B&W-voorstel

Algemene gegevens

Titel	:	Achtervangovereenkomst WSW
Portefeuillehouder	:	Gea Hofstede
Begrotingsprogramma	:	Leefomgeving
Draagt bij aan Global Goal(s)	:	Duurzame steden en gemeenschappen Partnerschappen om doelstellingen te bereiken
Rol van de gemeenteraad	:	ter kennisneming
Zaaknummer	:	
Bijlage(n)	:	4

Voorstel

1. In te stemmen met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst, zoals opgenomen in bijlage 3, tussen de gemeente en het WSW, met ingang van 1 mei 2024, waarbij:
   a. De nieuwe achtervangovereenkomst alle voorgaande overeenkomsten vervangt;
   b. De nieuwe overeenkomst verbeteringen bevat ten opzichte van de overeenkomst van voor 1 augustus 2021;
   c. Een beperkt aantal aanvullende wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van de overeenkomst die van toepassing is sinds 1 augustus 2021;
   d. De verdeelsleutel voor het achtervangrisico niet gewijzigd wordt.
2. In te stemmen met het verzenden van een rechtsgeldig ondertekende achtervangovereenkomst naar het WSW.

Aanleiding

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) vragen in de brief van 1 november 2023 in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst voor de gemeente Rheden (zie bijlagen 1 en 2). 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.

Welk resultaat willen we met dit voorstel behalen?

Gemeente Rheden heeft een achtervangovereenkomst met WSW. Gemeente Rheden staat in leningovereenkomsten genoemd voor de volgende corporaties: Vivare, Veluwonen, Habion, Portaal, Mooiland, De Woonplaats en Vestia.
Sinds 1 augustus 2021 wordt een nieuwe verbeterde achtervangovereenkomst gehanteerd voor alle rechten en verplichtingen die worden aangegaan na die datum. Het college van de gemeente Rheden heeft hier op 31 augustus 2021 mee ingestemd. Zoals in 2021 door het WSW aangekondigd moeten deze verbeteringen nog verwerkt worden in de oudere achtervangovereenkomsten. VNG en het WSW verzoeken de gemeente in te stemmen met één nieuwe generieke achtervangovereenkomst zodat de achtervangpositie van de gemeente

uitsluitend worden beheerst door één overeenkomst. Alle voorgaande overeenkomsten worden hiermee vervangen.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

In te stemmen met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst (zie bijlage 2 en 3) tussen de gemeente en het WSW, met ingang van 1 mei 2024:

Ad 1a. De nieuwe achtervangovereenkomst vervangt alle voorgaande overeenkomsten.
De verbeteringen zoals die per 1 augustus 2021 zijn doorgevoerd moeten ook van toepassing worden verklaard worden voor de achtervang zoals die geldt bij leningen die aangegaan zijn voor 1 augustus 2021. Dit kan door een wijzigingsovereenkomst of een volledige nieuwe achtervangovereenkomst. Het WSW en de VNG zijn tot de conclusie gekomen dat het beter is dat alle rechten en verplichtingen beheerst worden door één achtervangovereenkomst die de voorgaande overeenkomsten vervangt.

Ad 1b. De nieuwe overeenkomst bevat verbeteringen ten opzichte van de overeenkomsten van voor 1 augustus 2021.
De nieuwe overeenkomst bevat een aantal verbeteringen voor de gemeente als achtervanger. Deze waren al van toepassing sinds 1 augustus 2021, maar worden nu ook doorgevoerd voor de periode voor 1 augustus 2021.
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.

Deze verbeteringen worden nader toegelicht in de bijlage bij de ontvangen brief van WSW (zie bijlage 2).
De standaardachtervangovereenkomst die wordt gebruikt als basis voor deze nieuwe overeenkomst is opgesteld door WSW en goedgekeurd door het Ministerie van BZK en de VNG, Bovendien is de standaardovereenkomst getoetst door landsadvocaat Pels Rijcken (zie bijlage 4).

Ad 1c. Een beperkt aantal aanvullende wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van de overeenkomst die van toepassing is sinds 1 augustus 2021
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 voorliggende nieuwe achtervangovereenkomst tussen de gemeente en WSW.

Ad 1d. De verdeelsleutel voor het achtervangrisico wordt niet gewijzigd.
Met ingang van 1 augustus 2021 wordt in de achtervangovereenkomsten het risico verdeeld over alle gemeenten waar een corporatie actief is. Dit voorkomt een verdere scheefheid in de achtervangpositie van gemeenten. 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. De nieuwe verdeelsleutel wordt jaarlijks geactualiseerd, dus veranderingen in de omvang en waarde van het bezit worden verwerkt. Voor geborgde geldleningen aangegaan voor 1 augustus 2021 is de verdeelsleutel niet gewijzigd per 1 augustus 2021. Ook met deze nieuwe overeenkomst wijzigen de verdeelsleutels niet, wel worden ze in één achtervangovereenkomst gecombineerd.

Ad 2. Een rechtsgeldig ondertekende achtervangovereenkomst te verzenden naar het WSW
Het ondertekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst is een collegebevoegdheid. Het WSW dient over een door de gemeente ondertekende achtervangovereenkomst te beschikken. Indien het college de ondertekende overeenkomst voor 31 maart 2024 opstuurt naar WSW wordt de volledige achtervang van de gemeente beheerst door één overeenkomst met ingang van 1 mei 2024

Wat zijn de risico's van dit voorstel?

Het niet instemmen en ondertekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst heeft als consequentie dat voor geborgde leningen van voor 1 augustus 2021 de ongewijzigde achtervangovereenkomst van toepassing blijft zonder de verbeteringen die in de nieuwe overeenkomst zijn doorgevoerd. Voor alle geborgde leningen na die datum zijn de verbeterde voorwaarden wel van toepassing, behalve de verbeteringen die in de laatste standaardovereenkomst zijn doorgevoerd. Er blijven voor de gemeente bovendien twee of meer overeenkomsten van toepassing. Naast het niet doorvoeren van de verbeteringen is dit omwille van het overzicht en de beheersbaarheid niet wenselijk. De rechten en plichten van de gemeente zijn dan immers opgenomen in meerdere overeenkomsten.

Waar moeten we rekening mee houden?

Financiële consequenties

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. (voor gemeenten die meetekenen per lening of gelimiteerd in de achtervang staat geldt dat zij geen of minder mogelijkheden voor risicobeperking krijgen).

Personele consequenties

Er zijn geen personele consequenties.

Communicatie en participatie

De nieuwe achtervangovereenkomst treedt onder voorbehoud van tijdige ondertekening per 1 mei 2024 in werking. Vanaf dat moment wordt de volledige achtervang beheerst door één overeenkomst tussen gemeente en het WSW. De gemeente ontvangt, net als nu, jaarlijks een overzicht van haar achtervangpositie. Daarbij zal een onderscheid worden gemaakt tussen de bestaande geborgde leningen
De nieuwe achtervangovereenkomst is ook van belang voor de in de gemeente werkzame corporaties. Zij worden geïnformeerd door WSW nadat de overeenkomst is ondertekend.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage bij het collegevoorstel:

1. Brief WSW, van 1 november 2023
2. Toelichting van WSW op de nieuwe achtervangovereenkomst
3. Nieuwe achtervangovereenkomst tussen gemeente Rheden en WSW
4. Endorsement letter van de landsadvocaat