

Burgemeester en wethouders

Datum 22 januari 2024

Onderwerp

Nieuwe generieke achtervangovereenkomst Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw/gemeente

Wij willen

Een nieuwe generieke achtervangovereenkomst met ingang van 1 mei 2024 aangaan.

Wij besluiten

1. In te stemmen met het aangaan van de nieuwe generieke achtervangovereenkomst met ingang van 1 mei 2024.

Want

1. *Één nieuwe generieke achtervangovereenkomst*
De nieuwe achtervangovereenkomst vervangt zowel de bestaande achtervangovereenkomsten als de gewijzigde achtervangovereenkomst van 2021. Dit houdt in dat de nieuwe generieke achtervangovereenkomst ervoor zorgt dat met ingang van 1 mei 2024 alle rechten en verplichtingen van de gemeente en van WSW ten aanzien van de achtervangpositie van de gemeente uitsluitend worden beheerst door deze nieuwe achtervangovereenkomst. Als gevolg hiervan wordt er geen onderscheid meer gemaakt tussen de rechten en verplichtingen van de gemeente en WSW van vóór 1 augustus 2021 en daarna. De enige uitzondering hierop is de te hanteren verdeelsleutel voor gemeenten. Voor wat betreft de geborgde leningen van vóór 1 augustus 2021 blijft deze bestaan zoals is opgenomen in de bestaande achtervangovereenkomst. Voor geborgde leningen vanaf 1 augustus 2021 geldt de verdeelsleutel zoals is opgenomen in de gewijzigde achtervangovereenkomst. Inhoudelijk wijzigen de verdeelsleutels niet.
2. *Aanpassingen ter verduidelijking*
De stichting WSW heeft ook enkele wijzigingen doorgevoerd ter verduidelijking, leesbaarheid en toepasbaarheid. De overeenkomst bevat een aantal nieuwe definities die de leesbaarheid van de overeenkomst bevorderen.

Maar

Geen.

Achtergrond

Woningcorporaties trekken leningen aan om een groot deel van hun kernactiviteiten, zoals het bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen, te financieren. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staat hiervoor borg. Als een corporatie niet meer kan voldoen aan haar betalingsverplichtingen, neemt het WSW de leningen over. Er zijn verschillende buffers en vangnetten. Als deze niet toereikend zijn, vraagt WSW renteloze leningen op bij het Rijk en de gemeenten. Het Rijk staat voor 50% in de achtervang, 25% wordt verdeeld over alle gemeenten die borg staan en 25% wordt opgevraagd bij de gemeente die in de desbetreffende achtervangovereenkomst is genoemd.

In 2021 trad een gewijzigde achtervangovereenkomst tussen WSW en de gemeente in werking. Deze achtervangovereenkomst bevat een aantal verbeteringen voor de gemeente als achtervanger. De belangrijkste verbeteringen zijn de inbaarheid bij woningcorporaties door WSW van het totaalbedrag aan verplichtingen, de regels rond herfinanciering en de terugbetaling van renteloze leningen door WSW aan de achtervangers. Het achtervangrisico wordt verdeeld over alle gemeenten waar een woningcorporatie actief is. Alle gemeenten waar een woningcorporatie bezit heeft, staat in de achtervang van de geborgde leningen niet langer één gemeente.

Het WSW heeft in 2021 aangekondigd voornemens te zijn een aantal van deze verbeteringen ook door te voeren in de bestaande achtervangovereenkomsten. Echter, het WSW en de 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 er nog maar één set voorwaarden met de gemeente van toepassing is. Ook deze nieuwe achtervangovereenkomst is tot stand gekomen door nauwe samenwerking tussen WSW, VNG en de Staat. Deze partijen hebben de overeenkomst ook formeel goedgekeurd.

Ook zijn er een beperkt aantal wijzigingen doorgevoerd ter verduidelijking, toepasbaarheid en leesbaarheid. Deze wijzigingen zijn door WSW toegelicht in bijlage 1, toelichting wijzigingen.

De financiële gevolgen zijn

De achtervang van bestaande leningen blijft ongewijzigd, dus de risicopositie van de gemeente verandert niet. Voor nieuwe leningen geldt de verdeelsleutel van de gewijzigde overeenkomst. Dit is ingegaan op 1 augustus 2021. Waardoor het risico voor de gemeente een afspiegeling is van de marktwaarde van het corporatiebezit per gemeente. Wat daar precies de impact van is, is nu nog niet te overzien, want dat hangt ook af van welke leningen aangegaan worden. Tot op heden heeft het WSW de achtervang nog niet aangesproken. Tot nu toe konden financiële problemen worden opgelost door de inzet van saneringssteun (een rijksbijdrage die wordt gefinancierd uit geld dat bij de overige corporaties wordt opgehaald), middelen uit het eigen vermogen van het WSW en het innen van obligo bij de overige corporaties door het WSW.

Alternatieven

1. *Het niet-tekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst heeft forse consequenties*
WSW borgt dan geen leningen meer van de corporaties die nodig zijn voor investeringen in het corporatiebezit in de gemeente.

Communicatie

Communicatie met raad via besluitenlijst.

Bijlagen

1. Brief van WSW aan college, met daarbij als bijlage
 - Toelichting wijzigingen
 - Nieuwe achtervangovereenkomst (ongetekend)