

COLLEGEVOORSTEL

Onderwerp : Nieuwe achtervangovereenkomst WSW per 1 mei 2024

Zaak- & documentnr.: Z/23/115910/ADV/24/201643617 **Opsteller:** Lisanne Overeem

Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter **Afdeling** : RSO

Openbaarheid : Openbaar

Afstemming met : J.H.J. Sluiter

Samenvatting

Het college besluit om een nieuwe achtervangovereenkomst te sluiten met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Beslispunten

1. De achtervangovereenkomst tussen gemeente en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) te ondertekenen.
2. Wethouder J.H.J. Sluiter te mandateren de achtervangovereenkomst te tekenen.

Aanleiding

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) vragen in de brief van 1 november 2023, in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst voor de gemeente Westervoort (zie bijlagen 1 en 2). 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. 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 Westervoort heeft een achtervangovereenkomst met WSW. Gemeente Westervoort staat in leningovereenkomsten genoemd voor Vivare en Woonzorg Nederland. 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 Westervoort heeft hier op 13 juli 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.

Beoogd effect

Bestaande afspraken met WSW behouden, waarnodig verbeteren en bundelen in één achtervangovereenkomst.

Argumenten

1.1 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.

1.2 De nieuwe overeenkomst verbeteringen bevat ten opzichte van de overeenkomst van voor 1 augustus 2021;

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 (zie bijlage 1).

1.3 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. Alle gemeenten waar een corporatie bezit heeft staan in de achtervang voor geborgde leningen.

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. Met deze nieuwe overeenkomst wijzigen de verdeelsleutels niet, wel worden ze in één achtervangovereenkomst gecombineerd.

Kanttekeningen

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. Naast het niet doorvoeren van de verbeteringen is dit omwille van het overzicht niet wenselijk.

Financiële paragraaf

De achtervang van bestaande leningen blijft ongewijzigd, dus de risicopositie van de gemeente verandert niet. Aanvullende informatie is te vinden in bijlage '2016 53074 – Toelichting VNG en WSW 2021' (pagina 6 t/m 8).

Participatie en communicatie

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

Uitvoering

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.

Bijlagen

2016 43696 – *Begeleidende brief nieuwe achtervangovereenkomst Gemeente/WSW*

2016 52800 – *Achtervangovereenkomst Gemeente/WSW*

2015 17095 – *Collegevoorstel achtervangovereenkomst WSW 10 juni 2021*

2016 53074 – *Toelichting VNG en WSW 2021 (pagina 6 t/m 8)*