

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Verzoek om toestemming voor overdracht van geborgde leningen MC Escherweg 2-4 van Rentree naar Woonzorg Nederland

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 23-01-2024

Notanummer : 2024-10

Datum : 23-01-2024

Programma : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,

Bijlage(n) : 20231214 overeenkomst contractoverneming lening BNG van Rentree naar Woonzorg Nederland Gemeente Deventer_.pdf, Lening 2.pdf, Verzoek tot medewerking van taakoverdracht MC Escherweg 2-4.pdf

Parafering

15-01-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling18-01-2024: Wethouder

Agendering

* 18-01-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

23-01-2024

B & W d.d.: 23-01-2024

Besluit

1. In te stemmen met de overdracht van geborgde lening met het BNG-leningsnummer 40.105800 en WSW-leningsnummer 42556 van Rentree naar Woonzorg Nederland
2. Wethouder R.S. de Geest te mandateren om de overeenkomst van contractoverneming van de leningen aan te gaan
3. De burgemeester te verzoeken wethouder R.S. de Geest volmacht te verlenen om de overeenkomst van contractoverneming van de leningen te ondertekenen

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Begin 2023 heeft woningcorporatie Rentree besloten het pand aan de M.C. Escherweg 2-4 te verkopen. Op deze locatie is gezondheid- en woonzorgcentrum Spikvoorde gevestigd met 61 zorgappartementen en een gezondheidscentrum. Rentree ziet het maatschappelijke belang van dit type voorzieningen. Echter, het verhuren en exploiteren van intramuraal zorgvastgoed en bedrijfsruimten is geen onderdeel van dat wat zij ziet als haar kerntaak. Die ligt primair bij het realiseren van zelfstandige woningen. Rentree heeft getracht op een zorgvuldige wijze een geschikte koper te vinden voor het complex, waarna Woonzorg Nederland hiervoor is geselecteerd. Een landelijke woningcorporatie gericht op huisvesting voor senioren en reeds actief in Deventer.

Rentree en Woonzorg Nederland zijn voornemens om via een activa- passiva transactie (een taakoverdracht) MC Escherweg 2-4 van Rentree over te dragen aan Woonzorg Nederland. De reden dat voor deze verkoopvorm is gekozen, is omdat daarmee de kopende partij geen overdrachtsbelasting hoeft af te dragen. Aan de activa - passiva transactie zijn een aantal voorwaarden verbonden, waaronder een overdracht van leningen. Om deze aankoop te financieren is Woonzorg Nederland voornemens om één lening van Rentree over te nemen. Dit betreft een onder het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde lening, waarbij de Gemeente Deventer voor Rentree al garant staat. Om die reden moet de gemeente Deventer toestemming verlenen voor deze overdracht. Hiervoor hebben zij een verzoek bij de gemeente ingediend (zie bijlagen).

Beoogd maatschappelijk resultaat

Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de sociale huurvoorraad.

Kader

- Woningwet
- Borgstelsel Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Gemeentelijk beleidskader Verlenen van Garanties en het verstrekken van Geldleningen (Maart 2020)

Betrokken partijen en participatie

- Rentree en Woonzorg Nederland zijn de extern betrokkenen en hebben voorliggend verzoek ingediend. Rentree heeft getracht op een zorgvuldige wijze een geschikte koper te vinden voor het complex. De huurders, Solis en St Els, worden uiterlijk 8 januari op de hoogte gebracht van het nieuws dat Woonzorg Nederland de koper van het zorgvastgoed is.
- Intern is de business controller betrokken bij dit verzoek.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor :

1.1 Bij Woonzorg Nederland is voldoende financiële ruimte om de lening onder het borgstelsel te brengen

De risicobeperkende maatregel vanuit de gemeente bij het verstrekken van gemeentegaranties is de garantieverlening laten uitvoeren door een Waarborgfonds. In dezen gebeurt dat door het WSW. Het WSW houdt uit hoofde van zijn doelstelling een risicokas aan en heeft de professionele expertise in huis voor het beoordelen van de financiële risico's (solvabiliteit en rentabiliteit).

Met andere woorden het kunnen terug betalen van een lening door de corporatie.

Uit de "Toezichtbrief" van de Autoriteit Woningcorporaties 2023 (14 september 2023) blijkt dat Woonzorg Nederland beschikt over een "laag" risicoprofiel op het gebied van financiële continuïteit.

1.2 Een collegebesluit volstaat in voorliggende situatie

De gemeente Deventer fungeert als achtervang voor de geborgde leningen van de corporaties in de Gemeente Deventer. Het fungeren als achtervang is in de vorm van een garantstelling bij bovenstaande lening. Het verlenen van garanties en het verstrekken van geldleningen is beschreven in het gelijknamige beleidskader

van de gemeente Deventer (maart 2020). Met betrekking tot het garant staan bij leningen is, conform het garantiebeleid, het college van B&W verplicht de raad in de gelegenheid te stellen haar wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen (uitvloeisel artikel 169 lid 4 – gemeentewet). Uitgesloten zijn echter garanties die worden verstrekt door de waarborgfondsen WSW. Een collegebesluit tot toestemming zal daarmee volstaan.

Argumenten tegen:
Geen

Financiële consequenties en dekking

Geen

Met het verlenen van deze volmacht geeft de gemeente Deventer medewerking aan de contractovername van de lening die op dit moment door de gemeente Deventer wordt gegarandeerd. De geldnemer wordt Woonzorg Nederland in de plaats van Rentree. De specifieke garantie van de gemeente Deventer verdwijnt grotendeels voor de gemeente Deventer. Waar de lening nu nog als achtervang aan de gemeente Deventer is gekoppeld, wordt de lening qua borging opgenomen door alle gemeenten (naar rato van het bezit van Woonzorg Nederland per gemeente). Het risico voor de gemeente Deventer daalt hiermee.

Openbaarmaking en communicatie

- Uw besluit zal (ambtelijk) worden gecommuniceerd met de verzoekers.
- Huurders worden door de corporaties zelf geïnformeerd (planning 8 januari 2024).

Aanpak en uitvoering

De Belastingdienst, het WSW en de Raad van Commissarissen van beide corporaties dienen ook in te stemmen met de taakoverdracht. Na het verkrijgen van alle instemmingen kan de transactie geformaliseerd worden. In dat stadium zal de gemeente Deventer verzocht worden om de overeenkomst van contractoverneming van de leningen mede te ondertekenen. De portefeuillehouder wordt gemachtigd om dit te doen.

OVEREENKOMST VAN CONTRACTSOVERNEMING

Partijen:

WOONSTICHTING RENTREE (OOK GENAAMD: RENTREE)

STICHTING WOONZORG NEDERLAND

BNG BANK N.V.

STICHTING WAARBORGFONDS SOCIALE WONINGBOUW

en

GEMEENTE DEVENTER

INHOUD

1.	Contractsoverneming.....	5
2.	Effectieve Datum	5
3.	Verklaringen contractsoverneming.....	5
4.	Garanties corporaties	6
5.	Diversen	6
6.	Kosten.....	6
7.	Rechts- en forumkeuze.....	7

BIJLAGE

Bijlage 1	Bestaande Corporatie Lening.....	13
-----------	----------------------------------	----

PARTIJEN:

- I. **WONINGSTICHTING RENTREE (OOK GENAAMD: RENTREE)**, een stichting met zetel te Deventer, kantoorhoudende te (7411 HX) Deventer, Verzetslaan 40, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 38009327 ("**Corporatie 1**");
- II. **STICHTING WOONZORG NEDERLAND**, een stichting met zetel te Amsterdam, kantoorhoudende te (1183 AV) Amstelveen, Prof. E.M. Meijerslaan 3, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33107894 ("**Corporatie 2**");
- III. **BNG BANK N.V.**, een naamloze vennootschap met zetel te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te (2514 AA) 's-Gravenhage, Koninginnegracht 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27008387 (de "**Financier**");
- IV. **STICHTING WAARBORGFONDS SOCIALE WONINGBOUW**, een stichting met zetel te Hilversum, kantoorhoudende te (1213 NS) Hilversum, Olympia 1 G, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41180946 ("**WSW**"); en
- V. **GEMEENTE DEVENTER**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende te (7411 KT) Deventer, Grote Kerkhof 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08214418 ("**Gemeente**").

Corporatie 1, Corporatie 2, de Financier, WSW en Gemeente, hierna gezamenlijk (tevens) te noemen "**Partijen**", en ieder afzonderlijk, een "**Partij**".

OVERWEGINGEN:

- A. Corporatie 1 en Corporatie 2 zijn op *** 2023 een overeenkomst van taakoverdracht aangegaan, op grond waarvan het perceel grond met gezondheid- en woonzorgcentrum Spikvoorde, omvattende eenenzestig (61) zorgappartementen en één (1) gezondheidscentrum met erf en aanhorigheden, plaatselijk bekend te (7425 RJ) Deventer, M.C. Escherweg 2, 2-F1 tot en met 2-F61 en 4, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie K, nummer 3225, groot drieduizend vierhonderdnegentig vierkante meter (3.490 m²), welk perceel is belast met een tijdelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 BW, ingegaan op achttien mei tweeduizend negen en eindigend op achttien mei tweeduizend negenentwintig, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Unica Financial Services B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken (het "**Vastgoed**") zal worden overgedragen door Corporatie 1 aan Corporatie 2 door middel van een akte van levering gedateerd op of omstreeks de datum van deze overeenkomst (de "**Overeenkomst**"). Corporatie 1 is een geldleningsovereenkomst (met Financierleningnummer 40.105800 en WSW-leningnummer 42556) aangegaan met de Financier ten behoeve van de financiering van het Vastgoed (de "**Bestaande Corporatie Lening**"), waarvan een kopie is opgenomen in **Bijlage 1** bij deze overeenkomst ("**Overeenkomst**").

- B. WSW staat borg voor de betalingsverplichtingen van de geldnemer onder de Bestaande Corporatie Lening door middel van een borgtochtovereenkomst bij de Bestaande Corporatie Lening. De borgtochtovereenkomst maakt een integraal onderdeel uit van de Bestaande Corporatie Lening.
- C. Tussen WSW en Gemeente is een achtervangovereenkomst gesloten, die van toepassing is op de Bestaande Corporatie Lening (de "**Achternvangovereenkomst**"), ingevolge waarvan Gemeente zekerheid heeft gesteld voor de nakoming van de betalingsverplichtingen van WSW tegenover geldgevers waaronder de Financier.
- D. Corporatie 1 en Corporatie 2 zijn overeengekomen dat Corporatie 1 alle rechten en verplichtingen uit hoofde van de Bestaande Corporatie Lening overdraagt aan Corporatie 2 en de Financier, WSW en Gemeente wensen mee te werken aan deze overdracht. Partijen zijn overeengekomen dat door het aangaan van deze Overeenkomst de Bestaande Corporatie Lening wordt overgedragen middels contractsovername door Corporatie 1 aan Corporatie 2 onder de in deze Overeenkomst gestelde voorwaarden (als hierna gedefinieerd).
- E. Voordat de in deze Overeenkomst opgenomen contractsovername van kracht wordt, moet aan de volgende opschortende voorwaarden ("**Voorwaarden**") worden voldaan:
1. Het rechtsgeldig overdragen van het Vastgoed door Corporatie 1 aan Corporatie 2. Onder een rechtsgeldige overdracht van het Vastgoed wordt verstaan: dat de in de hiervoor onder A bedoelde overeenkomst van taakoverdracht gedefinieerde registergoederen door middel van een tussen Corporatie 1 en Corporatie 2 opgemaakte notariële akte naar vorm en inhoud overeenkomstig de Akte van levering (zoals gedefinieerd in de bedoelde overeenkomst van taakoverdracht) en een inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen, rechtsgeldig door Corporatie 1 aan Corporatie 2 zijn overgedragen.
 2. Het ondertekenen (maar niet dateren) van de nieuwe geldleningsovereenkomst tussen Corporatie 2, de Financier en WSW met dezelfde modaliteiten als de Bestaande Corporatie Lening, die door middel van een overeenkomst van objectieve novatie, die van kracht wordt direct na de contractsovername die met deze Overeenkomst wordt beoogd, de Bestaande Corporatie Lening vervangt.

Deze Overeenkomst wordt als gevolg daarvan van kracht op de datum waarop aan de Voorwaarden is voldaan ("**Effectieve Datum**").

PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. CONTRACTSOVERNEMING

- 1.1. Corporatie 1 en Corporatie 2 komen hierbij per de Effectieve Datum overeen dat Corporatie 1 alle rechten en verplichtingen uit hoofde van de Bestaande Corporatie Lening overdraagt aan Corporatie 2 door middel van contractsoverneming, in de zin van artikel 6:159 BW.
- 1.2. Ter uitvoering van artikel 1.1 draagt Corporatie 1 hierbij per de Effectieve Datum alle rechten en verplichtingen uit hoofde van de Bestaande Corporatie Lening over aan Corporatie 2. Corporatie 2 aanvaardt deze overdracht. De overdracht en aanvaarding omschreven in de vorige zin vormen een contractsoverneming in de zin van artikel 6:159 BW (de "**Contractsoverneming**").
- 1.3. De Financier verleent hierbij haar medewerking aan de Contractsoverneming onder de voorwaarde dat WSW toestemt in de handhaving van de borgtocht die van toepassing is op de Bestaande Corporatie Lening.
- 1.4. WSW geeft hierbij, voor zover nodig, haar toestemming aan de Contractsoverneming. WSW verklaart jegens de Financier dat zij instemt in de handhaving van de borgtocht behorende bij de Bestaande Corporatie Lening.
- 1.5. Gemeente geeft hierbij, voor zover nodig, haar toestemming aan de Contractsoverneming.

2. EFFECTIEVE DATUM

- 2.1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan per heden en wordt van kracht op de Effectieve Datum.
- 2.2. Indien de Voorwaarden niet uiterlijk op 1 juni 2024 zijn vervuld, eindigt deze Overeenkomst van rechtswege.

3. VERKLARINGEN CONTRACTSOVERNEMING

- 3.1. Corporatie 1 enerzijds en Corporatie 2 anderzijds verklaren dat zij, voor zover van toepassing na verrekening van eventuele vorderingen jegens elkaar als bedoeld in artikel 3.2 van deze Overeenkomst, met ingang van de Effectieve Datum geen rechten en verplichtingen meer zullen hebben jegens elkaar in verband met de Bestaande Corporatie Lening, zulks met inachtneming van de overige bepalingen van deze Overeenkomst.
- 3.2. Corporatie 1 en Corporatie 2 verklaren hierbij dat zij eventuele vorderingen jegens elkaar, welke voortvloeien uit de Contractsoverneming, onderling zullen verrekenen.

- 3.3. Gemeente verklaart in verband met de Contractsoverneming dat de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de Achtervangovereenkomst onverminderd volledig van kracht blijven, zolang de Bestaande Corporatie Lening voortduurt, met dien verstande dat vanaf de Effectieve Datum heeft te gelden dat de Gemeente zich verplicht tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de betalingsverplichtingen van WSW onder de Bestaande Corporatie Lening jegens (onder meer) Corporatie 2 (en niet langer jegens Corporatie 1).

4. GARANTIES CORPORATIES

- 4.1. Iedere Corporatie garandeert op de datum van deze Overeenkomst en de Effectieve Datum jegens de Financier en WSW dat:
- a. zij bevoegd is tot het aangaan van deze Overeenkomst;
 - b. alle goedkeuringen en besluiten voor het aangaan van deze Overeenkomst die benodigd zijn op grond van de wet, de statuten en reglementen van de betreffende Corporatie zijn tijdig verleend dan wel genomen; en
 - c. zij niet failliet is verklaard of onderwerp is van enige insolventieprocedure en aan haar geen surseance van betaling is verleend of sprake is van enig akkoord met een crediteur of crediteuren dat verband houdt met een (mogelijke) insolventie en/of liquiditeitsproblemen, noch daartoe aanvragen respectievelijk verzoeken of voorstellen zijn ingediend.

5. DIVERSEN

- 5.1. Deze Overeenkomst mag op meerdere exemplaren worden getekend en dit zal hetzelfde effect hebben als wanneer alle handtekeningen van Partijen op hetzelfde exemplaar van deze Overeenkomst waren gezet.
- 5.2. Iedere Partij doet, voor zoveel als wettelijk toegestaan, onherroepelijk afstand van elk recht dat hij op enig moment zou kunnen hebben om:
- a. deze Overeenkomst te ontbinden krachtens artikel 6:265 BW;
 - b. zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op te schorten krachtens artikel 6:52, 6:262 of 6:263 BW of enige andere grond; en
 - c. deze Overeenkomst te vernietigen krachtens artikel 6:228 BW of enige andere grond.
- 5.3. Een bepaling van deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd en daarvan kan slechts afstand worden gedaan met instemming van Partijen.

6. KOSTEN

- 6.1. De kosten voor het opstellen van deze Overeenkomst zijn voor rekening van Corporatie 2.

7. RECHTS- EN FORUMKEUZE

- 7.1. Deze Overeenkomst en elke niet-contractuele verplichting op grond daarvan of in verband daarmee worden beheerst door Nederlands recht.
- 7.2. Alle geschillen in verband met deze Overeenkomst – inclusief geschillen over het bestaan, de geldigheid of de beëindiging van deze Overeenkomst of een niet-contractuele verplichting krachtens of in verband met deze Overeenkomst zullen in eerste instantie worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter van de rechtbank Midden-Nederland.

- handtekeningenpagina volgt -

Woningstichting Rentree (ook genaamd: Rentree)

Door: _____

Functie: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Door: _____

Functie: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Handtekeningenpagina contractsoverneming

Stichting Woonzorg Nederland

Door: _____

Functie: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Door: _____

Functie: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Handtekeningenpagina contractsoverneming

BNG Bank N.V.

Door: _____

Functie: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Door: _____

Functie: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Door: _____

Functie: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Door: _____

Functie: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Handtekeningenpagina contractsoverneming

Gemeente Deventer

Door: _____

Functie: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Door: _____

Functie: _____

Plaats: _____

Datum: _____

BIJLAGE 1 BESTAANDE CORPORATIE LENING