



Artikel

Vragen over ongeborgd lenen

Corporaties moeten - vanwege de nieuwe Europese richtlijnen - vaker de commerciële markt op voor leningen. Dat kost veel meer tijd en moeite en het is duurder dan geborgde financiering. Bovendien moet de corporatie voldoende eigen vermogen hebben om toegang tot de markt te krijgen. Hoe trek je commerciële financiering aan?



Wat is commerciële financiering?

Lenen zonder borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en dus zonder achtervang van de gemeente of het Rijk.

Waarvoor heb je zo'n commerciële lening nodig?

Voor huurwoningen met een huurprijs boven 652,52 euro en voor bedrijfsonroerendgoed kunnen corporaties alleen nog maar een commerciële financiering afsluiten.

Dat geldt ook als ze een sanctie opgelegd krijgen omdat ze niet voldoen aan de minimale toewijzingsnorm van 90 procent. Commerciële financiering kan dus ook gelden bij huurwoningen met een huurprijs lager dan 652,52 euro per maand.

Welke criteria hanteren banken bij het verstrekken van een lening?

Financiers kijken vooral naar de kwaliteit van het onderpand, de hardheid van de kasstromen en het risico. Daarbij gebruiken ze een aantal financiële ratio's om te komen tot een oordeel, waaronder de zogenaamde DSCR en de LTV.

DSCR staat voor Debt Service Coverage Ratio en geeft aan in hoeverre de corporatie de rente en aflossing kan betalen uit de operationele kasstromen. LTV staat voor Loan to Value en geeft de verhouding tussen het vreemd vermogen en totaal vermogen weer.

Banken hanteren bij een commerciële financiering een minimale DSCR van 1,4 en een maximale LTV van 60 tot 70 procent. Dat betekent dat een corporatie ten minste 30 tot 40 procent eigen vermogen moet inbrengen.

Het is nog maar de vraag of dat in de nabije toekomst kan binnen de kaders van de herziene Woningwet. Want deze splitst de activiteiten die met staatssteun mogen en activiteiten die zonder staatssteun moeten. In een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) zal de splitsing, die herziene Woningwet voorschrijft, nog verder worden ingevuld.

Welke zekerheden verlangt een commerciële financierer?

Banken verlangen onder meer een pos-neg verklaring en/of verpanding van de huurpenningen. Bij het verstrekken van een hypotheek dient het onroerend goed als onderpand. Bij een pos-neg verklaring bepaalt de geldverstrekker dat het onderpand niet bezwaard mag worden voor een andere lening.

Bij verpanding van de huurpenningen moet de huurder rechtstreeks de huur overmaken aan de bank als de geldnemer zijn rente- en of aflossingsverplichtingen niet nakomt.

Daarnaast verlangt een bank projectspecifieke zekerheden zoals een minimaal voorverkooppercentage bij nieuwbouw of een minimaal voorverhuur percentage bij winkel- en of kantoorpanden.

Hoeveel duurder is zo'n commerciële banklening vergeleken met een WSW-geborgde lening?

De prijs die je betaalt, de rente, van een commerciële financiering bestaat uit een basisrente (bijvoorbeeld de tienjaars Interest Rate Swap _ IRS rente) met daarbovenop een opslag voor het specifieke kredietrisico van een project.

Het kredietrisico voor een geborgde lening met een looptijd van tien jaar is 0,4 tot 0,5 procent. Voor een lening zonder borging van het WSW kan de opslag oplopen tot 1,0 procent of 1,5 procent.

Wat zijn de grootste verschillen?

Een commerciële financiering heeft een kortere gemiddelde looptijd dan een geborgde financiering. Als het WSW uitgaat van een fictieve aflossing van 2,0 procent zal een commercieel financierder uitgaan van een verplichte aflossing van 2,0 tot 2,5 procent. Bij een geborgde financiering kan de corporatie veelal 100 procent van de stichtingskosten financieren.

Bij een commerciële financiering kan de corporatie maximaal 70 procent van de stichtingskosten met geleend geld betalen.

Daarnaast is het aanvraagtraject van commerciële financiering veel ingewikkelder. Het laatste verschil is natuurlijk de verleende zekerheid door Rijk en gemeenten. Deze zit wél op geborgde leningen, maar niet op commerciële financiering.