



B&W-voorstel

Onderwerp	Achtervangovereenkomst gemeente en Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw					
Zaaknr.	588921					
Datum B&W-vergadering	27 februari 2024					
Portefeuillehouder	Dolf Kistemaker					
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal					
Beslispunten	De Achtervangovereenkomst met Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw aan te gaan.					
Samenvatting	Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borgt leningen voor sociale nieuwbouwwoningen waarbij de gemeente Kaag en Braassem dient als achtervang. De bestaande overeenkomst uit 2004 is in 2021 op enkele punten gewijzigd. (AO 2021). WSW en VNG concludeerden dat het niet wenselijk is verschillende achtervangovereenkomsten naast elkaar te laten bestaan. Daarom introduceren WSW en VNG één nieuwe achtervangovereenkomst (AO Nieuw). AO Nieuw zorgt ervoor dat alle rechten en verplichtingen van de gemeente en het WSW ten aanzien van de achtervangpositie van de gemeente uitsluitend worden beheerd door AO Nieuw. Het college heeft besloten de Achtervangovereenkomst aan te gaan.					
Financiële gevolgen / dekking	-					
Openbaarheid voorstel/besluit	Openbaar					
Bijlage(n)			Openbaarheid			
			O	TNO	NAO	G
	- Brief WSW/VNG d.d. 1 november 2023 - Toelichting bij AO Nieuw - Achtervangovereenkomst Nieuw		X			
			X			
X						
Gemeenteraad	N.v.t.					

Inleiding

Sinds 2004 is borgstelling aan toegelaten instellingen een taak van de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De gemeente Kaag en Braassem is -net als alle andere gemeenten- een achtervangovereenkomst aangegaan. Deze achtervangovereenkomst is een randvoorwaarde voor optimale financiering van de volkshuisvestelijke opgave van woningcorporaties in de gemeente. Op 1 augustus 2021 trad een gewijzigde achtervangovereenkomst in werking (AO 2021). Alle vóór 1 augustus 2021 tussen WSW en de gemeente gesloten achtervangovereenkomsten (AO's Bestaand) bleven bestaan naast de AO 2021. Een aantal van de verbeteringen welke doorgevoerd zijn in AO 2021 zouden ook doorgevoerd worden in de AO's bestaand door middel van een wijzigingsovereenkomst. WSW en VNG concludeerden dat het niet wenselijk is verschillende achtervangovereenkomsten naast elkaar te laten bestaan. Daarom introduceren WSW en VNG één nieuwe achtervangovereenkomst (AO Nieuw). AO Nieuw zorgt ervoor dat alle rechten en verplichtingen van de gemeente en het WSW ten aanzien van de achtervangpositie van de gemeente uitsluitend worden beheerd door AO Nieuw. De AO Nieuw bevat een beperkt aantal wijzigingen ten opzichte van AO 2021.

Wat willen we bereiken

Het aangaan van een achtervangovereenkomst met het waarborgfonds betekent dat deelnemers met een geborgde lening investeringen kunnen doen in sociale woningbouw. Zoals opgenomen in het raadsakkoord, de omgevingsvisie en de regionale woonagenda is het belang van realiseren van sociale woningbouw enorm.

Met deze nieuwe en verbeterde achtervangovereenkomst bestaan er niet meer verschillende achtervangovereenkomsten naast elkaar, zodat er nog maar één generieke overeenkomst van toepassing is. Als gevolg hiervan wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen de rechten en verplichtingen van de gemeente en WSW van voor en na 1 augustus 2021. De enige uitzondering hierop is de te hanteren verdeelsleutel voor gemeenten. Voor geborgde geldleningen aangegaan voor 1 augustus 2021 geldt dat de verdeelsleutel zoals opgenomen in de AO's Bestaand van toepassing blijft. Voor geborgde geldleningen aangegaan vanaf 1 augustus 2021 geldt de verdeelsleutel zoals opgenomen in AO 2021. Inhoudelijk wijzigen de verdeelsleutels niet, wel worden ze in AO Nieuw gecombineerd.

Argumenten

Het niet aangaan van de achtervangovereenkomst met het waarborgfonds betekent dat deelnemers voor investeringen een ongeborgde lening moeten aantrekken (tegen een hogere rente). Hierdoor komen investeringen in de sociale woningbouw in het gedrang.

Met deze nieuwe en verbeterde achtervangovereenkomst bestaan er niet meer verschillende achtervangovereenkomsten naast elkaar. Er is dan één generieke overeenkomst van toepassing. De AO Nieuw bevat een beperkt aantal wijzigingen ten opzichte van AO 2021.

Er zijn een aantal overwegingen en definities toegevoegd ten behoeve van de toepasbaarheid en leesbaarheid AO Nieuw.

- Artikel 1 (definities) bevat een aantal nieuwe definities die de leesbaarheid van de overeenkomst bevorderen. Het betreft de definities van Bijdrageverplichting, Borgtochtbepaling, Onderschrijding, Onderschrijdingsmededeling en Prognose. In een aantal andere bepalingen van de AO nieuw zijn tekstuele wijzigingen doorgevoerd ter verbetering van de leesbaarheid.
- In de definitie herfinanciering is een tekstuele verduidelijking aangebracht. De verduidelijking ziet op de mogelijkheid dat herfinanciering mogelijk is ofwel door een storting ofwel door een administratieve afwikkeling van de transactie (met gesloten beurzen).

- De definitie risicovermogen bevat een nieuwe wijziging waarmee tot uitdrukking wordt gebracht dat voor de berekening van het risicovermogen onder vreemd vermogen niet wordt begrepen de voorzieningen die WSW heeft getroffen in het kader van aanspraken op door WSW verstrekte borgtochten.
- In artikel 2 lid 1 is opgenomen dat AO nieuw zowel betrekking heeft op geborgde geldleningen van vóór 1 augustus 2021 als ook op geborgde geldleningen van op of na 1 augustus 2021, alsmede alle toekomstige geborgde geldleningen. Ook is verduidelijkt dat onder aangaan van een geborgde geldlening tevens valt het overnemen van een geborgde geldlening door middel van contractsovername.
- Artikel 5 (verdeelsleutels). WSW paste in AO 2021 de verdeelsleutel voor geborgde geldleningen van op of na 1 augustus 2021 aan in een verdeling op basis van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit van een WSW-deelnemer in een gemeente. Voor alle vóór 1 augustus 2021 aangegane geborgde geldleningen blijft de 'oude' verdeelsleutel, zoals die al gold op grond van de AO's bestaand, van kracht. Inhoudelijk wijzigen de verdeelsleutels niet, wel worden deze in AO nieuw gecombineerd.
- Artikel 5 (10 jaar terugblikperiode schadegemeente). In AO's bestaand en AO 2021 worden twee verschillende perioden gehanteerd voor het vaststellen van schadegemeenten. Dit betreft een periode van 20 jaar voor de AO's bestaand en 0 jaar voor AO 2021, gerekend vanaf het moment van de betreffende aanspraak die leidt tot de verplichting tot het verstrekken van renteloze geldleningen aan WSW. In AO nieuw wordt dit geüniformeerd naar één en dezelfde periode van 10 jaar. De vaststelling van schadegemeenten is bepalend voor de onderlinge draagplicht van gemeenten tot het verstrekken van renteloze geldleningen aan WSW.
- Artikel 7 (geen achtervangpositie voor nieuwe geborgde geldleningen en uitzondering voor herfinanciering). Aan het slot van lid 1 is een toevoeging gedaan voor de goede werking van de achtervang.
- Artikel 10 (nakoming van deze overeenkomst). Deze bepaling bevat ter bevordering van de werking van het achtervangstelsel enkele tekstuele verduidelijkingen aan het slot van lid 4. Een eventueel beroep op opschorting of verrekening door de gemeente met het oog op voldoening van haar verbintenissen is uitdrukkelijk uitgesloten.
- Artikel 12 (wijziging van deze overeenkomst). Aan het slot van lid 4 is een toevoeging gedaan voor de goede werking van de achtervang.
- Artikel 13 (bijzondere omstandigheden). Dit artikel bepaalt kort gezegd dat de Staat en gemeenten ook verplicht zijn renteloze geldleningen aan WSW te verstrekken in het uitzonderlijke geval van surséance van betaling, WSW failliet is verklaard of WSW is ontbonden of haar rechtspersoonlijkheid heeft verloren. In dit artikel is een nieuw onderdeel toegevoegd als gevolg van de invoering van de wet Homologatie Onderhands Akkoord (WHOA) in 2021, een nieuwe herstructureringsmaatregel in de faillissementswet.
- Artikel 16 (in werking treding). Dit artikel regelt de inwerkingtreding van de AO nieuw en de verhouding tot de AO's Bestaand en AO 2021.

Kanttekeningen

N.v.t.

Risico's

Er is al sprake van een achtervangovereenkomst. De AO nieuw brengt niet meer of een ander risico met zich mee.

Duurzaamheid

N.v.t.

Participatie en inspraak

Geen participatie nodig.

Financiële consequenties

Het theoretische geval dat de achtervangers op hun achtervangpositie worden aangesproken, doet zich pas voor als het garantievermogen van het WSW dreigt te dalen onder het garantieniveau. In dat geval zullen renteloze leningen aan het WSW moeten worden verstrekt om het garantievermogen weer aan te vullen. Daarbij geldt een vooraf bepaalde verdeling, namelijk dat het Rijk 50% voor zijn rekening neemt en de overige 50% wordt verdeeld onder de deelnemende gemeenten. Hierbij neemt de 'schade'-gemeente de helft op zich van het gemeentelijk aandeel; en alle andere deelnemende niet 'schade'-gemeenten de andere helft op zich van het gemeentelijk aandeel. Het risico blijft dan beperkt tot de gedeerde rente.

Regio

N.v.t.

Communicatie

De corporaties MeerWonen en Woondiensten Aarwoude zullen over het besluit geïnformeerd worden.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Dolf Kistemaker	19 februari 2024
Ambtelijk is afgestemd met:	
Clustermanager Ruimte & Sociaal	
Middelen	
Kies een item.	
Kies een item.	
Kies een item.	
Kies een item.	