

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
		D Wensink	12 april 2024

Onderwerp
Nieuwe achtervangovereenkomst WSW/gemeente

Geachte leden van de raad,

Gemeente Almelo heeft achtervangovereenkomsten met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW en de VNG stellen gemeenten voor om een nieuwe, verbeterde en generieke achtervangovereenkomst aan te gaan omdat de wijzigingen in deze overeenkomst de positie van WSW ten opzichte van deelnemende corporaties en de achtervangers verduidelijken.

Wij hebben op 23 april jl. besloten deze gewijzigde overeenkomst aan te gaan. 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, informeren wij u met deze brief over ons besluit.

Toelichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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 woningcorporatie 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.

Ons besluit over een nieuwe achtervangovereenkomst

Gemeente Almelo heeft een achtervangovereenkomst met WSW. Almelo staat daarmee in lening overeenkomsten genoemd voor de woningscorporaties Beter Wonen, St. Joseph, Woonzorg Nederland, Welbions en De Woonplaats, in totaal voor ongeveer 420.000.000 euro (per 31 december 2023).

Wij hebben besloten om in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst die ingaat per 1 mei 2024. Hierin staat een aantal wijzigingen die de positie van WSW ten opzichte van deelnemende corporaties en de achtervangers verduidelijken. De belangrijkste veranderingen in de nieuwe standaard achtervangovereenkomst 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.

.

Veranderingen voor bestaande en nieuwe leningen

Voor leningen afgesloten en af te sluiten na 1 augustus 2021 is de verdeling van de tweede 25% achtervang veranderd. In plaats van 1 gemeente staan alle gemeenten in de achtervang waar een corporatie DAEB-bezit heeft (sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed), naar rato van de marktwaarde van dat bezit. Dit voorkomt scheve verdelingen tussen gemeenten. Voor leningen van voor die datum blijft de oude verdeelsleutel van toepassing. Beide verdeelsleutels staan nu genoemd in één overeenkomst

De inhoudelijke wijzigingen gaan om de borgbare doelen, het moment van terugbetaling van renteloze leningen en de definitie van herfinanciering. Deze zijn gelijk aan die in de nieuwe standaardovereenkomst. Met de achtervangovereenkomst van 1 augustus 2021 waren deze wijzigingen al aangekondigd.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

J. Dijkstra

M.M. van 't Veld