



Aan de gemeenteraad

datum 28 maart 2024
behandeld door E. Havelaar
ons kenmerk 2024-0016478
onderwerp Nieuwe achtervang-
overeenkomst WSW

Geachte heer/mevrouw,

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben ons per brief van 1 november 2023 (bijlage 1) gevraagd om in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst. Gezien het belang van de achtervangovereenkomst voor het bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen hebben wij de nieuwe achtervangovereenkomst op 26 maart 2024 vastgesteld.

In deze brief leest u meer over WSW en de verbetering van de nieuwe achtervangovereenkomst.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

WSW is een privaatrechtelijke stichting die borging op leningen aan corporaties verstrekt. Voor Papendrecht is dat Woonkracht10. Dat betekent dat WSW de betalingsverplichtingen (rente en aflossing) van leningen overneemt als Woonkracht10 daar zelf niet meer aan kan voldoen. Door borg te staan voor leningen kan Woonkracht10 goedkoper leningen aantrekken. Daardoor wordt Woonkracht10 geholpen bij hun kernactiviteit: het bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen.

Verbeteringen nieuwe achtervangovereenkomst

WSW en de VNG concludeerden dat het niet wenselijk is om verschillende overeenkomsten naast elkaar te laten bestaan. Daarom introduceren WSW en VNG nu één nieuwe achtervangovereenkomst tussen WSW en onze gemeente ter vervanging van alle voorgaande overeenkomsten. Hierdoor is er één set voorwaarden en ontstaat er meer duidelijkheid.

De belangrijkste verbeteringen 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.

Deze verbeteringen worden nader toegelicht in de bijlage bij de ontvangen brief van WSW (bijlage 2).

De nieuwe achtervangovereenkomst treedt per 1 mei 2024 in werking. Vanaf dat moment wordt de volledige achtervang beheerst door één overeenkomst tussen ons en het WSW.

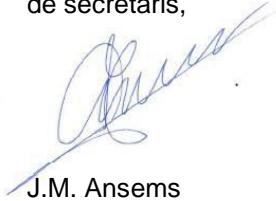
Uitvoering

De gemeente ontvangt, net als nu, jaarlijks een overzicht van haar achtervangpositie. Woonkracht10 wordt geïnformeerd door WSW nadat de overeenkomst is ondertekend.

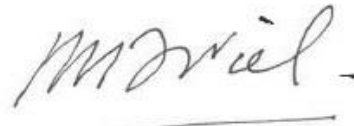
Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
de secretaris, de burgemeester,



J.M. Ansems



M.J.M. van Driel

Bijlage 1

Brief nieuwe achtervangovereenkomst 1819 Gemeente Papendrecht

Bijlage 2

Toelichting bij AO Nieuw

1819 Gemeente Papendrecht
het college van burgemeester en wethouders
Postbus 11
3350 AA PAPENDRECHT

Geacht college,

Met deze brief bieden wij u uw nieuwe achtervangovereenkomst ('AO Nieuw') met Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') aan. Wij vragen uw gemeente de voor ondertekening van AO Nieuw benodigde besluitvorming te doorlopen, na besluitvorming deze rechtsgeldig te (laten) ondertekenen en nadien de ondertekende AO Nieuw uiterlijk 31 maart 2024 aan WSW terug te sturen. AO Nieuw treedt in werking op 1 mei 2024.

In het vervolg van deze brief lichten wij toe waarom u AO Nieuw ontvangt en informeren wij u over de vorm en de inhoud van AO Nieuw. Ook vertellen wij u waar u meer informatie kunt vinden en waar u terecht kunt met vragen.

De achtervangovereenkomst tussen uw gemeente en WSW is een randvoorwaarde voor optimale financiering van de volkshuisvestelijke opgave van woningcorporaties in uw gemeente. Op 1 augustus 2021 trad een gewijzigde achtervangovereenkomst tussen WSW en uw gemeente in werking ('AO 2021'). Alle vóór 1 augustus 2021 tussen WSW en uw gemeente gesloten achtervangovereenkomsten ('AO's Bestaand') bleven bestaan naast de AO 2021. In AO 2021 voerden wij een aantal belangrijke verbeteringen door. In onze communicatie aan uw gemeente over AO 2021 kondigden wij toen al aan dat wij voornemens waren een aantal van die verbeteringen ook door te voeren in de AO's Bestaand door middel van een wijzigingsovereenkomst.

WSW en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten ('VNG') concludeerden gezamenlijk dat het echter niet wenselijk is verschillende achtervangovereenkomsten naast elkaar te laten bestaan. Daarom introduceren WSW en VNG nu één nieuwe achtervangovereenkomst tussen WSW en uw gemeente ter vervanging van alle voorgaande achtervangovereenkomsten, zodat nog maar één set voorwaarden met uw gemeente van toepassing is. AO Nieuw kwam tot stand door nauwe samenwerking tussen WSW, VNG en de Staat. Deze partijen hebben de overeenkomst ook formeel goedgekeurd.

Eén nieuwe generieke achtervangovereenkomst WSW/gemeente

AO Nieuw – die nu ter ondertekening voorligt - vervangt zowel de AO's Bestaand als AO 2021. AO Nieuw zorgt ervoor dat met ingang van de datum van inwerkingtreding alle rechten en verplichtingen van uw gemeente en van WSW ten aanzien van de achtervangpositie van uw gemeente uitsluitend worden beheerst door AO Nieuw.

Als gevolg hiervan wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen de rechten en verplichtingen van uw gemeente en WSW van vóór en vanaf 1 augustus 2021. De enige uitzondering hierop is de te hanteren verdeelsleutel voor gemeenten.

Wijzigingen in de nieuwe achtervangovereenkomst met WSW

Voor AO Nieuw namen wij AO 2021 als uitgangspunt. Wij voegden enkele bepalingen toe voor de toepasbaarheid van AO Nieuw en wij voerden enkele wijzigingen door ter verduidelijking. Deze wijzigingen lichten wij toe in de toelichting die wij meesturen met deze brief.

Voor wat betreft de voor gemeenten te hanteren verdeelsleutels geldt dat voor geborgde geldleningen aangaan vóór 1 augustus 2021 de verdeelsleutel zoals opgenomen in de AO's Bestaand van toepassing blijft. Voor geborgde geldleningen aangaan vanaf 1 augustus 2021 geldt de verdeelsleutel zoals opgenomen in AO 2021. Inhoudelijk wijzigen de verdeelsleutels niet, wel worden ze in AO Nieuw gecombineerd.

Meer informatie

Wanneer u meer informatie over AO Nieuw wilt ontvangen, dan kunt u daarvoor vanzelfsprekend bij ons terecht. Dat kan op verschillende manieren.

1. Op het [informatieplatform](#) van WSW. Op dit platform vindt u:
 - a. wat wij u vragen: alle informatie over uw besluitvorming, ondertekening van de overeenkomst en wat wij graag van u retour ontvangen en waar u dat naartoe kunt sturen.
 - b. een animatie die toelicht hoe wij kwamen tot AO Nieuw.
 - c. een toelichting op de werking van de verschillende (gecombineerde) verdeelsleutels.
 - d. een animatie uit 2021 over de achtergrond van het borgstelsel.
2. Op de website van WSW (www.wsw.nl). Hierop plaatsten wij (i) deze brief, (ii) AO Nieuw (in word-format), (iii) de toelichting bij AO Nieuw en (iv) het informatieplatform.

Ook op de website van VNG (www.vng.nl) kunt u terecht voor meer informatie (gebruikt u daarvoor de zoektermen 'Waarborgfonds Sociale Woningbouw' of 'achtervangovereenkomst'). Daar vindt u onder meer een [model-collegebesluit](#) die u kunt gebruiken voor uw besluitvorming.

Wat wij u vragen

In het kort vragen wij u AO Nieuw rechtsgeldig te (laten) ondertekenen. Vervolgens vragen wij u deze zo spoedig mogelijk daarna – maar uiterlijk op 31 maart 2024 – aan WSW terug te sturen, samen met het college-of raadsbesluit en - voor zover van toepassing - het (onder)mandaatbesluit. Alle informatie over besluitvorming, ondertekening en het terugsturen van de ondertekende overeenkomst vindt u op ons informatieplatform.

Vragen

Heeft u inhoudelijke vragen over AO Nieuw dan kunt u WSW bereiken via het e-mailadres achtervangovereenkomst@wsw.nl of op telefoonnummer 035-5286400. Heeft u beleidsmatige vragen, dan kunt u terecht bij VNG via info@vng.nl of op telefoonnummer 070-3738393.

Ons kenmerk BO/20231101
Onderwerp Nieuwe achtervangovereenkomst WSW/gemeente
Pagina 3/3

Met vriendelijke groet,
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Vereniging van Nederlandse Gemeenten



R. Rötscheid
Bestuursvoorzitter



A.J. Vermuë
Directeur Leefomgeving

Bijlagen:

- AO Nieuw
- Toelichting bij AO Nieuw

Toelichting bij AO Nieuw

De in deze bijlage gebruikte definities hebben de betekenis die daarin wordt toegekend in de brief.

Deze bijlage adresseert de wijzigingen in AO Nieuw ten opzichte van de AO's Bestaand. In dit kader is van belang dat WSW medio 2021 gemeenten al informeerde over AO 2021 die WSW destijds met gemeenten sloot. WSW kondigde toen al aan dat hij voornemens was ook de AO's Bestaand, die naast AO 2021 bleven bestaan, te gaan wijzigen met als doel de verbeteringen die onderdeel uitmaken van AO 2021 ook toe te passen op de AO's Bestaand. Dit doet WSW door de AO Nieuw te introduceren.

AO Nieuw is opgesteld op basis van de AO 2021. Om die reden gaat deze bijlage onder 1. ter volledigheid ook kort in op voornaamste wijzigingen tussen AO 2021 en de AO's Bestaand. Hierover zijn gemeenten in 2021 reeds uitvoeriger geïnformeerd. Daarnaast adresseert deze bijlage onder 2. de wijzigingen in AO Nieuw ten opzichte van AO 2021.

1. Wijzigingen in AO 2021 ten opzichte van de AO's Bestaand

De wijzigingen die in 2021 zijn doorgevoerd, zorgden voor (i) het voorkomen van verdere scheefheid in de achtervangpositie van gemeenten, (ii) verbeterde afspraken over terugbetaling van renteloze geldleningen door WSW aan Staat en gemeenten, (iii) verbeterde afspraken over de mogelijkheid tot herfinanciering, (iv) verwerking van ontwikkelingen vanuit het strategisch programma van WSW, (v) oplossen van ontstane discrepantie tussen de AO's Bestaand en de veranderde wetgeving en praktijk, onder andere ten aanzien van de borgbare doelen, en (vi) een algehele modernisering van de achtervangovereenkomsten.

Op een aantal van deze onderwerpen gaan wij hieronder nogmaals kort in. Het betreft een toelichting op:

- Terugbetaling van renteloze geldleningen
- Herfinanciering
- Borgbare doelen
- Algehele modernisering

Terugbetaling van renteloze geldleningen

Het moment van terugbetaling van renteloze geldleningen is nader gespecificeerd. Het minimale risicovermogen van WSW, dat relevant is voor het moment waarop WSW overgaat tot terugbetaling van renteloze geldleningen aan achtervangers, is gewijzigd van 1% naar 0,65% (als percentage van het totaal geborgd schuldrestant). Dat betekent dat WSW ontvangen renteloze geldleningen op een eerder moment gaat terugbetalen aan Staat en gemeenten. De liquiditeit van WSW blijft onverkort gewaarborgd onder de achtervangovereenkomsten. Achtervangers blijven verplicht in dezelfde situaties renteloze geldleningen aan WSW te verstrekken.

Herfinanciering

De mogelijkheid van borging van herfinanciering, alsmede de dekking daarvoor door de achtervang en de omvang daarvan, is duidelijker omschreven. Het is voor de continuïteit van deelnemers van WSW belangrijk voldoende zekerheid te hebben dat verplichtingen die zij aangaan langjarig gefinancierd kunnen worden.

Borgbare doelen

In 2007 ging WSW over van projectfinanciering naar balansfinanciering. Hierdoor bestaat er geen koppeling meer tussen een specifieke geldlening en vastgoed. Om die reden verwijzen de achtervangovereenkomsten nu naar 'borgbare doelen', zoals verwoord in de Woningwet, in plaats van specifieke woongelegenheden. Hiermee sluiten de achtervangovereenkomsten weer aan bij de huidige praktijk.

Algehele modernisering

AO 2021 is geheel gemoderniseerd in taalgebruik en sluit aan op huidige wet- en regelgeving.

2. Aanvullende wijzigingen in AO Nieuw ten opzichte van AO 2021

De AO Nieuw bevat ook een beperkt aantal wijzigingen ten opzichte van de AO 2021.

Toegevoegde overwegingen en definities ten behoeve van de toepasbaarheid en leesbaarheid AO Nieuw

WSW heeft een aantal overwegingen toegevoegd die de verhouding tussen AO's Bestaand, AO 2021 en AO Nieuw duiden. Artikel 1 (definities) bevat een aantal nieuwe definities die met het oog daarop zijn toegevoegd en enkele nieuwe definities die de leesbaarheid van de overeenkomst bevorderen. Het betreft onder meer de definities van Bijdrageverplichting, Borgtochtbetaling, Onderschrijding, Onderschrijdingsmededeling en Prognose. In een aantal andere bepalingen van de AO Nieuw zijn tekstuele wijzigingen doorgevoerd ter verbetering van de leesbaarheid.

Definitie Herfinanciering (artikel 1)

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).

Definitie Risicovermogen (artikel 1)

In AO 2021 voerden wij al een wijziging door in de definitie Risicovermogen. Dit om de classificatie van voorzieningen in de jaarrekening te ondervangen. Voortschrijdende inzichten maken dat een nieuwe wijziging van de definitie Risicovermogen noodzakelijk is.

De definitie Risicovermogen bevat daarom een nieuwe wijziging waarmee tot uitdrukking wordt gebracht dat voor de berekening van het Risicovermogen onder 'vreemd vermogen' (zoals in de aanhef van de definitie Risicovermogen genoemd) niet wordt begrepen de voorzieningen die WSW heeft getroffen en de kort- en langlopende schulden van WSW in het kader van aanspraken op door WSW verstrekte borgtochten.

Dit komt erop neer dat wanneer WSW wordt aangesproken op door WSW verstrekte borgtochten en daaruit voortvloeiende toekomstige betalingsverplichtingen op zijn eigen balans moet opnemen als voorziening dan wel als kort- of langlopende schuld, dit niet meetelt in het Risicovermogen. Het gaat nadrukkelijk niet om andere kort- of langlopende schulden anders dan verplichtingen uit hoofde van verstrekte borgtochten. In dit kader is het relevant te benoemen dat dit de werking van het achtervangstelsel dus niet wijzigt.

De aanvulling in de definitie Risicovermogen is bedoeld ter voorkoming van onwenselijke gevolgen door mogelijke (wijzigingen in) accountinguitgangspunten, en beoogt niet om materiële wijzigingen aan te brengen in de wijze waarop het Risicovermogen wordt berekend noch om sneller of eerder sprake te laten zijn van een overschrijding van het Risicovermogen. De Staat en gemeenten blijven renteloze geldleningen verstrekken op basis van liquiditeitsbehoefte.

Toepasselijkheid overeenkomst (artikel 2)

In lid 1 is opgenomen dat AO Nieuw betrekking heeft op zowel 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 (dit doet zich voor in geval van activa/passiva-transacties), (af)splitsing of fusie.

Verdeelsleutels (artikel 5)

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.

Voor de leesbaarheid zijn ook enkele definities toegevoegd.

10 jaar terugblikperiode schadegemeente (artikel 5)

In AO's Bestaand en AO 2021 worden twee verschillende perioden gehanteerd voor het vaststellen van schadegemeenten. Dit betreft perioden van twintig (20) jaar voor de AO's Bestaand en nul (0) jaar voor AO 2021, gerekend vanaf het moment van de betreffende aanspraak die leidt tot de verplichting tot het verstrekken van renteloze leningen 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.

Geen achtervangpositie voor nieuwe geborgde geldleningen en uitzondering voor herfinanciering (artikel 7)

Aan het slot van lid 1 is een toevoeging gedaan voor de goede werking van de achtervang.

Nakoming van deze overeenkomst (artikel 10)

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.

Wijziging van deze overeenkomst (artikel 12)

Aan het slot van lid 4 is een toevoeging gedaan voor de goede werking van de achtervang.

Bijzondere omstandigheden (artikel 13)

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 (huidig sub a), WSW failliet is verklaard (huidig sub b) of WSW is ontbonden of haar rechtspersoonlijkheid heeft verloren (sub c).

In dit artikel is een nieuw onderdeel b toegevoegd (voorbereiding van een onderhands akkoord en de aanwijzing van een herstructureringsdeskundige) als gevolg van de invoering van de Wet Homologatie Onderhands Akkoord (WHOA) in 2021, een nieuwe herstructureringsmaatregel in de Faillissementswet.

Inwerkingtreding (artikel 16)

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van de AO Nieuw en de verhouding tot de AO's Bestaand en AO 2021.