

Artikel

Werkbare overgangsregeling voor herfinanciering corporatieleningen

06 juli 2011

De meeste bestaande leningen van woningcorporaties kunnen tegen dezelfde condities (met WSW-borging) geherfinancierd worden, ook onder de nieuwe regels voor staatssteun die sinds 1 januari 2011 van kracht zijn. In een aantal gevallen moet per corporatie een maatwerk-oplossing gezocht worden. Aedes is er positief over dat het herfinancieringsprobleem hiermee grotendeels opgelost is en blijft zich ervoor inzetten dat individuele corporaties niet alsnog in problemen komen.



Overgangsregeling

Minister Donner heeft in een [brief](#) aan de Kamer de overgangsregeling toegelicht waarmee de desbetreffende leningen geherfinancierd kunnen worden. Het gaat om leningen voor activiteiten die sinds de nieuwe staatssteunregeling niet meer voor staatsteun in aanmerking komen. Als gevolg van de overgangsregeling blijft borging door het WSW (= staatsteun) bij herfinanciering toch mogelijk. Dat betekent een lagere rente. De brief is een reactie op een Tweede Kamer-motie, ingediend door het CDA. Aedes heeft tijdens intensief overleg met de minister en het WSW steeds stevig gepleit voor een goede overgangsregeling.

Borging gehandhaafd

Leningen met WSW-borging van voor 1 januari 2011 mogen door de corporatie worden gekoppeld ('gealloceerd') aan DAEB-activiteiten (staatssteun toegestaan). Dat betekent dat deze leningen in principe volledig voor geborgde herfinanciering in aanmerking blijven komen. Dat geldt dus ook voor leningen voor activiteiten (en vastgoed) die sinds 1 januari 2011 niet meer voor staatssteun in aanmerking komen (niet-DAEB).

Uitzondering

Er is een uitzondering in het geval waarin corporaties als gevolg van deze oplossing méér dan 50% van de WOZ-waarde van hun vastgoed belenen met WSW-borging. Voor die corporaties geldt een zogeheten 'maatwerkregime': er wordt een individuele oplossing gezocht. Dit geldt voor een beperkt aantal corporaties. Deze corporaties moeten zo snel mogelijk hun WSW-portefeuille afbouwen, stelt de minister in zijn brief. Aedes gaat verder in overleg met WSW en ministerie om te zorgen dat ook voor deze corporaties goede oplossingen tot stand komen.

Compensatie toewijzingen

Donner biedt in zijn brief ook ruimte voor regionale samenwerking tussen corporaties in de toewijzing van huurwoningen. Corporaties kunnen met een gezamenlijk voorstel komen, waarbij onderlinge compensatie mogelijk is. Een lager toewijzingspercentage dan 90% (toewijzing aan huishoudens met inkomen beneden 33.614 euro) bij individuele corporaties is dan mogelijk, als andere corporaties via een hoger

toewijzingspercentage compensatie bieden. Zo kunnen corporaties in hun toewijzing rekening houden met lokale en regionale omstandigheden.

Op grond van het wetsvoorstel Herziening Woningwet zou het overigens mogelijk worden dat een (beperkt) deel van de sociale huurwoningen (huur onder 652,52 euro) wordt verhuurd als zogeheten niet-DAEB-activiteit. Dat betekent dat ze vallen onder het regime zonder staatssteun. Voor deze woningen geldt de 90% toewijzingsnorm dan niet.

Meer informatie

Vragen over ongeborgd lenen

Informatie op website WSW

Startpagina corporaties en Europa

Startpagina woningwet

Corporatiebranche

Bedrijfsvoering

Financien
