Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Achtervangovereenkomst WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) - Gemeente Raalte
Zaaknummer	52082-2021
B&W vergadering	13 juli 2021
Integrale advisering	Rineke Bugter, Gerald van Rooij
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Lenie Oldemaat

Bestuurssamenvatting

Medio 2020 heeft de VNG een ledenraadpleging gehouden over het rechtzetten van de scheefheid in de achtervang bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Gemeente Raalte heeft daarbij ingestemd met de voorgestelde wijzigingen. Als gevolg hierop hebben WSW en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) ons bij brief van 17 mei 2021 gevraagd om in te stemmen met een nieuwe generieke achtervangovereenkomst.
Er wordt nu een voorstel gedaan voor een nieuwe achtervangovereenkomst waarbij sprake is van een gewijzigde verdeelsleutel die de gemeentelijke achtervangpositie eerlijker verdeelt. 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. Daarnaast gaat WSW van gemeenten ontvangen renteloze geldleningen eerder aan gemeenten terugbetalen dan nu het geval is. Er worden verbeteringen doorgevoerd in het borgstelsel waarmee het risico wordt beperkt dat WSW een beroep moet doen op de gemeentelijke achtervang. De nieuwe achtervangovereenkomst treedt op 1 augustus 2021 in werking voor alle nieuwe geborgde geldleningen van woningcorporaties werkzaam in een bepaalde gemeente. Gemeenten worden gevraagd om met de nieuwe achtervangovereenkomst in te stemmen en deze uiterlijk in juli 2021 ter ondertekend terug te sturen aan WSW.

Beslispunten

1. In te stemmen met het aangaan van de 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.
3. De raad informeren over de nieuwe overeenkomst en de nadere toelichting.

Besluit



Inleiding

Gemeente Raalte heeft een achtervangovereenkomst met WSW. WSW borgt leningen van woningcorporaties.
Wij staan in leningovereenkomsten genoemd voor twee corporaties, te weten Salland Wonen en Woonzorg Nederland (de laatste qua omvang beperkt).
Rijk en gemeenten staan elk voor 50% in de achtervang bij 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 raakt, 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.

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.

Wat zijn de belangrijkste veranderingen in de nieuwe standaard achtervangovereenkomst?

- 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 WSW aan de achtervangers wordt beter geregeld.

Welke veranderingen bevat het wijzigingsvoorstel voor bestaande overeenkomsten?
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. De wijzigingen in bestaande overeenkomsten worden later dit jaar door WSW aan ons voorgelegd.

Beoogd effect

Door het aangaan van een nieuwe, verbeterde, achtervangovereenkomst met ingang van 1 augustus 2021, wordt de scheefheid in de achtervang van WSW rechtgezet. Er zijn verbeterde afspraken gemaakt aangaande de terugbetaling van renteloze geldleningen aan Staat en aan gemeenten.
Daarnaast wordt nu kennisgenomen van de aankondiging van WSW dat er enkele wijzigingen in bestaande achtervangovereenkomsten worden voorbereid en later dit jaar ter besluitvorming worden voorgelegd.

Argumenten

1. *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 WSW aan de achtervangers.

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.

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 landsadvocaat Pels Rijcken.

Duurzaamheid

Nvt

Kanttekeningen

1. *Het niet-tekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst heeft forse consequenties*

WSW borgt dan geen nieuwe leningen van corporaties meer die nodig zijn voor investeringen in het corporatiebezit in onze gemeente. Dat betekent dat zo'n 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.

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.

Vervolg

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.

Communicatie

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 de raad over ons besluit na afloop te informeren.
De nieuwe achtervangovereenkomst is ook van belang voor de in onze gemeente werkzame corporaties. Zij worden geïnformeerd nadat de overeenkomst is ondertekend.

Bijlagen

Bijlage Brief WSW/VNG d.d. 17 mei 2021
Bijlage Achtervangovereenkomst
Bijlage Nadere toelichting op aanpassing van de achtervangovereenkomst