Datum nota : 25-6-2020
Zaaknummer : 206759
Blad : 1/6

gemeente Winterswijk

B&W-nota

programma : 11: Wonen, Economie buitengebied, Natuur en Landschap inclusief RO
werkdoel : 278 - Volkshuisvesting

onderwerp : VNG Ledenraadpleging over de achtervang bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

advies :

In te stemmen met:

1. het voorstel om de marktwaarde van het DAEB-bezit als verdeelsleutel voor de obligolening te hanteren;
2. het toepassen per 1 januari 2021 van de marktwaarde van het DAEB-bezit als verdeelsleutel voor nieuwe leningen (inclusief herfinancieringen);
3. het toepassen per 1 januari 2021 van de marktwaarde van het DAEB-bezit als verdeelsleutel voor bestaande leningen

besluit : - zie pagina 3

behandeld door: E. Rouw **team:** Omgeving **collegiaal overleg gepleegd met:** B. Freriks, G. Beunk, J.P. Potman **team:** Omgeving, Control en Financieel beleid **manager:** L. Roeterink	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar ☐ openbaar (met uitgestelde publicatie) ☒ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** ☐ nee ☒ ja, vanwege: Voor 8 juli moet het standpunt worden meegedeeld aan de VNG
financiële consequenties: ☒ Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☐ Ja, anders: ___	**portefeuillehouder:** I.T.F. Klein Gunnewiek
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? ☒ Nee ☐ Ja, jaar: ___ kwartaal: ___ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☒ ja, ter informatie ☐ ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: ☐ ja ☐ nee ☒ n.v.t.	**communicatie via:** ☐ persbericht ☐ anders, nl. ___ ☒ n.v.t.
de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord: ☐ ja ☐ nee ☒ n.v.t.	

gemeente Winterswijk

bijlagen:

1. Ledenbrief VNG 20/028
2. Tabel impact beoogde herverdeling bestaande achtervangposities WSW gemeente Winterswijk
3. Brief gemeenten Maasgouw, Echt-Susteren en Roerdalen

gemeente Winterswijk

besluit

---

onderwerp: VNG Ledenraadpleging over de achtervang bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

---

behandeld door: E. Rouw

---

datum besluit door college B&W: 29 juni 2020

---

besluit:
Ingestemd met:

1. het voorstel om de marktwaarde van het DAEB-bezit als verdeelsleutel voor de obligolening te hanteren;
2. het toepassen per 1 januari 2021 van de marktwaarde van het DAEB-bezit als verdeelsleutel voor nieuwe leningen (inclusief herfinancieringen);
3. het toepassen per 1 januari 2021 van de marktwaarde van het DAEB-bezit als verdeelsleutel voor bestaande leningen.

---

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

---

paraaf secretaris:	

gemeente Winterswijk

B&W-nota

---

inleiding:
In de ledenbrief 20/028 van de VNG wordt voorgesteld de scheefheid recht te zetten in de verdeling van de risico's van achtervang voor leningen die geborgd zijn bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

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 het WSW de leningen over. Er zijn bij het WSW verschillende buffers en vangnetten. Als deze niet toereikend zijn vraagt WSW renteloze leningen op bij Rijk en gemeenten. Het Rijk staat voor 50% in de achtervang. 25% wordt verdeeld over alle gemeenten die borg staan. 25% wordt opgevraagd bij de gemeente die in de leningovereenkomst is genoemd.

De verdeling van de laatste 25% leidt tot een scheve verdeling van het risico tussen gemeenten. De VNG heeft in overleg met WSW en Rijk een voorstel uitgewerkt om die scheefheid recht te zetten. Voordat het kan worden ingevoerd, peilt de VNG via een ledenraadpleging het draagvlak bij de achterban en neemt daarna een besluit over het vervolg. Als de gemeenten instemmen bereidt het WSW nieuwe afspraken tussen VNG en WSW en tussen individuele gemeenten en WSW voor.

---

advies:
In te stemmen met:

1. het voorstel om de marktwaarde van het DAEB-bezit als verdeelsleutel voor de obligolening te hanteren;
2. het toepassen per 1 januari 2021 van de marktwaarde van het DAEB-bezit als verdeelsleutel voor nieuwe leningen (inclusief herfinancieringen);
3. het toepassen per 1 januari 2021 van de marktwaarde van het DAEB-bezit als verdeelsleutel voor bestaande leningen.

---

argumenten/onderbouwing:

Toelichting:

- Het blijkt dat de verdeling van de laatste 25% leidt tot een scheve verdeling van het risico tussen gemeenten. Per geborgde lening die een corporatie aangaat wordt één gemeente als achtervanger vastgelegd. Er is echter meestal geen een-op-een relatie tussen een lening en (werkzaamheden in) een bepaalde gemeente. Tenzij de corporatie slechts in één gemeente werkzaam is. In Winterswijk zijn alleen corporaties werkzaam die meerdere gemeenten tot hun werkgebied kunnen rekenen en een bedrijfsgebonden financiering kennen.
- De huidige achtervangovereenkomst met de woningcorporatie Woonzorg Nederland betreft de nieuwbouw van het complex De Berkhof. Met de woningcorporatie Habion (eigenaar complex De Pelkwijk) is op dit moment geen achtervangovereenkomsten gesloten terwijl deze wel bezit in Winterswijk heeft. De verwachte herverdeeleffecten zijn hier wel aanwezig maar heffen elkaar financieel op, zie bijlage 2. . Uit deze situatie blijkt ook duidelijk welke scheefheid er in de huidige systematiek aanwezig is.
- Het voorstel kiest voor behoud van de verdeling van de achtervang over alle gemeenten (25% van de totale achtervang) en over de in de lening overeenkomst genoemde gemeente (ook 25%). Op die manier is een middenweg gevonden tussen solidariteit tussen alle gemeenten en medeverantwoordelijkheid voor de financiële gang van zaken bij een corporatie die werkzaam is in de eigen gemeente.
- Het voorstel waarover een standpunt wordt gevraagd bestaat uit 3 onderdelen, namelijk:
    - voorstel om de marktwaarde van DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) bezit

als verdeelsleutel voor de obligolening te hanteren. De obligolening is nieuw en heeft betrekking op de gehele corporatie. Het is niet redelijk om hiervoor slechts één gemeente in de achtervang te laten staan;

- het toepassen per 1 januari 2021 van de marktwaarde van het DAEB-bezit als verdeelsleutel voor nieuwe leningen (inclusief herfinancieringen). Doordat leningen tegenwoordig op allerlei activiteiten in verschillende gemeenten betrekking hebben, is het redelijk de achtervang over alle gemeenten waar de corporatie werkt te verdelen.. De toepassing van de nieuwe verdeelsleutel betekent dat het WSW namens de betrokken gemeenten een nieuwe leningovereenkomst kan afsluiten, zonder tussenkomst van de betrokken gemeenten. Als de gemeenten dit voorstel niet steunen, blijft de bestaande systematiek van kracht en kan ontstane scheefheid alleen op vrijwillige basis met medewerking van het WSW worden verminderd. Latere veranderingen in de waardeverhoudingen van het Daeb-bezit tussen gemeenten werken niet door in de achtervang, aangezien één keer een achtervanggemeente voor een lening wordt bepaald;
- het toepassen per 1 januari 2021 van de marktwaarde van het DAEB-bezit als verdeelsleutel voor bestaande leningen. Hierdoor wordt in één klap de bestaande scheefheid rechtgetrokken (solidariteit tussen gemeenten). Gemeenten die relatief veel in de achtervang staan zien hiermee hun risicoprofiel in één keer verbeteren. Gemeenten die relatief weinig in de achtervang staan zien hiermee hun risicoprofiel in één keer verslechteren. Wanneer gemeenten niet met dit voorstel instemmen, zal de bestaande scheefheid slechts geleidelijk minder worden (en pas na 50 jaar zijn verdwenen, doordat dan alle bestaande leningen zijn afgelopen of geherfinancierd.

Het voorstel is gebaseerd op de volgende argumenten:

- De achtervangovereenkomsten die met de woningcorporatie De Woonplaats worden gesloten zijn niet rechtstreeks gekoppeld aan investeringen in de gemeente Winterswijk maar generiek. De verdeling van de achtervang wordt zodanig toegepast dat er een zo groot mogelijk evenwicht blijft bestaan tussen de gemeenten uit het werkgebied van De Woonplaats. Dat heeft als gevolg dat de nu voorgestelde werkwijze voor de gemeenten van De Woonplaats weinig impact hebben. Bij de financieringsvraag wordt al jaren rekening houden met de verhouding leningen versus WOZ waarde per gemeente. De herverdeeleffecten zijn daardoor ook beperkt Zie bijlage 2 de tabel waarin de verwachte herverdeeleffecten per woningcorporatie zijn vermeld.
- Uit het oogpunt van eerlijkheid en solidariteit vindt de VNG het wenselijk dat het achtervangrisico dat een gemeente loopt een afspiegeling is van de waarde van het bezit dat een corporatie in die gemeente heeft.
- Een eerlijke verdeling wil zeggen dat de waarde van de leningen zodanig is verdeeld over de verschillende gemeenten waarin een corporatie werkzaam is, dat gesproken kan worden van een afspiegeling van de activiteiten van die corporatie
- De gemeente heeft via de Woonvisie en het maken van prestatieafspraken voldoende middelen om sturing te geven aan de bijdragen van de woningcorporaties aan de gemeentelijke opgaven. De gemeente sluit jaarlijks prestatieafspraken met de woningcorporaties De Woonplaats, Woonzorg Nederland en Habion.

---

betrokkenenparagraaf:
N.v.t.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
Bij brief van 16 juni 2020 van de gemeenten Maasgouw, Echt-Susteren en Roerdalen wordt meegedeeld dat zij tegen dit voorstel zullen stemmen en roepen op om ook tegen het voorstel te stemmen. Hun situatie is hier echter niet van toepassing.
De Woonplaats werkt al vele jaren met een bedrijfsgebonden financiering waar op concern niveau wordt gekeken wanneer welke financiering nodig is. Dit past ook bij woningcorporaties die in meerdere gemeenten werkzaam zijn. Bij het sluiten van achtervangovereenkomsten wordt per gemeente rekening gehouden met de

verhouding tussen de WOZ waarde en het totaal aan geborgde leningen. Dit percentage wordt zo veel mogelijk gelijk gehouden. Zoals hierboven al vermeld zijn daardoor de herverdeeleffecten bij De Woonplaats zeer beperkt.
Voor Habion en Woonzorg Nederland geldt dat dit landelijk werkende corporaties zijn voor een specifieke doelgroep. Hierbij is wel een koppeling gemaakt tussen het lokaal bezit en de achtervangovereenkomst.

---

scenario's (indien gewenst/mogelijk):
N.v.t.

---

financiële paragraaf incl. financiële risico's:
Uit bijlage 2 tabel Verwachte herverdeeleffecten blijkt dat de totale omvang van de achtervang WSW voor de gemeente Winterswijk 3% afneemt.
Tot op heden is in heel Nederland nog nooit een beroep gedaan op de achtervang, zelfs niet in de Vestia affaire.

---

overige risico's:
Geen

---

aspecten duurzaamheid:
Geen

---

vervolgprocedure en planning:

- Gemeenten maken standpunt kenbaar voor 8 juli.
- VNG neemt daarna een besluit over het vervolg.
- WSW legt voorstel voor advies neer bij de deelnemersraad.
- WSW vraagt goedkeuring van BZK.
- Alle deelnemende gemeenten sluiten een nieuwe achtervangovereenkomst met WSW voor 1-1-2021.

---

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:
Geen

---

integriteitstoets:
N.v.t.

---

overige opmerkingen:
De VNG merkt op dat ze zich realiseert dat dit een erg technisch voorstel is.
