Aan de leden

Datum
31 januari 2025
Ons kenmerk
U202500035
Lbr. 25/003
Telefoon
070-373 83 93
Bijlage(n)
1

Onderwerp
Ledenraadpleging aanpassen maximale borg woningcorporaties

Geachte leden van college en gemeenteraad,

Gemeenten werken samen met woningcorporaties aan het realiseren en in stand houden van de sociale huurvoorraad. Om ervoor te zorgen dat corporaties tegen gunstige voorwaarden geldleningen kunnen aantrekken, bestaat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De VNG spreekt namens de gemeenten met het WSW. Vanwege een voorstel van het WSW om het maximaal geborgd leningvolume per woningcorporatie aan te passen en te indexeren, zodat ook de grotere corporaties kunnen blijven investeren, organiseren wij een ledenraadpleging ter voorbereiding op besluitvorming door het VNG-bestuur. Met deze ledenbrief vragen wij om uw stem uit te brengen. Gemeenten kunnen tot 26 maart 2025, 12.00 uur wel of niet instemmen met het voornemen van de VNG.

Borging woningcorporaties
In de Nationale Prestatieafspraken hebben wij met het rijk en Aedes afspraken gemaakt over de landelijke opgave. Deze zijn in december 2024 herijkt. Landelijk is onder andere afgesproken dat corporaties doorgroeien naar de bouw van jaarlijks 30.000 sociale huurwoningen, het tempo van isoleren verhogen en blijven investeren in leefbaarheid. Lokaal maakt u, op basis van uw eigen woonbeleid, prestatieafspraken met de corporaties die werkzaam zijn in uw gemeente.

Om de prestatieafspraken te kunnen nakomen, moeten corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt om geld te lenen. Het WSW staat met steun van rijk en gemeenten borg voor de leningen die corporaties aangaan. Daardoor krijgen corporaties leningen tegen gunstige voorwaarden. Vrijwel alle gemeenten hebben een achtervangovereenkomst met het WSW. Binnen dit stelsel geldt een maximaal geborgd leningvolume per corporatie van op dit moment € 3,5 miljard. Sinds 2014 is dit bedrag ongewijzigd en niet geïndexeerd. Dit beperkt de corporaties in het aangaan van nieuwe geborgde leningen om verantwoord te kunnen blijven investeren. Het WSW

heeft naar aanleiding van de wens om de maximale borg te verhogen een evaluatie uitgevoerd. Uit deze evaluatie is naar voren gekomen dat met een aanpassing van de maximale borg het risico op een aanspraak op de borg en de achtervang kan worden beperkt en tegelijkertijd corporaties meer ruimte kan worden gegeven om te investeren met geborgde leningen.

Voorstel tot aanpassing van de maximale borg
Het WSW heeft de VNG op 26 april 2024 verzocht om goedkeuring voor het aanpassen en indexeren van het maximaal geborgd leningvolume per corporatie. Het voorstel van het WSW is om de maximale borg vorm te geven op basis van zowel de nominale als de marktwaarde van de geborgde leningen. De uitwerking van de maximale borg ziet er dan grofweg als volgt uit:

1. De maximale borg op de nominale waarde wordt geïndexeerd op basis van de inflatie. Dit betekent: een correctie van de oorspronkelijk vastgestelde maximale borg in 2014 zijnde € 3,5 miljard, naar een bedrag van € 4,4 miljard (inhaalindexatie). Na 2024 wordt dit bedrag jaarlijks geïndexeerd.
2. Nieuw is dat de maximale borg ook een grens stelt op basis van de marktwaarde van de leningen. De maximale borg op de marktwaarde is gebaseerd op een daarvoor gebruikelijke methodiek uit de bankenwereld en wordt jaarlijks herijkt. De basis hiervan is de ontwikkeling van het risicokapitaal van WSW (maximaal 25% daarvan is beschikbaar voor één aanspraak), rekening houdend met de waarde van het onderpand. De maximale borg op marktwaarde van de leningen begrenst het hoogste te borgen bedrag. Als deze lager uitvalt dan de maximale borg op nominale waarde, geldt de grens van de marktwaarde als de maximale borg.
3. In aanvulling op de maximale borg gaat het WSW bij corporaties met een hogere marktwaarde van de leningen voorzichtiger om met het maximale bedrag dat zij kunnen lenen op basis van de waarde van hun bezit. Als een corporatie een hoge marktwaarde van de leningen heeft, vraagt het WSW verhoudingsgewijs meer vastgoed als onderpand.

Vanwege de grote opgaven én de nieuwe zekerheid van de marktwaarde bij de maximale borg, vinden wij deze wijziging verantwoord.

Wat betekent dit voor uw gemeente
Een aanpassing en indexatie van de maximale borg heeft zowel beleidsmatige consequenties als gevolgen voor de achtervangpositie van uw gemeente. De achtervang van gemeenten (50%) en het rijk (50%) is het sluitstuk van de zekerheidsstructuur binnen het borgstelsel. Pas wanneer het WSW niet aan zijn betaalverplichtingen kan voldoen en de overige buffers onvoldoende zijn, verstrekken gemeenten en het rijk renteloze geldleningen aan het WSW. Dit risico is zeer klein en aanspraken op de achtervang zijn nog nooit voorgekomen. De financiële grenswaarden blijven ongewijzigd, corporaties kunnen dus ook na aanpassing van de maximale borg nooit meer lenen dan financieel verstandig wordt geacht. Wanneer het WSW voor corporaties betaalverplichtingen moet overnemen en de laatste stap binnen het stelsel gezet wordt, dan kan in het uiterste geval een groter beroep worden gedaan op renteloze leningen van rijk en gemeenten. Daarentegen zorgt de introductie van een maximale borg op de marktwaarde van de leningen voor verbetering van de positie van de achtervang door een beperking van de risico’s. Dit biedt ook extra zekerheid voor gemeenten waarin corporaties werkzaam zijn die niet beperkt worden door de huidige maximale borg. In bijgevoegde uitleg van het WSW wordt daar nader op ingegaan.

Corporaties moeten de komende jaren hun investeringen opvoeren, omdat het nodig is om meer sociale huurwoningen te bouwen en de grote verduurzamingsopgave voort te zetten. De grootste

corporaties zullen vanaf 2026 de grens van de maximale borg bereiken. Dat beperkt deze corporaties in het nakomen van de landelijke én lokale prestatieafspraken. Met deze aanpassing kunnen ook zij de komende jaren nieuwe geborgde leningen aantrekken en dus verantwoord blijven investeren in alle gemeenten.

De hoogte van de maximale borg is vastgelegd in beleidsregels die het WSW op grond van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting moet opstellen. De achtervangovereenkomst tussen uw gemeente en het WSW hoeft niet gewijzigd te worden als gevolg van de verhoging van de maximale borg.

Ledenraadpleging en besluitvorming
Vanwege de grote opgaven én de nieuwe zekerheid van de marktwaarde bij de maximale borg, vinden wij dat deze aanpassing verantwoord. U wordt gevraagd of u instemt met het voornemen van de VNG om in te stemmen met het wijzigen van beleidsregel II ‘Kader voor borging van geldleningen van Deelnemers van Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw’ in verband met het aanpassen en indexeren van de maximale borg conform het voorstel van het WSW zoals gedaan op 26 april 2024.
Uw gemeentesecretaris ontvangt tegelijkertijd met het verzenden van deze brief een link naar een digitaal stemformulier om een stem namens het college uit te brengen. Gemeenten kunnen tot 26 maart 2025, 12.00 uur wel of niet instemmen met het voornemen van de VNG. Het formulier biedt ook ruimte om een inhoudelijke reactie te geven of om de stem nader toe te lichten.

Het VNG-bestuur zal naar verwachting op 23 april 2025 de uitkomsten van de ledenraadpleging bekrachtigen en met inachtneming van de resultaten van de ledenraadpleging een besluit nemen over het voorstel van het WSW. Daarna zal het WSW conform de ‘Overeenkomst WSW-VNG in verband met de beleidsregels’ het voorstel verder uitwerken in een definitief wijzigingsvoorstel van beleidsregel II. De gewijzigde beleidsregel wordt, wederom na goedkeuring door de VNG, voorgelegd aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Tot slot kan het WSW de gewijzigde beleidsregel gaan toepassen zodra dit proces naar verwachting medio dit jaar is afgerond.

Vragen en nadere uitleg
Het WSW heeft de aanpassingen toegelicht in het bijgevoegd document ‘Uitleg voorstel tot het aanpassen van de maximale borg’. Via deze link www.wsw.nl/gemeenten/praktijk kunt u een informatiefilm bekijken waarin het borgingsstelsel kort wordt uitgelegd. Indien u vragen heeft dan horen wij het graag. Hiervoor kunt u bellen naar het algemene nummer van de VNG, 070 - 373 83 93, of mailen naar info@vng.nl.

Wij verwachten u met deze brief voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Vereniging van Nederlandse Gemeenten

mr L.K. Geluk
Algemeen directeur