



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 23.0001446

Afdeling/eenheid/cluster:	Projectnaam:	Bijl.:	Datum:	Steller:
	Achtervangovereenkomst WSW	5	30 januari 2024	S. Brands

Portefeuille: II

Onderwerp: nieuwe achtervangovereenkomst tussen het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de gemeente

Voorgesteld besluit

1. Een nieuwe achtervangovereenkomst tussen de gemeente en het WSW af te sluiten, met ingang van 1 mei 2024;
2. Alle voorgaande overeenkomsten hierdoor worden vervangen;
3. Verzenden van de ondertekende achtervangovereenkomst naar het WSW;
4. De raad informeren.

Inleiding

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) vragen aan gemeente Noordoostpolder in de brief van 1 november 2023 om een nieuwe achtervangovereenkomst aan te gaan (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. De achtervangovereenkomst tussen gemeenten en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is een randvoorwaarde voor leningen van het WSW aan woningcorporaties voor het bouwen van sociale huurwoningen. Op 1 augustus 2021 traden gewijzigde overeenkomsten tussen WSW en gemeenten in werking. Alle vóór 1 augustus 2021 tussen WSW en gemeente gesloten achtervangovereenkomsten bleven daarbij van kracht. Er is nu alleen nog onderscheid in verdeelsleutel (zie bijlage 5).

Op basis van de nieuwe overeenkomst wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen de rechten en verplichtingen van de gemeente Noordoostpolder en WSW van vóór en vanaf 1 augustus 2021. De enige uitzondering hierop is de te hanteren verdeelsleutel voor gemeenten. Hiervoor blijft zowel de oude situatie van voor 1 augustus 2021, als de nieuwe situatie bestaan. (zie bijlage 5). 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.

Sinds 1 augustus 2021 wordt een nieuwe achtervangovereenkomst gehanteerd voor alle rechten en verplichtingen die worden aangegaan na die datum. Het college van Noordoostpolder heeft hier op 20 juli 2021 mee ingestemd. Zoals in 2021 door het WSW aangekondigd moeten deze wijzigingen 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.

Doelstelling

Woningcorporaties in de Noordoostpolder in staat stellen om sociale huurwoningen te bouwen en te beheren door gunstige financieringsmogelijkheden.

Argumenten

2.1. De nieuwe achtervangovereenkomst zorgt voor uniformiteit.

De wijzigingen zoals die per 1 augustus 2021 zijn doorgevoerd dienen ook nog van toepassing te 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.

2.2. De nieuwe overeenkomst bevat veranderingen ten opzichte van de overeenkomsten van voor 1 augustus 2021.

De nieuwe overeenkomst bevat een aantal wijzigingen 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 wijzigingen 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 veranderingen worden nader toegelicht in de bijlage bij de ontvangen brief van WSW (zie bijlage 2). De standaard achtervangovereenkomst die wordt gebruikt als basis voor deze nieuwe overeenkomst is opgesteld door WSW en goedgekeurd door het Ministerie van BZK en de VNG, Bovendien is de standaardovereenkomst getoetst door landsadvocaat Pels Rijcken (zie bijlage 4).

2.3. Een beperkt aantal aanvullende wijzigingen is doorgevoerd ten opzichte van de overeenkomst die van toepassing is sinds 1 augustus 2021

Op een aantal punten is de standaardovereenkomst verder aangepast ten opzichte van de versie zoals die sinds 1 augustus 2021 toegepast wordt. Het gaat dan onder meer om het toevoegen van overwegingen en definities, het aanpassen van de definities met betrekking tot herfinanciering en risicovermogen, de toepasselijkheid van de overeenkomst en de combinatie van de verdeelsleutels. Deze wijzigingen zijn ook doorgevoerd in de voorliggende nieuwe achtervangovereenkomst tussen de gemeente en WSW.

2.4. 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. Dit voorkomt een verdere scheefheid in de achtervangpositie van gemeenten. 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. De nieuwe verdeelsleutel wordt jaarlijks geactualiseerd, dus veranderingen in de omvang en waarde van het bezit worden verwerkt. Voor geborgde geldleningen die zijn aangegaan voor 1 augustus 2021 is de verdeelsleutel niet gewijzigd per 1 augustus 2021. Dus ook met deze nieuwe overeenkomst blijft de oude verdeelsleutel zoals die al geldend was voor geldleningen van vóór 1 augustus 2021 gewoon bestaan (zie bijlage 5).

3.1. Het ondertekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst is een collegebevoegdheid en het WSW dient over een door de gemeente ondertekende achtervangovereenkomst te beschikken.

Indien het college de ondertekende overeenkomst voor 31 maart 2024 opstuurt naar WSW wordt de volledige achtervang van de gemeente beheerst door één overeenkomst met ingang van 1 mei 2024. Door de nieuwe overeenkomst kunnen de corporaties in de Noordoostpolder met gunstige condities geld blijven lenen om sociale huurwoningen in de Noordoostpolder te realiseren. Als het college besluit de nieuwe achtervangovereenkomst niet te tekenen dan kan dat uiteraard. Het gevolg is dat WSW geen nieuwe geldleningen meer kan en zal borgen voor de corporaties die actief zijn in gemeente Noordoostpolder.

4.1. De achtervang is in algemene zin van invloed op de risicopositie van de gemeente.

Dus wordt de gemeenteraad over het besluit geïnformeerd. Dit besluit zelf leidt niet tot een verandering van de huidige achtervangpositie van de gemeente. Met de grootste veranderingen is gemeente Noordoostpolder al akkoord gegaan per 1 augustus 2021.

Kantttekeningen

1.1 Risicopositie van de gemeente

Voor nieuwe leningen sinds 1 augustus 2021 gold reeds de nieuwe verdeelsleutel, waardoor het risico voor de gemeente een afspiegeling wordt van de marktwaarde van het corporatiebezit per gemeente. Het los meetekenen bij herfinancieren is al in 2021 komen te vervallen.

De achtervang van bestaande leningen van voor 1 augustus wijzigt op de hierboven onder 2.2 genoemde punten. Qua herfinanciering tekent de gemeente met deze nieuwe overeenkomst niet meer per herfinanciering mee. Door deze generieke overeenkomst en het niet meer meetekenen per borgstelling heeft gemeente Noordoostpolder minder zicht op de nieuwe financieringen van de hier gevestigde corporaties. Dit vergroot dus het belang van en de behoefte aan meer periodiek overleg tussen corporaties en de gemeente. Hier wordt invulling aangegeven.

Daarnaast kan de waarde waarvoor de gemeente achtervang staat fluctueren omdat het bezit van een corporatie in de gemeente jaarlijkse fluctueert en daarmee de verdeelsleutel wijzigt en de waarde van de leningenportefeuille wijzigt.

2.1 Tijdige ondertekening gewenst

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. Voor alle geborgde leningen na die datum zijn de verbeterde voorwaarden wel van toepassing, behalve de verbeteringen die in de laatste standaardovereenkomst zijn doorgevoerd. Er blijven voor de gemeente bovendien twee of meer overeenkomsten van toepassing. Naast het niet doorvoeren van de verbeteringen is dit omwille van het overzicht en de beheersbaarheid niet wenselijk.

Wanneer deze nieuwe achtervangovereenkomst niet tijdig wordt getekend is het gevolg dat WSW geen nieuwe geldleningen meer kan en zal borgen voor de corporaties die actief zijn in gemeente Noordoostpolder. Hierdoor kunnen de corporaties in de Noordoostpolder niet meer met gunstige condities geld blijven lenen om sociale huurwoningen in de Noordoostpolder te realiseren.

Bijlagen

1. Brief VNG/WSW d.d. 1 november 2023, inclusief Achtervangovereenkomst WSW/gemeente (ter ondertekening) en nadere toelichting (BO/20231101).
2. Toelichting van WSW op de nieuwe achtervangovereenkomst
3. Nieuwe achtervangovereenkomst tussen gemeente Noordoostpolder en WSW
4. Endorsement letter van de landsadvocaat
5. Toelichting op de verdeelsleutels