



Onderwerp Nieuwe achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.	
Nummer	2021/288718
Portefeuillehouder	Rog, M.
Programma/beleidsveld	7.2 Algemene dekkingsmiddelen
Afdeling	CC
Auteur	Welsink, M.
Telefoonnummer	023-5113887
Email	mwelsink@haarlem.nl
Kernboodschap	Er ligt een nieuwe achtervangovereenkomst ter ondertekening voor. De overeenkomst is opgesteld door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het voornaamste doel van de nieuwe generieke overeenkomst is om een gelijkwaardige en meer actuele achtervang van gemeenten ten behoeve van woningbouwcorporaties te krijgen. De nieuwe overeenkomst geeft geen wijzigingen voor de huidige achtervangposities van de gemeente maar heeft impact op leningen die vanaf 1 augustus 2021 worden aangegaan door woningbouwcorporaties actief in de gemeente. Het risico voor de gemeente blijft nihil.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing (publicatie op B&W-besluitenlijst).
Relevante eerdere besluiten	n.v.t.
Besluit College d.d. 1 juni 2021	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De nieuwe achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw aan te gaan. 2. Kennis te nemen van de aanstaande wijzigingen in bestaande achtervangovereenkomsten. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

In 2020 is een proces gestart door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) om te komen tot een nieuwe generieke achtervangovereenkomst voor gemeenten. Het voornaamste doel hierbij is om een gelijkwaardige en meer actuele achtervang van gemeenten ten behoeve van woningbouwcorporaties te krijgen. De nieuwe overeenkomst geeft geen wijzigingen voor de huidige achtervangposities van de gemeente maar heeft impact op leningen die vanaf 1 augustus 2021 worden aangegaan door woningbouwcorporaties actief in de gemeente.

In het kader van een ledenraadpleging hierover door de VNG is dit onderwerp in juli 2020 al in het college aan de orde geweest. Het voornaamste verschil met de toen voorgestelde methodiek is dat het huidige voorstel (nog) niet met terugwerkende kracht ingaat. In de Bestuursrapportage 2020 (pagina 82) is reeds vermeld dat de gemeente positief staat tegenover de (destijds) voorgestelde wijzigingen.

2. Besluitpunten college

1. De nieuwe achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw aan te gaan.
2. Kennis te nemen van de aanstaande wijzigingen in bestaande achtervangovereenkomsten.

3. Beoogd resultaat

Voordat er in gegaan wordt op het beoogde resultaat eerst een korte toelichting over wat de achtervang ten behoeve van woningcorporaties inhoudt:

Achtervang

De gemeente staat achtervang voor woningbouwcorporaties in Haarlem. De achtervang houdt in dat wanneer een woningcorporatie om valt en het WSW niet genoeg buffers en vangnetten heeft om de betalingsverplichtingen te voldoen, het WSW het Rijk en gemeenten vraagt om renteloze leningen te verschaffen. De gemeente hoeft dat niet te doen voor het volledige restant van de leningen, de verdeling van de te verschaffen leningen is als volgt:

Het Rijk:	50%
Alle gemeenten:	25%
Achtervang-gemeente:	25%

In de paragraaf risico's en kanttekeningen wordt een beeld geschetst van hoe groot het daadwerkelijke risico voor de gemeente hierbij is.



Beoogd resultaat

De nieuwe achtervangovereenkomst met het WSW heeft als voornaamste doelen:

- (i) *De scheefheid in de achtervangpositie van gemeenten op te lossen.*
De verdeling van achtervangposities en bijbehorende risico's voor gemeenten wordt bepaald op basis van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed van een bepaalde woningbouwcorporatie in een bepaalde gemeente. De wijziging is enkel van toepassing op toekomstige geborgde geldleningen en dus niet op al lopende geborgde geldleningen.
- (ii) *Afspraken voor gemeenten over terugbetaling van renteloze geldleningen aan Staat en gemeenten te verbeteren.*
Een aanpassing van de terugbetalingssystematiek voor renteloze geldleningen. Het minimale risicovermogen van het WSW, de omvang waarbij WSW overgaat tot terugbetaling van renteloze geldleningen, daalt van 1% naar 0,65% (als percentage van het totaal geborgd schuldrestant). Een belangrijk voordeel voor gemeenten is dat deze gewijzigde systematiek voor terugbetaling van renteloze geldleningen - mocht het ooit tot verstrekking van renteloze geldleningen aan het WSW komen - leidt tot eerdere terugbetaling van die geldleningen aan gemeenten.
- (iii) *Afspraken over herfinanciering te verbeteren.*
De huidige definitie van herfinanciering behoeft aanpassing. De achtervang behoeft een duidelijk definitie van de verplichting tot herfinanciering en duidelijkheid over de eindigheid van die verplichting. Al met al leiden de nieuwe definitie en voorwaarden tot een voor gemeenten betere, duidelijkere en striktere afbakening van de herfinancieringsverplichting.
- (iv) *De ontstane discrepantie tussen de huidige achtervangovereenkomsten (die dateren van 1999) en de huidige wetgeving en praktijk op te lossen en meer in het algemeen, te komen tot een algehele modernisering van de achtervangovereenkomst.*
De definities zijn nu in lijn gebracht met de huidige actualiteit. Tevens is de formulering van de volledige overeenkomst waar nodig geactualiseerd naar huidige taalgebruik.

Alle in het verleden aangegane achtervangovereenkomsten blijven gewoon van kracht. Ook de bestaande verdeelsleutel blijft hiervoor gelden. Wel zijn er enkele wijzigingen die wel van toepassing zijn op de bestaande (tot aan 1 augustus 2021 aangegane) achtervangovereenkomsten. Die wijzigingen hebben betrekking op de hierboven toegelichte punten: (ii) het terugbetalingsmechanisme voor renteloze geldleningen, (iv) het in lijn brengen van de borgingsdoeleinden met huidige wet- en regelgeving, en (iii) de definitie van herfinanciering. Deze wijzigingen worden vastgelegd in de wijzigingsovereenkomst tussen het WSW en de gemeente die later in het jaar ontvangen zal worden.

4. Argumenten

Voorkomen scheefheid

Door te kiezen voor de nieuwe methodiek kan geen scheefheid ontstaan in de achtervangpositie ten opzichte van de DAEB-waarde van objecten in de gemeente. De verwachting is dat dit een voordelig effect heeft op de achtervangpositie van Haarlem.

5. Risico's en kanttekeningen

Achtervangpositie wordt actief

Mocht het zich, ondanks de kleine kans hierop, voordoen dat het WSW wordt aangesproken op een geborgde geldlening, dan fungeren het risicovermogen van WSW (op dit moment circa € 0,5 miljard) en de verstrekte zekerheden als eerste buffer. De zekerheden zijn het hypotheekrecht van het WSW op corporatiebezit. Gezien de relatief lage financieringsgraad van de corporatiesector is deze buffer omvangrijk. De tweede laag wordt gevormd door het obligo dat woningcorporaties verplicht zijn aan het WSW te betalen. Die buffer bedraagt in één keer 2,6 % van het geborgd schuldrestant (circa € 2 miljard) en jaarlijks 0,25% van het geborgd schuldrestant (circa € 200 miljoen per jaar). Pas wanneer dat niet voldoende is, verstrekken de Staat en gemeenten als achtervangers op basis van achtervangovereenkomsten renteloze geldleningen aan WSW. Dankzij de risicobeheersing van WSW, het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties, het ingezette onderpand, en het obligo van deelnemers is het risico voor gemeenten zeer beperkt.

Het geschetste risico voor de gemeente blijft ongewijzigd in vergelijking met de huidige achtervangovereenkomst. De wijziging leidt er enkel toe dat het risico voor de gemeente in de toekomst meer in verhouding is met de activiteit van een corporatie in de gemeente.

Minder regie

Omdat de gemeente niet meer direct betrokken wordt bij leningen hoort de gemeente pas achteraf voor welk bedrag de gemeente garant staat. De WSW monitort de aanvragen en de risico's op basis van financiële ratio's, waarbij voornamelijk wordt gekeken of de schuld van een corporatie niet meer bedraagt dan 50% van de WOZ-waarden van de panden van de corporatie.

Er blijft wel een mogelijkheid tot limitering. Daarbij geldt dat voor een woningcorporatie die werkzaam is in meerdere gemeenten die limiet slechts dan wordt bepaald, in geval alle bij die corporatie betrokken gemeenten hiertoe besluiten.

6. Uitvoering

De achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dient ondertekend te worden door de burgemeester en uiterlijk in juli naar het WSW te worden verzonden.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Brief WSW/VNG: Achtervangovereenkomst WSW/gemeente

Bijlage 2: Overeenkomst WSW-gemeente