gemeente Brunssum

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 6 februari 2024
Registratiekenmerk : 202356884
Gemeentebladnr. : 2024/nr. 13
Afdeling opsteller : Financiën en control
Bereikbaar onder : [redacted]
Portefeuillehouder : Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d. : 12-03-2024
Uiterlijke datum : Uiterste datum 12-03-2024
Motivatie datum: Voor 31 maart 2024 dient het besluit medegedeeld te worden aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Aan de raad,

1. Onderwerp

Nieuwe achtervangovereenkomst tussen de gemeente en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) per 1 mei 2024.

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding
Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) vragen in de brief van 1 november 2023 in te stemmen met een nieuwe achtervangovereenkomst voor de gemeente Brunssum (zie bijlagen 1 en 2). Het WSW borgt leningen van woningcorporaties. Corporaties zijn hierdoor in staat om met gunstige financieringsmogelijkheden sociale huurwoningen te realiseren en 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 leningsovereenkomst is vermeld of aan de gemeenten waar de corporatie sociale huurwoningen bezit). Wanner een corporatie in financiële problemen raakt, zorgt het WSW dat rentebetalingen en aflossing van gemeenten 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.

b. Huidige situatie/probleemstelling
De gemeente heeft een achtervangovereenkomst met WSW en staat in leningsovereenkomsten genoemd voor de volgende corporaties: Stichting Weller Wonen, Stichting Wonen Zuid, Vincio Wonen en Wonen Limburg. Sinds 1 augustus 2021 wordt een nieuwe verbeterde achtervangovereenkomst gehanteerd voor alle rechten en verplichtingen die worden aangegaan na die datum. De Raad van de gemeente Brunssum heeft hier op 20 juli 2021 mee ingestemd. Zoals in 2021 door het WSW aangekondigd moeten deze verbeteringen nog verwerkt worden in de oudere achtervangovereenkomsten. VNG en WSW verzoeken de gemeente in te stemmen met één nieuwe generieke achtervangovereenkomst zodat de achtervangpositie van de gemeente uitsluitend wordt beheerst door één overeenkomst. Alle voorgaande overeenkomsten worden hiermee vervangen.

3. Gewenste situatie (WAT?

a. Wat willen we bereiken?
Het instemmen met de nieuwe achtervangovereenkomst tussen de gemeente en WSW, is een randvoorwaarde voor optimale financiering van de volkshuisvestelijke opgave van woningcorporaties in de gemeente Brunssum.

b. Kaders
1. eerdere besluitvorming (BBV nr. 1077723): Raadsbesluit van 20 juli 2021 (Gemeenteblad 2021/57) inzake nieuwe achtervangovereenkomst tussen de gemeente en het WSW.

2. traject tot dusverre: Nieuw afgesloten overeenkomst per 1 augustus 2021 naar aanleiding van genomen raadsbesluit 20 juli 2021.
3. rol/ bevoegdheden college van B en W: De burgemeester zal na akkoordbevinding door de Raad, de nu voorgelegde nieuwe achtervangovereenkomst (bijlage 3 zaaknummer 202373721) dienen te ondertekenen.
4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal): De Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, statuten van WSW, het Reglement van Deelneming, de overeenkomsten WSW-Staat en WSW-VNG.
5. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?: Door in te stemmen met de nieuwe achtervangovereenkomst, blijft het voor woningcorporaties die werkzaamheden uitvoeren binnen de gemeente Brunssum, optimale financiering te verkrijgen voor de aanpak van de volkshuisvestelijke opgave binnen onze gemeente.
6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen: Taakveld 8.3 Wonen en Bouwen. Aan het instemmen met de nieuwe achtervangovereenkomst heeft op dit moment geen financiële gevolgen/consequenties. Dit zal pas gaan spelen als een woningcorporatie niet meer aan zijn betalingsverplichting kan voldoen. Mocht dit zich voordoen dan zal in eerste instantie de sector zelf met een saneringstraject bij WSW de positie overnemen. Als dit niet mogelijk is wordt WSW hierop aangesproken en pas als zij aan de verplichtingen niet kunnen voldoen, het Rijk en de achtervang gemeenten. Het risico dat dit laatste gaat gebeuren wordt laag ingeschat.

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

• De nieuwe achtervangovereenkomst vervangt alle voorgaande overeenkomsten.

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

• 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, maar worden nu ook doorgevoerd voor de periode voor 1 augustus 2021. De belangrijkste verbeteringen zijn:

1. De achtervang voor de nieuwe obligolening wordt geregeld;
2. De regels rond herfinanciering van bestaande geborgde leningen zijn aangescherpt;
3. De borgbare doelen zijn aangepast aan de Woningwet 2015;
4. Algehele modernisering in relatie tot taalgebruik een 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.

• Een beperkt aantal aanvullende wijzigingen zijn 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 achtervangovereenkomst tussen de gemeente en WSW..

- De verdeelsleutel voor het achtervangrisico wordt niet gewijzigd.

Met ingang van 1 augustus 2021 wordt in de achtervangovereenkomsten 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 vóór 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 achtervangovereenkomst gecombineerd.

d. Opties en keuze
Het niet instemmen en ondertekenen van de nieuwe achtervangovereenkomst heeft als consequentie dat voor geborgde leningen van voor 1 augustus 2021 de ongewijzigde achtervangovereenkomst van toepassing blijft zonder 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 2 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.

4. Bijlagen:
- Brief van WSW d.d. 1 november 2023 (zaaknummer 202373719 – Bijlage 1)
- Toelichting WSW VNG bij AO Nieuw nov 2023 (zaaknummer 202373720 – Bijlage 2)
- AO Nieuw WSW-Gemeente achtervangovereenkomst per 1 mei 2024 (zaaknummer 202373721 – Bijlage 3).

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

gemeente Brunssum

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2024/nr. 13
Afdeling : Financiën en control
Registratiekenmerk : 202356884

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2024/nr. 13;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 februari 2024, afdeling Financiën en control ;

Besluit:
In te stemmen met het aangaan van een nieuwe achtervangovereenkomst (AO Nieuw), zoals opgenomen in bijlage 3, tussen de gemeente en de Stichting Sociale Woningbouw (WSW), met ingang van 1 mei 2024, waarbij:

1. De nieuwe achtervangovereenkomst alle voorgaande overeenkomsten vervangt;
2. De nieuwe overeenkomst verbeteringen bevat ten opzichte van de overeenkomst van voor 1 augustus 2021;
3. Een beperkt aantal aanvullende wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van de overeenkomst die van toepassing is sinds 1 augustus 2021;
4. De verdeelsleutel voor het achtervangrisico niet gewijzigd wordt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 maart 2024

De Raad voornoemd,

Voorzitter

Griffier