

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	13 juli 2021
Zaaknummer	Z2258123
Portefeuillehouder	De heer N.J.A. Schimmel
Onderwerp	RM overeenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw / gemeente Gooise Meren

1. Kennisnemen van

Het besluit van college om per 1 augustus 2021 een overeenkomst aan te gaan met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw over garantstelling middels generieke achtervang.

2. Inleiding

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben de gemeente bij brief van 17 mei 2021 gevraagd om in te stemmen met een overeenkomst waarmee generiek wordt geregeld dat de gemeente garant staat middels het innemen van achtervangposities.

Het WSW borgt leningen van woningcorporaties. Rijk en gemeenten staan elk voor 50% garant middels achtervang bij het WSW (25% wordt verdeeld over alle gemeenten en op dit moment wordt 25% toegerekend aan één gemeente die in de leenovereenkomst is vermeld). Dat betekent dat wanneer een corporatie in financiële problemen geraakt, het WSW zorgt dat rente en aflossing van lopende geborgde leningen doorgaat. WSW betaalt dit uit eigen kapitaal. Dat kapitaal kan worden aangevuld door obligo bij alle deelnemende corporaties op te halen. Pas wanneer dat onvoldoende is, komen rijk en gemeenten als achtervanger in beeld om renteloze leningen te verstrekken aan het WSW. Het risico voor de achtervangers is zeer beperkt, tot nu toe heeft het WSW daar nooit een beroep op gedaan.

Onze gemeente heeft op dit moment geen generieke overeenkomst met het WSW. Per geborgde lening waar wij een achtervangpositie voor innemen is de gemeente partij door het ondertekenen van de lening tussen het WSW, de corporatie en de geldverstrekker. Per 1 augustus a.s. komt deze handelwijze te vervallen en is het alleen mogelijk om garant te staan middels achtervang door het aangaan van de generieke overeenkomst met het WSW. Deze nieuwe situatie komt overeen met de afspraak in de prestatieafspraken met de corporaties om het proces efficiënter te laten verlopen en daarvoor een overeenkomst met het WSW aan te gaan.

Het college heeft besloten de overeenkomst met het WSW over het innemen van een generieke achtervangpositie aan te gaan. Op verzoek van de VNG is in deze overeenkomst voor nieuwe leningen ook de verdeling van de tweede 25% achtervang voor gemeenten veranderd. In plaats van één gemeente staan alle gemeenten in de achtervang waar een corporatie daeb-bezit heeft (sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed), naar rato van de marktwaarde van dat bezit. Dit voorkomt scheve verdelingen tussen gemeenten. Voor bestaande leningen verandert er niets in de verdeling, maar zijn wel enkele algemene toekomstige veranderingen aangekondigd.

3. Kernboodschap

Door een overeenkomst aan te gaan met het WSW over garantstelling middels generieke achtervang blijft het mogelijk voor de corporaties die werkzaam zijn in onze gemeente, en bijdragen aan onze volkshuisvestelijke opgave, om geborgde financiering aan te trekken.

4. Consequenties

1.1 Corporaties behouden de mogelijkheid om ook na 1 augustus a.s. geborgde leningen aan te trekken

Alleen met het sluiten van een overeenkomst met het WSW is het voor de corporaties mogelijk om gebruik te blijven maken van geborgde leningen. Na 1 augustus a.s. kunnen leningen enkel geborgd worden wanneer de gemeente de overeenkomst met het WSW is aangegaan.

Bij het niet aangaan van de overeenkomst zou dit betekenen dat betreffende corporaties ongeborgde leningen moeten aantrekken (met een hogere rente) of dat er niet meer in onze gemeente kan worden geïnvesteerd. Bestaande geborgde leningen blijven geborgd door het WSW en onze gemeente blijft daarvoor in de achtervang staan. De risicopositie van de gemeente verandert daarmee niet.

1.2 De overeenkomst bevat een aantal verbeteringen voor de gemeente als achtervanger

De belangrijkste verbeteringen zijn de inbaarheid bij corporaties door het WSW van het obligo, de regels rond herfinanciering en de terugbetaling van renteloze leningen door het WSW aan de achtervangers.

1.3 Het achtervangrisico wordt verdeeld over alle gemeenten waar een corporatie actief is

Alle gemeenten waar een corporatie bezit heeft staan in de achtervang voor geborgde leningen en niet langer één gemeente. De leningen van een corporatie zijn bedoeld voor financiering van activiteiten in het gehele werkgebied van een corporatie. Weliswaar zijn de investeringen in één jaar meestal niet gelijkmatig verdeeld over het bezit, maar over langere tijd bezien vertonen investeringen een afspiegeling van de marktwaarde van het bezit per gemeente. De nieuwe verdeelsleutel wordt jaarlijks geactualiseerd, dus veranderingen in de omvang en waarde van het bezit worden verwerkt. Dit betekent dat de gemeente niet meer voor 25% samen met alle gemeenten en voor 25% alleen garant staat, maar voor 25% samen met alle gemeenten en voor 25% samen met de gemeenten waar de betreffende corporatie werkzaam is. Het risico voor de gemeente is hierdoor nog verder gedaald.

1.4 De mogelijkheid tot limitering van de achtervang naar tijd/bedrag/corporatie wordt beperkt

Limitering kan alleen nog per corporatie en in overeenstemming met alle gemeenten waar de betreffende corporatie bezit heeft. Met name voor corporaties met bezit in een groot aantal gemeenten is dit praktisch heel lastig. Sturing door ons als gemeente op investeringen en andere uitgaven van corporaties is voornamelijk mogelijk door vastlegging van de gemeentelijke wensen in de woonvisie en door het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Omdat de financiële gevolgen uiterst klein zijn en afspraken over de bijdrage van de corporaties over hun bijdrage aan de woonvisie meerjarig zijn vastgelegd, nemen we een ongelimiteerde achtervangpositie in.

1.5 Zeer laag risico op inroepen garantie

Indien een corporatie zijn betalingsverplichtingen niet kan voldoen, zullen in eerste instantie de andere corporaties in Nederland als 'eerstelijnsborg' dienen. In tweede instantie staat het WSW borg voor de lening. Deze borgstelling is mogelijk omdat het rijk (50%) en de gemeenten (50%) garant staan voor het WSW. Doordat het rijk en de gemeenten 'in de achtervang zitten' kunnen de corporaties goedkoper geld lenen. De bestaande borgingsstructuur voor corporaties is zeer gedegen. Het risico voor de betrokken gemeente wordt door het WSW op basis van risico-modellen en stresstesten beoordeeld als uiterst laag, zelfs theoretisch. Zelfs in de Vestia-affaire is er geen beroep gedaan op een garantstelling van een gemeente.

1.5 De garantstelling voldoet aan het gemeentelijke treasury-statuut

In het treasury-statuut zijn voorwaarden opgenomen waaraan een garantstelling door de gemeente moet voldoen. Deze voorwaarden zijn:

1. Het doel van de garantstelling moet passen binnen gemeentelijk beleid;
2. Er moet sprake zijn van een publieke taak;
3. Er moet vooraf advies worden ingewonnen over de financiële positie en kredietwaardigheid van de entiteit waarvoor garantie gesteld wordt;
4. Er moet zoveel mogelijk zekerheid of garantie gesteld worden door de entiteit waarvoor garantie gesteld wordt.

Er wordt voldaan aan alle voorwaarden van het treasury-statuut.

5. Communicatie

De overeenkomst is ook van belang voor de in onze gemeente werkzame corporaties. Zij worden geïnformeerd nadat de overeenkomst is ondertekend.

6. Vervolg

Nieuwe achtervangposities zullen per 1 augustus 2021 via de overeenkomst met het WSW verlopen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester