

BELEIDSREGEL II: kader voor borging van geldleningen van Deelnemers van Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Artikel 1. Definities

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. **Achternvangovereenkomst:** de overeenkomst tussen WSW en de Staat van 6 december 1999, zoals mogelijk van tijd tot tijd gewijzigd, als ook iedere overeenkomst tussen WSW en een gemeente, waarbij de Staat dan wel de betreffende gemeente zich verplicht, tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de betalingsverplichtingen van WSW, renteloze leningen aan WSW te verstrekken, teneinde te allen tijde liquiditeitstekorten bij WSW te voorkomen
- b. **Beleidsregel I:** de beleidsregel borging toereikendheid risicokapitaal van WSW.
- c. **Beleidsregel III:** de beleidsregel overleg en informatieverstrekking van WSW aan de Staat.
- d. **Deelnemer:** een toegelaten instelling zoals bedoeld in de Woningwet, die als Deelnemer bij WSW is geregistreerd conform de voorwaarden van het Reglement van Deelneming.
- e. **Financiële Ratio's:** de financiële ratio's die zijn opgenomen in bijlage A bij deze beleidsregels ("Financiële Ratio's en Grenswaarden").
- f. **Gecommitteerd Obligo:** het Gecommitteerd Obligo zoals gedefinieerd in artikel 1 van het Reglement van Deelneming.
- g. **Grenswaarden van de Financiële Ratio's:** de grenswaarden die zijn opgenomen in bijlage A bij deze beleidsregels ("Financiële Ratio's en Grenswaarden").
- h. **Herfinanciering:** herfinanciering zoals gedefinieerd in de Achternvangovereenkomst.
- i. **Herstelplan:** het plan dat de Deelnemer bij WSW moet indienen wanneer de Deelnemer niet voldoet aan de vereisten zoals genoemd in artikel 2 lid 2 en 3 van deze beleidsregel.
- j. **Herstructureringsplan:** het plan dat de Deelnemer bij WSW moet indienen wanneer de Deelnemer niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in artikel 3 lid 3 en lid 4 van deze beleidsregel.
- k. **Obligolening:** een geborgde geldlening zoals gedefinieerd in artikel 1 van het Reglement van Deelneming.
- l. **Risicoscore:** de risicoscore vastgesteld door WSW op basis van het risicoscoremodel van WSW.
- m. **Statuten:** de statuten van WSW.
- n. **VNG:** de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
- o. **WSW:** Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Artikel 2. Voorwaarden voor verstrekking van borging van door Deelnemers aan te trekken geldleningen

1. WSW kan geldleningen borgen wanneer deze bestemd zijn voor financiering van werkzaamheden van toegelaten instellingen op het gebied van volkshuisvesting zoals bedoeld in artikel 47 lid 1 van de Woningwet en die werkzaamheden tevens als activiteiten zijn opgenomen in bijlage B bij deze beleidsregel.
2. WSW kan, tenzij in deze beleidsregel expliciet anders bepaald, slechts geldleningen van Deelnemers borgen wanneer:
 - a. uit de beoordeling van de prognosegegevens van de Deelnemer voor de komende vijf jaar blijkt dat deze in alle jaren aan de Grenswaarden van de Financiële Ratio's 1 tot en met 3 zoals opgenomen in bijlage A voldoet; en
 - b. uit de beoordeling van de verantwoordingsgegevens van de Deelnemer blijkt dat deze aan de Grenswaarden van de Financiële Ratio's 4 en 5 zoals opgenomen in bijlage A voldoet; en
 - c. de omvang van de door WSW geborgde geldleningen niet groter is dan:

- (i) nominaal EUR 1 miljard en de Deelnemer een Risicoscore van minimaal BB- heeft; of:
 - (ii) nominaal EUR 3,5 miljard en de Deelnemer een Risicoscore van minimaal BB+ heeft.
- 3. In afwijking van hetgeen opgenomen onder sub a en b van lid 2 van dit artikel, kan WSW geldleningen van een Deelnemer borgen wanneer dit (i) de herijking van Obligolening betreft of (ii) uit gegevens van de Deelnemer blijkt dat deze uiterlijk na vijf jaar voldoet aan de Grenswaarden van de Financiële Ratio's en WSW de prognose van de Financiële Ratio's plausibel acht.

Artikel 3. Voorwaarden voor verstrekking van borging van geldleningen voor Deelnemers in herstel

1. Wanneer uit de beoordeling van de gegevens van de Deelnemer blijkt dat de Deelnemer niet voldoet aan artikel 2 lid 2 en 3 van deze beleidsregel, moet de Deelnemer om voor borging door WSW in aanmerking te (blijven) komen bij WSW een Herstelplan indienen.
2. Het Herstelplan bevat in ieder geval een uiteenzetting van:
 - a. Een meerjarenanalyse van de mogelijke besparingen op de bedrijfsvoeringskosten van de Deelnemer en de naar haar oordeel noodzakelijke kosten van de instandhouding van haar bezit;
 - b. de verhuurbaarheid van haar registergoederen en mogelijke optimalisatie van haar huuropbrengsten;
 - c. de mogelijkheden voor het vervreemden van registergoederen; en
 - d. een overzicht van voorgestelde en te nemen maatregelen die leiden tot een zo snel als redelijkerwijs mogelijk financieel herstel.
3. Uit het Herstelplan dient naar het oordeel van WSW afdoende te blijken dat:
 - a. de Deelnemer zo snel als redelijkerwijs mogelijk, maar uiterlijk binnen 10 jaar na aanvang van de uitvoering van het Herstelplan (weer) zelfstandig aan de vereisten in artikel 2 lid 2 en 3 van deze beleidsregel voldoet; en
 - b. de kasstroom van alle in het Herstelplan opgenomen (des)investeringen tezamen plausibel is en geen negatieve bijdrage levert aan het benodigde herstel.
4. WSW beoordeelt het Herstelplan en verleent goedkeuring aan het Herstelplan wanneer dit naar het oordeel van WSW voldoet aan de eisen zoals gesteld in lid 3 van dit artikel. WSW kan aan goedkeuring van het Herstelplan voorwaarden verbinden.
5. De Deelnemer actualiseert het Herstelplan jaarlijks op basis van prognosegegevens voor een periode van 10 jaar.
6. Wanneer uit de actualisatie van het oorspronkelijke Herstelplan zoals bedoeld in lid 5 van dit artikel blijkt dat herstel zoals bedoeld in lid 3 onder a van dit artikel tien jaar na aanvang van het Herstelplan niet wordt bereikt, dient de Deelnemer een aangepast Herstelplan in met aanvullende maatregelen. Op dit aangepaste Herstelplan zijn lid 2, lid 3 en lid 4 van dit artikel van toepassing.
7. Na goedkeuring van het Herstelplan komt de Deelnemer in afwijking van artikel 2 lid 2 en 3 van deze beleidsregel in aanmerking voor borging van (Her)financiering van geldleningen indien er een aantoonbare borgbare financieringsbehoefte bestaat die blijkt uit het door WSW goedgekeurde Herstelplan.

Artikel 4. Voorwaarden voor verstrekking van borging van geldleningen voor Deelnemers in herstructurering

1. Wanneer naar het oordeel van WSW het Herstelplan van de Deelnemer niet voldoet aan artikel 3 lid 3 en lid 4 van deze beleidsregel en de Deelnemer naar het oordeel van WSW ook met een aangepast Herstelplan niet voldoet dan wel zal voldoen aan artikel 3 lid 3 en lid 4 van deze

- beleidsregel moet de Deelnemer om voor borging door WSW in aanmerking te (blijven) komen een Herstructureringsplan bij WSW indienen.
2. Het Herstructureringsplan bevat in ieder geval een uiteenzetting van hetgeen vermeld in artikel 3 lid 2 onder sub a tot en met d. Daarnaast bevat Herstructureringsplan een analyse van de bijdrage die een vergaande herstructurering van de Deelnemer middels bijvoorbeeld fusie, verkoop en/of afsplitsing kan leveren aan het financieel herstel van de Deelnemer.
 3. Uit het Herstructureringsplan dient afdoende te blijken dat:
 - a. de Deelnemer alle mogelijkheden (inclusief inzet en bijdragen van andere belanghebbenden) heeft benut om zo snel als redelijkerwijs mogelijk weer aan de vereisten in artikel 2 lid 2 te voldoen;
 - b. de kasstroom van alle in het Herstructureringsplan opgenomen (des)investeringen tezamen plausibel is en geen negatieve bijdrage levert aan het benodigde financieel herstel van de Deelnemer;
 - c. de continuïteit van de Deelnemer overtuigend aantoonbaar is.
 4. WSW beoordeelt het Herstructureringsplan en verleent goedkeuring aan het Herstructureringsplan wanneer dit naar het oordeel van WSW voldoet aan de eisen zoals gesteld in lid 3 van dit artikel. WSW kan aan goedkeuring van het Herstructureringsplan voorwaarden verbinden.
 5. De Deelnemer actualiseert het Herstructureringsplan jaarlijks op basis van prognosegegevens.
 6. Wanneer uit de actualisatie van het Herstructureringsplan blijkt dat de continuïteit van de Deelnemer niet langer gewaarborgd is, moet de Deelnemer een aangepast Herstructureringsplan indienen met aanvullende maatregelen. Op dit aangepaste Herstructureringsplan zijn lid 2, lid 3 en lid 4 van dit artikel van toepassing.
 7. In afwijking van artikel 2 lid 2 van deze beleidsregel komt de Deelnemer na goedkeuring van het Herstructureringsplan in aanmerking voor borging van Herfinanciering van geldleningen indien er een aantoonbare borgbare financieringsbehoefte bestaat die blijkt uit het door WSW goedgekeurde Herstructureringsplan.

Artikel 5. Voorwaarden voor verstrekking van borging van geldleningen voor Deelnemers in het kader van beperking van eventuele verliezen of andere schade voortvloeiend uit borgingsactiviteiten van WSW

1. Op basis van de Statuten doet WSW al hetgeen nodig is om de (rechts)positie en financiële belangen van WSW te waarborgen en te beschermen, teneinde eventuele verliezen of andere schade bij WSW voortvloeiende uit de borgingsactiviteiten die WSW heeft ondernomen te beperken.
2. Gegeven hetgeen opgenomen in lid 1 van dit artikel kan WSW overgaan tot borging van Herfinanciering van geldleningen van Deelnemers die niet voldoen aan de voorwaarden voor borging van geldleningen zoals opgenomen in artikel 2, 3 en 4 van deze Beleidsregel.
3. Gegeven hetgeen opgenomen in lid 1 van dit artikel kan WSW overgaan tot borging van geldleningen van Deelnemers die niet voldoen aan de voorwaarden voor borging van geldleningen van Deelnemers zoals opgenomen in artikel 2, 3 en 4 van deze Beleidsregel ten behoeve van de financiering van een (acuut) liquiditeitstekort.

Bijlage A: Financiële ratio's en grenswaarden

Bijlage B: Borgbare activiteiten

Bijlage A - Financiële ratio's en grenswaarden

Onderstaande tabel geeft weer welke financiële ratio's en daarbij behorende grenswaarden WSW hanteert bij de risicobeoordeling van Deelnemers. WSW past de grenswaarden die gelden voor de financiële ratio's 1 tot en met 4 toe op de DAEB-tak en op geconsolideerd niveau (of enkelvoudig niveau als consolidatie niet aan de orde is). Bij Deelnemers met een verlicht regime of juridische splitsing moet in plaats van DAEB-tak enkelvoudig niveau worden gelezen. Voor financiële ratio 5 past WSW de grenswaarde toe op de positie van WSW welke in de definitie van ratio 5 nader wordt toegelicht.

Financiële Ratio	Grenswaarde
1. Interest Coverage Ratio ("ICR")	1,4
2. Loan To Value ("LTV")	85%
3. Solvabiliteitsratio	15%
4. Dekkingsratio	70%
5. Onderpandratio	70%

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 de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
Meetperiode	WSW meet de ICR per boekjaar.
Eenheid	WSW drukt de ICR uit als een absoluut getal, niet als een percentage.

Berekening

Formule	$ICR = \frac{\text{Kasstroom uit operationele activiteiten vóór netto rente uitgaven}}{\text{Rente uitgaven}}$
Berekeningswijze teller	Kasstroom uit operationele activiteiten + Rente-uitgaven -/- Renteontvangsten

Berekeningswijze noemer	Bruto rente-uitgaven -/- Renteontvangsten (alleen van toepassing voor de renteontvangsten die de DAEB-tak ontvangt uit de interne lening aan de niet-DAEB-tak) ¹
-------------------------	--

2. Loan To Value ("LTV")

Algemeen

Doel van de ratio	Meet de kasstroomgenererende capaciteit van het vastgoed in exploitatie op beleidswaarde in verhouding tot de nominale schuldspositie.
Meetperiode	WSW bepaalt de LTV op balansdatum.
Eenheid	WSW drukt de LTV uit als een percentage.

Berekening

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

Berekeningswijze teller	Schulden/leningen overheid (lang en kort) + Schulden/leningen kredietinstellingen (lang en kort) -/- In de balans opgenomen agio van de leningen + Schulden aan groepsmaatschappijen (lang en kort) + Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen (lang en kort) -/- Interne lening (activa) (alleen van toepassing voor de DAEB-tak) ²
-------------------------	--

Berekeningswijze noemer	Beleidswaarde vastgoed in exploitatie
-------------------------	---------------------------------------

3. Solvabiliteitsratio

Algemeen

Doel van de ratio	Meet de omvang van het weerstandsvermogen van de Deelnemer in relatie tot het totale vermogen.
Meetperiode	WSW bepaalt de Solvabiliteitsratio op balansdatum.
Eenheid	WSW drukt de Solvabiliteitsratio uit als een percentage.

¹ In geval van juridische splitsing wordt de berekening uitgevoerd op enkelvoudig niveau en wordt de renteontvangst uit de startlening aan de woonvennootschap meegenomen in de berekening.

² In geval van juridische splitsing wordt de berekening uitgevoerd op enkelvoudig niveau en wordt de startlening aan de woonvennootschap meegenomen in de berekening.

Berekening

Formule	$\text{Solvabiliteit} = \frac{\text{Totaal eigen vermogen bij waardering op basis van beleidswaarde}}{\text{Totaal vermogen bij waardering op basis van beleidswaarde}} \times 100\%$
Berekeningswijze teller	Eigen vermogen -/- Marktwaaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie + Beleidswaarde van vastgoed in exploitatie -/- Correctie eigen vermogen (voor verschil marktwaaarde in verhuurde staat en beleidswaarde) van deelneming in niet-DAEB ³ (alleen van toepassing voor de DAEB-tak)
Berekeningswijze noemer	Totaal activa -/- Marktwaaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie + Beleidswaarde van vastgoed in exploitatie -/- Correctie eigen vermogen (voor verschil marktwaaarde in verhuurde staat en beleidswaarde) van deelneming in niet-DAEB ⁴ (alleen van toepassing voor de DAEB-tak)

4. Dekkingsratio

Algemeen

Doel van de ratio	Meet in hoeverre de marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie dekking biedt voor de marktwaaarde van leningen en derivaten.
Meetperiode	WSW bepaalt de dekkingsratio op balansdatum.
Eenheid	WSW drukt de dekkingsratio uit als een percentage.

Berekening

Formule	$\text{Dekkingsratio} = \frac{\text{Marktwaaarde van het schuldrestant van leningen + marktwaaarde van derivaten}}{\text{Marktwaaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie}}$
---------	---

³ Deelneming niet-DAEB bestaat zowel uit niet-DAEB TI als niet-DAEB verbindingen.

⁴ Deelneming niet-DAEB bestaat zowel uit niet-DAEB TI als niet-DAEB verbindingen.

Berekeningswijze teller	Marktwaaarde ⁵ van het schuldrestant van leningen o/g -/- nominale waarde van de interne lening aan de niet-DAEB-tak (alleen van toepassing voor de DAEB-tak) ⁶ + marktwaarde van derivaten + marktwaarde van het ongetrokken deel van variabele hoofdsomleningen
Berekeningswijze noemer	Marktwaaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie.

5. Onderpandratio

Algemeen

Doel van de ratio	Meet in hoeverre de marktwaarde van het WSW onderpand voldoende dekking biedt ten opzichte van de marktwaarde van de door WSW geborgde leningen.
Meetperiode	WSW stelt de onderpandratio op balansdatum vast.
Eenheid	WSW drukt de onderpandratio uit als een percentage.

Berekening

Formule	$\text{Onderpandratio} = \frac{\text{Marktwaaarde van het schuldrestant van door WSW geborgde leningen}}{\text{Marktwaaarde in verhuurde staat van onderpand WSW}}$
Berekeningswijze teller	Marktwaaarde ⁷ van het schuldrestant van door WSW geborgde leningen + marktwaarde van het ongetrokken deel van door WSW geborgde variabele hoofdsomleningen.
Berekeningswijze noemer	Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB-vastgoed in exploitatie en van niet-DAEB-vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd.

⁵ Als de nominale waarde van de leningen hoger is dan de marktwaarde van diezelfde leningen, dan wordt de nominale waarde gehanteerd.

⁶ In geval van juridische splitsing wordt de berekening uitgevoerd op enkelvoudig niveau en wordt de startlening aan de woonvennootschap meegenomen in de berekening.

⁷ Als de nominale waarde van de leningen hoger is dan de marktwaarde van diezelfde leningen, dan wordt de nominale waarde gehanteerd.

Bijlage B - Borgbare activiteiten

I. (Her)financiering van de diensten van algemeen economisch belang (DAEB) die de Woningwet opdraagt aan toegelaten instellingen, voor zover het betreft diensten op het gebied van het doen bouwen van, verwerven van, in stand houden van, aanbrengen van voorzieningen aan, en werkzaamheden die hier noodzakelijkerwijs uit voortvloeien voor:

A: Woongelegenheden

- (1) woongelegenheden;
- (2) woonzorgcomplexen;
- (3) woonschepen met ligplaatsen;
- (4) woonwagens en -standplaatsen;
- (5) kindertehuizen en jeugdinternaten;
- (6) skaeve huse;
- (7) grond behorend bij de in de aanhef genoemde woongelegenheden.

B: Onroerende en infrastructurele aanhorigheden van woongelegenheden onder A

- (8) groen- en speelvoorzieningen;
- (9) kleinschalige wegen en paden;
- (10) aansluiting woongelegenheden op algemene nuts- of infrastructurele voorzieningen;
- (11) parkeervoorzieningen behorend bij woongelegenheden (onder A);
- (12) fietsstallingen behorend bij woongelegenheden (onder A);
- (13) Warmte Koude Opslag installaties behorend bij woongelegenheden (onder A);
- (14) grond behorend bij de in de aanhef genoemde aanhorigheden.

C: Maatschappelijk Vastgoed (MVG)

- (15) buurthuizen;
- (16) gemeenschapscentra;
- (17) jongerencentra (zonder horecavergrunning);
- (18) basisscholen;
- (19) ruimten voor op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk;
- (20) ruimten voor op de buurt of wijk gericht welzijnswerk;
- (21) opvangcentra;
- (22) zorgsteunpunten in pandig in woonzorg-gebouw;
- (23) centra voor jeugd en gezin;
- (24) ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen inclusief enige zorginfrastructuur;
- (25) hospices;
- (26) dorps- of wijkbibliotheken;
- (27) eigen kantooruimten;
- (28) veiligheidshuizen;
- (29) grond behorend bij het in de aanhef genoemde maatschappelijk vastgoed.

D: Onroerende en infrastructurele aanhorigheden van maatschappelijk vastgoed onder C en voorzieningen ten behoeve van leefbaarheid

- (30) groenvoorzieningen;
- (31) kleinschalige wegen en paden;
- (32) aansluiting op algemene nuts- of infrastructurele voorzieningen;
- (33) parkeervoorzieningen behorend bij maatschappelijk vastgoed (onder C);
- (34) fietsstallingen behorend bij maatschappelijk vastgoed (onder C);
- (35) grond behorend bij de in de aanhef genoemde aanhorigheden.

II. (Her)financiering van de diensten van algemeen economisch belang (DAEB) die de Woningwet opdraagt aan toegelaten instellingen, voor zover het betreft diensten op het gebied van het in stand houden van, aanbrengen van voorzieningen aan, en werkzaamheden die hier noodzakelijkerwijs uit voortvloeien voor:

E: Maatschappelijk vastgoed (MVG) dat de Deelnemer op 1 juli 2015 al in eigendom had

- (36) vmbo-mbo-scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs;
- (37) brede scholen;
- (38) wijk sportvoorzieningen;
- (39) ruimten voor niet op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk;
- (40) ruimten voor niet op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk;
- (41) steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen;
- (42) multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening;
- (43) centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk;
- (44) ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten;
- (45) grond behorend bij het in de aanhef genoemde maatschappelijk vastgoed.

F: Onroerende en infrastructurele aanhorigheden van maatschappelijk vastgoed onder E

- (46) groenvoorzieningen;
- (47) kleinschalige wegen en paden;
- (48) aansluiting op algemene nuts- of infrastructurele voorzieningen;
- (49) parkeervoorzieningen behorend bij maatschappelijk vastgoed (onder E);
- (50) fietsenstallingen behorend bij maatschappelijk vastgoed (onder E);
- (51) grond behorend bij de in de aanhef genoemde aanhorigheden.

III. Herfinanciering van eerdere leningen met borgstelling van WSW of van gemeentelijke of andere Nederlandse overheden.

IV. (Her)financiering van de diensten van algemeen economisch belang (DAEB) die de Woningwet opdraagt aan de toegelaten instellingen, anders dan genoemd onder I en II, waaronder bijvoorbeeld wordt verstaan:

- het betalen van de bijdrage genoemd in artikel 58 lid 2 van de Woningwet voor zo ver die bijdrage administratief wordt toegerekend aan de DAEB van de toegelaten instelling;
- het betalen van obligo aan WSW;
- het aangaan en aflossen van de Obligolening;
- het opbouwen van een verplichte liquiditeitsbuffer voor derivaatcontracten die administratief gekoppeld zijn aan leningen bestemd voor DAEB;
- het beëindigen van derivaatcontracten die administratief gekoppeld zijn aan leningen bestemd voor DAEB.

De voorbeelden genoemd onder IV van deze bijlage zijn DAEB aangezien het *werkzaamheden* betreft die conform artikel 47 lid 1 sub g van de Woningwet *noodzakelijkerwijs voortvloeien* uit de overige DAEB van toegelaten instellingen.

WSW kan in uitzonderlijke gevallen leningen borgen voor:

V. Financiering van een acuut liquiditeitstekort ter voorkoming van een faillissement.