

Bijlagen behorend bij raadsvoorstel nr Z-2015/020860

Wijziging gemeentelijke achtervangpositie bij het WSW

Bijlage 1 Borgingsstelsel

Een groot deel van de financiering van de volkshuisvesting in Nederland krijgt vorm in het 'borgstelsel' via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). WSW is een privaatrechtelijke stichting en heeft als 'hoeder van de borg' de cruciale rol dat stelsel in stand te houden en zo optimale financiering van de volkshuisvesting mogelijk te maken. Risicomanagement is de kerntaak van WSW. Het WSW zorgt er op die manier voor dat deelnemende corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke financieringskosten. Dat doet WSW door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van door WSW geborgde leningen van corporaties. De borgstelling van WSW is ingebed in een zekerheidsstructuur. Die structuur moet ervoor zorgen dat er voldoende financiële middelen beschikbaar zijn om eventuele financiële problemen bij één of meerdere WSW-deelnemers op te lossen zonder dat het borgstelsel zelf in gevaar komt. Voor de woningcorporaties is WSW feitelijk een onderlinge waarborgmaatschappij die steunt op 'solidariteit' binnen het borgstelsel en de zekerheidsstructuur. De solidariteit komt op diverse manieren tot uiting.

Om te voorkomen dat WSW een aanspraak krijgt op zijn borgstelling zijn er verschillende vangnetten en buffers. Om te beginnen is er de kasstroom en de vermogensbuffer van de corporatie zelf. Dan is er de saneringssteun, opgebracht door de sector en geaccordeerd door de minister. Corporaties die niet voldoen aan de kredietwaardigheidseisen van WSW komen in beginsel voor sanering in aanmerking.

Het eigen risicovermogen van WSW is daarna de eerste buffer om aanspraken op de borg op te vangen. Deze reserve kan WSW zo nodig aanvullen door het onderpand van de noodlijdende corporatie uit te winnen.

De tweede buffer is de onderlinge waarborg van corporaties (het obligo). Corporaties voldoen op eerste verzoek 3,85% van hun geborgde schuldrestant aan WSW.

De derde buffer bestaat uit de afspraak met Rijk en gemeenten (de 'achtervang') dat het WSW indien nodig kan beschikken over renteloze leningen.

Het borgstelsel leidt ertoe dat de maandelijkse huren circa € 30,- lager liggen dan in een situatie waarin corporaties ongeborgde financiering zouden moeten aantrekken.

De risico's van de achtervangpositie voor gemeenten is beperkt. Bij een aanspraak op het WSW van 5 miljard, loopt Amstelveen een risico van 1,55 miljoen op jaarbasis. Het WSW heeft overigens tot op heden nog geen aanspraak hoeven te doen op de achtervangpositie van rijk en gemeenten.

Bijlage 2 Financiële Ratio's

op basis informatie Centraal Fonds Volkshuisvesting
(CFV)

2013

	signaleringsnorm CFV prognoseperiode	WSW Norm	EH	Omnia	Woonzorg	DUWO
ICR	>1,4	> 1,4	1,9	2,2	2,0	2,0
DSCR WSW	>1,0	> 1	1,5	1,4	1,2	1,2
DSCR CIV	>1,0		1,7	1,4	1,4	1,4
Nominale schuld per gewogen verhuureenheid (x € 1.000)	45,0		28,3	36,7	45,6	27,1
LTV (volkshuisvestelijke (Vhv) exploitatiewaarde, in %)	<85,0	< 75%	54,8	51,4	66,0	55,5
LTV (marktwaarde, in %)	<55,0		23,3	36,0	58,2	58,8
LTV (leegwaarde, in %)	<40,0		15,5	24,2	39,4	44,2
Solvabiliteit (op opgave)		> 20%	12,8	51,8	19,0	11,4
Solvabiliteit (op marktwaarde)			71,7	62,9	33,9	40,0
Dekkingsratio		< 50% WOZ	14,2	n.b.	56,6	34,0

prognose gegevens 2014-2018

	signaleringsnorm CFV prognoseperiode	WSW Norm	prognoseperiode EH	Omnia	Woonzorg	DUWO	sector beeld
ICR	>1,4	> 1,4	1,8	2,1	1,9	1,9	1,8
DSCR WSW	>1,0	> 1	1,5	1,4	1,1	1,2	1,3
DSCR CIV	>1,0		1,3	1,3	1,2	1,3	1,2
Nominale schuld per gewogen verhuureenheid (x € 1.000)	45,0		29,9	37,4	39,4	27,1	35,5
LTV (volkshuisvestelijke (Vhv) exploitatiewaarde, in %)	<85,0	< 75%	57,1	50,6	62,3	54,4	64,4
LTV (marktwaarde, in %)	<55,0		25,7	35,7	54,9	58,7	39,0
LTV (leegwaarde, in %)	<40,0		17,1	23,9	37,2	44,0	26,5