



gemeente
Het Hogeland



Raadsvoorstel

Onderwerp: Nieuwe achtervangovereenkomsten Staat/WSW, WSW/gemeenten

Datum: 14 februari 2024

Agendapunt: 3

Behandeling: Ter bespreking in het raadsoverleg

Portefeuille-

houder(s): Wethouder M. de Visser

Steller: Len Reinigert

Zaaknummer: Z.HHL.077736

1. Samenvatting

Omdat de stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Vereniging Nederlandse gemeenten (VNG) het niet wenselijk achten verschillende achtervangovereenkomsten naast elkaar te laten bestaan, is er een herziene achtervangovereenkomst met de WSW volgend op een gewijzigde achtervangovereenkomst (AO) van 1 augustus 2021 tussen WSW en onze gemeente Het Hogeland (HHL) gekomen. De achtervangovereenkomst is een randvoorwaarde voor een optimale financiering van de volkshuisvestelijke opgave. Voor de overzichtelijkheid en beheersbaarheid hebben de WSW en VNG nu één nieuwe achtervangovereenkomst geïntroduceerd ter vervanging van alle voorgaande achtervangovereenkomsten, zodat nog maar één set voorwaarden met gemeente Het Hogeland van toepassing is.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt om

1. geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de het aangaan van de nieuwe achtervangovereenkomst tussen gemeente Het Hogeland en WSW welke overeenkomst alle voorgaande achtervangovereenkomsten vervangt.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

De stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft de afgelopen periode gewerkt aan het verbeteren van het borgstelsel. In dat kader werden geldgevers medio 2021 al geïnformeerd over nieuwe lening- en zekerheidsdocumentatie. Ook werden geldgevers destijds geïnformeerd over de nieuwe achtervangovereenkomsten die WSW met de Nederlandse Staat en gemeenten in 2021 heeft gesloten.

De achtervangovereenkomst tussen de gemeente Het Hogeland (HHL) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is een randvoorwaarde voor optimale financiering van de volkshuisvestelijke opgave van woningcorporaties in onze gemeente.

Op 1 augustus 2021 trad een gewijzigde achtervangovereenkomst tussen WSW en onze gemeente in werking ('AO 2021'). Alle vóór 1 augustus 2021 tussen WSW en HHL gesloten achtervangovereenkomsten ('AO's Bestaand') bleven bestaan naast de AO 2021. In de AO 2021 werden een aantal belangrijke verbeteringen doorgevoerd. In de communicatie aan

HHL over AO 2021 werd toenmaals aangekondigd dat men voornemens was een aantal van die verbeteringen ook door te voeren in de AO's Bestaand door middel van een wijzigingsovereenkomst.

De WSW en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) concludeerden gezamenlijk dat het echter niet wenselijk is verschillende achtervangovereenkomsten naast elkaar te laten bestaan. Daarom introduceren WSW en VNG nu één nieuwe achtervangovereenkomst tussen WSW en onze gemeente HHL ter vervanging van alle voorgaande achtervangovereenkomsten, zodat nog maar één set voorwaarden met alle andere gemeenten en onze gemeente van toepassing is. AO Nieuw kwam nu tot stand door nauwe samenwerking tussen WSW, VNG en de Staat. Deze partijen hebben de overeenkomst ook formeel goedgekeurd.

3.2 Bevoegdheid raad

In Artikel 7 van de financiële verordening van gemeente Het Hogeland is aangegeven dat de raad wensen en bedelingen kan uiten bij leningen, waarborgen e.d..

3.3 Wettelijk of beleidskader

Een achtervangovereenkomst is een randvoorwaarde voor optimale financiering van de volkshuisvestelijke opgave van woningcorporaties.

3.4 Historische context

Alle vóór 1 augustus 2021 tussen WSW en HHL gesloten achtervangovereenkomsten ('AO's Bestaand') bleven bestaan naast de AO 2021. In de AO 2021 werden een aantal belangrijke verbeteringen doorgevoerd. In de communicatie aan HHL over AO 2021 werd toenmaals aangekondigd dat men voornemens was een aantal van die verbeteringen ook door te voeren in de AO's Bestaand door middel van een wijzigingsovereenkomst.

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 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 6).

4. Beoogd resultaat (of effect)

AO Nieuw – die nu ter ondertekening voorligt - vervangt zowel de AO's Bestaand als AO 2021. De AO Nieuw zorgt ervoor dat met ingang van de datum van inwerkingtreding op 1 mei 2024 alle rechten en verplichtingen van uw gemeente en van WSW ten aanzien van de achtervangpositie van uw gemeente uitsluitend worden beheerst door AO Nieuw.

Als gevolg hiervan wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen de rechten en verplichtingen van uw gemeente en WSW van vóór en vanaf 1 augustus 2021. De enige uitzondering hierop is de te hanteren verdeelsleutel voor gemeenten.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Voorgesteld wordt om:

1. geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de het aangaan van de nieuwe achtervangovereenkomst tussen gemeente Het Hogeland en WSW welke overeenkomst alle voorgaande achtervangovereenkomsten vervangt.

1a. Eén achtervangovereenkomst biedt meer overzicht en is beter beheersbaar

De nieuwe achtervangovereenkomst vervangt alle voorgaande overeenkomsten.

De verbeteringen zoals die per 1 augustus 2021 zijn doorgevoerd moeten ook van toepassing 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.

1b. 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 gemeente en WSW

1c. 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 en daarmee wordt dus veranderingen in de omvang en waarde van het bezit verwerkt. Voor geborgde geldleningen die zijn 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.

1d Het aangaan van een nieuwe overeenkomst leidt niet tot een directe verandering van de risicopositie.

Aangezien de achtervang in algemene zin van invloed is op de risicopositie van de gemeente wordt de gemeenteraad gevraagd om wensen en bedenkingen. Het voorstel is om geen wensen en bedenkingen in te dienen. Uiteraard staat het de raad vrij om ondanks het voorstel van het college wél een zienswijze in te dienen.

5.2 Risico's

Het niet instemmen met en ondertekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst door het college 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 dan 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.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

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 werd van de marktwaarde van het corporatiebezit per gemeente (voor gemeenten die mee tekenen per lening of gelimiteerd in de achtervang staan, geldt dat zij geen of minder mogelijkheden voor risicobeperking krijgen).

7. Vervolgtraject

Het ondertekenen 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

7.1 Uitvoering

De nieuwe achtervangovereenkomst treedt onder voorbehoud van tijdige ondertekening per 1 mei 2024 in werking. Vanaf dat moment wordt de volledige achtervang beheerst door één overeenkomst tussen gemeente en het WSW. De gemeente ontvangt, net als nu, jaarlijks een overzicht van haar achtervangpositie. Daarbij zal een onderscheid worden gemaakt tussen de bestaande geborgde leningen.

7.2 Tijdspad

De nieuwe achtervangovereenkomst treedt onder voorbehoud van tijdige ondertekening voor 31 maart aanstaande per 1 mei 2024 in werking.

7.3 Communicatie

De nieuwe achtervangovereenkomst is ook van belang voor de in de gemeente werkzame corporaties. Zij worden geïnformeerd door WSW nadat de overeenkomst is ondertekend.

7.4 Evaluatie

N.v.t.

Bijlage(n):

1. Brief WSW
2. Toelichting van WSW op de nieuwe AO
3. AO Nieuw WSW-Gemeente ter ondertekening in tweevoud
4. Endorsement letter van de landsadvocaat

Winsum, 23 januari 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Paul van Vilsteren

Burgemeester,

Henk Jan Bolding