



Raadsvoorstel

Onderwerp: Achtervangovereenkomst WSW
Datum: 8 mei 2019
Agendapunt: 8
Behandeling: Opiniërend en besluitvormend
Portefeuillehouder(s): M. De Visser
Steller: Simone Barends – s.barends@hethogeland.nl

1. Samenvatting

Bij het gemeentelijk woonbeleid zijn gemeenten en corporaties op elkaar aangewezen. Corporaties investeren in sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed. Zij maken op basis van de gemeentelijke woonvisie hierover met de gemeente en de huurdersorganisatie prestatieafspraken. Voor de financiering sluiten zij leningen af die kunnen worden geborgd door de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Rijk (50%) en gemeenten (50%) vormen de achtervang van die borging. Deze borging staat vastgelegd in een achtervangovereenkomst. Na de datum van de gemeentelijke herindeling kunnen de achtervangovereenkomst van de voormalig BMW-gemeentes niet meer worden gebruikt en moet er een nieuwe achtervangovereenkomst voor gemeente het Hogeland worden vastgesteld. Het WSW adviseert het college om zo spoedig mogelijk een nieuw besluit te nemen omtrent de achtervangpositie.

Het voorstel is om een ongelimiteerde achtervangovereenkomst aan te gaan met het WSW zodat de woningcorporaties Wierden & Borgen, SUW, De Deltthe, Woonzorg Nederland, Marenland en eventuele in de toekomst toegelaten instellingen tegen gunstige voorwaarden en zonder beperkingen leningen kunnen aangaan om te investeren in de sociale woningbouw en/of het maatschappelijk vastgoed in gemeente het Hogeland. Deze achtervangovereenkomst gaat in zodra deze is vastgesteld door het college van B&W, de gemeenteraad en het WSW.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

Geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen ten aanzien van; Het aangaan van een ongelimiteerde achtervangovereenkomst met de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor alle in de gemeente werkzame of in de toekomst werkzame toegelaten instellingen tot het moment van wederopzegging, zodat toegelaten instellingen gebruik kunnen maken van de faciliteiten van het waarborgfonds.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Voor de financiering van diensten van algemeen economisch belang (DEAB) kan een corporatie leningen bij een bank aantrekken die worden geborgd door het WSW. Door die borging kan een bank lagere rente in rekening brengen. De borgstelling is mogelijk doordat het Rijk en gemeenten garant staan voor het WSW. Dit heet de achtervang. Het rentevoordeel dat alle corporaties samen krijgen wordt geschat op ongeveer € 850 miljoen per jaar bij 0,1% rentevoordeel. Dit voordeel helpt corporaties om bij te dragen aan het gemeentelijk woonbeleid.

Bovendien is er een relatie tussen de gemeentelijke woonvisie en de werkzaamheden waarvoor corporaties geld lenen. Door het instellen van de achtervangovereenkomst kunnen corporaties beter uitvoer geven aan de gemeentelijke woonvisie. De WSW heeft laten weten na de datum van de gemeentelijke herindeling de bestaande achtervangovereenkomst niet meer te kunnen gebruiken. Om deze reden moet een nieuwe achtervangovereenkomst voor het Hogeland worden getekend.

3.2 Bevoegdheid raad + 3.3 Wettelijk of beleidskader

Op grond van artikel 160, lid 1, onder e van de Gemeentewet is het college bevoegd om te besluiten tot het aangaan van een achtervangovereenkomst. Deze bevoegdheid houdt echter niet in dat het college hierin geheel vrij is. Het college heeft een informatieplicht jegens de gemeenteraad.

In artikel 7 van de financiële verordening van gemeente Het Hogeland is vastgelegd dat het college niet besluit over het verstrekken van leningen, waarborgen en garanties groter dan €50.000,- dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en hiertoe in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Dit advies heeft betrekking op een garantstelling groter dan €50.000,- waardoor de raad in de gelegenheid moet worden gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

3.4 Historische context

In voormalig gemeenten De Marne en Winsum liep een ongelimiteerde (generieke) achtervangovereenkomst. Voor voormalig gemeenten Eemsmond en Bedum was een basisbesluit van toepassing waarbij per lening werd meegetekend door de gemeente. De WSW heeft laten weten na de datum van de gemeentelijke herindeling de bestaande achtervangovereenkomsten niet meer te kunnen gebruiken. Voor de onder deze overeenkomst afgesloten leningen blijft de achtervangovereenkomst gewoon gelden.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Door de achtervangovereenkomst met het WSW kunnen woningcorporaties betere leningen krijgen en kunnen zij beter uitvoering geven aan de gemeentelijke woonvisie en de werkzaamheden waarvoor corporaties geld lenen. Hierdoor kan er beter gehoor worden gegeven aan de verschillende maatschappelijke en sociale groepen die woonachtig zijn of willen zijn in de gemeente het Hogeland. Het afsluiten van een achtervangovereenkomst ligt dan ook in de lijn der verwachting van de corporaties en het WSW zelf.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

5.1 Verschillende mogelijkheden voor de achtervang:

Het WSW borgt alleen leningen wanneer de leningovereenkomst een gemeente vermeldt als achtervang gemeente. Om de vermelding van de gemeente het Hogeland mogelijk te maken, sluit het college een (on)gelimiteerde generieke achtervangovereenkomst met het WSW of tekent het college mee op iedere afzonderlijke leningovereenkomst. Het college bepaalt zelf hoe de achtervang geregeld wordt en of er een achtervangovereenkomst wordt gesloten met de WSW. De volgende mogelijkheden bestaan:

- Per lening een overeenkomst tekenen. De gemeente tekent dan als vierde partij de leningovereenkomst, naast de corporatie, de bank en het WSW.
- Of een generieke achtervangovereenkomst met het WSW, al dan niet gelimiteerd per corporatie, in de tijd of tot een maximum bedrag (de gemeente tekent dan niet de aparte leningovereenkomsten).

5.1.1 Advies:

Het advies dat is voorgelegd aan het college is om de ongelimiteerde achtervangovereenkomst van voormalig gemeentes De Marne en Winsum over te nemen in de nieuwe achtervangovereenkomst van gemeente Het Hogeland voor de woningcorporaties Wierden & Borgen, De Delthe, Marenland, SUW, Woonzorg Nederland en eventuele in de toekomst toegelaten instellingen. De argumenten voor dit advies zijn 1) de financiële risico's zijn erg klein waardoor er geen reden is om een limitering in te stellen voor een bepaald bedrag 2) alle vijf de woningcorporaties zijn betrokken bij het uitvoering geven aan het gemeentelijk woonbeleid, er is geen reden om een of meerdere corporaties beperkingen op te leggen binnen deze overeenkomst en 3) door het invoeren van een ongelimiteerde overeenkomst voorkomt men een onnodige extra werklast voor het gemeentelijk bestuur. Een nadeel van een ongelimiteerde achtervangovereenkomst kan zijn dat de raad minder zicht heeft op de afgesloten leningen via het WSW. Echter, zijn dit transparante aankoopprocessen en wordt de gemeente per brief geïnformeerd door het WSW elke keer dat er een nieuwe leningovereenkomst wordt gesloten waarin de gemeente wordt genoemd als achtervang. Een ander nadeel kan zijn dat er geen limitering in de tijd wordt vastgesteld bij de geadviseerde achtervangovereenkomst en dat de opzegtermijn 6 maanden is. Mocht er in de toekomst dus worden besloten dat de gemeente niet langer in nieuwe leningen vermeld wil worden op basis van de ongelimiteerde achtervangovereenkomst dan duurt deze overeenkomst nog 6 maanden tot het moment van stopzetting.

5.2 Risico's

Zie paragraaf 6. Financiële aspecten van wijze van dekking.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Mocht een corporatie niet in staat zijn om geborgde leningen af te lossen, dan zijn er afspraken over de betaling via het WSW. Borging vindt plaats in drie schillen:

1. In eerste instantie wordt een beroep gedaan op eigen tegoeden van het WSW – ongeveer €0,5 miljard.
2. Vervolgens kan het WSW een bedrag innen bij corporaties die deelnemen in het WSW – maximaal ongeveer €3,4 miljard.
3. Ten slotte kan het WSW renteloze leningen opvragen bij Rijk (50%) en gemeenten (50%).

De kans dat de gemeente op grond van de achtervangovereenkomst aangesproken wordt om renteloze leningen te verschaffen, is bijzonder klein. Sinds de oprichting van de WSW is dit nog nooit gebeurd. Naast bovengenoemde drie schillen brengt zowel het WSW als de Aw (Autoriteit woningcorporaties, het wettelijk toezicht op WSW) de risico's in beeld, beoordelen zij woningcorporaties en vragen zij aan woningcorporaties om dit zelf ook aan te leveren.

Als het WSW toch een aanspraak krijgt en renteloze leningen moet sluiten, dan verdeelt WSW deze leningen in alle gevallen over de Rijksoverheid (50%) en alle gemeenten (samen ook 50%). Na verloop van tijd betaalt het WSW deze leningen weer terug, onder andere vanuit de opbrengst van het onderpand van de corporatie die de aanspraak heeft veroorzaakt. De schade die de gemeente hierdoor oploopt, is dus gelijk aan de rente die de gemeente misloopt doordat de gemeente het aan het WSW geleende geld niet rentedragend kan wegzetten, c.q. de marktrente die de gemeente moet betalen om het leenbedrag zelf aan te trekken. De gemeente zou naast dit renterisico, hoofdsomrisico kunnen lopen, als de lening door WSW niet volledig wordt terugbetaald. De gemeente hoeft op haar begroting geen voorziening aan te houden voor dit risico.

6.1 Financiële positie woningcorporaties:

Het WSW en de Aw beoordelen de financiële positie van corporaties en bepalen periodiek of een corporatie 'financieel gezond' is of dat maatregelen noodzakelijk zijn om de financiële positie te verbeteren. Het uitgangspunt is dat de gemeente het werk van het WSW en de Aw niet over doet, maar zich wel een beeld vormt van de financiële positie van de woningcorporaties.

7. Inbreng belanghebbenden

Naast de brief van het WSW die oproept tot het opnieuw besluiten tot het aangaan van een achtervangovereenkomst is er ook vanuit meerdere woningcorporaties de vraag gekomen of wij deze als gemeente het Hogeland opnieuw willen instellen.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

Zodra het besluit om een ongelimiteerde achtervangovereenkomst af te sluiten is genomen door de gemeente wordt er een overeenkomst opgesteld door het WSW die door de gemeente wordt medeondertekend.

8.1.1. Na het afsluiten van een ongelimiteerde achtervangovereenkomst:

Na het sluiten van een ongelimiteerde achtervangovereenkomst tussen te gemeente en WSW kan de gemeente als achtervang gemeente worden gemeld in nieuw te borgen leningen zonder dat de gemeente de leningen zelf ondertekent. Telkens wanneer de gemeente op basis van een achtervangovereenkomst in een nieuwe leningovereenkomst wordt vermeld, informeert WSW de gemeente hierover (per brief).

8.1.2. Beëindigen achtervangovereenkomst:

Als een gemeente niet langer in nieuwe leningen vermeld wil worden op basis van de (on)gelimiteerde achtervangovereenkomst, dan kan de gemeente WSW verzoeken om de overeenkomst op te zeggen. De opzegtermijn is 6 maanden. Opzegging betekent dat de gemeente niet langer in nieuwe leningen vermeld kan worden op basis van de (on)gelimiteerde achtervangovereenkomst. De overeenkomst blijft na opzegging wel geldig voor de eerder onder de overeenkomst afgesloten leningen.

Als een nieuw te borgen lening niet past binnen de limitering in de achtervangovereenkomst dan kan de betreffende gemeente alleen als achtervang gemeente in de lening worden vermeld wanneer de gemeente zelf mee tekent op de leningovereenkomst.

8.2 Tijdsfad

Zodra het B&W besluit is ondertekend door beide partijen kunnen de woningcorporaties nieuwe leningen afsluiten bij het WSW.

8.3 Communicatie

Er is contact tussen de gemeente en de woningcorporaties betreffende de status van dit proces. Zodra er een nieuwe achtervangovereenkomst van kracht is zal dit dan ook aan de woningcorporaties worden gecommuniceerd. Met de afdeling communicatie zal worden besproken of verdere berichtgeving geadviseerd wordt.

8.4 Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen:

1. Modelbrief gemeentelijke herindeling
2. Voorbeeld overeenkomst ongelimiteerde achtervangovereenkomst (hoeft niet getekend te worden)

Winsum, 25 april 2019

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding