

Uitkomst ledenraadpleging en voorstel achtervang WSW

De VNG heeft in juni-juli 2020 een ledenraadpleging gehouden over het rechtzetten van de scheefheid in de achtervang bij WSW en over achtervang voor de obligolening. Deze raadpleging is een peiling onder onze achterban met als doel te komen tot een voorstel om de scheefheid in de achtervang te verminderen. Hierna gaan wij in op ons voorstel aan WSW. Dit zou moeten leiden tot wijzigingen in de achtervangovereenkomsten die WSW met individuele gemeenten heeft afgesloten. Als de achtervangovereenkomsten worden gewijzigd, hebben wij nog enkele andere suggesties voor verbetering. Hierna gaan wij in op de ledenraadpleging en het voorstel dat wij aan WSW willen doen. Aan het eind besteden we kort aandacht aan enkele andere wijzigingsvoorstellen voor de standaardachtervangovereenkomst.

In de ledenraadpleging vroeg de VNG gemeenten 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.

De VNG gaat uit van een gewogen stemming. Het aantal stemmen per gemeente hangt af van het inwonertal. Een gemeente krijgt 1 stem per 1.000 inwoners, tot een maximum van 75 stemmen. De uitkomsten van de gewogen stemming zijn als volgt:

Vraag	Totaal gemeenten niet gestemd	Totaal gemeenten gestemd	Totaal gewogen stemmen	Totaal gewogen voorstemmen	Totaal gewogen tegenstemmen
Obligolening	142	213	7950	5676 71,4%	2274 28,6%
Nieuwe leningen	142	213	7997	5784 72,3%	2213 27,7%
Bestaande leningen	142	213	7923	5528 69,8%	2395 30,2%

De VNG ziet in de ledenraadpleging voldoende steun om het voorstel genoemd onder 1 ongewijzigd voor te leggen aan WSW.

Wij zien ook voldoende steun voor voorstel 2, maar zullen hierna toch een nuancering aanbrengen ten opzichte van de vraag in de ledenraadpleging. Wij menen dat er meer draagvlak voor voorstel 2 zal zijn wanneer gemeenten een limiet in de achtervang kunnen vaststellen.

De vraag is of de steun voor voorstel 3 voldoende is. Weliswaar is ook hiervoor 70% draagvlak. Maar dat betekent dat tientallen gemeenten hier niet voor voelen (nog los van de gemeenten die geen stem hebben uitgebracht). De VNG noch WSW kan een herverdeling van reeds aangegane risico's afdwingen. Dat komt omdat hiervoor bestaande contracten moeten worden veranderd.

Individuele gemeenten moeten daarmee instemmen. Voor sommige gemeenten neemt het achtervangrisico bovendien toe, in uiterste gevallen tot 250 miljoen euro. Het ministerie van BZK heeft aangegeven hier geen wettelijke regeling voor te treffen. Het is wel mogelijk om op vrijwillige basis tot herverdeling van het achtervangrisico tussen gemeenten te komen. De VNG roept alle gemeenten op om solidariteit te betrachten en zoveel mogelijk mee te werken aan een vrijwillige herverdeling van bestaande risico's.

De gemeenten hadden de mogelijkheid om opmerkingen bij de ledenraadpleging te plaatsen. Daarnaast hebben enkele gemeenten schriftelijk gereageerd. De volgende opmerkingen kwamen diverse keren voor:

- Enkele gemeenten hadden vraagtekens bij de verdeelsleutel. Waarom marktwaarde in verhuurde staat in plaats van de WOZ-waarde? De WOZ-waarde zou geleidelijker reageren op economische ontwikkelingen en het verschil tussen WOZ en marktwaarde zou gunstiger zijn voor gemeenten in de Randstad. Bovendien zouden woningen in de Randstad duurder zijn waardoor daar meer leningen voor nodig zijn.
- Een deel van de gemeenten heeft nu een gelimiteerde achtervangovereenkomst en wil zelf grip houden op het in de achtervang komen voor nieuwe leningen. Sommige gemeenten geven aan dat indien limitering wel mogelijk zou blijven, zij voor het VNG-voorstel hadden gestemd. Dit heeft vooral betrekking op het afsluiten van nieuwe leningen.
- Een deel van de gemeenten is tegen een andere verdeling omdat het risico dat zij lopen dan toeneemt. Deels betreft dat bestaande leningen ('nadeelgemeenten'), deels nieuwe (omdat zij geen medewerking meer kunnen weigeren). 'Nadeelgemeenten' met gelimiteerde achtervang of die meetekenen per lening zien dit voorstel als een straf voor hun actieve, voorzichtige beleid.
- Enkele gemeenten willen niet in de achtervang staan voor leningen aan corporaties die in de betreffende gemeente heel weinig bezit hebben. Zij zijn bang dan garant te staan voor investeringen in andere gemeenten, terwijl in hun gemeente nauwelijks wordt geïnvesteerd.

De VNG heeft de verschillen tussen WOZ en marktwaarde in verhuurde staat nog eens bekeken. In onze ledenbrief aan gemeenten hadden wij twee argumenten genoemd waarom de marktwaarde de voorkeur heeft boven de WOZ-waarde: (i) de marktwaarde die corporaties leveren is actueler dan de WOZ-waarde; en (ii) de marktwaarde gaat in geval van erfpacht niet uit van de fictie van eigen grond zoals bij de WOZ-waarde het geval is.

Aan deze twee argumenten kan nog worden toegevoegd dat de WOZ waarde is gebaseerd op de leegwaarde. Een waarde vrij van verhuur die impliceert dat een woning zo verkocht kan worden. Het overgrote deel van de sociale portefeuille blijft verhuurd en daarom is de marktwaarde in verhuurde staat realistischer. Er kan niet in het algemeen worden gesteld dat bouwen in de Randstad duurder is, hooguit dat daar veel op binnenstedelijke locaties wordt gebouwd en daar zijn de kosten veelal hoger. Daar staat tegenover dat ook de marktwaarde op zulke locaties vaak hoger is. Ten slotte zijn WSW en de Autoriteit woningcorporaties in de financiële beoordeling van corporaties afgestapt van de WOZ-waarde ten gunste van de marktwaarde in verhuurde staat omdat deze laatste voor deze sector een realistischer beeld geeft. In het VNG-voorstel volgen wij deze redenering.

Het tweede en derde punt zijn voor de VNG de reden om het oorspronkelijke voorstel aan te passen. Gemeenten willen naast de periodieke prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties ook op een andere wijze grip hebben op de investeringen van corporaties, namelijk door kritisch te kijken naar de achtervang. Nu staat één gemeente per lening in de achtervang. Een gemeente kan daarop sturen door mee te tekenen per lening of door per corporatie en/of in de tijd het achtervangbedrag te limiteren. In de toekomst staan dikwijls meer gemeenten in de achtervang. Gemeenten zullen het (per corporatie) samen eens moeten worden over eventuele limitering. Meetekenen per lening past daar niet bij (dat heeft dan namelijk het karakter van een vetorecht). Maar een gelimiteerd bedrag voor de komende vijf jaar (dPi-periode) uitgesplitst per kalenderjaar zou wel moeten kunnen.

Het vierde punt is in ons voorstel niet te ondervangen. Eigenlijk wordt gevraagd om een uitzondering op de voorgestelde verdeelsleutel indien een corporatie weinig woningen in een gemeente heeft. In zo'n gemeente lijkt overdracht van dit beperkte bezit aan een andere corporatie, die in deze gemeente veel actiever is, een betere en structurele oplossing. Een vergelijkbare situatie geldt wanneer een corporatie woningen bezit buiten haar kernregio. In dat geval mag geen nieuwbouw in de gemeente buiten de kernregio worden gepleegd en zal er dus minder geïnvesteed worden. Ook hier biedt alleen splitsing van de corporatie of overdracht van bezit een structurele oplossing.

Dit brengt de VNG tot het volgende voorstel aan WSW:

1. Wij stellen voor dat u de verdeelsleutel naar rato van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit als verdeelsleutel over gemeenten voor de achtervang van de obligolening gaat hanteren.
2. Wij stellen voor dat u dezelfde verdeelsleutel voor de achtervang van nieuwe leningen (inclusief herfinancieringen) gaat hanteren. Maar er moet voor gemeenten wel een mogelijkheid tot limitering blijven bestaan. Wij geven hierna de hoofdlijnen van de mogelijkheid tot limitering aan. De datum van inwerkingtreding laten wij over aan WSW, gezien het nog te doorlopen proces is 1 januari 2021 niet realistisch.
3. Wij stellen voor dat de achtervang van bestaande leningen ongewijzigd blijft. U heeft aangegeven dat het mogelijk is om op vrijwillige basis op verzoek van de betreffende gemeenten tot herverdeling van de achtervang over te gaan. Wij zouden het op prijs stellen wanneer WSW aan zulke verzoeken gehoor geeft.
4. De verdeelsleutel per corporatie over de gemeenten wordt jaarlijks door WSW opnieuw vastgesteld. Deze wordt afgeleid van de door de corporaties in de meest recente dVi opgegeven marktwaarden in verhuurde staat.
5. Elke gemeente kan voor iedere corporatie die DAEB-bezit in de gemeente heeft een voorstel tot limitering doen. Een gemeente die dit wenst, neemt zelf contact op met de overige betrokken gemeenten, met WSW en met de betreffende corporatie. De gemeenten komen met een gezamenlijk voorstel aan WSW. Als ze er niet uitkomen blijft de achtervang voor deze corporatie ongelimiteerd (binnen de normen die WSW stelt). De limiet is een geborgd schuldrestant aan het eind van een kalenderjaar, gedurende maximaal vijf jaar.

Ten slotte gaan wij kort in op enkele andere gewenste wijzigingen in de standaardachtervangovereenkomst:

- Het huidige model is uit 2002. Sindsdien is er het nodige veranderd. De Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn in 2015 ingrijpend veranderd. Het corporatiebezit is gesplitst in Daeb en niet-Daeb. De statuten van WSW, het Reglement van Deelneming en de overeenkomsten WSW-Staat en WSW-VNG zijn aangepast. Het Strategisch programma van WSW leidt tot nieuwe aanpassingen in statuten, overeenkomsten en beleidsregels van WSW.
- De standaardachtervangovereenkomst gaat nog uit van geldleningen ter financiering van een woonegelegenheid. Maar sinds een jaar of vijftien is er sprake van bedrijfsfinanciering in plaats van complexgebonden leningen.
- VNG en Rijk hebben bij WSW aangekaart dat de terugbetaling van renteloze leningen door WSW niet goed is geregeld. WSW zou pas terugbetalen zodra het risicovermogen één procent van de som van de schuldrestanten overschrijdt. Dat is voor ons een te hoog percentage.
- Het artikel over herfinanciering past niet bij de bedrijfsgebonden financiering.
- De leesbaarheid van de standaardovereenkomst is voor verbetering vatbaar.