

## Besluit van college B&W van Huizen

<b>Zaaknummer / Documentnummer</b>	Z.337012 / D.1676461
<b>Datum document</b>	22 maart 2024
<b>Onderwerp</b>	Instemmen met aangaan nieuwe achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw
<b>Opsteller</b>	Heeringa, Karen
<b>Afdeling</b>	team Financieel beleid en beheer
<b>Portefeuillehouder</b>	G. Rebel
<b>Vergadering van</b>	-Niet van toepassing
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Geheimhouding</b>	Nee
<b>Embargo t/m</b>	
<b>Besluit</b>	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
<b>Datum besluit</b>	27 maart 2024

### Toelichting besluit

<b>Advies</b>	1. Instemmen met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst tussen de gemeente en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
<b>Gewijzigd besloten</b>	
<b>Aanleiding</b>	<p>Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) vragen in de brief van 1 november 2023 (zie bijlagen 1 en 2) in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst (AO) met ingang van 1 mei 2024, voor de gemeente Huizen (zie bijlage 3) en deze uiterlijk 31 maart 2024 ondertekend te retourneren aan WSW.</p> <p>Het WSW dient over een door de gemeente ondertekende AO te beschikken.</p> <p>Het WSW borgt leningen van woningcorporaties. Corporaties zijn hierdoor in staat om met gunstige financieringsmogelijkheden sociale huurwoningen te realiseren en</p>

in stand te houden. Het rijk en de gemeenten staan elk voor 50% in de achtervang bij het WSW (25% wordt verdeeld over alle gemeenten en 25% wordt toegerekend aan één gemeente die in de lening overeenkomst is vermeld of aan de gemeenten waar de corporatie sociale huurwoningen bezit). Wanneer een corporatie in financiële problemen raakt, zorgt het WSW dat rentebetalingen en aflossing van leningen doorgaan. Het WSW betaalt dit uit eigen kapitaal. Dat kapitaal kan worden aangevuld door obligo bij alle deelnemende corporaties op te halen. Pas wanneer dat onvoldoende is, komen rijk en gemeenten als achtervanger in beeld om renteloze leningen te verstrekken. Het risico voor de achtervangers is overigens beperkt, tot nu toe heeft het WSW daar nooit een beroep op gedaan.

**Kaders** Niet van toepassing.

**Doel/beoogd effect** Niet van toepassing.

**Argumenten**

In te stemmen met het aangaan van een nieuwe AO (zie bijlage 3) tussen de gemeente en het WSW, met ingang van 1 mei 2024:

*Ad 1a. De nieuwe AO vervangt alle voorgaande overeenkomsten.*

Gemeente Huizen heeft een AO met WSW en staat in lening overeenkomsten genoemd voor de volgende corporaties: Stichting de Alliantie, Stichting Dudok wonen, Stichting HABION en Stichting Woonzorg Nederland.

De verbeteringen zoals die per 1 augustus 2021 zijn doorgevoerd moeten ook van toepassing worden verklaard worden voor de achtervang zoals die geldt bij leningen die aangegaan zijn voor 1 augustus 2021. Dit kan door een wijzigingsovereenkomst of een volledige nieuwe AO. Het WSW en de VNG zijn tot de conclusie gekomen dat het beter is dat alle rechten en verplichtingen beheerst worden door één AO die de voorgaande overeenkomsten vervangt.

*Ad 1b. De nieuwe overeenkomst bevat verbeteringen ten opzichte van de overeenkomsten van voor 1 augustus 2021.*

De nieuwe overeenkomst bevat een aantal verbeteringen voor de gemeente als achtervanger. Deze waren al van toepassing sinds 1 augustus 2021 (hiermee heeft uw college op 21 september 2021 mee ingestemd), maar worden nu ook doorgevoerd voor de periode voor 1 augustus 2021.

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 (zie bijlage 2).

De standaardachtervangovereenkomst die wordt gebruikt als basis voor deze nieuwe overeenkomst is opgesteld door WSW en goedgekeurd door het Ministerie van BZK en de VNG. Bovendien is de standaardovereenkomst getoetst door landsadvocaat Pels Rijcken (zie bijlage 4).

*Ad 1c. Een beperkt aantal aanvullende wijzigingen is doorgevoerd ten opzichte van de overeenkomst die van toepassing is sinds 1 augustus 2021*

Op een aantal punten is de standaardovereenkomst verder aangepast ten opzichte

van de versie zoals die sinds 1 augustus 2021 toegepast wordt. Het gaat dan onder meer om het toevoegen van overwegingen en definities, het aanpassen van de definities met betrekking tot herfinanciering en risicovermogen, de toepasselijkheid van de overeenkomst en de combinatie van de verdeelsleutels. Deze wijzigingen zijn ook doorgevoerd in de voorliggende nieuwe AO tussen de gemeente en WSW.

*Ad 1d. De verdeelsleutel voor het achtervangrisico wordt niet gewijzigd.*

Met ingang van 1 augustus 2021 wordt in de AO's het risico verdeeld over alle gemeenten waar een corporatie actief is. Dit voorkomt een verdere scheefheid in de achtervangpositie van gemeenten. 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. De nieuwe verdeelsleutel wordt jaarlijks geactualiseerd, dus veranderingen in de omvang en waarde van het bezit worden verwerkt. Voor geborgde geldleningen aangegaan voor 1 augustus 2021 is de verdeelsleutel niet gewijzigd per 1 augustus 2021. Ook met deze nieuwe overeenkomst wijzigen de verdeelsleutels niet, wel worden ze in één AO gecombineerd.

#### **Kanttekeningen**

Niet van toepassing.

#### **Alternatieven**

Het niet instemmen en ondertekenen van de nieuwe AO heeft als consequentie dat voor geborgde leningen van voor 1 augustus 2021 de ongewijzigde AO van toepassing blijft zonder de verbeteringen die in de nieuwe overeenkomst zijn doorgevoerd. Voor alle geborgde leningen na die datum zijn de verbeterde voorwaarden wel van toepassing, behalve de verbeteringen die in de laatste standaardovereenkomst zijn doorgevoerd. Er blijven voor de gemeente bovendien twee of meer overeenkomsten van toepassing. Naast het niet doorvoeren van de verbeteringen is dit omwille van het overzicht en de beheersbaarheid niet wenselijk. De rechten en plichten van de gemeente zijn dan immers opgenomen in meerdere overeenkomsten.

#### **Financiën**

De achtervang van bestaande leningen blijft ongewijzigd, dus de risicopositie van de gemeente verandert niet. Het voorstel heeft geen financiële consequenties. Voor nieuwe leningen sinds 1 augustus 2021 gold reeds de nieuwe verdeelsleutel, waardoor het risico voor de gemeente een afspiegeling wordt van de marktwaarde van het corporatiebezit per gemeente.

#### **Participatie**

Niet van toepassing.

#### **Communicatie**

De nieuwe AO is ook van belang voor de in de gemeente werkzame corporaties. Zij worden geïnformeerd door WSW nadat de overeenkomst is ondertekend.

#### **Uitvoering en evaluatie**

Zodra het college met de achtervangovereenkomst heeft ingestemd zal tot

ondertekening worden overgegaan. Hierna zal deze naar het WSW worden opgestuurd.

**Geheimhouding** | Niet van toepassing.

**Mede geadviseerd door** | BAJZ  
Robert de Vries

**Bijlagen** |

1. Brief WSW en VNG, van 1 november 2023
2. Toelichting van WSW op de nieuwe achtervangovereenkomst
3. Nieuwe achtervangovereenkomst tussen WSW en Gemeente Huizen
4. Endorsement letter van de landsadvocaat