Informatie aan de Raad

Datum	**Auteur(s)**	**Commissievergadering**
16 juli 2021	M.G. Klooster	
Portefeuillehouder	**Eenheid**	**Raadsvergadering**
F.M. Hospers	Bedrijfsvoering	13 september 2021
		Openbaar
		ja

Onderwerp
Achtervangovereenkomst tussen Waarborgfonds Sociale Woning-bouw (WSW) en gemeente Hattem

In deze raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over de gewijzigde achtervangovereenkomst.

Onze gemeente heeft enige achtervangovereenkomsten met WSW[1].
Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben ons gevraagd om in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst 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 sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed (zgn. Daeb-bezit), naar rato van de marktwaarde van dat bezit. Dit voorkomt scheve verdelingen tussen gemeenten. Voor bestaande leningen verandert er niets in de verdeling.

[1] Het WSW borgt leningen van woningcorporaties. Rijk en gemeenten staan elk voor 50% in de achtervang bij het 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 geraakt, 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 renteloze leningen te verstrekken. Het risico voor de achtervangers is overigens beperkt, tot nu toe heeft WSW daar nooit een beroep op gedaan.

De nieuwe overeenkomst bevat een aantal verbeteringen voor de gemeente als achtervanger.

1. De belangrijkste verbetering is de terugbetaling van renteloze leningen door het WSW aan de achtervangers. Dit is alleen van toepassing in het uitzonderlijke geval dat wij daadwerkelijk garant moeten staan.
2. Het achtervangrisico wordt verdeeld over alle gemeenten waar een corporatie actief is. Zij staan in de achtervang voor geborgde leningen. De leningen van een corporatie zijn bedoeld voor financiering van activiteiten in het gehele werkgebied van een corporatie en over langere tijd bezien vertonen investeringen een afspiegeling van de marktwaarde van het bezit per gemeente.

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 vertegenwoordiging van deelnemende corporaties. Bovendien is de overeenkomst getoetst door de Autoriteit Woningcorporaties en door de landsadvocaat.

De risicopositie van Gemeente Hattem 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. Wij hoeven niet meer te beslissen op elke nieuwe lening. Invloed op de (ontwikkeling in de) achtervang behoudt de gemeente door limitering van de achtervang naar tijd/bedrag/corporatie. Dat is mogelijk in overeenstemming met alle gemeenten waar de betreffende corporatie bezit heeft. Sturing door de gemeente op investeringen en andere uitgaven van corporaties is voornamelijk mogelijk door vastlegging van de gemeentelijke wensen in de woonvisie en door het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Wij zullen u in een later stadium informeren over mogelijke toepassing van limitering en hoe we dit in ons gebied kunnen toepassen.
De nieuwe achtervangovereenkomst is ook van belang voor de in onze gemeente werkzame corporaties. Zij worden geïnformeerd nadat de overeenkomst is ondertekend.

proces
Het college heeft een voorgenomen besluit genomen om de overeenkomst met de WSW te ondertekenen. De gebruikelijke vervolgstap zou zijn om de raad over dit voorgenomen besluit te horen, alvorens een definitief besluit te nemen. Dit proces stuit op een probleem in de tijd.

Er is ons met klem gevraagd om voor 1 augustus een definitief besluit te nemen. Het verzoek om dit besluit te nemen heeft ons echter zo laat bereikt, dat we u daar niet voor de zomervakantie over hebben kunnen horen. Daarom kiest het college ervoor om u middels deze raadsinformatie te informeren. Het college hoopt dat u zich met de inhoud van het voorgenomen kunt vereenzelvigen en is uiteraard bereid om desgewenst het besluit nader toe te lichten. Wanneer er geen zwaarwegende bedenkingen worden geuit vanuit de raad, zal het voorgenomen besluit in de laatste week van juli worden omgezet in een definitief besluit.