

Aan de gemeenteraad

Ons kenmerk 520290
Bijlage(n)

27 MEI 2024

Onderwerp
Nieuwe achtervangovereenkomst tussen gemeente en het
Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Datum
6 maart 2024

Geachte raadsleden,

Het WSW borgt leningen van woningcorporaties. Corporaties zijn hierdoor in staat om met gunstige financieringsmogelijkheden sociale huurwoningen te realiseren en in stand te houden. 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 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.

Achtervangovereenkomst

Gemeente Midden-Delfland heeft een achtervangovereenkomst met WSW. Gemeente Midden-Delfland staat in leningovereenkomsten genoemd voor de volgende corporatie: Wonen Midden-Delfland. Sinds 1 augustus 2021 wordt een nieuwe verbeterde achtervangovereenkomst gehanteerd voor alle rechten en verplichtingen die worden aangegaan na die datum. Het college van Gemeente Midden-Delfland heeft hier op 13 juli 2021 mee ingestemd.

Zoals in 2021 door het WSW aangekondigd moeten deze verbeteringen nog verwerkt worden in de oudere achtervangovereenkomsten. Alle voorgaande overeenkomsten worden hiermee vervangen. Onze gemeente is deze nieuwe overeenkomst aangegaan met WSW. Daarmee is het ook in de toekomst mogelijk dat woningcorporaties die in Midden-Delfland actief zijn, leningen kunnen aantrekken tegen een aantrekkelijk rentetarief, om te investeren in sociale huurwoningen. Ter informatie treft u bijgaand een afschrift aan van de nieuwe achtervangovereenkomst met WSW.

Wijzigingen en verbeteringen

Op een aantal punten is de standaardovereenkomst verder aangepast ten opzichte van de versie zoals die sinds 1 augustus 2021 toegepast wordt. Het gaat dan onder meer om het toevoegen van overwegingen en definities, het aanpassen van de definities met betrekking tot herfinanciering en risicovermogen, de toepasselijkheid van de overeenkomst en de combinatie van de verdeelsleutels. Deze wijzigingen zijn ook doorgevoerd in de nieuwe achtervangovereenkomst tussen de gemeente en WSW.

De belangrijkste verbeteringen zijn:

- De achtervang voor de nieuwe obligolening 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.

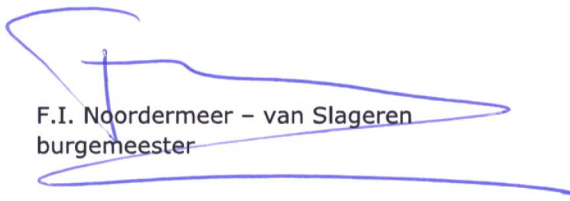
Beperkt risico

De achtervang van bestaande leningen blijft ongewijzigd, dus de risicopositie van de gemeente verandert niet. Voor nieuwe leningen sinds 1 augustus 2021 gold reeds de nieuwe verdeelsleutel, waardoor het risico voor de gemeente een afspiegeling wordt van de marktwaarde van het corporatiebezit per gemeente.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,



M.A.J. Born
gemeentesecretaris



F.I. Noordermeer - van Slageren
burgemeester

Bijlage: Nieuwe Achtervangovereenkomst WSW