

Raadsinformatiebrief

RIB nummer 2024 2
collegevergadering d.d. 19 maart 2024
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 118035
team RGWLEV
steller N. Djuheric
telefoonnummer +31 77 2079479
e-mail n.djuheric@venlo.nl
datum 8 december 2023
bijlage(n) 1
datum verzonden 20 MAART 2024

Onderwerp

Nieuwe achtervangovereenkomst Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en gemeente Venlo 2024

Kennisnemen van

De nieuwe achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zoals aangegaan door ons. Deze achtervangovereenkomst gaat per 1 mei 2024 van kracht.

Aanleiding van

In een eerdere raadsinformatiebrief van 20 juli 2021 (RIB nr. 2021 - 113) bent u geïnformeerd over een nieuwe achtervangovereenkomst met het WSW voor leenovereenkomsten van corporaties zoals afgesloten vanaf 1 augustus 2021. Destijds is ook een vooraankondiging gedaan vanuit het WSW voor een wijzigingsovereenkomst voor bestaande leenovereenkomsten van corporaties (leenovereenkomsten aangegaan vóór 1 augustus 2021). Voorliggende raadsinformatiebrief informeert u over de stand van zaken van beide overeenkomsten.

Kernboodschap

Woningcorporaties gaan leningen aan waarmee ze sociale huurwoningen kunnen realiseren dan wel onderhouden. Hiermee geven ze invulling aan de volkshuisvestelijke opgave. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') staat hiervoor borg. Als een corporatie niet meer kan voldoen aan haar betalingsverplichtingen, neemt het WSW de leningen over. Er zijn verschillende buffers en vangnetten hiertoe. Als deze niet toereikend zijn, vraagt het WSW renteloze leningen op bij Rijk en gemeenten. Hierbij staat het Rijk voor 50% garant, alle gemeenten die deelnemen aan de achtervang voor 25% en de gemeente, zoals opgenomen door de corporatie in de desbetreffende leenovereenkomst, voor het restante deel waarbij rekening wordt gehouden met de waarde van het bezit van de woningcorporatie in de desbetreffende gemeente.

Concreet betekent dit voor de gemeente Venlo dat in geval een corporatie niet meer kan voldoen aan haar betaalverplichting, de WSW de betaalverplichting overneemt. De gemeente Venlo wordt door het WSW gevraagd om een renteloze lening te verstrekken waarmee de betaalverplichting van de corporatie voldaan kan worden. Indien het een corporatie betreft die in haar

Raadsinformatiebrief

leenovereenkomst de gemeente Venlo heeft opgenomen staan als achtervang gemeente, dan dien de gemeente Venlo als schadegemeente een renteloze lening te verstrekken voor de omvang van:

1. schadegemeenten verstrekken samen een kwart (= 25%) van de renteloze lening. De schadegemeenten zijn de gemeenten die vermeld staan in de leningen waarvan WSW de betaalverplichting overneemt en waar DAEB-bezit is gevestigd van de corporatie waarvan WSW de betaalverplichtingen overnam. Dit (=25%) naar rato van het bestaande woningbezit van de corporatie in de desbetreffende gemeente.
2. alle gemeenten die achtervanger zijn van WSW (met inbegrip van de schadegemeenten!) verstrekken samen evenredig het resterende kwart (= 25%) van de renteloze leningen.

Op het moment dat de corporatie de gemeente Venlo als zodanig niet heeft opgenomen staan in haar leenovereenkomst, dan is de gemeente Venlo geen schadegemeente en geldt alleen nr. 2 zoals hierboven weergegeven.

De eerste trap is van toepassing aangezien corporaties willekeurig gemeenten opnemen in leenovereenkomsten en er dus niet altijd een direct verband bestaat tussen het woningbouwproject waarvoor een lening wordt aangegaan en de gemeente die als achtervang dient.

Op 20 juli 2021 hebben we met de hiervoor genoemde verdeelsleutel ingestemd ten aanzien van nieuw overeen te komen leningen en is een achtervangovereenkomst hiertoe aangegaan met de WSW. Deze is van kracht sinds 1 augustus 2021. Het risico dat achtervanggemeenten renteloze leningen moeten verstrekken aan de WSW als andere buffers onvoldoende zijn, acht de WSW zeer klein - zelfs theoretisch. Deze conclusie wordt getrokken op basis van risicomodellen en stresstesten.

Ten tijde van het aangaan van de hiervoor genoemde achtervangovereenkomst heeft het WSW aangekondigd ten aanzien van bestaande leenovereenkomsten ook enkele wijzigingen door te willen voeren. Hiertoe zou de gemeente een wijzigingsovereenkomst ontvangen. In de tussentijd is het WSW en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten ('VNG') tot de conclusie gekomen dat het niet wenselijk is om verschillende achtervangovereenkomsten naast elkaar te laten bestaan. Daarom introduceren WSW en VNG nu één nieuwe achtervangovereenkomst tussen WSW en de gemeenten die als achtervang dienen ter vervanging van alle voorgaande achtervangovereenkomsten. Oftewel voor leenovereenkomsten die zijn gesloten vóór 1 augustus 2021 en na 1 augustus 2021. Zo bestaat er nog maar één set voorwaarden die van toepassing is. De nieuwe achtervangovereenkomst is tot stand gekomen door nauwe samenwerking tussen WSW, VNG en de Staat. Deze partijen hebben de overeenkomst formeel goedgekeurd.

Onderstaand een weergave van de uitstaande achtervang:

Overzicht achtervangpositie per ultimo december 2023 (bedragen x € 1.000)*	
Gemeente Venlo	
	A Schuld toerekenbaar aan Gemeente Venlo
Corporatie (NRV nr.)	
Antares (15592)	€207.223
Stichting Nester (15850)	€355
Wonen Limburg (1830)	€17.545
Woonwenz (13342)	€215.909
Totaal van alle corporaties in Gemeente Venlo	€441.032

WIJZIGINGEN IN DE NIEUWE ACHTERVANGOVEREENKOMST MET WSW

In de nieuwe achtervangovereenkomst zijn beide verdeelsleutels ten aanzien van renteloze leningen opgenomen voor enerzijds leenovereenkomsten die corporaties zijn aangegaan vóór 1 augustus 2021 en leenovereenkomsten die corporaties zijn aangegaan na 1 augustus 2021. Dit is in lijn met de bestaande achtervangovereenkomsten. De nieuwe verdeelsleutel is hierboven reeds toegelicht. De oude verdeelsleutel bestaat uit het Rijk dat voor 50% garant staat, alle gemeenten die deelnemen aan de achtervang voor 25% en de gemeente, zoals genoemd in de leenovereenkomst, voor de resterende 25%. Daarnaast is in de nieuwe achtervangovereenkomst verduidelijking geboden op enkele uitgangspunten/definities.

Wij zijn door het WSW verzocht de bijgevoegde achtervangovereenkomst rechtsgeldig te ondertekenen en deze uiterlijk op 31 maart 2024 aan het WSW terug te sturen, samen met ons collegebesluit. Op deze wijze kan de nieuwe achtervangovereenkomst per 1 mei 2024 van kracht gaan. We zijn de achtervangovereenkomst aangegaan daar we als gemeente gebaat zijn bij het feit dat onze woningcorporaties kunnen blijven investeren in bestaande bouw en nieuwbouw middels geborgde leningen.

Communicatie

Aan de woningcorporaties wordt een melding gemaakt van de besluitvorming.

Raadsinformatiebrief

Vervolprocedure raad

Indien er nieuwe ontwikkelingen te melden zijn ten aanzien van de borgstelling van corporatieleningen dan wordt uw gemeenteraad hierover geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Bijlagen

1. Achtervangovereenkomst Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw en gemeente Venlo 2024