

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 23 april 2024
Voorstel: 2024-033

Zaaknummer: 1894/2023/2847230
Documentnummer: 1894/2024/2896119
Datum collegebesluit: 5 februari 2024

Onderwerp

Nieuwe achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar.

Voorstel

- 1 De nieuwe achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aan te gaan conform het voorstel van WSW

Inleiding

Woningcorporaties sluiten leningen af om hun sociale (woning)voorraad te bouwen en te onderhouden. Deze sociale (woning)voorraad wordt ook wel het Daeb-bezit genoemd. Daeb staat voor Diensten Algemeen Economisch Belang. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staat borg voor deze leningen. Hierdoor betalen de corporaties lagere rentes op de leningen. En blijft er dus meer geld over om te investeren. Als een corporatie niet meer kan voldoen aan haar betalingsverplichting, neemt het WSW deze leningen over. Rijk en 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 leningsovereenkomst is vermeld. Dat betekent dat wanneer een corporatie in financiële problemen raakt, het 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 (tijdelijke) renteloze leningen te verstrekken aan het WSW. Het risico voor de achtervangers is beperkt, tot nu toe heeft WSW daar nooit een beroep op gedaan.

In 2021 is met WSW een nieuwe achtervangovereenkomst afgesloten naast de al bestaande overeenkomst. Er is toen al aangekondigd dat er gewerkt zou worden aan verbeteringen in de bestaande overeenkomsten en dat deze verbeteringen zouden worden doorgevoerd middels een wijzigingsovereenkomst.

WSW en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten ('VNG') concludeerden gezamenlijk dat het echter niet wenselijk is verschillende achtervangovereenkomsten naast elkaar te laten bestaan. Daarom introduceren WSW en VNG nu één nieuwe achtervangovereenkomst tussen WSW en de gemeente ter vervanging van alle voorgaande achtervangovereenkomsten, zodat nog maar één set voorwaarden met de gemeente van toepassing is.

Eén nieuwe generieke achtervangovereenkomst WSW/gemeente

Achtervangovereenkomst Nieuw (AO Nieuw) – die nu ter ondertekening voorligt - vervangt zowel de AO's Bestaand als AO 2021. AO Nieuw zorgt ervoor dat met ingang van de datum van inwerkingtreding alle rechten en verplichtingen van de gemeente en van WSW ten aanzien van de achtervangpositie van de gemeente uitsluitend worden beheerst door AO Nieuw.

Als gevolg hiervan wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen de rechten en verplichtingen van uw gemeente en WSW van vóór en vanaf 1 augustus 2021. De enige uitzondering hierop is de te hanteren verdeelsleutel voor gemeenten.

Voor wat betreft de voor gemeenten te hanteren verdeelsleutels geldt dat voor geborgde geldleningen aangegaan vóór 1 augustus 2021 de verdeelsleutel zoals opgenomen in de AO's Bestaand van toepassing blijft. Voor geborgde geldleningen aangegaan vanaf 1 augustus 2021 geldt de verdeelsleutel zoals opgenomen in AO 2021. Inhoudelijk wijzigen de verdeelsleutels niet, wel worden ze in AO Nieuw gecombineerd.

Op hoofdlijnen kan de Achtervangovereenkomst Nieuw als volgt worden samengevat:

- Een verbeterde systematiek van terugbetaling van renteloze leningen
- Een eerlijkere verdeling van de gemeentelijke achtervangpositie ter voorkoming van scheefheid
- Limitering van de achtervangpositie blijft mogelijk
- De borgingsdoeleinden worden in lijn gebracht met de huidige wet- en regelgeving
- Modernisering van de overeenkomst en aanpassing/verduidelijking van definities.

Beoogd effect

Bijdragen aan passend en voldoende huuraanbod in Peel en Maas

Argumenten

- 1.1 *Wij dragen hierdoor bij aan het realiseren van voldoende passend huuraanbod*
Dit is uitvoeringsafspraken uit de kaderstelling ruimte en economie en vastgelegd in de lokale woonvisie. Met de corporaties maken we hierover afspraken en werken we nauw samen om het aandeel sociale huurwoningen op peil te houden. Doordat wij in achtervang staan, kunnen de corporaties leningen met lagere rentes afsluiten. Hierdoor kan er meer geïnvesteerd worden in het Daeb-bezit. We dragen hierdoor bij aan het betaalbaar en beschikbaar houden en toevoegen van voldoende kwalitatieve woningen voor burgers die niet zelf in een woning kunnen voorzien.

Kanttekeningen

- 1.1 *Het niet-tekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst heeft consequenties*
WSW borgt dan geen nieuwe leningen van corporaties meer die nodig zijn voor investeringen in het corporatiebezit in de gemeente Peel en Maas. 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 wij blijven daarvoor in de achtervang staan. De risicopositie van de gemeente verandert daarmee niet.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven, want zonder de achtervangovereenkomst kunnen woningcorporaties niet meer investeren in Peel en Maas.

Financiën

Voor nieuwe leningen geldt de nieuwe verdeelsleutel waardoor het risico voor de gemeente een afspiegeling vormt van de marktwaarde van het corporatiebezit per gemeente.

De hoogte van de garantstellingen wordt in de jaarrekening bij het onderdeel niet uit de balans blijvende verplichtingen opgenomen. Het risico neemt maar naar rato van de waarde van de Daeb bezit toe, maar de kans dat de gemeente een (tijdelijke) renteloze lening moet verschaffen blijft uitermate klein.

Juridische afwegingen

De gemeenteraad is bevoegd om deze overeenkomst aan te gaan. AO Nieuw kwam tot stand door nauwe samenwerking tussen WSW, VNG en Rijksoverheid. Deze partijen hebben de overeenkomst ook formeel goedgekeurd. Het betreft verbeteringen in de overeenkomst uit 2021 die destijds ook al is beoordeeld door de landsadvocaat.

Communicatie

Na vaststelling door de gemeenteraad worden de getekende achtervangovereenkomsten naar WSW gestuurd. De woningcorporaties Wonen Limburg en Antares worden hiervan ook op de hoogte gesteld.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps-Aerts

de burgemeester
W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

- Brief WSW met bijlagen
- Concept overeenkomst