



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft in haar vergadering van 6 juli 2021 ingestemd met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw – gemeente Maastricht, welke in zal gaan per 1 augustus 2021. De gemeente Maastricht heeft al sinds 2007 een generieke (ongelimiteerde) achtervangovereenkomst met het WSW. 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).

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben bij brief van 17 mei 2021 aan alle deelnemende gemeenten gevraagd om in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst. Deze nieuwe achtervangovereenkomst ligt nu voor, met een aantal wijzigingen die de positie van het WSW ten opzichte van deelnemende corporaties en de achtervangers verduidelijken.

Op verzoek van de VNG wordt voor nieuwe leningen de verdeling van de tweede 25% achtervang veranderd. In plaats van 1 gemeente staan in de nieuwe overeenkomst alle gemeenten in de achtervang waar een corporatie Daeb-bezit heeft (sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed), e.e.a. naar rato van de marktwaarde van dat bezit. Dit voorkomt scheve verdelingen tussen gemeenten. Daarnaast gaat het WSW van gemeenten ontvangen renteloze leningen eerder dan nu aan gemeenten terugbetalen. Voor bestaande leningen verandert er niks in de verdeling, maar worden wel enkele algemene veranderingen aangekondigd.

Deelnemende woningcorporaties blijven met deze nieuwe achtervangovereenkomst in staat om tegen optimale financieringsvoorwaarden volkshuisvestelijke prestaties te leveren in onze gemeente.

Beslispunten

1. In te stemmen met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst WSW met ingang van 1 augustus 2021.
2. Kennis te nemen van de aankondiging van het WSW dat er enkele wijzigingen in bestaande achtervangovereenkomsten worden voorbereid. Deze worden naar verwachting later dit jaar aan het college van b&w voorgelegd.
3. De gemeenteraad hiervan op de hoogte te stellen middels raadsinformatiebrief.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 13 juli 2021:

Conform.



1. Aanleiding

De VNG heeft een voorstel gedaan aan het WSW voor een nieuwe achtervangovereenkomst. Dit voorstel is mede gebaseerd op een ledenraadpleging in juni 2020. In deze ledenraadpleging heeft de gemeente Maastricht aangegeven voorstander te zijn van de voorstellen van de VNG. Het WSW heeft de voorstellen van VNG en een aantal wijzigingen als gevolg van het strategisch programma van het WSW verwerkt in een nieuwe standaardovereenkomst. De VNG heeft hieraan haar goedkeuring verleend, middels een besluit van het VNG-bestuur van 15 april jl.).

Het WSW heeft vervolgens per brief van 17 mei jl. deze nieuwe achtervangovereenkomst, welke in zal gaan per 1 augustus as., ter besluitvorming aan de colleges van de deelnemende gemeenten voorgelegd.

Daarnaast wordt op dit moment door het WSW een wijzigingsovereenkomst voorbereid voor aanpassingen in bestaande achtervangovereenkomsten. Deze wijzigingsovereenkomst wordt naar verwachting later dit jaar ter besluitvorming voorgelegd.

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.

De gemeente Maastricht heeft sinds 2007 een generieke (ongelimiteerde) achtervangovereenkomst met het WSW. De essentie van de gemeentelijke achtervang zal door deze nieuwe overeenkomst niet wijzigen. Doordat gemeenten (en ook de Staat) een achtervangpositie innemen, zijn en blijven deelnemende woningcorporaties in staat om tegen optimale financieringsvoorwaarden volkshuisvestelijke prestaties te leveren in onze gemeente. Wel is er een aantal veranderingen in de nieuwe standaard achtervangovereenkomst:

- Een aangepaste verdeelsleutel voor de gemeentelijke achtervang, gebaseerd op de marktwaarde per gemeente van het bezit van elke corporatie;
- Limitering van de achtervang kan alleen nog als de gemeenten waar de corporatie bezit heeft hier een gezamenlijk voorstel voor doen;



- De achtervang voor de nieuwe obligolening wordt geregeld;
- De borgbare doelen zijn aangepast aan de Woningwet 2015;
- De regels rond herfinanciering van bestaande geborgde leningen zijn aangescherpt,
- De terugbetaling van renteloze leningen door het WSW aan de achtervangers wordt beter geregeld.

In het naar verwachting later dit jaar ter besluitvorming voor te leggen wijzigingsvoorstel voor bestaande overeenkomsten zullen met name de borgbare doelen, het moment van terugbetaling van renteloze leningen en de definitie van herfinanciering aangepast worden. Deze worden dan gelijk aan de bepalingen van de nieuwe achtervangovereenkomst.

3. Gewenste situatie

Het is gewenst om in te stemmen met de nieuwe achtervangovereenkomst vanwege de volgende argumenten:

- a) De nieuwe overeenkomst bevat een aantal verbeteringen voor de gemeente als achtervanger. De belangrijkste verbeteringen zijn de inbaarheid bij corporaties door WSW van het obligo, de regels rond de herfinanciering en de terugbetaling van renteloze leningen door het WSW aan de achtervangers.
- b) Het achtervangrisico wordt verdeeld over alle gemeenten waar een corporatie actief is. 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. Weliswaar zijn de investeringen in één jaar meestal niet gelijkmatig verdeeld over het bezit, maar over langere tijd bezien vertonen investeringen een afspiegeling van de marktwaarde van het bezit per gemeente. De nieuwe verdeelsleutel wordt jaarlijks geactualiseerd, dus veranderingen in de omvang en waarde van het bezit worden verwerkt.
- c) Er is brede steun voor de nieuwe achtervangovereenkomst bij betrokken partijen. De overeenkomst is opgesteld door WSW en goedgekeurd door het Ministerie van BZK, de VNG, Aedes en de Deelnemersraad van het WSW (de vertegenwoordiging van deelnemende corporaties). Bovendien is de overeenkomst getoetst door de Autoriteit Woningcorporaties en door Landsadvocaat Pels Rijcken.
- d) Het niet tekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst heeft forse consequenties, omdat het WSW dan geen nieuwe leningen van corporaties meer borgt. Leningen die nodig zijn voor investeringen in het corporatiebezit in Maastricht. Dat betekent dat onze corporaties ongeborgde leningen moet aantrekken (tegen een hogere rente) of dat er door deze corporaties niet meer in onze gemeente wordt geïnvesteerd. Bestaande geborgde leningen



blijven geborgd door het WSW en wij blijven daarvoor in de achtervang staan. De risicopositie van onze gemeente v.w.b. de bestaande geborgde leningen verandert derhalve niet.

Het mee tekenen per lening komt in de nieuwe overeenkomst te vervallen. Ook de mogelijkheid tot limitering van de achtervang naar tijd/bedrag/corporatie wordt beperkt. Omdat de gemeente Maastricht al sinds 2007 naar tevredenheid een generieke (ongelimiteerde) achtervangovereenkomst met het WSW heeft, is het hiervoor vermelde enkel van belang voor gemeenten die nog geen generieke achtervangovereenkomst met het WSW hadden.

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 voor bestaande leningen blijft ongewijzigd en daarmee verandert de risicopositie van de gemeente niet. Voor nieuwe leningen geldt de nieuwe verdeelsleutel, waardoor het risico voor de gemeente een afspiegeling wordt van de marktwaarde van het corporatiebezit per gemeente.

Ten tijde van de ledenraadpleging medio 2020 is onderzocht hoe de achtervangpositie zou wijzigen, indien de verdeelsleutel op de bestaande leningen zou worden toegepast. Voor de gemeente Maastricht betekende dit een daling in de achtervangpositie van € 877 mln. naar ca. € 825 mln. (cijfers ultimo 2019). Een daling van zo'n 6%. Indien dit doorgetrokken wordt voor de nieuwe leningen, dan zou de achtervangpositie met de nieuwe achtervangovereenkomst zo'n 6% lager komen te liggen dan wanneer de huidige achtervangovereenkomst gecontinueerd zou worden. Jaarlijks ontvangen wij van het WSW een overzicht van onze achtervangpositie per ultimo van het afgelopen jaar. Deze cijfers worden in de gemeentelijke jaarrekening opgenomen, onder de 'niet uit de balans blijvende verplichtingen'.



9. Aanbestedingen

N.v.t.

10. Participatie tot heden

Medio 2020 heeft de VNG een ledenraadpleging gehouden. Toentertijd was het initiële voorstel om de nieuwe verdeelsleutel o.b.v. de marktwaarde van het DAEB-bezit toe te passen op zowel de bestaande- als de nieuwe leningen. Naar aanleiding van de uitkomsten van de ledenraadpleging is het voorstel aangepast naar toepassing van de vermelde verdeelsleutel enkel voor de nieuwe leningen.

11. Voorstel

1. In te stemmen met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst WSW met ingang van 1 augustus 2021.
2. Kennis te nemen van de aankondiging van het WSW dat er enkele wijzigingen in bestaande achtervangovereenkomsten worden voorbereid. Deze worden naar verwachting later dit jaar aan het college van b&w voorgelegd.
3. De gemeenteraad hiervan op de hoogte te stellen middels raadsinformatiebrief.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na het positieve collegebesluit zal de nieuwe achtervangovereenkomst in tweevoud ondertekend worden door de manager concernzaken/concerncontroller, 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 augustus 2021.

De wijzigingsovereenkomst voor bestaande leningen zal naar verwachting later dit jaar aan het college van b&w worden voorgelegd.