



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft in haar vergadering van 6 februari 2024 ingestemd met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) – gemeente Maastricht. De nieuwe overeenkomst gaat in per 1 mei 2024 en vervangt de huidige, twee naast elkaar bestaande achtervangovereenkomsten.

Het WSW borgt leningen van woningcorporaties. Corporaties zijn hierdoor in staat om goedkope leningen af te sluiten en hiermee sociale huurwoningen te realiseren en in stand te houden.

Het risico voor gemeenten door de achtervangpositie is beperkt: eerst wordt het kapitaal van het WSW aangesproken, dan de Nederlandse woningcorporaties en dan pas gezamenlijk het Rijk (50%), alle gemeenten (25%) en de gemeente die in de leningovereenkomst is vermeld of aan de gemeenten waar de corporatie sociale huurwoningen bezit (25%). Tot nu toe heeft het WSW nog nooit een beroep gedaan op het Rijk en de gemeenten.

Met deze nieuwe achtervangovereenkomst zijn alle rechten en plichten t.a.v. de achtervangpositie van de gemeente opgenomen in één overeenkomst.

Beslispunten

- 1) Instemmen met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst tussen gemeente en WSW, met ingang van 1 mei 2024, waarbij:
 - a) De nieuwe achtervangovereenkomst alle voorgaande overeenkomsten vervangt;
 - b) De nieuwe overeenkomst verbeteringen bevat t.o.v. de overeenkomst van voor 1 augustus 2021;
 - c) Een beperkt aantal wijzigingen zijn doorgevoerd t.o.v. de overeenkomst die van toepassing is sinds 1 augustus 2021;
 - d) De verdeelsleutel voor het achtervangrisico niet wordt gewijzigd.
- 2) In te stemmen met het verzenden van een door de manager Financiën rechtsgeldig ondertekende achtervangovereenkomst naar het WSW.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 6 februari 2024:

Conform.



1. Aanleiding

Het WSW heeft samen met de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een voorstel gedaan voor een nieuwe achtervangovereenkomst, welke alle bestaande achtervangovereenkomsten vervangt. Medio 2021 werd door WSW en VNG al aangekondigd dat de per 1 augustus 2021 doorgevoerde verbeteringen in de achtervangovereenkomst 2021, ook zouden worden doorgevoerd en van toepassing zouden worden verklaard voor de achtervang zoals die geldt bij leningen die aangegaan zijn voor 1 augustus 2021. Dit kan door een wijzigingsovereenkomst of door een volledig nieuwe achtervangovereenkomst. Het WSW en de VNG zijn tot de conclusie gekomen dat het beter is dat alle rechten en plichten zijn opgenomen in één achtervangovereenkomst die de voorgaande overeenkomsten vervangt.

Per brief van 1 november 2023 vragen WSW en VNG de voor ondertekening van deze nieuwe achtervangovereenkomst (AO Nieuw) benodigde besluitvorming te doorlopen en nadien de getekende AO Nieuw uiterlijk 31 maart 2024 aan WSW te retourneren. De AO Nieuw treedt vervolgens in werking op 1 mei 2024.

2. Context

Het WSW borgt leningen van woningcorporaties. Rijk en gemeenten staan voor elk 50% in de achtervang bij het WSW (25% wordt verdeeld over alle gemeenten en 25% wordt toegerekend aan 1 gemeente die in de leningovereenkomst wordt genoemd). Dit betekent dat wanneer een corporatie in financiële problemen geraakt, het WSW zorgt dat rente en aflossing van leningen door blijft gaan. Het WSW betaalt dit uit eigen kapitaal. Dat kapitaal kan worden aangevuld door obligo op te halen bij alle deelnemende corporaties. Obligo is een heffing of een lening die (jaarlijks) kan worden geïnd bij corporaties om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Pas wanneer dat onvoldoende is, komen Rijk en gemeenten als achtervanger in beeld om renteloze leningen te verstrekken. Het risico voor achtervangers is overigens beperkt, tot nu toe heeft het WSW daar nog nooit een beroep op gedaan.

Op 13 juli 2021 heeft het college ingestemd met de toenmalige nieuwe AO voor leningen vanaf 1 augustus 2021. De betreffende verbeteringen worden in de AO Nieuw nu ook doorgevoerd voor de periode vóór 1 augustus 2021. De belangrijkste verbeteringen waren/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 AO Nieuw is opgesteld door WSW en goedgekeurd door het Ministerie van BZK en door de VNG. Tevens is deze getoetst door landsadvocaat Pels Rijcken.

Ten opzichte van de achtervangovereenkomst versie van 1 augustus 2021 is nog slechts een beperkt aantal aanvullende wijzigingen doorgevoerd. Het gaat dan onder andere 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 verdeelsleutels.

3. Gewenste situatie

Het niet instemmen en niet ondertekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst heeft als consequentie dat voor geborgde leningen van vóór 1 augustus 2021 de ongewijzigde achtervangovereenkomst van toepassing blijft zonder de verbeteringen (benoemd onder 2. Context) die in de nieuwe overeenkomst zijn doorgevoerd. Voor alle geborgde leningen na die datum zijn de verbeterde voorwaarden wel van toepassing, met uitzondering van de verbeteringen die in de laatste standaardovereenkomst zijn doorgevoerd. Er blijven voor de gemeente dan bovendien twee overeenkomsten van toepassing. Naast het niet doorvoeren van de verbeteringen is dit omwille van het overzicht en de beheersbaarheid niet wenselijk. De rechten en plichten van de gemeente zijn dan immers opgenomen in meerdere overeenkomsten.

Het bovenstaande maakt het gewenst om in te stemmen met het aangaan van de nieuwe achtervangovereenkomst.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

N.v.t.

5. Effect op de openbare ruimte

N.v.t.

6. Personeel en organisatie

N.v.t.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

N.v.t.

8. Financiën

De achtervangpositie blijft ongewijzigd en daarmee verandert de risicopositie van de gemeente niet. Voor nieuwe leningen blijft de nieuwe verdeelsleutel gelden (welke geldt voor leningen vanaf 1



augustus 2021), waardoor het risico voor de gemeente een afspiegeling wordt van de marktwaarde van het corporatiebezit per gemeente.

Twee keer per jaar ontvangen wij van het WSW een overzicht van onze achtervangpositie. Deze achtervangpositie bedraagt per 30/06/2023 ca. € 897 mln. (per ultimo 2022 bedroeg dit ca. € 894 mln.). De cijfers per ultimo jaar worden in de gemeentelijke jaarrekening opgenomen, onder de 'niet uit de balans blijkende verplichtingen'.

9. Aanbestedingen

N.v.t.

10. Participatie tot heden

De standaardachtervangovereenkomst die wordt gebruikt als basis voor deze nieuwe overeenkomst is opgesteld door het WSW en goedgekeurd door het ministerie van BZK en door de VNG.

Bovendien is de standaardovereenkomst getoetst door landsadvocaat Pels Rijcken.

11. Voorstel

1. Instemmen met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst tussen gemeente en WSW, met ingang van 1 mei 2024, waarbij:
 - a. De nieuwe achtervangovereenkomst alle voorgaande overeenkomsten vervangt;
 - b. De nieuwe overeenkomst verbeteringen bevat t.o.v. de overeenkomst van vóór 1 augustus 2021;
 - c. Een beperkt aantal wijzigingen zijn doorgevoerd t.o.v. de overeenkomst die van toepassing is sinds 1 augustus 2021;
 - d. De verdeelsleutel voor het achtervangrisico niet wordt gewijzigd.
2. In te stemmen met het verzenden van een door de manager Financiën rechtsgeldig ondertekende achtervangovereenkomst naar het WSW.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na het positieve collegebesluit zal de nieuwe achtervangovereenkomst in tweevoud ondertekend worden door de Manager Financiën, waarna deze – vergezeld van dit collegebesluit – verstuurd zullen worden naar het WSW. Eén ook door het WSW getekend exemplaar zullen wij vervolgens retour ontvangen voor ons eigen dossier/archief. De nieuwe achtervangovereenkomst treedt in werking per 1 mei 2024.