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

Memo

Van	WSW
Aan	VNG en alle gemeenten
Datum	28 januari 2025
Betreft	Uitleg voorstel tot het aanpassen van de maximale borg

Aanleiding
Corporaties kunnen voor het financieren van hun volkshuisvestelijke opgave tegen gunstige voorwaarden leningen aangaan waarvoor WSW borg staat. Het bedrag dat corporaties geborgd kunnen lenen is begrensd. Dat noemen we de maximale borg. De volkshuisvestelijke opgave is echter sterk veranderd sinds de laatste aanpassing van de maximale borg in 2014. Daarom ligt voor u een voorstel om de maximale borg aan te passen. In bijgaand filmpje leggen wij uit hoe de volkshuisvestelijke opgave in uw gemeente met borging van WSW optimaal wordt gefinancierd: Financiering van corporaties in uw gemeente.

De aanleiding voor de aanpassing is tweeledig. De maximale borg is sinds 2014 hetzelfde gebleven en niet geïndexeerd. Door kostenstijging en een grotere volkshuisvestelijke opgave lopen mogelijk een aantal corporaties op korte termijn tegen de maximale borg aan. Corporaties hebben ons daarom gevraagd te onderzoeken wat er mogelijk is.
We hebben de maximale borg geëvalueerd in samenwerking met VRO, de VNG en een aantal corporaties die deelnemen aan WSW. De huidige maximale borg is gebaseerd op onder andere de oude Woningwet en de inrichting van het borgstelsel en het kapitaalbeleid zoals dat gold in 2014. We kijken nu anders naar de manier waarop de maximale borg idealiter zou moeten worden ingericht.

Meer volkshuisvestelijke ruimte met een beter beheerst risico
Door het aanpassen van de maximale borg krijgen corporaties meer ruimte om volkshuisvestelijk te presteren terwijl het risico op een aanspraak op de achtervang (en dus u als gemeentelijke achtervanger) nog beter wordt beheerst. Dit klinkt wellicht tegenstrijdig, maar dat leggen we uit.

WSW stelt voor om de maximale borg als volgt vorm te geven. De maximale borg wordt begrensd op basis van zowel de nominale waarde[1] als de marktwaarde van de leningen[2] (hybride). In de praktijk leidt dat tot 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). Na 2024 wordt dit bedrag jaarlijks geindexeerd.
- 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.

[1] De nominale waarde van een lening is de nog openstaande schuld van de oorspronkelijke lening,
[2] De marktwaarde van een lening is de actuele waarde van alle toekomstige rente-en aflosverplichtingen van de lening, op basis van de huidige marktomstandigheden.

- In aanvulling op de maximale borg gaan we 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, vragen we verhoudingsgewijs meer vastgoed als onderpand. De norm op de onderpandratio[3] is normaal gesproken 70%, voor grote corporaties neemt deze stapsgewijs af tot 55%.

Risico op een aanspraak op de achtervang beter beheerst

Met de maximale borg wordt het concentratierisico beheerst: het risico dat de omvang van de leningportefeuille van één corporatie het borgstelsel in gevaar brengt.

In de huidige berekening van de maximale borg wordt op dit moment géén rekening gehouden met de marktwaarde van de leningen. Uit de casus Vestia is naar voren gekomen hoe het niet meenemen van de marktwaarde een risico kan zijn voor het stelsel. Een van de problemen van Vestia was de hoge marktwaarde van de leningen. Zo was de marktwaarde van de leningen op enig moment €9 miljard. De marktwaarde van het onderpand van Vestia was onvoldoende om de leningen mee te kunnen aflossen. Dit leverde een extra belasting van het stelsel op. Als het onwaarschijnlijke was gebeurd en Vestia was failliet gegaan, zou WSW naar verwachting met een schuldrestant overblijven na verkoop van het onderpand. Dat zou het systeem hebben belast en in een uiterste geval kunnen leiden tot het stoppen van borging, wat grote consequenties zou hebben gehad voor de financiering van de volkshuisvestelijke opgave. De kans op een dergelijk scenario was klein, maar de eventuele impact ervan des te groter. Met de nieuwe methodiek, beschermen we het hele systeem tegen dergelijke scenario's.

In de nieuwe methodiek wordt de marktwaarde van de leningen meegenomen bij het vaststellen van de maximale borg van een corporatie. Hiermee wordt het risico dat een corporatie het borgstelsel in gevaar brengt nog beter beheerst.

Corporaties krijgen meer ruimte om volkshuisvestelijk te presteren door de maximale borg te indexeren

Bij de vaststelling van de maximale borg in 2014, is gekozen voor een vaste maximaal geborgde schuld, zonder een (proces) afspraak over herijking of indexatie van dat bedrag. Sindsdien is de maximale borg dan ook ongewijzigd. De kosten voor de werkzaamheden voor corporaties zijn echter wel behoorlijk gestegen. Op basis van de evaluatie van de maximale borg en de gesprekken hierover met o.a. VNG, VRO en onze Deelnemersraad zien we ruimte om de huidige maximale borg, op basis van de nominale schuld, op een beheerste manier te verhogen. Voorgesteld wordt om de indexatie vanaf 2014 in te halen, zodat de maximale borg per prijspeil 1 januari 2025 €4,4 miljard zal zijn. Vanaf 2025 wordt vervolgens de maximale borg jaarlijks geindexeerd op basis van de kerninflatie.
Juist omdat we het risico op een aanspraak op de achtervang nog verder beperken, zoals hiervoor omschreven, kunnen we via deze (inhaal)indexatie corporaties op een beheerste wijze meer investeringsruimte bieden. Zo worden corporaties gecompenseerd voor de toegenomen kosten maar is een meer excessieve groei beperkt.

Een laatste belangrijk voordeel van het aanpassen van de maximale borg is dat de kans dat corporaties naast geborgde ook ongeborgde financiering aantrekken bij banken afneemt. Wanneer corporaties meer financiering nodig hebben voor hun volkshuisvestelijke prestaties dan de maximale borg, kunnen zij ook

[3] De onderpandratio berekent de verhouding tussen de marktwaarde van de door WSW geborgde leningportefeuille ten opzichte van de marktwaarde van het bij WSW ingezet of gevestigd onderpand.

ongeborgde leningen aantrekken tegen minder gunstige voorwaarden. Dit heeft een aantal nadelen. Het aantrekken van ongeborgde leningen is duurder waardoor er minder geld beschikbaar is voor het bouwen en verduurzamen van woningen. Ook is het hebben van ongeborgde leningen een complicerende factor voor zowel de corporaties als WSW. Mocht er op enig moment een financieel probleem optreden bij een corporatie. Dan is zowel een sectoroplossing, zoals het overnemen van leningen, als het verkopen van onderpand, ingewikkeld en meestal duurder.