

Gemeenteraad Vlissingen
Postbus 3000
4380 GV VLISSINGEN

UW BRIEF VAN

UW KENMERK

ONS KENMERK

DATUM

BEHANDELD DOOR

BEZOEKADRES

1306851 / 1314224

15 juni 2021

E. Hennekam

Paul Krugerstraat 1

TELEFOON

0118-487000

BIJLAGEN

ONDERWERP

Nieuwe achtervangovereenkomst Gemeente - Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Geachte raadsleden,

Afgelopen twee jaar werkten WSW, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en deelnemers van WSW aan een strategisch programma om verbeteringen door te voeren in het borgstelsel. Deze verbeteringen moeten het risico beperken dat WSW een beroep moet doen op de gemeentelijke achtervang. In nauwe samenwerking hebben WSW, VNG en BZK de afgelopen periode een nieuwe generieke standaard achtervangovereenkomst WSW/gemeente opgesteld. In deze brief informeren wij u over wat de nieuwe standaard achtervangovereenkomst WSW inhoudt.

Achtergrond

Woningcorporaties trekken leningen aan om een groot deel van hun kernactiviteiten, zoals het bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen, te financieren. Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staat hiervoor borg. Als een corporatie niet meer kan voldoen aan haar betalingsverplichtingen, neemt het WSW de leningen over. Hiervoor zijn verschillende buffers en vangnetten aangebracht, maar als deze niet toereikend zijn vraagt WSW renteloze leningen op bij Rijk en gemeenten.

De wens om te komen tot een nieuwe overeenkomst is ingegeven door de behoefte aan:

1. een oplossing van de scheefheid in de achtervangpositie van gemeenten door aanpassing van de verdeelsleutel;
2. verbeterde afspraken voor gemeenten over terugbetaling van renteloze geldleningen aan Staat en gemeenten;
3. verbeterde afspraken over herfinanciering;
4. ontwikkelingen vanuit het strategisch programma van WSW, ten behoeve van een robuuster borgstelsel;
5. oplossen van ontstane discrepantie tussen de huidige achtervangovereenkomsten (die dateren van 1999) en de huidige wetgeving en praktijk
6. een algehele modernisering van de achtervang.

Wijzigingen ten opzichte van de huidige achtervangovereenkomst

De bestaande achtervangovereenkomst moest worden aangepast op de volgende punten:

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 (lees: corporaties) 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. De gemeente Vlissingen heeft toen ingestemd met deze aanpassing. 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 moet worden aangepast. De achtervang vraagt 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.

5. Verstrekking en terugbetaling van renteloze geldleningen

WSW, BZK en VNG voerden gesprekken over het verstrekking- 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.

Risico achtervangpositie gemeente

Het borgstelsel van 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 risicomangement 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 WSW wordt aangesproken op een geborgde geldlening, dan fungeren het risicovermogen van

WSW (thans circa € 0,5 miljard) en de verstrekte zekerheden als eerste buffer. De zekerheden zijn het hypotheekrecht van WSW op corporatiebezit. Gezien de relatief lage financieringsgraad van de corporatiesector is deze buffer omvangrijk. De tweede laag wordt gevormd door het obligo dat deelnemers verplicht zijn aan WSW te betalen. Die buffer bedraagt in één keer 2,6% van het geborgd schuldrestant (circa € 2 miljard) en jaarlijks 0,25% van het geborgd schuldrestant (circa € 200 miljoen per jaar). Pas wanneer dat niet voldoende is, verstreken de Staat en gemeenten als achtervangers op basis van achtervangovereenkomsten renteloze geldleningen aan WSW. Dankzij de risicobeheersing van WSW, het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties, het ingezette onderpand, en het obligo van deelnemers is het risico voor gemeenten zeer beperkt.

Tot op heden heeft het WSW de achtervang nog nooit aangesproken en konden financiële problemen worden opgelost door de inzet van saneringssteun (een rijksbijdrage die wordt gefinancierd uit geld dat bij de overige corporaties wordt opgehaald), middelen uit het eigen vermogen van WSW en het innen van obligo bij de overige corporaties door WSW.

Een belangrijk voordeel is dat de 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. Hiermee is het risico voor de gemeente (ten opzichte van de 'oude situatie') verder gedaald.

Wijzigingsovereenkomst aanpassing bestaande achtervangovereenkomsten later dit jaar

Door WSW wordt ook een wijzigingsovereenkomst voorbereid voor aanpassingen in bestaande achtervangovereenkomsten. 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 wijzigingsovereenkomst voor bestaande achtervangovereenkomsten ontvangen wij later dit jaar. In de tussentijd blijven bestaande leningen geborgd door WSW en staan de gemeente daarvoor in de achtervang.

Op 15 juni 2021 heeft het College besloten de nieuwe achtervangovereenkomst WSW aan te gaan. overeenkomst treedt in werking op 1 augustus 2021.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Vlissingen,
de secretaris, de burgemeester,



mr. drs. ing. M. van Vliet drs. A.R.B. van den Tillaar