

Onderwerp **Nieuwe achtervangovereenkomst Gemeente Lansingerland /
Waarborgfonds Sociale Woningbouw (2021)**

Portefeuillehouder Jan-Willem van den Beukel

Registratienummer BR2100073

Datum Raad 15 juli 2021

Gevraagde beslissing:

Geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college inzake de Achtervangovereenkomst gemeente Lansingerland en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

0. Samenvatting

Het is zeer gebruikelijk dat gemeenten garanties verstrekken aan woningbouwcorporaties bij het aantrekken van geldleningen voor nieuwbouw en verbetering van woningen. De gemeente Lansingerland verleent waarborgen aan woningbouwcorporaties via de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben ons bij brief van 17 mei 2021 gevraagd om in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst. 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 (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.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

Het is zeer gebruikelijk dat gemeenten garanties verstrekken aan woningbouwcorporaties bij het aantrekken van geldleningen voor nieuwbouw en verbetering van woningen. Ook de gemeente Lansingerland heeft zich in het verleden regelmatig garant gesteld voor diverse door woningbouwcorporaties af te sluiten geldleningen. Dit zorgt ervoor dat woningbouwcorporaties tegen gunstige rentetarieven geld kunnen lenen. De organisaties bouwen hierdoor tegen zo laag mogelijke kosten sociale woningbouwprojecten en maatschappelijk vastgoed en de financiers krijgen maximale zekerheid. De gemeente Lansingerland verleent waarborgen aan woningbouwcorporaties via de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hiervoor heeft de gemeente een achtervangovereenkomst met het WSW.

Als gemeente staan wij via deze stichting tertiair garant. Wat dit precies betekent staat uitgebreid opgenomen in de Nota Garantstelling 2015 (T14.12541). Kortweg houdt het in dat wanneer een woningbouwcorporatie niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen zij als eerste steun krijgt vanuit het Centraal Fonds Volkshuisvesting (primaire zekerheid). Mochten de

problemen dusdanig groot zijn dat deze steun ontoereikend is dan krijgt een woningbouw-corporatie steun vanuit het WSW (secundaire zekerheid). Mocht zelfs dit onvoldoende zijn dan komen het rijk en de gemeenten in beeld als tertiaire zekerheid, in de vorm van het verstrekken van renteloze leningen. Er is sinds de oprichting van het WSW in 1983 geen beroep op de tertiaire zekerheid gedaan (zelfs niet bij de Vestia-affaire).

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben ons bij brief van 17 mei 2021 gevraagd om in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst. Het WSW borgt leningen van woningcorporaties. Volgens de te wijzigen regeling staan Rijk en gemeenten elk voor 50% in de achtervang bij het WSW (25% wordt verdeeld over alle gemeenten en 25% wordt momenteel toegerekend aan één gemeente die in de leningovereenkomst is vermeld). Onze gemeente heeft een achtervangovereenkomst met WSW voor een totaal van € 184 mln. per 31-12-2020. Voor meer informatie zie de Jaarstukken 2020.

In juni 2020 heeft de VNG een ledenraadpleging gevoerd over de wijziging van de achtervangovereenkomst. U heeft op 7 juli 2020 besloten niet in te stemmen met de voorstellen van de VNG vanwege de volgende twee inhoudelijke bezwaren:

1. Lansingerland heeft altijd bewust besloten voor beperking van de achtervangpositie door een gelimiteerde achtervang danwel een achtervang per lening te besluiten en daarbij een koppeling te maken met de maatschappelijke opgave van woningcorporaties in onze gemeente. Het voorstel van de VNG tot 'rechtzetten van de scheefheid' mist onderbouwing omdat andere gemeente in het verleden juist (bewust) besloten tot ongelimiteerde achtervang en daar nu de effecten van ervaren.
2. Het voorstel van de VNG beperkt de autonomie van Lansingerland. De VNG stelt voor om de omvang van de achtervang af te laten hangen van achtervangbesluiten van andere gemeenten. Daarmee stelt de VNG dus voor de autonomie van de gemeenten op dit punt in te perken. Indien het voorstel van de VNG aangenomen en geïmplementeerd zou worden, dan kan Lansingerland op dit punt de financiële risico's van de gemeente niet meer beperken en bestuurbaar houden. Het is duidelijk dat het risico voor onze gemeente in de voorgestelde VNG-systematiek nu toeneemt. Uiteraard is het onduidelijk hoe dit risico in de toekomst verder ontwikkelt.

In de nu voorliggende achtervangovereenkomst zijn deze bezwaren niet overgenomen door de VNG. Vanuit het beleid hebben wij hier echter geen invloed op. De VNG heeft in juni 2020 een ledenraadpleging gedaan, waarbij het merendeel van de gemeentes voor de nieuwe overeenkomst heeft gestemd. Wel is er nog een mogelijkheid tot limitering, indien dit gebeurt via een gezamenlijk voorstel samen met de andere gemeentes die in de achtervang voor de betreffende corporatie staan.

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 (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.

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.
- 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 ons voorgelegd.

Principebesluit van het college

Voor het aangaan van de nieuwe achtervangovereenkomst en de wijzigingsovereenkomst voor bestaande achtervangovereenkomsten is op grond van de Gemeentewet besluitvorming van het college nodig. Wel bepaalt art. 160, 2e lid van de Gemeentewet dat “Het besluit wordt niet genomen dan nadat de raad een ontwerp-besluit is toegezonden en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen”. Zodoende wordt bij dit B&W-voorstel een principe-besluit genomen en bij accordering een raadsvoorstel over het ontwerp-besluit aan de raad gezonden. De raad heeft tijdens de raadsvergadering de gelegenheid om zijn bedenkingen kenbaar te maken. Bij geen bedenkingen volgt daarna het aangaan van de achtervangovereenkomst.

2. Maatschappelijk effect

Het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hierdoor kunnen woningcorporaties gunstige leningen aangaan ten behoeve van hun woningbouwprogramma's in de gemeente Lansingerland. Dit is nodig om de woonvisie uit te voeren (en de voorraad voor specifieke doelgroepen in Lansingerland te vergroten) en de maatschappelijke dienstverlening van de gemeente Lansingerland.

3. Argumenten

1.1 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.

1.2 Het achtervangrisico wordt verdeeld over alle gemeenten waar een corporatie actief is

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 gezien 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.

1.3 Er is brede steun voor de nieuwe achtervangovereenkomst bij betrokken partijen

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.

2.1 Bestaande achtervangovereenkomsten zullen zodanig worden aangepast dat deze aansluiten bij de nieuwe achtervangovereenkomst

Alle achtervangovereenkomsten zijn dan op grote lijnen vergelijkbaar. Dat schept helderheid en eenduidigheid.

4. Kanttekeningen

1.1 Het niet-tekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst heeft forse consequenties

Indien wij als gemeente Lansingerland besluiten om de nieuwe achtervangovereenkomst niet te ondertekenen (terwijl andere gemeenten dat wel doen), dan borgt het WSW geen nieuwe leningen van corporaties meer die nodig zijn voor investeringen in het corporatiebezit in de gemeente. Dat betekent dat zo'n corporatie ongeborgde leningen moet aantrekken (met een hogere rente) of dat er niet meer door corporaties in de gemeente wordt geïnvesteerd. Bestaande geborgde leningen blijven wel geborgd door het WSW en de gemeente blijft daarvoor in de achtervang staan. De risicopositie van de gemeente verandert daarmee niet voor bestaande leningen.

1.2 De mogelijkheid tot meetekenen per lening vervalt voor WSW-leningen

Deze kanttekening is alleen relevant voor gemeenten die nu meetekenen per lening. De directe sturingsmogelijkheid op de financiële mogelijkheden van een corporatie door de gemeente wordt kleiner. Dit is niet aan de orde in de gemeente Lansingerland.

1.3 De mogelijkheid tot limitering van de achtervang naar tijd/bedrag/corporatie wordt beperkt

De mogelijkheid tot limitering van de achtervang naar tijd/bedrag/corporatie wordt beperkt. Limitering kan alleen nog per corporatie en in overeenstemming met alle gemeenten waar de betreffende corporatie bezit heeft. Met name voor corporaties met bezit in een groot aantal gemeenten is dit praktisch heel lastig. Sturing door de gemeente op investeringen en andere uitgaven van corporaties is voornamelijk mogelijk door vastlegging van de gemeentelijke wensen in de woonvisie en door het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Dit heeft geen invloed op de reeds lopende overeenkomsten waarin een limitering genoemd wordt. Voor nieuwe overeenkomsten zal de mogelijkheid tot limitering echter beperkt zijn.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

De achtervang van bestaande leningen blijft ongewijzigd, dus de risicopositie van de gemeente verandert vooralsnog 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. Aangezien de overeenkomst achtervang biedt voor leningen van derden, heeft dit geen directe financiële consequenties, maar zal het risico meegenomen moeten worden in het weerstandsvermogen. De gevolgen van de gewijzigde overeenkomst zullen bij nieuwe leningen zichtbaar worden in de jaarrekening.

6. Juridische aspecten

De bevoegdheid om achtervangposities in te nemen ligt bij het College. Wanneer het College een individuele achtervangpositie voor een lening aangaat wordt de Raad hier niet over geïnformeerd. Jaarlijks wordt de Raad in de jaarstukken geïnformeerd omtrent onze gemeentelijke achtervangposities. De achtervangovereenkomst met de stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw betreft echter een overeenkomst waaronder meerdere individuele leningen zullen vallen. Voor het aangaan van de achtervangovereenkomst is op grond van de Gemeentewet besluitvorming van het college nodig. Wel bepaalt art. 169, 4e lid van de Gemeentewet dat indien het besluit ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente, het college geen besluit neemt dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college. Zodoende wordt bij dit B&W-voorstel een principebesluit genomen en bij accordering een raadsvoorstel over het ontwerp-besluit aan de raad gezonden. De raad heeft tijdens de raadsvergadering de gelegenheid om zijn bedenkingen kenbaar te maken. Bij geen bedenkingen volgt daarna het aangaan van de achtervangovereenkomst.

7. Duurzaamheid

N.v.t.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

Achtervangconstructies zijn zeer gebruikelijk tussen woningcorporaties, het waarborgfonds sociale woningbouw en gemeenten. Deze constructies stellen woningcorporaties in staat om onder gunstige voorwaarden leningen af te sluiten ten behoeve van woningbouw. De gewijzigde achtervangovereenkomst is tot stand gekomen in overleg tussen het WSW, de VNG en het ministerie van BZK.

9. Verdere procedure

De procedure voor het aangaan van een achtervangovereenkomst is als volgt:

- Het College neemt een voorlopig besluit om een achtervangovereenkomst aan te gaan en ondertekent daartoe in tweevoud de modelovereenkomst van het WSW (I21.10923).
- De raad wordt geïnformeerd door middel van een voorstel waarin de raad wordt gevraagd zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken.
- Mits de raad geen bedenkingen heeft wordt na raadsvergadering het getekende college-besluit en de in tweevoud getekende modelovereenkomst aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt.

De nieuwe achtervangovereenkomst treedt onder voorbehoud van tijdige ondertekening 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.

Bijlagen

1. Achtervangovereenkomst (I21.10923)
2. Brief WSW (I21.10929)
3. Toelichting aanpassing achtervangovereenkomst (I21.10930)

Datum Raad 15 juli 2021

Registratienummer BR2100073

Onderwerp **Nieuwe achtervangovereenkomst Gemeente Lansingerland /
Waarborgfonds Sociale Woningbouw (2021)**

De raad van de gemeente Lansingerland;
Na het voorstel gelezen te hebben

Op basis van de argumenten

- dat de nieuwe overeenkomst een aantal verbeteringen voor de gemeente als achtervanger bevat;
- dat het achtervangrisico wordt verdeeld over alle gemeenten waar een corporatie actief is;
- dat er brede steun is voor de nieuwe achtervangovereenkomst bij betrokken partijen;
- dat bestaande achtervangovereenkomsten zullen zodanig worden aangepast dat deze aansluiten bij de nieuwe achtervangovereenkomst.

Rekening te houden met

- artikel 160 lid 1e gemeentewet;
- artikel 169 lid 4 gemeentewet;
- nota garantstelling 2015.

Besluit(en)

Geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college inzake de Achtervangovereenkomst gemeente Lansingerland en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 15 juli 2021,

de griffier,

drs. Marijke Walhout