RAADSINFORMATIEBRIEF (RIB)

Registratienr :	D/21/032027
Inlichtingen:	van Montfort, Roy
Team:	Bestuurszaken, Strategie & Control
Portefeuillehouder:	Wilms
Onderwerp:	Achtervangovereenkomst WSW
Datum:	21-07-2021
Verzenddatum:	31-08-2021
Bijlage:	-

Aan de leden van de raad van de gemeente Maasgouw

Geachte leden van de raad,

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de VNG hebben ons gevraagd om in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst. Het WSW borgt leningen van woningcorporaties. Rijk en gemeenten staan elk voor 50% in de achtervang bij het WSW. Het Rijk verstrekt in alle gevallen 50% van de renteloze leningen. 25% wordt verdeeld over alle gemeenten en 25% wordt toegerekend aan één 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. Tot nu toe heeft WSW nooit een beroep op de achtervangers 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 één gemeente staan alle gemeenten in de achtervang waar een corporatie DAEB-bezit heeft (Diensten van algemeen economisch Belang - sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed), naar rato van de marktwaarde van dat bezit. Voor bestaande leningen verandert er niets in de risico-verdeling.

Financiële consequenties
Het ondertekenen van de achtervangovereenkomst heeft pas financiële consequenties wanneer de woningcorporaties in onze gemeente nieuwe leningen aangaan die geborgd worden door WSW en deze vervolgens niet meer kunnen aflossen. Op dat moment moeten wij een renteloze lening aan WSW verstrekken. De omvang van deze lening wordt ook pas op dat moment bekend.

Juridische consequenties
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 de Autoriteit Woningcorporaties en door landsadvocaat Pels Rijcken.
De nieuwe achtervangovereenkomst is ook van belang voor de in onze gemeente werkzame corporaties. Zij worden door WSW geïnformeerd nadat de overeenkomst is ondertekend.

Nadere toelichting
De nieuwe achtervangovereenkomst treedt 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 en de nieuwe geborgde leningen.
Toelichting
In deze raadsinformatiebrief wordt achtereenvolgens ingegaan op:
1. De nieuwe achtervangovereenkomst
2. Het verwerken van onze eerdere bezwaren in de achtervangovereenkomst
3. Kans dat een corporatie gebruik maakt van de achtervangovereenkomst
4. De gevolgen bij het niet aangaan van de achtervangovereenkomst.

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 het WSW aan de achtervangers. Per 2021 heeft het WSW een obligolening van woningbouwcorporaties aan het WSW in het leven geroepen. Dit is gedaan om voldoende geld in kas te kunnen hebben, ten opzichte van de financiële risico's van de woningbouwcorporatie waarvoor het borg staat. Deze overeenkomst zorgt ervoor dat de achtervang ook van toepassing is op deze obligolening. De regels rond herfinanciering zijn verduidelijkt. De terugbetaling van renteloze leningen door het WSW aan de achtervangers wordt beter geregeld: terugbetaling zal sneller plaatsvinden dan op basis van de bestaande achtervangovereenkomst.

2. *Onze bezwaren op het eerdere voorstel tot wijziging van de achtervangovereenkomst zijn verwerkt*
   Medio 2020 heeft de VNG een ledenraadpleging gehouden over het wijzigen van de bestaande achtervangovereenkomst. Voorgesteld werd om de risicoverdeling van de reeds bestaande *en* nieuwe leningen van woningcorporaties opnieuw te verdelen op basis van een verdeelsleutel. Als verdeelsleutel werd de marktwaarde van het DAEB-bezit (sociale huurwoningen en bepaald maatschappelijk vastgoed) van de woningbouwcorporatie als verdeelsleutel voorgesteld. Ook was limitering van bestaande en nieuwe achtervangposities in het concept-achtervangovereenkomst niet meer mogelijk. Wij hebben tegen de voorstellen gestemd, en in een open brief alle gemeenten van Nederland opgeroepen ook tegen deze voorstellen te stemmen. Naar aanleiding van deze bezwaren blijven de bestaande leningen geborgd via de bestaande achtervangovereenkomsten (meegetekend per lening en gelimiteerd in bedrag en tijd). Dit betekent dat onze huidige risico-positie niet verandert. Ook hebben onze bezwaren, die door verschillende gemeenten gedeeld werden, ertoe geleid dat ook in de nieuwe achtervangovereenkomst limitering mogelijk blijft, al is het op een andere manier. Voor nieuwe leningen (en herfinanciering) van de woningbouwcorporaties die in onze gemeente actief zijn, zal de nieuwe, bijgesloten achtervangovereenkomst gelden. Hierin is limitering mogelijk wanneer alle gemeenten waarin de woningbouwcorporatie bezit heeft het hierover eens zijn. Ook wordt het financiële risico verdeeld over deze gemeenten via de eerder genoemde marktwaarde van het DAEB-bezit. Dit in tegenstelling tot het mee-tekenen per lening, zoals we tot nu toe gedaan hebben. Bij mee-tekenen ligt vast welk bedrag we via een renteloze lening beschikbaar zouden moeten stellen, op het moment dat een beroep wordt gedaan op ons als achtervanggemeente. Door risico-verdeling via de genoemde verdeelsleutel, verandert dit bedrag jaarlijks.

3. *De kans dat een beroep op de achtervang van de gemeente gedaan wordt, wijzigt niet door deze nieuwe overeenkomst.*
   Met de nieuwe achtervangovereenkomst, voor nieuwe leningen en herfinanciering van bestaande leningen, verandert de kans dat een woningbouwcorporatie in financiële problemen komt niet. Daarom verandert ook de kans dat WSW een beroep moet doen op de achtervangpositie van de gemeenten niet. De impact, dat wil zeggen de grootte van derenteloze lening van de gemeente aan WSW, op het moment *dat* het WSW een beroep op de achtervangpositie moet doen, neemt wel toe.

4. *Wanneer wij deze achtervangovereenkomst niet aan gaan, dan moet de woningbouwcorporatie projecten in onze gemeente tegen een hoger rentetarief financieren.*
   Wanneer een woningbouwcorporatie werkzaam is in meerdere gemeenten en 1 gemeente doet niet meer mee in de achtervangovereenkomst, dan betekent dat niet zonder meer dat WSW geen leningen meer kan borgen. Aangetrokken gelden mogen dan alleen niet meer worden besteed in de gemeente die niet meer mee doet. Voor projecten in onze gemeente moet de woningbouwcorporatie dan ongeborgd leningen aantrekken en die hebben doorgaans een hoger rentetarief dan geborgde leningen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Maasgouw,

De secretaris, De burgemeester,

W.R.J.H. Ploeg S.H.M. Strous