gemeente Terschelling

Raadsvoorstel

Onderwerp: **Wijziging overeenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Jaar/nummer: **2024-254-O**

In behandeling bij: **Wethouder van Essen**

Voorstel

De gewijzigde achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) vaststellen.

Samenvatting

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ondersteunt woningbouwverenigingen en corporaties bij de uitvoering van hun kernactiviteit en dat is het bouwen en beheren van huurwoningen. Het WSW staat garant voor de rente- en aflossingsverplichtingen van deelnemende corporaties waardoor zij toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen optimale voorwaarden. Het is een achtervangconstructie van Rijk, provincies en gemeenten samen. De WSW borgt alleen leningen als de leningovereenkomst een gemeente vermeldt als achtervanggemeente.
Op 1 augustus 2021 trad een gewijzigde achtervangovereenkomst tussen Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de gemeente Terschelling in werking Alle vóór 1 augustus 2021 tussen WSW en de gemeente Terschelling gesloten achtervangovereenkomsten bleven bestaan naast deze gewijzigde overeenkomst. In de communicatie is toen reeds aangegeven dat een aantal wijzigingen in de overeenkomst van 2021 ook doorgevoerd zouden worden in de bestaande overeenkomsten.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten concludeerden echter dat het niet wenselijk is om verschillende achtervangovereenkomsten naast elkaar te laten bestaan. Om die reden is er een nieuwe achtervangovereenkomst opgesteld tussen WSW en de gemeente Terschelling welke alle voorgaande achtervangovereenkomsten vervangt.
De vastgestelde achtervangovereenkomst dient uiterlijk 31 maart te zijn ontvangen door WsW.

Toelichting

Deze zogenoemde AO Nieuw vervangt alle voorgaande achtervangovereenkomsten zodat er nog maar één set voorwaarden van toepassing is. Voor het opstellen van deze nieuwe overeenkomst is de overeenkomst uit 2021 als uitgangspunt gebruikt. Daarop zijn enkele bepalingen toegevoegd en enkele wijzigingen doorgevoerd ter verduidelijking.

De wijzigingen zijn als volgt op te delen:

1. Wijzigingen in AO 2021 ten opzichte van de bestaande AO's
2. Aanvullende wijzigingen in AO Nieuw ten opzichte van AO 2021
   Deze wijzigingen zijn opgenomen in een was/wordt lijst in bijlage 4.

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, verbetere 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.

Historie

Alle in het verleden aangegane achtervangovereenkomsten worden met deze AO Nieuw vervangen. De wijzigingen in de overeenkomst zijn de hierboven toegelichte punten. Het gaat hier voornamelijk om het toevoegen van enkele bepalingen voor de toepasbaarheid en het doorvoeren van enkele wijzigingen voor verduidelijking.

Voor wat betreft de voor gemeente te hanteren verdeelsleutels geldt specifiek dat deze niet wijzigingen ten opzichte van de bestaande AO's en de AO 2021. Inhoudelijk wijzigen deze verdeelsleutels niet, ze worden alleen gecombineerd in de AO Nieuw.

De gemeente Terschelling had ultimo 2022 10 achtervangovereenkomsten welke onder de verschillende regimes vallen (AO Bestaand en AO 2021). Deze worden nu allemaal samengevoegd onder deze AO Nieuw. De te hanteren verdeelsleutels blijven echter gehandhaafd zoals afgesproken in de bestaande AO's en de AO 2021.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Er zijn geen wijzigingen in de juridische gevolgen.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Het borgen van leningen via het WSW maakt het mogelijk dat de woningcorporaties hun taken op het gebied van volkshuisvesting binnen onze gemeente mogelijk maken.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Het borgstelsel van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kent een zekerheidsstructuur die bestaat uit meerdere lagen. Voorop staat dat woningcorporaties zelf rente en aflossing moeten betalen en zij onderpand inzetten bij WSW als zekerheid. Hierbij voert WSW risicomanagement door jaarlijks deelnemers te beoordelen en houdt de Autoriteit woningcorporaties toezicht op woningcorporaties om te beoordelen of ze opereren binnen de wettelijke kaders.

Mocht het zich onverhoopt voordoen dat WSW wordt aangesproken op een geborgde geldlening, dan fungeren het risicovermogen van het WSW en de verstrekte zekerheden als eerste buffer. De zekerheden zijn het hypotheekrecht van WSW op corporatiebezit. De tweede laag wordt gevormd door het obligo[1] dat deelnemers verplicht zijn aan WSW te betalen. Pas wanneer dat niet voldoende is, verstrekken de Staat en gemeenten als achtervangers op basis van achtervangovereenkomsten renteloze geldleningen aan het WSW. Dankzij de risicobeheersing van WSW, het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties, het ingezette onderpand, en het obligo van deelnemers is het risico voor gemeenten zeer beperkt en feitelijk nagenoeg nihil.

Communicatie/interactiviteit

Niet van toepassing

Advies van de raadscommissie

Ter inzage liggende stukken

1. AO nieuw WsW gemeente
2. Toelichting bij AO nieuw
3. Brief nieuwe achtervangovereenkomst 2118 Gemeente Terschelling
4. Overzicht wijzigingen Waarborgfonds Sociale Woningbouw

[1] **Aan te houden geldbedrag in verband met potentieel kredietrisico**

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 30 januari 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,	mr. R.S. Cazemier,
secretaris/directeur	wnd. burgemeester