Raadsvoorstel

Onderwerp : **Nieuwe achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Zaaknr / Documentnr. : 21Z01155/
Portefeuillehouder : H.J.M. Nijhuis

Losser, 24 augustus 2021

Voorstel

1. In te stemmen met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw met ingang van 1 augustus 2021.
2. In te stemmen met aanpassing van de bestaande achtervangovereenkomsten die gesloten zijn met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Aanleiding

Op 7 juli 2020 heeft het college ingestemd met het voorstel dat voorlag via een ledenraadpleging van de VNG over scheefheid van de verdeling van de achtervang over gemeenten. Gebleken was dat sprake is van een bepaalde scheefheid aangezien corporaties die in meerdere gemeenten werkzaam zijn, doorgaans integrale financiering aantrekken (doet de gemeente overigens ook). De leningenportefeuille is dan ook niet exact toe te delen aan de investeringsuitgaven in de desbetreffende gemeenten. Met dit voorstel wordt deze scheefheid opgeheven door de achtervang vanaf 1 augustus 2021 te baseren op de WOZ-waarden van het bezit van de corporaties in een bepaalde gemeente.

De raad heeft bij het vaststellen van de begroting 2005 op 16 december 2004 het beleidsstandpunt ingenomen, dat de gemeente Losser niet meer overgaat tot het verlenen van een (achtervang) borgstelling ten aanzien van geldleningen door derden bij financiële instituten. In het Treasurystatuut 2021 is in artikel 5, lid 1 opgenomen dat de gemeente slechts bereid is geldleningen aan derden te verstrekken of als borg garant te staan ter uitvoering van de publieke taak. Het college vraagt bij deze besluiten op grond van artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet instemming van de raad. Met het instemmen met dit voorstel maakt de raad geen gebruik van de mogelijkheid wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Argumenten

1.1 Het achtervangrisico wordt vanaf 1 augustus 2021 verdeeld over alle gemeenten waar een corporatie actief is.

Alle gemeenten waar een corporatie bezit heeft, staan in de nieuwe situatie in de achtervang voor geborgde leningen en niet langer één gemeente. De leningen van een corporatie zijn bedoeld voor financiering van activiteiten in het gehele werkgebied van een corporatie. Weliswaar zijn de

investeringen in één jaar meestal niet gelijkmatig verdeeld over het bezit, maar over langere tijd bezien vertonen investeringen een afspiegeling van de marktwaarde van het bezit per gemeente. De nieuwe verdeelsleutel wordt jaarlijks geactualiseerd, dus veranderingen in de omvang en waarde van het bezit worden verwerkt. Bij niet instemmen zijn corporaties niet langer in staat om voordelige financiering aan te trekken voor de realisatie van sociale woningbouw. (Overigens bezitten de 3 corporaties Domijn, De Woonplaats en Woonzorg in totaal zo'n 1.950 woningen/wooneenheden in de gemeente Losser.)

1.2 Er is brede steun voor de nieuwe achtervangovereenkomst bij betrokken partijen.
De overeenkomst is opgesteld door WSW en goedgekeurd door het Ministerie van BZK, de VNG, Aedes en de Deelnemersraad van WSW (de vertegenwoordiging van deelnemende corporaties). Bovendien is de overeenkomst getoetst door de Autoriteit Woningcorporaties en door landsadvocaat Pels Rijcken. Uit de ledenraadpleging van de VNG bleek in 2020 dat 70% voorstander was van de voorstellen om de scheefheid te herstellen. Ook Losser heeft ingestemd. Het voorstel dat nu voorligt is aangepast op deze uitkomsten. Zo is besloten om de nieuwe verdeling alleen voor nieuwe achtervang te laten gelden vanaf 1 augustus 2021 en niet de historisch verstrekte achtervang te herverdelen.

1.3 Er is geen sprake meer limitering in tijd en omvang van de achtervang en tussentijdse college- en raadsbesluiten zijn niet meer nodig.
De nieuwe achtervangovereenkomst, die per 1 augustus 2021 in werking treedt, is niet langer gelimiteerd in tijd of omvang. Er zijn dus geen tussentijdse college- en raadsbesluit meer benodigd. Dit betekent niet dat het risico voor de gemeente onnodig toe zal nemen. Het WSW blijft namelijk zeer strak toetsen op de financiële positie van de corporaties. Hieruit komt het borgingsplafond voort dat de maximale omvang is voor de achtervang van een corporatie. De gemeente ontvangt, net als nu al het geval, jaarlijkse de nodige overzichten van het WSW hierover.

1.4 en 2.1 De nieuwe en de bestaande overeenkomst bevat een aantal verbeteringen voor de gemeente als achtervanger.
De bestaande overeenkomst wordt aangepast op dezelfde punten als waarop de nieuwe achtervangovereenkomst is verbeterd. De belangrijkste verbeteringen zijn de inbaarheid bij corporaties door WSW van het obligo, de regels rond herfinanciering en de terugbetaling van renteloze leningen door het WSW aan de achtervangers. Deze laatste gaat de gemeente direct aan aangezien in het uiterste geval een gemeente vanuit de achtervang renteloze leningen moet verstrekken. Zie ook de toelichting bij de risico's.

1.5 en 2.2 Het college is bevoegd.
Zoals in de aanleiding is aangegeven is het college bevoegd tot het afsluiten van de achtervangovereenkomsten. Echter op grond van eerdere besluitvorming van uw raad en het bepaalde in het Treasurystatuut worden de besluiten van het college ter instemming aan u voorgelegd.

Kanttekeningen
1.1 De omvang van de achtervangpositie van Losser zal waarschijnlijk stijgen vanuit de nieuwe achtervangovereenkomst.
Momenteel staat Losser alleen in de achtervang voor leningen die zijn aangetrokken door Woonzorg en Woningstichting Domijn. Vanuit een overzicht gebaseerd op ook een herverdeling van de bestaande achtervangpositie bleek dat Losser in omvang zou stijgen van 33,6 miljoen euro per eind 2019 naar 38,7 miljoen euro omdat de achtervang voor Domijn stijgt en achtervang voor De Woonplaats nieuw wordt toegevoegd. De omvang samenhangende met Woonzorg zou niet wijzigen. Voor deze achtervang staan nu andere gemeenten uit het werkgebied voor in de achtervang. (Zo daalt de achtervangpositie van de gemeente Enschede.)

De nieuwe verdeling van de achtervang gaat echter pas in vanaf 1 augustus 2021. De achtervangpositie zal dan stijgen voor Losser aangezien de achtervang van Woonzorg, Domijn en De Woonplaats naar ratio van de marktwaarde van het bezit in Losser wordt toegerekend. Navraag bij Domijn en De Woonplaats leert dat zij niet verwachten dat de omvang van de achtervang voor Losser enorm zal toenemen.

1.2 De achtervangpositie geeft een zogenaamde "tertiaire" zekerheid en bevat nog wel zeer geringe risico's.
De achtervangpositie geeft een zogenaamde "tertiaire" zekerheid en bevat zeer geringe risico's voor de gemeente. De zekerheidsstructuur van het WSW bestaat namelijk uit 3 lagen, zijnde:

1. Primaire zekerheid: De financiële middelen, de liquiditeitspositie en het eigen vermogen, van de corporatie vormen de eerste zekerheid. De kredietwaardigheid van de corporaties aan wie WSW-borging wordt verstrekt, is van groot belang. Door middel van financiële toetsen wordt de financiële positie strak gemonitord door het WSW. De gemeente wordt op de hoogte gebracht als een corporatie, waarvoor zij achtervang is, niet voldoet aan de eisen vanuit de toetsing. Als de financiële middelen op langere termijn van de corporatie niet toereikend zijn dan kan de corporatie onder voorwaarden (sanerings-)steun krijgen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV).
2. Secundaire zekerheid: Deze bestaat uit het garantievermogen dat bestaat uit de borgstellingsreserve en de obligo's van de WSW-deelnemers. De borgstellingsreserve is opgebouwd uit de vergoedingen die de corporaties betalen bij elke lening voor de borging door het WSW. Dit bedrag wordt beheerd door het WSW en is direct beschikbaar als het WSW moet uitbetalen. Als de borgstellingsreserve van het WSW onder het garantieniveau komt van 0,25% van het geborgde schuldrestant, dan heeft het WSW de plicht obligo's op te vragen bij de WSW-deelnemers. Een obligo is een voorwaardelijke verplichting van de deelnemer om aan het WSW een bepaald bedrag over te maken. De hoogte van dat bedrag is afhankelijk van het bedrag aan geborgde leningen. Kortom, de corporaties moeten deze gelden op eerste afroep door het WSW beschikbaar hebben. (De borgstellingsreserve en obligo bedroegen 3,5 miljard euro per eind 2019.)
   De schade wordt verder nog beperkt omdat de WOZ-waarde van de gefinancierde objecten aanzienlijk hoger is dan de uitstaande schulden van de gezamenlijk corporaties (WOZ-waarden bedroeg 374 miljard euro vs. 80 miljard euro uitstaande borgstelling WSW).
3. Tertiaire zekerheid: Uiteindelijk worden gemeenten en rijk elk voor 50% aangesproken op hun achtervangpositie. In dit geval zijn de gemeenten verplicht om renteloze leningen te verstrekken aan het WSW. De verwachting is dat het WSW uiteindelijk de leningen terugbetaald. De gemeente moet gedurende de looptijd rekening houden met rentederving.

Door deze zekerheidsstructuur bezit het WSW de hoogst mogelijk rating voor kredietwaardigheid zijnde AAA. Deze ratings worden jaarlijks vastgesteld. Voor een laatste keer is deze kredietstatus in september 2020 wederom bevestigd. Sinds het bestaan van de WSW (sinds 1983) is er nog geen aanspraak gemaakt op de borgstelling. De gemeente houdt dan ook geen weerstandsvermogen aan voor de achtervangpositie.

Participatie
--

Vervolg
Na instemming door de raad wordt de nieuwe achtervangovereenkomst getekend retour gestuurd aan het WSW.
In het najaar van 2021 volgt nog de ondertekening van de gewijzigde achtervangovereenkomst voor de bestaande borgstellingen van de gemeente. Op basis van dit besluit zal deze worden getekend en aan WSW retour worden gestuurd.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris, burgemeester,