b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

TILS 1607

Afdeling	: F&C - Financiën	B&W-voorstel: DJ-1084011
Naam opsteller voorstel	: José Cox (0495-575208)	Zaaknummer: 1062649
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ledenraadpleging VNG rechtzetten van de scheefheid in de achtervang bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Voorstel

Niet instemmen met de 3 voorstellen in de ledenraadpleging van de VNG over de wijziging van achtervangsystematiek bij het WSW

Inleiding

Aanleiding
De financiële problemen bij Vestia waren voor een aantal gemeenten aanleiding om het effect van de scheefheid in achtervang op de risicopositie van gemeenten te bekijken. Van scheefheid in achtervang is sprake wanneer een gemeente een Schuld-WOZ-verhouding bij een corporatie heeft die niet gelijk is aan de Schuld-WOZ-verhouding op corporatieniveau. De VNG heeft in overleg met WSW en Rijk een voorstel opgesteld om die scheefheid recht te zetten. Dit voorstel ligt nu in een ledenraadpleging voor.

Huidige systematiek achtervang
Het WSW staat borg voor leningen van woningcorporaties. Als een corporatie haar betalingsverplichtingen niet meer kan voldoen, spreekt ze in 1e instantie het WSW aan. Mocht het WSW onvoldoende buffers hebben dan vraagt het WSW renteloze leningen op bij Rijk en gemeenten. Het Rijk staat voor 50% in de achtervang. 25% wordt verdeeld over alle gemeenten die borg staan. 25% wordt opgevraagd bij de gemeente die in de leningovereenkomst is genoemd als achtervang. Nu is er per geborgde lening van een corporatie één gemeente als achtervang vastgelegd. Er is meestal geen 1op1 relatie tussen een lening en (werkzaamheden in) een gemeente. Tenzij de corporatie slechts in één gemeente werkzaam is. Doordat investeringen van een corporatie per gemeente verschillen en doordat leningen bedrijfsgebonden zijn, is er een scheefheid ontstaan in de verdeling van de achtervang over gemeenten. De ene gemeente staat, gegeven het bezit (nu op basis van WOZ-waarde) van een corporatie in deze gemeente, voor hoge bedragen

Weert, 1 juli 2020	S		B	W GG	W MvdH	W TG	W WvE	W PS
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 7 juli 2020 Nummer: 16

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

in de achtervang, terwijl een andere gemeente juist weinig in de achtervang staat. Het gevolg is dat wanneer het WSW een beroep gaat doen op de achtervang, de eerste gemeente hieraan meer moet bijdragen dan de andere. In de bijlage Schuld/WOZ-overzicht is de achtervangpositie van gemeente Weert per 31-12-2019 opgenomen.
Er zijn nu drie soorten achtervangovereenkomsten tussen WSW en gemeenten mogelijk: ongelimiteerd, gelimiteerd en meetekenen per lening. Ongelimiteerd wil zeggen dat de gemeente het bepalen van de achtervanggemeente voor een door WSW te borgen lening geheel overlaat aan de corporatie. Gelimiteerd wil zeggen dat het WSW geborgde leningen kan afsluiten tot een bepaalde grens (per corporatie, in de tijd en/of tot een bepaald bedrag). Meetekenen per lening betekent dat naast de bank, de corporatie en het WSW ook de gemeente de leningovereenkomst moet tekenen. Gemeente Weert tekent nu per lening mee. Door het meetekenen per lening heeft de gemeente de mogelijkheid om prestatieafspraken en achtervangovereenkomsten met elkaar te verbinden.

De nieuw voorgestelde systematiek
In het voorstel van de VNG is er enkel nog de mogelijkheid om een ongelimiteerde achtervangovereenkomst met het WSW aan te gaan. Gemeenten hebben geen invloed meer op het wel of niet borgen van leningen. WSW toetst aan de algemeen geldende financiële ratio's. De VNG dient veranderingen in de financiële ratio's van WSW en Autoriteit Woningcorporaties (AW) overigens goed te keuren en houdt zo namens alle gemeenten enige grip op de borging.
In de nieuwe systematiek is de verdeling niet gebaseerd op de WOZ-waarde, maar op de marktwaarde van het DAEB-bezit (DAEB= diensten van algemeen economisch belang, zoals de bouw/beheer van sociale huurwoningen, maatschappelijk vastgoed en investeren in leefbaarheid). Deze verdeling wil men zowel toepassen voor de obligolening van de woningcorporatie, de nieuwe leningen(inclusief herfinancieringen) als de bestaande leningen. Het hanteren van de nieuwe verdeelsleutel voor de bestaande leningen leidt (in bepaalde gevallen) wel tot grote verschuivingen in het achtervangrisico per gemeente. Maar consequentie is dat de huidige scheefheid is opgelost. In plaats van 1 achtervanggemeente komen er verschillende achtervanggemeenten – tenzij de corporatie slechts in één gemeente werkzaam is. WSW heeft een inschatting gemaakt over de huidige en de voorgestelde verdeling voor elke corporatie die werkzaam is in een gemeente. In bijlage Impact van de beoogde verdeling voor Weert opgenomen.
Samengevat komt dit hier op neer: In de achtervang van de woningstichtingen Domus en St. Joseph verandert niet veel, omdat het aandeel van de gemeente Weert in Domus relatief laag is en St. Joseph enkel in Weert opereert. Voor Wonen Limburg daalt de achtervangpositie met ongeveer € 54 miljoen, van 262 naar 208 miljoen. Voor Woonzorg Nederland had Weert geen achtervang en krijgt ze een achtervangpositie van 2,2 miljoen t.o.v. 5 miljoen WOZ-waarde. Het is een landelijk corporatie, die veel verzorgingshuizen bezit, die een andere functie krijgen of wegvallen voor de doelgroep. Conclusie: qua omvang neemt het risico van de achtervangpositie af, anderzijds komt Woonzorg Nederland, een partij met een hoger risicoprofiel door de relatief omvangrijke intramurale vastgoedportefeuille erbij.

Beoogd effect/doel

Controle houden op de achtervangpositie bij leningen van woningcorporaties waarbij WSW borg staat. Door inbreng te houden bij achtervangovereenkomsten, invloed hebben op het daaraan verbonden achtervangrisico.
Mogelijkheid behouden om prestatieafspraken en achtervangovereenkomsten met elkaar te kunnen verbinden. Hierop kunnen de afdelingen F&C en R&E in de toekomst meer gaan sturen, om hier meer grip op te krijgen.

Argumenten

Voorgesteld wordt om niet in te stemmen met:

1. het voorstel om de marktwaarde van het DAEB-bezit als verdeelsleutel voor de obligolening te hanteren.
2. het toepassen per 1 januari 2021 van de marktwaarde van het DAEB-bezit als verdeelsleutel voor nieuwe leningen (inclusief herfinancieringen).
3. het toepassen per 1 januari 2021 van de marktwaarde van het DAEB-bezit als verdeelsleutel voor bestaande leningen.

Voor het hanteren van de marktwaarde van het DAEB-bezit, als verdeelsleutel is in principe geen bezwaar. Het is een reële verdeelsleutel. Het bezwaar is dat de nieuwe systematiek enkel uitgaat van een ongelimiteerde achtervangovereenkomst met WSW. Dit betekent dat het bepalen van de achtervangemeente voor een door WSW te borgen lening geheel overgelaten wordt aan de corporatie en er geen verbinding kan worden gelegd tussen prestatieafspraken en achtervang.

Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

Financiële, personele en juridische gevolgen

n.v.t.

Duurzaamheid

n.v.t.

Uitvoering/evaluatie

n.v.t.

Communicatie/participatie

Via link die naar secretaris is gestuurd stemming uitbrengen bij de VNG.
Raad informeren.

Overleg gevoerd met

Intern:

M. Arts

Bijlagen:

Schuld/WOZ-overzicht per 31-12-2019
Impact beoogde verdeling WSW
Ledenbrief VNG raadpleging rechtzetten scheefheid achtervang WSW
Open brief gemeenten Maasgouw, Echt-Susteren en Roerdalen inzake ledenraadpleging WSW