

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 19 maart 2024

Agendapunt

Onderwerp Vaststelling nieuwe achtervangovereenkomst voor leningen Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
Portefeuillehouder(s) De heer mr. R.M.J. Martens (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

Inleiding

Woningcorporaties zijn als kapitaalintensieve organisaties voor hun financieringsbehoefte sterk afhankelijk van vreemd vermogen. Corporaties doen dit vaak door gebruik te maken van een financiering die wordt geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Om in aanmerking te kunnen komen voor zo'n financiering was medewerking van een of meer gemeenten nodig. De gemeente(n) ging(en) dan een achtervangovereenkomst aan. Op 1 augustus 2021 trad een gewijzigde achtervangovereenkomst tussen WSW en de gemeente in werking ('AO 2021'). Alle voor 2021 tussen WSW en de gemeente gesloten achtervangovereenkomsten ('AO Bestaand') bleven bestaan naast de AO 2021. WSW en de Vereniging van Nederlandse Gemeente ('VNG') concludeerden gezamenlijk dat het niet wenselijk is verschillende achtervangovereenkomsten naast elkaar te laten bestaan. Daarom introduceren WSW en VNG één nieuwe achtervangovereenkomst, ter vervanging van alle voorgaande achtervangovereenkomsten. Concreet is alleen 'AO Nieuw' nog van toepassing.

VNG en WSW verzoeken alle gemeenten uiterlijk 31 maart 2024 te besluiten de nieuwe achtervangovereenkomst aan te gaan en deze te ondertekenen. De nieuwe overeenkomst gaat in op 1 mei 2024. In dit voorstel worden de wijzigingen en consequenties verder toegelicht en wordt tevens voorgesteld aan de gemeenteraad om wensen en bedenkingen naar voren te brengen.

Aanleiding voor wijziging van de achtervangovereenkomst

In 2021 zijn er wijzigingen doorgevoerd ten opzicht van de AO's Bestaand. Over deze wijzigingen zijn gemeenten in 2021 reeds uitvoerig geïnformeerd.

Ook de nieuwe achtervangovereenkomst 'AO Nieuw', bevat een beperkt aantal wijzigingen en opzichten van de AO 2021. Desondanks wijzigt de essentie niet; doordat gemeenten en Rijk een achtervangpositie innemen zijn en blijven deelnemende woningcorporaties in staat om tegen optimale financieringsvoorwaarden volkshuisvestelijke prestaties te leveren in de gemeente.

Een gedetailleerde omschrijving van de wijzigingen treft u aan in bijlage 4.

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 wijzigen de verdeelsleutels niet, wel worden ze in AO Nieuw gecombineerd.

Risico's

Het risico voor onze gemeente is nagenoeg nihil. Dit komt doordat de achtervanggarantie een garantie is die pas in werking treedt als WSW zelf, ook nadat alle corporaties via hun obligoverplichting zijn aangesproken op een bijdrage, niet in staat is in voldoende mate zelf de schade van een aanspraak op te kunnen vangen. WSW is nog nooit aangesproken op haar borg. De kans op een aanspraak is ook naar de toekomst toe zeer klein en de kans dat dit schade zou opleveren voor onze gemeente is vrijwel nihil.

Vervolgstappen

VNG en WSW verzoeken alle gemeenten uiterlijk 31 maart 2024 te besluiten de nieuwe achtervangovereenkomst aan te gaan en deze te ondertekenen. De nieuwe overeenkomst gaat in op 1 mei 2024. Daarnaast wordt er jaarlijks een overzicht verstrekt van de door WSW geborgde geldleningen, per corporatie, per gemeente.

Datum 19 maart 2024
Betreft Vaststelling nieuwe
achtervangovereenkomst voor leningen
Waarborgfonds Sociale Woningbouw
(WSW)
Pagina 2 van 2



Dat deel waarvoor Leudal renteloze leningen zou moeten verstrekken is gerelateerd aan de marktwaarde van het bezit van de corporatie(s) in Leudal. Op die manier strekt de verantwoordelijkheid tot het aandeel van de corporatie(s) in de volkshuisvestelijke opgave van de gemeente (het bouwen en exploiteren van sociale huurwoningen).

Via de Prestatieafspraken maken we afspraken over de volkshuisvestelijke opgave van de corporatie(s) in Leudal. Daarbij kunnen wij sturen op toename of afname van het bezit, door het maken van afspraken erover.

Voorstel

Wij stellen u voor om:

1. Kennis te nemen van de brief van VNG en WSW (bijlage 1) met betrekking tot de nieuwe achtervangovereenkomst bij door WSW geborgde leningen voor woningcorporaties;
2. Eventuele wensen en bedenkingen naar voren te brengen. Wij zien daartoe echter geen aanleiding.

Bijlage(n)

1. Brief VNG en WSW aan gemeente Leudal
2. Overeenkomst
3. Nadere informatie over wijzigingen

Heythuysen, 6 februari 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

D.H. Schmalschläger