

Raadsvoorstel

Onderwerp	Nieuwe achtervangovereenkomst WSW - Gemeente
Datum collegebesluit	6 juli 2021
Zaaknummer	168393
Portefeuillehouder	H.J. Scholten
Medewerker	Weekhout, N. (Nafasj)

Doel

Instemmen met de nieuwe achtervangovereenkomst tussen de gemeente Hof van Twente en het WSW waardoor, conform het Treasurystatuut 2021, het college bevoegd is de nieuwe achtervangovereenkomst te ondertekenen.

Voorstel

1. Instemmen met de 'nieuwe' achtervangovereenkomst tussen gemeente Hof van Twente en WSW;
2. Op voorhand instemmen met de wijzigingsovereenkomst, die later dit jaar door het WSW wordt opgestuurd, die betrekking heeft op de 'oude' achtervangovereenkomst.

Argumenten

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, maar mochten deze niet toereikend zijn dan vraagt WSW renteloze leningen op bij Rijk en gemeenten; de achtervang. Deze achtervangpositie van gemeenten is geregeld in een achtervangovereenkomst ('AO') met WSW, zo ook bij onze gemeente het geval is. De huidige achtervangovereenkomst dateert uit 2003. Tot op heden is op deze achtervang nooit een beroep gedaan. De financiële problemen bij Vestia waren voor een aantal gemeenten aanleiding om het effect van de achtervang op de risicopositie van gemeenten nader te bekijken. Het blijkt dat de huidige verdeling in de achtervang leidt tot scheefheid in risico's tussen gemeenten. De huidige manier waarop gemeenten 'uitgekozen' werden om borg te staan leidt tot deze scheefheid. Per geborgde lening die een corporatie aangaat wordt één gemeente als achtervanger vastgelegd. Er is meestal geen een-op-een relatie tussen een lening en (werkzaamheden in) een bepaalde gemeente (geen projectfinanciering).

'Rechtbreien scheefheid'

Afgelopen twee jaar werkten het WSW, Vereniging van Nederlandse Gemeenten ('VNG'), het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ('BZK') en deelnemers van WSW aan een strategisch programma waarmee sterke verbeteringen zijn doorgevoerd in het borgstelsel. Die verbeteringen beperken het risico dat WSW een beroep moet doen op de gemeentelijke achtervang. In samenhang met het strategisch programma deed VNG een voorstel voor een nieuwe generieke standaard AO WSW/gemeente. Het voorstel is mede gebaseerd op een raadpleging die VNG in juni 2020 onder gemeenten hield en houdt onder meer in

1. een gewijzigde verdeelsleutel die de gemeentelijke achtervangpositie eerlijker verdeelt, en
2. dat WSW van gemeenten ontvangen renteloze geldleningen eerder dan nu aan gemeenten gaat terugbetalen.

In nauwe samenwerking werkten WSW, VNG en BZK de afgelopen periode aan die nieuwe generieke standaard achtervangovereenkomst WSW/gemeente. Hierbij wordt benadrukt 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.

Naast een nieuwe achtervangovereenkomst worden ook enkele van de daarin opgenomen verbeteringen doorgevoerd in de bestaande achtervangovereenkomst om deze te laten aansluiten bij de nieuwe achtervangovereenkomst. Deze wijzigingen worden doorgevoerd middels een wijzigingsovereenkomst die later dit jaar wordt opgestuurd door het WSW.

Mogelijkheid tot limitering (risicoreductie)

Gemeenten willen toch een vinger aan de pols houden wat betreft het kredietrisico (ondanks dat het risico voor gemeenten van deze constructie bijzonder klein is, haast theoretisch) en investeringen van corporaties, namelijk door kritisch te kijken naar de achtervangpositie. Nu staat één gemeente per lening in de achtervang; met de nieuwe AO staan dikwijls meer gemeenten in de toekomst in de achtervang. Gemeenten zullen het onderling, per corporatie, samen eens moeten worden over eventuele limitering; een gelimiteerd bedrag voor bijvoorbeeld de komende vijf jaar, opgesplitst per jaar, zou wel moeten kunnen. In artikel 3 van de nieuwe AO is geregeld dat gemeenten alsnog een limitering overeen kunnen komen, nadat de AO is ondertekend. Juridisch gezien biedt deze overeenkomst dus geen restricties om dit achteraf uit te zoeken en eventueel te bekrachtigen.

Risico's

De nieuwe AO zorgt ervoor dat er een eerlijkere verdeling plaatsvindt in de toekomstige achtervangposities. Of dit voor- of nadelig uitpakt voor onze gemeente is op voorhand niet te zeggen; de praktijk zal dit uitwijzen. Hieronder wordt kort en bondig de zekerheidsstructuur weergegeven.

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 (heffing/lening met variabele hoofdsom) dat deelnemers afsluiten met WSW om het risicovermogen aan te vullen. Pas wanneer dat niet voldoende is, verstrekken 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. De laatste laag die achtervangers bieden in de zekerheidsstructuur van het stelsel resulteert in een AAA-rating van WSW. Zo zorgen we samen voor optimale financiering voor woningcorporaties en de volkshuisvestelijke opgaven in onze gemeente.

Alternatieven

Niet instemmen met de nieuwe AO en wijzigingsovereenkomst. Het gevolg van het niet ondertekenen van de nieuwe AO is groot; WSW borgt dan geen nieuwe geldleningen meer van deelnemers die werkzaam zijn in onze gemeente. Dat betekent dat die deelnemer(s) voor investeringen in onze gemeente ongeborgde leningen moet aantrekken (met een hogere rente) of dat er niet meer in onze gemeente wordt geïnvesteerd in sociaal bezit. Bestaande geborgde geldleningen blijven geborgd door WSW en de gemeente behoudt daarvoor de bestaande achtervangpositie.

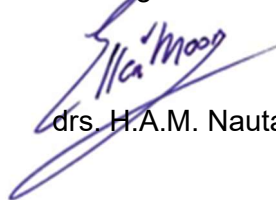
Vervolg

Na instemming door de raad zal het college de nieuwe AO ondertekenen en, samen met het raads- en collegebesluit in kopie naar het WSW zenden. Daarnaast wordt het proces in gang gezet of limitering van de nieuwe AO wenselijk is.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris, de burgemeester,



drs. D. Lacroix



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM