



Verantwoording leningruil

Memo: Verantwoording van de uitkomsten van de leningruil
Van: Bestuurlijk regisseur
Ten behoeve van: Stuurgroep
Datum: 27 december 2021

1. Inleiding

In de week van vrijdag 19 november tot en met vrijdag 26 november 2021 werden alle transacties in het kader van de leningruil voor Vestia uitgevoerd. Op 26 november werd door alle partijen bij de raamwerkovereenkomst bevestigd dat alle opschortende voorwaarden zijn vervuld. Daarmee was de leningruil een feit. In de weken daarna vond de administratieve afwikkeling plaats en op 21 december werden de hoofdsommen van de individuele corporatieleningen uitbetaald aan de deelnemende corporaties en ontvingen zij de ondertekende overeenkomsten.

De leningruil, zoals voorgesteld in de tussenrapportage van de bestuurlijk regisseur d.d. 30 juni 2021, is daarmee succesvol verder uitgewerkt en afgerond. Het was een omvangrijk traject, waarbij een groot aantal partijen vanuit verschillende rollen verantwoordelijkheid namen bij de realisatie van een gezamenlijk doel. Hierbij past een zorgvuldige verantwoording achteraf. Deze verantwoording is begonnen op maandag 29 november, toen alle deelnemende corporaties een op maat ingevulde financiële bijsluiter ontvingen. Het model van de bijsluiter is als bijlage 1 opgenomen bij deze notitie. De verantwoording wordt afgerond met deze notitie waarin wordt uiteengezet hoe aan de vooraf gestelde voorwaarden werd voldaan en hoe het rekenmodel van de leningruil werd gevuld met de vaststelling van de vier externe parameters.

2. De vooraf gestelde voorwaarden

Vooraf werden door Aedes drie harde voorwaarden gesteld aan de leningruil: het bedrag van de jaarlijkse bijdrage per vhe mocht niet meer bedragen dan €14, de leningruil moest fiscaal neutraal plaatsvinden en er diende een concreet perspectief te zijn op borgbaarheid van de drie Vestia-corporaties na splitsing. In de tussenrapportage van de bestuurlijk regisseur werd een aantal alternatieve uitwerkingen onderzocht en getoetst op vier criteria: uitlegbaarheid, uitvoerbaarheid, fiscale neutraliteit en minimaal beslag op de financieringsruimte bij de deelnemende corporaties. In hoofdstuk 5 van de tussenrapportage is uiteengezet hoe op basis hiervan werd gekozen voor een basisvariant met nieuw aan te trekken leningen en een alternatief met contante afkoop. In november 2021 is de leningruil uitgevoerd in de vorm van het basismodel. De variant met contante afkoop was vanuit het perspectief van de deelnemende corporaties financieel minder aantrekkelijk en is door slechts vier relatief kleine corporaties met in totaal ruim drieduizend verhuureenheden toegepast.

Bij het verschijnen van de tussenrapportage stond al vast dat aan de voorwaarde en het criterium van fiscale neutraliteit werd voldaan. En de jaarlijkse bijdrage aan de

Verantwoording leningruil

2/7

rentevermindering is met €13,01 onder het door Aedes gestelde maximum van €14 gebleven. In een op 30 juni 2021 door BZK, Vestia, Aedes en WSW ondertekend bestuurlijk akkoord is geconstateerd dat een tussenuitwerking van de splitsing van Vestia het vertrouwen geeft dat Vestia zich zal splitsen in drie lokale, sobere en efficiënte corporaties die binnen enkele jaren na de splitsing borgbaar zijn. Daarmee is ook aan de derde door Aedes gestelde voorwaarde voldaan.

3. Het rekenmodel

In de tussenrapportage van de bestuurlijk regisseur werd in de hoofdstukken 6 en 7 een basismodel uitgewerkt in vier externe parameters. Deze vier bepalen vervolgens drie modelparameters. Het geheel werd in de tussenrapportage uitgewerkt in een model 'per vhe', voor een hypothetische corporatie met uitsluitend één woning. Het basismodel is als rekenmodel onveranderd gehanteerd, tot en met de transactiedatum 26 november 2021.

In de procesbrief, die op 15 september 2021 aan alle deelnemende corporaties werd verzonden, waren indicaties opgenomen voor de parameters, die dicht lagen bij de op 26 november definitief vastgestelde waarden:

	Procesbrief	Definitief
Externe parameters:		
Rentevermindering voor Vestia	€28mln.	€28mln.
Deelnemende vhe's in de leningruil	2.158.793	2.152.358
Rente op de Vestia-lening	4,900%	4,860%
Marktrente 40-jarige fixe lening	0,640%	0,535%
Modelparameters (per vhe):		
Bijdrage rentevermindering	€12,97	€13,01
Te ruilen hoofdsom	€304,49	€300,79
Volkshuisvestelijke bijdrage (agio)	€456,48	€467,33

De eerste externe parameter, de rentevermindering voor Vestia, is ex-ante gefixeerd en vormt de doelstelling van de leningruil. De overige drie externe parameters waren variabel en zijn in de loop van het proces successievelijk gefixeerd. De drie modelparameters zijn uitkomsten van het model (bedragen per vhe):

- De bijdrage rentevermindering is een bedrag per jaar en berekend als (rente­vermindering voor Vestia) / (deelnemende vhe's in de leningruil).
- De te ruilen hoofdsom is berekend als (bijdrage rentevermindering) / (verschil tussen rente Vestia-lening en marktrente 40-jarige fixe lening).
- De volkshuisvestelijke bijdrage is het bedrag dat de deelnemende corporatie in 2021 ten laste van de winst- & verliesrekening boekt, bij opname van de met leningruil verkregen lening tegen de reële waarde. Dit bedrag is berekend als de contante waarde van de 40 jaarlijkse bijdragen rentevermindering, met de marktrente 40-jarige fixe lening als disconteringsvoet.¹

¹ De volkshuisvestelijke bijdrage kan als contante waarde worden berekend met de Excel-



Verantwoording leningruil

3/7

In het kader van deze verantwoording wordt achtereenvolgens in de eerste drie paragrafen stilgestaan bij de wijze waarop de tweede, derde en vierde externe parameters werden gefixeerd. Daarmee ligt tevens vast hoe de drie modelparameters hun definitieve waarden kregen.

Tenslotte wordt getoond op welke wijze daarmee de vooraf gefixeerde totale rentevermindering voor Vestia zal worden gerealiseerd.

4. Het aantal deelnemende vhe's in de leningruil

De bepaling van het aantal deelnemende vhe's werd overgelaten aan de verenigingsdynamiek binnen Aedes. De niet-leden van Aedes werden hierin door Aedes eveneens betrokken. Aedes leverde de lijst met deelnemende corporaties en BZK leverde een lijst met de aantallen vhe's volgens de dVi2020 van alle corporaties.

De corporatiesector bestaat uit 284² corporaties (excl. Vestia), met in totaal 2.537.123 verhuureenheden volgens de dVi 2020. Van hen hadden zes corporaties, met in totaal 54.122 vhe's, van WSW een brief ontvangen dat zij op grond van hun financiële positie niet konden deelnemen. Daarmee kwamen 278 corporaties, met in totaal 2.483.001 in aanmerking voor deelname. Uiteindelijk hebben 27 van deze corporaties, met in totaal 147.407 vhe's, om uiteenlopende redenen afgezien van deelname.

De overige corporaties hebben als volgt bijgedragen:

	Aantal corporaties	Aantal vhe's
A. Reguliere deelname aan de leningruil	230	2.094.083
B. Deelname leningruil d.m.v. contante afkoop	4	3.378
C. Gedeeltelijke deelname leningruil als maatwerkcorporatie	5	54.897
Subtotaal A t/m C	239	2.152.358
D. Gedeeltelijke vrijstelling als maatwerkcorporatie	Idem als C	79.307
E. Deelname uitsluitend als maatwerkcorporatie	12	103.929
Totaal (284 -/- 33)	251	2.335.594

Dit betekent dat 90% van het totaal aantal in aanmerking komende corporaties een bijdrage heeft geleverd. Zij vertegenwoordigen 94% van het totale aantal vhe's in de sector (alles exclusief Vestia en de door WSW van deelname uitgesloten corporaties). Van de Aedes-leden heeft 93,4% meegedaan, met 94,3% van de aantallen vhe's. Bij de niet-leden lagen de percentages op 55% van het aantal corporaties en 88% van de aantallen vhe's.

De maatwerkcorporaties hebben een bijdrage geleverd aan de overname van Vestia-bezit door middel van activa/passiva-transacties, waarbij ook dure Vestia-leningen zijn c,q, worden overgenomen. Van aanvang af was de afspraak dat zij naar rato van de bijdrage

formule =HW(0,535%;40jr.;€13,01)

² Excl. Vestia werd door 285 corporaties een dVi 2020 ingediend, maar doordat op 1 juli 2021 een fusie van twee corporaties plaatsvond, was het aantal corporaties op de transactiedatum 284.



Verantwoording leningruil

4/7

die daarmee wordt geleverd, werden vrijgesteld van deelname aan de leningruil. In 12 gevallen werd de corporatie daardoor geheel vrijgesteld. In 5 gevallen leidde het tot een gedeeltelijke vrijstelling.

Niet alle activa/passiva-transacties zijn daadwerkelijk uitgevoerd en in een aantal gevallen is ook nog geen overeenstemming bereikt over de voorwaarden. Voor die laatste situatie is de afspraak gemaakt dat indien het uiteindelijk niet tot een activa/passiva-transactie komt, alsnog een bilaterale leningruil (of contante afkoop) plaatsvindt. Deze transacties worden dan zoveel mogelijk naar analogie van de leningruil uitgevoerd, maar vallen buiten het kader van de leningruil. De bijdrage die dan aan de rentevermindering voor Vestia wordt geleverd komt in dat geval bovenop de €28mln. van de leningruil. Dat is ook logisch, aangezien bij de berekening van de benodigde €28mln. ervan werd uitgegaan dat alle maatwerktransacties tot stand zouden komen. Als dat uiteindelijk niet het geval is, heeft Vestia dus meer dan dat bedrag nodig.

Mozaïek Wonen heeft nog voor de transactiedatum besloten af te zien van de activa/passiva-transactie en heeft daarom, met 10.350 vhe's, meegedaan met de leningruil. Deze eenheden zijn niet meegeteld bij de bepaling van de bijdrage per vhe.

De bijdrage per vhe is bepaald met het subtotaal van de hiervoor genoemde categorieën A, B en C. Dat bedraagt 2.152.358. Het aantal dat daadwerkelijk meedeed in de leningruil is excl. categorie B en bedraagt 2.148.980.

Inclusief Mozaïek Wonen waren op de transactiedatum 2.159.330 vhe's bij de transacties betrokken.

Volgens de procesbrief zouden 2.158.793 vhe's deelnemen. Het werden er uiteindelijk 6.435 minder (+ 8.528 +/- 14.963).

Er hebben zich na 15 september nog vier corporaties aangemeld voor deelname (8.528 VHE):

	Aantal vhe's
Woningstichting Anna Paulowna	1.366
Woningbouwvereniging Beter Wonen Hippolytushoef	1.078
Stichting Woondiensten Enkhuizen	2.458
Woningbouwvereniging Volksbelang (Helmond)	3.626
Totaal	8.528

Woningstichting GoedeStede (Almere, 8.509 vhe's) heeft zich bij de ontvangst van de documentatie alsnog teruggetrokken, met een beroep op de, in de ogen van het bestuur en de RvC, te hoge onderpandratio.

Een andere corporatie, met 6.454 vhe's bleek in eerste instantie ten onrechte op de lijst te zijn geplaatst. (In totaal 14.963 VHE).

In bijlage 2 is de definitieve lijst met deelnemende corporaties en vhe's opgenomen.

Met het aantal van 2.152.358 vhe's kon de bijdrage in de rentevermindering op €13,01 per vhe worden vastgesteld. Zoals gezegd ligt de bijdrage daarmee beneden het door Aedes gestelde maximum van €14.



Verantwoording leningruil

5/7

5. Rente op de Vestia-lening

Vestia heeft van aanvang af een achttal NWB-basisrenteleningen bestempeld voor inbreng in de leningruil. De totale hoofdsom bedroeg €800mln en de resterende looptijd was gemiddeld nog 40 jaar. Basisrenteleningen hebben een gedurende de gehele looptijd vaste basisrente. Het gewogen gemiddelde (naar hoofdsom) van de basisrente voor deze acht leningen was 4,504%.

Bij basisrenteleningen wordt, bovenop de basisrente, een kredietopslag in rekening gebracht. Deze wordt periodiek herzien aan de hand van de kredietopslagen die op dat moment in de markt gelden voor leningen met een termijn die overeenkomt met de herzieningstermijn. Op de transactiedatum bedroeg de voor de hoofdsom gewogen gemiddelde kredietopslag 0,282% op de basisrente, waarmee de gewogen gemiddelde rente 4,786% bedroeg. De herzieningsdata varieerden van 1 december 2021 tot 1 oktober 2026.

Basisrenteleningen zijn leningen met een embedded derivaat. In de tussenrapportage is beargumenteerd dat het niet wenselijk is om dergelijke leningen met de leningruil over te dragen. Daarom dienden de rentetarieven c.q. opslagen op de basisrenteleningen, voorafgaand aan de transactiedatum te worden gefixeerd tot einde looptijd, waarmee deze leningen feitelijk standaard leningen werden. En direct aansluitend moesten de leningen worden gebundeld tot één lening met een looptijd van 40 jaar vanaf de effectieve datum, de ingangsdatum van de individuele corporatieleningen, 21 december 2021.

Door Vestia werden uitsluitend leningen van de NWB ingebracht. Het bleek noodzakelijk dat ook de nieuwe individuele corporatieleningen door de NWB werden aangeboden. Zoals in de tussenrapportage werd benadrukt, behoefde de waarborging van de marktconformiteit van alle betrokken leningen daarom aandacht. Hiertoe is bij de raamwerkovereenkomst rond de leningruil een protocol als bijlage 'borging marktconformiteit' opgenomen, dat als bijlage 3 aan deze verantwoording is toegevoegd.

De rente op de Vestia-lening werd in de dealweek (19 t/m 26 november) in vier stappen bepaald:

1. Op 19 november werden de kredietopslagen op de basisrente bepaald die afhankelijk van de herzieningstermijn zouden gelden voor de fixatie vanaf de eerstvolgende termijn tot het einde van de looptijd van iedere lening.
2. Op 22 november werd de rente van de basisrenteleningen gefixeerd tot einde looptijd. Vanaf de diverse herzieningsdata kwamen de tarieven uit op (gewogen voor hoofdsom) 4,9038%. (Bedacht moet worden dat vanaf dit moment tot 1 oktober 2026 nog andere tarieven golden.) Doordat op dit moment vaststond dat minder dan €700mln. voor de ruil benodigd was, werd één lening niet gefixeerd, waardoor de totale gefixeerde hoofdsom werd verlaagd naar €700mln.
3. Op 24 november werden de zeven gefixeerde basisrenteleningen gebundeld tot één fixe lening met een looptijd tot 21 december 2061. Daarbij gold dat de marktwaarde van de gebundelde lening gelijk diende te zijn aan de totale marktwaarde van de zeven gefixeerde basisrenteleningen op dat moment. Daarmee is de coupon voor deze lening vastgesteld op 4,860%.



Verantwoording leningruil

6/7

4. De marktconformiteit van de kredietopslagen en de bundeling van de leningen tot één lening van €700 mln. is positief beoordeeld door Cardano, Vestia en Zanders.

6. Marktrente 40-jarige fixe lening

In het model voor de leningruil heeft de marktrente voor 40-jarige fixe leningen een centrale rol. Vestia heeft echter niet alleen behoefte aan vermindering van haar langjarige rentelast, maar ook aan een evenwichtig in de tijd gespreid rente- en herfinancieringsrisico. Om die reden werd afgesproken dat de, met het oog op de leningruil aan te trekken, nieuwe individuele corporatieleningen, in twintig tranches werden verdeeld over de deelnemende corporaties, met looptijden die variëren van 13 tot 40 jaar. Daarmee wijken de marktconforme rentecoupons van deze leningen af ten opzichte van de 40-jaars rente, maar dat doet voor de leningruil niet ter zake. Ongeacht de individuele looptijd brengt iedere deelnemende corporatie in de leningruil een lening in met een marktwaarde gelijk aan de nominale hoofdsom, terwijl iedere deelnemer een gedeelte van de ene Vestia-lening, met dezelfde hoofdsom terugontvangt. Per vhe geldt in alle gevallen dezelfde verhouding tussen prestatie en tegenprestatie. Daarmee wordt per vhe altijd dezelfde volkshuisvestelijke bijdrage geleverd.

Zoals in de vorige paragraaf werd aangegeven, gold een protocol voor de borging van marktconformiteit, ook voor de nieuw aan te trekken individuele corporatieleningen.

De rente op de individuele corporatieleningen werd in de dealweek (19 t/m 26 november) in drie stappen bepaald:

1. Op 19 november werden de kredietopslagen boven de swap-rente bepaald die afhankelijk van de looptijd zouden gelden voor de gehele looptijd van de twintig tranches van de individuele corporatieleningen.
2. Op 26 november werd per tranche de marktconforme swap-rente bepaald. Deze werd verhoogd met de op 19 november vastgestelde kredietopslag, waarmee de couponrente werd vastgesteld. Begonnen werd met de 40-jarige tranche. Deze rente werd vastgesteld op 0,535%. De rentetarieven voor de overige looptijden varieerden van 0,450% (looptijd 13 jaar) tot 0,599% (looptijd 23 jaar). Het (gewogen) gemiddelde voor alle looptijden was 0,557%.
3. De marktconformiteit van de kredietopslagen en de marktconforme swap-rente van de individuele corporatieleningen zijn positief beoordeeld door Zanders en Cardano en geaccordeerd door de gevolmachtigde.

Hiermee was het rekenmodel voor de leningruil volledig bepaald en konden de hoofdsom en de volkshuisvestelijke bijdrage worden vastgesteld.



Verantwoording leningruil

7/7

7. Rentevermindering voor Vestia

Het aantal deelnemende vhe's maal de hoofdsom per vhe levert een totale te ruilen hoofdsom van €647.398.843. Tegen het rentetarief van de gefixeerde en gebundelde Vestia-lening (4,860%), bedraagt de jaarlijkse rentelast over deze hoofdsom €31.463.584. Tegen de marktrente voor een 40-jarige fixe lening (0,535%) is de jaarlijkse rentelast €3.463.584. De rentevermindering bedraagt daarmee exact €28mln.

De daadwerkelijk door Vestia te realiseren rentevermindering kan hiervan om drie redenen afwijken:

- Voor 3.378 vhe's wordt de bijdrage contant afgekocht. Daarvoor ontvangt Vestia €467,33 per vhe. De feitelijke rentevermindering is afhankelijk van de mate waarin en de wijze waarop Vestia deze vergoeding aanwendt voor rentevermindering.
- Mozaïek Wonen neemt met 10.350 vhe's voor €3,11mln. deel aan de leningruil. Deze eenheden tellen niet mee in de bepaling van de bijdrage per vhe en de te ruilen hoofdsom per vhe. Dit leidt tot een extra rentevermindering.
- De gemiddelde rentecoupon op de leningen die Vestia vanuit de leningruil heeft verkregen is, als gevolg van de spreiding in looptijden, iets hoger dan de 40-jarige rente. De daadwerkelijk te realiseren rentevermindering is afhankelijk van toekomstige renteontwikkelingen. Als de rentecurve is gestegen op het moment dat Vestia leningen zal herfinancieren (de eerste lening vervalt na 13 jaar), zullen de rentelasten stijgen en daarmee kan de besparing dus lager worden. Als de rentecurve is gedaald op het moment dat Vestia leningen zal herfinancieren, zullen de rentelasten dalen en daarmee kan de besparing dus hoger worden.

Op de transactiedatum werden leningen geruild ten bedrage van 2.159.330 vhe's maal de hoofdsom per vhe, in totaal €649.495.923. Dit aantal vhe's is het totaal aantal deelnemende vhe's (2.152.358) minus het aantal contante afkoop (3.378) en vermeerderd met de eenheden van Mozaïek Wonen (10.350).

Bijlagen:

1. Model financiële bijsluiter
2. Definitieve aantallen vhe's
3. Borging marktconformiteit

FINANCIËLE BIJSLUITER LENINGRUIJ VESTIA



Naam deelnemende corporatie
Aantal vhe's

Voorbeeld
1.000

1. Vastgestelde parameters

Jaarlijkse bijdrage per vhe	€	13,01
Hoofdsom per vhe	€	300,79
Agio per vhe	€	467,33
Rente lening Vestia		4,860%
Marktrente 40 jaar fixe (=effectieve rente)		0,535%
Rentevervaldatum		21-dec

2. Waarden corporatie

Voorbeeld

Jaarlijkse bijdrage	€	13.009
Hoofdsom	€	300.786
Volkshuisvestelijke bijdrage	€	467.329
Jaarlijkse rentebetaling	€	14.618,20
Afronding		-0

3. Verloop lening, met amortisatie agio

Jaar	Beginsaldo	Effectieve rente	Betaling rente	Opname (- aflossing) hoofdsom	ultimo: Hoofdsom	ultimo: Agio	ultimo: Totaal
2021				300.786	300.786	467.329	768.115
2022	768.115	4.109,42	(14.618,20)		300.786	456.820	757.606
2023	757.606	4.053,19	(14.618,20)		300.786	446.255	747.041
2024	747.041	3.996,67	(14.618,20)		300.786	435.634	736.420
2025	736.420	3.939,85	(14.618,20)		300.786	424.955	725.741
2026	725.741	3.882,72	(14.618,20)		300.786	414.220	715.006
2027	715.006	3.825,28	(14.618,20)		300.786	403.427	704.213
2028	704.213	3.767,54	(14.618,20)		300.786	392.576	693.362
2029	693.362	3.709,49	(14.618,20)		300.786	381.668	682.454
2030	682.454	3.651,13	(14.618,20)		300.786	370.700	671.486

2031	671.486	3.592,45	(14.618,20)		300.786	359.675	660.461
2032	660.461	3.533,46	(14.618,20)		300.786	348.590	649.376
2033	649.376	3.474,16	(14.618,20)		300.786	337.446	638.232
2034	638.232	3.414,54	(14.618,20)		300.786	326.242	627.028
2035	627.028	3.354,60	(14.618,20)		300.786	314.979	615.765
2036	615.765	3.294,34	(14.618,20)		300.786	303.655	604.441
2037	604.441	3.233,76	(14.618,20)		300.786	292.270	593.056
2038	593.056	3.172,85	(14.618,20)		300.786	280.825	581.611
2039	581.611	3.111,62	(14.618,20)		300.786	269.318	570.104
2040	570.104	3.050,06	(14.618,20)		300.786	257.750	558.536
2041	558.536	2.988,17	(14.618,20)		300.786	246.120	546.906
2042	546.906	2.925,95	(14.618,20)		300.786	234.428	535.214
2043	535.214	2.863,40	(14.618,20)		300.786	222.673	523.459
2044	523.459	2.800,51	(14.618,20)		300.786	210.856	511.642
2045	511.642	2.737,28	(14.618,20)		300.786	198.975	499.761
2046	499.761	2.673,72	(14.618,20)		300.786	187.030	487.816
2047	487.816	2.609,82	(14.618,20)		300.786	175.022	475.808
2048	475.808	2.545,57	(14.618,20)		300.786	162.949	463.735
2049	463.735	2.480,98	(14.618,20)		300.786	150.812	451.598
2050	451.598	2.416,05	(14.618,20)		300.786	138.610	439.396
2051	439.396	2.350,77	(14.618,20)		300.786	126.342	427.128
2052	427.128	2.285,14	(14.618,20)		300.786	114.009	414.795
2053	414.795	2.219,15	(14.618,20)		300.786	101.610	402.396
2054	402.396	2.152,82	(14.618,20)		300.786	89.145	389.931
2055	389.931	2.086,13	(14.618,20)		300.786	76.613	377.399
2056	377.399	2.019,08	(14.618,20)		300.786	64.014	364.800
2057	364.800	1.951,68	(14.618,20)		300.786	51.347	352.133
2058	352.133	1.883,91	(14.618,20)		300.786	38.613	339.399
2059	339.399	1.815,78	(14.618,20)		300.786	25.810	326.596
2060	326.596	1.747,29	(14.618,20)		300.786	12.940	313.726
2061	313.726	1.678,43	(14.618,20)	(300.786,00)	-	-0	-0

4. verwerking in de jaarrekening, 2021

Deze verwerking voldoet aan RJ-uiting 2021-11 (presentatie volkshuisvestelijke bijdrage door toegelaten instellingen volkshuisvesting) en werd afgestemd met verslaggevingspecialisten van accountantskantoren en woningcorporaties.

De corporatie ontvangt de hoofdsom van de nieuw aangetrokken lening en verplicht zich met de leningruil tot het betalen van rente en aflossing voor de Vestia-lening. Dit is te beschouwen als een samengestelde transactie (RJ 190.401).

De met de leningruil aangetrokken lening dient bij eerste verwerking in de balans te worden gewaardeerd tegen de reële waarde (RJ 254.201). Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet. Het verlies wordt in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de 'Overige organisatiekosten'. Na de eerste verwerking wordt de lening gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs (RJ 254.002). Amortisatie gebeurt met de effectieve rentemethode.

De journaalpost in 2021 luidt als volgt:

		debet	credit
(W&V-rekening)	Volkshuisvestelijke bijdrage (overige organisatiekosten)	467.329	
(Balans)	Bank	300.786	
(Balans)	Schulden aan banken lang		757.606
(Balans)	Schulden aan banken kort		10.509

Deze journaalpost wordt geheel binnen de DAEB-tak (administratieve en hybride scheiding) of binnen de toegelaten instelling (juridische splitsing en verlicht regime) gemaakt. Ditzelfde geldt voor de in latere jaren te maken journaalposten (onderdeel 5).

Het kortlopend deel van de lening is het gedeelte van het agio dat in het volgende boekjaar via amortisatie vrijvalt.

Zie onderdeel 7 (fiscale verwerking) voor de actieve belastinglatentie die eenmalig in 2021 ontstaat.

5. verwerking in de jaarrekening, 2022 en verder.

Jaarlijks wordt rente betaald over de Vestia-lening. Door amortisatie valt een deel van het agio vrij. Deze vrijval neemt van jaar tot jaar toe.

Per saldo wordt het resultaat belast met de effectieve rente over de boekwaarde van de lening bij het begin van het boekjaar.

De journaalpost wordt gevonden door in onderstaande cel het jaartal (2022 - 2060) in te vullen:

Jaar:	2022	debet	credit
(W&V-rekening)	Rentelasten en soortgelijke kosten	14.618	
(W&V-rekening)	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		10.509
(Balans)	Bank		14.618
(Balans)	Schulden aan banken lang	10.565	
(Balans)	Schulden aan banken kort		56

In 2061 is het agio door amortisatie geheel vrijgevallen.

6. Transitorische rente

De lening wordt uitbetaald op de effectieve datum 21-12-2021 en de rente vervalt jaarlijks op 21-12

Dat betekent dat ieder jaar rekening zou moeten worden gehouden met transitorische rente over 10 dagen.

Per 31-12-2021 bedraagt deze rente 113 , dit is niet materieel.

7. Fiscale verwerking.

De fiscale verwerking gebeurt overeenkomstig de fiscale vaststellingsovereenkomst. Daardoor wijkt de fiscale verwerking voorzover hierna niet anders vermeld, niet af van de verwerking in de jaarrekening.

De bedragen die in bovenstaande journaalposten in 2021 en latere jaren, ten laste/bate van de W&V-rekening komen, zijn dezelfde bedragen die in de fiscale W&V-rekening worden opgenomen. Daarbij komt de incidentele volkshuisvestelijke bijdrage (onderdeel 4) ten laste van de gecorrigeerde winst in de zin van art. 15b, lid 3 Wet Vpb (ATAD). De betaalde rente en de amortisatie van het agio, die in de latere jaren ten laste resp. bate van de W&V-rekening komen, maken deel uit van het saldo aan rentelaten en baten in de zin van art. 15b, lid 2 Wet Vpb (ATAD).

De enige afwijking in de fiscale verwerking bestaat eruit dat de volkshuisvestelijke bijdrage in elk van de jaren 2021 en 2022 voor 50% in aftrek komt. Daardoor ontstaat in deze twee jaren een verschil tussen het fiscale en het commerciële vermogen en resultaat:

	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Fiscaal hoger beginvermogen	-	233.665
Fiscaal hoger resultaat	233.665	-233.665
Fiscaal hoger eindvermogen	<u>233.665</u>	<u>-</u>

Voor dit tijdelijke verschil kan in de balans per 31 december 2021 een (actieve) belastinglatentie worden gevormd.

8. Verwerking in de dPi en dVi

(Afgestemd met WSW en Aw.)

De boekwaarde van het agio blijft buiten beschouwing bij de bepaling van de Loan to Value (LTV) van de corporatie. Dit gebeurt in de praktijk door de balansposten van de rentedragende schulden, zoals schulden aan banken, bij elkaar op te tellen en vervolgens het agio van deze balansposten hierop in mindering te brengen. Daartoe wordt jaarlijks opgave gedaan van de boekwaarde van het agio van de leningen. Dit gebeurt in hoofdstuk 4 - Treasury. onderdeel marktwaarde leningen en derivaten. In de laatste regel van dit onderdeel (de vraag: wat is de omvang van de nominaal in de balans opgenomen agio van de leningen?) wordt het bedrag van agio opgenomen zoals blijkt uit bovenstaande tabel. Dit wordt verantwoord als agio in de DAEB-tak).

Voorbeeld:	<u>Jaar</u>	<u>Agio</u>
	2021	467.329
	2022	456.820
	2023	446.255
	2024	435.634
	2025	424.955
	2026	414.220

L-nummer	Statutaire naam	Deelnemende VHE's aan leningruil
L1128	Baston Wonen Stichting	3.964
L0630	Brederode Wonen	1.645
L1709	Christelijke Woningstichting De Goede Wor	1.571
L1712	Christelijke Woonstichting Patrimonium	947
L1892	De Woningraat	1.894
L0979	de Woningstichting	5.892
L1573	Groen Wonen Vlist	1.077
L1691	Ons Huis, Woningstichting	6.254
L0506	Oost West Wonen	6.703
L0147	R.K. Woningbouwvereniging Zeist	987
L0173	R.K. Woningstichting "Ons Huis"	5.569
L1459	Stichting "De Goede Woning"	6.340
L1745	Stichting "Goed Wonen Gemert"	2.866
L1647	Stichting "Woonpartners"	9.276
L1215	Stichting 3B Wonen	4.375
L1638	Stichting Accolade	17.041
L0574	Stichting Actium	16.899
L0495	Stichting Alwel	26.038
L0241	Stichting Antares Woonservice	6.601
L0410	STICHTING ARCADE mensen en wonen*	-
L0886	Stichting Area	8.990
L0931	Stichting Bazalt Wonen	6.781
L1901	Stichting Beveland Wonen	11.621
L0041	Stichting Bo-Ex '91	9.923
L0176	Stichting Brabantwonen	21.398
L0944	Stichting Casade	12.615
L0418	Stichting Clavis	2.876
L1912	Stichting de Alliantie	64.445
L1896	Stichting De Leeuw van Putten	3.970
L1680	Stichting de Woonmensen	6.155
L0876	Stichting De Woonschakel Westfriesland	5.996
L0029	Stichting deltaWonen	15.651
L0045	Stichting Domesta	10.991
L0383	Stichting Dudok Wonen	8.542
L1436	Stichting Dunavie	8.038
L2004	Stichting DUWO	26.456
L0036	Stichting Dynhus	3.873
L0568	Stichting Elder Woningbouw	1.147
L0936	Stichting Eemland Wonen	2.859
L0231	Stichting Elan Wonen	8.414
L0553	Stichting Elkien	19.865
L0582	Stichting Fien Wonen	3.439
L0766	Stichting GroenWest	12.927
L1666	Stichting HABION	12.345
L1985	Stichting Harmonisch Wonen	220
L0392	Stichting Havensteder*	31.896
L1836	Stichting Heuvelrug Wonen	3.488
L0732	Stichting HW Wonen	10.267

L1968	Stichting Idealis	5.358
L1239	Stichting IJsseldal Wonen	3.666
L0019	Stichting Intermaris	17.508
L1964	Stichting Jongeren Huisvesting Twente	918
L0837	Stichting Jutphaas Wonen	1.935
L0343	Stichting KleurrijkWonen	16.165
L0082	Stichting Krijtland Wonen	3.789
L1542	Stichting Lefier	32.924
L1586	Stichting Lek en Waard Wonen	2.633
L0144	Stichting LEKSTEDewonen	3.995
L0089	Stichting L'Escaut Woonservice	6.075
L1788	Stichting Leystromen	11.077
L1876	Stichting Maasdelta Groep (MDG)*	3.912
L2066	Stichting MaasWonen	2.438
L0308	Stichting MeerWonen	3.613
L1804	Stichting Mercatus	4.819
L0178	Stichting Mijande Wonen	5.021
L2058	Stichting Mitros	30.547
L1817	Stichting Mooiland*	8.213
L0232	Stichting Mozaïek Wonen*	-
L1839	Stichting Nester	7.302
L0968	Stichting Omnia Wonen	9.302
L1861	Stichting Oost Flevoland Woondiensten	4.722
L1670	Stichting Oosterpoort Wonen	4.990
L0008	Stichting Openbaar Belang	2.852
L0059	Stichting Parteon	17.163
L0734	Stichting Patrimonium woonservice	8.361
L1811	Stichting PeelrandWonen	634
L1549	Stichting Poort6	7.113
L0117	Stichting Portaal	57.154
L0317	Stichting Provides	3.702
L0835	Stichting ProWonen	8.587
L0540	Stichting QuaWonen	8.970
L1413	Stichting Reggewoon	5.257
L2068	Stichting RHENAM WONEN	3.015
L0439	Stichting Rhiant	1.874
L1524	Stichting Rijnhart Wonen	3.703
L1122	Stichting Rijswijk Wonen	7.275
L0527	Stichting Sint Trudo	7.072
L1017	Stichting Sité Woondiensten	8.904
L1944	Stichting SSHN	6.238
L0124	Stichting Stadgenoot	35.673
L1785	Stichting Stadlander	16.948
L1768	Stichting Staedion*	-
L1909	Stichting Studenten Huisvesting	12.013
L0867	Stichting Tablis Wonen	4.748
L1479	Stichting Talis	16.386
L0497	Stichting TBV	9.092
L1781	Stichting Thuisvester	17.274
L1792	Stichting Thús Wonen	6.646

L0267	Stichting Trivire	15.768
L0369	Stichting UWOON	9.604
L0033	Stichting v/h de Bouwvereniging	2.466
L0510	Stichting Velison Wonen	3.973
L1093	Stichting Vidomes	19.224
L0658	Stichting Vivare	24.881
L0347	Stichting Viverion	5.818
L1716	Stichting Viveste	7.010
L0065	Stichting Volkshuisvesting Arnhem	14.196
L0221	Stichting Waardwonen	4.000
L2072	Stichting Waterweg Wonen	12.021
L1910	Stichting WBO Wonen	4.452
L1064	Stichting Welbions	16.126
L0225	Stichting Weller Wonen	11.005
L1753	Stichting Wetland Wonen Groep	3.582
L1766	Stichting woCom	8.923
L0077	Stichting Wold & Waard	5.582
L0765	Stichting Wonen Delden	846
L1697	Stichting Wonen Limburg	30.421
L1100	Stichting Wonen Midden-Delfland*	-
L0003	Stichting Wonen Noordwest Friesland	3.969
L1864	Stichting Wonen Vierlingsbeek	494
L0354	Stichting Wonen Wateringen*	-
L1622	Stichting Wonen Wittem	471
L0081	Stichting Wonen Zuid	16.170
L1911	Stichting WonenBreborg	31.282
L2073	Stichting Woningbedrijf Velsen	7.718
L1525	Stichting Woningbeheer De Vooruitgang	1.212
L1875	Stichting Woningcorporatie Het Gooi en On	9.118
L1061	Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw	826
L1748	Stichting Woningcorporatie WoonGenoot	1.807
L0898	Stichting Wonion	4.196
L1418	Stichting Woonbedrijf ieder1	15.605
L1464	Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl	37.768
L0666	Stichting Woonborg	4.908
L0665	Stichting Woonbron*	10.055
L0478	Stichting Wooncompagnie	14.321
L0689	Stichting Wooncompas*	-
L2084	Stichting Woondiensten Aarwoude	2.081
L0565	Stichting Woonforte	11.705
L0943	Stichting Woongoed Middelburg	6.758
L1569	Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen	6.053
L1713	Stichting Woongoed Zeist	8.163
L1519	Stichting Wooninc.	14.671
L1906	Stichting Woonkwartier	9.713
L1533	Stichting Woonopmaat	9.274
L2014	Stichting Woonpalet Zeewolde	2.104
L2085	"Stichting Woonplus Schiedam"	11.972
L0571	Stichting Woonpunt	17.868
L1877	Stichting Woonservice Drenthe	5.735

L0079	Stichting Woonstad Rotterdam	55.535
L2051	Stichting Woonstede	10.832
L1560	Stichting Woontij	2.468
L1763	Stichting Woonveste	6.741
L1182	Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland	16.490
L0237	Stichting Woonwaarts	11.816
L0274	Stichting Woonwenz	9.874
L1646	Stichting Woonzorg Nederland	46.041
L0202	Stichting Wormerwonen	2.356
L2070	Stichting Ymere	83.920
L0278	Stichting Zaandams Volkshuisvesting (ZVH)	6.160
L0013	Stichting Zayaz	14.660
L1581	Stichting Zeeuwland	5.938
L0269	Stichting ZOwonen	16.871
L1913	Tiwos, Tilburgse Woonstichting	8.053
L0705	Veenendaalse Woningstichting	1.354
L0272	Wassenaarsche Bouwstichting*	-
L1532	Woningbouwstichting "Samenwerking"	264
L1588	Woningbouwstichting Cothen	304
L0817	Woningbouwvereniging "Heerjansdam"	547
L1395	Woningbouwvereniging "Maarn"	308
L1760	Woningbouwvereniging "Reeuwijk"	1.135
L1164	Woningbouwvereniging "St. Willibrordus"	1.359
L0379	Woningbouwvereniging Arnhem	379
L1226	Woningbouwvereniging Bergopwaarts	5.212
L1559	Woningbouwvereniging 'Beter Wonen' Amstelveen	267
L0295	Woningbouwvereniging de Sleutels	8.477
L0764	Woningbouwvereniging Habeko Wonen	1.942
L1640	Woningbouwvereniging Hoek van Holland	1.984
L0757	Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuis	1.012
L0629	Woningbouwvereniging Poortugaal	1.168
L1579	Woningstichting "Wuta" (Wacht uw tijd af)	178
L2082	Woningstichting Barneveld	4.437
L1837	Woningvereniging Woonik	2.160
L1627	Woningstichting Berg en Terblijt	294
L1847	Woningstichting Compaen	3.786
L0446	Woningstichting De Goede Woning	8.909
L1899	Woningstichting De Volmacht	1.671
L1794	Woningstichting De Zaligheden*	821
L1399	Woningstichting Den Helder	10.953
L1426	Woningstichting Domijn	16.093
L0108	Woningstichting Eigen Haard	63.243
L0425	Woningstichting Haag Wonen	23.416
L0228	Woningstichting HEEMwonen	11.583
L0883	Woningstichting Het Grootslag	2.893
L0254	Woningstichting Heteren	969
L0583	Woningstichting Kennemer Wonen	11.110
L1878	Woningstichting Leusden	2.828
L1835	Woningstichting Maasdriel	1.053
L1038	Woningstichting Maasvallei Maastricht	4.432

L0386	Woningstichting Naarden	822
L2083	Woningstichting Nieuwkoop	1.166
L1693	Woningstichting Nijkerk	3.856
L0682	Woningstichting Ons Doel	2.808
L1865	Woningstichting Putten	2.126
L0694	Woningstichting Rentree (ook genaamd: Re	3.717
L2056	Woningstichting Ressort Wonen*	-
L0017	Woningstichting Rochdale	40.635
L1506	Woningstichting SallandWonen	5.759
L0005	Woningstichting Servatius	11.873
L0678	Woningstichting Sint Antonius van Padua	2.081
L0093	Woningstichting SWZ	8.479
L1678	Woningstichting Tubbergen	1.054
L0063	Woningstichting Van Alckmaer voor Woner	2.870
L0238	Woningstichting Vanhier Wonen	1.164
L1585	Woningstichting Vecht en Omstreken	3.263
L1775	Woningstichting Vechtdal Wonen	9.706
L0782	Woningstichting Veluwonen	4.483
L0165	Woningstichting Weststellingwerf	2.709
L0366	Woningstichting Wierden en Borgen	7.193
L1850	Woningstichting Woensdrecht	1.246
L0923	"Woningstichting Woningbelang"*	-
L1802	Woningstichting Woonvizier	2.900
L1921	Stichting Woonkracht10	11.503
L0643	Woonmeij	5.560
L2114	Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren*	-
L1888	Woonstichting Centrada	9.611
L1471	Woonstichting Charlotte van Beuningen	3.349
L1825	Woonstichting De Kernen	5.192
L2099	Woonstichting de Marken	1.133
L2090	Woonstichting De Zes Kernen*	-
L1855	Woonstichting Gendt	881
L0740	Woonstichting Groninger Huis	4.671
L0579	Woonstichting Hulst	1.635
L1236	Woonstichting JOOST	8.212
L1704	Woonstichting Land van Altena	942
L0305	Woonstichting Langedijk	1.646
L2103	Woonstichting Lieven de Key	32.655
L0248	Woonstichting Patrimonium*	-
L0602	Woonstichting SSW	5.392
L0157	Woonstichting Stek	12.028
L0151	Woonstichting 'thuis	11.176
L0309	Woonstichting Triada	6.667
L0661	Woonstichting Vechthorst	2.646
L0986	Woonstichting Zaam Wonen	3.001
L0858	Stichting 'Beter Wonen'	1.144
L0371	Woningstichting Samenwerking Vlaardinge	4.558
L1893	Woonstichting Valburg	1.234
L1454	Woningbouwvereniging Beter Wonen	1.078

L0794	Woningstichting Anna Paulowna	1.366
L0941	Woningbouwvereniging Samenwerking Slik	170
L0249	Woningbouwvereniging Volksbelang	3.626
L1737	Stichting Woondiensten Enkhuizen	2.458
Totaal		2.152.358

* De corporaties met een asterisk betreffen maatwerkcorporaties

Bijlage 3 bij memo verantwoording leningruil

1. Toetsing en beoordeling op marktconformiteit

- 1.1. De toetsing en beoordeling op marktconformiteit is aan de orde bij de volgende onderdelen van de Leningruil:
 - a. de Fixatie;
 - b. het vaststellen van de rente voor de Gebundelde Vestia Lening; en
 - c. het vaststellen van de rentes voor de Individuele Corporatie Leningen.
- 1.2. Vestia zal de in artikel 1.1.a en 1.1.b genoemde onderdelen van de Leningruil in de Dealweek beoordelen op marktconformiteit in overeenstemming met het bepaalde in deze Bijlage. Vestia zal voorts het in artikel 1.1.c genoemde onderdeel van de Leningruil in de Dealweek toetsen op marktconformiteit in overeenstemming met het bepaalde in deze Bijlage. Vestia zal zich ter zake laten adviseren door Cardano.
- 1.3. Zanders is door de Corporaties gevolmachtigd om namens hen de hoofdsom, rente en looptijd van de Individuele Corporatie Leningen overeen te komen met NWB, mits deze naar het professionele oordeel en de berekening van Zanders marktconform zijn en niet leiden tot overschrijding van de Maximum Bijdrage. Zanders zal in dat kader de in artikel 1.1.a en 1.1.b genoemde onderdelen van de Leningruil in de Dealweek toetsen op marktconformiteit in overeenstemming met het bepaalde in deze Bijlage. Zanders zal voorts het in artikel 1.1.c genoemde onderdeel van de Leningruil in de Dealweek beoordelen op marktconformiteit in overeenstemming met het bepaalde in deze Bijlage.
- 1.4. Toetsing of beoordeling door Zanders en/of Vestia heeft uitsluitend gevolgen voor het doorgaan van (enig onderdeel van) de Leningruil indien en voor zover dit in deze Bijlage uitdrukkelijk zo is bepaald. Daar waar in deze Bijlage staat dat een partij toetst, geeft dat aan die partij geen beslissingsbevoegdheid om offertes te accepteren, challengen of escaleren. Daar waar staat dat een partij beoordeelt, heeft die partij wel de bevoegdheid om offertes te accepteren, challengen of escaleren.

2. Procedure

- 2.1. Vestia en NWB verplichten zich jegens elkaar en jegens WSW om in verband met de toetsing en beoordeling op marktconformiteit als in artikel 1 bedoeld te handelen in overeenstemming met het in deze Bijlage bepaalde met als doel tot een marktconforme Leningruil te komen. Zanders zal zich verbinden om in verband met de

toetsing en beoordeling op marktconformiteit als in artikel 1 bedoeld te handelen in overeenstemming met het in deze Bijlage bepaalde.

- 2.2. Daarbij geldt dat de voorwaarden van de Leningruil er niet toe mogen leiden dat de bijdrage per VHE die een Corporatie door de Leningruil levert, hoger is dan de Maximum Bijdrage. Tevens geldt dat, voor wat betreft de Individuele Corporatie Leningen, geen sprake mag zijn van een overschrijding van de rentemaxima van WSW.
- 2.3. Zanders maakt als onafhankelijk financieel adviseur namens de Corporaties:
 - a. een beoordeling van de marktconformiteit van de hoofdsom, rente en looptijd van de Individuele Corporatie Leningen (inclusief een controle op de WSW-rentemaxima) overeenkomstig deze Bijlage; en
 - b. een beoordeling of de Leningruil niet leidt tot overschrijding van de Maximum Bijdrage.
- 2.4. Deze Bijlage vormt integraal onderdeel van de Overeenkomst (i.e. de raamovereenkomst tussen Vestia, NWB en WSW inzake de Leningruil) en afwijkingen van deze Bijlage zijn slechts toegestaan met voorafgaande schriftelijke instemming van alle Partijen bij deze Overeenkomst, met dien verstande echter dat voor niet-materiële afwijkingen geldt dat deze zonder instemming van WSW zijn toegestaan, maar uitsluitend indien het daarbij gaat om de in deze Bijlage beschreven procedure en dus niet als het de inhoudelijke toetsing en beoordeling van de marktconformiteit betreft.

3. Componenten van de rente

- 3.1. De rente die NWB offreert voor de verschillende onderdelen van de Leningruil is opgebouwd uit de volgende componenten:
 - a. de relevante "BGN ask (Bloomberg Generic) swap rente versus 6 maands Euribor" ("**BGN 6M Swap Rate**"), zoals deze worden getoond in het marktinformatiesysteem Bloomberg, zoals deze wordt gecorrigeerd in overeenstemming met het bepaalde 6.6 ("**Swap Rente**"); en
 - b. een kredietopslag ("**Kredietopslag**").

4. Fixatie

- 4.1. Een offerte voor de Fixatie zal door Vestia als marktconform worden beschouwd indien deze naar het oordeel van Vestia voldoende in lijn is met:
 - a. offertes, in de periode vier weken voorafgaand aan en op de maandag in de Dealweek, voor leningen met een vergelijkbaar volume en vergelijkbare looptijd, van andere financiers die actief zijn in de markt voor corporatieleningen met

borging door WSW (“**Vergelijkbare Financiers**” en “**Vergelijkbare Transacties**”); en

- b. offertes van Vergelijkbare Financiers voor Vergelijkbare Transacties als de Fixatie in de periode vier weken voorafgaand aan de maandag in de Dealweek,

waarbij, rekening houdend met de op dat moment vigerende marktomstandigheden, een acceptabel rendement wordt behaald door de verstrekker van de financiering en waarbij reeds in overeenstemming met het bepaalde in artikel 4.2 en 4.3 overeengekomen Kredietopslagen niet worden gewijzigd.

Voor het geval er geen Vergelijkbare Transacties zijn, zal een offerte voor de Fixatie door Vestia als marktconform worden beschouwd indien deze naar het oordeel van Vestia voldoende in lijn is met offertes voor leningen in de periode vier weken voorafgaand aan de maandag in de Dealweek met een vergelijkbare looptijd of een vergelijkbaar volume en vervolgens, mochten die er ook onvoldoende zijn, aan door WSW geborgde transacties in zijn algemeenheid.

- 4.2. NWB zal aan Vestia op 19 november 2021 de Kredietopslagen offereën voor de Fixatie. Vestia en Zanders toetsen deze offerte van NWB op marktconformiteit.

- 4.3. Indien tijdig aan de Opschortende Voorwaarden als vermeld in Bijlage 1 onder 1 tot en met 12 is voldaan en Vestia de offerte van NWB:

- a. beoordeelt als marktconform:
 - (i) verbindt NWB zich om op de maandag in de Dealweek overeenkomstig de aldus vastgestelde en als marktconform beoordeelde Kredietopslagen te offereën voor de Fixatie; en uitsluitend indien zulks het geval is
 - (ii) verbindt Vestia zich om de aldus vastgestelde en als marktconform beoordeelde Kredietopslagen voor de Fixatie op de maandag in de Dealweek te accepteren; of
- b. beoordeelt als niet (voldoende) marktconform, geldt het bepaalde in artikel 7.

5. Bundeling BVL

- 5.1. Vestia en NWB komen overeen dat bij de Bundeling BVL:

- a. de looptijd van de Gebundelde Vestia Lening 40 jaar bedraagt, met ingangsdatum 21 december 2021;
- b. de nieuwe vaste rente van de Gebundelde Vestia Lening wordt afgerond op drie decimalen;

- c. de marktwaarde van de Bestaande Vestia Leningen en de Gebundelde Vestia Lening wordt bepaald op basis van de modaliteiten van deze leningen gedisconteerd tegen dezelfde rentecurve (OIS/Eonia mid swap rente); en
 - d. de nieuwe vaste rente van de Gebundelde Vestia Lening zo wordt bepaald dat de marktwaarde van de Gebundelde Vestia Lening (behoudens afrondingsverschillen als gevolg van het onder b bepaalde) gelijk is aan de marktwaarden van de Bestaande Vestia Leningen exclusief opgelopen rente.
- 5.2. NWB zal Vestia op de woensdag in de Dealweek de rente offeren voor de Gebundelde Vestia Lening met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.1. Vestia en Zanders toetsen of de aldus geoffreerde rente van NWB in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 5.1.
- 5.3. Indien tijdig aan de Opschortende Voorwaarden als vermeld in Bijlage 1 onder 1 tot en met 21 is voldaan en Vestia de offerte van NWB:
- a. beoordeelt als (voldoende) in lijn met het bepaalde in artikel 5.1, zal Vestia de aldus vastgestelde en beoordeelde rente voor de Gebundelde Vestia Lening op de woensdag in de Dealweek te accepteren; of
 - b. beoordeelt als niet (voldoende) in lijn met het bepaalde in artikel 5.1, geldt het bepaalde in artikel 7.

6. Individuele Corporatie Leningen

- 6.1. De hoofdsommen, de looptijden en de rente van de Individuele Corporatie Leningen worden vastgesteld op de Transactiedatum. De hoofdsommen van deze leningen zijn afhankelijk van het verschil tussen de vaste rente onder de Gebundelde Vestia Lening enerzijds en de geaccepteerde rente van de 40 jaars Individuele Corporatie Lening anderzijds. Vestia, NWB en Zanders namens de Corporaties zullen dit verschil vaststellen op de Transactiedatum. Een rekenmodel voor vaststelling van de hoofdsommen van de Individuele Corporatie Leningen is als Bijlage 10 aan deze Overeenkomst gehecht.
- 6.2. Een offerte voor de Individuele Corporatie Leningen zal door Zanders als marktconform worden beschouwd indien deze naar het oordeel van Zanders voldoende in lijn is met:
- a. offertes op dezelfde dag van Vergelijkbare Financiers voor Vergelijkbare Transacties; en
 - b. offertes van Vergelijkbare Financiers voor Vergelijkbare Transacties als het aangaan van de Individuele Corporatie Leningen in de periode vier weken voorafgaand aan de vrijdag in de Dealweek,

waarbij, rekening houdend met de op dat moment vigerende marktomstandigheden, een acceptabel rendement wordt behaald door de verstrekker van de financiering en waarbij reeds in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6.3 en 6.4 overeengekomen Kredietopslagen niet worden gewijzigd. Bij het bepalen van de marktconformiteit van de Individuele Corporatie Leningen wordt zowel de desbetreffende Swap Rente als de desbetreffende Kredietopslag beoordeeld, waarbij Zanders de Swap Rente afzet tegen de BGN 6M Swap Rate.

Voor het geval er geen Vergelijkbare Transacties zijn, zal een offerte voor de Individuele Corporatie Leningen door Zanders als marktconform worden beschouwd indien deze naar het oordeel van Zanders voldoende in lijn is met offertes voor leningen in de periode vier weken voorafgaand aan de maandag in de Dealweek met een vergelijkbare looptijd of een vergelijkbaar volume en vervolgens, mochten die er ook onvoldoende zijn, aan door WSW geborgde transacties in zijn algemeenheid.

Kredietopslagen

- 6.3. NWB zal aan Zanders, als gevolmachtigde van de Corporaties, op 19 november 2021 de Kredietopslagen offereën voor alle looptijden van de Individuele Corporatie Leningen. Zanders en Vestia toetsen deze offertes van NWB voor de Individuele Corporatie Leningen op marktconformiteit.
- 6.4. Indien tijdig aan de Opschortende Voorwaarden als vermeld in Bijlage 1 onder 1 tot en met 28 is voldaan en Zanders namens de Corporaties de offertes van NWB:
- a. beoordeelt als (voldoende) marktconform:
 - (i) verbindt NWB zich om op de Transactiedatum overeenkomstig de aldus vastgestelde en als marktconform beoordeelde Kredietopslagen te offereën voor de Individuele Corporatie Leningen; en uitsluitend indien zulks het geval is
 - (ii) verbindt Zanders zich om als gevolmachtigde van de Corporaties de aldus vastgestelde en als marktconform beoordeelde Kredietopslagen voor de Individuele Corporatie Leningen op de Transactiedatum te accepteren; of
 - b. beoordeelt als niet (voldoende) marktconform, geldt het bepaalde in artikel 7.

Swap Rentes

- 6.5. Op de donderdag in de Dealweek zal NWB aan Vestia en Zanders ter indicatie inzichtelijk maken welke kosten offerende banken waarmee NWB een CSA heeft gesloten en die offereën op basis van prijzen voor geclearde swaps ("**Offrerende Banken**") doorberekenen voor een in de markt geldende swaprente ten behoeve van de Individuele Corporatie Leningen met een looptijd van 40 jaar en 13 jaar door het

doorgeven van (i) de op dat moment geldende BGN 6M Swap Rate en (ii) een indicatie van de op dat moment in de markt geoffreerde swaprentes.

6.6. NWB zal op de Transactiedatum in verschillende tranches de Swap Rentes voor alle looptijden van de Individuele Corporatie Leningen offrenen aan de Corporaties. Daarbij geldt het volgende:

- a. De Swap Rentes worden in verschillende tranches vastgesteld.
- b. Voor de Swap Rentes van de eerste twee looptijden van de Individuele Corporatie Leningen, zijnde 40 jaar en 35 jaar, zal NWB offrenen op basis van de scherpste offerte die zij "live" in de markt ontvangt van de Offerrende Banken. Omwille van de beperkte tijd op de Transactiedatum kan niet voor iedere looptijd de Swap Rente op deze manier worden geoffreerd.
- c. Voor de Swap Rentes van de overige looptijden van de Individuele Corporatie Leningen geldt het volgende:
 - (i) Voor de eerste tranche van de overige looptijden zal NWB offrenen op basis van de BGN 6M Swap Rate voor de desbetreffende looptijden, gecorrigeerd met het verschil tussen de "BGN ask (Bloomberg Generic) swap rentes versus 3 maands Euribor" ("**BGN 3M Swap Rate**") voor de 35 jaars looptijd enerzijds en de scherpste swaprente voor de 35 jaars looptijd die NWB daadwerkelijk geoffreerd heeft gekregen op grond van het onder b. bepaalde.
 - (ii) Voor de opvolgende tranches van de overige looptijden zal NWB steeds offrenen op basis van de BGN 6M Swap Rates voor de desbetreffende looptijden, gecorrigeerd met het gemiddelde verschil tussen de BGN 3M Swap Rate van de voorgaande tranche enerzijds en de scherpste swaprentes van de voorgaande tranche die NWB daadwerkelijk geoffreerd heeft gekregen van Offerrende Banken.
- d. NWB verbindt zich jegens Vestia en Zanders namens Corporaties om per einde van de Transactiedatum of zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk daarna voldoende (conveniërend) bewijs aan te leveren aan Vestia en de Corporaties van de daadwerkelijk afgesloten swaprentes.

6.7. Zanders en Vestia toetsen de offertes van NWB voor de Swap Rentes van de Individuele Corporatie Leningen op marktconformiteit. Indien Zanders de offertes van NWB voor de Swap Rentes van de Individuele Corporatie Leningen:

- a. beoordeelt als marktconform, zal Zanders de aldus vastgestelde en als (voldoende) marktconform beoordeelde Swap Rentes voor de Individuele Corporate Leningen namens de Corporaties op de Transactiedatum accepteren; of

- b. beoordeelt als niet (voldoende) marktconform, geldt het bepaalde in artikel 7.

Acceptatie offertes

- 6.8. Indien tijdig aan de Opschortende Voorwaarden als vermeld in Bijlage 1 onder 1 tot en met 25 is voldaan en Zanders de offertes van NWB voor zowel de Kredietopslagen als de Swap Rentes van de Individuele Corporatie Leningen heeft beoordeeld als marktconform in overeenstemming met deze Bijlage, zal Zanders op de Transactiedatum de offertes van NWB voor de rente van de Individuele Corporatie Leningen namens de Corporaties accepteren, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 6.9.

Alles of niets

- 6.9. Bij het vaststellen van de rentes voor de Individuele Corporatie Leningen geldt het principe van 'alles of niets': of de rente van alle Individuele Corporatie Leningen wordt vastgesteld of er vindt geen vaststelling van rente plaats waardoor deze stap van de Leningruil niet wordt geëffectueerd en dus de Individuele Corporatie Leningen niet tot stand komen.
- 6.10. Indien en zodra Vestia, NWB of Zanders constateert dat de situatie dreigt dat geen vaststelling van de rente voor de Individuele Corporatie Leningen zal plaatsvinden, is de escalatieregeling als bedoeld in artikel 7.1.c van overeenkomstige toepassing.

7. Challenge en escalatie

- 7.1. Indien de offertes van NWB niet als (voldoende) marktconform worden beoordeeld conform het in deze Bijlage bepaalde, geldt de navolgende challenge- en escalatieprocedure:
 - a. De partij die volgens deze Bijlage de marktconformiteit diende te beoordelen (i.e. dus niet elke partij die de marktconformiteit toetst zonder dat deze Bijlage daaraan uitdrukkelijk gevolgen verbindt), kan aan NWB vragen om een nieuwe aangepaste offerte te verstrekken (requote).
 - b. Indien een requote als marktconform wordt beoordeeld door de partij die volgens deze Bijlage de marktconformiteit diende te beoordelen dan wordt de offerte door Vestia of Zanders namens de Corporaties (zoals van toepassing) geaccepteerd. Indien de requote(s) niet als marktconform word(t)(en) beoordeeld door de partij die volgens deze Bijlage de marktconformiteit diende te beoordelen, dan kan die partij NWB opnieuw verzoeken (later op de dag) een requote uit te brengen, waarbij NWB ingeval het een requote voor de Swap Rente van een Individuele Corporatie Lening betreft de offerte baseren op wat zij "live" in de markt van offererende bancaire instellingen ontvangt.

- c. Indien de relevante partijen er ook bij de procedure zoals omschreven in artikel 7.1.b niet uitkomen, dan zal op bestuursniveau van NWB en Vestia samen met Zanders namens de Corporaties worden geëscaleerd met betrekking tot de gechallengeerde offertes. Daarbij wordt nader onderzocht wat de oorzaken zijn van de challenge en wordt de materialiteit en impact besproken. Vestia, NWB en Zanders namens de Corporaties kunnen daarbij onderliggende informatie delen op basis waarvan de offertes zijn bepaald c.q. gechallengeerd. De doelstelling van de escalatie is om te proberen alsnog tot een vergelijk te komen zodat de Leningruil kan worden geëffectueerd, waarbij Vestia en NWB zich realiseren dat Zanders namens de Corporaties uitsluitend zal en kan instemmen met de door NWB voorgestelde offertes indien Zanders voldoende comfort heeft dat deze marktconform zijn.
 - d. Als de escalatie niet leidt tot overeenstemming, stemmen Vestia, NWB en Zanders namens de Corporaties in samenspraak met WSW nader af of het voor Partijen mogelijk en nuttig is om de transacties waaruit de Leningruil bestaat en die nog niet zijn geëffectueerd nogmaals te agenderen.
- 7.2. Het proces van een challenge en een requote kan:
- a. in principe meerdere malen plaatsvinden, mits daaraan binnen redelijke grenzen kan worden voldaan binnen de vastgestelde tijdsplanning; en
 - b. er nimmer toe leiden dat een Partij eraan gehouden is om het desbetreffende onderdeel van de Leningruil te verplaatsen naar de volgende dag.