B&W-nota

programma : 3: Werkend Winterswijk
werkdoel : 278 - Volkshuisvesting

onderwerp : Achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)/gemeente Winterswijk

advies :

1. De gemeenteraad voor te stellen in te stemmen met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst met het WSW 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 het college voorgelegd.

besluit : - zie pagina 3

behandeld door: E. Rouw **team:** Omgeving **collegiaal overleg gepleegd met:** J.P. Potman **team:** Control en Financieel beleid **manager:** L. Roeterink	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar ☐ openbaar (met uitgestelde publicatie) ☒ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** ☒ nee ☐ ja, vanwege:
financiële consequenties: ☒ Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☐ Ja, anders: ___	**portefeuillehouder:** I.T.F. klein Gunnewiek
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? ☒ Nee ☐ Ja, jaar: ___ kwartaal: ___ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☐ ja, ter informatie ☒ ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: ☐ ja ☐ nee ☒ n.v.t.	**communicatie via:** ☐ persbericht ☒ anders, nl. De nieuwe achtervangovereenkomst is ook van belang voor de corporaties de Woonplaats en Woonzorg Nederland. Zij worden geïnformeerd nadat de overeenkomst is ondertekend. ☐ n.v.t.
de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord: ☐ ja ☐ nee ☒ n.v.t.	

bijlagen:

1. Raadsvoorstel achtervangovereenkomst WSW/gemeente Winterswijk
2. Conceptraadsbesluit achtervangovereenkomst WSW/gemeente Winters
3. Brief WSW en VNG 17 mei 2021
4. Generieke achtervangovereenkomst
5. Toelichting
6. Overzicht geborgd leningen
7. BW-besluit van 29 juni 2020 (zaaknr 206759)

besluit

onderwerp: Achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)/gemeente Winterswijk

behandeld door: E. Rouw

datum besluit door college B&W: 21 september 2021

besluit:

1. De gemeenteraad voorstellen in te stemmen met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst met het WSW met ingang van 1 augustus 2021.
2. Kennisgenomen van de aankondiging van WSW dat er enkele wijzigingen in bestaande achtervangovereenkomsten worden voorbereid; deze worden later dit jaar ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	

B&W-nota

inleiding:
Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben ons bij brief van 17 mei 2021 gevraagd in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst.

Voorafgaand aan bovengenoemd voorstel heeft de VNG in juni 2020 bij de gemeenten een ledenraadpleging gedaan. Op 29 juni 2020 heeft het college van B&W besloten in te stemmen met het voorstel voor een nieuwe standaardachtervangovereenkomst. Dit besluit is als bijlage 7 bij de stukken gevoegd en destijds na besluitvorming ter informatie aan de gemeenteraad toegezonden. De VNG heeft vervolgens mede op basis van de raadpleging een voorstel gedaan aan het WSW voor een nieuwe overeenkomst. WSW heeft deze voorstellen en een aantal wijzigingen als gevolg van het strategisch programma van WSW verwerkt in een nieuwe standaardovereenkomst. De VNG heeft hieraan haar goedkeuring verleend (besluit VNG-bestuur 15 april 2021).

advies:
1. De gemeenteraad voor te stellen in te stemmen met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst met het WSW 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 het college voorgelegd.

argumenten/onderbouwing:
De ledenraadpleging van de VNG heeft laten zien dat er voldoende steun is om de achtervangconstructie voor woningbouwcorporaties via het WSW aan te passen en te vernieuwen. Wel is er een onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe achtervangovereenkomsten.

- Conform de ledenraadpleging wordt de nieuwe verdeelsleutel alleen doorgevoerd in de nieuwe generieke standaard achtervangovereenkomst. Deze achtervangovereenkomst gaat gelden voor alle nieuwe geborgde geldleningen die een deelnemer van WSW aangaat vanaf 1 augustus 2021.
- Alle in het verleden aangegane achtervangovereenkomsten blijven gewoon van kracht. Ook de bestaande verdeelsleutel blijft hiervoor gelden.

Het WSW borgt leningen van woningcorporaties. Rijk en gemeenten staan elk voor 50% in de achtervang bij het WSW De gemeente Winterswijk heeft een achtervangovereenkomst met WSW en wij staan genoemd in leningovereenkomsten voor de in Winterswijk werkzame corporaties de Woonplaats en Woonzorg Nederland. Zie voor meer informatie bijlage 6 “Overzicht geborgde leningen”.

Bovenstaande betekent dat wanneer een corporatie in financiële problemen komt, het WSW zorgt dat rente en aflossing van leningen doorgaat. WSW betaalt dit in eerste instantie uit eigen kapitaal. Dat kapitaal kan vervolgens 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.

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 niks in de verdeling, maar worden wel enkele algemene veranderingen aangekondigd, in casu

- het terugbetalingsmechanisme voor renteloze geldleningen
- het in lijn brengen van de borgingsdoeleinden met huidige wet- en regelgeving de definitie van herfinanciering

Deze wijzigingen worden vastgelegd in een wijzigingsovereenkomst tussen WSW en de gemeente. Na inwerkingtreding van de nieuwe achtervangovereenkomsten stelt WSW een wijzigingsovereenkomst op voor bestaande achtervangovereenkomsten. Ondertekening van die wijzigingsovereenkomsten vindt plaats na 1 augustus 2021 omdat dan pas kan worden vastgesteld welke geldleningsovereenkomsten vallen onder de bestaande achtervangovereenkomsten en daarmee dienen te vallen onder de wijzigingsovereenkomsten.

Ad 1.
De belangrijkste argumenten voor het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst met het WSW zijn:

- 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.
- 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.
- 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.

Ad 2.
De aanpassingen van de bestaande achtervangovereenkomsten gaan over 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 gemeente voorgelegd.

---

betrokkenenparagraaf:
N.v.t.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
N.v.t.

---

scenario's (indien gewenst/mogelijk):
Als gemeente geen positief besluit neemt over de nieuwe achtervangovereenkomst dan borgt WSW geen nieuwe geldleningen meer van deelnemers die werkzaam zijn in onze gemeente. Dat betekent dat de Woonplaats, Woonzorg Nederland en Habion (tot moment van overdracht Pelkwijk) voor investeringen in onze gemeente ongeborgde leningen moeten aantrekken (met een hogere rente) of dat er niet meer in onze gemeente wordt geïnvesteerd in sociaal bezit. De bestaande geborgde geldleningen blijven geborgd door WSW en onze gemeente behoudt daarvoor de bestaande achtervangpositie. Voor de stand van zaken ultimo

2020 zie bijgaand overzicht (bijlage 6) van geborgde leningen van in totaal € 107.872 miljoen voor de Woonplaats en Woonzorg Nederland.

---

financiële paragraaf incl. financiële risico's:
De achtervang van bestaande leningen blijft ongewijzigd, dus de risicopositie van de gemeente hiervoor 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.

Mocht het zich onverhoopt voordoen dat WSW wordt aangesproken op een geborgde geldlening, dan fungeren het risicovermogen van WSW (thans circa € 0,5 miljard) en de verstrekte zekerheden als eerste buffer. De zekerheden zijn het hypotheekrecht van WSW op corporatiebezit. Gezien de relatief lage financieringsgraad van de corporatiesector is deze buffer omvangrijk.
De tweede laag wordt gevormd door het obligo dat deelnemers verplicht zijn aan WSW te betalen. Die buffer bedraagt in één keer 2,6% van het geborgd schuldrestant (circa € 2 miljard) en jaarlijks 0,25% van het geborgd schuldrestant (circa € 200 miljoen per jaar).
Pas wanneer dat niet voldoende is, verstrekken de Staat en gemeenten als achtervangers op basis van achtervangovereenkomsten renteloze geldleningen aan WSW. Dankzij de risicobeheersing van WSW, het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties, het ingezette onderpand, en het obligo van deelnemers is het risico voor gemeenten zeer beperkt.

De laatste laag die achtervangers bieden in de zekerheidsstructuur van het stelsel resulteert in een AAA-rating van WSW. Zo zorgen we samen voor optimale financiering voor woningcorporaties en de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente.

Tot op heden is in heel Nederland nog nooit een beroep gedaan op de achtervang, zelfs niet in de zogenaamde Vestia affaire.

---

overige risico's:
N.v.t.

---

aspecten duurzaamheid:
N.v.t.

---

vervolgprocedure en planning:
Na positieve besluitvorming wordt de nieuwe achtervangovereenkomst getekend en toegezonden aan het WSW. Het WSW is geïnformeerd dat in de gemeente Winterswijk besluitvorming na 1 augustus za plaats hebben. Dit heeft geen gevolgen voor het aantrekken van nieuwe leningen door de corporaties omdat er voor 2021 nog een specifieke gelimiteerde achtervangovereenkomst is gesloten. .

---

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:
Jaarlijks sluit de gemeente prestatieafspraken met de hier werkzame woningcorporaties. Onderdeel van deze afspraken is tot op heden ook het verzoek om garantstelling te verlenen voor de investeringen. In de praktijk wordt bij dit besluit ook de inhoud van de prestatieafspraken betrokken. Met deze nieuwe generieke overeenkomst voor nieuwe achtervangovereenkomsten is geen jaarlijkse besluitvorming meer nodig en vervalt dus deze mogelijkheid.

Om de gemeenteraad wel te betrekken bij het maken van prestatieafspraken hebben het college en de gemeenteraad bij de vaststelling van de Woonvisie afgesproken dat de gemeenteraad jaarlijks vooraf in de gelegenheid wordt gesteld wensen en aandachtspunten mee te geven aan het college voor het maken van prestatieafspraken.

integriteitstoets:
N.v.t.

overige opmerkingen:
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 stellen wij voor om besluitvorming door de gemeenteraad te laten plaats hebben. Dit sluit ook aan bij het Treasurystatuut waarin is opgenomen dat de raad voordat college van burgemeester en wethouders een definitief besluit nemen wordt geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken.