

Raadsmemo

Onderwerp Nieuwe achtervangovereenkomst WSW/gemeente Alblasserdam
Datum 06-07-2021
Afzender Arjan Kraijo, wethouder
Tel.nr. 078 - 770 6002
Emailadres Bestuurssecretariaat@Alblasserdam.nl

Geachte raad,

Bijgevoegd stuk wordt u ter kennisname toegezonden.

Het betreft informatie waarvan het nuttig gevonden wordt dat u ervan op de hoogte bent, dan wel de toezending van een door het college of een lid van het college in commissie of raad toegezegd stuk.

In tegenstelling tot het verstrekken van informatie via een raadsinformatiebrief is de raadsmemo niet vooraf in het college besproken en vastgesteld. Met het presidium is afgesproken dat informatie verstrekt via een raadsmemo wel als ingekomen stuk wordt geregistreerd, maar niet geagendeerd wordt voor een commissie- of raadsvergadering, tenzij een lid van een commissie of de raad hier via de griffier om verzoekt.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u ter kennisname de nieuwe achtervangovereenkomst tussen het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de gemeente Alblasserdam.

Het WSW en de Vereniging 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 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.

Onze gemeente heeft een achtervangovereenkomst met het WSW. Wij staan in onderstaande leningovereenkomst genoemd voor Woonkracht10.

Totaal gemeente Alblasserdam (bedragen x 1000)			
	Hoofdsom	Schuldrestant bij overname	Schuldrestant t/m december 2020
Totaal	€ 51.000	€ 51.000	€ 48.237

Nieuwe achtervangovereenkomst

De nieuwe achtervangovereenkomst heeft een aantal wijzigingen die de positie van het 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 garant 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 niks in de verdeling, maar worden wel enkele algemene veranderingen aangekondigd.

Wat zijn de belangrijkste veranderingen in de nieuwe standaard achtervangovereenkomst?

- 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.

De nieuwe overeenkomst bevat een aantal verbeteringen voor de gemeente als achtervanger. De belangrijkste verbeteringen zijn de vorderingen bij corporaties door WSW van het obligo, de regels rond herfinanciering en de terugbetaling van renteloze leningen door het WSW aan de achtervangers. De wijzigingen in bestaande overeenkomsten worden later dit jaar door WSW aan ons voorgelegd.

Alle gemeenten waar Woonkracht10 bezit heeft staan in de achtervang voor geborgde leningen en niet langer één gemeente. De leningen van Woonkracht10 zijn bedoeld voor financiering van activiteiten in het gehele werkgebied van Woonkracht10. 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.

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 de Autoriteit Woningcorporaties en door landsadvocaat Pels Rijcken.

Het niet-tekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst had forse consequenties. Het WSW borgt dan geen nieuwe leningen van Woonkracht10 meer die nodig zijn voor investeringen in het corporatiebezit in Alblasserdam. Dat betekent dat Woonkracht10 ongeborgde leningen moet aantrekken (met een hogere rente) of dat er niet meer in Alblasserdam wordt geïnvesteerd. Bestaande geborgde leningen blijven geborgd door WSW en Alblasserdam blijft daarvoor in de achtervang staan. De risicopositie van de gemeente verandert daarmee niet.

Het ondertekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst en de wijzigingsovereenkomst voor bestaande achtervangovereenkomsten is een collegebevoegdheid. Het college heeft op 22 juni 2021 ingestemd met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst per 1 augustus 2021.

Aangezien de achtervang van invloed is op de risicopositie van de gemeente, wordt u middels een raadsmemo hierover geïnformeerd.

De nieuwe achtervangovereenkomst treedt 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.

De WSW bereidt enkele wijzigingen voor bestaande achtervangovereenkomsten voor. Deze worden later dit jaar ter besluitvorming aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.

Woonkracht10 is inmiddels geïnformeerd over de nieuwe achtervangovereenkomst.

Bijlagen:

- Achtervangovereenkomst
- Brief VNG
- Toelichting op de brief van de VNG