

Raadsinformatiebrief Landsmeer



Ter kennisneming

Datum B&W vergadering	26 oktober 2021
Portefeuillehouder	E. Heinrich
Documentkenmerk	22558-2021:967604 behorende bij zaak: 22558-2021
Bijlage(n)	Er zijn geen bijlagen.

Onderwerp: *Achtervangovereenkomst WSW*

Aan de raad van Landsmeer,

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, generieke achtervangovereenkomst. Deze is tot stand genomen naar aanleiding van een strategisch programma om het borgstelsel (sterk) te verbeteren en het risico van de gemeenten als achtervang te beperken. In deze brief leest uw raad meer over wat de achtervang inhoudt, de context van de nieuwe overeenkomst en het risico voor onze gemeente.

Wat doet het WSW?

WSW is een privaatrechtelijke stichting die borging op leningen aan corporaties verstrekt. Dat betekent dat WSW de betalingsverplichtingen (rente en aflossing) van leningen overneemt als corporaties daar zelf niet meer aan kunnen voldoen. Door borg te staan voor leningen kunnen woningcorporaties goedkoper leningen aantrekken. Daardoor worden corporaties geholpen bij hun kernactiviteit: het bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen.

Hoe ziet de zekerheidsstructuur van het WSW eruit?

Om te voorkomen dat WSW een aanspraak krijgt op zijn borgstelling, kent het stelsel verschillende buffers en vangnetten:

- De deelnemende corporaties hebben zelf een vermogensbuffer en kasstroom.
- De eerste buffer om aanspraken op de borg op te vangen wordt gevormd door het risicovermogen van WSW. Deze reserve kan het WSW zo nodig aanvullen door het onderpand van de noodlijdende corporatie te gelde te maken.
- De tweede buffer is de onderlinge waarborg van corporaties (het obligo). Corporaties voldoen op eerste verzoek 3,85% van hun geborgde schuldrestant aan WSW.
- De derde buffer betreft de afspraak die WSW met Rijk en gemeenten heeft om, indien nodig, renteloze leningen beschikbaar te stellen als WSW niet meer aan verplichtingen kan voldoen en de overige buffers onvoldoende zijn.

Waarom een nieuwe, generieke achtervangovereenkomst?

Het is allereerst van belang te benadrukken dat de essentie van de gemeentelijke achtervang niet wijzigt. Omdat gemeenten (en in tweede achtervang de Staat) een achtervang positie innemen, zijn en blijven deelnemende corporaties in staat om tegen optimale financieringsvoorwaarden te blijven investeren in de volkshuisvestelijke opgave. Wel was de wens een aantal inhoudelijke wijzigingen door te voeren. Er ligt nu een nieuwe achtervangovereenkomst voor, met wijzigingen die de positie van WSW ten opzichte van deelnemende corporaties en de achtervangers verder verduidelijken.

De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- 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.

- Definities aangepast en algehele actualisatie op taalgebruik.

Hoe verhoudt de nieuwe generieke achtervangovereenkomst zich tot de bestaande achtervangovereenkomst?

De nieuwe achtervangovereenkomst gaat gelden voor nieuwe geborgde geldleningen die deelnemers van WSW aangaan vanaf 1 augustus 2021. Limitering kan bij de nieuwe achtervangovereenkomst alleen nog per corporatie en in overeenstemming met alle gemeenten waar de betreffende corporatie bezit heeft. Een dergelijk voorstel voor regionale limitering ligt nu niet voor. De lopende overeenkomst zal op onderdelen worden aangepast. Het gaat hierbij om borgbare doelen, het moment van terugbetaling van renteloze leningen en de definitie van herfinanciering. De wijzigingsovereenkomst voor de bestaande achtervangovereenkomst zal later dit jaar door WSW aan gemeenten worden voorgelegd.

Wat is het risico voor de gemeente Landsmeer?

Het risico dat gemeenten renteloze leningen aan het WSW moeten verstrekken als de andere buffers onvoldoende zijn, acht WSW zeer klein – zelfs theoretisch. Tot nu toe heeft WSW hier nog nooit een beroep op gedaan. De schade die de gemeente Landsmeer oploopt in het zeer uitzonderlijke geval dat toch aanspraak gemaakt wordt op de gemeentelijke achtervangpositie is gelijk aan de rente die de gemeente zelf moet betalen bij het aantrekken van het leenbedrag.

Gelimiteerde achtervangovereenkomst WSW ten behoeve van Eigen Haard in de gemeente Landsmeer

In de periode van 2012 tot 2020 heeft Eigen Haard circa 40 miljoen euro geïnvesteerd in de gemeente Landsmeer: Breekoever, Lujendijk-Zuid, Roerdompstraat en Gortesloot – zonder borg van de gemeente Landsmeer. Op 5 mei 2019 heeft de bestuursvoorzitter van Eigen Haard de investeringen en het WSW-garantiestructuur aan uw gemeenteraad gepresenteerd met een gevraagde WSW-garantie van 40 miljoen euro over die periode. Op 7 november 2019 is de gelimiteerde achtervangovereenkomst ten behoeve van Eigen Haard, met het WSW afgesloten. Op 2 september 2020 heeft Eigen Haard laten weten dat de limiet bij het WSW volledig is ingevuld. Voor een nieuwe lening zal eerst een aanvraag bij de gemeente moeten worden gedaan.

Ondertekening van de nieuwe achtervangovereenkomst

Gezien het belang van de achtervangovereenkomst voor het bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen zijn wij de nieuwe achtervangovereenkomst aangegaan. Niet tekenen zou betekenen dat per 1 augustus 2021 WSW geen nieuwe leningen meer borgt van onze actieve corporaties die nodig zijn voor investeringen in het corporatiebezit. De corporatie zal in dat geval niet-geborgde leningen (met hogere rente) aan moeten trekken of wordt mogelijk het besluit genomen dat in Landsmeer niet meer wordt geïnvesteerd. Dat vinden wij een onwenselijke ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer