

Toetsingskader Risicoregelingen

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Dit fonds staat borg voor de dienst der leningen die woningcorporaties aantrekken voor de bouw van sociale huurwoningen. De achtervang van het WSW is voor 50% Rijk en 50% voor gemeenten, waarin de bij het WSW aangesloten woningcorporaties werkzaam zijn. Door de borgstelling krijgen woningcorporaties toegang tot de kapitaalmarkt en kunnen zij goedkope(re) leningen aantrekken, met name leningen met een lange looptijd. Woningcorporaties zijn niet verplicht een lening te laten borgen door het WSW en deel te nemen aan het WSW. Ca. 3% van de woningcorporaties maakt geen gebruik van het WSW. Zij vinden andere vormen van garantie (meestal gemeente). Het totaal geborgde volume is op dit moment ca. € 86 miljard.

Indien het WSW wordt aangesproken, wordt niet direct de achtervang aangesproken, maar zal eerst het zogenoemde obligo bij de aangesloten woningcorporaties worden geïnd. Dit is een bepaald percentage (op dit moment 3,85%) van het uitstaande leningbedrag, dat woningcorporaties verplicht zijn af te dragen bij calamiteiten. Daarna komt pas de achtervang aan de beurt, zoals hiervoor omschreven.

De funding van het WSW wordt ondermeer geregeld via een borgstellingsvergoeding. Dit is een periodiek verschuldigd percentage van het schuldrestant van de geldleningen waarvoor het WSW zich borg heeft gesteld. Het tarief wordt berekend over het schuldrestant van de geborgde leningen en bedraagt momenteel 0,0276% per jaar. Het eigen vermogen is ca. 600 miljoen. De jaarlijkse rente is ook inkomen.

De kans dat het WSW daadwerkelijk wordt aangesproken is echter zeer klein. Het systeem zit zo in elkaar dat er voor het WSW nog een schil zit, namelijk het Centraal fonds Volkshuisvesting (CFV). Indien het WSW constateert dat een woningcorporatie niet meer borgbaar is wordt het doorverwezen naar het CFV om gesaneerd te worden. Gedurende de saneringsperiode blijft de woningcorporatie wel geborgd.

In de casus Vestia heeft dit systeem gewerkt. Alleen het CFV draagt concreet bij. Het WSW borgt wel leningen, die de tekorten moeten afdekken.

- I. *Wat is het probleem dat aanleiding is geweest voor het beleid? Is dit probleem nog actueel? Wat is de oorzaak van het probleem?*

In de jaren van de wederopbouw (na WO II) hadden woningcorporaties onvoldoende middelen en een zodanige financiële positie om zelfstandig leningen aan te trekken voor de bouw van sociale huurwoningen. De leningen werden verstrekt door het Rijk. Ook ontvingen de woningcorporaties exploitatiesubsidies. Eind jaren 80 van de vorige eeuw werden de rijksleningen afgeschaft. De financiële posities van (nagenoeg alle) woningcorporaties zijn dan nog niet van dien aard dat zelfstandig leningen kunnen worden aangetrokken, mede vanwege de aard van de woningen. Sociale huurwoningen hebben in de regel geen dekkende exploitatie. Woningcorporaties dragen daaraan uit eigen middelen bij. Om toch te kunnen blijven lenen, werd het WSW opgericht met een start donatie van het Rijk.

- II. *Waarom rekent de overheid tot haar verantwoordelijkheid om het probleem op te lossen en waarom ligt de verantwoordelijkheid op rijksniveau en niet op decentraal niveau?*

De rijksoverheid heeft de zorg voor goede en betaalbare huisvesting voor de lagere inkomens. Via de Woningwet hebben woningcorporaties deze publieke op zich gekregen. De kosten van een sociale huurwoning zijn hoger dan de baten. Er is altijd een exploitatietekort. Om dit

exploitatietekort te drukken, worden de leningen geborgd, zodat de exploitatielasten lager worden. Dit scheelt in huur ca. € 25 per maand. Daarmee ook het beslag op de huurtoeslag. Overigens ligt de verantwoordelijkheid bij deze regeling wel voor een deel op decentraal niveau. De achtervang bij het WSW is namelijk 50% Rijk en 50% gemeenten.

Sinds 2011 is er (op grond van een Europees besluit) een heldere scheiding tussen huurwoningen voor lage inkomens, de zogenaamde Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en de niet-DAEB-activiteiten. De WSW-borging is alleen beschikbaar voor DAEB-activiteiten. Door de goedkopere leningen kunnen lagere huren worden gevraagd en blijft de eigen bijdrage van woningcorporatie in de exploitatie beperkt. Zonder de borgstelling van het WSW is het voor woningcorporaties niet mogelijk om goedkoop te lenen of zelfs een lening aan te trekken.

Nu nog wordt een deel van het onrendabele deel van de exploitatie afgedekt met opbrengsten van niet-DAEB activiteiten. Aangezien die activiteiten afnemen, wordt het belang van het WSW alleen maar groter.

- III. *Is de regeling a) ter compensatie van risico's die niet in de markt kunnen worden gedekt en/of b) het instrument waarmee een optimale doelmatigheidswinst kan worden bewerkstelligd? En heeft de regeling een beargumenteerde meerwaarde boven een kasstroom of subsidie?*

De risico's in de markt dekken kost veel geld. Het doel om goedkoop leningen aan te kunnen trekken wordt dan niet bereikt. Immers, door borging van het Rijk en gemeenten kan goedkoop leningen worden aangetrokken. Het verschil is op dit moment ca. 0,5 tot 1%, afhankelijk van het soort lening. Daarnaast is er sprake van een solidariteitsbeginsel. Woningcorporaties dienen een bepaald promillage (obligo) aan het WSW te betalen, indien het WSW onverhoopt tot uitbetaling moet overgaan en haar eigen vermogen is daarvoor onvoldoende. Indien het eigen vermogen en het obligo onvoldoende is voor het WSW om aan haar betalingsverplichtingen te voldoen treedt de achtervang van Rijk en de gemeenten in werking. Daarnaast bevat het stelsel nog een vangnet voor financieel mindere woningcorporaties, dat in de regel in werking treedt voordat het WSW in actie moet komen, namelijk de saneringsfunctie van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Doordat de kans op een beroep op de borgstelling door de inrichting van het stelsel nagenoeg nihil is, heeft de borgstelling een meerwaarde boven een kasstroom of subsidie.

- IV. *Is er al een andere garantie/wet/regeling die de verplichting ex-/impliciteert?*

Nee.

- V. *Is bekend wat de mogelijke effectiviteit van de betreffende risicoregeling is?*

Door de borgstelling heeft het WSW een triple A status van de ratingbureau's Moody's en Standard and Poors. Dit betekent, dat niet alleen in goede tijden, maar ook in slechte tijden (zoals nu) woningcorporaties leningen kunnen aantrekken voor het bouwen van sociale huurwoningen. Zij kunnen dus (itt projectontwikkelaars en beleggers) anticyclisch bouwen. Dit draagt bij aan de ontwikkeling van de economie.

- VI. *Wat zijn de risico's van de regeling:*
- Hoe staan risico's en rendement van de regeling tot elkaar in verhouding?*
 - Wat is de inschatting van het risico op waarschijnlijkheid, impact, blootstellingsduur of beheersingsmate?*
 - Wat is het totaalrisico van de regeling?*
 - Heeft de Minister door middel van de gekozen institutionele inbedding van de regeling, ook als deze op afstand wordt uitgevoerd, voldoende mogelijkheden tot beheersing van risico's?*

In antwoorden op de vragen III. en V. is aangegeven, dat er nauwelijks risico is en woningcorporaties, ook in slechte tijden, altijd financiering kunnen aantrekken voor het bouwen van sociale huurwoningen.

Woningcorporaties hebben op dit moment ca. € 85 miljard aan geborgde leningen. Door het stelsel heeft de Minister in beginsel voldoende mogelijkheden tot het beheersen van de risico's. Voordat het WSW wordt aangesproken, is het CFV aan zet. In de Woningwet is vastgelegd, dat er een naadloze aansluiting moet zijn tussen het CFV en WSW. Bij een sanering wordt geld opgehaald uit de sector. Ook dit is vastgelegd in de Woningwet. De kwestie Vestia heeft wel aangetoond, dat er nauwer moet worden samengewerkt tussen de in stelsel werkende instellingen. En één van de aanbevelingen uit het rapport van de commissie Kaderstelling en Toezicht (cs. Hoekstra over toezicht op de sector n.a.v. de kwestie Vestia) is, dat het toezicht vanuit het ministerie op het WSW strakker kan worden geregeld, door in de achtervangovereenkomsten de gewenste prestaties van het WSW vast te leggen, en de monitoring en eventuele bijsturing vanuit het ministerie te regelen. Maar de kwestie Vestia heeft ook aangetoond, dat het stelsel werkt. Voorts is er een regeling uitgebracht, die het gebruik van derivaten aan banden legt.

VII. Welke premie wordt voorgesteld en hoeveel wordt doorberekend aan de eindgebruiker?

Indien en zodra de stichting op verzoek van een deelnemer ten behoeve van diens geldgever zich borg heeft gesteld, is de deelnemer gehouden pro rata deel te nemen in het totale risico waartoe de stichting zich voor de deelnemers heeft borg gesteld. Daartoe is de deelnemer, vanaf het moment waarop de stichting zich borg stelt tot aan het tenietgaan van de borgtocht, aan de stichting een bedrag verschuldigd. Dit bedrag is op dit moment 3,85% over het totaal van de schuldrestant waarvoor het WSW zich in welke vorm dan ook heeft borg gesteld.

Daarnaast is, indien en zodra de stichting zich ten behoeve van de geldgever van de deelnemer borg stelt, de deelnemer aan de stichting een borgstellingsvergoeding verschuldigd. Dit is een periodiek verschuldigd percentage van het schuldrestant van de geldleningen waarvoor het WSW zich borg heeft gesteld. Het tarief wordt berekend over het schuldrestant van de geborgde leningen en bedraagt momenteel 0,0276% per jaar.

VIII. Wat zijn de uitvoeringskosten van de regeling?

De uitvoeringskosten bedragen ca. € 10 miljoen (bron jaarverslag WSW 2011, bedrijfslasten). Dat wordt betaald uit het eigen vermogen van het WSW. Het Rijk draagt niet bij aan de uitvoeringskosten.

Het eigen vermogen is ca. € 500 miljoen. In de financiële wereld wordt dit bedrag als een afdoende buffer voor de uitstaande leningen beschouwd. Het beleggingstatuut is goedgekeurd door de achtervangers. Er mag alleen bij minimaal double AA gerate instellingen worden belegd.

IX. Wat is de einddatum van het risico?

De geborgde leningen hebben een looptijd van minimaal 30 jaar. In beginsel schuift de einddatum jaarlijks dus 1 jaar op.

X. Hoe wordt de informatie die nodig is voor de evaluatie (periodiek en na afloop) van de regeling uit te kunnen voeren, verkregen?

De informatie wordt verkregen van het WSW, uit de financiële sector en de corporatiesector zelf.