



Aan de gemeenteraad
p/a griffie

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Bijlage(n): 2

Ons kenmerk: 957969
Contact: Jan Willem Steeman
Doorkiesnummer: 0180-451362
E-mailadres: j.w.steeman@ridderkerk.nl
Datum: 15 maart 2024

Betreft: Nieuwe achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw - gemeente Ridderkerk 2024

Geachte raadsleden,

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben gevraagd in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst voor de gemeente Ridderkerk. Het WSW borgt leningen van woningcorporaties.

Waarom een achtervangovereenkomst?

Corporaties zijn hierdoor in staat om met gunstige financieringsmogelijkheden sociale huurwoningen te realiseren en in stand te houden. Het Rijk en de gemeenten staan elk voor 50% in de achtervang bij het WSW (25% wordt verdeeld over alle gemeenten en 25% wordt toegerekend aan één gemeente die in de leningovereenkomst is vermeld of aan de gemeenten waar de corporatie sociale huurwoningen bezit). Wanneer een corporatie in financiële problemen raakt, zorgt het WSW dat rentebetalingen en aflossing van leningen doorgaan. Het WSW betaalt dit uit eigen kapitaal. Dat kapitaal kan worden aangevuld door obligo bij alle deelnemende corporaties op te halen. Pas wanneer dat onvoldoende is, komen het Rijk en de gemeenten als achtervanger in beeld om renteloze leningen te verstrekken. Het risico voor de achtervangers is overigens beperkt, tot nu toe heeft het WSW daar nooit een beroep op gedaan.

Ridderkerk heeft reeds een achtervangovereenkomst met het WSW voor leningen van Wooncompas. De VNG en het WSW verzoeken alle gemeenten in te stemmen met één nieuwe generieke achtervangovereenkomst zodat de achtervangpositie van de gemeenten uitsluitend worden beheerst door één overeenkomst. Alle voorgaande overeenkomsten worden hiermee vervangen.

De nieuwe achtervangovereenkomst vervangt alle voorgaande overeenkomsten.

Per 1 augustus 2021 zijn al verbeteringen doorgevoerd in de achtervangovereenkomst. Deze verbeteringen moeten ook van toepassing worden op de achtervang zoals die geldt bij leningen die aangegaan zijn voor 1 augustus 2021. 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.

De nieuwe overeenkomst bevat verbeteringen ten opzichte van de overeenkomsten van voor 1 augustus 2021.

De nieuwe overeenkomst bevat een aantal verbeteringen voor de gemeente als achtervanger. 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.

De verdeelsleutel voor het achtervangrisico wordt niet gewijzigd.

Sinds 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, dus veranderingen in de omvang en waarde van het bezit worden verwerkt. Voor geborgde geldleningen aangegaan voor 1 augustus 2021 is de verdeelsleutel niet gewijzigd en ook met deze nieuwe overeenkomst wijzigen de verdeelsleutels niet, wel worden ze in één achtervangovereenkomst gecombineerd.

De achtervang van bestaande leningen blijft ongewijzigd, dus de risicopositie van de gemeente verandert niet. Het totaalbedrag van alle leningen dat op basis van deze achtervangovereenkomst aan Ridderkerk wordt toegerekend bedroeg per 31 december 2023 € 158.489.000,-.

Het college heeft besloten de nieuwe achtervangovereenkomst met het WSW aan te gaan.

De nieuwe achtervangovereenkomst treedt op 1 mei 2024 in werking voor alle geborgde geldleningen van woningcorporaties die werkzaam zijn in Ridderkerk, mits deze tijdig ondertekend is. Op 12 maart 2024 heeft het college besloten om in te stemmen met de nieuwe achtervangovereenkomst.

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris

mevr. M. Kitselar

de burgemeester,

dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlagen:

1. AO Nieuw WSW – gemeente Ridderkerk
2. Toelichting bij AO Nieuw