

14 september 2021

Geachte heer/mevrouw,

Uw corporatie neemt deel aan de leningruil met Vestia. In opdracht van de minister van BZK, Aedes en Vestia en in afstemming met WSW werk ik de leningruil uit. Via deze procesbrief informeer ik u daarover, mede namens mijn opdrachtgevers. Er volgen twee webinars met toelichting en om vragen te beantwoorden. Daarnaast kunt u uiteraard rechtstreeks contact met mij opnemen. Zie hiervoor onderaan deze brief.

In deze brief komen de volgende zeven onderwerpen aan de orde:

1. Voorwaarden vanuit de sector
2. Marktconformiteit
3. Hoe ontzorgen we corporaties?
4. Fiscale aspecten
5. Mogelijkheid contant afkopen
6. Hoofdsommen en bijdrage per vhe (indicaties)
7. Wat kunt u alvast doen?

### **1. Voorwaarden vanuit de sector**

Corporaties hebben bij het besluit over de leningruil twee voorwaarden gesteld. Op basis daarvan hebben corporaties de verklaring tot deelname ondertekend. Aan beide voorwaarden is voldaan.

- De bijdrage van corporaties moet tussen de € 12 en € 14 per vhe (conform definitie dPi<sup>1</sup>) liggen (per jaar voor de looptijd van 40 jaar). 249 corporaties met in totaal 2,16 miljoen vhe's (dVi 2020) nemen deel, waaronder een aantal niet-Aedesleden. Uitgaande van dit aantal vhe's komt de jaarlijkse bijdrage per vhe uit op € 12,97. Het exacte aantal vhe's waarvoor uw corporatie meedoet staat op [www.leningruil.nl](http://www.leningruil.nl).
- De fiscale behandeling van de leningruil mag niet kostprijsverhogend zijn voor Vestia, noch voor de deelnemende corporaties. Dit is bevestigd door het met de Belastingdienst overeengekomen kader voor de totaalafpraak over de fiscale verwerking. Dit kader wordt geformaliseerd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). De contante waarde van de door uw corporatie te betalen volkshuisvestelijke bijdrage (over de gehele looptijd) kan in dit jaar en het komende jaar grotendeels worden afgetrokken van de fiscale winst. Zie verder punt 4 van deze brief. De leningruil leidt bij Vestia niet tot verschuldigde vennootschapsbelasting.

### **2. Marktconformiteit**

- De leningruil is een bijzonder proces. Daarom is de marktconformiteit van de leningruil voor uw corporatie en Vestia van groot belang. Er zijn meerdere beheersmaatregelen genomen om de marktconformiteit te garanderen. Zo zijn onder andere de treasuryadviseurs Zanders en Cardano betrokken om de marktconformiteit van de rentes te bevestigen.
- Ik kan u alvast mededelen dat u uiteindelijk een veertigjarige Vestia lening van de NWB ontvangt.

---

<sup>1</sup> In de verklaring van Aedes staat dPi omdat de dVi op dat moment nog niet voorhanden was. Bij de definitieve verdeling van de bijdrage ga ik uit van de opgegeven aantallen in de dVi 2020 (DAEB en niet-DAEB opgesteld inclusief verbindingen).

### **3. Hoe ontzorgen we corporaties?**

#### *Juridische documentatie en volmacht*

- De exacte juridische en operationele uitwerking van de leningruil, inclusief de achtervang, is nog niet gereed. Ik streef er met alle partijen naar het voor u zo eenvoudig mogelijk te maken.
- Er wordt gewerkt met uniforme documentatie, die iedere corporatie straks ondertekent. Het is niet doenlijk met 249 corporaties aparte documentatie op te stellen, maar het moet wel zorgvuldig. Daarom zijn onder meer juristen en fiscalisten van diverse corporaties gevraagd om kritisch te kijken naar de concept-documentatie. Daarnaast heb ik externe specialisten bij het opstellen van de juridische documentatie betrokken. Houthoff begeleidt het proces als transactieadvocaat.
- Ik verwacht u de concept-documentatie in oktober toe te sturen. Het ondertekeningsproces met 249 corporaties en alle andere betrokkenen is complex: dat moet op dezelfde dag, omdat dan de rente pas definitief bekend is. Individueel ondertekenen op die dag is praktisch niet mogelijk. Daarom gaan we werken met volmachten. Ik vraag elke corporatie een begrensde volmacht af te geven voor de ondertekening van de documentatie. Die volmacht ontvangt u bij de concept-documentatie. Uiteraard ontvangt u daarbij uitgebreide uitleg.

#### *Verwerking leningen door WSW*

- U wendt de lening aan voor uw DAEB-financieringsbehoefte. Dit is een borgbaar doel. De aan te trekken lening wijkt daarmee niet af van een reguliere WSW-lening.
- Mocht uw borgingsplafond al zijn bereikt, dan beoordeelt WSW de benodigde aanpassing ervan op basis van het gangbare proces. Dit wordt gebundeld gedaan: uw corporatie hoeft geen individueel verzoek te doen.
- Het kan zijn dat uw corporatie aanvullende borgingsruimte nodig heeft, maar dat dit nog niet zichtbaar is omdat er nog reguliere leningen worden aangetrokken dit jaar. Wilt u dit dan doorgeven aan uw accountmanager bij WSW?
- WSW hanteert rentemaxima bij door corporaties af te sluiten leningen. Uw ruillening is marktconform, dus voldoet daar aan. De leningen van Vestia in het kader van de leningruil vallen buiten het bestek van de WSW-rentemaxima.

#### *Goedkeuring van uw RvC*

- In hoeverre moet uw RvC bij het proces betrokken worden? Dat hangt af van de statuten, waaronder het treasurystatuut, en reglementen van uw corporatie. Ik adviseer u om uw statuten en treasurystatuten op dit onderdeel te toetsen.
- De leningruil kan op gespannen voet staan met sommige voorschriften uit de ons bekende model-treasurystatuten. Afwijking van die statuten is mogelijk, maar dat vergt goedkeuring van de RvC.
- Binnenkort publiceert ik op [www.leningruil.nl](http://www.leningruil.nl) een modelbesluit dat u kunt gebruiken voor uw interne besluitvorming. Ik breng u op de hoogte als het modelbesluit is gepubliceerd. U blijft zelf verantwoordelijk voor het juist doorlopen van uw interne procedures.

### **4. Fiscale aspecten**

- De Belastingdienst schrijft in haar brief<sup>2</sup> dat de volkshuisvestelijke bijdrage<sup>3</sup> aftrekbaar is. Voor 50% in 2021 en voor 50% in 2022.
- Rekening houdend met de ATAD-effecten in die jaren, betekent dat vermindering van belasting met minimaal € 80 per vhe. Als we dat verdelen over 40 jaar wordt uw nettobijdrage nog eens met € 2,00 per vhe verminderd. Dan komt het op € 12,97 minus € 2,00 = € 10,97 per jaar per vhe.
- De fiscale afspraken met de Belastingdienst worden voor iedere corporatie vastgelegd in een VSO. De VSO maakt integraal en onlosmakelijk onderdeel uit van de juridische documentatie. Uw corporatie kan hier niet van afwijken.

U ontvangt bij de concept-documentatie ook een toelichting waarin uiteengezet wordt hoe u de leningruil dient op te nemen in de verslaglegging en voor de fiscale verwerking.

---

<sup>2</sup> Dit heeft de belastingdienst kenbaar gemaakt in de brief aan de bestuurlijk regisseur op 24 juni 2021. Deze brief is opgenomen in de tussenrapportage van de bestuurlijk regisseur.

<sup>3</sup> Contante waarde van veertig jaar hogere rente betalen dan de geldende marktrente.

## 5. Mogelijkheid contant afkopen

- Er is een mogelijkheid om contant af te kopen. Voorwaarde is wel dat uw corporatie dit jaar en in de eerste helft van 2022 geen financiering nodig heeft en over voldoende liquide middelen beschikt.
- Een variant bestond uit het ontvangen van een Vestia lening, die vervolgens direct werd afgelost. In de operationele uitwerking van de ruil is inmiddels gebleken dat het aantrekken en aflossen praktisch gezien toch niet op één moment kan plaatsvinden. Wel bestaat de mogelijkheid van aflossen over enkele maanden. Bij vervroegde aflossing wordt de marktwaarde betaald. Aangezien de hoogte van dit bedrag afhankelijk is van de onderliggende rente-ontwikkeling, wijkt dit af van de marktwaarde zoals bepaald op de transactiedag. Uw corporatie moet de consequenties daarvan zelf afwegen.
- Strikt financieel gezien was contant afkopen al ongunstiger dan de leningvariant. Er moet immers een vrij groot bedrag ineens worden overgemaakt (marktwaarde lening is veel hoger dan de hoofdsom, omdat de langjarige renteverplichting meetelt). Een contant-afkopende deelnemer verliest bovendien de rente-opportuniteit. Door het gescheiden moment van aantrekken en afkopen, worden de kosten nu ook onzekerder (rente-effect) en waarschijnlijk hoger (agio effect, ca. 16% extra). Niettemin kan het zijn dat uw corporatie toch kiest voor contant afkopen. Reden kan bijvoorbeeld zijn dat extra liquiditeit minder aantrekkelijk wordt geacht dan een langjarige lening in de boeken.
- LET OP: ik verzoek corporaties die kwalificeren voor vervroegde aflossing en willen worden geïnformeerd over de consequenties, om dit voor 1 oktober 2021 aan mij te melden, via [marc.eggermont@leningruil.nl](mailto:marc.eggermont@leningruil.nl). Dan neem ik contact met u op.

## 6. Hoofdsommen en bijdrage per vhe (indicaties)

Aantal deelnemende vhe's:	2,16 miljoen
Nominale hoofdsom per vhe:	€ 304
Marktwaarde hoofdsom per vhe:	€ 761
Bruto bijdrage per vhe:	€ 12,97
Belastingvermindering:	€ 2,00
Netto bijdrage per vhe:	€ 10,97

- Bovenstaande informatie is indicatief; de cijfers zijn gebaseerd op marktomstandigheden van begin september 2021. Het aantal vhe's komt overeen met de aantallen in de dVi (geconsolideerde aantallen DAEB plus niet-DAEB) van de deelnemende corporaties. Het exacte aantal vhe's waarvoor uw corporatie meedoet staat op [www.leningruil.nl](http://www.leningruil.nl).
- LET OP: de hoofdsom wordt op zijn vroegst medio november 2021 maar op zijn laatst eind december 2021 aan u uitbetaald. Het bedrag dat u ontvangt is gelijk aan het aantal vhe's van uw corporatie keer de indicatieve hoofdsom van € 304. Ik adviseer u hiermee rekening te houden in uw liquiditeitsplanning.

## 7. Wat kunt u alvast doen?

Op basis van deze brief kunt u rekening houden met de volgende vier punten:

1. De eventueel benodigde besluiten van de RvC dienen eind oktober genomen te zijn.
2. De ontvangst van een veertigjarige lening met een nominale hoofdsom van indicatief € 304 per vhe dient in uw liquiditeitsplanning te worden ingepast.
3. Als u nader wenst te worden geïnformeerd over de consequenties van contante afkoop, vraag ik u mij dit te melden voor 1 oktober.
4. Voor vragen naar aanleiding van deze brief, kunt u deelnemen aan een van de webinars.

### Planning

De volgende data zijn dit jaar voor u van belang:

- 20 september: webinar leningruil: toelichting en vragen (9:00-10:00 uur)
- 30 september: webinar leningruil: toelichting en vragen (10:00-11:00 uur)
- 1 oktober: deadline voor melding contante afkoop
- Maand oktober: ontvangst juridische documentatie
- Medio november: ondertekenen en retourneren documentatie & volmacht
- Medio november: uitvoering van de leningruil
- medio nov – eind 2021: uitkeren hoofdsom

### *Webinars*

U kunt zich aanmelden voor de webinars (twee keer met dezelfde inhoud) via:  
<https://evenementen.aedes.nl/meeting/765/toelichting-voortgang-leningruil-vestia>

### *Website*

Op [www.leningruil.nl](http://www.leningruil.nl) vindt u alle tot nu toe gepubliceerde documenten en een uitgebreide Q&A waarin financieel-economische aspecten van de leningruil aan bod komen. De website bevat ook een contactformulier voor vragen en opmerkingen mocht u niet het juiste antwoord voor uw situatie vinden.

### ***Tot slot***

Ik hoop dat de leningruil duidelijker is geworden. Zoals ik schreef, moet een aantal zaken nog worden uitgewerkt. Het kan natuurlijk dat u nog vragen heeft. Ik ben bereikbaar om uw vragen te beantwoorden via [marc.eggermont@leningruil.nl](mailto:marc.eggermont@leningruil.nl) en 06-53151404.

Met vriendelijke groeten,

Marc Eggermont,  
Bestuurlijk regisseur