



gemeente **Oosterhout**

Collegevoorstel OG

Zaak: Voorstel tot het aanpassen van de maximale borg – WSW

Zaaknummer: 1065868

Datum: 18 maart 2025	Initialen auteur: VH	Bereikbaar: 14 0162
Status: Openbaar	Team: Buiten Beleid	

Onderwerp:

Voorstel tot het aanpassen van de maximale borg – WSW

Geraadpleegde teams:

Buiten Beleid en Control

Communicatie: -

Bijlagen:

- ☐ Brief door college
- ☐ Raadsinformatiebrief
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 39
- ☐ Raadsvoorstel
- ☒ Overige bijlagen:
 - Brief WSW VNG
 - Toelichting WSW (memo)
 - Raadsbesluit 11 september 2001

Behandeling in / door:

☐ Raad

Datum:

Aard behandeling:

Portefeuillehouder

D. Melsen

Geheimhouding op	Titel	Grondslag WOO	Tot wanneer
-	-	-	-

COLLEGE VOORSTEL

Datum: 18 maart 2025	Openbaar	Zaaknummer: 1065868
Onderwerp: aangepaste achtervang-overeenkomst WSW		
Voorstel:		
1. In te stemmen met het voornemen van de VNG om akkoord te gaan 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 borging van woningcorporaties, conform het voorstel van het WSW van 26 april 2024.		

Samenvatting

De gemeenteraad heeft op 11 september 2001 ingestemd met het aangaan van een achtervang-overeenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

In 2021 zijn door WSW, Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), het ministerie van Binnenlandse zaken (BZK) en deelnemers WSW - verbeteringen doorgevoerd in het borgstelsel. Op 1 mei 2024 is er een nieuwe achtervangovereenkomst in werking getreden die alle eerder afgesloten overeenkomsten heeft vervangen (ZN.1034933).

De maximale borg die corporaties kunnen verkrijgen, is echter sinds 2014 niet aangepast of geïndexeerd. Door kostenstijgingen en een groeiende volkshuisvestelijke opgave dreigen sommige corporaties op korte termijn wellicht tegen deze limiet aan te lopen. Daarom is door WSW, in samenwerking met onder andere het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en deelnemende corporaties, een voorstel ontwikkeld om de maximale borg aan te passen.

Dit heeft geleid tot een hernieuwde achtervang-overeenkomst welke nu ter instemming voorligt.

Aanleiding

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borgt leningen van woningcorporaties. Corporaties zijn hierdoor in staat om met gunstige financieringsmogelijkheden sociale huurwoningen te realiseren en in stand te houden.

Het rijk en de gemeenten staan elk voor 50% in de achtervang bij het WSW (25% wordt verdeeld over alle gemeenten en 25% wordt toegerekend aan één gemeente die in de lening overeenkomst is vermeld of aan de gemeenten waar de corporatie sociale huurwoningen bezit). Wanneer een corporatie in financiële problemen raakt, zorgt het WSW dat rentebetalingen en aflossing van leningen doorgaan. Het WSW betaalt dit uit eigen kapitaal. Dat kapitaal kan worden aangevuld door obligo (een vooraf afgesproken heffing) bij alle deelnemende corporaties op te halen. Pas wanneer dat onvoldoende is, komen rijk en gemeenten als achtervanger in beeld om renteloze leningen te verstrekken. Het risico voor de achtervangers is overigens beperkt, tot nu toe heeft het WSW daar nooit een beroep op gedaan.

Nu ligt er een voorstel voor om het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te indexeren. Mede door de kostenstijgingen en een groeiende volkshuisvestelijke opgave, dreigen sommige corporaties op korte termijn tegen deze limiet aan te lopen. Daarom is door WSW, in samenwerking met onder andere het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en deelnemende corporaties, een voorstel ontwikkeld om de maximale borg aan te passen.

WSW stelt voor om de maximale borg op twee manieren te begrenzen: op basis van de nominale waarde van de leningen en op basis van de marktwaarde van de leningen (hybride model).

Dit leidt tot de volgende wijzigingen:

- De maximale borg op de nominale waarde wordt geïndexeerd op basis van de kerninflatie, wat betekent dat de borg vanaf 2025 verhoogd wordt van €3,5 miljard naar €4,4 miljard (inhaalindexatie). Na 2025 wordt dit bedrag jaarlijks geïndexeerd.
- De maximale borg op de marktwaarde wordt geïntroduceerd, waarbij rekening wordt gehouden met de waarde van het onderpand en het risicokapitaal van WSW. Indien de marktwaardegrens lager is dan de nominale grens, geldt deze als de maximale borg.
- Voor corporaties met een hoge marktwaarde van leningen wordt een strengere onderpandratio gehanteerd, wat betekent dat zij meer vastgoed als onderpand moeten inbrengen.

Welke data zijn gebruikt en op welke manier wordt de uitvoering gemonitord?

N.v.t

Welke externe belanghebbenden zijn betrokken en hoe is het proces gevoerd?

De achtervang-overeenkomst is opgesteld in samenwerking tussen:

- WSW
- VNG
- BZK
- Diverse deelnemende corporaties.

Er is geen aanvullende participatie vereist.

Wat willen we gaan doen?

De nieuwe achtervang-overeenkomst aan te gaan. Een gedetailleerde uitleg over de wijzigingen vindt u in bijlage toelichting van WSW en VNG.

Daar de gemeenteraad op 11 september 2001 heeft ingestemd met het aangaan van een ongelimiteerde achtervang-overeenkomst met WSW en het hier een aanpassing aan de overeenkomst betreft, wordt voorgesteld de raad middels een raadsbrief hierover te informeren en niet opnieuw een raadsbesluit te vragen, dit conform de werkwijze bij de aanpassingen in de achtervangovereenkomsten in 2021 en 2024.

Afweging van argumenten voor en tegen?

Als gemeente zijn wij via de achtervang-overeenkomst betrokken bij het borgstelsel van WSW. Dit betekent dat wij in uitzonderlijke gevallen kunnen worden aangesproken wanneer een corporatie niet aan haar verplichtingen kan voldoen. Echter hebben wij te maken met een corporatie welke financieel gezond en solide is en welke meer investeert dan gemiddeld.

Het voorgestelde model biedt de volgende voordelen:

- *Meer investeringsruimte voor woningcorporaties*
Door de inhaalindexatie kunnen corporaties blijven investeren in sociale woningbouw en verduurzaming.
- *Betere risicobeheersing*
Door de marktwaarde van leningen mee te nemen, wordt het risico op een ongecontroleerde groei van schulden en een mogelijke aanspraak op de achtervang beter beheerst.
- *Beperking van ongeborgde financiering*
Corporaties hoeven minder vaak dure ongeborgde leningen af te sluiten, wat de financiële stabiliteit ten goede komt en de huurprijzen binnen de sociale sector betaalbaar houdt.
- *Financiële consequenties*
De voorgestelde aanpassing vermindert het risico op een toekomstige aanspraak op de gemeentelijke achtervang. De indexatie van de maximale borg betekent dat corporaties meer kunnen lenen, maar door de aanvullende risicobeperkende maatregelen blijft de kans op daadwerkelijke achtervang verplichtingen beperkt.
- *Juridische consequenties*
De gemeente blijft als achtervanger betrokken bij WSW en dient in te stemmen met de aangepaste achtervang-overeenkomst. Juridische toetsing heeft geen bezwaren opgeleverd.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen?

Aan het ondertekenen van de nieuwe achtervang-overeenkomst zijn geen kosten verbonden.

Risico's?

Het beperkte risico bestaat dat gemeente wordt aangesproken op haar borgstelling en zodoende renteloze leningen aan WSW dient te verstrekken.

Communicatie

Kernboodschap:

De gemeenteraad heeft op 11 september 2001 ingestemd met het aangaan van een achtervang-overeenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In 2021 zijn door WSW, Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), het ministerie van Binnenlandse zaken (BZK) en deelnemers WSW sterke verbeteringen doorgevoerd in het borgstelsel. Dit heeft geleid tot een nieuwe achtervang-overeenkomst voor nieuw af te sluiten leningen, per 1 augustus 2021.

De maximale borg die corporaties kunnen verkrijgen, is sinds 2014 niet aangepast of geïndexeerd. Door kostenstijgingen en een groeiende volkshuisvestelijke opgave dreigen sommige corporaties op korte termijn tegen deze limiet aan te lopen. Daarom is door WSW, in samenwerking met onder andere het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en deelnemende corporaties, een voorstel ontwikkeld om de maximale borg aan te passen.

Dit heeft geleid tot een hernieuwde achtervang-overeenkomst waarmee het College van de gemeente Oosterhout heeft ingestemd.