Overzicht wijzigingen Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De nieuwe versie is een samenvoeging van twee separate regelingen. Hieronder vatten we voor u de belangrijkste wijzigingen samen:

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

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

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

Definitie Herfinanciering (artikel 1)
In de definitie Herfinanciering is een tekstuele verduidelijking aangebracht. De verduidelijking ziet toe op de mogelijkheid dat herfinanciering mogelijk is ofwel door een storting ofwel door een administratieve afwikkeling van de transactie.

Definitie Risicovermogen (artikel 1)
De definitie Risicovermogen bevat 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 onderschrijding 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 contractsoverneming (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 (diensten van algemeen economisch belang) 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.

10 jaar terugkijkperiode 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.