

Ons kenmerk NT/RR/190424
Onderwerp Inzicht WSW t.b.v. debat Eerste Kamer 'Wonen en Bouwen in Nederland'
Datum 19 april 2024

Eerste Kamer
Commissie voor Binnenlandse Zaken

Inzichten WSW ten behoeve van debat Eerste Kamer 'Wonen en Bouwen in Nederland'

Geachte leden van de Eerste Kamer,

WSW is geïnformeerd over het aanstaande debat van de Eerste Kamer over het onderwerp Wonen en Bouwen in Nederland, waarbij het vraagstuk van de regie en de rol van overheid, corporaties en marktpartijen wordt gezien in het licht van de grote opgave waar Nederland voor staat. De Staat van de Volkshuisvesting 2023 en de Staat van de corporatiesector 2023 dienen als basis voor dit debat en aan meerdere partijen is gevraagd om voorafgaand aan het debat een position paper te schrijven. Ook WSW, borger van woningcorporaties, vindt het van groot belang om zijn bijdrage aan het debat te leveren. Het overheidsbeleid ten aanzien van sociale huren heeft mogelijk gevolgen voor de individuele borgbaarheid van corporaties en het gehele borgstelsel. WSW deelt hieromtrent graag zijn inzichten.

Voorspelbaar, consistent huurbeleid en borgbaarheid

Naar aanleiding van de Nationale prestatieafspraken worden er veel investeringen van corporaties verwacht zowel op het gebied van nieuwbouw als verduurzaming en woningverbetering. Voor deze investeringen zullen corporaties meer (geborgd) moeten gaan lenen. Voor het aantrekken van deze (geborgde) leningen is voorspelbaarheid in het huurbeleid cruciaal.

Huurinkomsten zijn de belangrijkste inkomstenbron voor corporaties. Als kasstromen van corporaties minder voorspelbaar worden, boeten de kasstroomprognoses van corporaties aan actualiteit in en wordt het steeds uitdagender om op basis daarvan (lange termijn) verplichtingen aan te gaan. Dit geldt voor corporaties maar ook voor WSW. Immers, met geborgde leningen met looptijden tot 50 jaar, legt WSW zich vast voor een lange termijn. Concreet kunnen minder voorspelbare kasstromen voor corporaties ertoe leiden dat zij minder geborgde leningen kunnen aantrekken en daarmee minder kunnen investeren. Enerzijds omdat corporaties naar verwachting grotere buffers zullen gaan aanhouden, anderzijds omdat WSW mogelijk via een lagere borging rekening moet houden met de mindere voorspelbaarheid van huurinkomsten.

WSW is gezien het bovenstaande een groot voorstander van het hebben van een duidelijk en consistent systeem van huurverhoging. Zodat huurinkomsten van corporaties voorspelbaar blijven en de borgbaarheid en daarmee investeringscapaciteit van corporaties niet vanwege onvoorspelbare kasstromen negatief worden beïnvloed.

Met vriendelijke groet,
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

R. Röttscheid MFE
Bestuursvoorzitter

WSW

WSW zorgt via borging voor gunstige financiering van woningcorporaties die deelnemer zijn bij WSW, tegen zo laag mogelijke kosten. Vrijwel alle corporaties zijn deelnemer van WSW. WSW verstrekt langdurige borging aan zijn deelnemers voor leningen met looptijden tot 50 jaar. Het huidige uitstaand volume aan geborgde leningen bedraagt 90 miljard. WSW ondersteunt daarmee zijn deelnemers bij de uitvoering van hun kernactiviteit: het bouwen en beheren van sociale huurwoningen. WSW voert zijn missie uit door inzicht te verkrijgen in risico's en deze te beoordelen, door geldleningen te borgen en onafhankelijk inzicht te verschaffen.