

**Ons kenmerk** 13750 / BP23-0089 FA23-0102  
**Onderwerp** Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse  
**Datum** Hilversum, 26 juni 2023

Stichting Wonen Zuid  
de heer R.L.J. Testroote  
Postbus 400  
6040 AK ROERMOND

Geachte heer Testroote,

Recent beoordeelden wij de dPi22 van uw corporatie waarin de meerjarenbegroting over 2023 tot en met 2027 is opgenomen. Wij leiden uit deze dPi de financieringsbehoefte voor DAEB-activiteiten af. In deze brief informeren wij u over onze bevindingen bij deze beoordeling, het borgingsplafond en de borgbaarheid van uw corporatie. Tot slot informeren wij u over enkele onderwerpen in relatie tot de richtlijn onderpand.

In deze brief gaan wij achtereenvolgens in op:

- Beoordeling van de dPi22;
- Borgingsplafond;
- Aantrekken ongeborgde leningen;
- Verkopen aan toekomstige bewoners en/of transacties DAEB naar niet-DAEB;
- Sloop;
- Borgbaarheidsverklaring.

### **Beoordeling van de dPi22: wij achten de begroting aannemelijk**

Op basis van de financiële analyse die wij uitvoerden op de dPi22 achten wij uw begroting realistisch. Wij merken daarbij het volgende op:

- De inhoud van het transitieprogramma is duidelijk en passend bij de strategie. Basis voor de transitieopgave is de wensportefeuille. In de portefeuillestrategie zijn een beperkte bevolkingsgroei op korte termijn en vergrijzing de uitgangspunten. De doelstelling van uw portefeuillestrategie is om energiezuinige bij de vraag passende woningen van een goede kwaliteit te leveren waarbij de focus ligt op de huurtoeslaggerechtigde doelgroep. De transitie middels sloop en vervangende nieuwbouw richt zich op het meer aan laten sluiten van het type bezit bij de behoeften van uw doelgroep. Verder zien wij dat u in lijn met de nationale prestatieafspraken de vrijgekomen middelen door het vervallen van de verhuurderheffing grotendeels gebruikt om te versnellen op het gebied van verduurzaming. Zoals bij borgingsplafond verder wordt toegelicht zijn wij van mening dat er nog onzekerheden zijn als gevolg waarvan de tijdige realiseerbaarheid van de in 2025 ingerekende projecten onzeker is.
- Uw operationele kasstromen liggen op basis van de dPi22, rekening houdend met een correctie van de huur<sup>1</sup> in lijn met de operationele kasstromen in de dPi 2021.

---

<sup>1</sup> In de beoordeling is gerekend met de op basis van de van de belastingdienst ontvangen gegevens door te voeren huurverlaging voor lage inkomens in plaats van met de inschatting in de dPi 22.

**Ons kenmerk** 13750 / BP23-0089 FA23-0102  
**Onderwerp** Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse  
**Datum** Hilversum, 26 juni 2023

Het positieve effect van het vrijvallen van de verhuurderheffing wordt volledig tenietgedaan door;

- De toegenomen rentelast als gevolg van uw stijgende ambitie in combinatie met de stijgende rentetarieven;
- De hogere vennootschapsbelastingdruk;
- De stijgende onderhoudskosten.

Als gevolg van de voornoemde toename van de rentelast is er ten opzichte van de vorige beoordeling een verslechtering van uw ICR zichtbaar. Met een ICR die in de prognoseperiode structureel boven de 2,0 ligt zien wij echter voldoende ruimte om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen;

- Bij de beoordeling van uw vermogenspositie en balansratio's hebben wij naast de beoordeling op basis van de ingeleverde dPi een scenario doorgerekend waarbij wij rekening hebben gehouden met de lagere beleidswaarde bestaand bezit zoals deze blijkt uit de jaarrekening 2022. Deze beleidswaarde is afgezet tegen de in de dPi22 ingerekende beleidswaarde. In zowel het basisscenario alsook het bijgestelde scenario blijft uw LtV voldoen aan onze normen waarbij de LtV een licht positiever beeld laat zien ten opzichte van de vorige beoordeling. Wel willen wij u wijzen op de schuld per DAEB- eenheid die op basis van uw ambitie oploopt naar ca. € 71.000 per gewogen eenheid. Hiermee ligt uw schuld fors hoger dan bij de benchmark van de woningmarkregio en bent u gevoelig voor ontwikkelingen van de beleidswaarde. In de huidige markt waarin marktwaardes dalen is ook de beleidswaarde via o.a. de stijging van de disconteringsvoet kwetsbaar voor dalingen. De mogelijke daling van de beleidswaarde in combinatie met de stijgende financieringen zetten op termijn mogelijk uw LtV onder druk. U bent zich voldoende bewust van de risico's van actuele ontwikkelingen en onderzoekt actief de impact van ontwikkelingen en de mogelijkheden tot bijsturen.
- U heeft als uitgangspunten voor de dPi22 de parameters gehanteerd zoals deze opgenomen zijn in de leidraad economische parameters dPi22 d.d. 26 juli 2022 waarbij u met betrekking tot de ingerekende rente heeft afgeweken van de leidraad. U rekent voor nieuwe leningen en herfinancieringen gedurende de hele prognoseperiode met een percentage van 2,85%. Wij zijn van mening dat de door u toegepaste systematiek een prudente werkwijze is die, in combinatie met scenarioanalyses, duidelijk inzicht geeft voor welke ontwikkelingen u gevoelig bent. Zoals bij het vorige punt al toegelicht heeft u op basis van de combinatie jaarrekening 2022 met de meest actuele inzichten van de relevante kengetallen uw begroting herrekend waardoor u inzichten heeft in de impact van huidige ontwikkelingen op uw ambities. Wij blijven graag met u in gesprek over de uitkomsten van uw analyses en de consequenties die deze uitkomsten hebben voor uw ambities en (bij)sturing.

### **Borgingsplafond**

Het borgingsplafond van uw corporatie voor jaren 2023 tot en met 2025 is opgenomen in het overzicht in de bijlage. Dit borgingsplafond bevat correcties ten opzichte van de DAEB-financieringsbehoefte uit dPi22. Dit betekent dat wij wijzigingen aanbrachten bij bepaling van de borgingsruimte voor het jaar 2025 op basis van de beoordeling van de dPi. WSW hanteert de lijn dat voor de vrijgave van het borgingsplafond de hardheid van de ingerekende projecten medebepalend is.

**Ons kenmerk** 13750 / BP23-0089 FA23-0102  
**Onderwerp** Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse  
**Datum** Hilversum, 26 juni 2023

Op basis van de aanvullend door u verstrekte informatie zijn wij van mening dat er met betrekking tot de in 2025 ingerekende projecten nog substantiële onzekerheden bestaan of deze daadwerkelijk in 2025 gerealiseerd kunnen worden. Wij hebben derhalve de financieringsruimte voor uitbreidingen voor 2025 nog niet vrijgegeven.

#### *Neemt u contact met ons op bij materiële wijzigingen*

Omdat de borgingsruimte op de begroting is gebaseerd, kan de realisatie hiervan afwijken. Dit kan ertoe leiden dat er een aanvullende DAEB-financieringsbehoefte ontstaat. Wij verzoeken u in dat geval contact met ons op te nemen. Mogelijk is een nieuwe vaststelling van het borgingsplafond nodig, hetgeen wij onder andere beoordelen op basis van een verzoek met daarbij een actuele 12-maands liquiditeitsprognose voorzien van verklaringen van de belangrijkste afwijkingen van de dPi22. Bovenstaande geldt ook voor in 2025 geplande projecten. Als de hardheid van deze projecten verandert en u behoefte heeft aan middelen ten behoeve van de financiering van deze projecten verzoeken wij u eveneens om contact met ons op te nemen om het borgingsplafond opnieuw vast te stellen.

#### **Aantrekken ongeborgde leningen**

Wij signaleren dat u voornemens bent een ongeborgde lening aan te trekken. Wij brengen onder uw aandacht dat u conform artikel 22 van het Reglement van Deelneming WSW vooraf dient te informeren indien u ongeborgde financiering aantrekt.

Indien u in verband met de ongeborgde financiering DAEB-onderpand wilt bezwaren met een beperkt recht, dient u een schriftelijk verzoek om vrijgave van dit onderpand aan WSW te richten.

#### **Verkopen aan toekomstige bewoners en/of transacties DAEB naar niet-DAEB**

Wij beoordeelden de desinvesteringskasstroom van uw corporatie voor het jaar 2023 zoals opgenomen in uw dPi. Wij constateerden dat de omvang van de ingerekende marktwaarde van deze verkopen lager is dan 1% van de marktwaarde van de bij WSW ingezette DAEB-Registergoederen. Conform de richtlijn onderpand is dit onderpand vrij. Op het moment dat u verwacht meer verkopen te realiseren in 2023 ten opzichte van de marktwaarde die is opgenomen in de dPi voor de te verkopen woningen in 2023, vragen wij u ons hierover te informeren. Afhankelijk van de cumulatieve omvang van de vrij te geven marktwaarde in het kalenderjaar heeft dit de vorm van een vrijgaveverzoek of een melding achteraf. Voor nadere informatie verwijzen wij naar onze aangepaste richtlijn onderpand die te vinden is op onze website.

#### **Sloop**

Wij constateren dat er sloop in de dPi is ingerekend. Wij vragen uw aandacht voor het feit dat hiervoor in bepaalde gevallen vooraf toestemming van WSW nodig is. Is dit niet het geval dan volstaat een melding aan WSW. Voor nadere informatie verwijzen wij naar onze aangepaste richtlijn onderpand die te vinden is op onze website.

#### **Borgbaarheidsverklaring**

Zoals wij in bijgaande verklaring hebben opgenomen is uw corporatie borgbaar. De verklaring kunt u, indien gewenst, gebruiken bij uw zakelijke contacten, zoals bancaire relaties en gemeenten.

**Ons kenmerk** 13750 / BP23-0089 FA23-0102  
**Onderwerp** Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse  
**Datum** Hilversum, 26 juni 2023

Een afschrift van deze brief sturen wij ter informatie aan de voorzitter van de Raad van Commissarissen van uw corporatie en de Autoriteit woningcorporaties.

Met vriendelijke groet,  
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

accountmanager

teamleider Accounts

Bijlagen:  
Overzicht  
borgingsplafond  
Borgbaarheidsverklaring

**Ons kenmerk** 13750 / BP23-0089 FA23-0102  
**Onderwerp** Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse  
**Datum** Hilversum, 26 juni 2023

## OVERZICHT BORGINGSPLAFOND

STICHTING WONEN ZUID TE ROERMOND

	2023	2024	2025
<b>Getrokken leningenportefeuille WSW per 31 december 2022*</b>	€ 662.861.000		
DAEB Financieringsbehoefte	€ 79.222.000	€ 91.446.000	€ 116.279.000
Interne financieringsbronnen	€ -24.871.000	€ -26.239.000	€ -27.746.000
Correctie	€ 0	€ 0	€ -88.533.000
Borgingstegoed	€ -14.000.000		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 703.212.000	€ 768.419.000	€ 768.419.000

\* Variabele hoofdsomleningen zijn in dit bedrag opgenomen voor de volledige hoofdsom.

### Vaststelling borgingsplafond

Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie per einde van het betreffende kalenderjaar mag hebben op basis van de kasstroomprognoses in de dPi22. WSW bepaalt het borgingsplafond op basis van de netto financieringsbehoefte volgend uit de geprognosticeerde kasstromen. Binnen de ruimte van het borgingsplafond kunt u geborgde leningen herfinancieren, waardoor herfinancieringen buiten de berekening blijven.

De berekening bestaat uit de volgende elementen:

- Getrokken leningenportefeuille per 31 december 2022: geldt als startstand en is afgestemd met uw corporatie in januari 2023.
- DAEB-financieringsbehoefte: het totaal van de DAEB (investerings)kastromen uit de dPi22.
- Interne financieringsbronnen: het totaal van de begrote eigen middelen die uw corporatie genereert uit met name de operationele en eventuele verkoopactiviteiten.
- Correctie: eventuele aanpassing van de borgingsruimte ten opzichte van de dPi22, zoals toegelicht in de brief.
- Borgingstegoed: het totaal van aanwezige middelen dat meer is dan het benodigd werkkapitaal en eventuele nog op te nemen delen van variabele hoofdsomleningen. Deze worden in mindering gebracht op de financieringsbehoefte omdat deze middelen reeds aanwezig dan wel reeds geborgd zijn. Het borgingstegoed dient u in te zetten voor DAEB uitgaven, zoals hierna toegelicht.

### *Borgingstegoed*

Uw corporatie beschikt over een variabele hoofdsomlening van in totaal € 20.000.000. U heeft hiervan ultimo 2022 een bedrag opgenomen van € 6.000.000. Het niet opgenomen bedrag ad € 14.000.000 is als borgingstegoed opgenomen. Het borgingstegoed dient u in te zetten voor de financiering van uw DAEB-investeringen of aflossing van geborgde leningen.

Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de Richtlijn Borgingsplafond op onze website.

**Ons kenmerk** 13750 / BP23-0089 FA23-0102  
**Onderwerp** Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse  
**Datum** Hilversum, 26 juni 2023

### **Overschrijdingen**

Omdat het borgingsplafond wordt bepaald op basis van de DAEB-financieringsbehoefte, bestaat de mogelijkheid dat u gedurende het jaar of per jaareinde boven het borgingsplafond uitkomt indien in een bepaalde periode geen of slechts beperkt aflossingen zijn voorzien. WSW accepteert het feit dat de geborgde leningenportefeuille van uw corporatie tijdelijk hoger is dan het vastgestelde borgingsplafond als vervroegde aflossing van geborgde leningen op een economisch verantwoorde wijze niet mogelijk is. WSW gaat ervan uit dat u de overtollige liquide middelen aanwendt voor DAEB-activiteiten of voor aflossing van door WSW geborgde leningen.

### **Voorwaarden bij het aangaan van leningen**

- U kunt alleen leningen met WSW-borging aantrekken als daardoor het totale bedrag aan uitstaande geborgde leningen onder het borgingsplafond van uw corporatie blijft.
- Indien u een lening met WSW-borging wilt aantrekken maar uw corporatie hiervoor onvoldoende ruimte onder het borgingsplafond heeft, is het van belang om eerst met WSW contact op te nemen over eventuele aanpassing van het borgingsplafond. U neemt in dat geval contact op met uw accountmanager. Wij beoordelen een verzoek op basis van een actuele 12-maands liquiditeitsprognose voorzien van verklaringen van de belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de dPi22. Bij materiële wijzigingen vragen wij u tevens een actuele (vijfjaars) kasstroomprognose aan te leveren.
- U kunt geborgde leningen aantrekken met een stortingsdatum die maximaal zes maanden in de toekomst ligt en die passen binnen het borgingsplafond van het jaar van storting van de lening. Indien er op basis van harde verplichtingen een behoefte ontstaat aan een langere termijn dan zes maanden, dan verzoeken wij u contact op te nemen met uw accountmanager.
- Bij het aangaan van een lening dient uw corporatie te voldoen aan het Reglement van Deelneming van WSW.
- Het borgingsplafond geeft de borgingsruimte weer op basis van dPi22. De daadwerkelijke borging komt pas tot stand wanneer een lening wordt aangetrokken en WSW deze lening ondertekend heeft.

### **Geldigheid**

- Het borgingsplafond in dit overzicht vervangt het eerder aan uw corporatie afgegeven borgingsplafond. Aan een eerder afgegeven borgingsplafond kunnen geen rechten worden ontleend.
- WSW behoudt zich het recht voor het borgingsplafond te verlagen of het borgingsplafond in te trekken als nieuwe prognoses, feiten of omstandigheden daar aanleiding toe geven.

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

accountmanager

teamleider Accounts

**Ons kenmerk** 13750 / BP23-0089 FA23-0102  
**Onderwerp** Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse  
**Datum** Hilversum, 26 juni 2023

## **BORGBAARHEIDSVERKLARING**

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) rondde onlangs het onderzoek af als bedoeld in artikel 8 van het Reglement van Deelneming en beoordeelde de financiële positie van uw corporatie op basis van het meest recente jaarverslag en de actuele prognosegegevens.

Naar aanleiding hiervan verklaart WSW dat:

Stichting Wonen Zuid te ROERMOND

conform artikel 8 van het Reglement van Deelneming voldoet aan de eisen die WSW stelt aan een corporatie als deelnemer.

Op grond van deze verklaring kan Stichting Wonen Zuid binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW-borging, zolang uw corporatie voldoet aan de voorwaarden voor borging. Voor het ter beschikking gestelde borgingsplafond verwijzen wij u naar het overzicht borgingsplafond 2023-2025.

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

accountmanager

teamleider Accounts