



Heemstede

Collegebesluit

Collegevergadering: 19 maart 2024

Zaaknummer : 1240277
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Nieuwe achtervangovereenkomst WSW/gemeente per 1 mei 2024

Kernboodschap

Het college besluit een nieuwe achtervangovereenkomst WSW/gemeente aan te gaan met ingang van 1 mei 2024. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borgt leningen van woningcorporaties waardoor zij in staat zijn 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.

Besluit B&W

1. Aangaan van de nieuwe achtervangovereenkomst WSW/gemeente (met ingang van 1 mei 2024);
2. Het besluit ter kennisname te brengen van de commissie Ruimte (C-stuk).

Wettelijke grondslag

Juridisch en beleidskader

- Op 27 oktober 1994 heeft de gemeenteraad ingestemd met het voorstel van het college om de bestaande risico's over te dragen aan het WSW, de model-standaardovereenkomst met het WSW te sluiten en de corporaties voor nieuwe financieringen voortaan te verwijzen naar het WSW;
- Woningwet.

Bevoegdheid

Het aangaan van de nieuwe achtervangovereenkomst is een collegebevoegdheid. Het college is bevoegd tot het nemen van dit besluit op grond de Gemeentewet Hoofdstuk X (artikel 160-169).

Bestuurlijke achtergrond

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 Heemstede (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 (25% wordt verdeeld over alle gemeenten en 25% wordt toegerekend aan één gemeente die in de leningovereenkomst is vermeld of aan de gemeenten waar de corporatie sociale huurwoningen bezit). 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.

Heemstede heeft een achtervangovereenkomst met WSW (laatste versie is uit augustus 2021). Heemstede staat in leningovereenkomsten genoemd voor de volgende corporaties; Elan Wonen, Pré Wonen en Woonzorg Nederland. VNG en het WSW verzoeken de gemeente in te stemmen met één nieuwe generieke achtervangovereenkomst zodat de achtervangpositie van de gemeente uitsluitend wordt beheerst door één overeenkomst. Alle voorgaande overeenkomsten worden hiermee vervangen.

Motivering

Het beoogd effect is in alle gemeenten één uniforme, gemoderniseerde achtervangovereenkomst van kracht te laten zijn.

Argumenten

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.

2. *De nieuwe overeenkomst bevat verbeteringen ten opzichte van de overeenkomsten 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 3). De standaardachtervangovereenkomst 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.

3. Een beperkt aantal aanvullende wijzigingen zijn 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.

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 aangegaan voor 1 augustus 2021 is de verdeelsleutel niet gewijzigd per 1 augustus 2021. Ook met deze nieuwe overeenkomst wijzigen de verdeelsleutels niet, wel worden ze in één achtervangovereenkomst gecombineerd.

5. Een rechtsgeldig ondertekende achtervangovereenkomst te verzenden naar het WSW.

Het aangaan van de nieuwe achtervangovereenkomst is een collegebevoegdheid. 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.

Kanttekeningen, risico's en beheersmaatregelen

Het niet aangaan 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. De rechten en plichten van de gemeente zijn dan immers opgenomen in meerdere overeenkomsten.

Duurzaamheid

N.v.t.

Financiën

De achtervang van bestaande leningen blijft ongewijzigd, dus de risicopositie van de gemeente verandert niet. 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 (voor gemeenten die meetekenen per lening of gelimiteerd in de achtervang staat geldt dat zij geen of minder mogelijkheden voor risicobeperking krijgen).

Samenwerking en communicatie

De raad van Heemstede wordt geïnformeerd over dit collegebesluit doordat het ter kennisgeving aan de raad wordt gestuurd. De nieuwe achtervangovereenkomst is ook van belang voor de in de gemeente werkzame corporaties. Zij worden geïnformeerd door WSW nadat de overeenkomst is ondertekend.

Planning/uitvoering

Na het besluit zal de ondertekende overeenkomst aan het WSW worden toegezonden.

Evaluatie

De gemeente ontvangt, net als nu, jaarlijks een overzicht van haar achtervangpositie. Daarbij zal onderscheid worden gemaakt tussen de bestaande geborgde leningen.

Bijlage(n)

1. Aanbiedingsbrief (zaaknummer 1219341)
2. Achtervangovereenkomst WSW gemeente (zaaknummer 1219341)
3. Toelichting bij AO nieuw (zaaknummer 1219341)