

Vergaderjaar 2016–2017

29 453

Woningcorporaties

Nr. 431

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 december 2016

1. Inleiding

Met de Kamerbrief van 17 mei 2016 heb ik verschillende maatregelen geïntroduceerd en voorstellen gedaan ter versterking van de risicobeheersing en prikkelwerking in het borgingsstelsel (Kamerstuk 29 453, nr. 417). Een van de voorstellen was om premiedifferentiatie te introduceren, wat inhoudt dat corporaties met een beter risicoprofiel een lagere borgstellingsvergoeding betalen aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en corporaties met een slechter risicoprofiel een hogere borgstellingsvergoeding. Het WSW heeft de afgelopen maanden een methodiek voor premiedifferentiatie uitgewerkt. Met deze brief informeer ik uw Kamer over deze methodiek en de nieuwe tarieven die het WSW voor 2017 zal gaan hanteren. Daarnaast ga ik in deze brief ook kort in op de stand van zaken ten aanzien van enkele andere maatregelen/voorstellen uit de Kamerbrief van 17 mei.

2. Premiedifferentiatie

De reden voor de introductie van premiedifferentiatie is dat corporaties zich hierdoor naar verwachting meer bewust worden van de risico's en de factoren die hier aan ten grondslag liggen. Hierdoor kunnen corporaties een prikkel voelen om de risico's verder te beperken, waarbij ze ook worden beloond voor het beter presteren dan de WSW-normen.

Het WSW gaat vier premiecategorieën hanteren: een laag tarief met een afslag van 20% op het huidige basistarief (0,0069% van het nominale geborgde schuldomborg per kwartaal), een laag midden tarief met een afslag van 10%, een hoog midden tarief met een opslag van 10% en een hoog tarief met een opslag van 20%. Corporaties worden in categorieën ingedeeld op basis van de rating die volgt uit het risicobedoelingsmodel van het WSW. Daar bovenop hanteert het WSW een correctiefactor zodat premiedifferentiatie op portefeuilleniveau budgetneutraal uitpakt. Hierdoor kunnen de op- en afslagen in de praktijk iets lager of hoger

uitvallen dan 20% of 10%, afhankelijk van de verdeling van corporaties over de premiecategorieën. Het WSW bewaakt daarbij dat de afwijkingen beperkt blijven.

Tabel 1 geeft de nieuwe tarieven voor 2017 en de verdeling over de corporaties weer. De 14 corporaties in de hoog risico categorie gaan gemiddeld € 9.128 meer premie betalen per kwartaal (€ 57.572 in plaats van € 48.453). De financiële impact van premiedifferentiatie is dus beperkt. Er is bewust gekozen om een laag tarief categorie te hanteren waar op dit moment nog weinig corporaties inzitten, omdat er daardoor nog ruimte is voor verbetering. Dit bevordert de prikkelwerking.

Tabel 1: Premiecategorieën, tarieven en verdeling over corporaties

Premiecategorie	Kwartaaltarief 2017	Aantal corporaties	Geborgd volume (€ mln)
Laag tarief (AAA tot A-):	0,0055%	2	48
Laag midden tarief (BBB+ tot BBB-)	0,0061%	177	41.622
Hoog midden tarief (BB+ tot BB-)	0,0075%	139	31.163
Hoog tarief (B+ en lager)	0,0082%	14	9.831

3. Inspanningsverplichtingen achtervangovereenkomst

In de brief van 17 mei is aangekondigd dat in de achtervangovereenkomst per 1 januari 2017 in aanvulling op de bestaande harde normen drie typen inspanningsverplichtingen toegevoegd zullen worden. Dit betreft de verplichtingen dat (1) het WSW zich inspent om niet eerder dan nodig aanspraak te doen op de achtervang, (2) het Rijk zich inspent om bij een eventuele aanspraak zo snel mogelijk een renteloze lening te verstrekken, en (3) het WSW zich inspent om vervolgens een eventuele achtervanglening weer zo snel mogelijk terug te betalen. In de nadere uitwerking blijkt echter dat de tweede inspanningsverplichting complexer is dan vooraf gedacht. Als het Rijk namelijk zo snel mogelijk de renteloze lening verstrekt aan het WSW dan bestaat het risico dat het Rijk al een lening heeft verstrekt voordat het obligo¹ is uitgewonnen. Daarmee zou het Rijk dus (ten onrechte) het obligo gaan voorschieten voor de sector. Dit is nadrukkelijk niet mijn bedoeling. Om die reden wordt nu in overleg met het WSW gekeken naar manieren om dit op te lossen. Dit betekent dat aanpassing van de achtervangovereenkomst per 1 januari 2017 niet meer haalbaar is. Hierbij speelt ook mee dat een voorgenomen aanpassing van de overeenkomst eerst drie maanden ter consultatie voorgelegd dient te worden aan alle belanghebbende geldgevers.

4. Prikkel voor gemeenten

Om te zorgen dat gemeenten de risico's beter meewegen en ook de mogelijkheid hebben om invloed uit te oefenen op de activiteiten en risicobeheersing van corporaties zijn de afgelopen tijd verschillende stappen gezet. Zo kunnen gemeenten inmiddels over veel informatie beschikken ten aanzien van de financiële positie van corporaties. Dit betreft onder andere de indicatieve bestedingruimte woningcorporaties, het rekenmodel financiële ratio's van WSW en de transparantietool van Aedes. Daarnaast is in de herziene handreiking prestatieafspraken meer

¹ Het obligo is de onderlinge waarborg tussen corporaties. Indien een aanspraak op de borg wordt gedaan, kan het WSW dit ten eerste opvangen door onderpand uit te winnen en het eigen vermogen aan te spreken. Indien deze zekerheden niet toereikend zijn, is het WSW verplicht obligo's op te vragen bij de WSW-deelnemers. Pas als dit onvoldoende is, wordt een aanspraak gedaan op de achtervang.

aandacht besteed aan het belang van een goede risicoafweging door gemeenten, onder andere door te wijzen op de voordelen van een gelimiteerde achtervangovereenkomst tussen gemeenten en het WSW. In het verleden hebben veel gemeenten een generieke ongelimiteerde achtervangovereenkomst afgesloten, waardoor deze gemeenten automatisch achtervang staan voor geborgde leningen van corporaties zodra deze goedgekeurd zijn door het WSW. Het voordeel van een gelimiteerde achtervangovereenkomst is dat gemeenten meer in control zijn, doordat ze vaker mee moeten tekenen voor de achtervang. Hierdoor worden gemeenten gestimuleerd om beter na te denken over het achtervangrisico dat zij bereid zijn te lopen. Ook de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in een ledenbrief gewezen op de voordelen van een gelimiteerde achtervangovereenkomst. Indien gemeenten besluiten hun achtervangovereenkomst om te zetten naar een gelimiteerde overeenkomst dan dienen zij hiervoor een verzoek in te dienen bij het WSW. Tot slot is de VNG in samenwerking met het WSW en de commissie Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) ook bezig om een model te ontwikkelen voor het kwantificeren van het achtervangrisico van de gemeenten en de manier waarop gemeenten hierover kunnen rapporteren in het jaarverslag.

In het kader van de achtervangpositie van gemeenten is ook relevant om te melden dat de achtervangpositie van individuele gemeenten niet altijd helemaal in verhouding staat tot de investeringen die een corporatie in die specifieke gemeente doet of heeft gedaan. In overleg met de VNG en het WSW zal worden gekeken naar manieren om een onwenselijke scheve verdeling in de achtervangpositie tussen gemeenten te voorkomen. Een gelimiteerde achtervangovereenkomst kan daar in ieder geval aan bijdragen doordat dit gemeenten de mogelijkheid geeft alleen te tekenen voor de achtervang als het leningen voor investeringen in de eigen gemeente betreft.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok