

Overeenkomst Staat der Nederlanden-WSW

1. De Staat der Nederlanden, hierna te noemen de "Staat", ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. S.A. Blok, Minister voor Wonen en Rijksdienst; en
 2. De Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, hierna te noemen het "Waarborgfonds", ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer drs. E. Wilders;
- gezamenlijk te noemen: 'partijen'

Overwegende,

- dat partijen laatstelijk nadere afspraken hebben gemaakt in de overeenkomst d.d. 20 december 2006;
- dat het Waarborgfonds mede als doel heeft te bevorderen dat toegelaten instellingen geld kunnen lenen tegen zo laag mogelijke kosten om hun activiteiten op het gebied van het wonen te kunnen realiseren;
- dat het Waarborgfonds zorgdraagt voor een zodanig beleid, dat financiële problemen bij het Waarborgfonds en deelnemers van het Waarborgfonds tijdig worden herkend;
- dat de Staat zich heeft verplicht aan het Waarborgfonds renteloze leningen te verstrekken teneinde te allen tijde liquiditeitstekorten bij het Waarborgfonds te voorkomen conform het bepaalde in de overeenkomst "Staat der Nederlanden-WSW" d.d. 6 december 1999, hierna te noemen de "Achtervangovereenkomst";
- dat vanwege de financiële belangen de positie van de Staat als achtervanger dient te worden versterkt en de overeenkomst hierop wordt herzien;
- dat de Staat in verband met de achtervang geïnformeerd wil worden over het functioneren van het Waarborgfonds en de Staat als achtervanger haar belangen gewaarborgd wil zien door middel van in deze overeenkomst genoemde afspraken, zonder daarbij te treden in beslissingen van het Waarborgfonds met betrekking tot individuele deelnemers.

komen het volgende overeen:

Artikel 1: Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- **Achtervangovereenkomst:** de overeenkomst "Staat der Nederlanden-WSW" d.d. 6 december 1999;
- **Deelnemer:** een toegelaten instelling die voldoet aan de door het Waarborgfonds gestelde voorwaarden en zodanig bij het Waarborgfonds is geregistreerd;
- **Reglement van Deelneming:** het reglement van deelneming zoals gedefinieerd in artikel 19 van de Statuten;
- **Overeenkomst:** deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen;
- **Statuten:** de statuten van het Waarborgfonds.

Artikel 2: Overleg

1. Ten minste twee keer per kalenderjaar vindt tussen de Staat en het Waarborgfonds overleg plaats, waarbij partijen ernaar zullen streven het eerste overleg uiterlijk medio juni van elk jaar en het tweede overleg uiterlijk medio november van elk jaar plaats te laten vinden.
2. Tijdens het overleg komen in elk geval aan de orde:
 - a. de solvabiliteit van het Waarborgfonds, het volume van de borgstellingen, de financiële positie van de sector en het risicoprofiel van de sector;

Parafering Staat: _____

Parafering Waarborgfonds: _____



- b. de door het Waarborgfonds voor haar diensten te hanteren tarieven;
 - c. het beleid van het Waarborgfonds ten aanzien van de toetsing van (aspirant-) deelnemende toegelaten instellingen;
 - d. de jaarrekening en het jaarverslag van het Waarborgfonds;
 - e. de rating rapport(en) van het Waarborgfonds.
3. Het Waarborgfonds en de Staat zullen de resultaten van het overleg in acht nemen. Het bepaalde in de eerste volzin is voor het Waarborgfonds alleen van toepassing, voor zover dat niet tekort doet aan een verantwoorde bedrijfsvoering, zulks ter beoordeling van het bestuur van het Waarborgfonds.

Artikel 3: Goedkeuring

Aan goedkeuring van de Staat zijn onderworpen door het Waarborgfonds vast te stellen:

- a. standaardovereenkomsten als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Statuten;
- b. beleggingsstatuut, zoals bedoeld in artikel 20 van de Statuten;
- c. voor zijn diensten te hanteren tarieven, die zijn vastgelegd in bijlage II van het Reglement van Deelneming. Voorstellen tot tariefswijziging worden door het Waarborgfonds ten minste twee maanden voordat deze in werking treden ter goedkeuring aan de Staat voorgelegd. De Staat kan verzoeken tot tariefswijziging;
- d. de beleidsregels die betrekking hebben op de borgingsmogelijkheden van het Waarborgfonds en het kader voor borging van geldleningen van Deelnemers. Deze worden ten minste éénmaal per vijf jaar ter goedkeuring voorgelegd in het kader van de externe doorlichting zoals bedoeld in artikel 5. Tussentijdse aanpassingen op initiatief van het Waarborgfonds zonder externe doorlichting zijn ook mogelijk. In het kader van het bevorderen van de samenhang tussen borging, sanering en financieel toezicht kan de Staat verzoeken tot tussentijdse aanpassing van de beleidsregels. Tussentijdse aanpassingen worden eveneens ter goedkeuring voorgelegd. Het goedkeuringsvereiste ziet nadrukkelijk niet op de beslissingen over individuele Deelnemers die het Waarborgfonds op basis van deze beleidsregels neemt. De beleidsregels zijn opgenomen in bijlagen I, II en de daarbij behorende bijlage A bij deze overeenkomst.
- e. de activiteiten waarvoor borg kan worden verleend, zoals vastgelegd in bijlage I van het Reglement van Deelneming.

Artikel 4: Informatie

1. Onverminderd hetgeen in de Statuten en de Achtervangovereenkomst is bepaald, zendt het Waarborgfonds elk jaar haar begroting, liquiditeitsprognose, jaarverslag en jaarrekening aan de Staat.
2. Het Waarborgfonds doet onverwijld aan de Staat mededeling van alle feiten en omstandigheden ten aanzien waarvan voor het Waarborgfonds duidelijk is of redelijkerwijs duidelijk moet zijn dat zij materieel van invloed kunnen zijn op de achtervangpositie van de Staat.
3. Het Waarborgfonds verleent de Staat op zijn verzoek onverwijld inzage in de door hem verlangde gegevens en bescheiden en verstrekt hem de door hem verlangde inlichtingen, voor zover deze naar zijn oordeel in het kader van de achtervang nodig zijn.
4. Ten behoeve van het overleg, bedoeld in artikel 2, ontvangt de Staat halfjaarlijks een financieel overzicht van de sector als geheel.
5. Ten behoeve van het overleg, bedoeld in artikel 2, geeft het Waarborgfonds vooraf inzicht in het door het Waarborgfonds gevoerde beleid.
6. Het Waarborgfonds informeert de Staat jaarlijks over de individuele Deelnemers met een verhoogd risicoprofiel.

Parafering Staat:



Parafering Waarborgfonds:





7. Het Waarborgfonds informeert de Staat voorafgaande aan publicatie over rapporten of andere publicaties met betrekking tot de borgingstaak, die zij voornemens is te publiceren.

Artikel 5: Externe Doorlichting

1. Tenminste elke vijf jaar vindt een externe doorlichting in opdracht van het Waarborgfonds plaats van de borgingsmogelijkheden van het Waarborgfonds en het kader van borging van geldleningen van Deelnemers. Het Waarborgfonds stelt de opdracht tot de externe doorlichting in overleg met de Staat op. De Staat kan ook tussentijds verzoeken tot een dergelijke externe doorlichting.
2. Het Waarborgfonds informeert de Staat over de uitkomsten van de externe doorlichting als bedoeld in artikel 5 lid 1 en de voornemens met betrekking tot de uitvoering van de aanbevelingen die daaruit voortvloeien.

Artikel 6: Slot

1. Deze Overeenkomst treedt in de plaats van de overeenkomst "Rijk-WSW" d.d. 20 december 2006. De overeenkomst "Rijk-WSW" d.d. 20 december 2006 is daarmee komen te vervallen.
2. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Eventuele geschillen die uit deze Overeenkomst voortvloeien uit of daarmee verband houden worden uitsluitend voorgelegd aan de bevoegde rechter te 's-Gravenhage.

Plaats: <i>Den Haag</i> Datum: <i>25/06/2015</i>	Plaats: <i>Milvreesum</i> Datum: <i>01/07/15</i>
De Staat der Nederlanden	Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw
	
de heer drs. S. A. Blok de Minister voor Wonen en Rijksdienst	de heer drs. E. Wilders directeur

Bijlagen:

Bijlage I: beleidsregel borgingsmogelijkheden voor de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Bijlage II: beleidsregel kader voor borging van geldleningen van Deelnemers van de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Bijlage A: bij beleidsregel kader voor borging van geldleningen van Deelnemers van de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ("Financiële Ratio's en Grenswaarden, Risicoscores")

Parafering Staat:



Parafering Waarborgfonds:



BIJLAGE I: beleidsregel borgingsmogelijkheden voor de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Artikel 1: Definities


In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- **Achtervangovereenkomst:** de overeenkomst "Staat der Nederlanden-WSW" d.d. 6 december 1999, zoals gesloten tussen de Staat der Nederlanden en het Waarborgfonds;
- **Garantieniveau:** het Garantieniveau zoals gedefinieerd in artikel 1 onder d. van de Achtervangovereenkomst;
- **Obligo's:** de obligo's zoals gedefinieerd in artikel 1 onder e. van de Achtervangovereenkomst;
- **Reglement van Deelneming:** het reglement van deelneming zoals gedefinieerd in **artikel 19** van de statuten van het Waarborgfonds;
- **Risicokapitaal:** de som van het Risicovermogen en de Obligo's minus het Garantieniveau;
- **Risicoscore:** de risicoscore vastgesteld door het Waarborgfonds op basis van het "Standard & Poor's social housing model";
- **Risicovermogen:** het Risicovermogen zoals gedefinieerd in artikel 1 onder c. van de Achtervangovereenkomst;
- **Toegelaten Instelling:** een toegelaten instelling op het gebied van volkshuisvesting zoals bedoeld in de Woningwet;
- **Het Waarborgfonds:** de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw.


Artikel 2: Borgingsmogelijkheden


1. Het Waarborgfonds kan geldleningen borgen die bestemd zijn voor de financiering van of betrekking hebbende op i) de werkzaamheden van Toegelaten Instellingen op het gebied van volkshuisvesting zoals bedoeld in de Woningwet en ii) de activiteiten opgenomen in bijlage I van het Reglement van Deelneming en de daaraan gerelateerde artikelen.
2. Het Waarborgfonds kan alleen geldleningen als bedoeld in het eerste lid borgen als het Risicokapitaal met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid toereikend is om verliezen van het Waarborgfonds te dekken.
3. Het Waarborgfonds beoordeelt jaarlijks stapsgewijs op de volgende manier of het Risicokapitaal, met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid toereikend is, als bedoeld in het tweede lid:
 - a. Uitgangspunt voor de eerste stap van de beoordeling is de kans op aanspraak (de probabiliteiten of default) van het "Standard & Poor's social housing model", van de in dat jaar vastgestelde Risicoscore per Toegelaten Instelling. Het 99% betrouwbaarheidsinterval wordt berekend met behulp van (Monte Carlo) simulatie van macro-economische input variabelen. Hiernaast voert het Waarborgfonds stresstests uit. De modaliteiten voor de stresstests worden na overleg met de Staat der Nederlanden vastgesteld.
 - b. Als tweede stap berekent het Waarborgfonds het 99% betrouwbaarheidsinterval met behulp van de standaardformule voor de kapitaaleisen voor banken. Bij het bedrag dat uit de kapitaalformule volgt, wordt de toegezegde saneringssteun voor bestaande saneringsgevallen opgeteld.
 - c. Als derde stap bepaalt het Waarborgfonds het gedeelte van het Risicokapitaal dat op korte termijn liquide kan worden gemaakt. Dat is de som van het Risicovermogen en de inbare Obligo's minus het Garantieniveau. Hier wordt de ingerekende Saneringssteun bij opgeteld. Dit resulteert in het totale beschikbare kapitaal dat kan worden gebruikt voor het dekken van verwachte en onverwachte verliezen.
 - d. Het Risicokapitaal is toereikend als het totale beschikbare kapitaal onder sub c gelijk is aan of hoger dan het hoogste van de bedragen onder sub a en b.

Parafering Staat: 

Parafering Waarborgfonds: 

4. Als uit de beoordeling door het Waarborgfonds zoals bedoeld in het derde lid volgt dat het Risicokapitaal ontoereikend is, neemt het Waarborgfonds maatregelen om te bewerkstellingen dat het Risicokapitaal zo snel als mogelijk weer toereikend wordt om te kunnen borgen in overeenstemming met het tweede lid. De maatregelen kunnen gericht zijn op het verlagen van de bedragen genoemd bij lid 3 sub a en b, of op het verhogen van het gedeelte van het Risicokapitaal genoemd bij lid 3 sub c.

Parafering Staat: 

Parafering Waarborgfonds: 

BIJLAGE II: Beleidsregel kader voor borging van geldleningen van Deelnemers van de stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Definities

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- **Besluit:** het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;
- **Deelnemer:** een toegelaten instelling op het gebied van volkshuisvesting zoals bedoeld in de Woningwet, die voldoet aan de door het Waarborgfonds gestelde voorwaarden en zodanig bij het Waarborgfonds is geregistreerd;
- **Financiële Ratio's:** de financiële ratio's die zijn opgenomen in bijlage A bij deze beleidsregels ("Financiële Ratio's en Grenswaarden, Risicoscores");
- **Grenswaarden van de Financiële Ratio's:** de grenswaarden die zijn opgenomen in bijlage A bij deze beleidsregels ("Financiële Ratio's en Grenswaarden, Risicoscores");
- **Risicoscore:** de risicoscore vastgesteld door het Waarborgfonds op basis van het "Standard & Poor's social housing model";
- **Het Waarborgfonds:** de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Kader voor verstrekking van borg op door Deelnemers aan te trekken leningen

1. Het Waarborgfonds borgt in principe enkel leningen van Deelnemers die minimaal aan de Grenswaarden van de Financiële Ratio's voldoen en die:
 - i) maximaal EUR 1 miljard door het Waarborgfonds geborgde leningen hebben en een Risicoscore van minimaal BB-; ofwel:
 - ii) maximaal EUR 3,5 miljard door het Waarborgfonds geborgde leningen hebben en een Risicoscore van minimaal BB+.
2. Indien a) uit de beoordeling van de prognosegegevens van de Deelnemer voor de komende vijf jaar blijkt, dat de Deelnemer in een van de jaren niet voldoet aan de Grenswaarden van de Financiële Ratio's, tenzij uit de prognosegegevens volgt dat de Deelnemer aan het einde van het vijfde jaar wel voldoet en het Waarborgfonds deze prognose plausibel acht, en/ of b) een Deelnemer niet voldoet aan de vereisten in artikel 1 sub i en ii van deze bijlage, dan dient de Deelnemer om voor borging door het Waarborgfonds in aanmerking te (blijven) komen bij het Waarborgfonds een "herstelplan" in te dienen, met daarin in ieder geval een uiteenzetting van de in artikel 111, eerste lid sub c onder 1, 2 en 3 van het Besluit bedoelde meerjarenanalyses en door de Deelnemer voorgestelde en te nemen maatregelen. Uit het herstelplan dient naar het oordeel van het Waarborgfonds afdoende te blijken dat a) de Deelnemer zo snel als redelijkerwijs mogelijk, doch uiterlijk binnen 10 jaar na aanvang van de uitvoering van het herstelplan (weer) zelfstandig en duurzaam aan de vereisten in artikel 1 zal voldoen en dat b) de kasstroom van alle in het herstelplan opgenomen (des)investeringen tezamen plausibel is en geen negatieve bijdrage levert aan het benodigde herstel. Indien dat het geval is, zal het Waarborgfonds dat schriftelijk bevestigen aan de Deelnemer (het "**Oordeel over het herstelplan**"). Het Waarborgfonds kan het nemen van een of meer maatregelen door de Deelnemer als voorwaarde verbinden aan het Oordeel over het herstelplan.
3. Indien naar het oordeel van het Waarborgfonds i) uit het in artikel 2 bedoelde herstelplan niet (afdoende) blijkt dat de Deelnemer zo snel als redelijkerwijs mogelijk, doch uiterlijk binnen 10 jaar na aanvang van de uitvoering daarvan (weer) zelfstandig en duurzaam aan de vereisten in artikel 1 zal voldoen of ii) blijkt dat de Deelnemer zo snel als redelijkerwijs mogelijk, doch uiterlijk binnen 10 jaar na het in artikel 2 bedoelde Oordeel over het herstelplan niet (meer) zelfstandig en duurzaam aan de vereisten in artikel 1 zal voldoen, dan dient de Deelnemer om voor borging door het Waarborgfonds in aanmerking te (blijven) komen een "herstructureringsplan" bij het Waarborgfonds in te dienen, met daarin in ieder geval een uiteenzetting van de in artikel 111, eerste lid onder c van het Besluit bedoelde meerjarenanalyses en door de Deelnemer voorgestelde en te nemen maatregelen. Uit het

Parafering Staat:

Parafering Waarborgfonds:

herstructureringsplan dient afdoende te blijken dat a) de Deelnemer zo snel als redelijkerwijs mogelijk, doch uiterlijk binnen 10 jaar na aanvang van de uitvoering daarvan (weer) duurzaam aan de vereisten in artikel 1 zal voldoen en dat b) de kasstroom van alle in het herstructureringsplan opgenomen (des)investeringen tezamen plausibel is en geen negatieve bijdrage levert aan het benodigde herstel. Indien dat het geval is, zal het Waarborgfonds dat schriftelijk bevestigen aan de Deelnemer (het "**Oordeel over het herstructureringsplan**"). Het Waarborgfonds kan het nemen van een of meer maatregelen door de Deelnemer als voorwaarde verbinden aan het Oordeel over het herstructureringsplan.

4. Indien naar het oordeel van het Waarborgfonds i) uit het in artikel 3 bedoelde herstructureringsplan niet (afdoende) blijkt dat de Deelnemer zo snel als redelijkerwijs mogelijk, doch uiterlijk binnen 10 jaar na aanvang van de uitvoering daarvan (weer) duurzaam aan de vereisten in artikel 1 zal voldoen of ii) blijkt dat de Deelnemer zo snel als redelijkerwijs mogelijk, doch uiterlijk binnen 10 jaar na het in artikel 3 bedoelde Oordeel over het herstructureringsplan niet (meer) duurzaam aan de vereisten in artikel 1 zal voldoen, dan zal het Waarborgfonds geen (nieuwe) geldleningen van die Deelnemer (meer) borgen.
5. In afwijking van de artikelen twee tot en met vier zal de Deelnemer voor borging door het Waarborgfonds in aanmerking (blijven) komen indien hij een "saneringsplan", zoals bedoeld in artikel 111 eerste lid onder e. van het Besluit met daarin de gegevens zoals bedoeld in artikel 111 vijfde lid van het Besluit en door hem voorgestelde en te nemen maatregelen heeft ingediend, waaruit afdoende blijkt dat a) de Deelnemer zo snel als redelijkerwijs mogelijk, doch uiterlijk binnen 10 jaar na aanvang van de uitvoering van dat saneringsplan (weer) duurzaam aan de vereisten in artikel 1 zal voldoen, en dat b) de kasstroom van alle in het saneringsplan opgenomen (des)investeringen tezamen plausibel is en geen negatieve bijdrage levert aan het benodigde herstel.
6. Indien naar het oordeel van het Waarborgfonds uit het in artikel 5 bedoelde saneringsplan niet (afdoende) blijkt dat de Deelnemer zo snel als redelijkerwijs mogelijk, doch uiterlijk binnen 10 jaar na het besluit van de saneerder tot het al dan niet verstrekken van een saneringssubsidie of aanvang van de uitvoering van het saneringsplan, (weer) duurzaam aan de vereisten in artikel 1 zal voldoen, dan zal het Waarborgfonds geen (nieuwe) geldleningen van die Deelnemer (meer) borgen.
7. Naast het bepaalde in artikel 5, is afwijking van de artikelen twee tot en met vijf in uitzonderlijke gevallen en met instemming van de Staat der Nederlanden mogelijk, mits naar het oordeel van het Waarborgfonds er uiteindelijk voldoende middelen beschikbaar zullen zijn voor rente en aflossing van de door het Waarborgfonds geborgde leningen van de Deelnemer. VNG wordt om een zienswijze gevraagd.

Kader voor aantrekking van ongeborgde financiering door Deelnemers

8. Voor aantrekking van een Ongeborgde Lening vraagt een Deelnemer voorafgaand schriftelijke toestemming aan het Waarborgfonds op grond van het Reglement. Het Waarborgfonds verlangt daartoe een schriftelijk verzoek.
9. Het verzoek dient aan de volgende vereisten te voldoen:
 - i) Het verzoek vermeldt de omvang van de Ongeborgde Lening.
 - ii) Het verzoek vermeldt welke zekerheden de betreffende geldgever verlangt en vermeldt in het geval dat de geldgever zekerheid verlangt in de vorm van een hypotheekrecht een specificatie van het als onderpand verlangde registergoed. De specificatie houdt minimaal in de kadastrale gegevens.
 - iii) Het verzoek vermeldt het doel waarvoor de Deelnemer de Ongeborgde Lening aantrekt.
 - iv) Het verzoek heeft als bijlage de volledige leningdocumentatie.
10. Het Waarborgfonds verleent in principe toestemming voor het aangaan van een Ongeborgde Lening en in dat kader eventuele verstrekking van zekerheid en in samenhang daarmee vrijgave van onderpand wanneer de Deelnemer aan de volgende voorwaarden voldoet:

Parafering Staat:

Parafering Waarborgfonds:

- i) Uit de beoordeling blijkt dat de Deelnemer zowel vóór als na aantrekking van de Ongeborgde Lening voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 1 van deze beleidsregel.
 - ii) De Ongeborgde Lening past binnen het financieringsbeleid van de Deelnemer.
 - iii) De Deelnemer maakte een goed onderbouwde afweging om geen overtollige liquide middelen in te zetten.
 - iv) De Deelnemer leeft de uit het Reglement voortvloeiende verplichtingen na.
 - v) De voorwaarden van de Ongeborgde Lening zijn niet strijdig met het Reglement en zijn naar het oordeel van WSW proportioneel.
11. Verlangt een geldgever registergoed als zekerheid voor de Ongeborgde Lening, dan verleent WSW vrijgave van onderpand wanneer:
- i) na vrijgave van dat onderpand de verhouding geborgd volume ten opzichte van de som van de WOZ-waarden van het onderpand (dekkingsratio) kleiner of gelijk is aan 40%, of wanneer WSW na nadere beoordeling een dekkingsratio tussen 40% en 50% verantwoord acht; en
 - ii) na vrijgave de gemeentelijke achtervangpositie niet meer bedraagt of gaat bedragen dan 100% van de som van de WOZ-waarden van het onderpand binnen die gemeente.

Bijlage A: "Financiële Ratio's en Grenswaarden, Risicoscores"

Parafering Staat:

Parafering Waarborgfonds:

Bijlage A bij beleidsregel kader voor borging van geldleningen van deelnemers van de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Financiële Ratio's en Grenswaarden, Risicoscores¹

Financiële Ratio's en Grenswaarden

Onderstaande tabel geeft weer welke Financiële Ratio's en daarbij behorende Grenswaarden het Waarborgfonds hanteert bij de risicobeoordeling van Deelnemers.

Financiële Ratio	Grenswaarde
1. Interest Coverage Ratio ("ICR")	1,4
2. Debt Service Coverage Ratio ("DSCR")	1
3. Loan To Value ("LTV")	75%
4. Solvabiliteitsratio	20%
5. Dekkingsratio	50%

Definities en berekeningsmethoden van de Financiële Ratio's

Bij de bovenstaande Financiële Ratio's horen de volgende definities en berekeningsmethoden.

1. Interest Coverage Ratio ("ICR")

Algemeen

Doel van de ratio	Meet in hoeverre de Deelnemer in de meetperiode in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
Meetperiode	Het Waarborgfonds meet de ICR over een periode van drie verslagjaren (gemiddeld) en over een periode van vijf prognosejaren (gewogen gemiddelde).
Eenheid	Het Waarborgfonds drukt de ICR uit als een absoluut getal, niet als een percentage.

Berekening

Formule	$ICR = \frac{\text{Kasstroom uit operationele activiteiten vóór netto rente-uitgaven}}{\text{Bruto rente-uitgaven}}$
---------	--

¹ Gedefinieerde begrippen in deze bijlage hebben dezelfde betekenis als in de beleidsregels waar deze bijlage onderdeel van uitmaakt.

Parafering Staat:

Parafering Waarborgfonds:

2. Debt Service Coverage Ratio ("DSCR")

Algemeen

Doel van de ratio	Meet in hoeverre de Deelnemer in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen.
Meetperiode	Het Waarborgfonds meet de DSCR over een periode van drie verslagjaren (gemiddeld) en over een periode van vijf prognosejaren (gewogen gemiddelde).
Eenheid	Het Waarborgfonds drukt de DSCR uit als een absoluut getal, niet als een percentage.

Berekening

Formule	$DSCR = \frac{\text{Kasstroom uit operationele activiteiten} + \text{vóór netto rente-uitgaven} + (\text{onderhoudsuitgaven} - \text{minimale onderhoudsuitgaven}) + \text{uitgaven eigen productie}}{\text{Netto rente-uitgaven} + \text{Theoretische aflossing}}$ <p style="text-align: center;">waarbij</p> $\text{Theoretische aflossing} = \frac{\text{Vreemd Vermogen} - \text{Verkoopopbrengsten} - \text{Restwaarde portefeuille}}{\text{Restant Levensduur Portefeuille}}$
---------	---

3. Loan To Value ("LTV")

Algemeen

Doel van de ratio	Meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de portefeuille op lange termijn, gemeten aan de hand van de "bedrijfswaarde" van de portefeuille vastgoed in exploitatie, in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.
Meetperiode	LTV wordt bepaald op balansdatum.
Eenheid	LTV wordt uitgedrukt als een percentage.

Berekening

Formule	$LTV = \frac{\text{Vreemd vermogen}}{\text{Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie}} \times 100\%$
---------	---

4. Solvabiliteitsratio

Algemeen

Doel van de ratio	Meet de omvang van het weerstandsvermogen van de Deelnemer in
-------------------	---

Parafering Staat:

Parafering Waarborgfonds:

	relatie tot het totale vermogen.
Meetperiode	Het Waarborgfonds bepaalt de Solvabiliteitsratio op balansdatum.
Eenheid	Het Waarborgfonds drukt de Solvabiliteitsratio uit als een percentage.

Berekening

Formule	$\text{Solvabiliteit} = \frac{\text{Totaal eigen vermogen bij waardering op basis van bedrijfswaarde}}{\text{Totaal vermogen bij waardering op basis van bedrijfswaarde}} \times 100\%$
---------	---

5. Dekkingsratio


Algemeen

Doel van de ratio	Meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij het Waarborgfonds ingezet onderpand en het schuldrestant van door het Waarborgfonds geborgde leningen.
Meetperiode	Het Waarborgfonds stelt de dekkingsratio op een bepaald moment vast (meestal balansdatum), en hanteert voor zowel de teller als de noemer eenzelfde moment.
Eenheid	Het Waarborgfonds drukt de dekkingsratio uit als een percentage.

Berekening

Formule	$\text{Dekkingsratio} = \frac{\text{Schuldrestant van door WSW geborgde leningen}}{\text{WOZ waarde bij WSW ingezet onderpand}}$ <p>Onder door het Waarborgfonds te bepalen omstandigheden kan het Waarborgfonds zich voor zorggebouwen maximaal borgstellen voor een bedrag dat gelijk is aan 100% van de bedrijfswaarde van het door de deelnemer als onderpand aangeboden zorggebouw. Van toepassing zijn de laatst vastgestelde parameters die het WSW jaarlijks vaststelt, gehoord hebbende de Aw, de Minister, de VNG en de Deelnemersraad.</p> <p>Voor zo ver het bij WSW ingezet onderpand zorggebouwen zijn, kan WSW de WOZ-waarde van deze gebouwen in de formule van de dekkingsratio (in combinatie met de grenswaarde van de dekkingsratio van 50%) dus vervangen door 200% van de bedrijfswaarde van deze gebouwen.</p>
---------	---

Parafering Staat: 

Parafering Waarborgfonds: 

Toelichting bijlagen I en II bij de Overeenkomst Staat der Nederlanden-WSW

Bijlage I beschrijft de borgingsmogelijkheden van WSW. Specifiek gaat bijlage I zoals vermeld in artikel 18b lid 2 sub d van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) in op "de omvang van het risicokapitaal dat met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid toereikend is om verliezen van de borgingsvoorziening te dekken".

Bijlage II beschrijft de mogelijkheden van WSW om borging te verstrekken aan individuele deelnemers en de uitgangspunten die WSW hanteert voor toestemming voor het aantrekken van ongeborgde leningen en de daarmee samenhangende vrijgave van onderpand. Specifiek gaat bijlage II daarmee in op de volgende onderwerpen genoemd in artikel 18b lid 2 sub a t/m c van het BTIV:

- "de gehanteerde financiële ratio's en andere risico-indicatoren, en de relatie daarvan met de beoordeling van de financiële positie en de borgingsmogelijkheden van deelnemers"
- "de verstrekking van borging en de uitvoering van maatregelen richting deelnemers met een hoog financieel risico."
- "de maximale omvang per individuele toegelaten instelling van het totaal aan geborgde leningen."

Bijlage II besteedt specifiek aandacht aan het aangaan van ongeborgde financiering. Gelet op het belang van dit onderwerp wordt hieronder uitgebreid (artikelsgewijs) hierop ingegaan.

Doel van het kader voor aantrekking van ongeborgde financiering door Deelnemers is om zoveel mogelijk zekerheid te geven aan een Deelnemer over wanneer WSW toestemming verleent voor het aangaan van een Ongeborgde Lening, en in samenhang daarmee onderpand vrijgeeft. Absolute zekerheid kan WSW echter niet geven. Omdat bepaalde risico's zich kunnen voordoen behoudt WSW de discretionaire bevoegdheid om hiervan af te wijken. Wanneer WSW besluit een deelnemer geen toestemming te verlenen (en in samenhang daarmee geen vrijgave van onderpand volgt) motiveert WSW dat schriftelijk. Tegen dat besluit kan een Deelnemer bezwaar maken conform het Reglement van Bezwaar dat WSW publiceert op zijn website.

Risicobeoordeling (artikel 10 lid i t/m iii):

Het Waarborgfonds beoordeelt de risico's op de Deelnemer in totaliteit. Dit betekent dat toestemming van het Waarborgfonds ook nodig is in het geval dat een (geconsolideerde) dochtermaatschappij (of andere groepsmaatschappij) van de Deelnemer een Ongeborgde Lening wil aantrekken.

Lid i: Uitgangspunt is dat een Deelnemer die een Ongeborgde Lening wil aantrekken zowel vóór als ná aantrekking van de lening voor reguliere borging door WSW in aanmerking komt. Dit houdt onder meer in dat aantrekking van de Ongeborgde Lening geen zwaarwegend effect heeft op de Risicoscore van de Deelnemer. De voorwaarden voor reguliere borging zijn vastgelegd in artikel 1 van bijlage II.

Lid ii: Uitgangspunt is dat de Ongeborgde Lening past binnen het financieringsbeleid van de Deelnemer.¹ WSW beoordeelt daartoe de portefeuillestrategie van de Deelnemer. Uit die beoordeling moet blijken dat het herfinancieringsrisico en het renterisico van de totale portefeuille (inclusief de Ongeborgde Lening) past bij die strategie. WSW gaat uit van continuïteit van de onderneming. Daarbij hoort een (min of meer) gelijkmatig verdeelde herfinanciering. Echter, mocht

¹ Rekening houdend met het onderscheid hierin naar de DAEB- en niet-DAEB-tak.

Parafering Staat:

Parafering Waarborgfonds:

bijvoorbeeld op enig moment verkoop onderdeel zijn van de strategie, dan moeten op dat moment voldoende leningen afgelost kunnen worden, mits er geen andere aanwendingsmogelijkheden zijn.

Lid iii: Uitgangspunt is verder dat een Deelnemer eerst gebruik maakt van zijn beschikbare overtollige liquide middelen. Afwijken van dat uitgangspunt is mogelijk. Wanneer een Deelnemer kiest voor aantrekking van een Ongeborgde Lening terwijl voldoende overtollige liquide middelen aanwezig zijn, beoordeelt WSW de afweging(en) van de Deelnemer. WSW beoordeelt bijvoorbeeld of in plaats van aantrekking van de Ongeborgde Lening alternatieven beschikbaar zijn. Zijn die er en kan hiervan gebruik gemaakt worden², dan verneemt WSW graag waarom de Deelnemer niet kiest voor een dergelijk alternatief. In het algemeen toetst WSW met welke reden de Deelnemer de overtollige liquide middelen beschikbaar wil houden. Heeft een Deelnemer dit bijvoorbeeld nodig als werkkapitaal of als onderpand voor een derivatenbuffer, dan kan dat een onderbouwing zijn om toch een Ongeborgde Lening aan te trekken.

Reglement (artikel 10 lid iv en v):

lid iv: Iedere Deelnemer van WSW aanvaardde het Reglement en verklaarde het Reglement na te leven. Dit betekent bijvoorbeeld (i) dat de Deelnemer aan WSW een volmacht verstrekte op basis waarvan WSW ten behoeve van zichzelf een voldoende dekkend en rechtsgeldig recht van eerste hypotheek kan vestigen op zijn onderpand en (ii) dat de Deelnemer conform het Reglement onderpand aanbod.

WSW is gerechtigd op het door de Deelnemer aan WSW als onderpand aangeboden registergoed (ten behoeve van zichzelf) een recht van eerste hypotheek te (doen) vestigen. WSW gaat akkoord met doorhaling van een op enig moment gevestigd hypotheekrecht wanneer de Deelnemer nadat WSW het hypotheekrecht vestigde weer voldoet aan de Grenswaarden van de Financiële Ratio's.

Lid v. De voorwaarden waaronder een geldgever bereid is de Ongeborgde Lening te verstrekken mogen niet strijdig zijn met het Reglement. Dat houdt bijvoorbeeld in dat de voorwaarden niet blokkerend mogen zijn voor eventuele hypotheekvestiging door WSW (bijvoorbeeld een negatieve hypotheekverklaring). Daarnaast toetst WSW de proportionaliteit van de voorwaarden. Een voorwaarde kan bijvoorbeeld zijn voldoening aan bepaalde financiële ratio's. WSW beoordeelt dan in welke mate de Deelnemer (blijvend) voldoet aan die ratio's. Niet voldoen aan die ratio's kan bijvoorbeeld leiden tot vervroegde opeisbaarheid. Daardoor kan een liquiditeitsprobleem ontstaan. WSW kijkt tevens of de verhouding tussen de som van de WOZ-waarden van het door de Instelling verlangde onderpand en de hoogte van de aan te trekken Ongeborgde Lening (dekkingsratio) proportioneel is. Een dekkingsratio van 50% is in principe passend.

Vrijgave onderpand (artikel 11 lid i en ii):

Lid i: WSW verleent vrijgave van onderpand wanneer na vrijgave de dekkingsratio kleiner of gelijk is aan 40%. Een Deelnemer kan WSW verzoeken om vrijgave van onderpand leidend tot een dekkingsratio tussen 40% en 50%. WSW benadert dat verzoek positief wanneer een grotere dekkingsratio niet leidt tot een wezenlijke risicoverslechtering dan wel een onacceptabele risicopositie bij de Deelnemer. WSW houdt deze veiligheidsmarge voor de Toegelaten Instelling aan omdat externe factoren, zoals onttrekking van onderpand aan de Deelnemer of waardedaling van het onderpand, de ratio kunnen doen verslechteren, en de activiteiten in de niet-Daeb niet de kernactiviteiten van de Toegelaten Instelling betreffen. Deze veiligheidsmarge doet recht aan de rol die WSW inneemt in het borgstelsel.

² Gelet op de wettelijke bepalingen rondom gebruik van middelen binnen de DAEB- en niet-DAEB-tak.

Parafering Staat:

Parafering Waarborgfonds:

Wanneer na vrijgave van het onderpand door WSW het belang van de Deelnemer bij de vrijgave van dat onderpand naar het oordeel van WSW komt te vervallen of naar waarschijnlijkheid zal komen te vervallen, zal de Deelnemer onverwijld het vrijgegeven onderpand opnieuw als onderpand aan WSW aanbieden.

Lid ii: De achtervang van één gemeente voor één Deelnemer is gelijk aan het geborgde schuldrestant van de Deelnemer op de geldleningen waarin de betreffende gemeente is vermeld. Het maximum van de achtervang van één gemeente voor één corporatie is gelijk aan de som van de WOZ-waarden van het onderpand dat betreffende Deelnemer aan WSW aanbood en dat zich in de betreffende gemeente bevindt. Overschrijding van dit maximum is niet toegestaan, tenzij de betreffende gemeente daarmee instemt.

Bijlage A bij bijlage II bevat de financiële ratio's en de daarbij behorende grenswaarden die het Waarborgfonds hanteert bij de risicobeoordeling van Deelnemers.

Parafering Staat:

Parafering Waarborgfonds: