

Begrippenlijst bij Raadsvoorstel Vaststellen zienswijze splitsing Vestia

Achtervang of **achtervangpositie** (zie ook **borging**, **borgingsstelsel** en **WSW**): leningen van woningcorporaties waarvoor de gemeente garant staat. Het gaat hierbij om een secundaire garantstelling. De gemeente wordt pas als laatste aangesproken wanneer de schuldenaar de schuldeiser niet meer kan betalen. Dit heeft zich nog nooit voorgedaan.

Aftoppingsgrens de huurprijs waaronder huurtoeslaggerechtigden maximale huurtoeslag ontvangen. Woningcorporaties zijn verplicht om woningen die onder deze huurprijs worden verhuurd voor een groot gedeelte te verhuren aan de huurtoeslaggerechtigden. In 2022 bedraagt de aftoppingsgrens € 633,25 voor een klein huishouden en € 678,66 voor een groot huishouden.

Beleidswaarde is een waarderingsmethode van corporatiebezit. In deze waarderingsmethode zijn het beleid van de woningcorporatie omtrent huurbeleid, onderhoud en wordt gerekend met oneindige instandhouding. Deze waarderingsmethode zorgt voor lagere resultaten dan **marktwaaarde in verhuurde staat**.

Bijzondere doelgroepen Groepen huishoudens die tot de primaire doelgroep met een bijzondere woonbehoefte. Dikwijls gaat het hier om senioren, statushouders of huishoudens met een zorgvraag. Deze groepen hebben gemeen dat ze voorrang krijgen op een sociale huurwoning.

Borging, borgen of **borg staan voor** betekent dat een (overheids)instantie de betalingsverplichtingen (rente en aflossing) van de lening overneemt van een andere partij (b.v. woningcorporatie), mocht deze partij daar zelf niet meer aan kunnen voldoen.

Borgingsstelsel In het borgingsstelsel staan WSW, het rijk en gemeenten borg voor de betalingsverplichtingen van woningcorporaties. Leningen laten borgen via het borgingstelsel heeft als voordeel voor de woningcorporaties dat zij tegen gunstige voorwaarden leningen kunnen aantrekken. Woningcorporaties moeten als tegenprestatie collectief meebetalen aan saneringen van een van de deelnemers door bij te dragen aan het weerstandvermogen van het WSW, **de obligoheffing**.

Wanneer een corporaties niet aan de betalingsverplichtingen kan voldoen, treedt het borgingstelsel in deze volgorde in werking. Het weerstandsvermogen van het WSW wordt aangesproken. Is dat niet voldoende dan betalen corporaties een saneringsheffing. Is dat niet voldoende dan dragen het rijk (voor 50%) en gemeenten (voor 50%) bij door renteloze leningen te verstrekken.

Corporatiesector De collectie van alle Nederlandse woningcorporaties vertegenwoordigt in branchevereniging Aedes. De corporatiesector is deelnemer in het **borgingsstelsel**.

DAEB is een afkorting voor diensten in algemeen economisch belang. Hiermee worden de verlieslatende/niet-marktconforme activiteiten van een woningcorporatie bedoeld: het bouwen, verhuren, beheren en onderhouden van sociale huurwoningen. Sinds 2017 is een woningcorporatie verplicht om niet-marktconforme en marktconforme activiteiten administratief of juridisch te scheiden. Zie ook **niet-DAEB**.

DAEB-woningen: zie sociale huurwoningen

Dekkingsratio is een van de financiële ratio's waar het WSW en ILT-Aw de financiële continuïteit van een woningcorporatie op beoordelen. Deze ratio wordt berekend door de marktwaaarde van schulden te delen door de marktwaaarde van het woningbezit. De dekkingsratio mag maximaal 70% bedragen.

Duurzaam verdienmodel of DVM Een interne berekening van Vestia om het weerstandvermogen van een entiteit te berekenen. Het DVM wordt berekend door de investeringen af te trekken van de operationele kasstromen (=opbrengsten uit verhuur). Een positieve DVM betekent dat de investering uit de operationele kasstromen bekostigd kunnen worden.

Entiteit Een benaming voor de nog op te richten woningcorporaties Delft/Zoetermeer, Rotterdam en Den Haag. Deze entiteiten krijgen op een later tijdstip een eigen naam. De naam Vestia zal waarschijnlijk verdwijnen.

Financiële ratio of continuïteitsratio: Op basis van deze financiële ratio's beoordelen Aw en WSW de financiële continuïteit van een woningcorporatie. Er zijn vier financiële ratio's: dekkingsratio, ICR, LTV, Solvabiliteit.

Gemeentegarantie Een gemeentegarantie is een lening die direct geborgd wordt door de gemeente. Wanneer de betalingsverplichtingen aan deze lening niet voldaan worden dan wordt de gemeente Zoetermeer als enige aangesproken om de betalingsverplichtingen te voldoen. De gemeente Zoetermeer heeft ook voor woningcorporaties gemeentegaranties.

Huurbeleid Huurtoeslaggerechtigden huishoudens met een laag inkomen tot circa 32.000 euro hebben recht op huurtoeslag. Deze huishoudens heten samen de huurtoeslagdoelgroep of primaire doelgroep. Woningcorporaties zijn op aarde om deze huishoudens een betaalbare huurwoning te bieden.

ILT-Aw of Aw De autoriteit woningcorporaties is de toezichthouder op de corporatiesector, onderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De toezichthouder houdt toezicht op de volkshuisvestelijke prestaties, financiële continuïteit en governance van woningcorporaties.

Interest Coverage Ratio of IRC Een ratio om te bepalen of een woningcorporatie zijn rentelasten kan betalen. Deze ratio wordt berekend door de operationele kasstromen te delen door de rentelasten. De ratio moet minimaal 1,4 bedragen.

Kerngemeente De gemeenten die het uiteindelijke werkgebied van Vestia worden. Hiermee worden de gemeenten Delft, Den Haag, Rotterdam en Zoetermeer bedoeld.

Liberalisatiegrens De maximale huurprijs van een sociale huurwoning. In 2022 bedraagt deze grens € 763,47.

Liquide middelen Liquide middelen zijn al het geld dat een bedrijf in kas heeft of op de bankrekening heeft staan.

Loan-to-value of LTV meet in hoeverre de lange termijn verdien capaciteit van het woningbezit in exploitatie van een woningcorporatie in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. De LTV is een van de financiële ratio's waarmee Aw en WSW de financiële continuïteit van een woningcorporatie beoordelen. De LTV die wordt berekend door de nominale schuld te delen door de **beleids waarde** mag maximaal 85% bedragen.

Maatwerkgemeente Met een maatwerkgemeente worden de gemeenten Pijnacker-Nootdorp, Westland, Barendrecht, Brielle, Bergeijk en Zuidplas bedoeld. Vestia verkoopt in deze gemeenten al het bezit. In de eerste drie gemeenten is dat al gelukt. Bij de overige gemeenten wordt nog onderhandeld.

Marktwaaarde verhuurde staat is een waarderingsmethode waarbij de waarde van huurwoningen wordt bepaald door het bedrag die ze op de vrije markt opbrengen.

Meerjarenbegroting (MJB) Een begroting waar voor een langere periode baten en lasten zijn begroot.

Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) Een begroting waarin de onderhoudsuitgaven voor een langere periode zijn begroot.

Meerjareninvesteringsbegroting (MJIB) Een begroting waarin de investeringen aan renovaties, verduurzaming, nieuwbouw en betaalbaarheid voor een langere periode zijn begroot.

Niet-DAEB De marktconforme activiteiten van een woningcorporatie. Zie ook **DAEB**.

Obligo De financiële bijdrage die woningcorporaties doen aan het WSW. Het WSW gebruikt deze bijdragen als weerstandsvermogen om betalingsverplichtingen van woningcorporaties te borgen.

Renteloze lening Leningen die een gemeente als achtervanger moet verstrekken als een woningcorporatie niet aan haar vertalingsverplichtingen kan voldoen. Bij het verstrekken van een renteloze lening neemt de gemeente Zoetermeer de rentelasten voor haar rekening.

Sociale huurwoning Een huurwoning die doorgaans onder de **liberalisatiegrens** wordt verhuurd door een woningcorporatie. Het bouwen, verhuren en onderhouden van sociale huurwoningen is geen marktconforme activiteit, zie ook **DAEB**.

Solvabiliteitsratio Solvabiliteit is de verhouding tussen het vreemd vermogen en het eigen vermogen van een onderneming. De solvabiliteitsratio laat zien een woningcorporatie afhankelijk is van externe schuldeisers. De **solvabiliteitsratio** is een financiële ratio waarmee het WSW en de Aw de financiële continuïteit van een woningcorporatie beoordelen.

Toegelaten instelling De juridische term voor een **woningcorporatie**. De Gemeente moet een nieuwe woningcorporatie toelaten tot het woongebied.

Verhuurderheffing Een fiscale heffing die de Rijksoverheid oplegt aan woningcorporaties. Deze heffing wordt naar verwachting vanaf 2023 afgeschaft.

Vestia Een woningcorporatie met circa 65.000 huurwoningen in bezit verspreid over heel Nederland. Het woningbezit van Vestia bevindt zich echter vooral in de **kerngemeenten**.

Woningcorporatie Een maatschappelijke onderneming die zich toelegt op het bouwen, onderhouden en verhuren van sociale huurwoningen aan huishoudens met een laag inkomen en **bijzondere doelgroepen**.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) De stichting die het **borgingsstelsel** beheert en toezicht houdt op de financiële continuïteit van de **corporatiesector** en individuele **woningcorporaties**.

Zienswijze Een document waarin de gemeente of een andere instelling haar mening geeft over de splitsing van Vestia.