



Aan de leden van de gemeenteraad

Raadsinformatiebrief 77

Helmond, 22 juni 2021

Onderwerp: Nieuwe generieke achtervangovereenkomst WSW-Gemeente

Zaaknummer: 50579765

Geachte leden van de gemeenteraad,

In deze raadsinformatiebrief informeren wij u over ons besluit om in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

WSW staat borg voor leningen aan woningcorporaties

Woningcorporaties trekken leningen aan om het bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen te financieren. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staat hiervoor borg. Dit betekent dat de betalingsverplichtingen (rente en aflossing) van de lening overgenomen wordt, mocht de corporatie daar zelf niet meer aan kunnen voldoen. Door borg te staan voor leningen kunnen woningcorporaties goedkoper leningen aantrekken. In het geval van een aanspraak zijn er verschillende buffers. Pas als deze onvoldoende zijn, wordt een beroep gedaan op het Rijk en gemeenten als achtervanger om renteloze leningen te verstrekken. Rijk en gemeenten staan elk voor 50% in de achtervang bij het WSW. Het risico voor de achtervangers is beperkt. Tot nu toe heeft WSW daar nooit een beroep op gedaan.

Wijzigingen in het borgstelsel hebben geleid tot een nieuwe achtervangovereenkomst

De afgelopen jaren heeft het WSW samen met onder andere de VNG gewerkt aan verbeteringen in het borgstelsel. Er ligt een nieuwe achtervangovereenkomst voor, met een aantal wijzigingen die de positie van WSW ten opzichte van deelnemende corporaties en de achtervangers verduidelijken. Daarnaast wordt voor nieuwe leningen ook de verdeling van de achtervang gewijzigd. Kort samengevat gaat het om de volgende wijzigingen:

- Gemeenten stonden voor 50% in de achtervang. Daarbij werd 25% verdeeld over alle gemeenten en 25% werd toegerekend aan 1 gemeente die in de leningovereenkomst stond vermeld. Voor de nieuwe leningen wordt de tweede 25% achtervang voortaan verdeeld over alle gemeenten waar een corporatie werkzaam is. Voor bestaande leningen blijft de bestaande achtervang gelden;
- Het huidige model van de achtervangovereenkomst is gedateerd. Er heeft een algehele actualisatie plaatsgevonden naar actuele wetgeving (zoals de Woningwet uit 2015) en praktijk met aandacht voor de leesbaarheid;
- De inbaarheid van het obligo bij corporaties door WSW is verbeterd. Het obligo is de onderlinge waarborg tussen corporaties. Deze bedragen kan het WSW bij deelnemende corporaties invorderen om het eigen kapitaal aan te vullen;
- De afspraken over de herfinanciering van bestaande, geborgde leningen door gemeenten in de achtervang zijn aangescherpt;
- De renteloze leningen worden door WSW eerder terugbetaald aan gemeenten in de achtervang;

Een aantal veranderingen gaan ook gelden voor de bestaande achtervangovereenkomsten

De bestaande achtervangovereenkomsten blijven gewoon van kracht. Ook de nieuwe verdeelsleutel gaat hier niet voor gelden. De wijzigingen die wel doorwerken in de bestaande overeenkomsten zijn de actualisatie naar huidige wetgeving en praktijk, de aangescherpte afspraken over herfinanciering en het



moment van terugbetaling van renteloze leningen. De wijzigingen in bestaande overeenkomsten worden later dit jaar door WSW aan ons voorgelegd.

Het belang van het instemmen met de nieuwe achtervangovereenkomst

Wanneer onze gemeente de nieuwe achtervangovereenkomst niet ondertekent, worden door WSW geen nieuwe geldleningen meer geborgd van deelnemende corporaties uit onze gemeente. Dit kan ertoe leiden dat:

- De deelnemer(s) voor investeringen in onze gemeente ongeborgde leningen moet aantrekken (met een hogere rente) of
- dat er in onze gemeente niet meer geïnvesteerd wordt in sociaal bezit.

De bestaande geborgde geldleningen blijven geborgd door WSW en onze gemeente houdt daarvoor de bestaande achtervangpositie.

Risicopositie gemeente

Het voorliggende voorstel voor het aangaan van een nieuwe generieke achtervangovereenkomst heeft direct geen financiële gevolgen. De aanpassing van de verdeelsleutel kan ertoe leiden dat het risico van onze gemeente toeneemt omdat we meedelen in de totale leningenportefeuille van een corporatie die ook buiten Helmond werkzaam is. De kans echter dat dit risico zich voordoet is zeer minimaal. Tot op heden is de achtervang van het WSW nooit aangesproken. Het laatste voorbeeld van een woningbouwcorporatie die in de problemen kwam, was Vestia. Dit is afgedaan binnen de initiële buffers van WSW. Het borgstelsel is qua vangnetten als volgt opgebouwd:

1e vangnet	2e vangnet	3e vangnet
Kasstromen corporaties en sanering autoriteit	-WSW risicovermogen -Onderpand -Obligo	Achtervang rijk (50%) en gemeenten (50%) door verstrekken renteloze leningen

De stand van de geborgde leningen van het WSW per 31-12-2020 waarvoor wij in de achtervang staan, bedraagt:

X € 1 miljoen	Hoofdsom	Schuldrestant per 31-12-2020
Totaal	€ 535,9	€ 482,6

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Helmond,

mevr. P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel
burgemeester

H.J. de Ruiter
secretaris