

g e n e r a l e



Ons kenmerk MK/13225/25 juni 2014
Onderwerp Borgbaarheid en Borgingsplafond
Datum: Hilversum, 25 juni 2014

Aan de voorzitter van de
Raad van Commissarissen/Raad van Toezicht van
Stichting Woonvisie
Postbus 91
2980 AB RIDDERKERK

Geachte voorzitter,

Hierbij ontvangt u ter informatie een kopie van de brief inzake de borgbaarheid en het borgingsplafond die WSW aan Stichting Woonvisie stuurde.

Met vriendelijke groet,
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Jacqueline van Lith
secretaresse

Bijlage:
Kopie brief borgbaarheid en borgingsplafond

waarborgfonds sociale woningbouw

Marathon 6
1213 PK Hilversum

Postbus 1964
1200 BZ Hilversum

T 035 528 04 00
F 035 528 04 28

info@wsw.nl
www.wsw.nl

IBAN: NL61 INGB 0697 3322 41 / BIC: INGBNL2A
IBAN: NL95 BNGH 0245 0146 02 / BIC: BNGHNL2G
t.v.v. 41167730

Ons kenmerk MK/13225/25 juni 2014
Onderwerp Vaststelling borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring
Datum Hilversum, 25 juni 2014



Stichting Woonvisie
t.a.v. de heer A. van den Bosch
Postbus 91
2980 AB RIDDERKERK

Geachte heer Van den Bosch,

Eind 2013 stelde WSW een nieuw risicobeoordelingsmodel vast. Vanaf die tijd informeerde WSW zijn deelnemers hierover via publicaties, presentaties en via de website. In een bijlage bij deze brief vat WSW de belangrijkste veranderingen in de risicobeoordeling nog eens samen.

Borgingsplafond

Onderdeel van het nieuwe risicobeoordelingsmodel van WSW is de introductie van het borgingsplafond voor een deelnemer. Het borgingsplafond komt in de plaats van het faciliteringsvolume en is het maximale bedrag aan door WSW geborgde leningen dat een deelnemer op enig moment gedurende het jaar mag hebben. De redenen voor WSW om het begrip borgingsplafond te introduceren ter vervanging van het begrip faciliteringsvolume lichten wij toe in de bijlage met de samenvatting van de belangrijkste veranderingen.

WSW stelt het borgingsplafond voor uw corporatie vast op basis van de financieringsbehoefte voor de jaren 2014 tot en met 2016, zoals die blijkt uit de door uw corporatie ingediende dPi2013. Voor de berekening van het borgingsplafond verwijzen wij u naar de bijlage Overzicht borgingsplafond.

Het saldo liquide middelen ultimo 2013 van uw corporatie is hoger dan WSW voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijk acht. Het meerdere boven onze norm van 10% van de huren en vergoedingen is als borgingstegoed opgenomen ad € 1.716.900. Tevens wordt dit borgingstegoed vermeerderd met het niet opgenomen gedeelte van de variabele hoofdsomleningen ad € 14.000.000. Het volledige borgingstegoed van € 15.716.900 dient u in te zetten voor de financiering van uw DAEB investeringen of aflossing van geborgde leningen.

Toelichting correctie

Uw corporatie verwacht in 2014 € 1.325.000 aan uitgaven die niet voor borging door WSW in aanmerking komen. Omdat uw corporatie voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor toepassing van het eigenmiddelenbeleid van WSW nemen wij hiervoor een positieve correctie op. Het eigenmiddelenbeleid is gepubliceerd op de website van WSW. WSW behoudt zich te allen tijde het recht voor om als gevolg van veranderingen in wet- en regelgeving het beleid te wijzigen, dan wel in te trekken. Dit houdt in dat er niet vanuit mag worden gegaan dat toekomstige niet-DAEB investeringen gefinancierd kunnen worden uit eigen middelen.

Integrale beoordeling

Conform artikel 9 van het Reglement van Deelneming voert WSW een jaarlijkse beoordeling uit van zijn deelnemers. De vaststelling van het borgingsplafond voor uw corporatie vervangt deze jaarlijkse beoordeling niet. Dit betekent dat evenwel met u gemaakte afspraken naar aanleiding van vorige beoordelingen van uw corporatie van kracht blijven. Dat geldt ook voor afspraken die WSW anderszins met uw corporatie maakte, ook die blijven onverkort van kracht. Het nu voor uw corporatie vastgestelde borgingsplafond komt wel in de plaats van het eerder aan u verstrekt faciliteringsvolume.

Waarborgfonds sociale woningbouw

Marathon 6
1213 PK Hilversum

Postbus 1964
1200 BZ Hilversum

T 035 528 64 00
F 035 528 64 29

info@wsw.nl
www.wsw.nl

IBAN: NL01 INGB 0697 3327 41 / BIC: INGBNL2A
IBAN: NL95 BNGH 0295 0145 02 / BIC: BNGHNL2G
KvK: 41160916

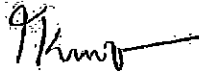
Borgbaarheidsverklaring

Een ander onderdeel van het nieuwe risicobeoordelingsmodel betreft het feit dat WSW sinds 1 april 2014 niet langer de kredietwaardigheidsverklaring hanteert. WSW vervangt de kredietwaardigheidsverklaring door een borgbaarheidsverklaring. Deze term dekt de lading van de verklaring beter, immers WSW geeft alleen een oordeel over de borgbaarheid van een corporatie en niet over haar kredietwaardigheid.

Zoals in bijgaande verklaring is opgenomen is uw corporatie borgbaar. De bijgaande verklaring kunt u, indien gewenst, gebruiken bij uw zakelijke contacten, zoals bancaire relaties en gemeenten.

Een afschrift van deze brief sturen wij ter informatie aan de voorzitter van de Raad van Commissarissen/Raad van Toezicht van uw corporatie.

Met vriendelijke groet,
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw


drs. M.N. Kuiper MFE
accountmanager


mevrouw drs. N.Th.J. Kroon
manager Accounts

Bijlagen:
Overzicht borgingsplafond
Borgbaarheidsverklaring
Nieuw risicobeoordelingsmodel nader toegelicht

OVERZICHT BORGINGSPLAFOND*)

Stichting Woonvisie te RIDDERKERK

	2014	2015	2016
Geborgde lening- portofeuille WSW per 1 januari	€ 147.371.766,69		
Financieringsbehoefte DAEB	€ 14.777.000,00	€ 16.888.000,00	€ 27.895.000,00
Uitbreiding portofeuille WSW	€ 2.750.000,00	€ 614.000,00	€ 10.044.000,00
Correctie	€ 1.325.000,00	€ 0,00	€ 0,00
Borgingstegoed	€ -15.716.900,00		
Borgingsplafond per jaar (naar boven afgerond op € 1.000)	€ 135.730.000,00	€ 138.344.000,00	€ 146.988.000,00

Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie op enig moment in het betreffende kalenderjaar mag hebben bij Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW).

WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van uw financieringsbehoefte, zoals deze blijkt uit uw investerings- en herfinancieringsprognose voor de jaren 2014 tot en met 2016 conform de dPi. De risicobeoordeling weegt mee bij de vaststelling van het borgingsplafond.

Uw corporatie kan geen leningen met WSW-borging aantrekken indien daardoor het totaalsaldo van de uitstaande geborgde leningen het u hierboven toegekende borgingsplafond overschrijdt. Indien u het wenselijk acht een lening met WSW-borging aan te trekken waardoor uw corporatie haar borgingsplafond overschrijdt, dient u hiervoor tijdig een verzoek in te dienen. De eisen die WSW aan een dergelijk verzoek stelt, zijn na te lezen op de website van WSW.

Binnen de ruimte van het voor uw corporatie beschikbare borgingsplafond kan uw corporatie geborgde leningen herfinancieren. U kunt slechts geborgde leningen aantrekken met een stortingsdatum die maximaal zes maanden in de toekomst ligt en die passen binnen het borgingsplafond van het jaar van storting van de lening.

Voor alle leningen geldt bovendien dat WSW alleen borging verstrekt onder de volgende voorwaarden: u regelt zelf de hiervoor noodzakelijke gemeentelijke achtervang, u zet als deelnemer voldoende onderpand in dat in de betreffende gemeente ligt en u voldoet als deelnemer aan de bepalingen zoals vastgelegd in het Reglement van Deelneming van WSW. Alle overige voorwaarden van WSW met betrekking tot de kasstromen zijn eveneens van toepassing.

WSW behoudt zich het recht voor om de stand van het borgingsplafond bij te stellen, naar aanleiding van (nieuwe) prognoses, feiten en omstandigheden.

Hilversum, 25 juni 2014
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

mevrouw drs. N.Th.J. Kroon
manager Accounts

ing. E.J.J. Backx
manager Risicomanagement

*) Voor een uitgebreide toelichting op het bovenstaande overzicht verwijzen wij u naar www.wsw.nl.

MIK/13225/25 Juni 2014

BORGBAARHEIDSVERKLARING

De Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) rondde onlangs het onderzoek af als bedoeld in artikel 9 van het Reglement van Deelneming en beoordeelde de financiële positie van uw corporatie integraal op basis van het Jaarverslag 2012 en de prognosegegevens 2013.

Naar aanleiding hiervan verklaart WSW, dat:

Stichting Woonvisie te RIDDERKERK

conform artikel 8 van het Reglement van Deelneming, voldoet aan de eisen die WSW stelt aan uw corporatie als deelnemer.

Op grond van deze verklaring kan Stichting Woonvisie gebruikmaken van de faciliteiten van WSW, indien u voldoet aan de voorwaarden voor borging. Voor het vrijgegeven borgingsplafond verwijzen wij u naar het overzicht borgingsplafond.

Hilversum, 25 Juni 2014
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw



Ir. B.J.C.J. van Hoeseel-Snel MBA
directeur

Bijlage**Nieuwe risicobeoordelingsmodel WSW nader toegelicht****Meer zekerheid en soliditeit**

Eind 2013 stelde WSW een nieuw risicobeoordelingsmodel vast. Met behulp van dit model identificeert, analyseert en interpreteert WSW de risico's van een individuele corporatie en van de totale borg op een eenduidige en daarmee voorspelbare manier. De risicobeoordeling en het risicomanagement hebben als doel aanspraken op het borgstelsel zoveel mogelijk te voorkomen, gegeven de geformuleerde risicobereidheid van de sector en de achtervangers. Andere doelen zijn de solidariteit binnen het borgstelsel niet onnodig te belasten en de zekerheidsstructuur verder te verbeteren. Hierdoor kunnen corporaties leningen aantrekken voor hun volkshuisvestelijke activiteiten tegen de meest gunstige voorwaarden.

Sinds begin 2014 werkt WSW met dit model. U merkt dit aan de wijze waarop wij uw corporatie beoordelen en aan de manier waarop uw corporatie leningen met borg van WSW kan aantrekken. Bij deze brief ontvangt u de nieuwe beoordelingsbrief. Hieronder lichten wij deze nieuwe beoordelingsbrief graag nader toe. Tevens gaan wij in op het proces rondom het borgingsverzoek.

Risicoclassificatie

WSW hanteert vanaf 2014 een risicoclassificatie van corporaties die sturend is voor de wijze waarop WSW werkt. De risicoclassificatie van WSW deelt corporaties in op basis van de hoogte van de geborgde schuld en de kans op aanspraak (risicoscore). Wij werken met risicoklassen. Die bepalen enerzijds of een corporatie op voorhand ruimte krijgt voor groei van de leningportefeuille en/of herfinancieringen en zo ja, voor welke periode. Anderzijds bepalen die welke toetsing wij uitvoeren bij de feitelijke aanvraag voor het borgen van een lening.

Van faciliteringsvolume (FV) naar borgingsplafond

Voorheen kenden wij faciliteringsvolume (FV) toe aan corporaties. Het FV was het totaalbedrag dat een corporatie in een periode kon aantrekken aan leningen. Het FV maakte geen onderscheid in doeleinden (herfinanciering versus uitbreiding van leningportefeuille) en geen onderscheid over jaren. Daarnaast gaf het FV geen inzicht in de totaal geborgde schuld in relatie tot de financiële positie van de corporatie. Inzicht en bewaking op de totale schuldpositie waren daardoor moeizaam.

Vanaf begin april 2014 werken wij met het nieuwe begrip borgingsplafond. Dit komt in de plaats van het FV. Het borgingsplafond is de maximale nominale omvang van de leningen die WSW bereid is te borgen op basis van de laatst bekende dPI en dVI, mits de corporatie ook voldoet aan de voorwaarden voor borging zoals verwoord in het vervolg van deze brief. Het FV wordt hierin (administratief) geïntegreerd. Met het borgingsplafond maken wij onderscheid tussen de beschikbare ruimte voor uitbreiding van de geborgde portefeuille en de ruimte voor herfinanciering van geborgde leningen. Daarnaast bepalen wij wat de beschikbare borgingsruimte per jaar is. Hiermee verbetert voor u het inzicht in de beschikbare ruimte om de portefeuille geborgde leningen uit te breiden, dan wel af te laten nemen. Het vereenvoudigt ook de administratieve verwerking binnen WSW.

Meer informatie over het borgingsplafond vindt u op www.wsw.nl.

Borgbaarheidsverklaring vervangt kredietwaardigheidsverklaring

Vanaf 1 april 2014 vervangen wij de kredietwaardigheidsverklaring door een borgbaarheidsverklaring. Deze term dekt de lading van de verklaring beter, omdat wij met de borgbaarheidsverklaring alleen een oordeel geven over de borgbaarheid van leningen van een corporatie en niet over de kredietwaardigheid in het algemeen. Daarnaast geeft de borgbaarheidsverklaring ons betere sturingsmogelijkheden in het kader van beheersmaatregelen.

Nieuw proces borgen leningen

In de nieuwe werkwijze bij de daadwerkelijke aanvraag voor borgstelling van een lening verifieert WSW of de corporatie op dat moment nog altijd aan de voorwaarden voor borging voldoet. Met deze verificatie ondervangen wij dat wij borging verstrekken terwijl dit door gewijzigde omstandigheden en de actuele financiële situatie van de corporatie niet langer verantwoord is. De inhoud van de verificatie bij het borgen is afhankelijk van de risicoklasse van een corporatie.

Voor alle corporaties geldt dat bij het verzoek tot het borgen van een lening de corporatie een bestuursverklaring moet afgeven, ongeacht de risicoklasse. Met dit document verklaart u dat de te borgen lening aansluit op hetgeen in de dPi voor uw corporatie staat. Daarnaast verklaart u dat er sindsdien geen materiële wijzigingen zijn in de financiële positie, in de (geprognosticeerde) kasstromen en in de besteding van middelen die borging in de weg kunnen staan.

Met de bestuursverklaring verklaart u tevens dat uw corporatie de lening besteedt aan borgbare bestedingsdoelen.

Bij alle corporaties toetsen wij een borgingsverzoek tevens aan de beschikbare financieringsruimte (ruimte tussen borgingsplafond en geborgde portefeuille), aan mogelijke beheersvoorwaarden en aan onderpandwaarde per gemeente (100% WOZ-onderpandais).

Overige voorwaarden

Voor corporaties die op basis van de risicoclassificatie van WSW in een hogere risicoklasse vallen, geldt dat zij bij het indienen van een borgingsverzoek een actuele kasstroomprognose en een actueel vermogensoverzicht (balans) moeten overleggen. WSW beoordeelt aan de hand daarvan of de corporatie na borging van de aan te trekken lening(en) voldoet aan de WSW-criteria. WSW vermeldt in de beoordelingsbrief of een corporatie bij het indienen van een borgingsverzoek deze informatie moet overleggen. Op de website van WSW is na te lezen op welke wijze een corporatie de informatie aan moet leveren.

Wanneer u geen bestuursverklaring afgeeft, wanneer u niet voldoet aan eventuele beheersvoorwaarden c.q. de onderpandwaarde per gemeente of wanneer het borgingsverzoek niet past binnen het borgingsplafond, verwijst WSW de aanvraag door naar uw accountmanager. Hij of zij gaat dan in overleg met u over de dan ontstane situatie.

Geen borgingsruimte en relatie financiers

Zoals dat in de huidige situatie bij het faciliteringsvolume ook het geval is, is het bij het borgingsplafond gewenst dat u verifieert of de aan te trekken lening past binnen het toegekende borgingsplafond. Ook dient u er zeker van te zijn dat u kunt voldoen aan bovengenoemde voorwaarden tot borging voordat u leningmodaliteiten (rente- en aflosschema) opvraagt bij uw financier. Indien u inschat dat u onvoldoende borgingsruimte heeft of dat u niet voldoet aan bovengenoemde voorwaarden voor borging, verzoeken wij u contact op te nemen met uw accountmanager bij WSW alvorens u een concept-leningovereenkomst aan de financier vraagt.

Op www.wsw.nl vindt u een model-bestuursverklaring en informatie over het proces borgen leningen.

Beoordeling van uw corporatie in 2014

Vanaf begin april startte WSW met de beoordeling van corporaties conform de nieuwe werkwijze. Wij werken in 2014 de eerste keer met dit nieuwe proces; daarom is een overgang nodig. Dit betekent dat wij in de eerste helft van 2014 komen tot de vaststelling van het borgingsplafond en de borgbaarheidsverklaring op basis van de dPi2013. Na ontvangst van de dVi2013 vindt in de tweede helft van 2014 een verdieplingsslag plaats in de vorm van een volledige beoordeling, mede aan de hand van de 24 business risk vragen. Dit heeft tot resultaat dat WSW voor 1 juli 2015 de integrale beoordeling van alle deelnemers afrondt met de borgbaarheidsverklaring en een nieuw borgingsplafond mede gebaseerd op de dPi2014.

Juni 2014

