

Mutaties in leningen anders dan door reguliere (eind)aflossing

Renteherzieningen en spreadherzieningen

Deze herzieningsmomenten zijn vastgelegd in het leningcontract. Veelal is op zo'n moment tussentijdse aflossing (oversluiting) mogelijk. Corporaties kunnen deze herzieningsmomenten gebruiken om de lening te herfinancieren bij een andere bank als die een lagere rente dan wel opslag offreert. Corporaties verkrijgen daardoor een financieel voordeel. Herfinanciering van geborgde leningen is een borgbaar doel (dit is ook relevant voor de overige leningmutaties die hieronder worden beschreven).

Herstructurering (vervroegde aflossing en herfinanciering van een lening)

Corporaties kiezen er regelmatig voor om leningen vervroegd af te lossen en te herfinancieren met bedrijfseconomisch gunstigere leningen. Het leningcontract biedt deze mogelijkheid tot herfinanciering indien geldgever en geldnemer dat samen overeen komen. Corporaties doen dit indien daar een bedrijfseconomisch voordeel mee te behalen valt. Dit wordt beoordeeld door WSW.

Doorzakken van een derivaat in een nieuw aan te trekken lening

Een aantal corporaties hebben derivaten om het renterisico op variabel rentende leningen af te dekken. Sommige van de derivaatcontracten kennen een break clause waarbij het contract voortijdig kan of moet worden beëindigd. Corporaties hebben dan de keuze het derivaat af te wikkelen of te novieren (doorzakken) in een vastrentende lening. Voor dat laatste is wel instemming van WSW nodig. Corporaties hebben daarbij vaak de voorkeur om het derivaat in een nieuwe vastrentende lening te laten verwerken en daarmee de oude variabele lening af te lossen. Dit heeft veelal te maken met de uitstroom van middelen die plaats vindt bij afwikkeling van het derivaat. Corporaties hebben wellicht onvoldoende middelen en/of hebben deze middelen nodig voor hun volkshuisvestelijke opgave.

Activa/passiva transacties

Sommige corporaties kunnen door diverse omstandigheden de volkshuisvestelijke opgave in bepaalde complexen, gemeenten of (woningmarkt)regio's niet goed oppakken. Dit bezit wordt dan verkocht aan een collega corporatie die de opgave wel kan oppakken. Omdat de verkopende corporatie leningen wellicht alleen heel duur kan aflossen (vanuit de verkoopopbrengsten) en vanwege de overdrachtsbelasting-vrijstelling die geldt voor taakoverdracht, wordt een dergelijke transactie vaak in de vorm van een activa/passiva transactie uitgevoerd. Daarbij gaan naast het bezit ook geborgde leningen over van de verkopende naar de kopende corporatie. Hierbij wordt gezocht naar passende leningen zodat deze qua omvang marktwaarde gelijk zijn aan de waarde van het bezit dat overgaat. Deze leningen worden indien nodig gesplitst om de transactie passend te maken. Wanneer geborgde leningen over gaan van de verkopende corporatie naar de kopende corporatie vallen die leningen onder het nieuwe achtervangregime.

Gemeenteleningen

Veel corporaties hebben nog DAEB leningen die door een gemeente zijn geborgd of verstrekt. In het oude achtervangsysteem konden deze - indien de gemeente en de corporatie dat wensten - tussentijds onder borging van WSW worden gebracht met de betreffende gemeente in de achtervang. In de nieuwe situatie kunnen deze leningen indien gemeente en corporatie dat wensen vervroegd worden afgelost.