

Toelichting op het Schuld/ WOZ-overzicht

Deze toelichting bestaat uit drie delen:

- a. Een algemene toelichting op het overzicht.
- b. Een toelichting per kolom.
- c. Een toelichting op de mogelijkheden om cijfers uit het overzicht met elkaar te vergelijken.

a. Algemene toelichting

Het Schuld/ WOZ-overzicht bevat gegevens voor alle woningcorporaties die door WSW geborgde schuld hebben, en waarbij uw gemeente is vermeld in de bijbehorende lening- en/ of vrijwaringsovereenkomst(en). De totaalbedragen van het Leningenoverzicht komen terug in het Schuld/ WOZ-overzicht.

Doordat uw gemeente achternvanger 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.

Onder de Frequently Asked Questions (FAQ) op onze website vindt u de antwoorden op veel gestelde vragen over het Schuld/ WOZ-overzicht: www.wsw.nl/vraag-antwoord. Algemene informatie over de zekerheidsstructuur van WSW en de positie van gemeenten hierin vindt u eveneens op onze website.¹

b. Toelichting per kolom

Hierna volgt een toelichting op de afzonderlijke kolommen.

Kolom A

Kolom A bevat per ultimo vorig jaar de door WSW geborgde schuld per corporatie waarvoor geldt dat uw gemeente is vermeld in de bijbehorende lening- en/ of vrijwaringsovereenkomsten. De vrijwaring was de operatie in de jaren '90 waarmee onder andere gemeenteleningen en leningen met gemeentegaranties zijn 'gevrjwaard' door WSW. Daartoe sloot WSW vrijwaringsovereenkomsten met de betreffende gemeenten.

De bedragen in kolom A vindt u ook terug in het Leningenoverzicht.

Kolom B

Kolom B bevat per ultimo vorig jaar de totale door WSW geborgde schuld per corporatie.

Kolom C

Kolom C maakt per corporatie inzichtelijk voor welk deel van het totale door WSW geborgde schuldrestant van de corporatie uw gemeente is vermeld in de lening- en/ of vrijwaringsovereenkomsten.

Kolom D

¹ Lees [hier](#) meer informatie over het borgstelsel van WSW en de zekerheidsstructuur. Lees [hier](#) meer informatie over de rol en het risico van de gemeenten. Lees [hier](#) meer over de limiet achternvang gemeenten.

Om in aanmerking te komen voor borging van leningen moeten corporaties bezit als onderpand bij WSW inzetten. Kolom D bevat per corporatie de WOZ-waarde van het onderpand dat de corporatie bij ons inzette en dat zich in uw gemeente bevindt.

Kolom E

Kolom E bevat per corporatie de WOZ-waarde van alle onderpand dat de corporatie bij ons inzette.

Kolom F

Kolom F maakt per corporatie inzichtelijk wat de verhouding is tussen de bedragen in kolommen A en D. Inhoudelijk betreft het de verhouding tussen de geborgde schuld waarvoor uw gemeente is vermeld in de leningovereenkomsten en de WOZ-waarde van het WSW-onderpand dat zich binnen uw gemeente bevindt. Als het bedrag in kolom D gelijk is aan 0 dan is in kolom F ">100%" ingevuld. Dit omdat delen door 0 niet mogelijk is.

WSW hanteert als norm voor deelnemende corporaties dat de waarde in kolom F zonder instemming van uw gemeente niet groter mag zijn dan 100%. Het is mogelijk dat bij één of meerdere corporaties in uw gemeente in kolom F in het schuld/WOZ-overzicht een percentage hoger is dan 100%. Wij vragen corporaties die een overschrijding hebben op de 100% norm om maatregelen te nemen om dit percentage beneden de 100% te brengen. Zolang dit niet is geëffectueerd brengen wij voor de betreffende corporatie(s) geen nieuwe borgingen onder achtervang van uw gemeente, tenzij uw gemeente hier expliciet mee instemt.

Voor meer informatie over dit onderwerp zie de FAQ over het schuld/WOZ-overzicht:

www.wsw.nl/vraag-antwoord.

Kolom G

Kolom G maakt per corporatie inzichtelijk wat de verhouding is tussen de bedragen in kolommen B en E. Inhoudelijk betreft het de verhouding tussen de totale door WSW geborgde schuld en de WOZ-waarde van het onderpand dat de corporatie bij ons inzette, ongeacht waar dit zich bevindt.

Bijvoorbeeld: de corporatie heeft 50 miljoen euro geborgd op een totaal van 200 miljoen euro WOZ-waarde, en zo een percentage van 25% WOZ-waarde geborgd.

In de onderste rij in kolom G staat de landelijk gemiddelde verhouding tussen de geborgde schuld en de WOZ-waarde van het bij WSW ingezette onderpand.

c. Toelichting voor het vergelijken van cijfers uit het Schuld/ WOZ-overzicht

Hierna wordt toegelicht welke cijfers u uit het overzicht met elkaar kunt vergelijken om meer inzicht te krijgen in de situatie bij 'uw' corporaties.

Vergelijking kolommen F en G

Stel: het percentage in kolom F is voor een corporatie (aanmerkelijk) hoger dan in kolom G. Dan betekent dit dat uw gemeente relatief zwaar in de achtervang staat voor de betreffende corporatie. Er is minimaal één andere gemeente bij dezelfde corporatie betrokken met een lager percentage in kolom F.

Er zijn meerdere oorzaken denkbaar waarom de percentages in kolommen F en G kunnen verschillen. Zo kan een corporatie in uw gemeente bijvoorbeeld andere typen investeringen hebben gedaan dan in de andere gemeenten waarin zij actief is. Verschillende typen investeringen kunnen leiden tot verschillende WOZ-waarden. Ook kan het bijvoorbeeld zo zijn dat sprake is van andere regionale marktomstandigheden. Hierdoor kunnen dezelfde (typen) investeringen in uw gemeente leiden tot andere

WOZ-waarden dan in andere gemeenten. Ook kunnen de WOZ-waarden in verschillende gemeenten zich over de loop van de tijd verschillend ontwikkelen.

Vergelijking percentages in kolom G

Stel: in kolom G is het percentage voor een afzonderlijke corporatie lager dan het percentage op de totaalregel onderaan. In dat geval is de mate van 'belening' van de corporatie lager dan het nationale gemiddelde. De corporatie scoort dus relatief goed op de WSW-dekkingsratio. Voor de berekening van de mate van belening in kolom G zijn alleen de door WSW geborgde leningen en het door de corporatie bij ons ingezette onderpand meegenomen. Het kan zo zijn dat een corporatie in praktijk ook beschikt over andere leningen of over bezit dat de corporatie niet als onderpand bij WSW heeft ingezet.

Vergelijking beide totaalregels kolom B

De verhouding tussen de beide totalen in kolom B vertelt u voor welk deel van het totale schuldrestant dat WSW borgeden uw gemeente is vermeld in de leningovereenkomsten.

Vergelijking beide totaalregels kolom E

De verhouding tussen de beide totalen in kolom E bepaalt welk deel van de totale WOZ-waarde van alle onderpand dat de corporatie bij WSW inzette zich in uw gemeente bevindt.

Tot slot: op onze website vindt u onder de Frequently Asked Questions de antwoorden over enkele veel gestelde vragen naar aanleiding van het Schuld/ WOZ-overzicht: www.wsw.nl/vraag-antwoord.