

# Garantiefonds voor de Stedelijke Vernieuwing

Sectorbrede inzet

van de financieringsruimte

van woningcorporaties



## Inleiding

De roep om meer ambitie én meer tempo in de stedelijke vernieuwing wordt breed gehoord, zowel van overheidszijde als van de kant van de woningcorporaties. Uiteindelijk natuurlijk ook bij de bewoners van de wijken die wachten op een forse impuls om de vitaliteit te vergroten.

De vertraging van de stedelijke vernieuwing kent verschillende oorzaken, waaronder de trage procesgang. De financiering echter krijgt – wellicht terecht – de meeste aandacht. Het lijkt erop alsof er onvoldoende middelen worden gegeneerd om snel en in voldoende omvang de stedelijke vernieuwing aan te pakken. Politiek-maatschappelijk is de druk op de corporatiesector om het collectieve vermogen hiertoe in te zetten groot.

Het platform van grootstedelijke woningcorporaties **De Vernieuwde Stad, Aedes vereniging van woningcorporaties** en het **Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)** hebben die handschoen opgepakt. De Vernieuwde Stad richtte zich in een openbare brief aan minister Kamp van VROM, waarin gepleit werd voor het activeren van de 'stille vermogens' in de sector. Aedes werkt in de bestaande beleidslijn van niet vrijblijvendheid een aantal voorstellen uit om het vermogen binnen de sector breed in te zetten. Het WSW heeft bij de nadere vorming uitwerking belangrijke inhoudelijke bijdragen geleverd. Daarmee wordt een gezamenlijk, sectorbreed voorstel gepresenteerd. Er zijn ook vruchtbare gesprekken geweest met het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Alle partijen hebben aangegeven aan de nadere uitwerking hun medewerking te willen verlenen.

In *Garantiefonds voor de Stedelijke Vernieuwing* presenteren De Vernieuwde Stad, Aedes en (WSW) een constructie, waarbij de financieringsruimte voor investerende corporaties aanmerkelijk wordt vergroot. Een nieuw op te richten Garantiefonds zal namelijk garanties gaan afgeven voor die delen van investeringen, waar investerende corporaties nu geen geld voor aan kunnen trekken. Die garanties komen van collega-corporaties die een overmaat aan financieringsruimte hebben en weinig investeren. Corporaties kunnen vanzelfsprekend in eerste instantie zelf kiezen hoe zij hun (overmaat aan) financieringsruimte inzetten. Kunnen of willen zij die keus niet maken, dan worden zij verplicht een garantie af te dragen aan het Garantiefonds. Het CFV zal jaarlijks vaststellen welke overmaat aan financieringsruimte corporaties hebben en welk deel van die overmaat ingezet kan worden voor matching in de sector of voor overdracht van garanties aan het Garantiefonds. Op deze wijze is het Garantiefonds het sluitstuk van alle arrangementen die het corporaties mogelijk maken te presteren.

De charme van het model ligt in de eenvoud: er wordt aangesloten op bestaande instrumenten en bestaande instituten in de sector. Bovendien kunnen alle goede initiatieven die al lopen in de sector gewoon doorgaan. Immers, corporaties die nu al bij collega's investeren gebruiken al een deel van hun overmaat aan financieringsruimte. Bovendien hebben corporaties keuzevrijheid: ze kunnen hun financieringsovermaat actief in de sector inzetten of passief overdragen aan het fonds. Al met al kan de invoering binnen korte tijd gerealiseerd worden.

In deze brochure treft u de basis van onze denkbeelden aan. Een basis die een hecht fundament legt voor de gewenste impuls aan de stedelijke vernieuwing. Vanuit en door de sector.

Jim Schuyt,  
*De Vernieuwde Stad*

Willem van Leeuwen,  
*Aedes vereniging van  
woningcorporaties*

Gerard Erents,  
*Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

## Context

Het politiek klimaat voor de woningcorporatiesector kan het best omschreven worden met de oproep uit de, op 17 december 2002 aangenomen, motie Van Gent aan de corporatiesector "... om binnen zes maanden met ambitieuze en sluitende voorstellen te komen om de vermogensoverschotten via verevening te activeren, zodat de middelen van relatief rijke corporaties kunnen worden ingezet voor de volkshuisvestingsopgave van corporaties in het bestaand stedelijk gebied ...". In de motie wordt gesteld dat anders tot heffing op corporatievermogens moet worden overgegaan. Ook de brief die minister Kamp 22 december 2002 aan de Tweede Kamer stuurt, spreekt over dwingend optreden om voldoende inzet van corporaties bij de stedelijke vernieuwing van de grond te krijgen.

## Opgave en financiering

De woningcorporatiesector erkent dat de stedelijke vernieuwing traag op gang komt. De financiering lijkt daarvoor een van de belangrijkste oorzaken, zeker in de ogen van de politiek. Daarom adviseerde het platform van grootstedelijke woningcorporaties De Vernieuwde Stad ook al in haar openbare brief aan minister Kamp van 25 oktober 2002 om een vermogensafhankelijke heffing in te voeren. Die moet tot doel hebben de 'mismatch' tussen corporaties met een fors vermogen die weinig investeren enerzijds en corporaties met veel opgaven en weinig vermogen anderzijds te slechten.

Het doel van De Vernieuwde Stad, Aedes en WSW is om ambitie én tempo in de stedelijke vernieuwing te verhogen. Een 'vermogensafhankelijke heffing' kan in onze visie dan ook nooit als doel hebben om het geld van zogenaamd rijke corporaties af te pakken ten behoeve van zogenaamd arme collega's. Los van de vraag wat nu rijk of arm is, zou dat ook niet het doel van de politiek moeten zijn. Daar waar corporaties er financieel niet in slagen om ambitie en tempo te realiseren, moet de leencapaciteit van andere corporaties geactiveerd worden om zo de financieringsruimte te vergroten. Er is dan immers primair sprake van een financieringsprobleem – het kunnen aantrekken van geld om de opgave uit te voeren – en niet van een vermogensprobleem. Daarom moet de oplossing niet gezocht worden in het creëren van een pot met dood geld van zogenaamd 'rijke' corporaties, maar veeleer in het vergroten van de bewegingsruimte voor investerende corporaties.

Het belang van de vele goede initiatieven in de sector is groot. Een finale oplossing voor het financieringsprobleem, die het sluitstuk vormt van alle andere oplossingen en die relatief makkelijk te realiseren is, biedt het vergroten van de financieringsruimte voor corporaties die veel te investeren hebben door het (verplicht) inzetten van financieringsruimte van corporaties die deze ruimte over hebben. Op dit moment is die investeringsruimte, zoals die 'geborgd' wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), begreemd. Het WSW borgt alleen leningen, waarbij het Eigen Vermogen op basis van

bedrijfswaarde – alle toekomstige winsten en verliezen zijn dan ingerekend – boven de 5% blijft. Zoniet, dan geeft het WSW voor (een deel van) die geplande investering geen garantie af.

Daarom moet er een Garantiefonds worden opgericht. Dat fonds bestaat niet uit geld, maar uit garanties. De garanties worden afgegeven door corporaties die relatief veel financieringsruimte hebben. De garanties worden ter beschikking gesteld aan investerende corporaties, die zo veel meer geld kunnen aantrekken om de gewenste kwaliteitsimpuls c.q. versnelling te bereiken. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) stelt vast voor welk bedrag corporaties garanties in het Garantiefonds moeten stoppen. Uiteraard zal het Garantiefonds voor moeten zorgen dat er, voor eventuele aanspraken op het fonds, middelen (liquiditeit) aanwezig zijn. Op die manier zorgt het fonds ervoor dat de investerende corporatie aan haar verplichtingen jegens de financierer kan voldoen. De aantrekkelijkheid van het voorstel ligt in het feit dat gebruik gemaakt wordt van bestaande wet- en regelgeving en van bestaande instituten. Dit versnelt de invoering. Het versterkt ook de bancaire functie van het WSW enerzijds en de toezichhoudende rol van het CFV anderzijds. Dit onderschrijft de huidige rollen van en het onderscheid tussen de beide fondsen. Bovendien sluit het voorstel de initiatieven in de sector niet uit, maar neemt zij die als het ware mee als onderdeel van de sectorbrede inzet van financieringsruimte.

Het is overigens wel van belang te benadrukken dat (een gebrek aan) financiering niet de enige reden is waarom de stedelijke vernieuwing vertraging oploopt. Ook aan de procesmatige kant zouden veel zaken verbeterd moeten worden. Dat vergt echter een ander traject dan het traject dat in deze notitie centraal staat.

## Opgave in beeld

De opgave in de stedelijke vernieuwing op dit moment wordt vooral bepaald door wat corporaties kunnen aanvaarden en niet door wat wenselijk is. Daarom is het noodzakelijk om de echte opgave snel in beeld te brengen. Dan kunnen het gewenste ambitieniveau en het benodigde tempo gegeneerd en het daarvoor benodigde instrumentarium ontwikkeld worden.

De Vernieuwde Stad en Aedes ondersteunen de oproep van minister Kamp om de investeringsopgave voor de circa 50 wijken snel in kaart te brengen. Daar hoort overigens ook de betrokkenheid van andere partijen, met name de gemeentelijke overheden, nadrukkelijk bij. Toch is het een illusie om te verwachten dat die opgave in zeer korte tijd nauwkeurig te bepalen is. Bovendien worden daarbij de benodigde investeringen in de VINEX en binnenstedelijk, buiten de 50 wijken, niet in de beschouwing meegenomen.

Deze constatering ontslaan ons echter niet van de plicht om, naast het maken van een grove inschatting van de opgave, alvast te werken aan gefundeerde oplossingen voor de financiering van de opgave, zoals de instelling van een Garantiefonds.

## Geen afroming

Wij constateren, dat het simpelweg weghalen van geld (vermogen) bij corporaties, niet tot het gewenste doel leidt. Er ontstaat immers een pot met dood geld waarvan de bestemming niet gedefinieerd is en waarvoor een beheerorganisatie gecreëerd zal moeten worden. Feitelijk maakt het daarbij niet uit of de schijnbaar simpele methodiek – collecteren en uitdelen – nu gebeurt door een heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) of door een belastingheffing van het Ministerie van Financiën. Mogelijkerwijs loert er ook een ander gevaar: de kredietwaardigheid van juist het Waarborgfonds (WSW) kan aangetast worden. Essentieel aan borging door het WSW is namelijk dat er op corporatieniveau een directe relatie ligt tussen de financiering, het ‘onderpand’ (te weten: het vastgoed) en (straks) de aanvullende garantie van het Garantiefonds. Bij een anonieme ‘pot met geld’ wordt deze relatie niet gelegd en is besluitvorming over besteding niet duidelijk. Daardoor zouden de ratingbureaus de kredietwaardigheid (rating) van het WSW lager kunnen beoordelen, waardoor het lenen voor corporaties duurder wordt. Tot slot moet gerealiseerd worden dat de enorme hoeveelheid geld die in de sector aanwezig lijkt te zijn, niet op de bank staat, maar in de waarde van de woningvoorraad zit. Het geld staat, zo te zeggen, op straat. Een op te leggen heffing betekent dat de corporaties die aangeslagen worden, dat geld toch eerst moeten gaan lenen.

Het werken met een Garantiefonds voor de Stedelijke Vernieuwing heeft daarentegen als grote voordeel, dat bovengenoemde discussies over doelmatigheid en rechtmatigheid niet gevoerd hoeven worden. Ons systeem van extra garantstellingen geeft een positieve impuls aan investeringen door de sector. Al eerder werd gesteld dat het doel van verplichte afdracht niet de overheveling van middelen van rijke naar arme corporaties is, maar veeleer het ondersteunen van corporaties die niet zelfstandig hun (hele) opgave kunnen financieren.

## Goede initiatieven

Er zijn meerdere wegen om, door een gericht inzet van middelen in de sector, het doel van meer ambitie en tempo in de stedelijke vernieuwing te halen. Wij noemen hier enkele voorbeelden. Zo is fusie een adequaat middel, als daarmee het investerend vermogen en de professionaliteit van de fuserende organisaties samengevoegd worden. Bilaterale matching (al dan niet op basis van een investeringsprospectus) – de ene corporatie investeert bij de andere – kan worden ingezet voor concrete investeringsprojecten die door de ene corporatie niet vlot getrokken kunnen worden. Bij een participatie- of investeringsmaatschappij wordt, door de corporatie met de investeringsopgave, het vastgoed ingebracht. Dat kan gaan om één pand of een beperkt aantal woningen, maar ook om een hele buurt of wijk. Andere corporaties nemen een financiële participatie in de maatschappij en lossen zo een deel van het financieringsprobleem op.

Bij de Landelijke Verkoop Toegelaten Instelling worden woningen van corporaties aangekocht om ze vervolgens te verkopen, bij vertrek van de zittende huurder, aan huurders en andere bewoners. Op deze manier verkrijgt de verkopende woningcorporatie per direct liquide middelen om te kunnen investeren en hoeft zij niet te wachten tot de woningen één voor één verkocht worden. De VROM-raad stelt in haar recente gezaghebbende advies ‘Haasten en onthaasten in de stedelijke vernieuwing’ voor om een landelijke Investeringsmaatschappij op te richten. Die zou gevoerd worden met de opbrengst van de verkoop van aandelen aan corporaties en marktpartijen, met de opbrengst van een sectorbrede heffing door het CFV en met de overheidsmiddelen uit het Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing.

De voordelen van juist het Garantiefonds voor de stedelijke vernieuwing zijn, naast die van de bovenvermelde initiatieven, manifest. Het mobiliseert de financieringsruimte binnen de sector, zodat investerende corporaties meer financiering kunnen aantrekken en zo tempo en omvang van de stedelijke vernieuwing kunnen opschroeven. Door het verplichtend karakter wordt het probleem van de vrijblijvendheid van de inzet van collegiale matching opgelost. De constructie doet daarbij wel recht aan het ondernemerschap van corporaties, omdat er een ‘premie wordt gegeven’ voor het investeren. Voorts is er voor corporaties met een overmaat aan financieringsruimte en die weinig investeren de keus om zelf een investeringsproject te ondersteunen of er in te participeren of om garanties te storten in het Garantiefonds. Als een corporatie zelf voor een project kiest, wordt haar financieringsruimte immers al ingezet en hoeft die niet in het fonds gestort te worden. Ook ontstaat er geen pot met dood geld met alle bezwaren van dien. Daarnaast is de investerende corporatie die extra borging ontvangt, binnen de grenzen van de garantstelling redelijk vrij om het investeringsproject vorm te geven. Vanuit haar eigen kennis van de markt is zij ook de eerst aangewezen om dat te doen. En tot slot is, doordat voor een belangrijk deel aangesloten wordt bij bestaande instituties en regelingen, de constructie van het Garantiefonds snel in te voeren. Als alle relevante partijen ja zeggen, kan het systeem rond de zomer operationeel zijn. Het Garantiefonds zal een sectorinstituut zijn (voor en door de corporaties) en als een soort van zustermaatschappij van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) werken, met in ieder geval een onafhankelijk bestuur.

## Praktijk-uitwerking

Hoe werkt de constructie in de praktijk? Een corporatie brengt eerst de gewenste investeringsopgave in beeld. Zij kan hierover een prestatiecontract met de gemeente sluiten, waarin veelal ook de achtervangpositie naar het WSW geregeld is. Schematisch wordt de borging hieronder weergegeven. Punt 1 t/m 5 beschrijft de huidige situatie. De punten 6 t/m 11 zijn nieuw.

### Huidige systematiek

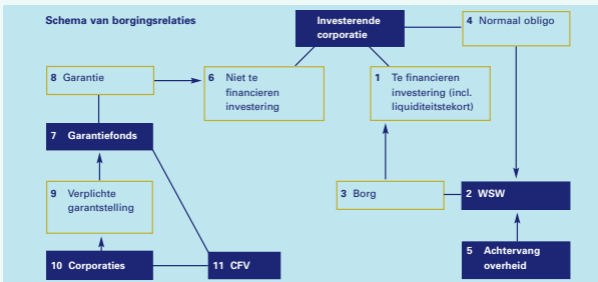
- 1 De investerende corporatie X vraagt bij het WSW borgen aan om een investering te kunnen financieren.
- 2 Het WSW beoordeelt de aanvraag en kijkt of corporatie X borgbaar is. Daartoe rekent het WSW uit wat corporatie X in de toekomst aan de investering zal verdienen (de bedrijfswaarde). Voor dat gedeelte van de investering dat verliesgevend is (de 'onrendabele top') bekijkt het WSW of corporatie X verdien capaciteit op ander bezit heeft (woningen), die voor dat gedeelte als onderpand kan dienen. Ook het probleem dat corporatie X misschien een paar jaar problemen zal hebben om rente en aflossing (financieringslasten) te betalen, kan meegefinancierd worden. Het WSW hanteert hierbij als ondergrens dat het Eigen Vermogen van de corporatie op basis van de bedrijfswaardeberekening niet onder de 5% komt.
- 3 WSW borgt de lening, dat wil zeggen: garandeert de financiers dat de lening wordt terugbetaald.
- 4 Als extra zekerheid voor het WSW verstrekken corporaties aan het WSW een 'obligo': een opeisbare verplichting tot het betalen van een bepaald bedrag voor het geval het WSW niet meer aan zijn financiële verplichting kan voldoen.
- 5 Mocht achtereenvolgens corporatie X niet meer aan haar verplichtingen kunnen voldoen, het CFV niet meer kunnen saneren, het vermogen van het WSW opgesoupeerd zijn, en de obligo's geïncasseerd en verzilverd zijn, dan garandeert de overheid via renteloze leningen aan het WSW alsnog dat leningen terugbetaald worden (de zogenoemde 'achtertvang').

### Aanvullende systematiek

- 6 Als corporatie X voor (een deel van) een investering geen financiering meer kan krijgen, omdat haar totale 'onderpand op is', bijvoorbeeld omdat zij in korte tijd een fors aantal zeer verliesgevende investeringen moet doen in de stedelijke vernieuwing, wendt zij zich tot het Garantiefonds.
- 7 Het Garantiefonds beoordeelt de aanvraag van corporatie X. Het fonds hanteert daarbij voorwaarden waaron-

der aan corporatie X straks een garantie wordt gegeven. Het lijkt daarbij logisch dat het in principe gaat om investeringen ten behoeve van de stedelijke vernieuwingen in het eigen werkgebied van corporatie X. Het fonds handelt de aanvraag in een paar weken af; immers, de soliditeit van het investeringsplan is al door het WSW getoetst. Het fonds hoeft alleen op een aantal financiële criteria te toetsen.

- 8 Het Garantiefonds geeft vervolgens de garantie af, dat ook dat deel van de investering van corporatie X altijd terugbetaald zal worden. Daardoor kan het WSW ook (dit deel van) de investering borgen. De financiers hebben zo één aanspreekpunt: het WSW, die de totale financiering borgt.
- 9 Het Garantiefonds wordt gevoed door individuele garantstellingen van corporaties (een zogeheten 'tweede obligo'). Mocht het nodig zijn om de garantie die het Garantiefonds ten behoeve van corporatie X heeft afgegeven te verzilveren, dan wordt het geld daarvoor opgehaald bij de corporaties die de garanties hebben afgegeven. Die corporaties moeten het geld binnen korte tijd overmaken. De uitkering van het Garantiefonds kan bijvoorbeeld in de vorm van een renteloze lening gebeuren.
- 10 Corporaties die een bepaalde overmaat aan financieringsruimte hebben en weinig investeren (bij zichzelf of bij anderen), worden verplicht om een garantiestelling af te geven aan het Garantiefonds, om het zo mogelijk te maken dat het fonds een garantie af kan geven ten behoeve van corporatie X.
- 11 Niet de hele overmaat aan financieringsruimte hoeft te worden ingezet maar een percentage daarvan, omdat de corporatie een substantiële bufferruimte moet over hebben voor toekomstige, eigen investeringen. Eigen initiatieven, zoals bilaterale steun of participaties, worden van de overmaat afgetrokken. De corporatie heeft daarmee keuzevrijheid hoe de overmaat wordt ingezet: door eigen initiatieven of door verplichte afdracht aan het Garantiefonds. Overigens kan de verplichte afdracht niet door het CFV worden afgedwongen, maar wel kan de Minister zijn sanctie-instrumentarium inzetten.



Het CFV, in zijn rol als financieel toezichthouder op de corporatiesector, stelt jaarlijks in zijn beoordeling vast welke corporaties, gezien hun financiële positie, welk gedeelte van hun overmaat moeten inzetten. Het CFV hanteert daarvoor heldere rekenregels (die in samenspraak met het WSW worden ontwikkeld) en toetst ook marginaal of de bestedingen van de betreffende corporatie(s) acceptabel zijn.

Om dit te kunnen realiseren moet er wel wat veranderen:

- zo moeten corporaties ook echt 'tot het gatje' in hun investeringsplannen gaan en zich niet laten beperken door hun eigen financieringsruimte;
- zo moet met de gemeenten (c.q. de VNG) worden overlegd; zij dienen nu als 'achtervang' als hun lokale corporatie in de financiële problemen komt, en het woningbezit van die corporatie kan nu ook als onderpand dienen voor investeringen elders in het land;
- zo moet een Garantiefonds worden opgericht en een set criteria ontwikkeld worden om te bepalen of en hoe een corporatie door het fonds ondersteund wordt;
- en zo moet het in deze context aankloppen bij het Garantiefonds leiden tot een premie op investeren (extra financieringsruimte voor het project) en een vlotte afhandeling en niet zozeer tot een taai procesgang met een zeer uitgebreide toetsing, zoals projectsteun van en sanering door het CFV wel ervaren wordt.

Buiten beschouwing blijven in dit verhaal nogmaals de factoren die, naast de financiën, medebepalend zijn voor het succes van de stedelijke vernieuwing. Zo moet er ook vaart gebracht moet worden in planologisch-juridische processen en in de gemeentelijke besluitvorming. En tevens zou ook aandacht besteed moeten worden aan het inspraakrecht van bewoners, met name bij bestemmingswijzigingen. Het lijkt zinvol voor deze factoren een separaat traject te starten.

## Conclusie

Volgens De Vernieuwde Stad, Aedes en WSW kan op bovengeschetste wijze de ambitie en het tempo van de stedelijke vernieuwing opgeschroefd worden. Niet door het domweg weghalen van de vermogens bij 'rijke' corporaties en die via een verdeelmechanisme schenken aan 'arme' corporaties, maar door het beschikbaar stellen van financieringsruimte van vermogende aan investerende corporaties.

Dat kan door initiatieven als bilaterale hulp en participaties, maar natuurlijk ook door collegiale financiering, fusies en overnames. Het idee van het Garantiefonds biedt echter een model waar bovenstaande initiatieven goed inpassen – corporaties investeren immers bij elkaar – maar dat verder gaat. Verplichtend daar waar het gaat om het afgeven van financieringsruimte als sluitstuk van de sectorbrede inzet van middelen, maar wel van en voor de sector. Pas 'geld collecteren' als de nood echt aan de man is. Maar wel zo, dat de hele stedelijke vernieuwing (die voorlopig op € 40 miljard wordt geschat) financierbaar is.

En met een instrumentarium dat relatief makkelijk te ontwerpen is, goed aansluit bij de bestaande methodieken en instituten en, als alle partners meewerken, snel operationeel is. Als gelijktijdig dan ook de opgave zo snel mogelijk in beeld gebracht wordt, dan kan de stedelijke vernieuwing eindelijk fors ter hand worden genomen. Volgens De Vernieuwde Stad, Aedes en WSW moet dat kunnen.



Postbus 8217  
3503 RE Utrecht  
030 245 59 35

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 nieuwbouw, woningverbetering, aankoop van sociale huurwoningen en verpleeg- en verzorgingshuizen.