# raadsvoorstel

Agendapunt 2021, nr. X-03
Zaaknummer 228592
Te behandelen door I.T.F. Klein Gunnewiek

**Onderwerp:** Achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en gemeente Winterswijk


---

Aan de raad,

**Inleiding**
Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben de gemeente Winterswijk 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.

**Voorstel**
In te stemmen met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) met ingang van 1 augustus 2021.

**Relatie met (huidig) beleid**
Jaarlijks sluit de gemeente prestatieafspraken met de hier werkzame woningcorporaties. In deze afspraken worden de activiteiten en investeringen voor het volgende jaar opgenomen.

**Beoogd(e) effect(en)**
Woningcorporaties die in onze gemeente werkzaam zijn kunnen de benodigde investeringen blijven doen met borgstelling via het WSW waarmee wordt bijgedragen aan de volkshuisvestelijke opgaven.

**Argumenten**
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. Voor bestaande leningen verandert er niks in de verdeling, Wel worden enkele algemene veranderingen aangekondigd, Deze wijzigingen voor bestaande achtervangovereenkomsten worden vastgelegd in een wijzigingsovereenkomst tussen WSW en de gemeente.

De belangrijkste argumenten voor het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst voor nieuwe leningen met borging van het WSW zijn dat het achtervangrisico wordt verdeeld over alle gemeenten waar een corporatie actief is. De verdeling per gemeente wordt gebaseerd op de omvang van de

waarde van het bezit van de woningcorporatie. De nieuwe verdeelsleutel wordt jaarlijks geactualiseerd, dus veranderingen in de omvang en waarde van het bezit worden verwerkt.

Voorts bevat de nieuwe overeenkomst 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.

Als een gemeente geen positief besluit neemt over de nieuwe achtervangovereenkomst borgt WSW geen nieuwe geldleningen meer van deelnemers die werkzaam zijn in deze 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 in dat geval wel geborgd door WSW en de gemeente behoudt daarvoor de bestaande achtervangpositie.

Tot op heden zijn verzoeken om garantstelling gekoppeld aan de investeringen die worden gedaan op basis van de investeringen in de prestatieafspraken en worden daarover separate besluiten genomen. Bij deze besluitvorming worden in de praktijk ook de gemaakte prestatieafspraken betrokken. Met de nieuwe achtervangovereenkomst is geen besluitvorming door de gemeente meer nodig. 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

**financiële aspecten/risico's**
De aspecten en risico's van 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.

**Juridische aspecten/wet- en regelgeving**
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.

**Aspecten van duurzaamheid**
Een belangrijk onderdeel van de investeringen door woningcorporaties zijn duurzaamheidsmaatregelen.

**Communicatie/betrokkenenparagraaf**
De nieuwe achtervangovereenkomst is ook van belang voor de corporaties de Woonplaats en Woonzorg Nederland. Zij worden geïnformeerd nadat de overeenkomst is ondertekend.

**Vervolgprocedure/evaluatie**
Na positieve besluitvorming wordt de nieuwe achtervangovereenkomst getekend en toegezonden aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Winterswijk, 21 september 2021
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

| | |
|---|---|
| de secretaris, | de burgemeester, |
| G.W. Goedmakers | B.J.J. Bengevoord |