

Toelichting obligoheffing 2021



TOELICHTING OBLIGOHEFFING 2021

Samenvatting

Vanaf 2021 heft WSW bij zijn deelnemers obligo. Dit vloeit voort uit de vanaf 1 juli 2021 geldende afspraken. Het voor WSW vereiste minimale risicovermogen is verhoogd, terwijl het risicovermogen elk jaar daalt. Dit komt door de uitstroom vanwege rente- en aflosverplichtingen. Het risicovermogen wordt door het obligo jaarlijks aangevuld tot het niveau van het minimale risicovermogen.

Heffing van obligo kan nodig zijn vanuit drie verschillende toetsen. De relevante toets voor de obligoheffing dit jaar is de afspraak dat het risicovermogen van WSW minimaal 0,65% van het geborgde schuldrestant moet zijn.

WSW heft in 2021 obligo voor een totaalbedrag van € 49,9 miljoen. Hieronder lichten wij dit bedrag toe.

Bedrag obligo 2021

Het minimale risicovermogen is door de nieuwe afspraken die gelden vanaf 1 juli 2021 (aangepaste Reglement van Deelneming) verhoogd van 0,25% naar 0,65% van het geborgde schuldrestant. Dit geborgde schuldrestant bedraagt volgens het jaarverslag van WSW per 31 december 2020 € 81,3 miljard. Hierdoor komt het minimale risicovermogen uit op € 528,3 miljoen.

Het actuele risicovermogen van WSW daalt elk jaar door rente en aflossing als gevolg van aanspraken op geborgde leningen van deelnemers Stichting WSG ('WSG') en Stichting Humanitas Huisvesting ('SHH') en bedraagt per 31 december 2020 € 509,9 miljoen. Er is dus een tekort van € 18,4 miljoen. Daarnaast is de uitstroom van middelen in 2021 vanwege verplichtingen van WSG en SHH € 19,0 miljoen. Gecombineerd leidt dit tot een benodigde aanvulling via obligoheffing in 2021 van € 37,4 miljoen.

Tabel 1: obligoheffing jaar 2021

Geborgd schuldrestant	Minimaal Risicovermogen (0,65%)	Risicovermogen	Uitstroom WSG/SHH	Obligo-inning 2021 (netto)
€ 81,3 miljard	€ 528,3 miljoen	€ 509,9 miljoen	€ -19,0 miljoen	€ 37,4 miljoen

Er zijn nog andere toetsen, maar deze zijn in 2021 geen aanleiding om obligo te heffen. WSW moet rekening houden met 25% te betalen vennoot-schapsbelasting en – teneinde netto € 37,4 miljoen te ontvangen - bruto € 49,9 miljoen factureren aan de deelnemers¹. De obligo-heffing van € 49,9 miljoen in 2021 is 0,0624% van het gewogen geborgd schuldrestant per ultimo 2020.

In het gewogen schuldrestant zijn leningen vanuit collegiale financiering voor slechts 1/3 meegenomen en leningen met een variabele hoofdsom voor 75%. De overige 'reguliere' leningen zijn voor 100% meegenomen.

¹ Voor de deelnemers valt het te betalen obligo binnen de fiscale sfeer. Onduidelijk is nog onder welke fiscale post deze moet worden verantwoord. Deze vraag staat uit bij de belastingdienst

Prognose obligo 2022-2025

WSW verwacht de komende decennia elk jaar obligo te moeten ophalen, vanwege de genoemde uitstroom van middelen en daarnaast het naar verwachting stijgende totale schuldrestant en daarmee in lijn meestijgende minimale risicovermogen.

Procentueel gezien vanuit het totale gewogen geborgde schuldrestant blijft het verwachte jaarlijkse obligo in de range van 0,05% - 0,08%. Dit is ruimschoots onder het maximum van 0,33%, zoals opgenomen in Bijlage II bij het Reglement van Deelneming.

In de Leidraad dPi2021 vragen wij de corporaties om in 2022-2026 elk jaar 0,167% bruto in te rekenen. Daarentegen hoeft geen saneringsheffing te worden ingerekend.

Tabel 2: Prognose minimaal risicovermogen (o.b.v. dPi's 2020 corporaties)

	Geborgd schuldrestant (t-1)	Minimaal Risicovermogen (0,65%)
2021	€ 81,3 miljard	€ 528 miljoen
2022	€ 85,7 miljard	€ 557 miljoen
2023	€ 90,2 miljard	€ 586 miljoen
2024	€ 93,7 miljard	€ 609 miljoen
2025	€ 96,4 miljard	€ 627 miljoen

Het minimale risicovermogen is gebaseerd op het geborgde schuldrestant van 31 december van het afgelopen kalenderjaar (t-1). Het minimale risicovermogen zal naar verwachting de komende jaren stijgen door toename van het geborgde schuldrestant. Dit laatste is echter wel afhankelijk van realisatie van de investeringsplannen van de deelnemers.

Tabel 3: Prognose benodigd obligo 2022-2025 (2021 = realisatie)

	Risicovermogen Primo jaar	Uitstroom WSG/SHH	Aanvulling via obligo	Risicovermogen Ultimo jaar
2021	€ 510 miljoen	€ -19 miljoen	€ 37 miljoen	€ 528 miljoen
2022	€ 528 miljoen	€ -22 miljoen	€ 50 miljoen	€ 557 miljoen
2023	€ 557 miljoen	€ -18 miljoen	€ 48 miljoen	€ 586 miljoen
2024	€ 586 miljoen	€ -18 miljoen	€ 40 miljoen	€ 609 miljoen
2025	€ 609 miljoen	€ -21 miljoen	€ 38 miljoen	€ 627 miljoen

Via de obligoheffing wordt gezorgd dat het risicovermogen ultimo jaar voldoet aan het minimale risicovermogen. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de verwachte uitstroom van middelen.

Tabel 4: Prognose Obligoheffing netto en bruto 2021-2025

	Benodigde Obligoheffing	Obligoheffing gebruteerd met vpb-tarief	Obligoheffing in % gewogen Schuld
2021	€ 37 miljoen	€ 50 miljoen	0,06%
2022	€ 50 miljoen	€ 67 miljoen	0,08%
2023	€ 48 miljoen	€ 63 miljoen	0,07%
2024	€ 40 miljoen	€ 54 miljoen	0,06%
2025	€ 38 miljoen	€ 51 miljoen	0,05%

De belastingdienst honoreerde onlangs het bezwaarschrift dat een aantal deelnemers indiende tegen betaling van overdrachtsbelasting in verband met het door hen verkregen vastgoed bij de afsplitsing van deelnemers WSG en SHH. Hierdoor kan in 2022 de uitstroom van middelen lager uitvallen en kan het benodigde obligo eveneens lager uitvallen dan hierboven aangegeven.

WSW stelt zijn rapportages zo zorgvuldig mogelijk samen.

Desondanks kan het voorkomen dat deze rapportages onvolkomenheden bevat. Aan onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend. WSW garandeert niet dat de informatie hierin correct is, up to date is of compleet is en moet derhalve ook niet als zodanig beschouwd worden.

De teksten en grafische voorstellingen in dit rapport mogen niet worden gebruikt zonder schriftelijke toestemming van WSW.

Voor gebruik van gegevens uit dit rapport en gevolgen is de gebruiker zelf verantwoordelijk. WSW wijst u er expliciet op dat WSW niet aansprakelijk is voor enige schade die voortvloeit uit het gebruik.