

Advies

Aangaan nieuwe achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor Stichting Woontij

Doelenboom

Programma	8	Goed wonen, goede bereikbaarheid
Maatschappelijk doel	8.3	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.3.1	Voldoende betaalbare woningen beschikbaar houden

Raadsvoorstel

Het college van burgemeester & wethouders vraagt de gemeenteraad kennis te nemen van hun voorgenomen besluit om:

1. In te stemmen met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst met het WSW.

En stelt de raad voor om *geen* wensen en bedenking te hebben.

(Bij geen wensen en bedenkingen wordt de voorgestelde behandelwijze als vastgesteld aangemerkt.

Als de raad wel wensen en bedenkingen heeft, zal dit kenbaar gemaakt worden middels een amendement.)

Toelichting

Er is een nieuwe achtervangovereenkomst opgesteld door het WSW en het college wil deze aangaan. Deze achtervangovereenkomst is nodig, zodat Woontij onder gunstige voorwaarden leningen kan aangaan voor investeringen in nieuwbouw en het bestaande bezit.

Consequenties

Financieel	☒ Ja ☐ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☒ Nee
Juridisch	☒ Ja ☐ Nee
Beleid	☐ Ja ☒ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☒ Nee
Deregulering	☐ Ja ☒ Nee

Majeure risico's	☐ Ja ☒ Nee
Beheer	☐ Ja ☒ Nee
Belanghebbenden	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☐ Ja ☒ Nee
Regie	
Zaaknummer	3047064

Bijlagen

1. Model-achtervangovereenkomst;
2. Toelichting WSW en VNG.

Aangaan nieuwe achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor Stichting Woontij

Samenvatting

Het college heeft besloten een nieuwe achtervangovereenkomst aan te gaan met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en vraagt de raad of er wensen en bedenkingen zijn. Deze achtervangovereenkomst is nodig, zodat Woontij onder gunstige voorwaarden leningen kan aangaan voor investeringen in nieuwbouw en het bestaande bezit. Onder de bestaande achtervangovereenkomst (besluitvorming 2020) kan Woontij sinds 1 augustus 2021 geen leningen meer aangaan.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben de gemeente gevraagd om in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst. Het WSW borgt leningen van woningcorporaties. Rijk en gemeenten staan elk voor 50% in de achtervang bij het WSW (25% wordt verdeeld over alle gemeenten en 25% wordt toegerekend aan 1 gemeente die in de leningovereenkomst is vermeld). Dat betekent dat wanneer een corporatie in financiële problemen geraakt, het WSW zorgt dat rente en aflossing van leningen doorgaat. WSW betaalt dit uit eigen kapitaal. Dat kapitaal kan worden aangevuld door aanvullende middelen (=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. Het risico voor de achtervangers is overigens beperkt, tot nu toe heeft WSW daar nooit een beroep op gedaan.

Er ligt een nieuwe achtervangovereenkomst voor, met een aantal wijzigingen die de positie van WSW ten opzichte van deelnemende corporaties en de achtervangers verduidelijken. Op verzoek van de VNG wordt voor nieuwe leningen ook de verdeling van de tweede 25% achtervang veranderd. In plaats van 1 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 veranderingen aangekondigd.

Aangaan nieuwe achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor Stichting Woontij

Argumenten tot advies

Toelichting:

Wat zijn de belangrijkste veranderingen in de nieuwe standaardachtervangovereenkomst?

- Een aangepaste verdeelsleutel voor de gemeentelijke achtervang, gebaseerd op de marktwaarde per gemeente van het bezit van elke corporatie.
- Limitering van de achtervang kan alleen nog als de gemeenten waar een corporatie bezit heeft hier een gezamenlijk voorstel voor doen.
- De achtervang voor de nieuwe obligolening wordt geregeld.
- De borgbare doelen zijn aangepast aan de Woningwet 2015.
- De regels rond herfinanciering van bestaande geborgde leningen zijn aangescherpt.
- De terugbetaling van renteloze leningen door het WSW aan de achtervangers wordt beter geregeld.

Welke veranderingen bevat het wijzigingsvoorstel voor bestaande overeenkomsten?

Het gaat om de borgbare doelen, het moment van terugbetaling van renteloze leningen en de definitie van herfinanciering. Deze zijn gelijk aan die in de nieuwe standaardovereenkomst. De wijzigingen in bestaande overeenkomsten worden later dit jaar door WSW aan de betrokken gemeenten voorgelegd.

Argumenten:

1. De nieuwe overeenkomst bevat een aantal verbeteringen voor de gemeente als achtervanger
De belangrijkste verbeteringen zijn de inbaarheid bij corporaties door WSW van het obligo, de regels rond herfinanciering en de terugbetaling van renteloze leningen door het WSW aan de achtervangers.
2. 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.
3. Er is brede steun voor de nieuwe achtervangovereenkomst bij betrokken partijen
De overeenkomst is opgesteld door WSW en goedgekeurd door het Ministerie van BZK, de VNG, Aedes en de Deelnemersraad van WSW (de vertegenwoordiging van deelnemende corporaties). Bovendien is de overeenkomst getoetst door landsadvocaat Pels Rijcken.

Kanttekeningen en alternatieven:

1. Het niet-tekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst heeft forse consequenties
WSW borgt dan geen nieuwe leningen van corporaties meer die nodig zijn voor investeringen in het corporatiebezit in uw gemeente. Dat betekent dat zo'n corporatie ongeborgde leningen moet aantrekken (met een hogere rente) of dat er niet meer in uw gemeente wordt geïnvesteerd. Bestaande geborgde leningen blijven geborgd door WSW en uw gemeente blijft daarvoor in de achtervang staan. De risicopositie van de gemeente verandert daarmee niet.
2. De mogelijkheid tot meetekenen per lening vervalt (*Texel maakte hier geen gebruik van*)

Deze kanttekening is alleen relevant voor gemeenten die nu meetekenen per lening. De directe sturingsmogelijkheid op de financiële mogelijkheden van een corporatie door de gemeente wordt kleiner.

3. De mogelijkheid tot limitering van de achtervang naar tijd/bedrag/corporatie wordt beperkt. Deze kanttekening is alleen relevant voor gemeenten die nu gebruik maken van de mogelijkheid tot limitering. Limitering kan alleen nog per corporatie en in overeenstemming met alle gemeenten waar de betreffende corporatie bezit heeft, voor Woontij betekent dat Texel en Den Helder. Sturing door de gemeente Texel op investeringen en andere uitgaven van Woontij is ook mogelijk door vastlegging van de gemeentelijke wensen in een woonvisie en/of door het maken van (prestatie)afspraken.

Advies gemeenteraad:

Het ondertekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst is een collegebevoegdheid. Maar aangezien de achtervang van invloed is op de risicopositie van de gemeente, vragen wij de raad voorafgaande aan de ondertekening of er nog wensen en bedenkingen zijn?

Uitvoering:

Vanaf het moment van ondertekening geldt de nieuwe verdeelsleutel over gemeenten en gelden de andere wijzigingen voor nieuwe leningen en herfinancieringen van bestaande leningen. De achtervang voor bestaande leningen blijft ongewijzigd, totdat deze leningen zijn afbetaald of vervangen door herfinanciering. De gemeente ontvangt, net als nu, jaarlijks een overzicht van haar achtervangpositie. Daarbij zal een onderscheid worden gemaakt tussen de bestaande geborgde leningen.

Financiële gevolgen en risico's:

De achtervang van bestaande leningen blijft ongewijzigd, dus de risicopositie van de gemeente verandert niet. Het gaat hier dan om leningen aangegaan onder de achtervangovereenkomsten gesloten in 2012 en 2017.

NB: Vorig jaar is er een nieuwe achtervangovereenkomst gesloten met WSW voor een periode van 5 jaar op basis waarvan Woontij tot 21 april 2025 maximaal € 42.000.000 aan leningen onder borgstelling van het WSW kon aangaan. Op basis van deze overeenkomst kan Woontij sinds 1 augustus jl. geen leningen meer aangaan. Woontij was overigens onder deze overeenkomst nog geen leningen aangegaan.

Op basis van de nieuwe achtervangovereenkomst geldt dat voor nieuwe leningen de nieuwe verdeelsleutel, waardoor het risico voor de gemeente een afspiegeling wordt van de marktwaarde van het corporatiebezit per gemeente.

Met Den Helder wordt bezien of er voor Woontij een gemeenschappelijke limitering kan worden overeengekomen. Woontij is zowel in Den Helder als op Texel actief. Het Texelse aandeel in deze limitering zal worden gebaseerd op de limitering zoals deze bestond in de achtervangovereenkomst van 2020, te weten € 42.000.000 voor een periode van 5 jaar (Woontij had van deze overeenkomst nog geen gebruik gemaakt). De gemeente is hierover in overleg met Den Helder. Mocht dit niet leiden tot overeenstemming, dan zal één op één met Woontij een limiteringsafpraak als boven omschreven worden gemaakt. Verschil is dan dat WSW hieraan niet toetst.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

B&W
Raadscommissie
Gemeenteraad
Portefeuillehouder

Aangaan nieuwe achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor Stichting Woontij

Doelenboom

Programma	8	Goed wonen, goede bereikbaarheid
Maatschappelijk doel	8.3	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.3.1	Voldoende betaalbare woningen beschikbaar houden

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester & wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Besluit

Kennis te nemen van het voorgenomen besluit van het college om:

1. In te stemmen met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst met het WSW.

En heeft *geen* wensen en bedenkingen ten aanzien van de voorgenomen wijze van behandeling.
(Hier komen uw eventuele wensen/bedenkingen)

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van ,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer

Bijlagen

1. Model-achtervangovereenkomst;
2. Toelichting WSW en VNG.