

Geachte relatie,

In de komende maanden verstrekt WSW de borgingsplafonds aan deelnemende corporaties op basis van de dPi2020. Zoals u van ons bent gewend, kennen wij de borgingsruimte aan de meeste deelnemers op voorhand toe voor een periode van drie jaar. Dit jaar gaan wij anders om met het derde jaar en beperken wij de berekening tot een periode van twee jaar. De reden hiervoor is dat wij als gevolg van overheidsmaatregelen een toenemende onzekerheid zien in de prognose-informatie van corporaties. Wij vinden het daarbij van belang te vermelden dat bij gelijkblijvende omstandigheden voor uw corporatie geen beperking in de financieringsruimte optreedt, omdat kaders niet wijzigen. Wel betracht WSW meer terughoudendheid op langere termijn. Wij lichten onze beweegredenen en de impact voor uw corporatie toe in deze brief.

Risicoprofiel van de sector in relatie tot u als deelnemer

Bij de toekenning van borgingsruimte beoordelen wij het risicoprofiel van onze deelnemers op basis van onze beoordelingskaders. Wij betrekken hierbij ook het totale risico dat wij zien voor de gehele sector vanwege de impact op de robuustheid van het borgstelsel.

In de afgelopen jaren zagen wij dat overheidsmaatregelen in toenemende mate de kasstroom van de corporaties raken. Door deze maatregelen neemt de voorspelbaarheid van de prognose-informatie af en neemt de onzekerheid op de langere termijn toe. Uit de cumulatieve impact van maatregelen concluderen wij eveneens dat de verdien capaciteit onder druk staat, met name voor de langere termijn. In deze context zien wij tevens het recente besluit tot bevrozing van de huren in 2021. Hoewel hierbij compensatie is toegezegd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is nog onduidelijk hoe dit voor individuele corporaties en het totaal van deelnemers uitpakt.

Op sectorniveau zien we een toenemend investeringsvolume voor de opgaven die corporaties onderkennen in zowel de bestaande voorraad als voor nieuwbouw. Dit doet een groot beroep op onze borging in de komende jaren, waardoor voorspelbaarheid van de kasstromen en verdien capaciteit voor WSW van groot belang zijn. In combinatie met de politieke druk op de verdien capaciteit en de daarmee gepaard gaande onzekerheid in de prognose-informatie, zien wij dit als een verhoogd risico voor het borgstelsel.

Geen groei borgingsruimte in 2023 op basis van dPi2020

Om dit risico te beheersen en daarbij de zorgvuldigheid in acht te nemen, besloten wij om dit jaar geen groei aan borgingsruimte toe te kennen voor het jaar 2023 op basis van de dPi2020. Dit betekent dat eventuele groei van het geborgd volume op basis van de dPi2020 alleen wordt toegekend voor de jaren 2021 en 2022 en niet voor het jaar 2023.

Wat betekent dit voor uw corporatie?

WSW geeft dit jaar de eventuele groei aan borgingsruimte niet vrij voor het jaar 2023. De borgingsruimte voor 2023 zal worden beoordeeld in 2022 op basis van de dPi2021. WSW toetst het toekennen van borgingsplafonds aan de criteria zoals u die kent. Die criteria zien voornamelijk toe op de financiële ratio's en WSW wijzigt de normen bij deze ratio's niet. Dit houdt in dat bij gelijkblijvende omstandigheden volgend jaar de groei in het borgingsplafond voor de financieringsbehoefte van uw in 2023 ingerekende plannen wordt vrijgegeven.

U ervaart door deze maatregel van WSW mogelijk een hogere onzekerheid of de borgingsruimte wordt toegekend en of uw corporatie nog steeds verplichtingen kan aangaan. Wij zijn ons daarvan bewust, maar vinden het belangrijk om te handelen vanuit het perspectief van de robuustheid van het borgstelsel en het onderlinge karakter van de afspraken die daarbij gelden. Gegeven het feit dat de kaders niet wijzigen, verwachten wij onverminderd dat u zelf scenario-analyses uitvoert op de hardheid van kasstromen in relatie tot financiële ratio's. Zo kunt u inschatten of uw corporatie aan de criteria voor borgbaarheid blijft voldoen.

Hoe gaat WSW hiermee verder?

Het hiervoor toegelichte besluit neemt WSW in reactie op de overheidsmaatregel om de huren per 1 juli 2021 te bevriezen. Het besluit heeft betrekking op het jaar 2023 op basis van de dPi2020. De komende periode analyseren wij de mate waarin compensatie van de overheid doorwerkt, evenals de mogelijke impact van een nieuw op te stellen regeerakkoord. Daarbij maken wij een inschatting op welke wijze wij daarmee om willen gaan in de Leidraad Economische Parameters ten behoeve van de dPi2021.

Verder werkt WSW in samenspraak met deelnemers aan een evaluatie van de borgingsplafondsysteem. Bij deze evaluatie spelen de elementen van de prognoses en de impact van overheidsmaatregelen ook een rol. Wij betrekken daarbij ook hoe wij in ons beleid met het derde jaar omgaan in de toekomst. Wij informeren uw corporatie over de uitkomsten later dit jaar.

Afsluiting

Wij namen dit besluit als reactie op externe ontwikkelingen die het risicoprofiel van de sector raken en relateren dat aan de mate waarin wij duidelijk kunnen zijn over uw toekomstige borgingsruimte. Wij vragen uw begrip, omdat de robuustheid van het stelsel en het onderlinge karakter ons drijft en u daarbij als deelnemer ook risico draagt.

Met vriendelijke groet,
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

R. Röttscheid MFE
bestuursvoorzitter

mr. L.J. van Kalsbeek
bestuurder Risicomanagement