Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 18 maart 2025

Portefeuille: Volkshuisvesting (43)
Agendapunt: B8

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de verhoging van het maximaal geborgd leningvolume voor woningcorporaties

Het college van burgemeester en wethouders besluit

In te stemmen met de verhoging van het maximaal geborgd leningvolume voor woningcorporaties van € 3,5 miljard naar €4,4 miljard.

Kernboodschap

Het college heeft, in het kader van een ledenraadpleging van de VNG, ingestemd met de verhoging van het maximaal geborgd leningvolume voor woningcorporaties. Volgens het college is het van groot belang dat de corporaties meer kunnen gaan lenen om hun volkshuisvestelijke taken uit te kunnen blijven voeren. Op dit moment is het plafond €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. Als er voldoende steun is bij de leden van de VNG wordt de maximale borg met terugwerkende kracht geïndexeerd op basis van de inflatie naar €4,4 miljard. Daarna wordt dit bedrag jaarlijks geïndexeerd.

Bestuurlijke achtergrond

Het college van burgemeester en wethouders heeft in haar vergadering van 23 januari 2024 ingestemd met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, die per 1 mei 2024 is ingegaan.

Bestuurlijke prioriteit

Amsterdamse coalitieakkoord 2022-2026:

"We beschermen de sociale voorraad en we gaan veel intensiever samenwerken met de volkshuisvestingspartner van Amsterdam: de woningcorporaties. We dragen zorg voor genoeg ruimte om te bouwen en betrekken corporaties intensief bij stedelijke vernieuwing. We verwachten dat corporaties zich maximaal inzetten voor het verduurzamen en isoleren van hun bezit en dat zij zich eraan committeren dat er geen sociale woningen worden verkocht tenzij er evident meer voor worden teruggebouwd. We willen dat individuele corporaties aanspreekbaar zijn op de gemaakte afspraken."

Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

"We vragen veel van corporaties maar willen ons ook inzetten voor onze trouwe partners zodat zij hun kerntaak goed kunnen uitvoeren."

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid, onder a, van de Gemeentewet.

Het college is bevoegd het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren, voor zover niet bij of krachtens de wet de raad of de burgemeester hiermee is belast.

Onderbouwing besluit

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt voor gunstige financiering van woningcorporaties. Door borg (garant) te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van corporaties, zorgt het WSW ervoor dat corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt, tegen optimale voorwaarden. Om te voorkomen dat WSW een aanspraak krijgt op zijn borgstelling, kent het stelsel verschillende buffers en vangnetten. De Staat en gemeenten zitten als achtervang in het WSW.

De achtervang van gemeenten (50%) en het Rijk (50%) is het sluitstuk van de zekerheidsstructuur binnen het borgstelsel voor corporatieleningen. 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.

Wat nu voorligt is een verhoging van de maximale borg waardoor corporaties meer financiële ruimte krijgen om volkshuisvestelijk te presteren. Zonder deze verhoging lopen in Amsterdam woningcorporaties Ymere en De Alliantie binnen afzienbare tijd tegen het plafond aan waardoor zij geen extra geld meer kunnen lenen voor hun volkshuisvestelijke opgave. Het huidige borgingsplafond komt uit 2014 en is sindsdien nooit verhoogd met de inflatie. Het voorstel is om dit alsnog met terugwerkende kracht te doen.

De VNG vraagt nu in een ledenraadpleging om instemming op de volgende aanpassingen:

- De maximale borg op de nominale waarde wordt geïndexeerd op basis van de kerninflatie. Dit betekent: een correctie van de oorspronkelijk vastgestelde maximale borg in 2014 zijnde €3,5 miljard, naar een bedrag van €4,4 miljard (inhaalindexatie). Daarna wordt dit bedrag jaarlijks geïndexeerd op basis van de inflatiecijfers.
- Voor extra zekerheid wordt het maximale leenbedrag straks niet alleen door de nominale (oorspronkelijke) waarde van het vastgoed begrenst, maar ook door de marktwaarde ervan. Als de marktwaarde lager uitvalt dan de nominale waarde, geldt de grens van de marktwaarde als de maximale borg. In Amsterdam is de waarde van het vastgoed echter zo hoog, dat hier niet snel sprake van zal zijn.
- Als een corporatie een hoge marktwaarde van de leningen heeft, wordt er verhoudingsgewijs meer vastgoed gevraagd als onderpand. Ook dit beperkt het financiële risico. De norm op de onderpandratio is normaal gesproken 70%, voor grote corporaties neemt deze stapsgewijs af tot 55%. De aanvullende grens van marktwaarde is nu zo hoog gesteld dat die in die voorzienbare toekomst naar verwachting niet knellend zal zijn.

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 het Rijk en gemeenten.

De gemeente Amsterdam heeft zelf geen zeggenschap over de hoogte van de maximale borg van woningcorporaties. WSW kan de maximale borg verhogen na toestemming van het Rijk en de VNG. Vandaar dat de VNG nu een ledenraadpleging doet bij alle gemeenten. Wanneer de meerderheid van de gemeenten voor verhoging stemmen, kan het maximale borgingsplafond verhoogd worden. Het Rijk is ook voorstander van verhoging.

Verhoging van het plafond is gunstig voor de Amsterdamse corporaties. Zij zijn relatief groot en hebben meer ruimte nodig om aan de gevraagde extra woningbouw en duurzaamheidseisen te kunnen voldoen. De introductie van de extra grens op basis van de marktwaarde heeft in Amsterdam niet veel effect op het verlagen van het risico omdat de marktwaarde van het vastgoed in Amsterdam zeer hoog is.

Vanwege de grote opgaven én de nieuwe zekerheid van de marktwaarde bij de maximale borg, vindt de VNG deze aanpassing verantwoord. De VNG vraagt daarom om instemming 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.

De gemeentesecretaris heeft een link ontvangen 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.

De daadwerkelijk implementatie van het verhogen van het plafond, mochten de gemeenten instemmen, zal naar verwachting tot het einde van het jaar duren.

Participatie

Geen participatie. Het gaat hier om een ledenraadpleging van de VNG over hogere wet- en regelgeving zonder directe impact op bewoners.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

De achtervang WSW (garantie) betreft een niet uit de balans blijkende verplichtingen die wordt verantwoord in de financieringsparagraaf. Een eventuele begrotingsimpact (aanspraak op achtervang) heeft nog nooit plaatsgevonden en wordt op dit moment ook niet verwacht. De verhoging van het borgingsplafond resulteert in een marginale verhoging van het benodigde weerstandsvermogen.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

Niet van toepassing

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-008235	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2025-013993	Bijlage bij VNG brief aanpassing maximale borg wsw (pdf)
AD2025-013994	VNG brief Ledenraadpleging aanpassen maximale borg woningcorporaties (pdf)
AD2025-014125	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten