



# Raadsvoorstel

afdeling  
Ruimtelijk beleid en advies

steller  
M.H.G.M. van Kralingen

gouda  
31 augustus 2021

dossiernummer  
5356

telefoon  
0182588793

onderwerp  
nieuwe overeenkomst met Waarborgfonds Sociale Woningbouw

## Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten tot:

1. Geen wensen of bedenkingen te uiten met betrekking tot het voornemen van het college om de nieuwe achtervangovereenkomst WSW-gemeente Gouda aan te gaan.

## Toelichting

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (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 de 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.

Alle gemeenten hebben van het WSW op 17 mei 2021 een nieuwe achtervangovereenkomst WSW/gemeente ontvangen ter ondertekening. De nieuwe achtervangovereenkomst is op verzoek van de VNG juridisch getoetst door de landsadvocaat. De VNG heeft het beeld dat gemeenten met een gerust hart kunnen instemmen met de nieuwe overeenkomst. Het WSW en de VNG hebben de gemeente in hun brief van 17 mei 2021 gevraagd in te stemmen met de nieuwe achtervangovereenkomst. Omdat de achtervang van invloed is op de risicopositie van de gemeente stelt het college overeenkomstig de afspraken in het Treasury Statuut de raad in gelegenheid hierover wensen en bedenkingen te uiten.

De nieuwe achtervangovereenkomst kent 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 (sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed), naar rato van de marktwaarde van dat bezit. Dit voorkomt scheve verdelingen tussen gemeenten. Voor bestaande leningen verandert er niks in de verdeling, maar worden wel enkele algemene veranderingen aangekondigd.

Zie ook <https://www.wsw.nl/gemeenten/nieuwe-achtervangovereenkomst-wsw/gemeente> en <https://youtu.be/tv7dggkacDvc>

### Goudse situatie en gevolgen voor Gouda

Gemeente Gouda heeft sinds 2006 een zogenaamde “gelimiteerde achtervangovereenkomst” met het WSW. Hiermee heeft de gemeente afgesproken achtervang te willen staan voor alle geldleningen van de woningcorporaties Mozaiek Wonen en Woonpartners Midden-Holland tot het moment van



wederopzegging. De huidige overeenkomst is dus gelimiteerd omdat het alleen en specifiek deze twee corporaties betreft. Qua bedrag is de overeenkomst ongelimiteerd. Daartoe is indertijd besloten omdat dit minder administratieve lasten met zich mee brengt en omdat het WSW op nieuwe leningen door beide corporaties adequaat toetst. Deze toetsing vindt plaats op basis van financiële ratio's die gelezen het voorstel slechts mogen worden aangepast na goedkeuring door de VNG. Op dit onderwerp verandert er voor de gemeente Gouda dus niets. De gemeente had de risicotoetsing al in volledig vertrouwen aan het WSW "uitbesteed" en dat blijft zo.

Doordat de hoogte van het bedrag van garantstelling nu wordt gekoppeld aan de marktwaarde van het woningbezit zal naar verwachting de achtervangpositie van Gouda verbeteren (ca 6%), zie bijlage 1. De in deze bijlage vermelde lening van Vestia is inmiddels komen te vervallen). Dat betekent dat Gouda een zogenaamde voordeelgemeente is; het totale risico wordt met de nieuwe verdeling kleiner. De achtervangpositie voor Woonzorg Nederland neemt toe, maar gezien hun financiële gegevens worden daar problemen voorzien.

## **1 Nadere uitleg op gevraagd besluit**

Het niet aangaan van de nieuwe overeenkomst met het WSW zou betekenen dat het WSW geen nieuwe leningen van corporaties meer zou borgen. Die leningen zijn nodig voor investeringen in het corporatiebezit en nieuw te bouwen woningen. In het geval van niet aan gaan van de nieuwe overeenkomst zouden de woningcorporaties ongeborgde leningen moeten aantrekken, met een hogere rente, of zouden de corporaties mogelijk niet meer investeren in Gouda. Bestaande geborgde leningen blijven geborgd door WSW en de gemeente blijft daarvoor in de achtervang staan. De risicopositie van de gemeente verandert daarmee niet.

De nieuwe afspraken gaan per 1 augustus 2021 in. Dit betekent dat leningen die na 1 augustus 2021 worden geborgd onder de nieuwe achtervangovereenkomst vallen.

## **2 Argumenten**

### **2.1 Achtervangovereenkomst ondersteunt woningbouwambities**

Het vernieuwen van de achtervangovereenkomst is in lijn met de ambities voor de woningbouw. Het draagt indirect bij aan het realiseren van extra woningen door de woningcorporaties en de gewenste verdeling over sociale en andere segmenten.

### **2.2 Achtervangovereenkomst vereenvoudigt borgen leningen**

De gemeente Gouda heeft een gelimiteerde achtervangovereenkomst met WSW voor Mozaiek Wonen en Woonpartners Midden-Holland. Dat betekent dat deze woningcorporaties geld kunnen lenen (zonder limiet voor bedrag) met gemeente Gouda als borgsteller zonder dat telkens apart toestemming hoeft te worden verleend door de gemeente.

### **2.3 Achtervangovereenkomst bevat verbeteringen**

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.

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. Weliswaar zijn de investeringen in één jaar meestal niet gelijkmatig verdeeld over het bezit, maar over langere tijd bezien vertonen investeringen een afspiegeling van de marktwaarde van het bezit per gemeente. De nieuwe verdeelsleutel wordt jaarlijks geactualiseerd, dus veranderingen in de omvang en waarde van het bezit worden verwerkt.

Wat zijn de belangrijkste veranderingen in de nieuwe standaardachtervangovereenkomst?

- Een aangepaste verdeelsleutel voor de gemeentelijke achtervang, gebaseerd op de marktwaarde per gemeente van het bezit van elke corporatie. In Gouda zorgt dit voor een afname van de omvang van het risico.
- Limitering van de achtervang kan alleen nog als de gemeenten waar een corporatie bezit heeft hier een gezamenlijk voorstel voor doen.
- De achtervang voor de nieuwe obligolening wordt geregeld.
- De borgbare doelen zijn aangepast aan de Woningwet 2015.
- De regels rond herfinanciering van bestaande geborgde leningen zijn aangescherpt.
- De terugbetaling van renteloze leningen door het WSW aan de achtervangers wordt beter geregeld.

Welke veranderingen bevat het wijzigingsvoorstel voor bestaande overeenkomsten?

Het gaat 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. De wijzigingen in bestaande overeenkomsten worden later dit jaar door WSW aan de gemeenten voorgelegd.

## **2.4 Achtervangovereenkomst is door betrokken partijen getoetst**

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 landsadvocaat Pels Rijcken.

## **3 Kanttekeningen**

**Het aangaan van de nieuwe overeenkomst betekent in theorie mogelijk een toename van financieel risico**

Door het aangaan van de nieuwe overeenkomst kunnen de woningcorporaties nieuwe leningen aangaan, om woningbouw te realiseren. Daardoor zal het uitstaand bedrag aan leningen toenemen, waardoor in theorie de financiële risico's voor de gemeente groter worden.

## **4 Juridische- / financiële gevolgen**

De achtervang van bestaande leningen blijft ongewijzigd, dus de risicopositie van de gemeente 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. (voor gemeenten die meetekenen per lening of gelimiteerd in de achtervang staat geldt dat zij geen of minder mogelijkheden voor risicobeperking krijgen).

## **5 Communicatie / interactiviteit**

Zodra de nieuwe overeenkomst ondertekend is zullen de woningcorporaties hierover worden geïnformeerd.

### **Bijlagen:**

1. Verwachte wijzigingen voor gemeente Gouda
2. Aangepaste overeenkomst
3. Brief WSW en VNG
4. Toelichting WSW en VNG