

Raadsinformatiebrief

Zaaknummer: 242210	Openbaar
---------------------------	----------

Verzonden aan de raad op:	21 MRT 2024
---------------------------	-------------

Onderwerp:	Nieuwe achtervangovereenkomst Gemeente-Waarborgfonds Sociale Woningbouw
-------------------	---

Kennisnemen van:

Het afsluiten van een nieuwe generieke achtervangovereenkomst tussen de gemeente Harlingen en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Beste raadsleden,

In deze brief informeren wij u over de achtergrond van de nieuw afgesloten generieke achtervangovereenkomst (AO nieuw) met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Optimale financiering volkshuisvestelijke opgave woningcorporaties

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) helpt corporaties door middel van zogenaamde borging met gunstige financieringsmogelijkheden. Nederland telt in totaal zo'n 2,3 miljoen huurwoningen. Voor het onderhouden, vervangen en bijbouwen van sociale huurwoningen moeten corporaties over voldoende investeringsruimte kunnen beschikken. Voor de financieringsvraag zijn corporaties deels afhankelijk van externe financiering. Door middel van het borgstelsel kunnen corporaties beschikken over relatief gunstige financieringsfaciliteiten. Het borgstelsel biedt externe geldverstrekkers een zeer laag risico op het niet nakomen van de betalingsverplichting op de verstrekte leningen. Daardoor kunnen lagere renteafspraken worden overeengekomen. Het WSW werkt hierbij als een onderlinge waarborgmaatschappij voor de corporaties. Dit gedegen borgstelsel waar naast de corporaties zelf en het WSW ook het Rijk en de gemeenten onderdeel van uitmaken, helpt daarmee corporaties bij het uitvoeren van hun kernactiviteit: het bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen.

Verbeterde generieke achtervangovereenkomst

Gemeente Harlingen is achtervanggemeente bij het WSW. Binnen onze gemeente zijn drie woningcorporaties (toegelaten instellingen) actief. Dit betreft:

- Stichting voorheen De Bouwvereniging;
- Stichting WoonFriesland;
- Woonzorg Nederland.

In 2021 is een nieuwe systematiek voor het afsluiten van achtervangovereenkomsten geïntroduceerd. Ook de gemeente Harlingen heeft daar destijds mee ingestemd. Deze afspraken hadden geen betrekking op eerder afgesloten achtervangovereenkomsten (van voor 2021). In de praktijk bleven er zo meerdere overeenkomsten van kracht. In de afgelopen twee jaar hebben WSW, de VNG en het ministerie van BZK gewerkt aan verbeteringen aan het borgstelsel op basis van de vernieuwde overeenkomst uit 2021. Om deze verbeteringen van kracht te laten worden sluiten het WSW en de individuele deelnemende gemeenten een nieuwe achtervangovereenkomst: De zogenaamde AO nieuw. De AO nieuw vervangt zowel de AO Bestaand (voor 2021) als de AO 2021. De AO nieuw is grotendeels gebaseerd op de AO 2021, aangevuld met een beperkt aantal wijzingen en verbeteringen.

Op 12 maart heeft het college besloten deze nieuwe achtervangovereenkomst met het WSW te ondertekenen. Inhoudelijk heeft deze nieuwe overeenkomst geen negatieve effecten op het achtervangrisico van de gemeente. Met het sluiten van de nieuwe achtervangovereenkomst vervallen alle eerder gemaakte overeenkomsten (AO bestaand en AO 2021). Er is daarmee nog 1 generieke achtervangovereenkomst tussen de gemeente en het WSW.

Verschil AO bestaand en AO 2021

De belangrijkste verbeteringen tussen de AO bestaand en de nieuwe AO uit 2021 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.

Door het afsluiten van de AO nieuw gaan deze verbeteringen vanaf mei 2024 ook gelden voor de geborgde leningen van voor 2021.

Verschil AO 2021 en AO nieuw

Met deze laatste actualisatieslag zijn er naast het samenvoegen van alle achtervangovereenkomsten in 1 nieuwe overeenkomst enkele kleinere aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van de AO 2021. 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.

Op de website van het WSW (<https://www.wsw.nl/gemeenten/over-achtervang/achtervangovereenkomsten>) is via een informatieplatform met enkele video-animaties en 'infographics' op een begrijpelijke wijze uitleg gegeven over de achtergrond en het besluitvormingsproces rondom de AO nieuw.

Achtervang en risico gemeenten

De rol van het Rijk en gemeenten als 'achtervangers' is belangrijk voor het functioneren van het borgstelsel. Tegelijkertijd is het risico van gemeenten in de praktijk beperkt, het WSW

benoemd het zelf als 'theoretisch'. Dit komt door de gelaagde structuur van het borgstelsel. Het stelsel heeft verschillende buffers en vangnetten, waarbij in de uiterste situatie gemeenten en het Rijk garant staan voor het verstrekken van renteloze leningen. Het bovenliggend instrumentarium bestaat onder andere uit de eigen vermogensbuffer en kasstroom van corporaties zelf. Hierop is intensief toezicht vanuit de eigen raden van toezicht, het WSW en de Autoriteit Wonen. Het Waarborgfonds beheert daarnaast een risicovermogen als eerste buffer om aanspraak op borg op te vangen. Deze buffer is opgebouwd door de deelnemende corporaties. Het vastgoed van corporaties vormt een onderpand. Dit betekent dat indien nodig het onderpand van corporaties ten gelde kan worden gemaakt. De volgende buffer wordt gevormd door het zogenaamde onderlinge waarborg van corporaties (het obligo). Vanaf 2021 bestaat de obligoverplichting uit twee onderdelen:

- Het jaarlijkse obligo en
- Het gecommiteerd obligo

De eerste is een heffing die jaarlijks bij de deelnemende corporaties kan worden geïnd om het risicovermogen van het WSW aan te vullen. Wanneer dit onvoldoende is doet het WSW voor het resterende deel een beroep op het gecommiteerd obligo. Die wordt gevormd door een lening met een variabele hoofdsom bij een bank met triple A rating (banken met een zeer laag risico om niet aan verplichtingen te kunnen voldoen). Deze gecommiteerde obligo voorkomt dat WSW grote liquide buffers aan moet houden om aan kapitaalvereisten te kunnen voldoen.

Ten slotte is de achtervang van gemeenten (50%) en het Rijk (50%) van de zekerheidsstructuur binnen het borgstelsel. Gezamenlijk hebben zij de verantwoordelijkheid om in deze uiterste situatie binnen het borgstelsel de noodzakelijke leningen renteloos te verstrekken. Voor de gemeenten geldt hierbij weer een onderverdeling. 25% van de renteloze leningen wordt verstrekt door de zogenaamde 'schadegemeenten'. Dit zijn de gemeenten die als achtervang gemeld staan in de geborgde leningen van voor 2021, of de gemeenten waar DAEB-bezit is gevestigd van de corporatie waarvan WSW de betaalverplichtingen overnam (op grond van de nieuwe achtervangovereenkomst vanaf 2021). De overige 25% van de renteloze leningen wordt verdeeld over alle gemeenten (inclusief de schadegemeenten) die achtervanger zijn van het WSW. De eerder genoemde animaties en infographics op de website van het WSW geven helder weer hoe deze verdeelsleutel werkt.

Toezicht en informatieplicht

Net zo belangrijk als de hierboven beschreven buffers en vangnetten in het borgstelsel zijn de hier onlosmakelijk mee verbonden (financiële) beleidsregels en voorschriften waar corporaties zich in hun bedrijfsvoering aan moeten houden. Ook het actief informeren van achtervanggemeenten over de geborgde leningenportefeuille van in de gemeente actieve corporaties maakt hier onderdeel van uit.

Door het structurele toezicht hierop vanuit verschillende interne en externe toezichthouders wordt het risico op financiële problemen en daarmee het risico op een beroep op het borgstelsel zo veel mogelijk beperkt.

Samenvattend

De afgesloten AO nieuw is het logische gevolg van de in 2021 doorgevoerde optimalisatie van het borgstelsel. in haar rol als achtervanggemeente draagt de gemeente Harlingen bij aan een robuust borgstelsel op basis waarvan woningcorporaties hun taken op het gebied van bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen kunnen uitvoeren.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Harlingen,
de secretaris,

de burgemeester,

S.C. van Gent

C.M. Sijpe

