Raadsvoorstel

Zaaknummer 295325

Onderwerp:

Nieuwe Standaard-achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Vergaderdatum raad: 8 juli 2021
Geheim: Nee
Steller: Gert-Jan Hanning
Portefeuillehouder: Wethouder Verweij

Beslispunten

1. Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het collegebesluit d.d. 8 juni 2021 om in te stemmen met de nieuwe standaard-achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Inleiding

Woningcorporaties trekken leningen aan om het bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen te financieren. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staat hiervoor borg. Als een corporatie niet meer kan voldoen aan haar betalingsverplichtingen neemt WSW de leningen over. Er zijn verschillende buffers en vangnetten. Pas als die niet meer toereikend zijn vraagt WSW als achtervang renteloze leningen op bij het Rijk en bij de gemeenten, collectief en individueel. Tot dit laatste is het in de ruim 35 jaar van dit systeem gelukkig nog nooit gekomen.

De afgelopen twee jaar hebben WSW, de VNG en het ministerie van BZK gewerkt aan verbeteringen in het borgstelsel teneinde het risico verder te beperken dat WSW een beroep moet doen op de gemeentelijke achtervang. De VNG heeft een voorstel gedaan aan het WSW voor een nieuwe standaardachtervangovereenkomst. WSW heeft de VNG-voorstellen verwerkt in een nieuwe standaardachtervangovereenkomst. Het VNG-bestuur heeft inmiddels hieraan zijn goedkeuring verleend. De toets en het advies van de VNG zijn voor ons in dezen leidend. De nieuwe standaardachtervangovereenkomst ligt nu voor, bij alle gemeenten. Het is de bedoeling dat zij al gaat gelden met ingang van 1 augustus aanstaande. Belangrijk om hier te vermelden is dat het hier gaat om nieuwe leningen vanaf die datum. Bestaande geborgde leningen blijven geborgd door het WSW en de gemeente blijft daarvoor in de achtervang staan.

Beoogd effect

De essentie van de gemeentelijke achtervang wijzigt niet. Doordat gemeenten en de Staat een achtervangpositie innemen zijn en blijven woningcorporaties (‘deelnemers’) in staat om tegen optimale financieringsvoorwaarden volkshuisvestelijke prestaties te leveren in de gemeenten.

Argumenten

1.1 Het WSW met het achtervangsysteem maakt dat woningcorporaties ook in de toekomst gemakkelijker hun bijdragen kunnen leveren aan het realiseren van het gemeentelijke woonbeleid, zoals de nieuwbouwopgave in de sociale huursector en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Het WSW stelt woningcorporaties in staat om gunstiger toegang te krijgen tot de kapitaalmarkt en leningen aan te trekken tegen lagere kosten vanwege de borging.

1.2 De zekerheidsstructuur van het WSW blijft in de toekomst intact.

Het borgstelsel van WSW kent een zekerheidsstructuur die bestaat uit meerdere lagen. Voorop staat dat de woningcorporaties zelf rente en aflossing moeten betalen en zij onderpand inzetten bij WSW als zekerheid. Hierbij voert WSW risicomanagement door jaarlijks deelnemers (de woningcorporaties) te beoordelen en houdt de Autoriteit Woningcorporaties toezicht om te beoordelen of de woningcorporaties opereren binnen de wettelijke kaders.

Mocht het zich onverhoopt voordoen dat WSW wordt aangesproken op een geborgde geldlening, dan fungeren het risicovermogen van WSW (thans circa EUR 0,5 miljard) en de verstrekte zekerheden als eerste buffer. De zekerheden zijn het hypotheekrecht van WSW op corporatiebezit. De tweede laag wordt gevormd door het obligo dat deelnemers (de woningcorporaties) verplicht zijn aan WSW te betalen. Die buffer bedraagt in een keer 2,6% van het geborgd schuldrestant (circa EUR 2 miljard) en jaarlijks 0,25% van het geborgd schuldrestant (circa EUR 200 miljoen per jaar). Pas wanneer dat niet voldoende is verstrekken het Rijk en de gemeenten als achtervangers op basis van achtervangovereenkomsten renteloze geldleningen aan WSW.

De 50% die WSW bij gemeenten opvraagt wordt bepaald op basis van de marktwaarde van de DAEB-registergoederen en wordt als volgt verdeeld:

a. De helft wordt verdeeld over de gemeenten waar deelnemers die DAEB-registergoederen bezitten en waarvoor WSW werd aangesproken op geborgde geldleningen van die corporaties. De verdeling van dit bedrag over die gemeenten geschiedt naar evenredigheid van aanspraken.

b. De andere helft wordt verdeeld over alle gemeenten die een achtervangovereenkomst met WSW zijn aangegaan naar evenredigheid van het schuldrestant van alle geborgde geldleningen.

Voor reeds bestaande geborgde geldleningen blijft de bestaande gemeentelijke achtervang van kracht. Zodra een geborgde geldlening onder het oude systeem afloopt wordt deze, wanneer er nog steeds een (her)financieringsbehoefte bij de deelnemer bestaat, onder de nieuwe

gemeentelijke achtervangovereenkomst afgesloten.

1.3 Er komt een aangepaste verdeelsleutel voor de gemeentelijke achtervang

Deze wordt gebaseerd op de marktwaarde per gemeente van het (DAEB)bezit in verhuurde staat van elke corporatie.

1.4 De achtervang van de nieuwe obligolening wijzigt

Het nieuwe systeem voorziet in de zekerstelling van de obligoverplichting door middel van de obligolening. Omdat de obligolening een geborgde geldlening betreft nemen gemeenten voor deze lening een achtervangpositie in. Voordeel voor gemeenten is dat de obligobijdrage van de corporaties zekerder is waardoor het risico voor gemeenten afneemt. Voor de obligolening wordt dezelfde verdeelsleutel gehanteerd als voor andere nieuwe geldleningen, namelijk verdeling over gemeenten naar rato van de marktwaarde in verhuurde staat van het (DAEB)bezit.

1.5 De borgbare doelen zijn aangepast aan de Woningwet 2015

Waar corporaties geborgde geldleningen voor kunnen aanwenden volgt uit artikel 47 lid 1 en 2 van de Woningwet. Bij die borgbare doelen wordt nu aangesloten. Daarmee sluit de formulering in de achtervangovereenkomst weer aan bij de huidige praktijk.

1.6 De regels rond herfinanciering van bestaande geborgde geldleningen worden aangescherpt

De achtervang behoeft een duidelijke definitie van de verplichting tot herfinanciering en duidelijkheid over de eindigheid van die verplichting, met inachtneming dat corporaties voldoende zekerheid hebben dat verplichtingen die zij aangaan langjarig gefinancierd kunnen worden.

1.7 De terugbetaling van renteloze geldleningen door WSW aan de achtervangers wordt beter geregeld.

De terugbetalingssystematiek voor renteloze geldleningen wordt aangepast. Het minimale risicovermogen van WSW, de omvang waarbij WSW overgaat tot terugbetaling van renteloze geldleningen, daalt van 1% naar 0,65% als percentage van het totaal geborgd schuldrestant. Een belangrijk voordeel voor gemeenten is dat deze gewijzigde systematiek voor terugbetaling van geldleningen – mocht het ooit tot verstrekking van renteloze geldleningen aan WSW komen – leidt tot eerdere terugbetaling van die geldleningen aan gemeenten.

1.8 Wij stellen u in de gelegenheid uw wensen en bedenkingen hieromtrent kenbaar te maken.

In artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet is bepaald dat het college aan de raad vooraf inlichtingen geeft over een overeenkomst indien die overeenkomst ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Hoewel geen sprake is van directe ingrijpende gevolgen willen wij u, gelet op hetgeen wordt beschreven in de Risicoparagraaf, in dit geval de bovengenoemde gelegenheid geven.

Risicoparagraaf

1.1 De nieuwe standaard-achtervangovereenkomst stelt in principe geen limiet aan het totaalbedrag dat een woningcorporatie in enig kalenderjaar aan geborgde geldleningen mag aantrekken en heeft aangetrokken.
Voor de gemeenten geldt een verdeelsleutel voor verstrekking van renteloze geldleningen. Gemeenten hebben wel de mogelijkheid een limiet te bepalen voor een woningcorporatie die werkzaam is in hun gemeente. Maar daarbij geldt dat wanneer een woningcorporatie werkzaam is in meerdere gemeenten die limiet slechts dan wordt bepaald in geval alle bij die corporatie betrokken gemeenten hiertoe besluiten. Limitering van de achtervang kan derhalve voortaan alleen nog als de gemeenten waar een woningcorporatie bezit heeft hiervoor een gezamenlijk voorstel doen.

Op dit moment hebben woningcorporaties Lekstede Wonen en Kleurrijk Wonen beide met de gemeente een gelimiteerde overeenkomst op naam, waarin geen limietbedrag en/of limietdatum is opgenomen, waarmee die overeenkomsten feitelijk ongelimiteerd zijn. Fien Wonen heeft wel een gelimiteerde overeenkomst met de gemeente. Dit verandert dus in het nieuwe systeem in geen limiet, tenzij de gemeente hierover met de andere betrokken gemeente(n), in casu Hardinxveld-Giessendam, besluit dat deze wel gelimiteerd dient te zijn. Wij zien hiervoor thans geen aanleiding, net zo min als voor een besluit tot het alsnog limiteren van beide andere genoemde corporaties met alle daarbij betrokken gemeenten.

1.2 Er is altijd een risico dat de gemeente renteloze geldleningen aan WSW moet verstrekken.
Het is niet mogelijk om het risico exact te kwantificeren. De zekerheidsstructuur kent zoals in argument 1.2 is weergegeven een gelaagdheid die in volgorde wordt aangesproken. Gemeenten en de Staat zijn de laatste laag in de zekerheidsstructuur en worden als laatste aangesproken. Sinds de oprichting van het WSW in 1983 is de stichting nog nooit aangesproken op zijn borgverplichting.

1.3 Het is de bedoeling dat de nieuwe standaard-achtervangovereenkomst al gaat gelden vanaf 1 augustus a.s.
De consequentie van het niet (tijdig) ondertekenen, voor 1 augustus a.s., van de voorliggende nieuwe overeenkomst door een gemeente is dat WSW dan geen nieuwe leningen van woningcorporaties meer borgt die nodig zijn voor investeringen in het corporatiebezit in die gemeente. Dat betekent dat zo'n corporatie ongeborgde leningen moet aantrekken met een hogere rente of niet in de gemeente investeert of bij de gemeente aanklopt om borg te staan in plaats van WSW.

Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.

Financiële paragraaf

Er zijn geen directe financiële gevolgen verbonden aan het tekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst tussen de gemeente en het WSW.

Participatieparagraaf

nvt

Duurzaamheidsparagraaf

nvt

Communicatieparagraaf

Het besluit wordt gedeeld met onze woningcorporaties.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

Signed By: n.van.ameijde@vijfheerenlanden.nl
08/06/2021 14:35:43 CEST
ID: b7b48970-bbb4-46b0-bea7-130e3469ec8d
Auth: Consent

de secretaris,

N. (Nanette) van Ameijde-Poortman

Signed By: s.frohlich@vijfheerenlanden.nl
08/06/2021 14:40:39 CEST
ID: b7b48970-bbb4-46b0-bea7-130e3469ec8d
Auth: Consent

de burgemeester,

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlagen

Nieuwe standaard-achtervangovereenkomst WSW/gemeente
Brief van VNG en WSW
Nadere toelichting van VNG en WSW
Ledenbrief VNG