

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Nieuwe achtervangovereenkomst WSW/gemeente
Portefeuillehouder	Simon Fortuyn
Registratienummer	BR2400005
Datum raad	21/03/2024

Gevraagde beslissing:

Geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college om een nieuwe achtervangovereenkomst aan te gaan tussen de Gemeente Lansingerland en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (I24.00570), met ingang van 1 mei 2024, waarbij:

1. De nieuwe achtervangovereenkomst alle voorgaande overeenkomsten vervangt.
2. De nieuwe overeenkomst verbeteringen bevat ten opzichte van de overeenkomst van voor 1 augustus 2021.
3. Een beperkt aantal aanvullende wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van de overeenkomst die van toepassing is sinds 1 augustus 2021.
4. De verdeelsleutel voor het achtervangrisico niet gewijzigd wordt.

0. Samenvatting

Gemeenten staan garant voor 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 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) vragen per brief om in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst voor de gemeente Lansingerland (I23.17164).

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 Lansingerland heeft een achtervangovereenkomst met WSW. 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 Lansingerland heeft hier op 29 juni 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.

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

Raadsvoorstel

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 risicovermogen van het WSW (primaire zekerheid). Mochten de problemen dusdanig groot zijn dat deze steun ontoereikend is dan krijgt een woningbouwcorporatie steun vanuit het obligo van de corporaties (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 gevraagd om in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst ('AO Nieuw'). Zij verzoeken de gemeente de voor ondertekening van AO Nieuw benodigde besluitvorming te doorlopen, na besluitvorming deze rechtsgeldig te (laten) ondertekenen en nadien de ondertekende AO Nieuw uiterlijk 31 maart 2024 aan WSW terug te sturen. AO Nieuw treedt in werking op 1 mei 2024.

De achtervangovereenkomst tussen de gemeente en het WSW is een randvoorwaarde voor optimale financiering van de volkshuisvestelijke opgave van woningcorporaties in uw gemeente. Op 1 augustus 2021 trad een gewijzigde achtervangovereenkomst tussen WSW en de gemeente in werking ('AO 2021'). Alle vóór 1 augustus 2021 tussen WSW en de gemeente gesloten achtervangovereenkomsten ('AO's Bestaand') bleven bestaan naast de AO 2021. In AO 2021 zijn een aantal belangrijke verbeteringen doorgevoerd. Het WSW kondigde in de communicatie over AO 2021 al aan dat zij voornemens waren een aantal van die verbeteringen ook door te voeren in de AO's Bestaand door middel van een wijzigingsovereenkomst.

WSW en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten ('VNG') concludeerden gezamenlijk dat het niet wenselijk is verschillende achtervangovereenkomsten naast elkaar te laten bestaan. Daarom introduceren WSW en VNG nu één nieuwe achtervangovereenkomst tussen WSW en de gemeente ter vervanging van alle voorgaande achtervangovereenkomsten, zodat nog maar één set voorwaarden van toepassing is. AO Nieuw kwam tot stand door nauwe samenwerking tussen WSW, VNG en de Staat. Deze partijen hebben de overeenkomst ook formeel goedgekeurd.

Eén nieuwe generieke achtervangovereenkomst WSW/gemeente

AO Nieuw - die nu ter ondertekening voorligt - vervangt zowel de AO's Bestaand als AO 2021. AO Nieuw zorgt ervoor dat met ingang van de datum van inwerkingtreding alle rechten en verplichtingen van de gemeente en van WSW ten aanzien van de achtervangpositie van onze gemeente uitsluitend worden beheerst door AO Nieuw. Als gevolg hiervan wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen de rechten en verplichtingen van uw gemeente en WSW van vóór en vanaf 1 augustus 2021. De enige uitzondering hierop is de te hanteren verdeelsleutel voor gemeenten.

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Wijzigingen in de nieuwe achtervangovereenkomst met WSW

Voor AO Nieuw namen wij AO 2021 als uitgangspunt. Wij voegden enkele bepalingen toe voor de toepasbaarheid van AO Nieuw en wij voerden enkele wijzigingen door ter verduidelijking. Deze wijzigingen lichten wij toe in bijlage 2 (I24.00571).

Voor wat betreft de voor gemeenten te hanteren verdeelsleutels geldt dat voor geborgde geldleningen aangegaan vóór 1 augustus 2021 de verdeelsleutel zoals opgenomen in de AO's Bestaand van toepassing blijft. Voor geborgde geldleningen aangegaan vanaf 1 augustus 2021 geldt de verdeelsleutel zoals opgenomen in AO 2021. Inhoudelijk wijzigde de verdeelsleutels niet, wel worden ze in AO Nieuw gecombineerd.

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 ontwerpbesluit is toegezonden en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen". Zodoende is er door het college een principebesluit genomen en dit raadsvoorstel over het ontwerpbesluit aan de raad gezonden. De raad heeft tijdens de raadsvergadering de gelegenheid om zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Bij geen wensen en 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 sociale woningbouwprogramma in de gemeente Lansingerland. Dit is nodig om de uitvoeringsmaatregelen van de woonvisie uit te voeren (en de woningvoorraad voor specifiek lage inkomens in Lansingerland te vergroten) en de maatschappelijke dienstverlening van de gemeente Lansingerland in stand te houden.

3. Argumenten

1.a.1. De nieuwe achtervangovereenkomst vervangt alle voorgaande overeenkomsten.

De verbeteringen zoals die per 1 augustus 2021 zijn doorgevoerd moeten ook van toepassing worden verklaard worden 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.

1.b.1. 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 (I24.00571).

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



1.c.1. 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.

1.d.1. 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.

1.2. Er is brede steun voor de nieuwe achtervangovereenkomst bij betrokken partijen.

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. Bovendien is de standaardovereenkomst getoetst door landsadvocaat Pels Rijcken.

4. Kanttekeningen

1.1 Het niet tekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst zorgt ervoor dat meerdere overeenkomsten naast elkaar blijven bestaan.

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.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

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. 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. Wij schatten het risico echter als vrijwel nihil in, waardoor er geen consequenties zijn voor het weerstandsvermogen.

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. 160, 2e lid van de Gemeentewet dat “Het besluit wordt niet genomen dan nadat de raad een ontwerpbesluit is toegezonden en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen”. Zodoende is er door het college een principebesluit genomen en dit raadsvoorstel over het ontwerpbesluit aan de raad gezonden. De raad heeft tijdens de raadsvergadering de gelegenheid om zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Bij geen wensen en 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 met goedkeuring van het WSW, de VNG en het ministerie van BZK.

9. Verdere procedure

Mits de raad geen bedenkingen heeft wordt na raadsvergadering de in tweevoud getekende modelovereenkomst aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt. De nieuwe achtervangovereenkomst is ook van belang voor de in de gemeente werkzame corporaties. Zij worden geïnformeerd door WSW nadat de overeenkomst is ondertekend.

De nieuwe achtervangovereenkomst treedt onder voorbehoud van tijdige ondertekening per 1 mei 2024 in werking. Vanaf dat moment wordt de volledige achtervang beheerst door één overeenkomst tussen gemeente en het WSW. 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. Brief WSW (I23.17164)
2. Toelichting van WSW op de nieuwe achtervangovereenkomst (I24.00571)
3. Nieuwe achtervangovereenkomst tussen gemeente Lansingerland en WSW (I24.00570)

Raadsbesluit

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Nieuwe achtervangovereenkomst WSW/gemeente
Portefeuillehouder	Simon Fortuyn
Registratienummer	BR2400005
Datum raad	21/03/2024

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

Op basis van de argumenten

- 1.a.1. De nieuwe achtervangovereenkomst vervangt alle voorgaande overeenkomsten.
- 1.b.1. 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.
- 1.c.1. Een beperkt aantal aanvullende wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van de overeenkomst die van toepassing is sinds 1 augustus 2021.
- 1.d.1. De verdeelsleutel voor het achtervangrisico wordt niet gewijzigd.
- 1.2. Er is brede steun voor de nieuwe achtervangovereenkomst bij betrokken partijen.

Rekening te houden met

- artikel 160, lid 2 van de Gemeentewet.

Besluit(en)

Geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college om een nieuwe achtervangovereenkomst aan te gaan tussen de Gemeente Lansingerland en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (I24.00570), met ingang van 1 mei 2024, waarbij:

1. De nieuwe achtervangovereenkomst alle voorgaande overeenkomsten vervangt.
2. De nieuwe overeenkomst verbeteringen bevat ten opzichte van de overeenkomst van voor 1 augustus 2021.
3. Een beperkt aantal aanvullende wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van de overeenkomst die van toepassing is sinds 1 augustus 2021.
4. De verdeelsleutel voor het achtervangrisico niet gewijzigd wordt.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 21 maart 2024,

de griffier,

de voorzitter,

drs. Eveline Hamelink-van Rens

drs. Pieter van de Stadt