

Raadsinformatiememo

Datum dinsdag 24 augustus 2021
Ons kenmerk 21.736964
Aan De gemeenteraad en steunfractieleden
Kopie aan
Van J.C.J. Beemsterboer
Steller Thomas Blonk
Onderwerp Raadsinformatiememo Nieuwe achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Geachte dames en heren,

Het college heeft een nieuwe overeenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) ondertekend.

WSW staat borg voor leningen aan woningcorporaties. Woningcorporaties trekken leningen aan om het bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen te financieren. Dit betekent dat de betalingsverplichtingen (rente en aflossing) van de lening overgenomen wordt, mocht de corporatie daar zelf niet meer aan kunnen voldoen. Door borg te staan voor leningen kunnen woningcorporaties goedkoper leningen aantrekken. In het geval van een aanspraak zijn er verschillende buffers. Pas als deze onvoldoende zijn, wordt een beroep gedaan op het Rijk en gemeenten als achtervanger om renteloze leningen te verstrekken. Rijk en gemeenten staan elk voor 50% in de achtervang bij het WSW. Het risico voor de achtervangers is beperkt. Tot nu toe heeft WSW daar nooit een beroep op gedaan.

Wij vinden het van belang allereerst te benadrukken dat de essentie van de gemeentelijke achtervang niet wijzigt. Doordat gemeenten (en ook de Staat) een achtervangpositie innemen zijn en blijven deelnemende woningcorporaties ('deelnemers') in staat om tegen optimale financieringsvoorwaarden volkshuisvestelijke prestaties te leveren in onze gemeente. Wel zijn er enkele onderwerpen die wijzigen.

De wijzigingen betreffen de volgende onderwerpen:

- Een aangepaste verdeelsleutel voor de gemeentelijke achtervang, gebaseerd op de marktwaarde per gemeente van het bezit van elke corporatie.
- Limitering van de achtervang kan alleen nog als de gemeenten waar een corporatie bezit heeft hier een gezamenlijk voorstel voor doen.
- De achtervang voor de nieuwe obligolening wordt geregeld.
- De borgbare doelen zijn aangepast aan de Woningwet 2015.
- De regels rond herfinanciering van bestaande geborgde leningen zijn aangescherpt.
- De terugbetaling van renteloze leningen door het WSW aan de achtervangers wordt beter geregeld.

De toelichting kunt u [hier](#) bekijken.

Informatie verdeelsleutel:

Bestaande verdeel 
<i>Rijk en gemeenten staan elk voor 50% in de achtervang bij het WSW. De 50% van de gemeenten wordt als volgt verdeeld:</i> – 25% wordt verdeeld over alle gemeenten en – 25% wordt toegerekend aan 1 gemeente die in de leningovereenkomst is vermeld.
Nieuwe verdeel 
<i>Rijk en gemeenten staan elk voor 50% in de achtervang bij het WSW. De 50% van de gemeenten wordt als volgt verdeeld:</i> – 25% wordt verdeeld over alle gemeenten en – 25% wordt toegerekend aan alle gemeenten in de achtervang waar een corporatie Daeb-bezit¹ heeft (sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed), naar rato van de marktwaarde van dat bezit).

¹ Diensten van algemeen en economisch belang

Conform de ledenraadpleging van VNG wordt de nieuwe verdeelsleutel alleen doorgevoerd in de nieuwe generieke standaard achtervangovereenkomst. Deze achtervang-overeenkomst gaat gelden voor alle geborgde geldleningen die een deelnemer van WSW aangaat vanaf 1 augustus 2021.

Welke aangekondigde veranderingen bevat het wijzigingsvoorstel voor bestaande overeenkomsten? Het gaat om de borgbare doelen, het moment van terugbetaling van renteloze leningen en de definitie van herfinanciering. Deze zijn gelijk aan die in de nieuwe standaardovereenkomst. De wijzigingen in bestaande overeenkomsten worden later dit jaar door WSW aan het college voorgelegd.

Na inwerkingtreding van de nieuwe achtervangovereenkomsten wordt een wijzigingsovereenkomst opgesteld voor bestaande achtervangovereenkomsten. Ondertekening van die wijzigingsovereenkomsten vindt plaats na 1 augustus 2021 omdat dan pas vastgesteld kan worden welke geldleningsovereenkomsten vallen onder de bestaande achtervangovereenkomsten en daarmee dienen te vallen onder de wijzigingsovereenkomsten.

Namens het college van burgemeester en wethouders,
De portefeuillehouder,

Jelle Beemsterboer

Toelichting wijzigingen

1. Borgbare doelen

In 2007 ging WSW met toestemming van 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 (waarvoor zij compensatie toe komen) volgt uit de Woningwet (artikel 47 lid 1 en lid 2) en zoals dit nader is uitgewerkt en vastgelegd in de beleidsregels die WSW heeft met Staat en 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 WSW kan heffen bij zijn deelnemers. 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 VNG gaat 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 VNG een ledenraadpleging onder gemeenten voor aanpassing van de verdeelsleutel voor verdeling van de achtervangpositie van gemeenten. Op basis van de ledenraadpleging kwam VNG tot een voorstel voor aanpassing van de verdeelsleutel. Conform het voorstel van VNG past 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. 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)

onborgd 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.

5. Verstrekking en terugbetaling van renteloze geldleningen

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.

6. Definities en algehele actualisatie

Vanuit het strategisch programma van 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.