

Gemeenteraad (Het Debat en Het Besluit) GHG

Raadsvoorstel

Vergadering van 24 juni 2021
Gemeente Hardinxveld-
Giessendam - Hardinxveld-
Giessendam
Auteur: Ruud Vink
r.vink@hardinxveld-
giessendam.nl

Nieuwe achtervangovereenkomst WSW/gemeente

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de nieuwe achtervangovereenkomst met WSW.

Inhoud

Inleiding

Afgelopen twee jaar werkten WSW, Vereniging van Nederlandse Gemeenten ('VNG'), het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ('BZK') en deelnemers van WSW aan een strategisch programma om sterke verbeteringen door te voeren 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 achtervangovereenkomst WSW/gemeente. Het voorstel is mede gebaseerd op een raadpleging die VNG in juni 2020 onder gemeenten hield en houdt onder meer in (i) een gewijzigde verdeelsleutel die de gemeentelijke achtervangpositie eerlijker verdeelt, en (ii) 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. Naast een nieuwe achtervangovereenkomst worden ook enkele van de daarin opgenomen verbeteringen doorgevoerd in de bestaande achtervangovereenkomst(en). VNG informeerde alle gemeenten al eerder hierover in de ledenbrief van 30 april jl.

De wens om te komen tot een nieuwe generieke achtervangovereenkomst kent een aantal aspecten. Namelijk, (i) oplossen van de scheefheid in de achtervangpositie van gemeenten door aanpassing van de verdeelsleutel, (ii) de behoefte tot verbeterde afspraken voor gemeenten over terugbetaling van renteloze geldleningen aan Staat en gemeenten, (iii) de behoefte tot verbeterde afspraken over herfinanciering, (iv) ontwikkelingen vanuit het strategisch programma van WSW, ten behoeve van een robuuster borgstelsel, (v) oplossen van ontstane discrepantie tussen de huidige achtervangovereenkomsten (die dateren van 1999) en de huidige wetgeving en praktijk en (vi) meer in het algemeen de behoefte te komen tot een algehele modernisering van de achtervangovereenkomst.

De nieuwe achtervangovereenkomst treedt in werking op 1 augustus 2021.

Beoogd effect

Een nieuwe, generieke stand achtervangovereenkomst WSW/gemeente

Argumenten

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

- Borgbare doelen;
- Achtervang obligolening;
- Aanpassing verdeelsleutel en limitering;
- Definitie herfinanciering;
- Verstrekking en terugbetaling van renteloze leningen;
- Definities en algehele actualisatie.

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. Een uitgebreide toelichting op dit proces en de uitkomst vindt u hier. 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 behoefte 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 achternemers 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 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 achternemers.
- Behoud van aantrekkelijkheid van het stelsel voor deelnemers.
- Aan de financiële belangen van de deelnemers en achternemers 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.

Kanttekeningen

Niet (tijdig) ondertekenen kan leiden tot ongeborgde leningen, hogere rente of niet meer investeren in sociaal bezit

WSW borgt dan geen nieuwe geldleningen meer van Fien Wonen. Dat betekent dat Fien Wonen 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.

Financiële informatie

N.v.t.

Communicatie

N.v.t.

Vervolg

Na besluitvorming kan de nieuwe achtervangovereenkomst tijdig worden getekend en opgestuurd.

Openbaar

Ja

Bijlagen

-
1. 20210517 Brief WSW en VNG aan gemeenten aanbieden nieuwe AO (003).pdf
 2. 20210517 Toelichting WSW en VNG aanpassing achtervangovereenkomsten.pdf
 3. 20210517 AO WSW-Gemeente tbv besluitvorming en ondertekening gemeenten.docx