

Vragen en antwoorden over het schuld/WOZ-overzicht

Laatst bijgewerkt: februari 2018

Algemeen

Vragen over de peildatum WOZ-waarde

Vragen over de maximale WSW-borging per corporatie (50% WOZ)

Vragen over het risico van de gemeente

ONDERWERP: ALGEMEEN

1. Wat kan mijn gemeente met het schuld/WOZ-overzicht?

WSW stuurt u dit overzicht ter informatie. In het leningenoverzicht dat wij u eveneens jaarlijks verstrekken, ziet u per corporatie de leningen waarvoor uw gemeente als achtervanger in de leningovereenkomst staat. De totaalbedragen van het leningenoverzicht komen terug in het schuld/ WOZ-overzicht.

Doordat uw gemeente achtervanger is, kan een corporatie onder de borging van WSW geld lenen tegen gunstige voorwaarden. De corporatie kan daarmee tegen relatief lage kosten sociale huisvesting aanbieden in uw gemeente. In het schuld/ WOZ-overzicht ziet u per corporatie het resultaat: de WOZ-waarde van het bezit in uw gemeente dat de corporatie als onderpand bij WSW heeft ingezet. [Terug.](#)

ONDERWERP: PEILDATUM WOZ-WAARDE

2. Welke peildatum van de WOZ hanteert WSW?

De corporaties geven de WOZ-waarde van hun bij WSW ingezette onderpand jaarlijks vóór 1 september bij WSW op. Zij doen dit in de verantwoordingsinformatie (dVi). Het betreft de WOZ-waarde die zij eerder in het jaar van de gemeente(n) hebben vernomen, met als peildatum 1 januari van het jaar ervoor. WSW gebruikt in zijn beoordeling van de corporatie de gegevens uit de meest recente opgave van de corporatie. [Terug.](#)

ONDERWERP: MAXIMALE GEMEENTELIJKE ACHTERVANG PER CORPORATIE (100% WOZ)

Het beleid van WSW maximeert de door WSW-geborgde schuld van een corporatie waarvoor één gemeente is vermeld in de lening- en/ of vrijwaringsovereenkomsten. Het maximum is gelijk aan de WOZ-waarde van het bezit van de corporatie dat zich bevindt in de betreffende gemeente en dat de corporatie bij WSW heeft ingezet als onderpand. Corporaties mogen het maximum alleen overschrijden met toestemming van de gemeente. [Terug.](#)

3. Zijn er WSW-deelnemers die dit maximum voor specifieke gemeenten overschrijden zonder dat de gemeente daarmee ingestemd heeft?

Ja, in een aantal gevallen is sprake van overschrijding van het maximum zonder dat de betrokken gemeente daarmee heeft ingestemd. Dit heeft een historische oorzaak die bijvoorbeeld zit in WOZ-dalingen in het verleden of verkoop of sloop van bezit, zonder het tegelijkertijd aflossen van leningen. Vervroegd aflossen leidt in veel gevallen immers tot een boeterente. [Terug.](#)

4. Wat doet WSW tegen deze overschrijdingen?

De corporatie is de eerst verantwoordelijke voor de nodige bijsturing. Een mogelijke maatregel die de corporatie kan nemen is de aflossing van een deel van de door WSW geborgde middelen. Een andere mogelijkheid is om in de ene gemeente alleen met eigen middelen te investeren (en daar dus extra WOZ-waarde te generen zonder extra achtervang van die gemeente) en in een andere gemeente alle investeringen te financieren met nieuw te borgen leningen met die gemeente vermeld in de leningovereenkomst. In het geval er geen mogelijkheden tot reparatie zijn kan de corporatie ervoor kiezen om voor (tijdelijke) overschrijding van het maximum alsnog akkoord te vragen aan de betreffende gemeente(n).

WSW vraagt de corporatie om maatregelen te nemen en toetst nieuwe borgingsaanvragen tegen de 100%-norm. In het geval dat de corporatie de 100% overschrijdt blokkeert WSW nieuwe borgstellingen (voor investeringen) met de betreffende gemeente in de leningovereenkomst, tenzij de gemeente hiermee expliciet instemt. [Terug.](#)

5. Wat betekent de overschrijding van de 100%-norm voor uw gemeente?

De 100%-norm heeft als doel om het achtervangrisico voor een individuele corporatie redelijk te verdelen over de gemeenten betrokken bij de corporatie. Overschrijding van de norm betekent dat als renteloze leningen aan WSW verstrekt zouden moeten worden, het aandeel van uw gemeente daarin naar verhouding groter is dan van andere gemeenten.

Dit betekent echter niet automatisch dat het risico van uw gemeente materieel is. Dit komt doordat de achtervanggarantie een garantie is die pas in werking treedt als WSW zelf (ook nadat alle corporaties via hun obligoverplichting zijn aangesproken op een bijdrage) niet in staat is in voldoende mate zelf de schade van een aanspraak op te kunnen vangen.

De kans op een aanspraak van de borg is ook in de toekomst zeer klein. Zie vraag 12 voor een inschatting van de hoogte van het achtervangrisico van uw gemeente. [Terug.](#)

6. Hoe zorgt WSW ervoor dat er geen nieuwe overschrijdingen van de 100%-norm meer ontstaan, die niet geaccordeerd zijn door de gemeente?

Bij nieuwe borgstellingen checkt WSW standaard of corporaties de 100%-norm niet raken. Ditzelfde doet WSW bij vrijgave van ingezet onderpand.

In het geval dat de corporatie de 100% overschrijdt, blokkeert WSW nieuwe borgstellingen (voor investeringen) met de betreffende gemeente in de leningovereenkomst, tenzij de gemeente hiermee expliciet instemt. [Terug.](#)

7. Kan een corporatie die de 100%-norm overschrijdt nog investeren in uw gemeente?

Bij nieuwe borgstellingen checkt WSW standaard of de 100%-norm niet geraakt wordt. Ditzelfde doet WSW bij vrijgave van ingezet onderpand.

In het geval dat de corporatie de 100% overschrijdt, blokkeert WSW nieuwe borgstellingen (voor investeringen) met de betreffende gemeente in de leningovereenkomst, tenzij de gemeente hiermee expliciet instemt.

De mogelijkheden om te investeren in de gemeente hangen af van de mate waarin de gemeente verdere overschrijding wil accepteren. Ook kan de corporatie eigen middelen (uit bv. huur- en verkoopopbrengsten) gebruiken om te investeren, of niet door WSW geborgde leningen (mits de beoordeling van WSW dat toelaat). [Terug.](#)

ONDERWERP: MAXIMALE WSW-BORING PER CORPORATIE (50% WOZ)

De overeenkomsten die WSW heeft met de Minister van Binnenlandse Zaken en de VNG maximeren het door WSW geborgde schuldrestant per corporatie. De corporatie dient richting WSW plausibel te maken dat haar geborgde schuldrestant over vijf jaren vanaf nu niet meer bedraagt dan 50% van de WOZ-waarde van het bezit dat de corporatie op dat moment aan WSW verpandt. [Terug.](#)

8. Zijn er WSW-deelnemers die het maximum overschrijden?

Ja, in een beperkt aantal gevallen is het in de ogen van WSW niet plausibel dat de corporatie over vijf jaren vanaf heden onder de genoemde 50% blijft. Voor een deel van de gevallen gaat het om corporaties met een wezenlijk deel zorgvastgoed. Voor dit vastgoed hanteerde WSW in het verleden met instemming van de minister en de VNG een alternatieve maximumnorm. Dit maximum lag op 100% van de bedrijfswaarde.

Er is echter ook een klein aantal gevallen waarin de corporaties niet plausibel kunnen maken dat zij over vijf jaar vanaf heden onder de genoemde 50% zitten dat niet veroorzaakt wordt door zorgvastgoed. Deze overschrijdingen hebben een historische oorzaak. Dit zit in WOZ-dalingen die zich hebben voorgedaan of verkoop en sloop van voormalig bezit dat voorheen wel onderpand was. [Terug.](#)

9. Wat betekent de overschrijding van de 50%-norm voor uw gemeente?

De overschrijding van de 50%-norm heeft niet direct betekenis voor uw gemeente. De overschrijding betekent dat het risico dat WSW (en zijn achtereenvolgers) voor de corporatie loopt (iets) groter is dan voor corporaties die wel voldoen aan de 50%-norm.

Zie verder vraag 12 voor een inschatting van de hoogte van het achtervangrisico van uw gemeente. [Terug.](#)

10. Kan een corporatie die de 50%-norm overschrijdt nog investeren in uw gemeente?

WSW kan in geval van overschrijding van de 50%-norm alleen nog borging afgeven voor nieuwe investeringen zodra de corporatie een herstelplan of herstructureringsplan heeft opgesteld dat is goedgekeurd door WSW, of een saneringsplan dat is goedgekeurd door of namens de minister. Het betreft in dat geval in beginsel alleen die investeringen die passen binnen het goedgekeurde plan. Over het algemeen ligt de nadruk vanuit het betreffende plan op dat de corporatie zo veel mogelijk leningen aflost (bijvoorbeeld vanuit huur- en verkoopopbrengsten). [Terug.](#)

11. Wat doet WSW tegen overschrijdingen van het maximum?

Als een corporatie niet voldoet aan de 50%-norm dan plaatst WSW de corporatie onder bijzonder beheer. De corporatie moet een herstel-, herstructurerings- of saneringsplan opstellen en uitvoeren. Zie voor meer informatie onze [webpagina's over bijzonder beheer](#). [Terug.](#)

ONDERWERP: RISICO VAN DE GEMEENTE

12. Hoe groot is het risico voor mijn gemeente (voor een specifieke corporatie)?

Zie [hier](#) op deze website voor inschatting van de hoogte van het achtervangrisico van gemeenten. [Terug.](#)