

Overzicht van de betekenis van een achtervangovereenkomst

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Missie en visie

Een groot deel van de financiering van de volkshuisvesting in Nederland krijgt vorm in het 'borgstelsel'. WSW is een privaatrechtelijke stichting en heeft als 'hoeder van de borg' de cruciale rol dat stelsel in stand te houden en optimale financiering van de volkshuisvesting mogelijk te maken.

Eind 2013 heeft het WSW een bestuurlijke afspraak gemaakt met de VNG en de Minister voor Wonen en Rijksdienst om gemeenten beter en vollediger te informeren over corporaties die lopende leningen hebben waarbij de achtervangovereenkomst van toepassing is. Hiervoor hanteert het WSW een intern risicobeoordelingssysteem waarmee corporaties geïnclassificeerd worden naar het risico op borg middels de omvang van de lening-portefeuille.

Minimaal risico achtervangovereenkomst gemeente WSW

De achtervang van het Rijk (50%) en de gemeenten (50%) is het sluitstuk van de zekerheidsstructuur binnen het **borgstelsel**. Deze zekerheidsstructuur maakt het mogelijk dat corporaties met voordelige financiering sociale volkshuisvesting kunnen realiseren. De VNG behartigt de belangen van de gemeenten richting WSW. WSW neemt de betaalverplichtingen voor een lening over wanneer de corporatie (ondanks de voordelige financieringsvoorwaarden) de rente en aflossing op een door WSW geborgde lening niet meer kan betalen.

Alleen als WSW deze betaalverplichting niet uit de overige buffers in de zekerheidsstructuur kan voldoen, moeten Rijk en gemeenten bijspringen.

Als achtervanger moeten gemeenten in dat geval renteloze leningen aan het WSW verstrekken. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

1. Het Rijk verstrekt in alle gevallen de helft (= 50%) van de renteloze leningen.
2. De zogenoemde 'schadegemeenten' verstrekken **samen** een kwart (= 25%) van de renteloze leningen. De schadegemeenten zijn de gemeenten die vermeld zijn in de leningen waarvoor WSW de betaalverplichting overneemt.
3. Alle gemeenten die achtervanger zijn van WSW (met inbegrip van de schadegemeenten) verstrekken samen het resterende kwart (= 25%) van de renteloze leningen.

Verzoek Woonvisie 18 december 2014

Het verzoek van Woonvisie voor achtervang voor een bedrag van € 4 miljoen kan dus in het ergste geval betekenen, dat de gemeente Albrandswaard aan het WSW een renteloze lening moet verstrekken van € 1 miljoen (25% van € 4 miljoen).

Dat betekent, dat de gemeente kosten maakt ter grootte van een bedrag aan rente voor een lening van € 1 miljoen. De voorwaarden waaronder de gemeente op dat moment zelf kan lenen bepalen het bedrag aan rente.

Als de gemeente bijvoorbeeld 4% rente betaalt over door haar te lenen geld dan bedragen de kosten uit genoemde achtervang 4% van € 1 miljoen ofwel € 40.000 per jaar.

Verdere toelichting

De kans dat Woningbouwcorporaties in het algemeen en een deelnemende Stichting in het bijzonder én het Waarborgfonds in liquiditeitsproblemen komen is zeer gering. Het WSW schat de kans dat gemeenten renteloze leningen moeten verstrekken dan ook zeer klein in, onder andere omdat:

- a. WSW de financiële en overige risico's van corporaties beoordeelt
- b. WSW corporaties op 'borgbaarheid' beoordeelt.
- c. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) niet kredietwaardige corporaties saneert op kosten van de overige corporaties.
- d. WSW in geval van een aanspraak op de borg de *dienst der lening* van de corporatie overneemt. Dit betekent dat WSW voor de leningen van de corporatie die WSW heeft geborgd de rente- en aflossingstermijnen betaalt voor zo ver de corporatie dat zelf niet meer kan. Het schuldrestant op de

lening is niet per direct opeisbaar. WSW heeft dus 'slechts' geleidelijk geld nodig om aan de aanspraak op de borg te voldoen.

e. WSW vanaf het moment van aanspraak op de borg onderpand kan opeisen en te gelde kan maken van de corporatie die de aanspraak veroorzaakt.

f. WSW beschikt over aanzienlijke 'eigen' tegoeden. De achtervangovereenkomsten van WSW bepalen dat WSW in alle gevallen een deel van deze tegoeden inzet om een eerste deel van een aanspraak op de borg op te vangen.