



Raadsinformatiebrief

Onderwerp

Aanpassen maximale borg woningcorporaties (VNG Ledenraadpleging)

Geachte raadsleden,

Inleiding / aanleiding

Door het landelijke borgstelsel voor woningcorporaties via het Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna te noemen: het WSW), kunnen woningcorporaties onder andere goedkoper geldleningen aantrekken. Zij lenen dit geld om te kunnen investeren in nieuwbouwwoningen bestemd voor sociale verhuur én voor onderhoud en verduurzaming van bestaande sociale huurwoningen. Daarbij geldt dat het WSW de betalingsverplichtingen van de geldlening overneemt, in de situatie dat de betreffende woningcorporatie zelf niet meer aan de betalingsverplichtingen kan voldoen.

De woningcorporatie (in het borgstelsel ook wel 'deelnemer' genoemd) heeft zelf een vermogensbuffer en kasstroom én wordt hierop getoetst. Kan de woningcorporatie niet meer aan de betalingsverplichtingen voldoen, dan kent het borgstelsel de volgende buffers en vangnetten:

1. Allereerst het risicovermogen van het WSW;
2. Vervolgens de onderlinge waarborg van deelnemers, die wordt voldaan uit betalingen van deelnemers aan het WSW (ook wel bekend als 'het obligo');
3. Ten slotte heeft het WSW met de Staat en gemeenten de afspraak dat het WSW (indien nodig) kan beschikken over renteloze geldleningen. Dit is geregeld door middel van achtervangovereenkomsten. De Staat en gemeenten worden in het borgstelsel ook wel 'de achtervangers' genoemd.

Op de website van het WSW staat een informatiefilm: <https://www.wsw.nl/gemeenten/praktijk>.

Tot op heden is de gemeentelijke achtervang nooit aangesproken. Door de strenge risicobeheersing van het WSW, het toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties én de zekerheidsstructuur, is het risico voor gemeenten zeer beperkt. Het beperkte risico van het borgstelsel voor de achtervangers kan wellicht het beste worden uitgelegd aan de hand van een casus.

Casus Vestia

Een mogelijk bekende casus is woningcorporatie Vestia. Vestia was ooit de grootste woningcorporatie van Nederland. Enkele jaren terug stond deze woningcorporatie er financieel zéér slecht voor. Deze woningcorporatie bestaat inmiddels niet meer en het woningbezit is verdeeld over drie nieuwe woningcorporaties. Ondanks dat hebben de Staat en de gemeenten als achtervangers (destijds) géén renteloze leningen hoeven te verstrekken.

**Voorstel: verhoging borg, maar ook betere risicobeheersing**

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna te noemen: de VNG) spreekt namens de gemeenten met het WSW. Op 3 februari 2025 ontving de gemeente Oirschot bijgevoegde brief met kenmerk 'U202500035 – Lbr. 25/003' (bijlage 1).

De VNG geeft in de brief aan dat de grootste woningcorporaties waarschijnlijk vanaf 2026 de grens van de maximale borg bereiken. Het WSW stelt dan ook voor om het maximaal geborgd leningvolume per woningcorporatie aan te passen en te indexeren. Deze aanpassing en indexering biedt ook de grotere woningcorporaties hierdoor verantwoord meer investeringsruimte. Zij kunnen hierdoor namelijk de komende jaren ook nieuwe geborgde leningen aantrekken.

Het WSW voerde in samenwerking met het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna te noemen: ministerie van VRO), de VNG en een aantal deelnemers een evaluatie uit. Dit naar aanleiding van de wens om de maximale borg te verhogen. 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.

Met de maximale borg wordt het concentratierisico beheerst. Het concentratierisico is het risico dat de omvang van de leningportefeuille van één woningcorporatie het borgstelsel in gevaar brengt. De maximale borg is in 2014 vastgesteld op 3,5 miljard euro. Deze is sindsdien nooit aangepast of geïndexeerd. Door kostenstijgingen en een grotere volkshuisvestelijke opgave, loopt mogelijk een aantal woningcorporaties op korte termijn tegen de maximale borg aan (zoals in de brief van de VNG aangegeven). Door het aanpassen van de maximale borg, krijgen woningcorporaties meer ruimte om volkshuisvestelijk te presteren. Dit terwijl het risico op een aanspraak op de achtervang nog beter wordt beheerst. In de huidige berekening van de maximale borg wordt op dit moment namelijk géén rekening gehouden met de marktwaarde van de leningen.

Het voorstel is nu om de borg te verhogen naar 4,4 miljard euro. Uit de casus Vestia is naar voren gekomen hoe het niet meenemen van de marktwaarde een risico kan zijn voor het borgstelsel. Dit wordt door de voorgestelde wijziging wel meegenomen. Een belangrijk voordeel van het aanpassen van de maximale borg is dat de kans afneemt dat een woningcorporatie ook niet geborgde financieringen aantrekt bij banken.

Ter voorbereiding op besluitvorming door het bestuur van de VNG, houdt de VNG een ledenraadpleging.

Al enige tijd bereiken ons signalen dat de investeringsruimte van woningcorporaties afneemt. We vernemen dit rechtstreeks van de woningcorporaties waarmee we samenwerken (Wooninc. en **'thuis'**), maar bijvoorbeeld ook via berichtgeving van Aedes. Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties. Als er niets verandert, kunnen woningcorporaties op termijn niet meer investeren in het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen én het verduurzamen van bestaande sociale huurwoningen.



Dit is onwenselijk en een landelijk erkend probleem. Het bericht van de VNG komt dan ook niet als een verrassing. Ondanks dat we de gewenste aanpassing ondersteunen, neemt dit niet alle zorgen weg ten aanzien van de investeringsruimte van woningcorporaties voor de (middel)lange termijn.

Samenvatting / toelichting

Door het borgstelsel kunnen corporaties investeren in de grote opgaven ten aanzien van sociale huurwoningen. De opgaven hebben betrekking op nieuwbouw van sociale huurwoningen én onderhoud en verduurzaming van bestaande sociale huurwoningen. Gezien de landelijke, regionale en lokale opgaven én de financiële uitdagingen, is aanpassing en indexering van de maximale borg nodig. Zonder aanpassing en indexering worden corporaties beperkt 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, zonder dat het risicoprofiel groter wordt.

Door het borgstelsel kunnen woningcorporaties landelijk (en dus ook in Oirschot) dus blijven investeren in de nieuwbouw van sociale huurwoningen én het onderhouden en verduurzamen van bestaande sociale huurwoningen. De aanpassingen leiden niet tot een groter risicoprofiel van het WSW. Het risico dat we worden aangesproken op onze achtervangpositie blijft beperkt.

Gevolgen

De maximale borg wordt hoger. Door het meenemen van de marktwaarde van de leningen, daalt echter het risico op aanspraak op de achtervang. Hiermee blijft het financieel risico minimaal. De achtervang van gemeenten (50%) en de Staat (50%) is het sluitstuk van de zekerheidsstructuur binnen het borgstelsel.

De gemeenten en de Staat verstrekken pas renteloze leningen aan het WSW als het WSW niet meer aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen. Gemeentelijke aanspraken op de achtervang zijn nog nooit voorgekomen. De financiële grenswaarden blijven ongewijzigd. Woningcorporaties kunnen dus ook na aanpassing van de maximale borg nooit meer lenen dan financieel verstandig wordt geacht. De introductie van een maximale borg op de marktwaarde van de leningen, zorgt – door een beperking van de risico's – voor verbetering van de positie van de achtervang.

De conclusie is dat de voorgestelde aanpassingen niet leiden tot een groter risicoprofiel van het WSW. Het risico dat er een beroep wordt gedaan op onze achtervangpositie blijft beperkt. De aanpassingen vergroten alleen ons aandeel in een eventuele aanspraak die WSW op gemeenten kan doen wanneer Rijk en gemeenten als achtervangers in beeld komen om renteloze leningen te verstrekken. De achtervang via het WSW is in de 'Programmabegroting 2025 – Oirschot' opgenomen (pagina 64).

**Vervolg**

Het bestuur van de VNG 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.

Besluit

Op 25 februari 2025 heeft ons college het volgende besluit genomen:

1. In te stemmen 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.
2. De raad hierover door middel van een raadsinformatiebrief te informeren.

De burgemeester besluit:

1. De gemeentesecretaris te machtigen om bij de VNG-ledenraadpleging ‘aanpassen maximale borg woningcorporaties’ in te stemmen met het voorstel.

Bijlagen

1. Brief van de VNG met kenmerk ‘U202500035 – Lbr. 25/003’ van 31 januari 2025 (COSA-document 25.B004583);
2. Memo ‘Uitleg voorstel tot het aanpassen van de maximale borg’ van het WSW van 28 januari 2025 (COSA-document 25.B004584).

Oirschot, 25 februari 2025

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



Saskia Willems-van Ulden
secretaris



Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester