raadsvoorstel

Agendapunt 2024, nr. III-02
Zaaknummer 2228283
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw - gemeente Winterswijk

Aan de raad,

Inleiding
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt voor om de achtervangovereenkomst te vernieuwen en hebben ons per brief gevraagd in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst.

Het WSW borgt leningen van woningcorporaties. Corporaties zijn hierdoor in staat om met gunstige financieringsmogelijkheden sociale huurwoningen te realiseren en in stand te houden. Het rijk en de 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 leningovereenkomst is vermeld of aan de gemeenten waar de corporatie sociale huurwoningen bezit). Wanneer een corporatie in financiële problemen raakt, zorgt het WSW dat rentebetalingen en aflossing van leningen doorgaan. Het 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 het WSW daar nooit een beroep op gedaan.

Gemeente Winterswijk heeft een achtervangovereenkomst met WSW. De gemeente staat in leningovereenkomsten genoemd voor De Woonplaats en Woonzorg Nederland. Sinds 1 augustus 2021 wordt een nieuwe verbeterde achtervangovereenkomst gehanteerd voor alle rechten en verplichtingen die worden aangegaan na die datum. Het college van gemeente Winterswijk heeft hier op 21 september 2021 mee ingestemd. Zoals in 2021 door het WSW aangekondigd moeten deze verbeteringen nog verwerkt worden in de oudere achtervangovereenkomsten. VNG en het WSW verzoeken de gemeente in te stemmen met één nieuwe generieke achtervangovereenkomst zodat de achtervangpositie van de gemeente uitsluitend worden beheerst door één overeenkomst. Alle voorgaande overeenkomsten worden hiermee vervangen. Ten opzichte van de vorige overeenkomst is sprake van beperkte wijzigingen met het oog op toepasbaarheid, leesbaarheid en blijven aansluiten op wet- en regelgeving.

Voorstel
In te stemmen met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) met ingang van 1 mei 2024.

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 nieuwe achtervangovereenkomst vervangt alle voorgaande overeenkomsten.
De verbeteringen zoals die per 1 augustus 2021 zijn doorgevoerd moeten ook van toepassing worden verklaard voor de achtervang zoals die geldt bij leningen die aangegaan zijn voor 1 augustus 2021. Dit kan door een wijzigingsovereenkomst of een volledige nieuwe achtervangovereenkomst. Het WSW en de VNG zijn tot de conclusie gekomen dat het beter is dat alle rechten en verplichtingen beheerst worden door één achtervangovereenkomst die de voorgaande overeenkomsten vervangt.

De nieuwe overeenkomst bevat verbeteringen ten opzichte van de overeenkomsten van voor 1 augustus 2021.
De nieuwe overeenkomst bevat een aantal verbeteringen voor de gemeente als achtervanger. Deze waren al van toepassing sinds 1 augustus 2021, maar worden nu ook doorgevoerd voor de periode voor 1 augustus 2021.

De belangrijkste verbeteringen zijn:
• De achtervang voor de nieuwe obligolening wordt geregeld;
• De regels rond herfinanciering van bestaande geborgde leningen zijn aangescherpt;
• De borgbare doelen zijn aangepast aan de Woningwet 2015;
• Algehele modernisering in relatie tot taalgebruik en aansluiting op wet- en regelgeving.

Deze verbeteringen worden nader toegelicht in de bijlage bij de ontvangen brief van WSW. De standaardachtervangovereenkomst die wordt gebruikt als basis voor deze nieuwe overeenkomst is opgesteld door WSW en goedgekeurd door het Ministerie van BZK en de VNG.

Een beperkt aantal aanvullende wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van de overeenkomst die van toepassing is sinds 1 augustus 2021.
Op een aantal punten is de standaardovereenkomst verder aangepast ten opzichte van de versie zoals die sinds 1 augustus 2021 toegepast wordt. Het gaat dan onder meer om het toevoegen van overwegingen en definities, het aanpassen van de definities met betrekking tot herfinanciering en risicovermogen, de toepasselijkheid van de overeenkomst en de combinatie van de verdeelsleutels. Deze wijzigingen zijn ook doorgevoerd in de voorliggende nieuwe achtervangovereenkomst tussen de gemeente en WSW.

De verdeelsleutel voor het achtervangrisico wordt niet gewijzigd.
Met ingang van 1 augustus 2021 wordt in de achtervangovereenkomsten het risico verdeeld over alle gemeenten waar een corporatie actief is. Dit voorkomt een verdere scheefheid in de achtervangpositie van gemeenten. 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. De nieuwe verdeelsleutel wordt jaarlijks geactualiseerd, dus veranderingen in de omvang en waarde van het bezit worden verwerkt. Voor geborgde geldleningen aangegaan voor 1 augustus 2021 is de verdeelsleutel niet gewijzigd per 1 augustus 2021. Ook met deze nieuwe overeenkomst wijzigen de verdeelsleutels niet, wel worden ze in één achtervangovereenkomst gecombineerd.

Financiële aspecten/risico's
De achtervang van bestaande leningen blijft ongewijzigd, dus de risicopositie van de gemeente verandert niet. Voor nieuwe leningen sinds 1 augustus 2021 gold reeds de nieuwe verdeelsleutel, waardoor het risico voor de gemeente een afspiegeling wordt van de marktwaarde van het corporatiebezit per gemeente.

Het niet instemmen en ondertekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst heeft als consequentie dat voor geborgde leningen van voor 1 augustus 2021 de ongewijzigde achtervangovereenkomst van toepassing blijft zonder de verbeteringen die in de nieuwe overeenkomst zijn doorgevoerd. Voor alle geborgde leningen na die datum zijn de verbeterde voorwaarden wel van toepassing, behalve de verbeteringen die in de laatste standaardovereenkomst zijn doorgevoerd. Er blijven voor de gemeente bovendien twee of meer overeenkomsten van toepassing. Naast het niet doorvoeren van de verbeteringen is dit omwille van het overzicht en de beheersbaarheid niet wenselijk. De rechten en plichten van de gemeente zijn dan immers opgenomen in meerdere overeenkomsten.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
Het ondertekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst is een collegebevoegdheid. Maar aangezien de oude/vorige achtervang behandeld is door de gemeenteraad stellen wij voor om besluitvorming door de gemeenteraad te laten plaatshebben. 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
N.v.t.

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, 20 februari 2024

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de loco-secretaris,	de burgemeester,
M. Keur	B.J.J. Bengevoord