

Onderwerp: *Nieuwe generieke achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Datum: 17 augustus 2021

Portefeuillehouder: Lex Scholten

Afdeling: Duo+ / Team Financiën

Steller: Henry Nijhove

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

Voorgeschiedenis

Woningcorporaties trekken leningen aan om een groot deel van hun kernactiviteiten, zoals het bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen, te financieren. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staat hiervoor borg. Als een corporatie niet meer kan voldoen aan haar betalingsverplichtingen, neemt het WSW de leningen over. Er zijn verschillende buffers en vangnetten. Als deze niet toereikend zijn vraagt WSW renteloze leningen op bij het Rijk en gemeenten. Het Rijk staat voor 50% in de achtervang. 25% wordt verdeeld over alle gemeenten die borg staan. 25% wordt opgevraagd bij de gemeente die in de achtervangovereenkomst is genoemd.

Tot op heden heeft het WSW de achtervang nog nooit aangesproken. Tot nu toe konden financiële problemen worden opgelost door de inzet van saneringssteun (een rijksbijdrage die wordt gefinancierd uit geld dat bij de overige corporaties wordt opgehaald), middelen uit het eigen vermogen van het WSW en het innen van obligo bij de overige corporaties door het WSW. Zelfs de financiële problemen bij Vestia zijn op deze manier onder controle gekomen.

Concrete aanleiding

De financiële problemen bij Vestia waren voor een aantal gemeenten toch wel aanleiding om het effect van de achtervang op de risicopositie van gemeenten nader te bekijken. Het blijkt dat de huidige verdeelsleutel leidt tot een scheve verdeling van het risico tussen gemeenten. De VNG heeft in overleg met het WSW en het Rijk een voorstel opgesteld om die scheefheid recht te zetten. Dit heeft geleid tot onder meer een nieuwe generieke achtervangovereenkomst.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 17 augustus 2021

Toelichting

Inhoud van het voorstel

Om de borgstelling te verbeteren hebben in 2019 en 2020 WSW, Vereniging van Nederlandse Gemeenten ('VNG'), het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ('BZK') en deelnemers van WSW aan een strategisch programma gewerkt. Met deze verbeteringen moet het risico dat WSW een beroep moet doen op de gemeentelijke achtervang worden verkleind. In relatie tot dit strategisch programma en raadpleging van gemeenten heeft VNG een voorstel gedaan voor een nieuwe generieke standaard achtervangovereenkomst voor WSW en gemeenten.

Ten opzichte van de bestaande overeenkomst verschilt de nieuwe overeenkomst op de volgende aspecten:

1. Een aangepaste verdeelsleutel voor de gemeentelijke achtervang, gebaseerd op de marktwaarde per gemeente van het bezit van elke corporatie. Op verzoek van de VNG wordt voor nieuwe leningen 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). Het aandeel wordt naar rato van de marktwaarde van dat bezit bepaald. Dit voorkomt scheve verdelingen tussen gemeenten. Limitering van de achtervang kan alleen nog als de gemeenten waar een corporatie bezit heeft hier een gezamenlijk voorstel voor doen.
2. De achtervang voor de nieuwe obligolening wordt geregeld.
3. De borgbare doelen zijn aangepast aan de Woningwet 2015.
4. De regels rond herfinanciering van bestaande geborgde leningen zijn aangescherpt.
5. De terugbetaling van renteloze leningen door het WSW aan de achtervangers wordt beter geregeld.
6. Definities en algehele actualisatie.

Voor meer uitgebreide informatie over deze onderwerpen verwijzen wij naar de bijlage behorende van dit collegevoorstel.

Naast de nieuwe achtervangovereenkomst die per 1 augustus 2021 ingaat voor alle nieuwe leningen/achtervang, worden ook enkele van de daarin opgenomen verbeteringen in de uw bestaande achtervangovereenkomst(en) doorgevoerd.

De onderwerpen die wijzigen zien specifiek op:

3. De borgbare doelen zijn aangepast aan de Woningwet 2015.
4. De regels rond herfinanciering van bestaande geborgde leningen zijn aangescherpt.
5. De terugbetaling van renteloze leningen door het WSW aan de achtervangers wordt beter geregeld.
6. Definities en algehele actualisatie.

De wijzigingsovereenkomst voor de bestaande achtervangovereenkomst(en) ontvangen de gemeenten later dit jaar van WSW ter ondertekening.

Bijlage

- Overzicht garantstellingen