



Toelichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw en onderbouwing bedragen

Inleiding

Eigen Haard is veruit de grootste aanbieder van sociale huurwoningen binnen de gemeente Aalsmeer. De komende jaren zal Eigen Haard binnen Aalsmeer een groot aantal woningen verduurzamen en nieuwe woningen bouwen. Afspraken hierover worden vastgelegd in de prestatieafspraken tussen Eigen Haard, huurdersvereniging Aalsmeer – Kudelstaart en de gemeente. Het verduurzamen en bouwen van nieuwe woningen vraagt om flinke investeringen. Om deze investeringen te kunnen doen moet Eigen Haard geld lenen. Om het risico dat het lenen van geld met zich meebrengt te beperken (en daarmee ook de kosten (rente) voor de lening zo laag mogelijk te houden) bestaat in Nederland het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (verder WSW).

Tot op heden heeft Aalsmeer alleen een relatie met het WSW t.b.v. Habion. Voor Eigen Haard is er geen relatie tussen de gemeente Aalsmeer en het WSW. Wel staat de gemeente rechtstreeks garant voor de volgende leningen van Eigen Haard:

Tabel 1: Onderbouwing bedrag bestaande leningen

Nr.	Schuldenrestant*	Looptijd
1	€ 1.139.822	1-7-2031
2	€ 1.940.505	1-2-2024
3	€ 2.061.804	18-4-2035
4	€ 1.414.950	18-4-2035
5	€ 1.677.708	18-4-2035
6	€ 1.958.073	18-4-2035
7	€ 559.218	19-5-2035
8	€ 2.577.965	20-11-2035
9	€ 693.187	20-11-2025
10	€ 1.832.962	20-11-2045
Totaal	€ 15.856.194	

*Volgens opgave Eigen Haard december 2020

Voor alle leningen in bovenstaande tabel geldt dat;

- De gemeente Aalsmeer 100 % garant staat;
- De Bank Nederlandse Gemeente (BNG) de geldgever is;
- Het annuïtaire leningen betreft met een vaststaande rente.

De leningen zijn niet meer te herleiden naar specifieke projecten. De meeste vinden hun oorsprong uit de tijd van het Woningbedrijf Aalsmeer en zijn ten tijden van de fusie van Woningbedrijf Aalsmeer met Eigen Haard door Eigen Haard overgesloten.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW is het waarborgfonds voor de sociale woningbouw in Nederland. WSW helpt corporaties bij het doen van investeringen door het borgen van leningen van financiers aan woningcorporaties die deelnemer zijn van WSW. Door borg (garant) te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van corporaties, zorgt het WSW ervoor dat corporaties goedkoper leningen kunnen aantrekken en uiteindelijk dus woningen voor een lager bedrag

kunnen verhuren. In de praktijk betekent het borg staan dat het WSW de betalingsverplichtingen (rente en aflossing) van leningen overneemt, mocht de corporatie daar zelf niet meer aan kunnen voldoen. Daarnaast beoordeelt en beheerst het WSW de risico's van woningcorporaties en van de sector als geheel. Het WSW is een zelfstandige, privaatrechtelijke stichting met een bestuur, een Raad van Commissarissen, een Commissie van Bezwaar en een Deelnemersraad

Werking van de Garantiestructuur van het WSW

De borgingsstructuur van het WSW is opgebouwd uit verschillende lagen:

1. De deelnemende corporatie heeft zelf een vermogensbuffer en kasstroom. Het risicovermogen van het WSW is de eerste buffer om aanspraken op de borg op te vangen. Het WSW kan deze buffer zo nodig aanvullen door het onderpand van de noodlijdende corporatie (de woningen) te gelde te maken;
2. De tweede buffer is de onderlinge waarborg van corporaties (het obligo). Corporaties voldoen op eerste verzoek 3,85% van hun geborgde schuldrestant aan WSW.
3. Ten slotte heeft het WSW met het Rijk en de gemeenten (de 'achtervangers') de afspraak dat zij, indien nodig, kan beschikken over renteloze leningen.

De achtervang van de gemeenten (50%) en het Rijk (50%) is het sluitstuk van de zekerheidsstructuur binnen het borgstelsel. Pas als het WSW niet aan haar betaalverplichtingen (uit de overige buffers) kan voldoen, verstrekken de gemeenten en het Rijk renteloze leningen aan het WSW. Daarbij gelden de volgende afspraken:

- het Rijk verstrekt in alle gevallen de helft (= 50%) van de benodigde renteloze leningen;
- de schadegemeenten verstrekken samen een kwart (= 25%) van de renteloze leningen. De schadegemeenten zijn de gemeenten die vermeld staan in de leningen waarvan WSW de betaalverplichtingen overnam;
- alle gemeenten die achtervanger zijn van WSW (met inbegrip van de schadegemeenten) verstrekken samen het resterende kwart (= 25%) van de renteloze leningen

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) behartigt de belangen van de gemeenten richting WSW. Afspraken zijn vastgelegd in overeenkomsten.

Risico's gemeenten

Het risico dat achtervanggemeenten renteloze leningen aan het WSW moeten verstrekken als de andere buffers onvoldoende zijn, wordt zeer klein - zelfs theoretisch geacht. Dit is geconcludeerd op basis van risicomodellen en stresstesten op basis van mondiale ratingagencies.

Achtervangovereenkomsten

Het WSW borgt leningen op voorwaarde dat de leningovereenkomst een gemeente vermeldt als achtervanggemeente. De corporatie bepaalt per leningovereenkomst en in lijn met de gemaakte afspraken, welke gemeente dat is.

Het totaalbedrag van alle leningen van één corporatie bij één achtervanggemeente mag niet hoger zijn dan de zogeheten 'limiet achtervang gemeenten'. Die is gelijk aan de WOZ-waarde van het onderpand dat de corporatie bij het WSW heeft ingezet en dat in de desbetreffende gemeente staat. Overschrijding van deze limiet is alleen toegestaan met expliciete instemming van de betreffende gemeente aan het WSW.

Er zijn 3 verschillende soorten overeenkomsten die een gemeente kan aangaan met het WSW. De keuze tussen de 3 overeenkomsten is aan de gemeenten.

1. Een ongelimiteerde achtervangovereenkomst;
De gemeente neemt eenmalig een besluit. Vervolgens kan de corporaties geborgde leningen aangaan tot de limiet-achtervang (= WOZ-waarde van het onderpand).
2. Een gelimiteerde achtervangovereenkomst
De gemeente kan zelf een limitering aanbrengen naar corporatie, bedrag en/of tijd. Daardoor is per corporatie periodiek toch een nieuwe beslissing noodzakelijk;
3. Meetekenen op iedere afzonderlijke leningovereenkomst.
Als een gemeente geen (on)gelimiteerde achtervangovereenkomst met het WSW heeft, dan tekent zij mee op elke afzonderlijke leningovereenkomst.

Goed om te weten is dat het WSW en de VNG op dit moment met elkaar in overleg zijn over een wijziging van de gemeentelijke achtervang. Een eventuele wijziging zal alleen van toepassing zijn op nieuw af te sluiten overeenkomsten.

Kosten

Er zijn voor gemeenten geen (beheers)kosten verbonden aan het aangaan van een achtervangovereenkomst. De bedrijfskosten van WSW worden gedekt uit de premie die de borgstellingsvergoeding) die de corporaties jaarlijks aan het WSW betalen voor ieder miljoen euro's aan geborgde leningen.

Risicomanagement

Het WSW beoordeelt en beheerst de risico's van de deelnemende corporaties en het borgstelsel als geheel. Hiermee beoogt het WSW een aanspraak op de borg te voorkomen en een robuust, toekomstbestendig borgstelsel te behouden in het belang van de volkshuisvesting. Het borgstelsel maakt optimale financiering mogelijk voor deelnemende corporaties. Zo kunnen zij tegen optimale voorwaarden leningen (blijven) afsluiten voor de bouw en verbouw van sociale huurwoningen.

Om individuele aanspraken op de borg (en incidenten) en te voorkomen, gebruikt het WSW een gestandaardiseerd risicobeoordelingsmodel dat gebaseerd is op het model van kredietbeoordelaar Standard & Poor (S&P). Het model sluit zo goed mogelijk aan op de specifieke eigenschappen van de sector en de corporaties, en is gecertificeerd door S&P.

Gevraagde garanties van Eigen Haard in Aalsmeer

Voor nieuwbouw vraagt Eigen Haard de gemeente Aalsmeer de komende jaren middels het WSW garant te staan voor een bedrag van € 30.000.000. Dit bedrag is opgebouwd uit:

Tabel 2: Onderbouwing bedrag nieuwe leningen

Project	Aantal woningen	Investerings totaal	Benodigde WSW - Garantie	Bouwjaar
Machineweg	50	€ 12.753.000	€ 12.000.000	2019-2021
Laurierhof	40	€ 9.982.000	€ 9.000.000	2021-2022
VVA-terrein	56	€ 9.100.000	€ 9.000.000	2021-2022
Totaal	150	€ 31.835.000	€ 30.000.000	

Tabel 3: Waarde ontroerend goed (= onderpand) van Eigen Haard in Aalsmeer

Plaats	Soort	Aantal eenheden	WOZ-waarde
Aalsmeer	Bedrijfspand	211	€ 13.871.540
	Woning	1.938	€ 458.476.000
Kudelstaart	Bedrijfspand	26	€ 380.000
	Woning	988	€ 200.456.000
Eindtotaal		3.163	€ 673.183.540