



Beslisnota voor het college

Datum 31 mei 2021

Openbaar

Openbaar

Onderwerp	Nieuwe achtervangovereenkomst en wijzigen van de bestaande achtervangovereenkomst op lopende leningen
Versienummer	V01
Portefeuillehouder	Dorrit de Jong
Informant	Saida Robio
Afdeling	Ruimte en Economie
Telefoon	(038) 498
Email	S.Robio@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.2.2 We behouden en versterken de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en de betaalbaarheid voor de laagste inkomens
Begroting wijzigen	Nee
Dekking ten laste van	

Parafering

datumparaaf

Afdelingshoofd
Godelieve Wijffels
Portefeuillehouder

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
- ☐ Opinionota voor de raad
- ☐ Beslisnota voor de raad
- ☐ n.v.t.

Bijlagen

- Schuld/ WOZ-overzicht per ultimo december 2020
- Brief WSW en VNG aan gemeenten aanbieden nieuwe AO
- Toelichting WSW en VNG aanpassing achtervangovereenkomsten
- Overeenkomst WSW en gemeente

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 Kennis te nemen van de nieuwe achtervangovereenkomst en deze te ondertekenen;
- 2 Kennis te nemen van de wijzigingsovereenkomst van de lopende leningen;
- 3 Burgemeester Peter Snijders mandateert wethouder Ed Anker, als portefeuillehouder Wonen voor de ondertekening van de nieuwe en de op een later moment te wijzigen achtervangovereenkomsten.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Datum 31 mei 2021

Toelichting op het voorstel**Inleiding**

Het behouden en versterken van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en de betaalbaarheid voor de laagste inkomens is een belangrijke doelstelling voor Zwolle. Het is van belang dat de woningvoorraad in het sociale segment voldoende beschikbaar blijft, zodat Zwolle een inclusieve stad blijft. Momenteel bedraagt het aantal sociale huurwoningen 19.185. Dit aantal bestaat uit de volgende corporatievoorraad:

Woningcorporatie	Voorraad	Lening*
Deltawonen	8.399	326.656.000
SWZ	7.318	284.482.000
Openbaar Belang	2.654	109.282.000
De Woonplaats	376	14.351.000
Wetland Wonen	50	8.300.000
Habion	143	1.353.000
Woonzorg	245	29.673.000
Totaal	19.185	774.097.000

* Leningen per eind december 2020

Eind december 2020 bedroeg de totale restant hoofdsom van alle leningen van de bovengenoemde woningcorporaties € 774.097.000,- waarvoor de gemeente Zwolle als achtervanger gedeeltelijk garant staat.

Per 1 augustus 2021 treedt er een nieuwe achtervangovereenkomst in werking. De aanleiding om te komen tot een nieuwe achtervangovereenkomst heeft te maken met de volgende aspecten:

1. Oplossen van de scheefheid in de achtervangpositie tussen de gemeenten door aanpassing van de verdeelsleutel;
2. De behoefte tot verbeterde afspraken voor de gemeenten over de terugbetaling van de renteloze geldleningen aan de Staat en de gemeenten;
3. De behoefte tot verbeterde afspraken over herfinanciering;
4. Ontwikkelingen vanuit strategisch programma WSW ten behoeve van een robuuster borgstelsel;
5. Het oplossen van ontstane discrepantie tussen de huidige achtervangovereenkomsten (die dateren van 1999) en de huidige wetgeving en praktijk;
6. Meer in het algemeen de behoefte te komen tot een algehele modernisering van de achtervangovereenkomst.

De essentie van de gemeentelijke achtervang wijzigt niet. De gemeente Zwolle (en ook de Staat) blijft een achtervangpositie innemen, zodat de deelnemende woningcorporaties in staat zijn om tegen optimale financieringsvoorwaarden de volkshuisvestelijke prestaties te leveren in onze gemeente.

De nieuwe achtervangovereenkomst gaat gelden voor alle geborgde geldleningen die een woningcorporatie van WSW aangaat vanaf 1 augustus 2021. Alle in het verleden aangegane achtervangovereenkomsten blijven gewoon van kracht. Ook de bestaande verdeelsleutel blijft hiervoor gelden. Er zijn wel een enkele andere wijzigingen die worden doorgevoerd binnen de bestaande achtervangovereenkomsten (zie kopje argumenten punten 1, 4 en 5).

Datum 31 mei 2021

De wijzigingen worden vastgelegd in de wijzigingsovereenkomst tussen WSW en onze gemeente.

Beoogd effect

Het beschikbaar en betaalbaar stellen van sociale huurwoningen in onze gemeente voor de laagste inkomens.

Argumenten

1. Borgbare doelen

Het WSW heeft geen één op één koppeling meer tussen een specifieke geldlening en vastgoed. In de huidige gemeentelijke achtervangovereenkomst wordt deze koppeling echter nog wel gemaakt. In de beleidsregels die WSW met de Staat en VNG heeft uitgewerkt wordt voor wat betreft 'borgbare doelen' nu verwezen naar artikel 47 van de Woningwet. Daarmee sluit de formulering in de achtervangovereenkomst weer aan bij de huidige praktijk;

2. Aanpassing verdeelsleutel en limitering

De huidige verdeelsleutel voor nieuwe geborgde geldleningen wordt aangepast in een verdeling op basis van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed. Deze wijziging is alleen van toepassing op toekomstige geborgde geldleningen en dus niet op de lopende geborgde geldleningen. Deze verdeelsleutel is ook van toepassing op de obligolening. Tevens blijft er een mogelijkheid tot limitering. Daarbij geldt dat wanneer een woningcorporatie werkzaam is in meerdere gemeenten die limiet slechts dan wordt bepaald, in geval alle bij de desbetreffende woningcorporatie betrokken gemeenten hiertoe besluiten;

3. Achtervang obligolening

Het nieuwe systeem voorziet in de zekerstelling van de obligoverplichting door middel van de obligolening. Het betreft een geborgde geldlening, waarvoor de gemeente een achtervangspositie inneemt. Het voordeel van deze lening is dat de obligobijdrage van de deelnemers zekerder is waardoor het risico voor de gemeente afneemt. Voor de obligolening wordt dezelfde verdeelsleutel gehanteerd als voor de nieuwe geborgde geldleningen, namelijk verdeling naar rato van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit.

4. Herfinanciering

De huidige definitie en voorwaarden van de herfinanciering worden aangepast. Deze aanpassing leidt tot een betere, duidelijkere en striktere afbakening van de herfinancieringsverplichting. Ook zorgt het ervoor dat het risico voor de gemeente wordt beperkt;

5. Verstrekking en terugbetaling van renteloze geldleningen

De terugbetalingssystematiek voor de renteloze geldleningen wordt aangepast. Het minimale risicovermogen van WSW, de omvang waarbij WSW overgaat tot terugbetaling van renteloze geldleningen, daalt van 1% naar 0,65%. Het voordeel van deze gewijzigde systematiek is dat dit leidt tot eerdere terugbetaling van geldleningen aan onze gemeente;

6. Definities en algehele actualisatie

De definities zijn nu in lijn gebracht met de huidige actualiteit.

Datum 31 mei 2021

Risico's

Op dit moment staat gemeente Zwolle garant voor de leningen van het bezit van 7 woningcorporaties in Zwolle. De zekerheidsstructuur van het WSW bestaat uit drie lagen.

In de eerste plaats de middelen van de corporatie zelf, de liquiditeitspositie en het eigen vermogen. Daarna moeten de Staat en gemeenten renteloze leningen aan het WSW verstrekken. De verdeling daarbij is als volgt:

- 25 procent door de gemeente(n) waarin de toegelaten instelling is gelegen / actief is.
- 25 procent door alle andere Nederlandse gemeenten.
- 50 procent door de Staat.

Als het al zover komt dat de gemeente Zwolle wordt aangesproken op zijn achtervang, beperkt het verlies zich tot de rentederving gedurende de looptijd van de renteloze lening ter hoogte van 25% van de op dat moment nog openstaande lening van de desbetreffende woningcorporatie. De zekerheidsstructuur van het WSW en de gezonde financiële posities van de woningcorporaties beperken het risico van de gemeente Zwolle zodanig dat het sluiten van de achtervangovereenkomst verantwoord is.

Financiën

Dit voorstel heeft geen directe financiële gevolgen en het risico dat de gemeente wordt aangesproken op haar aandeel in het verstrekken van een renteloze lening blijft gering. Dit voorstel is afgestemd met de Treasurer van de gemeente Zwolle.

Communicatie

n.v.t.

Vervolg

Na vaststelling in het college gaat het collegebesluit samen met de nieuwe achtervangovereenkomst in tweevoud ondertekend naar WSW. Na inwerkingtreding van de nieuwe achtervangovereenkomst per 1 augustus 2021 stelt WSW de wijzigingsovereenkomst voor de bestaande achtervangovereenkomsten op. In dit kader past het voorstel dat de burgemeester wethouder Anker, als portefeuillehouder Wonen, mandateert voor de ondertekening van de nieuwe achtervangovereenkomst en de wijzigingsovereenkomsten van de bestaande achtervangovereenkomsten.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.