

# Richtlijn borgingsplafond



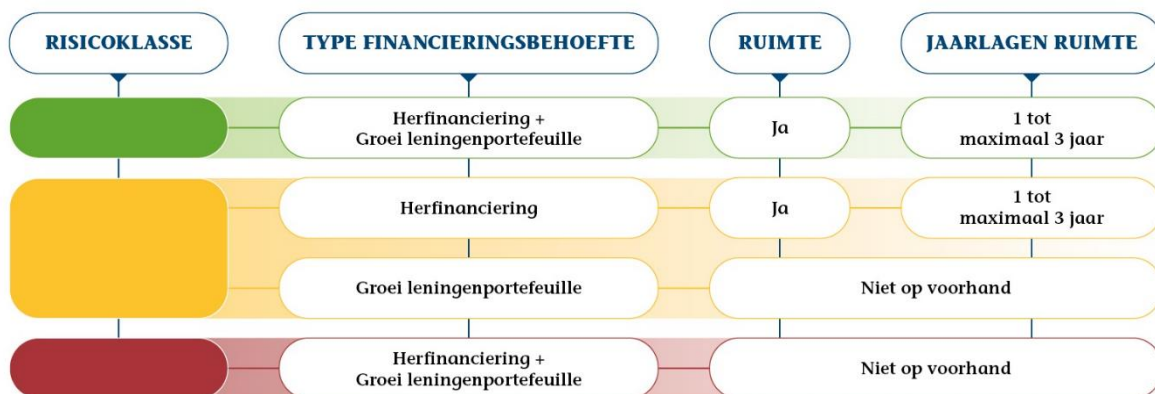
## Inleiding

Het borgingsplafond van een corporatie is de maximale omvang van de geborgde leningportefeuille van een corporatie per ultimo kalenderjaar. Voor borging door WSW komen alleen activiteiten in aanmerking die behoren tot de doeleinden opgenomen in bijlage 1 van het Reglement van Deelneming ('reglement'). De richtlijn is een verdere uitwerking van artikel 10 (lid 1 sub a) en 11 van het reglement, overeenkomstig artikel 27 van het reglement.

## Vaststelling Borgingsplafond

WSW stelt het borgingsplafond jaarlijks vast op basis van de financieringsbehoefte DAEB zoals een deelnemer die opgeeft in de meest recente dPi. Wanneer een deelnemende corporatie voldoet aan de financiële ratio's borgt WSW in principe de financieringsbehoefte DAEB voor aflossing van geborgde leningen en (netto)investeringen. Borging geschiedt wel onder de voorwaarde dat zich geen onverwachte risico's voordoen in de business risks.

Afhankelijk van de risicoklasse van een deelnemer is er ruimte om de omvang van de door WSW geborgde leningen op voorhand te laten toenemen of om op voorhand aflossingsverplichtingen te herfinancieren. Corporaties die op voorhand geen ruimte voor herfinanciering of voor de groei van de leningenportefeuille krijgen, kunnen tussentijds verhoging van het borgingsplafond aanvragen.



Het is de bedoeling dat deelnemende corporaties eerst interne financieringsmogelijkheden inzetten voor financiering van DAEB-activiteiten voordat zij WSW vragen om leningen te borgen. Als een corporatie hierover beschikt brengt WSW deze in mindering op het borgingsplafond.

Interne financieringsmogelijkheden kunnen bestaan uit:

- Interne financieringsbronnen die een deelnemer in het lopend jaar genereert.
- Middelen die een deelnemer per balansdatum aanhoudt bovenop de verplicht en optioneel aan te houden middelen, het borgingstegoed.

Voor een toelichting op de berekening van het borgingsplafond en borgingstegoed, zie bijlage I en bijlage II.

## **Gebruik borgingsplafond**

Na toekenning van het borgingsplafond kan een corporatie binnen de toegekende borgingsruimte aflossing van geborgde leningen herfinancieren respectievelijk nieuwe leningen aantrekken. Het is de bedoeling dat iedere lening in beginsel past binnen het borgingsplafond van het jaar van storting van de lening. Een corporatie kan geen door WSW geborgde leningen aantrekken als daardoor het totaalsaldo van de uitstaande geborgde leningen het borgingsplafond overschrijdt.

## **Verhoging borgingsplafond**

Jaarlijks ontvangen deelnemende corporaties van WSW een overzicht van het vastgestelde borgingsplafond. Mochten deelnemers tussentijds extra geborgde financiering nodig hebben dan kunnen zij een verzoek 'verhoging borgingsplafond' indienen. Deelnemers kunnen eveneens een verzoek 'verhoging borgingsplafond' indienen voor het alsnog toekennen van de niet op voorhand gehonoreerde borgingsruimte.

WSW beoordeelt het ingediende verzoek voor verhoging en houdt rekening met de vraag of de financieringsbehoefte DAEB al in de meest recente dPi is verwerkt of dat het een aanvullende financieringsbehoefte DAEB betreft.

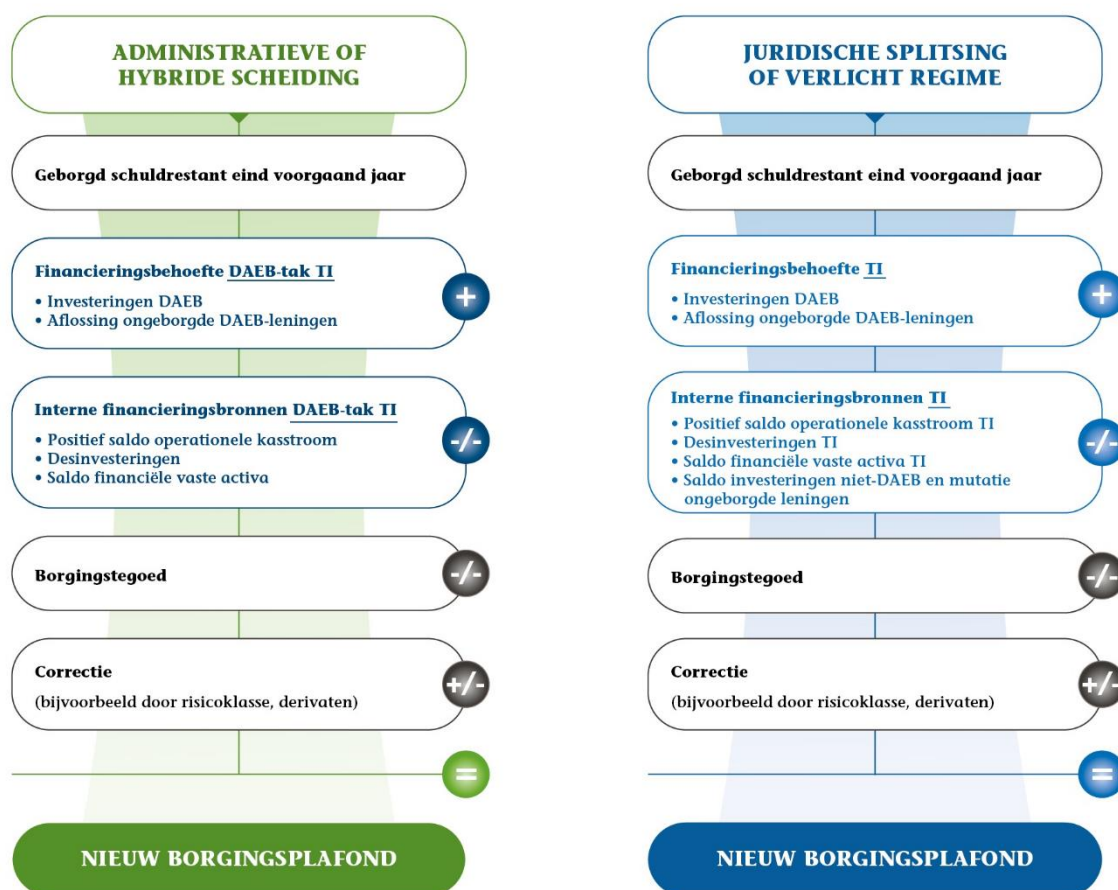
Komt de extra financieringsbehoefte voort uit de meest recente dPi maar is deze eerder niet op voorhand door ons vrijgegeven, dan vragen wij een deelnemer om een actuele ingevulde (twaalfmaands) liquiditeitsprognose bij te voegen.

Komt de extra financieringsbehoefte niet voort uit de meest recente dPi en is deze in omvang materieel, dan vragen wij een corporatie ook een (vijfjaars) kasstroomprognose in te vullen. Uit deze prognose blijkt duidelijk wat de gevolgen zijn van deze extra financieringsbehoefte op de financiële ratio's. Wij zien een verzoek als materieel als het borgingsplafond voor het betreffende jaar met meer dan 2,5% stijgt of als het verzoek groter is dan € 25 miljoen. Indien het verzoek niet materieel is dan voldoet een liquiditeitsprognose.

WSW ontvangt de door de bestuurder ingediende verzoeken graag via de accountmanager. In het verzoek maakt een deelnemer duidelijk waar de extra financieringsbehoefte DAEB voor nodig is. Bij materiële verhoging vragen wij ook om een toelichting op de afwijking ten opzichte van de ingediende dPi. De corporatie ontvangt binnen zes weken antwoord van WSW.

## Bijlage I Berekening borgingsplafond

Schematisch ziet de berekening van het borgingsplafond er als volgt uit:



### Toelichting

#### I. Getrokken leningportefeuille WSW per ultimo voorgaand jaar

Dit is de beginstand voor de vaststelling van het borgingsplafond. Het betreft de werkelijk door WSW geborgde portefeuille (de geborgde en gestorte leningen) per 31 december van het voorafgaande jaar, conform onze leningenadministratie. Voor een variabele hoofdsomlening is de maximale hoofdsom opgenomen in het bedrag van de geborgde leningen (inclusief de hoofdsom van de zogenaamde 48-uursleningen).

#### II. Financieringsbehoefte DAEB

Dit is het saldo van de totale financieringsbehoefte voor DAEB-investeringen van de corporatie conform de prognoses uit dPi, inclusief de financieringsbehoefte die ontstaat door de aflossing van ongeborgde leningen op DAEB-investeringen.

### III. Interne financieringsbronnen

Bij deelnemers die juridisch splitsen of die vallen onder het verlichte regime bestaan de interne financieringsbronnen uit:

- Het positief operationeel saldo van de Toegelaten Instelling (TI).
- Het saldo Financiële Vaste Activa van de TI.
- Het saldo desinvesteringen van de TI.
- Het saldo investeringen niet-DAEB en mutatie ongeborgde leningen van de TI.

Bij deelnemers die administratief of hybride scheiden bestaan de interne financieringsbronnen uit:

- Het positief operationeel saldo van de DAEB-tak van de TI.
- Het saldo Financiële Vaste Activa van de DAEB-tak van de TI.
- Het saldo desinvesteringen van de DAEB-tak van de TI.

### IV. Borgingstegoed

Een eventueel borgingstegoed wordt in mindering gebracht op het borgingsplafond. Zie voor berekening bijlage II.

### V. Correctie

Een correctie kan voortkomen uit bijvoorbeeld een beoordeling van WSW om vooralsnog geen groei in leningportefeuille toe te staan, of uit een verhoging van het borgingsplafond voor verdere opbouw van een liquiditeitsbuffer derivaten dan wel herstructurering van een derivatenportefeuille.

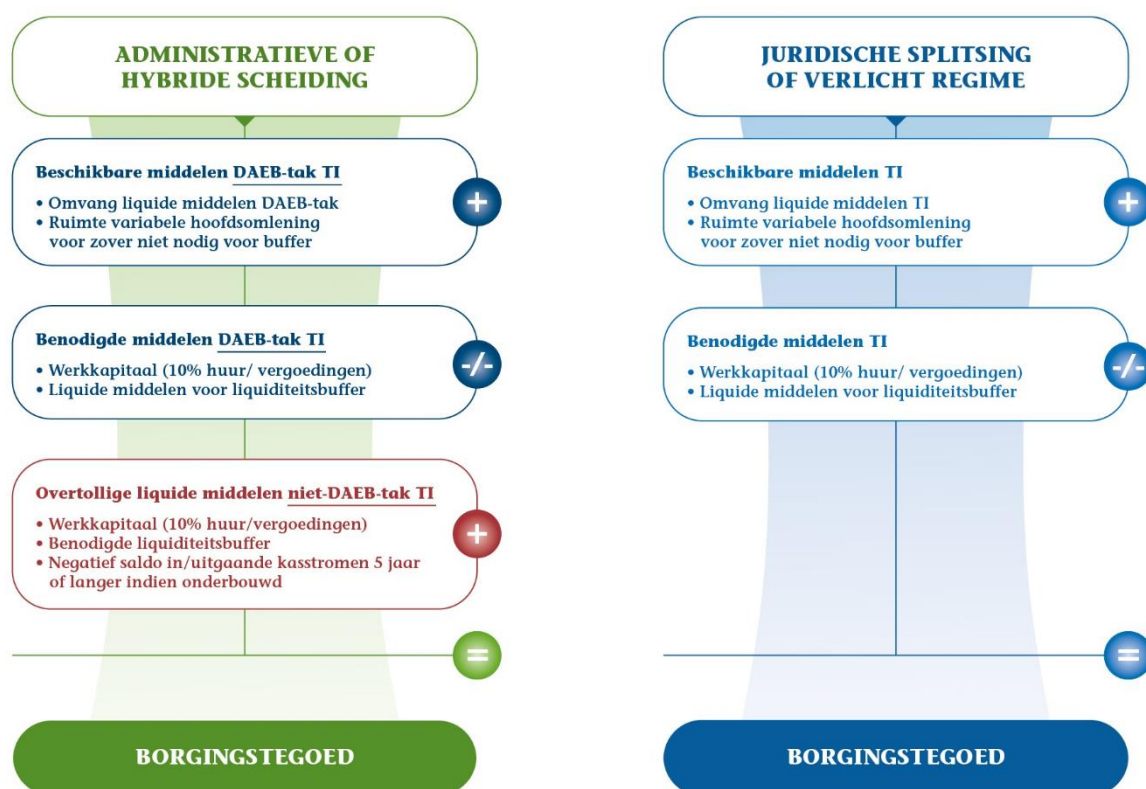
### VI. Borgingsplafond ultimo jaar

Dit bedrag is de maximale omvang van de bij WSW geborgde leningportefeuille van een corporatie per ultimo kalenderjaar.

## Bijlage II Berekening borgingstegoed

Het borgingstegoed betreft de middelen die een deelnemer per balansdatum aanhoudt bovenop de verplicht en optioneel aan te houden middelen. Het is de bedoeling dat deelnemende corporaties eerst interne financieringsmogelijkheden inzet voor financiering van DAEB-activiteiten voordat zij WSW vragen om leningen te borgen. WSW brengt daarom het borgingstegoed in mindering op het borgingsplafond.

De berekening van het borgingstegoed ziet er schematisch als volgt uit:



### Toelichting

Bij deelnemers die juridisch zijn gesplitst of die vallen onder het verlichte regime bestaat het borgingstegoed uit het saldo van:

- Beschikbare middelen bestaande uit:
  - Liquide middelen ultimo voorgaand jaar in de TI
  - Ongetrokken gedeelte van variabele hoofdsomleningen voor zover niet nodig voor een liquiditeitsbuffer derivaten.

- Benodigde liquide middelen voor:
  - Een liquiditeitsbuffer voor derivaten. Voor de liquiditeitsbuffer neemt WSW de verplichte buffer en de eventuele aanvullende buffer mee tenzij een deelnemer deze buffer aanhoudt in de vorm van een niet opgenomen deel van een variabele hoofdsomlening.
  - Optioneel aan te houden middelen. Een deelnemer mag nog optioneel een bedrag aan liquide middelen aanhouden ter hoogte van maximaal 10% van de totale huromzet (inclusief vergoedingen voor servicekosten) van de Toegelaten Instelling (TI) van het meest recente boekjaar. Voor deelnemers met minder dan 500 woonequivalenten geldt een afwijkende norm van 15%.

Bij deelnemers die administratief of hybride zijn gescheiden bestaat het borgingstegoed uit het saldo van:

- Beschikbare middelen DAEB-tak TI bestaande uit:
  - Liquide middelen ultimo voorgaand jaar in de DAEB-tak.
  - Ongetrokken gedeelte van variabele hoofdsomleningen voor zover niet nodig voor een liquiditeitsbuffer derivaten.
- Benodigde liquide middelen in de DAEB-tak TI voor:
  - Een liquiditeitsbuffer voor derivaten. Voor de liquiditeitsbuffer neemt WSW de verplichte buffer en de eventuele aanvullende buffer mee tenzij een deelnemer deze buffer aanhoudt in de vorm van een niet opgenomen deel van een variabele hoofdsomlening.
  - Optioneel aan te houden middelen. Een deelnemer mag nog optioneel een bedrag aan liquide middelen aanhouden ter hoogte van maximaal 10% van de totale huromzet (inclusief vergoedingen voor servicekosten) van het meest recente boekjaar. Voor deelnemers met minder dan 500 woonequivalenten geldt een afwijkende norm van 15%.
- Overtollige middelen in de niet-DAEB-tak van de TI:

Volgens het beoordelingskader scheiding DAEB/ niet-DAEB van Autoriteit woningcorporaties (Aw) zijn overtollige liquide middelen in de niet-DAEB-tak alle middelen die zich in de niet-DAEB-tak bevinden en die niet nodig zijn voor de opvang van korte termijn liquiditeitsrisico's of voor de financiering van niet-DAEB investeringen in de nabije toekomst.

WSW hanteert als definitie: overtollige middelen niet-DAEB TI zijn alle aanwezige liquide middelen die een TI op balansdatum in de niet-DAEB tak TI aanhoudt, gecorrigeerd voor:

- Benodigd werkkapitaal - maximaal 10% van de totale huromzet (inclusief vergoedingen voor servicekosten) van de niet-DAEB-tak TI.
- De benodigde liquiditeitsbuffers in de niet-DAEB-tak TI.
- Negatief saldo van alle in- en uitgaande kasstromen niet-DAEB-tak TI eerste vijf prognosejaren of langer als de deelnemer hiervoor een onderbouwing aanlevert.

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.