

Waarborgfonds gaat commercieel

WSW wordt inkoper van collectief krediet voor woningcorporaties

Hans Verbraeken
Garderen

Het WSW, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, is vergevorderd met plannen om ook te gaan functioneren als inkooporganisatie voor krediet voor woningcorporaties ten behoeve van hun commerciële activiteiten. Die nieuwe taak komt naast de traditionele functie van het WSW, borgstelling voor financiering van de sociale huisvestingsactiviteiten van corporaties.

Dat heeft Roland van der Post, algemeen directeur van het WSW, gezegd tijdens een congres over financieel beleid van woningcorporaties in Garderen. Het inkopen van collectieve financiering kan de investerende corporaties 30 tot 40 basispunten, oftewel 0,3 à 0,4 procentpunt op hun rente schelen, aldus Van der Post.

De structuur om deze activiteit van het WSW mogelijk te maken staat volgens Van der Post binnen acht tot negen maanden. 'Je moet het zien als een WSW 2, naast onze borgstellingsfunctie, WSW 1', zegt Van der Post.

Bij het initiatief zijn nu circa zestien grote corporaties betrokken. De initiatiefgroep overlegt met de banken over een securitarisatieprogramma. Daarbij worden le-

ningen gebundeld en als financieel instrument, bijvoorbeeld als obligatie, op de markt worden gebracht.

WSW 1 verzorgt borgstelling voor corporaties die willen investeren in woningen onder de sociale huurgrens van € 621 per maand. De voorgenomen inkoopactiviteit van het WSW is gericht op de bouw van woningen boven die grens of op andere commerciële activiteiten van corporaties.

Het initiatief past in de beleids-

lijn om op corporatieniveau een scheiding aan te brengen tussen de sociale en de commerciële activiteiten.

Hoeveel het WSW collectief uit de markt wil gaan halen, kan Van der Post nog niet zeggen. 'De corporaties hebben aan de overheid toegezegd om de komende jaren 150.000 woningen te gaan bouwen. Een flink deel daarvan komt boven de sociale huurgrens van € 621 per maand, want door de bouw van deze luxere woningen

verhogen we de doorstroming op de woningmarkt. Daarvoor zou deze financiering kunnen dienen. De corporaties willen tot en met 2010 circa € 35 mrd tot € 40 mrd investeren. En als commerciële vastgoedpartijen ook willen meedoen, dan zijn ze welkom', zegt Van der Post.

'De corporaties zullen hun vraag naar financiering door deze constructie meer op elkaar moeten afstemmen', aldus algemeen directeur Post. 'En ze moeten zich erop instellen dat ze meer gegevens zullen moeten leveren. De markt vraagt, zonder die borgstelling van het WSW, veel meer informatie.'

Het WSW is een privaatrechtelijk instituut, dat ten dienste van de corporatiesector borg staat voor de financiering van de sociale huisvestingsactiviteiten, via een overeenkomst met het Rijk en de gemeenten.

In laatste instantie zijn Rijk en gemeenten achtervang voor het WSW. Het fonds heeft daardoor een triple A-kredietstatus. 'Door deze borgstelling voor financiering van sociale huisvesting bieden we de corporatiesector jaarlijks een besparing van € 450 mln op hun rentekosten, oftewel een € 17 lagere huur per wooneenheid van de corporaties.'



Commerciële partijen zijn welkom bij woningcorporaties. Foto: HH

