

# *Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)*

*Een kennismaking met een unieke organisatie*



*We maken optimale financiering voor corporaties mogelijk*



*waarborgfonds sociale woningbouw*



## GESCHIEDENIS

Het WSW is 27 december 1983 opgericht. Ondanks enige weerstand bij de oprichting, werd het WSW al snel een onmisbare partner voor corporaties en dé schakel naar de kapitaalmarkt. Groeiend vertrouwen in de geboden zekerheid door borgstelling leidde tot een goedkopere financiering.

Vanaf de oprichting zetten we ons in om de financiering van onze deelnemers te optimaliseren. Eerst werden leningen voor renovatie, verbeteringen en onderhoud borgbaar. Op 6 april 1989 hebben we ons werkterrein verbreed en konden we sociale nieuwbouw borgen. Per 1 april 1994 konden we door een wijziging in de garantiestructuur ook borg staan voor herfinancieringen en vervroegd afgeloste rijksleningen. Door de jaren heen hebben we onze dienstverlening steeds verder uitgebreid. Zo kunnen we onder meer sinds 2001 bepaalde samenwerkingsverbanden tussen corporaties onderling faciliteren en sinds 2002 ook de voorfinanciering van projectontwikkeling onder gunstige voorwaarden mogelijk maken.



# *Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)*

*Een kennismaking met een unieke organisatie*

*Het WSW is hét onafhankelijke instituut dat optimale financiering van vastgoed in de publieke sector mogelijk maakt voor aangesloten instellingen en wil daarmee bijdragen aan de kwaliteit van de samenleving.*

missie WSW

# Optimale financiering voor kwaliteit van samenleving

HET WAARBORGFONDS SOCIALE WONINGBOUW (WSW) IS HÉT ONAFHANKELIJKE INSTITUUT DAT OPTIMALE FINANCIERING VAN VASTGOED IN DE PUBLIEKE SECTOR MOGELIJK MAAKT VOOR AANGESLOTEN INSTELLINGEN. WE WILLEN DAARMEE BIJDAGEN AAN DE KWALITEIT VAN DE SAMENLEVING. ONZE MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID IS EEN BELANGRIJKE BASIS VAN ONS BESTAAN. WE BESTAAN AL 25 JAAR EN HEBBEN DOOR ACTIEVE EN NAUWKEURIGE RISICOMONITORING TOT OP HEDEN VOORKOMEN DAT ER AANSPRAAK OP ONS VERMOGEN IS GEDAAN. EN WE ZIJN ALS ORGANISATIE UNIEK IN NEDERLAND!

## TOEGANG TOT KAPITAALMARKT TEGEN LAGE KOSTEN

Het WSW maakt financiering van vastgoed in de publieke sector mogelijk door corporaties toegang te geven tot de kapitaalmarkt tegen de laagst mogelijke kosten. Het WSW brengt vraag naar en aanbod van financiering bij elkaar. We geven onder meer garanties aan financiers die woningcorporaties leningen verstrekken voor sociale woningbouwprojecten en maatschappelijk vastgoed in de vorm van een borgstelling. Dankzij deze garanties is er financiering beschikbaar. We zijn hierin uniek in Nederland.

## VOORDELEN VOOR IEDEREEN

Alle corporaties in Nederland kunnen deelnemer worden van het WSW. Zo'n 96 procent van de corporaties is dat ook. Corporaties zijn voor investeringen in bestaande en nieuw te bouwen woningen aangewezen op de onderhandse kapitaalmarkt. Het WSW zorgt ervoor dat die benodigde financiële middelen beschikbaar zijn. Financiers stellen de middelen beschikbaar, weliswaar tegen een relatief laag rendement, maar met een 100 procent zekerheid, met solvabiliteitsvrij papier en een gegarandeerde dienst van lening.

*'Het WSW heeft zich de afgelopen jaren gemanifesteerd als een heel betrouwbare partner. Met deze partner werken wij graag samen om een goede aansluiting tussen vraag en aanbod van financieringsproducten te realiseren.'*

**(L.N. Degle, Chief Country Officer The Netherlands, Deutsche Bank A.G)**



*'Onze deelnemers hebben door onze borgstelling snel financieel voordeel'*

(Erik Terheggen, manager beleid)

#### **HUURDERS BETALEN MINDER HUUR**

Elke euro minder uitgegeven aan rente kan de corporatie ergens anders aan besteden. Doordat corporaties ook geld kunnen lenen tegen zeer gunstige voorwaarden, heeft dat direct gevolgen voor bijvoorbeeld de hoogte van de huur. De borgstelling scheelt al gauw 18 euro per huurwoning bij een gemiddelde huur van 390 euro. En dat merkt de huurder direct in zijn portemonnee. Bovendien kunnen corporaties investeringen doen die zij anders niet hadden gedaan. Dat heeft ook voordelen voor de lokale overheden: corporaties kunnen als hun partners in bijvoorbeeld de wijkaanpak investeren in de kwaliteit van het bezit en de wijken.

#### **MAATSCHAPPELIJK BETROKKEN**

We brengen onze maatschappelijke betrokkenheid ook tot uitdrukking door ons partnership met de Cruyff Foundation. We willen de Cruyff Foundation helpen en ondersteunen om Cruyff Courts te realiseren in wijken en buurten in Nederland. De Cruyff Courts zijn een moderne variant van het aloude trapveldje en hebben als doel jongeren plezierig en veilig te laten sporten in hun wijk. We roepen dan ook graag onze deelnemers op ook mee te doen om met nieuwe Cruyff Courts de leefbaarheid in buurten en wijken te verbeteren en vooral de jeugd in beweging te krijgen.

*'Het WSW helpt de sector solide te houden. Zowel in tijden dat de bomen in de lucht groeien als in perioden van zwaar weer. Ook heeft het WSW een belangrijke kennisfunctie die ze uitstekend en onafhankelijk uitoefent.'*

**(E. de Ceuster, directeur Woongoed Middelburg)**

A photograph showing a person from behind, wearing a yellow shirt and a watch, looking out from a window. The window has a metal grid or bars. The background shows a brick wall and some outdoor elements.

## Solide zekerheidsstructuur

SOLIDE, BETROUWBAAR EN VEILIG. KENMERKENDE BEGRIPPEN VOOR HET WSW.  
ONZE GARANTIES STAAN DAN OOK ZEER HOOG AANGESCHREVEN.

### BORGSTELLING

Om ervoor te zorgen dat corporaties hun leningen tegen relatief gunstige condities kunnen aantrekken, hebben we met medewerking van landelijke en lokale overheden een zekerheidsstructuur voor corporaties ontwikkeld. We stellen ons zeker voor onderhandse leningen aan corporaties door een borgstelling. En dat levert de deelnemers gemakkelijk en snel veel financieel voordeel op! Ruim 95 procent van de activiteiten van onze deelnemers wordt gefinancierd onder onze borgstelling.

Dankzij onze zekerheidsstructuur kunnen:

- deelnemers lenen tegen gunstige voorwaarden en aantrekkelijke tarieven.
- financiers leningen verstrekken met 100 procent zekerheid en solvabiliteitsvrij.
- zekerheidsstellers deelnemers in staat stellen tot maatschappelijk investeren.

*'Onze woningstichting maakt pas vanaf 2006 gebruik van de WSW-borging. Dat hadden we zonder problemen eerder kunnen doen. De onderlinge solidariteit van corporaties, die via het WSW feitelijk elkaar borgen, is een voorbeeld dat ook andere branches zouden moeten volgen.'*

**(P. Kramer, financieel directeur Woningstichting Den Helder)**



*'We zijn als kennisinstituut de schakel tussen corporaties en kapitaalmarkt'*

(Martijn Rink, manager kapitaalmarkt)

### VEILIG EN BETROUWBAAR

Die zekerheidsstructuur geniet het vertrouwen van gemeenten, rijksoverheid en financiële instellingen, wat tot uitdrukking komt in de Triple-A rating van 's werelds belangrijkste kredietbeoordelaars Standard & Poor's en Moody's Investors Service. Het door het WSW geborgde volume bedraagt inmiddels (eind 2008) bijna 71 miljard euro. In 2008 hebben we voor een recordbedrag van 11 miljard euro aan leningen geborgd. De verwachting is dat in de jaren 2009 tot en met 2013 41 miljard euro aan nieuw WSW-papier wordt uitgegeven.

### MAAR LIEFST DRIE ZEKERHEDEN

Financiers willen zekerheid als basis voor hun leningen. Onze borgstelling biedt die zekerheid en zelfs op drie niveaus. De primaire zekerheid bestaat uit het eigen vermogen van de corporatie en de eventuele steun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. De secundaire zekerheid biedt het vermogen van het WSW, dat tot stand komt uit bijdragen van corporaties. De tertiaire zekerheid wordt gevormd door de zogenoemde achtervangers: het rijk en de gemeenten, beiden voor 50 procent. Mocht een schade niet kunnen worden betaald uit de eerste twee zekerheden, dan wordt een renteloze lening verstrekt door de achtervangers.

*'In Rotterdam staat veel te gebeuren in de wijken. Onze gemeente heeft er belang bij dat corporaties daarin investeren. Daarom is het goed dat ze dankzij het WSW tegen zo gunstig mogelijke tarieven kunnen lenen. Elke uitgespaarde euro kan immers worden geïnvesteerd in onze stad!'*

**(C. van Hulst, hoofd dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting gemeente Rotterdam)**

## Solide zekerheidsstructuur

### ACHTERVANGERS

Het rijk heeft een ongelimiteerde achtervangpositie ingenomen. Gemeenten maken elk afzonderlijk een afweging hoe zij de achtervang regelen. Ook zij nemen steeds vaker een ongelimiteerde achtervangpositie in vanwege de tijdwinst en de administratieve vereenvoudiging. Zonder achtervang is borging van leningen niet mogelijk. Het risico dat gemeenten lopen door het aangaan van een achtervangpositie is gering. Door adequate risicomonitoring kan het WSW het risico tot een minimum beperken. Hiervoor hanteert het WSW een risicomonitoringsysteem dat door de experts van het WSW steeds wordt aangepast aan de veranderende marktomstandigheden.

Gemeenten zijn mede verantwoordelijk voor de volkshuisvesting. Daaraan geven ze inhoud door het maken van prestatieafspraken met de binnen haar grenzen werkzame woningcorporaties. Door het aangaan van achtervang werkt de gemeente mee aan de financierbaarheid van de sociale volkshuisvesting. Door het dalen van de financieringslast van de corporatie blijft meer ruimte over voor de noodzakelijke investeringen in sociale volkshuisvesting of maatschappelijk vastgoed. En dat komt weer ten goede aan de gemeente, want daarmee kunnen zij hun vestigingsbeleid realiseren.

### KRACHTIGE RISICOMONITORING

Het mechanisme van risicomonitoring zorgt voor minder risico voor de financiers én de overheden. Het WSW heeft in zijn bestaan dan ook nog nooit een aanspraak gehad. We kennen de markt uitstekend en hebben de benodigde informatie, te lezen in portefeuilleanalyse en jaarverslag. We beoordelen continu hoe onze deelnemers er financieel en organisatorisch voor staan in de heersende markt. We toetsen de kredietwaardigheid van deelnemers op drie aspecten: financiële positie, kwaliteit van de organisatie en marktpositie van het bezit. Naast een beoordeling van het vermogen hebben we veel aandacht voor de kasstromen van de deelnemers. Het beleid van een deelnemer is door monitoring op kasstromen goed te volgen. Kasstromen reflecteren het



*'Door een goede en steeds sterkere ontwikkeling van de risicomonitoring is er in ons 25-jarige bestaan geen aanspraak op de borgstelling van het WSW geweest'*

(Jamal Elghoul, manager accounts a.i.)

beleid van een organisatie. Inzicht in kasstromen vergemakkelijkt onze beoordeling, maar ook dat van de deelnemer of hij in staat is om nu en in de toekomst aan zijn rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen.

Het WSW vraagt voor de risicobeoordeling twee keer per jaar gegevens op. In de zomertoets ligt de nadruk op realisatiecijfers, net als in de publieke jaarrekening. In de wintertoets gaat het om de prognosecijfers van kasstromen. We vragen eenmaal per jaar een actualisatie van het onderpand. De gegevensopvraag doen we samen met het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), onder het samenwerkingsverband 'CorpoData'. Het beoordelen van onze deelnemers op basis van prognosecijfers wordt een early warning systeem genoemd. Doel is tijdig vast te stellen of de deelnemer op korte en middellange termijn aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen.

*'Dankzij de borgstelling van het WSW is het aantrekken van geld door corporaties veel gemakkelijker en onder aantrekkelijke voorwaarden. Dat betekent voor mijn stadsgenoten betaalbare huren! De financiers weten dat door onze gemeentelijke achtervang - en die van het rijk - hun geld met een sociaal rendement voor een betrouwbare nutsfunctie, te weten de sociale volkshuisvesting, wordt ingezet. Het WSW blijkt een zeer professionele intermediair, die als borgsteller ook bij de corporaties de vinger aan de pols houdt. Ook is het WSW creatief en ambitieus en zoekt het naar nieuwe kansen en mogelijkheden. Daarbij scheert het in zijn ambitie wel eens langs de grenzen van de statuten. Om de bouwstroom in deze crisisperiode op gang te houden is deze creativiteit en vindingrijkheid van het WSW misschien wel hard nodig. Zeker bij het (her)financieren van leningen heeft het WSW in de kredietcrisis zijn nut bewezen.'*

**(R.W. Bleker, wethouder Volkshuisvesting gemeente Enschede)**

# *Professionele en transparante organisatie*

HET WSW IS EEN PROFESSIONELE, KLANTGERICHTE EN TRANSPARANTE ORGANISATIE WAAR ZO'N 40 MENSEN WERKEN. HET WSW IS EEN STICHTING MET EEN ZELFSTANDIGE BESTUURSSTRUCTUUR.

## **ORGANISATIESTRUCTUUR**

Het bestuur wordt gevormd door algemeen directeur drs. Roland van der Post. Daarnaast is er een raad van commissarissen die toeziet op het bestuur. Ook de WSW-deelnemers zijn vertegenwoordigd en wel in de Deelnemersraad. De Deelnemersraad adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd over het beleid van het WSW, dat voor de deelnemers van belang is. In elk geval brengt de raad advies uit over voorgenomen besluiten tot wijziging van het reglement van deelneming, het reglement van bezwaar, het reglement van de Deelnemersraad en de standaardovereenkomsten.

Ten slotte is er nog een Commissie van Advies, die uit drie onafhankelijke personen bestaat. Deze commissie adviseert de directie van het WSW bij het nemen van besluiten op bezwaarschriften, die deelnemers van het WSW kunnen indienen bij de directie van het WSW. Het gaat dan bijvoorbeeld over besluiten als een afwijzing om als deelnemer te worden toegelaten of een afwijzing om in aanmerking te komen voor een borgstelling.

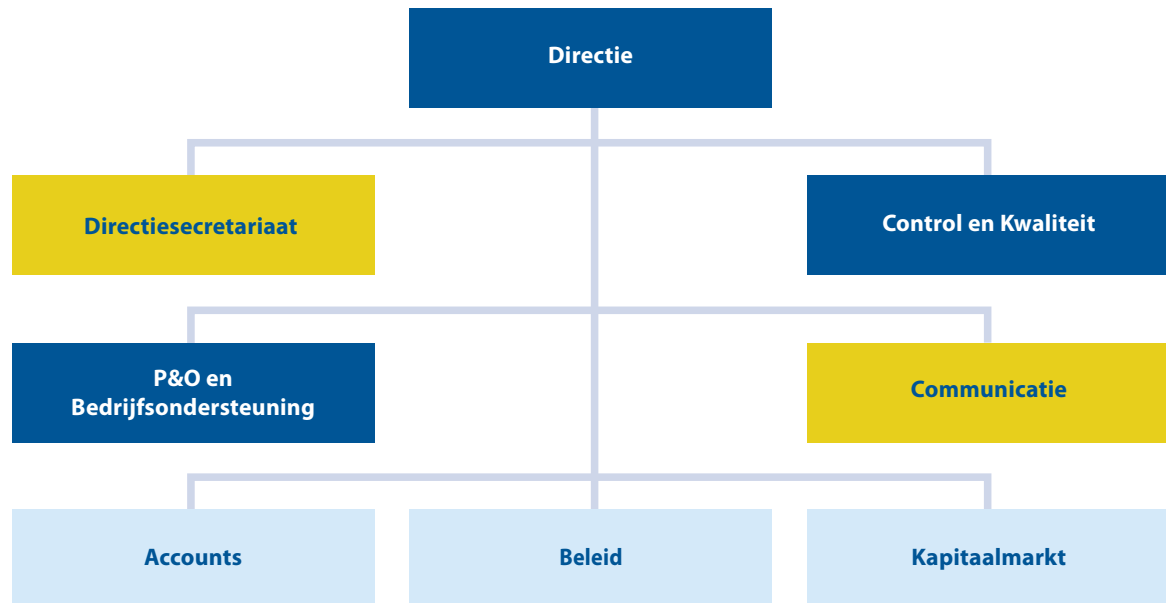
## **HET WERKKLIJMAAT**

De 33 mensen die bij het WSW werken zijn samen verantwoordelijk voor de professionele uitstraling van het bedrijf. Dat wil zeggen: een klantgerichte, proactieve en resultaatgerichte houding naar externe én interne relaties. We zijn sterk gericht op kwaliteitsverbetering en vinden van daaruit persoonlijke ontwikkeling en het uitwisselen van kennis van groot belang. Het begrip 'goede werkgever' komt bij ons ook tot uitdrukking in de arbeidsvoorwaarden. De basis daarvan is geregeld in de CAO Woondiensten.

*'We zijn sterk gericht op kwaliteitsverbetering en vinden persoonlijke ontwikkeling en het uitwisselen van kennis van groot belang'*

(John Pel, manager bedrijfsondersteuning)

## ORGANOGRAM



# Nieuwe ontwikkelingen in de nabije toekomst

DE (NABIJE) TOEKOMST KENMERKT ZICH DOOR TOENEMENDE INVESTERINGEN VAN CORPORATIES IN STENEN, LEEFBAARHEID EN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED. DAT VRAAGT VAN HET WSW OM EEN OPTIMALE FACILITERING DAARVAN EN OM HET ZOEKEN NAAR MOGELIJKHEDEN OM BIJVOORBEELD NIET-BORGBARE ACTIVITEITEN TE FINANCIEREN.

## INVESTERINGEN NEMEN TOE

De nadruk op een toename van de investeringen is in de afgelopen jaren alleen maar groter geworden en is nog eens versterkt door de wijkaanpak. Er is dringend behoefte aan nieuwe woningen en de bestaande voorraad moet op veel plaatsen kwalitatief worden aangepakt. Deze fysieke investeringen in stenen moeten parallel lopen met investeringen op sociaal-economisch en sociaal-cultureel vlak. Corporaties wordt gevraagd te investeren in leefbaarheid en zich niet te beperken tot de stenen van sociale huurwoningen. Van hen wordt tevens steeds meer verwacht dat zij investeren in maatschappelijk onroerend goed, zoals basisscholen, buurthuizen, medische accommodaties en dergelijke.

## BRUGGENBOUWER

Het WSW maakt zich sterk om de financiering van deze noodzakelijke investeringen optimaal te faciliteren. Als bruggenbouwer tussen corporaties en kapitaalmarkt werken we hard aan het zekerstellen van de financieringsmogelijkheden op een sterk

*'Als belangrijkste financier van woningcorporaties ervaart BNG frequent onderlinge contacten als plezierig. We waarderen de expertise en de professionaliteit van het WSW in de zekerheidsstelling van de financiering van corporaties. Het bestaan van het WSW als borgstellingsinstituut draagt bij aan een zo optimaal mogelijke financiering van de volkshuisvestingssector. Een bijdrage die BNG nauw aan het hart gaat, want daarmee maakt het WSW het net als BNG mogelijk voor woningcorporaties om te blijven investeren in de kwaliteit van de sociale woningbouw.'*

**(C. van Eykelburg, voorzitter Raad van Bestuur BNG)**



*'Elke euro minder uitgegeven aan rente,  
komt ten goede aan de samenleving'*

(Roland van der Post, algemeen directeur)

wijzigende internationale kapitaalmarkt, waarop de hypotheekcrisis overduidelijk zijn effecten heeft. Het is van het grootste belang dat de financieringsmogelijkheden hierop worden afgestemd en tegelijkertijd de risico's van vastgoedinvesteringen en het vastgoedbeheer adequaat worden beheerst.

Onze inzet is een optimale match tussen vraag en aanbod van financiering. We zien het als onze taak kennis en kunde te leveren waardoor corporaties ook hun financieringsvraag voor niet-borgbare en commerciële activiteiten kunnen bundelen. We zetten ons daarom verder in voor dienstverlenende initiatieven die we vaak samen met deelnemers ontplooiën, waaronder de ontwikkeling van een financieringsstructuur voor de openbare kapitaalmarkt, productinnovatie op de onderhandse markt en het bewaken en stimuleren van marktwerking en concurrentie aan de aanbodkant van de markt. Als WSW kunnen we een belangrijke rol vervullen in het op de markt uitzetten van het collectief. We zetten ons dan ook in om die kracht van het collectief uit te nutten.

*'Het WSW heeft zich ontpopt als een eenduidig kwaliteitslabel voor de corporaties. De AAA-ratings van het WSW stralen af op de gehele sector. Daarmee is de toegang tot de financiële markten verzekerd en wordt beantwoord aan het uiteindelijke doel: het mogelijk maken van financiering tegen de laagste lasten voor de sociale volkshuisvesting in Nederland. Naar financiers laat het WSW zich kennen als een professionele club die goed naar de financiële markten luistert en met die kennis zo veel mogelijk inspeelt op de wensen van geldgevers en geldnemers.'*

**(R.A. Walkier, voorzitter directie NWB)**



## *Disclaimer*

De tekst in deze brochure is met zorg samengesteld en is informatief van aard. U kunt er geen rechten aan ontleen. Door besluiten op (inter)nationaal niveau is het mogelijk dat de tekst niet langer actueel is wanneer u deze leest. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is niet aansprakelijk voor de eventuele gevolgen ontstaan door acties ondernomen naar aanleiding van deze brochure.

**HUIZEN, MAART 2009**

## *Colofon*

**Tekst:** Inge van der Brug

**Vormgeving:** The KEY Agency, Amsterdam

**Fotografie:** Bert Rietberg

**Druk:** Drukkerij Over de Linden Posthuma BV

**WSW**

Huizermaatweg 2  
1276 LB Huizen

Postbus 1232  
1270 BE Huizen

T (+31) (035) 528 64 20  
F (+31) (035) 528 64 29  
[www.wsw.nl](http://www.wsw.nl)  
[info@wsw.nl](mailto:info@wsw.nl)

*Het WSW speelt een belangrijke rol bij de instandhouding en verdere ontwikkeling van het unieke systeem van hoogwaardige sociale huisvesting in Nederland.*