

Betreft: Achtervangovereenkomst WSW/gemeente

Aan de leden van de Gemeenteraad

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben de gemeente 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 één gemeente die in de leningovereenkomst is vermeld). Dat betekent dat als een corporatie in financiële problemen raakt, eerste het WSW zorgt dat de 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 als dat op is, komen Rijk en gemeenten als achtervanger in beeld om renteloze leningen te verstrekken. In de nieuwe achtervangovereenkomst wordt onder andere de positie van WSW ten opzichte van de deelnemende corporaties en achtervangers verduidelijkt. Ook verandert de verdeling van de tweede 25% achtervang. In plaats van één gemeente staan alle gemeenten in de achtervang.

De gewijzigde overeenkomst gaat in op 1 augustus 2021 en geldt niet voor bestaande leningen.

De gemeente Den Helder heeft een achtervangovereenkomst met WSW. De gemeente staat in achtervangovereenkomsten genoemd voor de volgende corporaties:  
Woningstichting Den Helder (maximale garantstelling van € 250 miljoen)  
Stichting Woontij (maximale garantstelling van €22,5 miljoen en een looptijd van 1 oktober 2019 tot en met 31 december 2023)  
Stichting Woonzorg Nederland

Er ligt een nieuwe achtervangovereenkomst voor, met een aantal wijzigingen die de positie van WSW ten opzichte van deelnemende corporaties en achtervangers verduidelijken. Op verzoek van de VNG wordt voor nieuwe leningen ook de verdeling van de tweede 25% achtervang veranderd. In plaats van één gemeente staan alle gemeenten 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.

De belangrijkste veranderingen in de nieuwe standaardachtervangovereenkomst zijn:

- 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.

Voor bestaande overeenkomst bevat het wijzigingsvoorstel de volgende veranderingen: Het betreft 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 de bestaande overeenkomsten worden later dit jaar door WSW aan de gemeente voorgelegd.

### Argumenten

1. 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.
2. Het achtervangrisico wordt verdeeld over alle gemeenten waar een corporatie actief is. Alle gemeenten waar een corporatie actief is staan in de achtervang voor de geborgde leningen en langer één gemeente. De leningen van een corporatie zijn bedoeld voor financiering van activiteiten in het gehele werkgebied van de 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 marktwaarde van het bezit per gemeente. De nieuwe verdeelsleutel wordt jaarlijks geactualiseerd, dus veranderingen in de omvang en waarde van het bezit worden verwerkt.
3. 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, Aedos en de Deelnemersraad van WSW (de vertegenwoordiging van deelnemende corporaties). Bovendien is de overeenkomst getoetst door de landsadvocaat Pels Rijcken.

### Kanttekeningen en alternatieven

1. 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. Dat betekent dat corporaties een ongeborgde lening moeten aantrekken (met hogere rente) of niet meer kunnen investeren. Bestaande geborgde leningen blijven geborgd door WSW en de gemeente blijft daarvoor in de achtervang staan. De risicopositie van de gemeente verandert daarmee niet.
2. De mogelijkheid tot meetekenen per lening vervalt. Deze kanttekening is alleen relevant voor gemeenten die nu meetekenen per lening. De directe sturingsmogelijkheid op de financiële mogelijkheden van een corporatie door de gemeente wordt kleiner
3. 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. 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 door het maken van prestatieafspraken en huurdersorganisaties.

Wij hebben de overeenkomst op <datum> ondertekend en toegestuurd aan het WSW.

Den Helder, 15 juli 2021.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

K. (Kees) Visser  
locoburgemeester



H. Kaag - van der Boon  
locosecretaris

