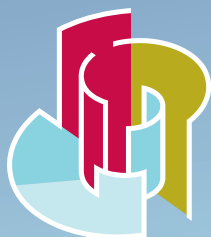


Garantiefonds voor de Stedelijke Vernieuwing Uitwerking



Inhoud

Voorwoord	3
1 Het Garantiefonds op hoofdlijnen	4
1.1 Opzet GSV	4
1.2 Organisatiestructuur GSV	5
1.3 Afdwingbaarheid garantstelling	6
2 Voeding van het Garantiefonds	7
2.1 Afgeven contragaranties aan GSV	7
2.2 Inroepen contragaranties door GSV	9
3 Garantieverstrekking aan corporaties	10
3.1 Verstrekken garantie voor financieringen	10
3.2 Inroepen garantie door corporatie	12
4 Slot	14

Colofon

ontwerp CARTA – grafisch ontwerpers bv, Utrecht

druk Stolwijk, Amsterdam

1 juli 2003

Voorwoord

Op 26 februari 2003 hebben De Vernieuwde Stad, Aedes vereniging van woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) het Garantiefonds voor de Stedelijke Vernieuwing (GSV) gepresenteerd. Het Garantiefonds heeft als doel de vrij beschikbare investeringsruimte in de corporatiesector te activeren en vormt daarmee een krachtig antwoord op de vraag, onder andere vanuit de politiek, voor een ambitieus en sluitend stelsel van matching tussen woningcorporaties onderling.

De vertraging van de stedelijke vernieuwing kent verschillende oorzaken, waaronder de trage procesgang. De financiering lijkt echter de meeste aandacht te krijgen. Daartoe hebben de samenwerkende partijen een constructie bedacht, waarbij de financieringsruimte voor investerende corporaties aanmerkelijk wordt vergroot. Het Garantiefonds zal garanties gaan afgeven voor die (delen van) investeringen, waar corporaties nu geen geld voor aan kunnen trekken. Dit gebeurt op basis van een concreet projectplan. Zo wordt het mogelijk dat corporaties de benodigde investeringen sneller en tegen de gewenste kwaliteit kunnen realiseren.

Als voor de corporatie waaraan de garantie is verstrekt, de situatie dreigt te ontstaan dat zij niet aan haar rente- en aflossingsverplichtingen kan voldoen, kunnen de garanties worden ingeroepen ('verzilverd'). De garantie wordt weliswaar op basis van het ingediende project afgegeven, maar kan ook ingeroepen worden voor alle betalingsverplichtingen van de corporatie waarvoor het WSW zich borg heeft gesteld. De verzilvering van de garantie vindt plaats in de vorm van een (renteloze achtergestelde) lening. Mocht de situatie ontstaan dat de corporatie niet in staat is die lening binnen tien jaar terug te betalen, dan wordt de financiële positie van de corporatie door het GSV opnieuw beoordeeld en kan de lening worden kwijtscholden. Zowel bij het rentevoordeel op de lening die de corporatie ontvangt als bij de eventuele kwijtschelding is er sprake van daadwerkelijke vermogensoverdracht.

De garanties die het GSV verstrekt, worden gedekt door zogenoemde contragaranties. Collega-corporaties met een vrij beschikbare investeringsruimte geven deze contragaranties af.

Het GSV is een van de vele matchingsvormen die corporaties kunnen benutten om hun vrij beschikbare investeringsruimte in te zetten. De keuze voor een bepaalde matchingsvorm is aan elke corporatie zelf. Maar de keuze dát de vrij beschikbare investeringsruimte wordt ingezet, is niet vrij. De initiatiefnemers van het GSV gaan ervan uit dat corporaties verantwoording afleggen over de wijze waarop zij de investeringsruimte inzetten voor projecten van corporaties die deze projecten (tijdelijk) niet kunnen financieren. Deze verantwoording is niet vrijblijvend, maar zou getoetst moeten worden door de externe toezichthouder. Die zou, bij in gebreke blijven, de corporatie daarop dwingend moeten aanspreken. Over deze zienswijze en de manier waarop het toezicht en de afdwinging eventueel mogelijk kan worden gemaakt, vindt nader overleg plaats met het Ministerie en de overige stakeholders in de volkshuisvesting.

In deze brochure wordt de uitwerking nader beschreven, overigens nog zonder dat alle reglementen en procedures in detail zijn toegevoegd. In hoofdstuk 1 worden eerst de werking en de organisatie van het GSV beschreven en de afdwingbaarheid van de garantstelling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 beschreven hoe het GSV gevoed wordt door de contragaranties van corporaties en wanneer het noodzakelijk zal zijn de afgegeven contragarantie daadwerkelijk te verzilveren. In hoofdstuk 3 ten slotte wordt aangegeven hoe de garantieverstreking van het GSV aan financiering behoevende corporaties werkt.

De opzet van het GSV is zodanig dat van bestaande instrumenten in de volkshuisvesting gebruik kan worden gemaakt. Zo blijft de saneringstaak van het Centraal Fonds onverkort van toepassing. Ook wordt gebruik gemaakt van al bestaande toetsingsmaatstaven en uitgangspunten van het CFV en het WSW. Op deze wijze zal het GSV een effectieve bijdrage leveren aan de gewenste impuls aan de stedelijke vernieuwing. Het is een krachtig instrument, dat recht doet zowel aan de verantwoordelijkheid van corporaties als aan de wens een sluitstuk te ontwerpen van alle matchings-arrangementen.

1 Het Garantiefonds op hoofdlijnen

Het Garantiefonds voor de Stedelijke Vernieuwing (GSV) heeft een duidelijk doel: het wil de financieringsruimte van investerende corporaties helpen vergroten door het afgeven van een garantie voor (het gedeelte van) de investering die niet door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgd kan worden. Het GSV wordt gevoed met de contragaranties, die corporaties afgeven die een vrij beschikbare financieringsruimte hebben. Die corporaties geven in eerste instantie alleen een contragarantie af. Pas als er daadwerkelijk geld nodig is, met name omdat de door het GSV afgegeven garanties worden verzilverd, wordt de contragarantie (deels) opgevraagd. De corporaties die een contragarantie hadden afgegeven, moeten nu renteloze achtergestelde leningen verstrekken aan het GSV.

Andersom geeft het GSV aan een corporatie die financiering behoeft voor een investering in eerste instantie alleen een garantie, zodat financiering kan worden aangetrokken. Kan die corporatie op een gegeven moment niet meer aan zijn verplichtingen voldoen, dan 'verzilvert' de corporatie haar garantie. Het GSV verstrekt de middelen aan de corporatie ook weer in de vorm van een achtergestelde renteloze lening. Met deze middelen dient de corporatie de financier te betalen.

1.1 Opzet GSV

Bij de werking van het GSV is een groot aantal partijen betrokken. Ze staan hieronder, inclusief hun onderlinge relaties, schematisch weergegeven en kort beschreven. De uitgebreide beschrijving is te vinden in de hoofdstukken 2 en 3.

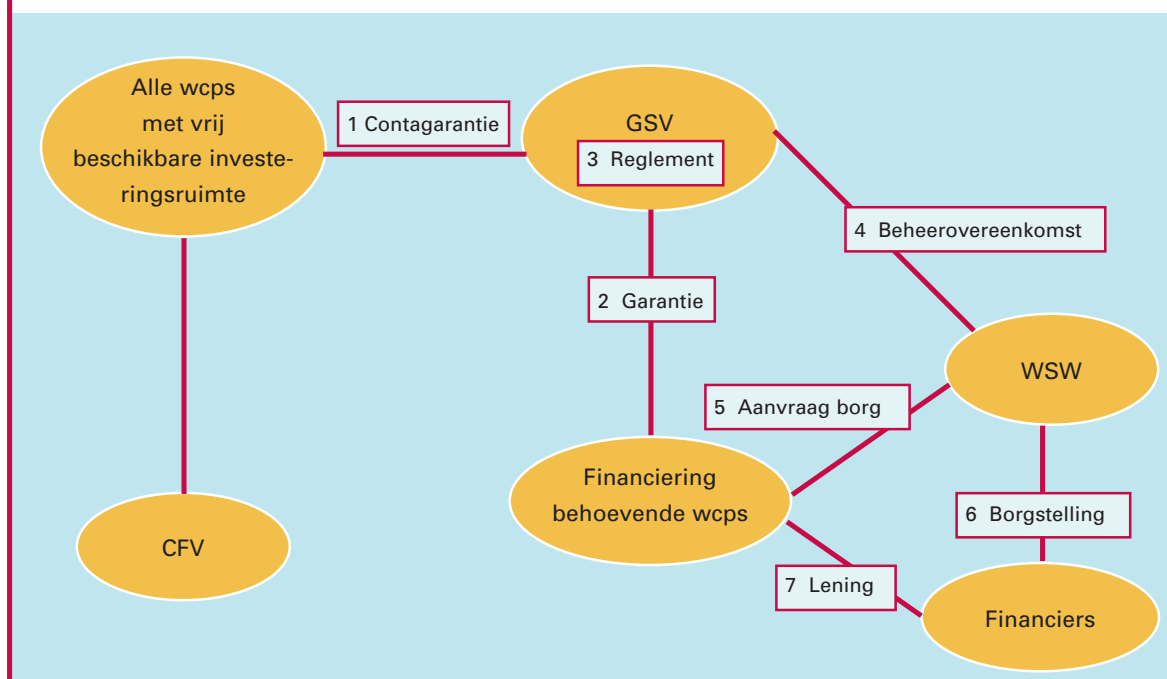
In deze constructie verstrekken woningcorporaties waarvan het CFV vastgesteld heeft dat zij een vrij beschikbare financieringsruimte hebben, een contragarantie aan het GSV (stap 1 in het schema). De wijze waarop het CFV die beschikbaarheid bepaalt en op welke wijze en onder welke condities die garantie ingeroepen wordt, staat beschreven in hoofdstuk 2. Daar wordt ook aangegeven wanneer en hoe het GSV de afgegeven contragarantie kan verzilveren, als zij middelen nodig heeft voor haar taakuitoefening.

Het GSV geeft onder bepaalde voorwaarden een garantie af aan de corporatie die financiering nodig heeft (stap 2). Als de financiering behoevende corporatie onverhoopt voorziet dat de rente en aflossing over de aangetrokken lening niet meer betaald kunnen worden, dan verstrekt het GSV op grond van de garantie een renteloze achtergestelde lening. Deze werkwijze komt aan bod in hoofdstuk 3.

In het reglement van het GSV is vastgelegd welke voorwaarden gelden bij het ter beschikking stellen van een contragarantie aan het GSV en het invoeren van deze contragaranties door het GSV. Daarnaast is in het reglement opgenomen onder welke voorwaarden het GSV een garantie af kan geven en wanneer deze garantie daadwerkelijk kan worden ingeroepen door de financiering behoevende corporatie (stap 3). Daarin is ook de wijze van informatieverstrekking door corporaties aan CFV en WSW opgenomen. Deze is van belang voor de werkwijze van het GSV. Dit alles wordt nader beschreven in hoofdstuk 2.

Het WSW zal voor een belangrijk deel de werkzaamheden voor het GSV verrichten; deze constructie is zowel effectief als efficiënt en doet recht aan de wens om bij de opzet van het GSV zoveel mogelijk aan te

Schema van de bij de werking van het GSVbetrokken partijen



sluiten bij bestaande structuren. De relatie WSW-GSV wordt vastgelegd in een beheerovereenkomst (stap 4), waarin ook afspraken worden gemaakt over de wijze van informatieverstrekking door het WSW aan het GSV, met name over de manier waarop de investeringen worden getoetst. Deze relatie dient te passen binnen de bestuurlijke onafhankelijkheid van het WSW en het GSV.

De financiering behoevende corporatie vraagt bij het WSW een borgstelling aan. Nadat het GSV een garantie heeft afgegeven, kan de corporatie voor het gehele te financieren bedrag van de investering bij het WSW een borgstelling aanvragen. Hierna volgt de reguliere borgstellingsprocedure van het WSW (stap 5). Zie verder hoofdstuk 3.

Tot slot geeft het WSW een borgverklaring af (stap 6) en kan de corporatie voor het gehele te financieren bedrag van de investering een lening aantrekken met borging van het WSW (stap 7). Door deze constructie heeft een financier alleen te maken met het WSW. De garantie van het GSV dient als zekerheid voor het WSW en vormt daarom geen enkele relatie tussen de financier en het GSV. Ook dit wordt in hoofdstuk 3 beschreven.

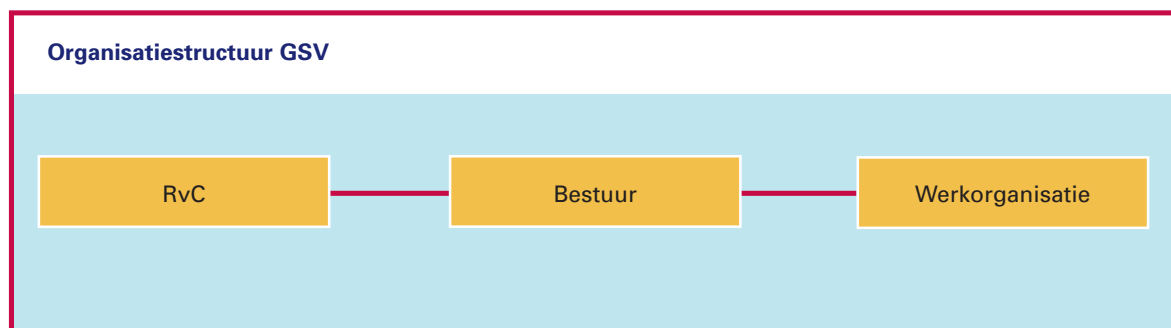
1.2 Organisatiestructuur GSV

Hoewel het GSV een op zichzelf staand sectorinstituut is, hoeft er geen geheel eigen organisatie voor te worden opgebouwd. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij bestaande organisaties en procedures. Voor de bepaling van het bedrag waarvoor corporaties contragarant kunnen staan, wordt gebruik gemaakt van de uitkomsten van de toetsing door het CFV. Verder liggen de reguliere werkzaamheden voor een belangrijk deel op het deskundigheidsterrein van het WSW. Daarom is er voor gekozen het werkapparaat grotendeels uit te besteden aan het WSW.

Wel zal er nadrukkelijk een onafhankelijk bestuur benoemd worden. Dit bestuur zal bestaan uit personen vanuit de corporatiesector, de financiële wereld en de wetenschap. Door de benodigde expertise in het bestuur op te nemen wordt een snelle besluitvorming mogelijk. Het bestuur zal immers uiteindelijk zijn fiat al dan niet moeten geven aan de verzoeken om garantstelling door het GSV. Daarnaast zal een Raad van Commissarissen worden benoemd.

Om de sectorale inbedding van het GSV te waarborgen, zullen Aedes (corporaties), het WSW (financiers) en de Woonbond (bewoners) in de gelegenheid worden gesteld een bindende voordracht te doen voor een lid van de RvC.

Pas als de constructie van het GSV ingevoerd gaat worden, zullen bestuur en RvC bemenst worden.



1.3 Afdwingbaarheid garantstelling

Het GSV is een van de vele matchingsvormen die corporaties kunnen benutten om hun vrij beschikbare investeringsruimte in te zetten. De keuze voor een bepaalde matchingsvorm is aan elke corporatie zelf. Maar de keuze dát de vrij beschikbare investeringsruimte wordt ingezet, is niet vrij. De initiatiefnemers van het GSV gaan ervan uit dat corporaties verantwoording afleggen over de wijze waarop zij de investeringsruimte inzetten voor projecten van corporaties die deze projecten (tijdelijk) niet kunnen financieren. Deze verantwoording is niet vrijblijvend, maar zou getoetst moeten worden door de externe toezichthouder. Die zou, bij in gebreke blijven, de corporatie daarop dwingend moeten aanspreken. Over deze zienswijze en de manier waarop het toezicht en de afdwinging eventueel mogelijk kan worden gemaakt, vindt nader overleg plaats met het Ministerie en de overige stakeholders in de volkshuisvesting.

Volgens De Vernieuwde Stad, het WSW en Aedes zouden daarbij de volgende uitgangspunten van toepassing kunnen zijn.

Het CFV stelt een overzicht op en verstrekt dit aan de Minister en aan de corporatie. Het is de verantwoordelijkheid van de corporatie om dit overzicht aan het GSV te verstrekken. In dit overzicht staat ook de vrij beschikbare investeringsruimte vermeld. Een vooraf bepaald percentage hiervan dient te worden ingezet voor matchingsactiviteiten. De keuze welke van de matchingsvarianten wordt gebruikt, waaronder het afgeven van een contragarantie aan het GSV, is de verantwoordelijkheid van de corporatie.

In haar jaarrekening verantwoordt de corporatie hoe zij de vrij beschikbare investeringsruimte daadwerkelijk heeft ingezet. Als blijkt dat een corporatie – de jaarrekening toont dat aan – de ruimte niet of in onvoldoende mate heeft ingezet, dan zal de Minister, op basis van BBSH artikel 21 lid 2, de betreffende corporatie om nadere uitleg kunnen vragen.

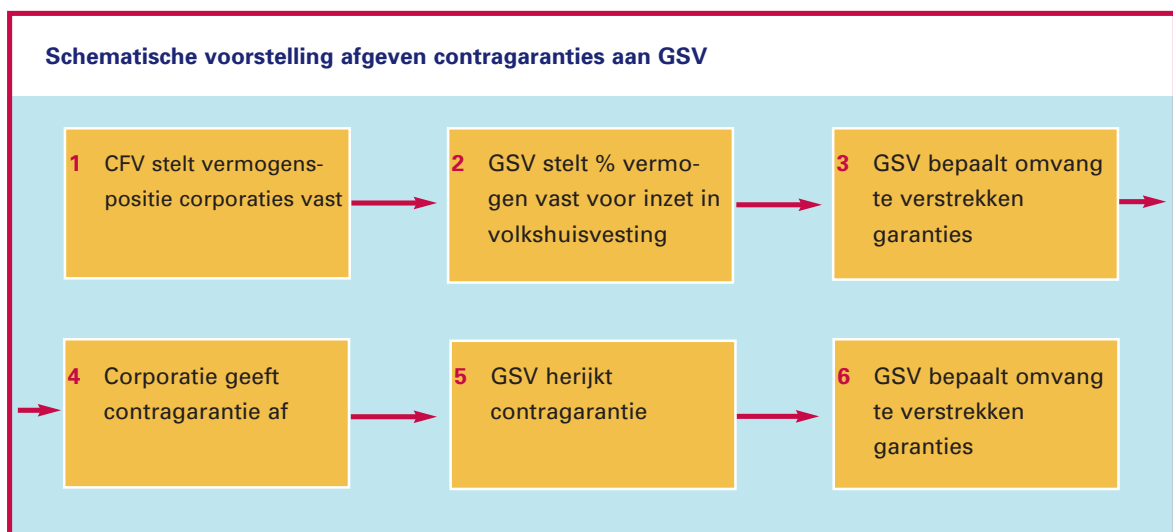
2 Voeding van het Garantiefonds

De vrij beschikbare investeringsruimte in de corporatiesector wordt geactiveerd door middel van garanties voor leningen ten behoeve van investeringen. Het idee om de financiële slagkracht van de sector te vergroten is even eenvoudig als doeltreffend. Om de bureaucratie te beperken wordt bij de organisatie hiervan zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van bestaande instituties.

Welke rechtsverhoudingen er door de introductie van het GSV ontstaan en hoe de initiatiefnemers van het GSV de rollen van de verschillende partijen hebben ingevuld wordt uitgelegd aan de hand van de twee hoofdprocessen binnen het GSV: enerzijds het voeden van het GSV met contragaranties door corporaties (2.1) en het inroepen van de contragaranties door het GSV om te zorgen voor het benodigde werkkapitaal van het GSV (2.2). Anderzijds het verstrekken van garanties door het GSV aan financiering behoevende corporaties (3.1) en het inroepen van deze garanties door de financiering behoevende corporatie bij betalingsproblemen (3.2).

In dit hoofdstuk staat dus de voeding van het GSV centraal. Om garanties te kunnen verstrekken aan financiering behoevende corporaties moet het GSV gevuld worden met zekerheidsstellingen van corporaties die meer investeringsruimte hebben dan minimaal benodigd voor de uitvoering van hun eigen taken. Deze zekerheidsstellingen worden aangeduid als contragaranties; ze dienen immers ter dekking van de door het GSV af te geven garanties aan corporaties die niet in staat zijn de benodigde financiering zelfstandig aan te trekken.

2.1 Afgeven contragaranties aan GSV



Stap 1 CFV stelt vermogenspositie corporaties vast

In de eerste plaats dient de vermogenspositie van de individuele corporaties te worden vastgesteld. In de corporatiesector is het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) belast met deze taak. In het kader van zijn signaleringstaak ontvangt het CFV de jaarstukken van de corporaties op basis waarvan een oordeel wordt gevormd over de financiële positie van de betrokken instellingen. Hierbij worden onder meer de risico's in aanmerking genomen met betrekking tot financiering, nieuwbouw, verkoop en herstructurering.

Stap 2 GSV stelt percentage vermogen vast voor inzet in volkshuisvesting

Vervolgens stelt het GSV vast het minimumpercentage van de vrij beschikbare investeringsruimte dat direct ingezet zou moeten worden ten behoeve van de volkshuisvesting. Dit minimumpercentage wordt op sectorniveau bepaald. Input is de investeringsopgave voor zover die niet direct door individuele corporaties kan worden gefinancierd; de gegevens daarover komen uit meerjarenprognoses die door de corporaties (aan het GSV) worden verstrekt.

Stap 3 corporatie bepaalt inzet investeringsruimte

De corporatie heeft een vrije keuze in de wijze waarop zij haar vrij beschikbare investeringsruimte wenst in te zetten: bijvoorbeeld door te investeren in een participatiemaatschappij, door verstrekking van collegiale financiering of door het afgeven van contragaranties aan het GSV. Achteraf in haar jaarrekening zal de corporatie verantwoorden hoe zij haar vrij beschikbare investeringsruimte heeft ingezet (zie paragraaf 1.3).

Stap 4 corporatie geeft contragarantie af

Wanneer een corporatie ervoor kiest (een deel van) de vrij beschikbare investeringsruimte te activeren via het GSV, verstrekt zij een contragarantie aan het Garantiefonds. Het afgeven van de contragarantie is een verplichting die in de jaarrekening wordt opgenomen en die dus leidt tot een op de balans zichtbare afname van het eigen vermogen. Het WSW brengt de contragarantie in mindering op de borgingsruimte. Wordt de contragarantie ingeroepen dan verstrekt de corporatie een achtergestelde renteloze lening. De lening hoeft niet voor het volle bedrag van de contragarantie te worden verstrekt, maar alleen voor dat deel dat het GSV nodig acht. In een overeenkomst wordt opgenomen onder welke voorwaarden de contragarantie inroepbaar is.

Stap 5 GSV herijkt contragarantie

De contragarantie wordt afgegeven voor onbepaalde tijd. Daarbij vindt elke drie jaar herijking plaats op basis van de gegevens van het CFV. Echter indien uit de jaarlijkse beoordeling door het CFV blijkt dat, gezien de financiële positie van de corporatie, een onverantwoord groot deel van de vrij beschikbare investeringsruimte als contragarantie is ingezet, wordt het bedrag van de contragarantie ook tussentijds herijkt. Daarnaast wordt ook een relatie gelegd met de door het GSV afgegeven garanties. Uiteraard moet het totaalbedrag van de afgegeven contragaranties het totaalbedrag van de verstrekte garanties altijd ver overstijgen.

Stap 6 GSV bepaalt omvang te verstrekken garanties

Op basis van het totaal aan afgegeven contragaranties bepaalt het bestuur van het GSV voor welk bedrag garanties kunnen worden verstrekt aan financiering behoevende corporaties. Het bestuur van het GSV bepaalt dit op basis van een gekwalificeerd advies van het WSW, dat aangeeft wat de minimale dekkingsgraad moet zijn.

2.2 Inroepen contragaranties door GSV



Stap 1 GSV bepaalt minimum benodigd werkvermogen

Het GSV heeft ter dekking van haar exploitatielasten en ter dekking van aanspraken die uit verstrekte garanties aan financiering behoevende corporaties volgen, een werkvermogen nodig. Wanneer een corporatie niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen, zullen de afgegeven garanties worden aangesproken. De minimale omvang van dit werkvermogen wordt, naast de exploitatiekosten van het GSV zelf, bepaald op basis van de verwachte omvang van deze aanspraken.

De verwachte omvang van de aanspraken wordt op haar beurt weer bepaald door de solvabiliteitspositie van de corporaties waaraan garanties zijn verstrekt. Het saldo van de door het GSV afgegeven garanties die een solvabiliteit van < 0% bij deze corporaties afdekt, moet altijd voor 100% in liquide vorm worden aangehouden. Van het saldo van de door het GSV afgegeven garanties die een solvabiliteit van > 0% maar < 5% afdekt, moet 50% in liquide vorm worden aangehouden.

Uitgangspunt is dat het werkvermogen eenmaal per jaar wordt herijkt op basis van een begroting, waarbij het werkvermogen minimaal 10% van de uitstaande garanties bedraagt, vermeerderd met tweemaal de jaarlijkse exploitatielasten van het GSV. Het minimale werkvermogen moet in liquide vorm worden aangehouden: in de vorm van contanten, als bankgarantie of als kredietfaciliteit.

Stap 2 GSV roept contragaranties in

Voor het jaarlijks benodigde werkvermogen van het GSV wordt eveneens jaarlijks een deel van de contragaranties opgeëist. Elke corporatie die contragaranties heeft afgegeven, wordt naar rato aangeslagen. Indien het GSV verzuimt corporaties aan te spreken op de garantie, dan zal het WSW via een derdebeding hiertoe overgaan. Omdat de contragaranties de vorm hebben van achtergestelde renteloze leningen, ontstaat bij effectuering van de contragarantie een vordering vanuit de corporaties op het GSV. Terugbetaling op de leningen vindt echter slechts plaats bij een structureel overschot in het werkvermogen van het GSV.

Stap 3 Werkvermogen GSV zakt onder minimum

Wanneer het GSV signaleert dat het werkvermogen gedurende een jaar onder de minimumgrens dreigt te komen, zal in eerste instantie het WSW moeten worden geïnformeerd vanwege het derdebeding dat het WSW heeft ten aanzien van de garanties.

Stap 4 GSV roept opnieuw contragaranties in

Het GSV spreekt ook in dit geval de corporaties aan op de contragaranties en eist (een deel van) de achtergestelde renteloze leningen op om het werkvermogen aan te vullen tot boven de minimumgrens.

3 Garantieverstrekking aan corporaties

3.1 Verstrekken garantie voor financieringen



Stap 1 Corporatie verzoekt borgstelling WSW

Voor de financiering van een investering wendt een corporatie zich tot het WSW met een verzoek tot borgstelling. Het WSW toetst de borgbaarheid van de investering op basis van de waarderingen van het vastgoed. Daarbij worden twee scenario's bekeken: een scenario waarbij alle woningen worden verhuurd en een scenario waarbij ook, indien van toepassing, toekomstige verkoopopbrengsten worden meegenomen. Indien de waardering lager is dan de investering, zal een deel van de investering niet borgbaar zijn. Dan wordt gekeken naar een eventueel surplus van borgingsruimte in het overige bezit van de corporatie. Dit surplus in borgingsruimte kan worden gebruikt ter financiering van de investering voor zover de solvabiliteit van de corporatie, met inachtneming van de investering, boven de 5% op basis van de WSW-bedrijfswaarde blijft. Voor de goede orde: hier is beschreven de reguliere werkwijze van het WSW.

Stap 2 Corporatie verzoekt GSV om garantieverlening

Het GSV komt pas in beeld wanneer niet de gehele benodigde financiering voor de geplande investering geborgd kan worden en de solvabiliteit op basis van WSW-bedrijfswaarde geen ruimte laat. Om de investering toch mogelijk te maken, dient de corporatie een verzoek tot garantieverlening in bij het GSV. De beoordeling van het verzoek door het bestuur van het GSV geschiedt op basis van drie criteria:

- 1 Beoordeling van de **volkshuisvestelijke motivatie**: voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke motivatie wordt een gezamenlijke verklaring gevraagd van de financiering behoevende corporatie en de gemeente(n) waarbinnen de investering plaatsvindt. Deze verklaring kan bijvoorbeeld ook voortvloeien

- uit de prestatieafspraken of andere, bestaande contracten. In de verklaring staat gemotiveerd aan welke in het BBSH genoemde prestatievelen door de investering een bijdrage wordt geleverd.
- 2 Beoordeling van de **investering**: bij de beoordeling van de investering wordt aangesloten bij de toetsingsmaatstaven van het WSW. Alle investeringen die in principe borgbaar zijn bij het WSW kunnen ook voor garantstelling via het GSV in aanmerking komen. De investering dient daarmee bijvoorbeeld betrekking te hebben op woningen of op onroerende zaken met maatschappelijke waarde.
 - 3 Beoordeling van de **investerende corporatie**: met de derde toets wordt uitgesloten dat corporaties onverantwoorde risico's nemen. Het bestuur van het GSV beoordeelt of de corporaties die garanties aanvragen, met de investering niet ver boven hun macht grijpen. Het WSW toetst dit analoog aan de beoordeling van de aanvraag van een reguliere borging. De corporatie die om garantie vraagt, moet aannemelijk kunnen maken dat zij met de investering die zij wil doen, niet voor eens en voor altijd 'in de rode cijfers' zal komen. In dat geval verstrekt het GSV namelijk geen garantie en adviseert zij de corporatie zich tot het CFV te wenden voor een saneringsaanvraag.

Stap 3 GSV toetst aanvraag

De toetsing door het bestuur van het GSV is overigens marginaal. Het bestuur geeft geen inhoudelijk oordeel over de volkshuisvestelijke noodzaak of de doelmatigheid van de organisatie van een financiering behoevende corporatie. Wel zal zij beoordelen of de betreffende corporatie geen extreme of irreële uitgangspunten heeft gehanteerd bij de berekeningen. Indien aan de criteria wordt voldaan, zal garantieverlening plaatsvinden.

Stap 4 GSV geeft garantie af

Op advies van het WSW wordt door het bestuur van het GSV de hoogte van de garantie bepaald. Bij het verstrekken zal de hoogte van de garantie corresponderen met de mate waarin de corporatie onder de solvabiliteitsgrens van 5% komt, zoals die zou zijn opgetreden als de corporatie de investering zonder garantie zou hebben moeten doen. Ondanks dat de garantie wordt verstrekt op basis van een *investering*, wordt deze verstrekt aan de *corporatie*. Na de verstrekking bestaat er daarmee geen directe band meer tussen de investering en de garantie. De vorm van de garantie is, evenals bij de contragarantie, een achtergestelde renteloze lening. De garantie heeft bij de ontvangende corporatie tot gevolg dat, ondanks de negatieve effecten van de eventuele onrendabele top, het eigen vermogen gelijk blijft.

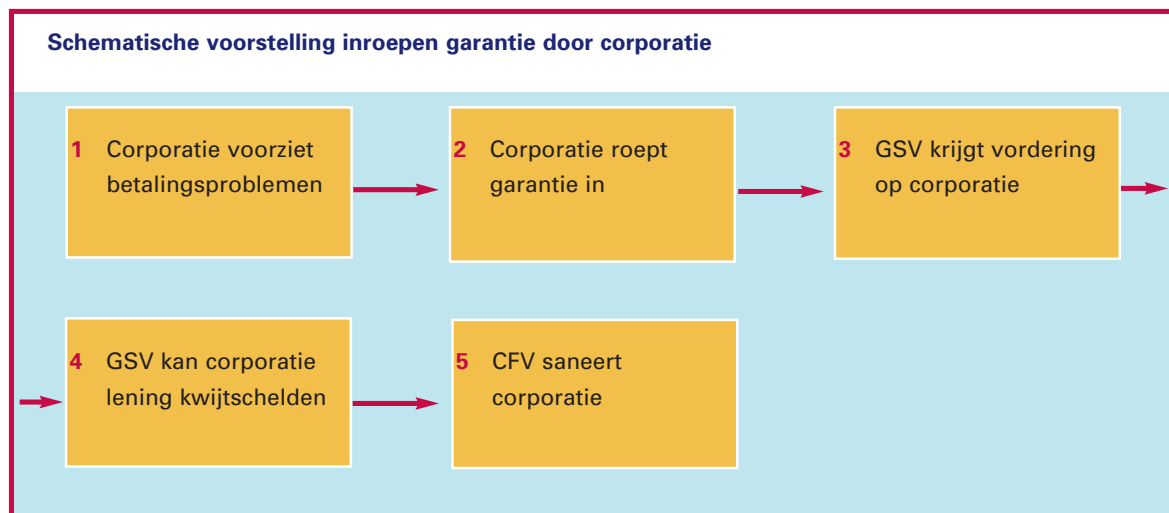
Stap 5 WSW borgt totale investering

Met de garantie bestaat bij de financiering behoevende corporatie voldoende financiële zekerheid voor het WSW om de totale benodigde financiering voor de investering te borgen. De garantie wordt door het WSW beschouwd als een immaterieel vast actief, waardoor de financiering behoevende corporatie door de ogen van het WSW boven de gestelde solvabiliteitsgrens van 5% blijft. Hierdoor is het mogelijk de totale investering te borgen, waarbij door de financiering behoevende corporatie op reguliere wijze leningen kunnen worden aangetrokken.

Stap 6 GSV herijkt garantie

De garantie wordt afgegeven voor onbepaalde tijd, maar zal komen te vervallen op het moment dat de solvabiliteit van de corporatie, of in geval van fusie van haar rechtsopvolger, bij het vervallen van de garantie structureel boven de 10% blijft op basis van WSW-bedrijfswaarde. Dit zal eens in de drie jaar worden getoetst. In verband met het derdebeding zal de garantie slechts beëindigd worden in overleg met het WSW.

3.2 Inroepen garantie door corporatie



Stap 1 Corporatie voorziet betalingsproblemen

De corporatie dient te bewaken dat aan de betaling van rente en aflossing te allen tijde kan worden voldaan. Wanneer de corporatie voorziet dat er betalingsproblemen kunnen ontstaan, wordt het bestuur van het GSV en het WSW op de hoogte gesteld. Ook het WSW kan zelfstandig het GSV inlichten indien er betalingsproblemen bij een corporatie ontstaan.

Stap 2 Corporatie roept garantie in

Bij betalingsproblemen worden de garanties aangesproken. Vanuit de achtergestelde renteloze lening worden door de corporatie de verplichtingen, de rente en aflossing, betaald. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een gestandaardiseerde leningsovereenkomst tussen het GSV en de corporatie. Indien de corporatie verzuimt de garanties in te roepen en betalingsachterstanden bij financiers dreigen te ontstaan, zal het WSW via een derdebeding namens de corporatie de garanties inroepen en via een derderekening voldoen aan de betalingsverplichtingen jegens financiers van de betreffende corporatie.

Stap 3 GSV krijgt vordering op corporatie

Het GSV krijgt uit hoofde van de uitbetaling van de garantie een vordering op de corporatie in de vorm van een achtergestelde renteloze lening. De voorwaarden van de lening zijn vergelijkbaar met de voorwaarden van de garantie: de lening zal worden afgelost voor zover de solvabiliteit van de corporatie, of in geval van fusie van haar rechtsopvolger, met inachtneming van de aflossing op de lening, structureel boven de 10% blijft op basis van WSW-bedrijfswaarde. Dit zal elke drie jaar worden getoetst, voor het eerst drie jaren na het verstrekken van de lening. In verband met het derdebeding zal de lening slechts beëindigd worden in overleg met het WSW.

Stap 4 GSV kan corporatie lening kwijtschelden

In tegenstelling tot de garantie wordt de lening echter niet afgegeven voor onbepaalde tijd, maar kent de lening een looptijd van 10 jaar. Indien en voor zover de lening na tien jaar niet is of kan worden afgelost, beoordeelt het GSV opnieuw de financiële positie van de corporatie en kan zij besluiten om de aflossings-

verplichtingen van de corporatie aan het GSV te laten vervallen. De restant hoofdsom van de lening wordt in die situatie kwijtscholden en de onderliggende garantie vervalt.

Stap 5 CFV saneert corporatie

De situatie kan ontstaan dat een corporatie alle garanties heeft ingeroepen – alle garanties van het GSV aan de corporatie zijn dus al ‘verzilverd’ – en onverhoopt nog steeds niet kan voldoen aan haar betalingsverplichtingen. De rol van het GSV is dan uitgespeeld en de corporatie wordt geadviseerd zich te wenden tot het CFV voor een saneringsaanvraag. Ook in dit geval zullen de aflossingsverplichtingen van de corporatie aan het GSV vervallen en zal de lening worden kwijtscholden.

Slechts indien duidelijk aantoonbaar is dat het niet kunnen voldoen aan de betalingsverplichtingen een rechtstreeks gevolg is van het stedelijke vernieuwingsproject waarvoor het GSV een garantie heeft afgegeven, zal het GSV een aanvullende garantie verstrekken.

4 Slot

Het Garantiefonds voor de Stedelijke Vernieuwing is mogelijk binnen de bestaande ordening van de volkshuisvesting. Het is een sectorinstituut dat het mogelijk maakt op basis van collegialiteit investeringen te financieren. De essentie van het vergroten van de financieringsruimte is het bieden van een 'overbruggingskrediet' voor die risico's met betrekking tot de investering die de financiers te groot vinden. Het GSV geeft garanties af op basis van een solide ondernemingsplan. Door het activeren van vermogen in de vorm van borgingsruimte worden de benodigde investeringen in de stedelijke vernieuwing sneller en tegen de gewenste kwaliteit mogelijk gemaakt. Zowel bij het rentevoordeel van de renteloze achtergestelde leningen als bij het eventuele kwijtschelden van de lening in het geval van eventuele betalingsproblemen is er overigens wel sprake van vermogensoverdracht.

Administratief vraagt het GSV niet meer dan het opstellen van enkele (privaatrechtelijke) overeenkomsten met betrekking tot de (contra)garanties en de achtergestelde renteloze leningen en het opstellen van een reglement voor het GSV.

De initiatiefnemers van het GSV zijn van mening dat via een niet vrijblijvende wijze van matching van middelen binnen de corporatiesector recht wordt gedaan aan zowel de eigen statutaire verplichting als de wettelijke verplichting zich in te zetten in het belang van de volkshuisvesting en dus aan zowel de maatschappelijke oriëntatie als het ondernemerschap van corporaties.

De Vernieuwde Stad, Aedes en het WSW zijn zich terdege bewust van het belang van een instituut als het Garantiefonds voor de slagkracht van de sector en hebben er niet voor niets hun naam aan verbonden. Het GSV is als initiatief vanuit corporaties het bewijs voor het zelfregulerend vermogen van de corporatiesector. Door de introductie van het GSV zijn alle financiële barrières om de investeringsopgave op te pakken weggenomen. Het geeft daarmee ruimschoots invulling aan de vraag uit de politiek en de maatschappij. De uitwerking zoals gepresenteerd in deze brochure, laat vervolgens zien dat het Garantiefonds zoals bedoeld een levensvatbaar instituut is.



Postbus 8217
3503 RE Utrecht
030 880 39 14

De Vernieuwde Stad is een platform van grootstedelijke woningcorporaties die grote betrokkenheid hebben bij de grootstedelijke problematiek en die staan voor de vitalisering van de steden in ons land. Het platform wil die problematiek prominenter op de agenda zetten. Als kiesplatform is het vertegenwoordigd in de ledenraad van Aedes. De kerngroep van De Vernieuwde Stad bestaat uit: de Alliantie, Mitros, Vastgoedfonds LievendeKey, Vestia-Groep, Woningbedrijf Amsterdam en De Woonplaats.



Postbus 611
1200 AP Hilversum
035 626 82 00



Aedes vereniging van woningcorporaties is de brancheorganisatie van de 600 woningcorporaties in Nederland. De leden van Aedes werken vanuit ruim 1.000 vestigingen en werkmaatschappijen, verspreid over wijken en buurten in heel Nederland. Ze beheren samen bijna 2,3 miljoen woningen. Aedes maakt zich sterk voor de condities waaronder woningcorporaties als maatschappelijke ondernemingen hun werk kunnen doen. Aedes fungeert ook als werkgeversorganisatie, ze geeft voorlichting en informatie en ze doet aan onderzoek en productontwikkeling.



Postbus 1232
1270 BE Huizen
035 528 64 20

Het *Waarborgfonds Sociale Woningbouw* (WSW) streeft ernaar de deelnemers (woningcorporaties) tegen een zo laag mogelijk kostenniveau toegang tot de kapitaalmarkt te verschaffen. Het WSW verleent hiertoe borgstelling aan geldgevers voor leningen voor o.a. nieuwbouw, woningverbetering, aankoop van sociale huurwoningen en verpleeg- en verzorgingshuizen.

