

Onderwerp : VNG voorstel aanpassen achtervang bij WSW

Zaak- & documentnr.: Z/20/068313/201465329

Opsteller: Dick Boschman

Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter

Team : RO

Openbaarheid : Openbaar

Afstemming met : Leo Geurds

Samenvatting

Woningcorporaties trekken leningen aan om het bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen te financieren. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staat hiervoor borg waarbij gemeenten mede garant staan voor deze leningen. Naar aanleiding van de financiële problemen bij woningcorporatie Vestia is naar effect van deze garantstelling gekeken. Dit heeft geleid tot een nieuw voorstel voor deze garantstelling waarvoor de VNG nu een ledenraadpleging heeft opgezet.

Beslispunten

1. Het college besluit in te stemmen met het voorstel van de VNG om de marktwaarde van het DAEB-bezit als verdeelsleutel voor de obligolening te hanteren
2. Het college besluit in te stemmen met het voorstel van de VNG om per 1 januari 2021 de marktwaarde van het DAEB-bezit als verdeelsleutel voor nieuwe leningen (inclusief herfinancieringen) toe te passen.
3. Het college besluit in te stemmen met het voorstel van de VNG om per 1 januari 2021 de marktwaarde van het DAEB-bezit als verdeelsleutel voor bestaande leningen toe te passen.
4. Het college heeft kennisgenomen van het feit dat wanneer deze voorstellen worden aangenomen er een nieuwe achtervangovereenkomst tussen gemeenten en WSW moet worden gesloten

Aanleiding

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 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. Tot op heden is op de achtervang nooit een beroep gedaan. Zelfs de enorme financiële problemen bij Vestia hebben er niet voor gezorgd dat er een beroep op de achtervang moest worden gedaan. De financiële problemen bij Vestia was wel de aanleiding om het effect van de achtervang op de risicopositie van gemeenten nader te bekijken. Daar hebben wij als Duiven destijds bij de instemming van het Vestia bezit in Duiven ook op aangedrongen. Het blijkt dat 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 om die scheefheid recht te zetten.

Dit voorstel ligt nu middels een ledenraadpleging voor aan alle gemeenten. Middels deze ledenraadpleging vraagt de VNG de gemeenten in te stemmen met 3 voorstellen. Deze voorstellen zijn ook als beslispoint in dit B&W-advies opgenomen.

Beoogd effect

Een betere verdeling van de achtervang over de gemeenten waarin een woningcorporatie werkzaam is.

Argumenten

1.1 WOZ-waarde versus marktwaarde in verhuurde staat is actueler en makkelijker voorhanden

Corporaties moeten de marktwaarde in verhuurde staat jaarlijks per 1 juli aanleveren en is daarmee actueler en al bekend bij het WSW. Verder is het nog dat voor bepaald vastgoed (veelal maatschappelijk vastgoed dat corporaties ook hebben) de WOZ-waarde niet of lastig te verkrijgen is bij gemeenten.

1.2 Alleen Daeb deel van bezit gebruiken als onderpand is gevolg van Woningwet

Dat het niet-Daeb deel niet langer bij het onderpand wordt betrokken is het gevolg van de invoering van de Woningwet 2016. Dat wordt bij deze aanpassingen in het achtervangstelsel doorgevoerd.

1.3 Corporaties moeten een nieuwe obligolening afsluiten

Dit is een lening die niet direct ter beschikking van het WSW komt, maar pas wanneer WSW een grote aanspraak op zijn vermogen krijgt en het jaarlijks obligo onvoldoende is. Daardoor gaat die niet direct ten koste van de beschikbare middelen van een corporatie. De obligolening wordt ook geborgd door WSW en ook hiervoor moet de achtervang worden vastgelegd. Door deze nieuwe obligoleningen kan het WSW bij een grote aanspraak op zijn vermogen nog makkelijker eerst het geld van de corporaties aanspreken. Daarmee wordt het risico dat wij worden aangesproken nog kleiner.

2.1/ 3.1 Doel van het nieuwe systeem is een eerlijker verdeling van de risico's tussen de gemeenten waar de corporatie actief is

Deze herverdeling van de risico's past bij de eerlijker verdeling van de risico's over de gemeenten en voorkomt dat gemeenten nog garant staan voor leningen van corporaties die geen bezit meer hebben in hun gemeenten. De gemeente Duiven bijvoorbeeld heeft hierom ook gevraagd bij de instemming verkoop van het Vestia-bezit.

4.1 Er moet een nieuwe achtervangovereenkomst tussen gemeenten en WSW worden gesloten.

Met deze nieuwe achtervang overeenkomst worden ook een 2-tal andere uitgangspunten vastgelegd die niet in een van de drie voorstellen zit. Deze 2 zitten dus wat verborgen in het voorstel van de VNG. Het gaat hierbij om de consequentie dat de verdeelsleutel jaarlijks wordt geactualiseerd en dat met dit nieuwe systeem er alleen nog maar de mogelijkheid over blijft van een ongelimiteerde achtervangovereenkomst.

Een jaarlijkse herverdeling is een logisch gevolg van de voorstellen 2 en 3 want daarmee blijft de verdeling eerlijk. Zelfs als je er alleen voor kiest om nieuwe leningen volgens de nieuwe systematiek aan te gaan is een jaarlijkse actualisatie voor dit deel logisch. Ook de ongelimiteerde achtervang is een logisch gevolg van het nieuwe systeem. Duiven heeft nu al een ongelimiteerde achtervang overeenkomst dus daarmee verandert er voor Duiven niets.

Kantttekeningen

1.1/1.2 Onderpand totale corporatie bezit wordt gewijzigd in alleen DAEB-bezit als onderpand

In het voorstel om de marktwaarde in verhuurde staat te gebruiken in plaats van de WOZ-waarde zit ook de verandering om het onderpand aan te passen naar alleen het DAEB-bezit. Het onderpand van de corporatie is daardoor minder groot. Dat dit wordt gedaan is een gevolg van de Woningwet. Daarin is al opgenomen dat het niet-DAEB bezit niet langer middels garantstelling gefinancierd kan worden. Dit wordt nu met deze aanpassingen ook geregeld voor de bestaande leningen.

2.1 De herverdeling leidt ertoe dat we ook garant staan voor nieuwe leningen die de corporatie aantrekt voor projecten buiten onze gemeente

Doordat leningen van (niet enkel lokaal opererende) corporaties op allerlei activiteiten in verschillende gemeenten betrekking hebben, is het echter redelijk dat het achtervangrisico dat een gemeente loopt een afspiegeling is van de waarde van het bezit dat een corporatie in die gemeente heeft. Andere gemeenten waar de corporatie actief is staan daarmee ook garant voor leningen die voor projecten in Westervoort worden aangegaan. De nieuwe verdeelsleutel zorgt ervoor dat er niet of nauwelijks sprake is van scheefheid tussen gemeenten bij de achtervang van nieuwe leningen. Mede omdat de sleutel jaarlijks wordt geactualiseerd.

3.1 De herverdeling leidt ertoe dat we ook garant staan voor reeds lopende leningen die in het verleden door de corporatie zijn aangetrokken voor projecten buiten onze gemeente

Deze herverdeling van de risico's past bij de eerlijker verdeling van de risico's over de gemeenten en voorkomt dat gemeenten nog garant staan voor leningen van corporaties die geen bezit meer hebben in hun gemeenten. Wel zorgt het ervoor dat de garantstelling voor de leningen van Vivare behoorlijk groter wordt. Dat maakt dat overwogen kan worden om tegen dit voorstel te stemmen. Door dit te doen blijft ook in de toekomst de garantstelling voor leningen van corporaties nog intact terwijl ze geen bezit meer in de betreffende gemeente hebben. Zoals gezegd de risico's dat we aangesproken worden zijn erg klein. Mocht Vivare failliet gaan, dan gaan we de gevolgen merken ongeacht de grootte van de achtervang.

Financiële paragraaf

De gegevens van het WSW over de achtervang leningen worden in de jaarrekening vermeld bij de onderdeel: Niet uit de balans blijvende verplichtingen.

We krijgen jaarlijks een overzicht van het WSW en daarvan wordt 50% opgenomen.

Zolang we niet worden aangesproken op de achtervang heeft het voor de gemeente geen consequenties. Zoals gezegd dit risico is bijna verwaarloosbaar klein en ook de financiële problemen bij Vestia hebben er niet toe geleid dat onze achtervang is aangesproken.

Participatie en communicatie

n.v.t.

Uitvoering

Na het collegebesluit zal de gemeentesecretaris overeenkomstig dit collegebesluit stemmen over de voorstellen van de VNG. Wanneer de voorstellen worden aangenomen is de planning om nog voor het einde van 2020 een nieuwe achtervangovereenkomst met het WSW aan te gaan. Deze achtervangovereenkomst zal aan uw college worden voorgelegd.

Bijlagen

201465329 – Ledenbrief VNG

201465330 – Mail ledenbrief

201465331 – overzicht verschillen oud en nieuw model (bij benadering)