

**B&W VOORSTEL**

Kenmerk: 21bw000300

Datum voorstel: 14 juli 2021	Onderwerp: Achttervangovereenkomst WSW/gemeente
Voorstel portefeuillehouder: 1. In te stemmen met het aangaan van een nieuwe achttervangovereenkomst met ingang van 1 augustus 2021. 2. Kennis te nemen van de aankondiging van WSW dat er enkele wijzigingen in bestaande achttervangovereenkomsten worden voorbereid. Deze worden later dit jaar ter besluitvorming aan uw college voorgelegd.	
Team/ behandelend ambtenaar: TO / G. Wolters	Status voorstel: openbaar
Portefeuillehouder: B.E. Faber-de Lange	Datum b&w-vergadering: 20 juli 2021
Doorgeleiding naar de raad: Ja	Indien naar de raad: Ter informatie (TIC)
Betrokkenen bij voorstel extern: WSW, VNG	Betrokkenen bij voorstel intern: Alimaa Borkhuu / TF, Jolande Pfeiffer / TPJ
Advies type voorronde raad: n.v.t.	TIC: Ja

Bijlagen voor B&W:

21bij10888 Brief WSW-VNG Achttervangovereenkomst WSW/gemeente
21bij10889 Te ondertekenen achttervangovereenkomst WSW

Bijlagen voor raad:

21bw000300 B&W voorstel achttervangovereenkomst WSW/gemeente
21bij10888 Brief WSW-VNG Achttervangovereenkomst WSW/gemeente



Voorstel

1. In te stemmen met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst met ingang van 1 augustus 2021.
2. Kennis te nemen van de aankondiging van WSW dat er enkele wijzigingen in bestaande achtervangovereenkomsten worden voorbereid. Deze worden later dit jaar ter besluitvorming aan uw college voorgelegd.

Inleiding

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. Rijk en gemeenten staan elk voor 50% in de achtervang bij het WSW (25% wordt verdeeld over alle gemeenten en 25% wordt toegerekend aan 1 gemeente die in de lening overeenkomst 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.

Onze gemeente heeft een achtervangovereenkomst met WSW. Gemeente Overbetuwe staat in leningovereenkomsten genoemd voor de volgende corporaties: Vivare, Woonstichting Valburg en Woningstichting Heteren. 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 niets in de verdeling, maar worden wel enkele algemene veranderingen aangekondigd.

De belangrijkste veranderingen in de nieuwe standaardachtervangovereenkomst zijn:

- 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.

Het wijzigingsvoorstel voor bestaande overeenkomsten bevat de volgende verandering: 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 uw college voorgelegd.



Doel en beoogd effect

Door in te stemmen met de voorliggende achtervangovereenkomst is de achtervang van de leningen van de woningcorporaties geborgd.

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 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.

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 landsadvocaat Pels Rijcken.

1.4. Het niet-tekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst heeft forse consequenties.

WSW borgt dan geen nieuwe leningen van corporaties meer die nodig zijn voor investeringen in het corporatiebezit in uw gemeente. Dat betekent dat zo'n corporatie ongeborgde leningen moet aantrekken (met een hogere rente) of dat er niet meer in uw gemeente wordt geïnvesteerd. Bestaande geborgde leningen blijven geborgd door WSW en uw gemeente blijft daarvoor in de achtervang staan. De risicopositie van de gemeente verandert daarmee niet.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Door te fungeren als achtervang voor de leningen van woningcorporaties is er een beperkt risico dat de gemeentelijke financiën aangesproken worden.

WSW borgt de rente en aflossing op leningen van woningcorporaties middels 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.

Financiën

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.



In het strategisch programma is de obligoverplichting voor deelnemers gewijzigd van een éénmalige heffing, naar een buffer in combinatie met een jaarlijkse heffing. Het stelsel kan daarmee herstellen na een eventuele aanspraak. Daarnaast is de terugbetaling van renteloze geldleningen in de nieuwe achtervangovereenkomst beter geregeld. Dus mochten we ooit een renteloze lening verstrekken, dan is de wijze van terugbetaling hiervan beter geregeld. Tot nu toe is het nog niet voorgekomen dat een renteloze lening verstrekt is. Met de nieuwe achtervangovereenkomst is het risico voor gemeenten (ten opzichte van de 'oude situatie') verder gedaald.

Vervolg

Planning

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

Communicatie

Het ondertekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst en de wijzigingsovereenkomst voor bestaande achtervangovereenkomsten is een collegebevoegdheid. Maar aangezien de achtervang van invloed is op de risicopositie van de gemeente, is het van belang om de gemeenteraad via een TIC te informeren over het besluit.

De nieuwe achtervangovereenkomst is ook van belang voor de in onze gemeente werkzame corporaties. Zij worden ook geïnformeerd nadat de overeenkomst is ondertekend.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

