Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres:
Laan van de Glazen Stad 1
2672 TA Naaldwijk
T 14 0174
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

Aan de raad van de gemeente Westland

UW BRIEF	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR.	DOCUMENTNR.	BIJLAGE(N)
			24-0021397	

CONTACTPERSOON	CLUSTER	TELEFOONNUMMER	DATUM VERZONDEN
G.J.P. Waas	Bedrijfsvoering	(0174) 673 942	29 FEB. 2024

ONDERWERP
Nieuwe achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Geachte raad,

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben ons gevraagd in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst voor de gemeente Westland. Het college van B&W heeft besloten in te stemmen met de nieuwe achtervangovereenkomst, deze te ondertekenen en te verzenden aan het WSW. Aangezien de achtervang in algemene zin van invloed is op de risicopositie van de gemeente, informeren wij u hierover via deze brief.

Het WSW
Het WSW borgt leningen van woningcorporaties. Corporaties zijn hierdoor in staat om met gunstigere financieringsmogelijkheden sociale huurwoningen te realiseren en in stand te houden. Woningcorporaties krijgen te maken met richtlijnen waaraan zij moeten voldoen. Deze zijn geregeld in het Reglement van Deelneming. Hierin zijn strikte (financiële) voorwaarden opgenomen waaraan de woningcorporaties moeten voldoen. Het uitgangspunt daarbij is dat woningcorporaties zelfstandig financieel gezond blijven.

Het rijk en de gemeenten staan elk voor 50% in de achtervang bij het WSW (25% wordt verdeeld over alle gemeenten en 25% wordt toegerekend aan één gemeente die in de leningovereenkomst is vermeld of aan de gemeenten waar de corporatie sociale huurwoningen bezit). Wanneer een corporatie in financiële problemen raakt, zorgt het WSW dat rentebetalingen en aflossing van leningen doorgaan. Het WSW betaalt dit uit eigen kapitaal. Dat kapitaal kan worden aangevuld door obligo (gereserveerde financiële middelen) 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. Het risico voor de achtervangers is overigens beperkt, tot nu toe heeft het WSW daar nooit een beroep op gedaan.

ALG BCR 006

Westland heeft een achtervangovereenkomst met WSW. Westland staat in leningovereenkomsten genoemd voor onderstaande corporaties die in het Westland bezit hebben:

- Stichting Arcade Mensen en Wonen
- Stichting Wonen Midden-Delfland
- Stichting Wonen Wateringen
- Wassenaarsche Bouwstichting

Sinds 1 augustus 2021 wordt een nieuwe verbeterde achtervangovereenkomst gehanteerd voor alle rechten en verplichtingen die worden aangegaan na die datum. Het college van Westland heeft hier destijds mee ingestemd. Zoals in 2021 door het WSW aangekondigd moeten de verbeteringen uit deze in 2021 vernieuwde achtervangovereenkomst nog verwerkt worden in de oudere achtervangovereenkomsten. VNG en het WSW verzoeken de gemeente in te stemmen met één nieuwe generieke achtervangovereenkomst zodat de achtervangpositie van de gemeente uitsluitend worden beheerst door één overeenkomst. Alle voorgaande overeenkomsten worden hiermee vervangen.

De nieuwe achtervangovereenkomst
De nieuwe achtervangovereenkomst 2024 vervangt alle voorgaande overeenkomsten. De nieuwe overeenkomst 2024 bevat een aantal verbeteringen voor de gemeente als achtervanger. Deze waren al van toepassing op nieuwe leningen aangegaan sinds 1 augustus 2021. De verbeteringen zoals die per 1 augustus 2021 zijn doorgevoerd moeten ook van toepassing worden verklaard worden voor de achtervang zoals die geldt bij leningen die aangegaan zijn voor 1 augustus 2021. Dit kan door een wijzigingsovereenkomst of een volledige nieuwe achtervangovereenkomst. Het WSW en de VNG zijn tot de conclusie gekomen dat het beter is dat alle rechten en verplichtingen beheerst worden door één achtervangovereenkomst die de voorgaande overeenkomsten vervangt.

De belangrijkste verbeteringen zijn:
· De achtervang voor de nieuwe obligolening van woningcorporaties wordt geregeld;
· De regels rond herfinanciering van bestaande geborgde leningen zijn aangescherpt;
· De borgbare doelen zijn aangepast aan de Woningwet 2015;
· Algehele modernisering in relatie tot taalgebruik en aansluiting op wet- en regelgeving.

Met ingang van 1 augustus 2021 wordt in de achtervangovereenkomsten het risico verdeeld over alle gemeenten waar een corporatie actief is. Dit voorkomt een verdere scheefheid in de achtervangpositie van gemeenten. 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. De nieuwe verdeelsleutel wordt jaarlijks geactualiseerd, dus veranderingen in de omvang en waarde van het bezit worden verwerkt. Voor geborgde geldleningen aangegaan voor 1 augustus 2021 is de verdeelsleutel niet gewijzigd per 1 augustus 2021. Ook met deze nieuwe overeenkomst wijzigen de verdeelsleutels niet, wel worden ze in één achtervangovereenkomst gecombineerd.

De standaardachtervangovereenkomst die wordt gebruikt als basis voor deze nieuwe overeenkomst is opgesteld door WSW en goedgekeurd door het Ministerie van BZK en de VNG, Bovendien is de standaardovereenkomst getoetst door landsadvocaat Pels Rijcken. Hun belangrijkste conclusie is dat de wijzigingen niet leiden tot toename van de financiële risico's voor de Staat en de gezamenlijke Gemeenten.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester,

M.L.M. Weerts B.R. Arends