

Richtlijn toegestane leningen



Deze richtlijn is een verdere uitwerking van artikel 10 lid 2 van het Reglement van Deelneming ('Reglement'). Dit overeenkomstig artikel 27 van het Reglement.

Om leningen te kunnen borgen hanteert WSW standaard leningovereenkomsten. Deze zijn vastgesteld in overleg met de financiers en de achtervangers. Uit oogpunt van eenduidigheid, transparantie en efficiëntie hanteert WSW een 'plain vanilla'-beleid als het gaat om mogelijke leningvormen.

De volgende vormen zijn mogelijk:

- De lening kent een vaste rente of een variabele rente.
- De lening kent een aflossing aan het eind, lineair of annuïtair.
- De lening heeft een looptijd van minimaal twee en maximaal vijftig jaar

Verder gelden nog de volgende voorwaarden:

- Het moment van storting is maximaal zes maanden later dan de afsluitdatum
- De vaste rente is lager dan het geldende rentemaximum.
- Een gemeente moet de achtervang voor de lening willen innemen. Dit kan d.m.v. een achtervangovereenkomst met WSW of een collegebesluit per lening.

Bijzondere leningvormen

WSW kan slechts bij uitzondering niet-'plain vanilla'-leningvormen borgen. De volgende leningvormen komen onder specifieke voorwaarden in aanmerking voor WSW-borging:

1. leningen met variabele hoofdsom,
2. basisrenteleningen,
3. groenleningen,
4. leningen met uitgestelde storting.

Ad 1. Leningen met variabele hoofdsom

Een lening met variabele hoofdsom houdt in dat een toegelaten instelling een langlopende lening aantrekt waarbij de feitelijk opgenomen hoofdsom in de tijd kan variëren. Hierdoor kan de toegelaten instelling flexibeler met haar financiering omgaan. WSW kan onder de volgende voorwaarden borg staan voor deze leningen:

- De hoofdsom vermeldt een maximaal bedrag en de flexibele termijn is niet eenzijdig opzegbaar door de geldgever.
- Minimaal 20% van de hoofdsom is opgenomen.
- De borgingsruimte (het borgingsplafond) wordt voor de maximale hoofdsom aangesproken.
- De systematiek van de rente is vooraf bepaald en is niet dagelijks variabel, bijvoorbeeld driemaands Euribor.
- De lening wordt voor het maximaal bedrag meegenomen in de berekening van het renterisico, tenzij de lening is aangetrokken met als doel te dienen als liquiditeitsbuffer voortkomende uit het gebruik van derivaten.

Ad 2. Basisrenteleningen

Basisrenteleningen zijn leningen waarbij op een bepaald moment de kredietopslag kan worden herzien. Nieuwe basisrenteleningen zijn alleen nog toegestaan als onderdeel van een herstelplan om derivaten met toezicht belemmerende bepalingen te beëindigen. Dit is conform artikel 107 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

Ad 3. Groenleningen

Groenleningen zijn leningen met een daaraan gekoppelde groenverklaring. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat geeft deze groenverklaring af. De rente van deze leningen kan worden herzien als de groenverklaring wordt ingetrokken of als het (fiscaal) overheidsbeleid rondom groenprojecten wordt gewijzigd. Deze herziening betekent dat de vooraf vastgestelde korting zal worden ingetrokken.

Ad 4. Leningen met uitgestelde storting

WSW hanteert als voorwaarde dat het moment van feitelijke storting van de lening niet later mag liggen dan zes maanden na afsluitdatum. Het gaat om zogenaamde 'forward starting'-leningen (forwards): leningen die op enig moment worden afgesloten, maar een stortingsdatum hebben in de toekomst.

De beperking van zes maanden komt voort uit het risicobeoordelingsmodel waarin WSW 'korter op de bal' speelt als het gaat om de beheersing van de risico's. In dit geval gaat het om de financieringsrisico's van de corporatie en daarmee samenhangend de risico's voor de borg.

Slechts in uitzonderlijke situaties wijkt WSW af van deze voorwaarde. Bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een:

- bijzonder geconcentreerde en daardoor risicovolle vervalkalender. Toestaan van een 'forward starting'-lening leidt tot een betere spreiding in de tijd van toekomstige herfinancieringen;
- dusdanig groot project (financieringsbehoefte) dat het niet mogelijk is het renterisico te managen, gezien de spreiding van de vervalkalender.

De voorwaarden voor 'forwards starting'-leningen zijn niet van toepassing op renteherzieningen of spreads. Daarvoor geldt de termijn van zes maanden dus niet.

Herfinanciering gemeenteleningen

Corporaties kunnen ook leningen aantrekken bij de gemeente of leningen aantrekken waarvoor de gemeente een garantie verstrekt. Beide categorieën noemen we hier verder 'gemeenteleningen'.

Met ingang van 1 januari 2017 hebben corporaties alle leningen moeten toewijzen aan DAEB of niet-DAEB. Als corporaties de gemeenteleningen hebben verantwoord in de DAEB-tak of – ingeval van verlicht regime – administratief hebben toegewezen aan DAEB, kunnen deze – onder toepassing van de reguliere voorwaarden – worden geherfinancierd door WSW geborgde leningen.

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.