



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten



RAADGEVER

Gemeenten, corporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Bij het gemeentelijk woonbeleid zijn gemeenten en corporaties op elkaar aangewezen. Corporaties investeren in sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed. Zij maken op basis van de gemeentelijke woonvisie hierover met de gemeente en de huurdersorganisatie prestatieafspraken. Voor de financiering sluiten zij leningen af die kunnen worden geborgd door de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Rijk en gemeenten vormen de achtervang van die borging.

“De gemeente staat garant voor een lening van de woningcorporatie, maar wie betaalt het gelag als het misgaat?”

Borging van leningen van een corporatie

Voor de financiering van diensten van algemeen economisch belang (DAEB) kan een corporatie leningen bij een bank aantrekken die worden geborgd door het WSW. Door die borging kan de bank een lagere rente in rekening brengen. De borgstelling is mogelijk omdat Rijk en gemeenten garant staan voor het WSW. Dit heet de achtervang. Het rentevoordeel dat alle corporaties samen krijgen wordt geschat op ongeveer € 850 miljoen per jaar bij 0,1% rentevoordeel. Dit voordeel helpt corporaties om bij te dragen aan het gemeentelijke woonbeleid. De achtervangpositie kan van invloed zijn op de gemeentefinanciën. Bovendien is er een relatie tussen de gemeentelijke woonvisie en de werkzaamheden waarvoor corporaties geld lenen. Daarom is het van belang dat raadsleden op de hoogte zijn van de rol van gemeenten in de borging door het WSW.

Risico's

Hoe groot is het risico van de achtervang? Mocht een corporatie niet in staat zijn om geborgde leningen af te lossen, dan zijn er afspraken over de betaling via het WSW. Borging vindt plaats in drie schillen:

- In eerste instantie wordt een beroep gedaan op eigen tegoeden van het WSW - ongeveer € 0,5 miljard

- Vervolgens kan het WSW een bedrag innen bij de corporaties die deelnemen in het WSW – maximaal ongeveer € 3,4 miljard
- Ten slotte kan het WSW renteloze leningen opvragen bij Rijk (50%) en gemeenten (50%).

De kans dat de gemeenten op grond van de achtervangovereenkomst aangesproken worden om renteloze leningen te verschaffen, is onder de huidige omstandigheden bijzonder klein. Ook toen de grootste corporatie van Nederland, Vestia, in de problemen kwam, hoefden Rijk en gemeenten niet bij te springen. Dat is sinds de oprichting van het WSW in 1983 ook nog nooit gebeurd.

Achtervangovereenkomst

Als een gemeente borg staat voor een lening aan een corporatie, gebeurt dit op basis van een achtervangovereenkomst. Dit kan per lening worden geregeld (de gemeente tekent dan als vierde partij de leningovereenkomst, naast de corporatie, de bank en het WSW). Veel gemeenten hebben echter een generieke achtervangovereenkomst met het WSW, al dan niet gelimiteerd per corporatie, in de tijd of tot een maximum bedrag (de gemeente tekent dan niet de aparte leningovereenkomsten).

Waar heeft u als raadslid invloed op?

Er kan door de gemeente een relatie worden gelegd tussen nieuwe borgingen en investeringen van de corporatie in de gemeente. De borging van leningen kan worden gekoppeld aan de prestatieafspraken. Voorwaarde is dan wel dat de gemeente geen gebruik maakt van een generieke achtervangovereenkomst. De gemeente is op zich niet verplicht om voor de financiering van investeringen van corporaties nieuwe achtervangovereenkomsten aan te gaan. Maar dit heeft tot gevolg dat het WSW niet borg kan staan voor een door een corporatie aan te trekken lening en de corporatie vervolgens een bepaalde activiteit niet of moeilijker kan financieren.

Meer informatie

www.wsw.nl/gemeenten

www.vng.nl/wonen

Deze raadgever is onderdeel van een reeks VNG-raadgevers over uiteenlopende onderwerpen. U vindt alle raadgevers op www.vng.nl/raadsleden. Op deze pagina staat nog meer informatie speciaal voor raadsleden.