

15 JUNI 2020

GESCAND

Stichting Viverion
mevrouw T. Garritsen
Postbus 123
7240 AC LOCHEM

Geachte mevrouw Garritsen,

Hierbij ontvangt u een overzicht van het borgingsplafond van uw corporatie op basis van de dPi2019. Dit borgingsplafond bepaalde WSW op basis van de door u aangegeven financieringsbehoefte voor DAEB-activiteiten volgend uit uw beleid voor de jaren 2020 tot en met 2022, zoals opgenomen in uw dPi2019.

Onze risicobeoordeling kan aanleiding zijn voor een correctie op de financieringsbehoefte ten behoeve van de vaststelling van het borgingsplafond. Dit betekent dat wij de financieringsbehoefte dan nog niet vrijgeven en in nader overleg met u beoordelen. Indien dit het geval is, lichten wij dit hierna toe.

Indien bij uw corporatie in de loop van het jaar een aanvullende financieringsbehoefte ontstaat ten opzichte van de door u ingevulde dPi2019, verzoeken wij u contact op te nemen met uw accountmanager. Wij beoordelen vervolgens de mogelijke consequenties voor de financiële positie en hoogte van het borgingsplafond, waarna bij positieve beoordeling het borgingsplafond wordt verhoogd.

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.

Terugkoppeling financiële analyse

Bij onze analyse van de financiële positie van uw corporatie constateren wij dat de gewijzigde definities ten aanzien van onderhoud en verbetering tot uitdrukking komen in de kasstromen, alsmede effect hebben op de beleidswaarde en de ontwikkeling van de ratio's. U heeft een deel van de investeringen in verbetering als onderhoud dienen aan te merken. In combinatie met relatief veel geprognosticeerd planmatig onderhoud heeft dit ervoor gezorgd dat u voor 2020 heeft moeten bijsturen om te blijven voldoen aan de ICR norm (in de DAEB-tak komt deze naar verwachting uit op 1,5 in 2020). In de prognoseperiode is zichtbaar dat de wijzigingen een drukkend effect hebben op de operationele kasstroom, maar deze voldoende is en de ICR boven de 2,0 blijft.

Beleidswaarde

Uw beleidswaarde is in de dPi2019 licht gedaald ten opzichte van de beleidswaarde in de dVi2018. Het niveau van de beleidswaarde is relatief laag in vergelijking met het niveau bij andere corporaties in uw woningmarktregio.

Bij de gehanteerde afslagen valt de relatief hoge afslag beheer op. Wij hebben hier in het kader van de dVi2018 ook over gesproken. U heeft toegelicht dat een deel van de kosten die in de dPi toegerekend zijn aan de beheerlasten als onderhoud dienen te worden meegenomen. In de jaarrekening 2019 heeft u dit gecorrigeerd. Dit leidt tot een lagere afslag beheer en een hogere afslag onderhoud. De beleidswaarde blijft van een vergelijkbaar niveau.

De lagere beleidswaarde in de dPi2019 zorgt voor een toename van de LTV ('loan-to-value'), hoewel deze voldoende ruim aan de norm blijft voldoen.

Verkopen

Wij hebben de desinvesteringskasstroom voor het jaar 2020 van uw corporatie beoordeeld en daarbij vastgesteld dat de omvang van de ingerekende verkopen voor eigen bewoning binnen 1% van het balanstotaal valt, zoals opgenomen in de richtlijn 'verkoop aan derden' en gepubliceerd op onze website. Bij dezen geven wij het bijbehorende onderpand voor de geprognosticeerde verkopen vrij.

Sloop

Wij hebben geconstateerd dat u sloop van eenheden heeft ingepland in de dPi voor 2020. Dit betreft de sloop van 8 woningen in Laren (gemeente Lochem). U heeft toegelicht dat de sloop reeds heeft plaatsgevonden en ook de bouw van nieuwe woningen op de bestaande fundering is gerealiseerd.

Wij hebben op basis van uw dPi ook geconstateerd dat u voornemens bent om eenheden te slopen in de komende jaren. Wij wijzen u erop dat u op grond van artikel 21 van het Reglement van Deelneming verplicht bent hiervoor toestemming te vragen. WSW zal de sloop primair toetsen aan de impact op de zekerheidspositie, mede in relatie tot relevantie van de opgeofferde waarde. Bij vragen hierover kunt u contact opnemen met uw accountmanager.

Borgbaarheidsverklaring


Zoals wij in bijgaande verklaring hebben 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 van uw corporatie en de Autoriteit woningcorporaties.

Met vriendelijke groet,
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw



E. Prophitius
accountmanager



J.A.G. Weiman
teamleider Accounts

Bijlagen:
Overzicht borgingsplafond
Borgbaarheidsverklaring

OVERZICHT BORGINGSPLAFOND

Stichting Viverion te LOCHEM

| | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Getrokken leningportefeuille WSW per 31 december 2019* | € 96.257.000 | | |
| Financieringsbehoefte DAEB | € 14.311.000 | € 5.112.000 | € 16.657.000 |
| Interne financieringsbronnen | € -5.020.000 | € -7.826.000 | € -10.540.000 |
| Correctie | € 0 | € 0 | € 0 |
| Borgingstegoed | € 0 | | |
| Borgingsplafond ultimo jaar | € 105.548.000 | € 102.834.000 | € 108.951.000 |

* Variabele hoofdsomleningen zijn in dit bedrag opgenomen voor de volledige hoofdsom.

Vaststelling borgingsplafond

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 DAEB-financieringsbehoefte, opgebouwd uit uw geprognosticeerde DAEB-investeringen en herfinancieringen van geborgde leningen voor de jaren 2020 t/m 2022, conform uw dPi.

Voor de bepaling van het borgingstegoed is in verband met de actualiteit van gegevens gebruik gemaakt van de informatie die begin 2020 is uitgevraagd, met name met betrekking tot de stand van de liquide middelen ultimo 2019. Afhankelijk van de risicoclassificatie kan WSW eventueel enkele correcties hebben toegepast op het borgingsplafond.

Overschrijdingen

Omdat het borgingsplafond wordt bepaald op basis van de DAEB-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 overtollige liquide middelen aanwendt voor DAEB-activiteiten 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.

Voorwaarden

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: (i) u regelt zelf de hiervoor noodzakelijke gemeentelijke achtervang, (ii) u heeft voldoende onderpand in de betreffende gemeente en (iii) u voldoet als deelnemer aan de bepalingen zoals vastgelegd in het Reglement van Deelneming van WSW. Voor een soepele afhandeling, verzoeken wij u dringend de leningovereenkomsten tijdig aan te leveren. De doorlooptijden alsmede eventuele overige voorwaarden vindt u op www.wsw.nl.

Geldigheid

Het borgingsplafond in dit overzicht vervangt het eerder aan uw corporatie afgegeven borgingsplafond. Aan een eerder afgegeven borgingsplafond kunnen geen rechten worden ontleend. 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, 10 juni 2020
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

E. Prophitius
accountmanager

J.A.G. Weiman
teamleider Accounts

BORGBAARHEIDSVERKLARING

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) rondde onlangs het onderzoek af als bedoeld in artikel 8 van het Reglement van Deelneming en beoordeelde de financiële positie van uw corporatie op basis van het meest recente jaarverslag en de actuele prognosegegevens.

Naar aanleiding hiervan verklaart WSW dat:

Stichting Viverion te LOCHEM

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 Viverion binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW-borging, zolang uw corporatie voldoet aan de voorwaarden voor borging. Voor het ter beschikking gestelde borgingsplafond verwijzen wij u naar het overzicht borgingsplafond 2020-2022.

Hilversum, 10 juni 2020
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

E. Prophitius
accountmanager

J.A.G. Weiman
teamleider Accounts