



B en W-voorstel

Portefeuillehouder
T.A.F.A. Klomberg

Begrotingsprogramma
6 Overhead en algemene
dekkingsmiddelen

draagt bij aan Global Goal(s)
 16 Vrede, veiligheid en
sterke publieke diensten

b en w-vergadering

agendapunt

bijlage(n)
2

rol raad
Ter kennisneming

onderwerp
Nieuwe achtervangovereenkomst WSW/gemeente

INHOUD VOORSTEL

- a) In te stemmen met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst met ingang van 1 augustus 2021.
- b) 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.

1 Wat is de aanleiding?

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben ons bij brief van 17 juni 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 leningovereenkomst 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.

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 1 gemeente staan alle gemeenten in de achtervang waar een corporatie Daeb-bezit heeft (sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed), naar rato van de marktwaaarde 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.

De gemeente Rheden heeft een achtervang overeenkomst met WSW. Zie de bijlage "Schuld/WOZ-overzicht per ultimo december 2020".

De gemeente Rheden is momenteel bij een drietal corporaties (Habion, Vivare en Veluwonen) achtervanggemeente. De door de gemeente Rheden totaal geborgde schuldrestant als achtervanggemeente bedraagt per 31-12-2020 € 186.698.000 (Jaarverslag 2020).

De geborgde leningen door de gemeente Rheden van bijvoorbeeld Stichting Vivare is € 175.043.000. Dit is 33,5% van de totale geborgd schuldrestant van Vivare van € 522.184.000. De totale WOZ waarde van het door Vivare bij WSW ingezette onderpand in Gemeente Rheden is € 897.337.000. De gemeente Rheden heeft hiervan als achtervanggemeente 19,5% geborgd.

Wat zijn de belangrijkste veranderingen in de nieuwe standaardachtervangovereenkomst?

- Een aangepaste verdeelsleutel voor de gemeentelijke achtervang, gebaseerd op de marktwaaarde 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 en zullen dan aan het college worden voorgelegd ter besluitvorming.

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

De bestaande achtervangovereenkomst WSW/gemeente

3 Wat willen wij bereiken?

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. 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 marktwaaarde van het bezit per gemeente. De nieuwe verdeelsleutel wordt jaarlijks geactualiseerd, dus veranderingen in de omvang en waarde van het bezit worden verwerkt.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Door een nieuwe achtervangovereenkomst af te sluiten worden sterke verbeteringen doorgevoerd in het borgstelsel. Die verbeteringen beperken het risico dat WSW een beroep moet doen op de gemeentelijke achtervang.

5 Wat gaat het kosten?

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 marktwaaarde van het corporatiebezit per gemeente. Voor gemeenten die mee tekenen per lening of gelimiteerd in de achtervang staat geldt dat zij geen of minder mogelijkheden voor risicobeperking krijgen. Voor Rheden is mee tekenen of gelimiteerd in de achtervang staan niet van toepassing.

6 Wat zijn de risico's?

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.

De mogelijkheid tot mee tekenen per lening vervalt.

Deze kanttekening is alleen relevant voor gemeenten die nu mee tekenen per lening. De directe sturingsmogelijkheid op de financiële mogelijkheden van een corporatie door de gemeente wordt kleiner.

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

Deze kanttekening is alleen relevant voor gemeenten die nu gebruik maken van de mogelijkheid tot limitering. Gemeente Rheden maakt geen gebruik van Limitering. 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.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

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.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

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

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Niet van toepassing

De Steeg,