. Door de aflossingen, verkoop van grondposities en minimale investeringen stijgt de solvabiliteit in de loop der jaren boven de 60%. De maximale norm van 60% geldt slechts voor de startpositie.

LTV

De loan to value (LTV) zegt iets over de mate waarin de contante waarde van toekomstige kasstromen (de bedrijfswaarde) zich verhoudt tot de totale leningen. Voor zowel de DAEB als de niet-DAEB geldt hiervoor een maximale norm van 75%. Voor de prognoseperiode 2017-2021 voldoet zowel de DAEB- als de niet-DAEB tak aan de norm.

Dekkingsratio

Met de dekkingsratio wordt de verhouding tussen de schuld en de waarde van het onderpand beoordeeld. In feite een vergelijkbare ratio als de LTV maar nu op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. De norm voor beide portefeuilles bedraagt maximaal 70%. Zowel voor de DAEB als de niet-DAEB tak wordt aan de norm voldaan.

Conclusie ratio's

Voor beide portefeuilles geldt dat ze financieel gezond zijn en aan de normen voor wat betreft de voornoemde ratio's voldoen.

6.3 Kostenverdeelstaat

Middels een kostenverdeelstaat is voor bedrijfskosten een splitsing gemaakt tussen de vastgoed gerelateerde en indirecte kosten. De directe exploitatiekosten en de vastgoed gerelateerde kosten zijn op basis van gewogen eenheden toegerekend aan de verhuureenheden en daarmee aan DAEB en niet-DAEB.

De indirecte kosten zijn verdeeld tussen DAEB en niet DAEB op basis van de huromzetverdeling.

6.4 Conclusie levensvatbaarheid en financierbaarheid

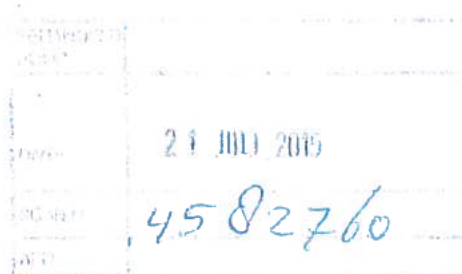
De administratieve scheiding tussen de DAEB en niet-DAEB tak voldoet op alle financiële toetspunten aan de gestelde normen door de AW en het WSW. Zowel de DAEB als de niet-DAEB tak zijn economisch levensvatbaar en op grond van de getoonde financiële ratio's tevens financierbaar.

Bijlage 1. Beoordeling WSW

Ons kenmerk 4201/259205
Onderwerp Borgingsplafond en borgbaarheid
Datum Hilversum, 15 juli 2015



Woonzorg Nederland
10.2.e
Postbus 339
1180 AH AMSTELVEEN



Geachte 10.2.e

Hierbij ontvangt u een overzicht van het nieuwe borgingsplafond van uw corporatie. Dit borgingsplafond bepaalde WSW op basis van de financieringsbehoefte voor de jaren 2015 tot en met 2017, zoals opgenomen in uw dPi2014. De beoordeling door WSW kan aanleiding zijn voor een correctie. Indien dit het geval is, lichten wij die hieronder toe.

Indien bij uw corporatie materiële afwijkingen zijn ontstaan ten opzichte van de door u ingevulde dPi2014, verzoeken wij u contact op te nemen met uw accountmanager. Wij beoordelen vervolgens de mogelijke consequenties voor de hoogte van het borgingsplafond.

Voor de berekening van het borgingsplafond verwijzen wij u naar de bijlage Overzicht borgingsplafond. Een nadere toelichting op de berekeningswijze kunt u vinden op www.wsw.nl.

In het bijgevoegde 'overzicht borgingsplafond' daalt het borgingsplafond gedurende de prognosejaren. De reden hiervan is dat uw corporatie volgens de dPi2014 in de betreffende jaren hogere netto operationele kasstromen en/of verkoopopbrengsten genereert dan nodig zijn voor de financiering van uw DAEB-activiteiten.

Wij constateren dat u in de dPi2014 een groot aantal woningverbeteringsprojecten heeft opgenomen waar geen bedrijfswaarde verbetering tegenover staat. De investeringsbedragen zijn echter gering. Instandhoudingsuitgaven zonder levensduur- of huurverhoging horen opgenomen te worden in de onderhoudsuitgaven. Als de corporatie deze financiert met leningen of verkoopopbrengsten tast dat de reserves en solvabiliteit aan, uiteindelijk kan dat ook de duurzaamheid van het verdienmodel aantasten. Het bezit van Woonzorg Nederland dient voldoende operationele kasstromen voort te brengen om zichzelf in stand te kunnen houden.

Toelichting correctie
10.1.c en 10.2.g

De richtlijn eigenmiddelen is gepubliceerd op de website van WSW. WSW behoudt zich te allen tijde het recht voor om, als gevolg van veranderingen in wet- en regelgeving, zijn richtlijnen en risicobeoordelingsmodel te wijzigen dan wel in te trekken. Wij verzoeken u er rekening mee te houden dat WSW de richtlijn eigenmiddelen naar aanleiding van de aanstaande herziening van de Woningwet zal wijzigen. WSW kan de datum en inhoud van de wijziging op dit moment nog niet bepalen, mede omdat de wetgever de definitieve tekst van de AMvB('s) en ministeriële regeling(en) bij de Herzieningswet nog kenbaar moet maken. Verwachting is dat het in de toekomst niet meer mogelijk is om investeringen van een dochteronderneming (of andere deelneming) van de TI uit eigen middelen van de TI te financieren.

Ons kenmerk 4201/259205
Onderwerp Borgingsplafond en borgbaarheid
Datum Hilversum, 15 juli 2015

Borgbaarheidsverklaring

Zoals in bijgaande verklaring is opgenomen is uw corporatie borgbaar. De bijgaande verklaring kunt u, indien gewenst, gebruiken bij uw zakelijke contacten, zoals bancaire relaties en gemeenten.

Een afschrift van deze brief sturen wij ter informatie aan de voorzitter van de Raad van Commissarissen/Raad van Toezicht van uw corporatie.

Met vriendelijke groet,
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

10.2.e



Bijlagen:
Overzicht borgingsplafond
Borgbaarheidsverklaring

OVERZICHT BORGINGSPLAFOND

Stichting Woonzorg Nederland te AMSTELVEEN

10.1.c en 10.2.g

Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie per einde van het betreffende kalenderjaar mag hebben. WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van uw financieringsbehoefte, zijnde uw investerings- en herfinancieringsprognose voor de jaren 2015 t/m 2017 conform de dPi. Voor de bepaling van het borgingstegoed is in verband met de actualiteit van gegevens aanvullende informatie opgevraagd, met name met betrekking tot de stand van de liquide middelen ultimo 2014. Daarnaast weegt de risicoclassificatie mee bij de vaststelling van het borgingsplafond.

Omdat het borgingsplafond wordt bepaald op basis van de financieringsbehoefte, bestaat de mogelijkheid dat u gedurende het jaar of per jaareinde boven het borgingsplafond uitkomt indien in een bepaalde periode geen of slechts beperkt aflossingen zijn voorzien. WSW accepteert het feit dat de geborgde leningportefeuille van uw corporatie tijdelijk hoger is dan het vastgestelde borgingsplafond als vervroegde aflossing van geborgde leningen op een economisch verantwoorde wijze niet mogelijk is. WSW gaat ervan uit dat u de overloftige liquide middelen aanwendt voor borgbare bestedingen of voor aflossing van door WSW geborgde leningen.

U kunt geen leningen met WSW-borging aantrekken als daardoor het totale bedrag aan uitstaande geborgde leningen het borgingsplafond van uw corporatie overschrijdt. Indien u een lening met WSW-borging wilt aantrekken maar uw corporatie hiervoor onvoldoende ruimte onder het borgingsplafond heeft, kunt u bij uw accountmanager een verzoek tot verhoging van het borgingsplafond indienen. Wij vragen u een dergelijk verzoek tijdig te doen. De eisen die WSW hieraan vindt u op www.wsw.nl.

Binnen de ruimte van het borgingsplafond kunt u geborgde leningen herfinancieren. U kunt geborgde leningen aantrekken met een stortingsdatum die maximaal zes maanden in de toekomst ligt en die passen binnen het borgingsplafond van het jaar van storting van de lening.

Voor alle leningen geldt bovendien dat WSW alleen borging verstrekt onder de volgende voorwaarden: u regelt zelf de hiervoor noodzakelijke gemeentelijke achtervang, u zet als deelnemer voldoende onderpand in dat in de betreffende gemeente ligt en u voldoet als deelnemer aan de bepalingen zoals vastgelegd in het Reglement van Deelneming van WSW. Alle overige voorwaarden van WSW met betrekking tot de kasstromen zijn eveneens van toepassing. Voor een soepele afhandeling, verzoeken wij u dringend de leningovereenkomsten tijdig aan te leveren. De doorlooptijden vindt u op www.wsw.nl.

De borgingsplafonds in dit overzicht vervangen de eerder aan uw corporatie afgegeven borgingsplafonds. WSW behoudt zich het recht voor om als nieuwe prognoses, feiten of omstandigheden daar aanleiding toe geven, het borgingsplafond te verlagen of het borgingsplafond in te trekken.

Hilversum, 15 juli 2015

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

10.2.e

BORGBAARHEIDSVERKLARING

De Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) rondde onlangs het onderzoek af als bedoeld in artikel 9 van het Reglement van Deelneming en beoordeelde de financiële positie van uw corporatie op basis van het jaarverslag 2013 en de prognosegegevens 2014.

Naar aanleiding hiervan verklaart WSW dat:

Stichting Woonzorg Nederland te AMSTELVEEN

conform artikel 8 van het Reglement van Deelneming voldoet aan de eisen die WSW stelt aan een corporatie als deelnemer.

Op grond van deze verklaring kan Stichting Woonzorg Nederland binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW-borging, indien uw corporatie voldoet aan de voorwaarden voor borging. Voor het ter beschikking gestelde borgingsplafond verwijzen wij u naar het overzicht borgingsplafond 2015-2017.

Hilversum, 15 juli 2015
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

10.2.e