Gemeente Almelo

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
541903	M. Jaarsma	13 juli 2021

Onderwerp
Nieuwe achtervangovereenkomst WSW/gemeente

Geachte leden van de raad,

Gemeente Almelo heeft een achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW en de VNG stellen gemeenten voor om een nieuwe, verbeterde en geactualiseerde achtervangovereenkomst aan te gaan omdat de wijzigingen in deze overeenkomst de positie van WSW ten opzichte van deelnemende corporaties en de achtervangers verduidelijken.

Wij hebben op 13 juli jl. besloten deze gewijzigde overeenkomst aan te gaan. Het ondertekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst en de wijzigingsovereenkomst voor bestaande achtervangovereenkomsten is een collegebevoegdheid maar aangezien de achtervang van invloed is op de risicopositie van de gemeente, informeren wij u met deze brief over ons besluit.

Toelichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw
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 woningcorporatie 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.

Ons besluit over een nieuwe achtervangovereenkomst
Gemeente Almelo heeft een achtervangovereenkomst met WSW. Almelo staat daarmee in lening overeenkomsten genoemd voor de woningscorporaties Beter Wonen, St. Jozef en Woonzorg, in totaal voor ongeveer 460.000.000 euro (per 31-12-20).

Wij hebben besloten om in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst ingaande 1 augustus 2021. Hierin staat een aantal wijzigingen die de positie van WSW ten opzichte van deelnemende corporaties en de achtervangers verduidelijken. De belangrijkste veranderingen in de nieuwe standaard achtervangovereenkomst 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.

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.

Veranderingen voor bestaande leningen
Voor bestaande leningen verandert er niks in de verdeling, maar worden wel enkele algemene veranderingen aangekondigd. De veranderingen in het wijzigingsvoorstel voor bestaande overeenkomsten zijn nu al bekend, maar kunnen pas op een later moment worden doorgevoerd. Wij verwachten dat deze veranderingen later dit jaar ter besluitvorming aan ons worden voorgelegd. 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.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne A.J. Gerritsen