Gemeente Borger-Odoorn

62141-2021:040788

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Behandeld door: M. Machielsen d.d. 21-06-2021 Afdeling/Cluster: KCC/Ontwikkeling Portefeuillehouder: T. Houwing	Geheimhouding: Openbaar Inspraakverordening: Nee Inkoopfunctie geraadpleegd: n.v.t.
No. 62141-2021:040788	

Onderwerp: Achtervangovereenkomst WSW/gemeente

Beslispunten:

1. In te stemmen met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst met ingang van 1 augustus 2021.
2. Kennis te nemen van de aankondiging van WSW dat er enkele wijzigingen in bestaande achtervangovereenkomsten worden voorbereid. Deze worden later dit jaar ter besluitvorming aan uw college voorgelegd.
3. De raad te informeren over het genomen besluit van het college.

Inhoud collegevoorstel

Inleiding

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben ons bij brief van 17 mei 2021 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 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.

Onze gemeente heeft een achtervangovereenkomst met WSW afgesloten in 2007 (bijlage 1). Er ligt een nieuwe achtervangovereenkomst klaar ter ondertekening (bijlage 2). De nieuwe overeenkomst is voorzien van 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. Namelijk; 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 niks in de verdeling, maar worden wel enkele algemene veranderingen aangekondigd.

Beoogd effect
De wijzigingen beperken het risico dat WSW een beroep moet doen op de gemeentelijke achtervang en door de modernisering van de overeenkomsten zorgen we ervoor dat de volkshuisvestelijke opgave in onze gemeente wederom voor lange tijd is gewaarborgd.

Argumenten
1.1 De essentie van de gemeentelijk achtervang wijzigt niet.
Doordat gemeenten een achtervangpositie innemen *zijn en blijven* deelnemende woningcorporaties ('deelnemers') in staat om tegen optimale financieringsvoorwaarden volkshuisvestelijke prestaties te leveren in gemeente. Wel bevat de nieuwe overeenkomst 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. Een nadere toelichting van de wijzigingen in de nieuwe en bestaande achtervangovereenkomsten kunt u vinden in bijlage 3.

1.2 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.

1.3 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 de Autoriteit Woningcorporaties.

Kanttekeningen
1.1 Het niet-tekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst heeft consequenties.
WSW borgt dan geen nieuwe leningen van corporaties meer die nodig zijn voor investeringen in het corporatiebezit in onze gemeente. Dat betekent dat een corporatie ongeborgde leningen moet aantrekken (met een hogere rente) of dat er niet meer in onze gemeente wordt geïnvesteerd. Bestaande geborgde leningen blijven geborgd door WSW en onze gemeente blijft daarvoor in de achtervang staan. De risicopositie van de gemeente verandert daarmee niet.

1.2 De mogelijkheid tot limitering van de achtervang wordt beperkt.
Onze gemeente maakt gebruik van een overeenkomst met mogelijkheid tot limitering. Limitering kan alleen nog per corporatie en in overeenstemming met alle gemeenten waar de betreffende corporatie bezit heeft. Met name voor corporaties met bezit in een groot aantal gemeenten is dit praktisch heel lastig. Sturing door de gemeente op investeringen en andere uitgaven van corporaties is voornamelijk mogelijk door vastlegging van de gemeentelijke wensen in de woonvisie en door het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Financiën

De achtervang van bestaande leningen blijft ongewijzigd, dus de risicopositie van de gemeente verandert niet. Voor nieuwe leningen geldt de nieuwe verdeelsleutel, waardoor het risico voor de gemeente een afspiegeling wordt van de marktwaarde van het corporatiebezit per gemeente. Aangezien onze gemeente gelimiteerd in de achtervang staat geldt dat wij geen of minder mogelijkheden voor risicobeperking krijgen.

Communicatie
De nieuwe achtervangovereenkomst is ook van belang voor de in onze gemeente werkzame corporaties. Zij worden geïnformeerd nadat de overeenkomst is ondertekend.

Uitvoering
De nieuwe achtervangovereenkomst treedt onder voorbehoud van tijdige ondertekening per 1 augustus 2021 in werking. Vanaf dat moment 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.

Samenvatting
Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben ons bij brief van 17 mei 2021 gevraagd om in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst. De belangrijkste veranderingen in de nieuwe standaardachtervangovereenkomst zijn:
- 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.

Bijlage(n)
Bijlage 1: bestaande achtervangovereenkomst (2007)
Bijlage 2: nieuwe achtervangovereenkomst (ter ondertekening)
Bijlage 3: nadere toelichting op de nieuwe achtervangovereenkomst