

Onderwerp: Vaststelling nieuwe achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Jaar/nummer: 2021/57

In behandeling bij: Burgemeester van de Pol/ Wethouder Haringa

Voorstel

De nieuwe achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) vaststellen.

Samenvatting

Afgelopen twee jaar werkten het WSW, Vereniging van Nederlandse Gemeenten ('VNG'), het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ('BZK') en deelnemers van het WSW aan een strategisch programma waarmee sterke verbeteringen worden doorgevoerd in het borgstelsel. Die verbeteringen beperken het risico dat het WSW een beroep moet doen op de gemeentelijke achtervang. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd in de nieuwe achtervangovereenkomst.

Toelichting

De nieuwe achtervangovereenkomst treedt in werking op 1 augustus 2021. Gezien de overeenkomst na 1 augustus wordt aangeboden bij de raad ter vaststelling, is vooruitlopend hierop het collegebesluit en ondertekende overeenkomst voor 1 augustus toe gezonden aan het WSW.

De nieuwe achtervangovereenkomst met het WSW verschilt op een aantal aspecten ten opzichte van de huidige achtervangovereenkomst. Deze verschillen hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

1. *Borgbare doelen*

In 2007 ging het WSW met toestemming van de VNG en de Staat over van projectfinanciering naar balansfinanciering. Een gevolg daarvan is dat er vanaf dat moment geen koppeling meer bestaat tussen een specifieke geldlening en vastgoed. In de huidige gemeentelijke achtervangovereenkomst wordt die koppeling nog wel gemaakt en wordt met betrekking tot de bepaling van borgbare doelen op diverse plekken letterlijk verwezen naar het begrip 'woongelegenheden'. Waar deelnemers geborgde geldleningen voor kunnen aanwenden) volgt uit de Woningwet (artikel 47 lid 1 en lid 2) en zoals dit nader is uitgewerkt en vastgelegd in de beleidsregels die het WSW heeft met de Staat en de VNG. Bij die 'borgbare doelen' wordt nu aangesloten. Daarmee sluit de formulering in de achtervangovereenkomst weer aan bij de huidige praktijk.

2. *Achtervang obligolening*

Vanuit het strategisch programma wijzigt de opzet voor obligo dat het WSW kan heffen bij zijn deelnemers. De obligo betreft de achtervang verplichting die de gemeente heeft op de financiering van de wooncorporaties. 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 deelnemers zekerder is waardoor het risico voor gemeenten afneemt.

Conform het voorstel van de VNG gaat het WSW voor de obligolening dezelfde verdeelsleutel hanteren als voor andere nieuwe geborgde geldleningen, namelijk verdeling over gemeenten naar rato van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit, een en ander zoals hierna onder 3 vermeld.

3. *Aanpassing verdeelsleutel en limitering;*

In juni 2020 hield de VNG een ledenraadpleging onder gemeenten voor aanpassing van de verdeelsleutel voor verdeling van de achtervangpositie van gemeenten. Op basis van de ledenraadpleging kwam de VNG tot een voorstel voor aanpassing van de verdeelsleutel. Conform het voorstel van de VNG past het WSW de huidige verdeelsleutel voor nieuwe geborgde geldleningen aan in een verdeling op basis van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed van een bepaalde deelnemer in een bepaalde gemeente. Die wijziging ziet alleen op toekomstige geborgde geldleningen en dus niet op al lopende geborgde geldleningen. Voor de volledigheid, ook op de obligolening zal die gewijzigde verdeelsleutel van toepassing zijn. Daarnaast blijft er een mogelijkheid tot limitering. Daarbij geldt dat wanneer een deelnemer werkzaam is in meerdere gemeenten die limiet slechts dan wordt bepaald, in geval alle bij die deelnemer betrokken gemeenten hiertoe besluiten.

4. *Definitie herfinanciering;*

De huidige definitie van herfinanciering heeft aanpassing. De achtervang heeft een duidelijke definitie van de verplichting tot herfinanciering en duidelijkheid over de eindigheid van die verplichting. Wel is het voor de continuïteit van deelnemers belangrijk voldoende zekerheid te krijgen dat verplichtingen die zij aangaan langjarig gefinancierd kunnen worden. De volgende uitgangspunten zijn gedefinieerd voor de definitie van herfinanciering:

- De verplichting tot herfinanciering door achtervangers is eindig wanneer zij aangeven niet meer in de achtervang te willen staan.
- Deelnemers hebben voldoende zekerheid dat herfinanciering van bestaande geborgde geldleningen zal plaatsvinden.
- Na opzegging van de achtervangovereenkomst is er voldoende tijd voor betrokken partijen om de transitie te maken naar een andere wijze van financiering.

De nieuwe definitie is eenduidig over de mogelijkheden van herfinanciering. Om meer duidelijkheid te verschaffen over de eindigheid van herfinanciering zijn hier voorwaarden aan gekoppeld en is een onderscheid gemaakt voor de situatie die zich voordoet: het borgstelsel is (tijdelijk) ontoereikend, of een gemeente stapt uit. In beide gevallen gelden herfinancieringsvoorwaarden ter beperking van het risico voor gemeenten. Zo mag herfinanciering in principe alleen voor (herijking van) de obligolening en verplichtingen in de bestaande voorraad en dienen investeringen in sloop/nieuwbouw (uitbreiding van het bezit) ongeborgd gefinancierd te worden. In aanvulling geldt wanneer een gemeente uitstapt dat de herfinancieringsverplichting maximaal 25 jaar bestaat. Daarmee is ten gunste van gemeenten een duidelijke eindigheid van de herfinancieringsverplichting vastgelegd.

Al met al leiden de nieuwe definitie en voorwaarden tot een voor gemeenten betere, duidelijkere en striktere afbakening van de herfinancieringsverplichting.

Verstreking en terugbetaling van renteloze leningen

WSW, BZK en VNG voerden gesprekken over het verstrekings- en terugbetalingsmechanisme voor renteloze geldleningen.

Bij totstandkoming van de wijzigingen in afspraken ten aanzien van verstrekking en terugbetaling van renteloze geldleningen baseert WSW zich primair op zijn statutaire doelstelling: "te bevorderen dat toegelaten instellingen zoals omschreven in de Woningwet geld kunnen lenen tegen zo laag mogelijke kosten om hun activiteiten op het gebied van het wonen te kunnen realiseren, waarbij de financiële belangen van de deelnemers, het Rijk en de gemeenten in acht worden genomen".

Wijzigingen in afspraken zijn gezien vanuit de volgende uitgangspunten:

- Borging van geldleningen moet zo goedkoop en beschikbaar mogelijk zijn.
- Behoud van de AAA-rating van WSW, dit zowel vanuit belangen van deelnemers als achtervangers.
- Behoud van aantrekkelijkheid van het stelsel voor deelnemers.
- Aan de financiële belangen van de deelnemers en achtervangers wordt evenwichtig invulling gegeven.

Een en ander leidt tot aanpassing van de terugbetalingssystematiek voor renteloze geldleningen. 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 renteloze geldleningen - mocht het ooit tot verstrekking van renteloze geldleningen aan WSW komen - leidt tot eerdere terugbetaling van die geldleningen aan gemeenten.

Definities en algehele actualisatie

Vanuit het strategisch programma van het WSW vinden wijzigingen plaats in o.a. de obligoverplichting van deelnemers. Zo waren er vanuit het strategisch programma en in de loop der jaren meer actualisaties nodig op definities. De definities zijn nu in lijn gebracht met de huidige actualiteit. Tevens is de formulering van de volledige overeenkomst waar nodig geactualiseerd naar huidige taalgebruik.

In artikel 7 lid 3 in de financiële verordening van de Gemeente Terschelling is opgenomen dat het college niet mag beslissen over het verstrekken van leningen, waarborgen en garanties. Na aanleiding van dit artikel wordt de achtervangovereenkomst ter vaststelling aan geboden aan de Raad.

De brief met het verzoek tot een ondertekening van een nieuwe achtervangovereenkomst is op 17 mei ontvangen. Door het late bericht was het intern niet mogelijk om binnen het bestuurlijke proces de nieuwe achtervangovereenkomst op 7 juli bij de raad te hebben liggen. Om er voor te zorgen dat de nieuwe achtervangovereenkomst voor de uiterlijke datum van 1 augustus wordt aan geleverd, wordt vooruitlopend op de vaststelling van de raad

de ondertekende achtervangovereenkomst tezamen met het collegebesluit naar de WSW toegezonden.

Historie

Alle in het verleden aangegane achtervangovereenkomsten blijven gewoon van kracht. Wel worden enkele andere wijzigingen aan in de bestaande (tot aan 1 augustus 2021 aangegane achtervangovereenkomsten aangebracht.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Er zijn geen wijzigingen in de juridische gevolgen

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Het borgen van leningen via het WSW maakt het mogelijk dat de woningcorporaties hun taken op gebied van volkshuisvesting binnen onze gemeente mogelijk maken.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

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

Mocht het zich onverhoopt voordoen dat het WSW wordt aangesproken op een geborgde geldlening, dan fungeren het risicovermogen van het WSW (thans circa € 0,5 miljard) en de verstrekte zekerheden als eerste buffer. De tweede laag wordt gevormd door het obligo dat deelnemers verplicht zijn aan het WSW te betalen. Pas wanneer dat niet voldoende is, verstrekken de Staat en gemeenten als achtervangers op basis van achtervangovereenkomsten renteloze geldleningen aan het WSW. Dankzij de risicobeheersing van het WSW, het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties, het ingezette onderpand, en het obligo van deelnemers is het risico voor gemeenten zeer beperkt en feitelijk nagenoeg nihil.

Communicatie/interactiviteit

Niet van toepassing

Advies van de raadscommissie

-

Ter inzage liggende stukken

Achtervangovereenkomst WSW.

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 22 juni 2021

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

C.M. van de Pol,
burgemeester