gemeente Brunssum

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	:	22 juni 2021
Registratiekenmerk	:	1077723
Gemeentebladnr.	:	57
Afdeling	:	Financiën en control
Behandelend ambtenaar	:	P.J.J. Loock
Bereikbaar onder	:	045-5278541 peter.loock@brunssum.nl
Behandelvoorstelnr.	:	1077723
Portefeuillehouder	:	P.M.J. Houben
Raadsverg. d.d.	:	20 juli 2021
Uiterlijke datum	:	(Motivering, wettelijke verplichting c.q. toezegging)

Aan de raad,

1. Onderwerp
Besluitvorming over nieuwe achtervang overeenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)/gemeente inzake borgen leningen woningcorporaties.

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding
De afgelopen 2 jaar werkten het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en deelnemers (woningcorporaties) van WSW aan een programma waarmee zij verbeteringen willen doorvoeren in het huidige borgstelsel. Die verbeteringen moeten het risico beperken dat het WSW een beroep moet doen op de gemeentelijke achtervang.
Op grond hiervan doet VNG een voorstel voor een nieuwe generieke standaard achtervangovereenkomst tussen WSW en gemeente. Dit voorstel is mede gebaseerd op de raadpleging die VNG in juni 2020 onder de gemeenten hield en houdt onder meer in een gewijzigde verdeelsleutel die de gemeentelijke achtervangpositie eerlijker verdeelt, en dat WSW van gemeenten ontvangen renteloze geldleningen eerder dan nu aan gemeenten gaat terugbetalen. Naast een nieuwe achtervangovereenkomst worden ook enkele van de daarin opgenomen verbeteringen doorgevoerd in de bestaande achtervangovereenkomsten die de gemeente heeft ondertekend op basis van het door de Raad van de gemeente Brunssum genomen besluit van 23 mei 1995 (Gemeenteblad 1995/52).
De nieuwe achtervangovereenkomst heeft het besluitvormingsproces binnen BNG, BZK en WSW doorlopen. Daarom wordt deze nu voorgelegd aan de gemeenten. De bedoeling is dat de nieuwe achtervangovereenkomst in werking treedt op 1 augustus 2021. Aan de gemeente wordt gevraagd om deze overeenkomst te ondertekenen. Daarnaast wordt gevraagd om kennis te nemen van de uitgangspunten voor wijziging van onze bestaande achtervangovereenkomsten.

b. Huidige situatie/probleemstelling
<u>De Nieuwe achtervang overeenkomst met WSW:</u>
Benadrukt wordt dat de essentie van de gemeentelijke achtervang niet wijzigt zoals werd vastgelegd in het door de Raad genomen besluit van 23 mei 1995. Doordat gemeenten (en ook de Staat) een achtervangpositie innemen, zijn en blijven deelnemende woningcorporaties ('deelnemers') in staat om tegen optimale financieringsvoorwaarden volkshuisvestelijke prestaties te leveren in de gemeente Brunssum. De Gemeente Brunssum staat in leningovereenkomsten genoemd voor de volgende corporaties: Wonen Limburg, Stichting Weller Wonen, Stichting Wonen Zuid en Vincio Wonen.
De nieuwe achtervang overeenkomst verschilt ten opzichte van de huidige overeenkomst op de volgende onderwerpen:
1. Borgbare doelen
2. Achtervang Obligolening
3. Aanpassing verdeelsleutel en limitering
4. Herfinanciering
5. Verstrekking en terugbetaling van renteloze geldleningen
6. Definities en algehele actualisatie

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken?
Dat woningcorporaties die hun werkzaamheden uitvoeren binnen de grenzen van de gemeente Brunssum ook in de toekomst in staat blijven om dit te kunnen doen. Hierbij ook de risico's voor de gemeente Brunssum te beperken door gebruik te blijven maken van borging via het WSW.

b. Kaders
De Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, statuten van WSW, het Reglement van Deelneming, de overeenkomsten WSW-Staat en WSW-VNG en het raadsbesluit van 23 mei 1995, gemeenteblad 1995/52.

c. Argumenten en overwegingen

Toelichting op de verschillen tussen de nieuwe achtervang overeenkomst en de bestaande overeenkomst:

1. Borgbare doelen
In 2007 ging WSW met toestemming van VNG en Staat over van projectfinanciering naar balansfinanciering. Vanaf dat moment was er geen koppeling meer tussen een specifieke geldlening en vastgoed. In de huidige gemeentelijke achtervang overeenkomst wordt die koppeling nog wel gemaakt en wordt met betrekking tot de bepaling van borgbare doelen op diverse plekken letterlijk verwezen naar het begrip "woongelegenheden". Waar deelnemers geborgde geldleningen voor kunnen aanwenden (waarvoor zij compensatie krijgen) volgt uit de Woningwet (artikel 47 lid 1 en lid 2) en zoals dit nader is uitgewerkt en vastgelegd in de beleidsregels die WSW heeft met Staat en VNG. Bij die 'borgbare doelen' wordt nu aangesloten met deze nieuwe achtervang overeenkomst en sluit de formulering weer aan bij de huidige praktijk.

2. Achtervang Obligolening
Elke deelnemende woningcorporatie sluit een obligo lening af om zeker te stellen dat het vermogen van WSW snel kan worden aangevuld als dit nodig is. Het is een lening die niet direct ter beschikking van het WSW komt. De gemeente treedt op als achtervanger voor de obligo lening omdat deze lening wordt geborgd door WSW. Voordeel voor de gemeenten is dat de obligo bijdrage van deelnemers zekerder is waardoor het risico voor gemeenten afneemt. Conform het voorstel van VNG gaat WSW voor de obligo lening dezelfde verdeelsleutel hanteren als voor andere nieuwe geborgde geldleningen, namelijk verdeling over gemeenten naar rato van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit, een en ander zoals hierna onder 3 vermeld.

3. Aanpassing verdeelsleutel en limitering
Conform voorstel van VNG past WSW de huidige verdeelsleutel voor nieuwe geborgde geldleningen aan in een verdeling op basis van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed van een bepaalde deelnemer in de bepaalde gemeente. Die wijziging ziet alleen op toekomstige geborgde geldleningen en dus niet op al lopende geborgde geldleningen.
Daarnaast is er, als alle gemeenten binnen het werkgebied van een woningcorporatie daarmee instemmen, een mogelijkheid tot limitering. Een inhoudelijke overweging om niet te kiezen voor limitering, is dat woningcorporaties dan optimaal gebruik kunnen blijven maken van de financieringsmogelijkheden bij het WSW. Daarnaast zal het opleggen van een limitering een belemmering zijn bij het maken van de jaarlijkse prestatieafspraken die gemaakt worden tussen de gemeente en de woningcorporaties. De gemeenten Heerlen en Beekdaelen adviseren om die reden ambtelijk hun college om niet te limiteren. Op grond van de hiervoor geschetste overwegingen adviseren wij ook om niet over te gaan tot limitering, ook gezien het geringe risico dat er is voor de gemeente in haar achtervangpositie. Opgemerkt wordt dat als Heerlen of Beekdaelen het ambtelijk advies opvolgen, er ook geen mogelijkheid meer is om te limiteren. Want dat kan dus alleen als alle gemeenten waarin de woningcorporatie actief is, daartoe besluiten.

4. Herfinanciering
De achtervang behoeft een duidelijke definitie van de verplichting tot herfinanciering en duidelijkheid over de eindigheid van die verplichting. Om meer duidelijkheid te verschaffen over de eindigheid van herfinanciering zijn hier voorwaarden aan gekoppeld en is een onderscheid gemaakt voor de situatie die zich kan voordoen: het borgstelsel is (tijdelijk) ontoereikend of een gemeente stapt uit. In beide gevallen gelden herfinancieringsvoorwaarden ter beperking van het risico voor gemeenten. Zo mag herfinanciering in principe alleen voor (herijking van) de obligo lening en verplichtingen in de bestaande voorraad en dienen investeringen in sloop/nieuwbouw (uitbreiding van het bezit) ongeborgd gefinancierd te worden. In aanvulling geldt wanneer een gemeente uitstapt dat de herfinancieringsverplichting maximaal 25 jaar bestaat.

5. Verstrekking en terugbetaling van renteloze geldleningen
Mocht het ooit tot verstrekking van renteloze geldleningen aan WSW komen - hetgeen tot op heden nog niet heeft plaatsgevonden - leidt de aanpassing van het minimale risicovermogen van WSW (van 1% naar 0,65% als percentage van het totaal geborgd schuldrestant) tot eerdere terugbetaling van die renteloze leningen aan gemeenten.

6. Definities en algehele actualisatie
Definities zijn in lijn gebracht met de huidige actualiteit en formulering van de volledige overeenkomst is geactualiseerd naar huidig taalgebruik.

Onderscheid tussen de nieuwe achtervangovereenkomst en wijziging van bestaande achtervangovereenkomsten
Conform de ledenraadpleging van de VNG wordt de nieuwe verdeelsleutel alleen doorgevoerd in de nieuwe generieke standaard achtervangovereenkomst. Deze achtervangovereenkomst gaat gelden voor alle geborgde geldleningen die een deelnemer (woningcorporatie) van WSW aangaat vanaf 1 augustus 2021.
Alle in het verleden aangegane achtervangovereenkomsten blijven gewoon van kracht. Ook de bestaande verdeelsleutel blijft hiervoor gelden. Wel gaat het WSW enkele andere wijzigingen aanbrengen in de bestaande (tot 1 augustus 2021 aangegane) achtervangovereenkomsten. Deze wijzigingen hebben betrekking op het terugbetalingsmechanisme voor renteloze geldleningen (zie hierboven onder 5), het in lijn brengen van de borgingsdoeleinden met huidige wet- en regelgeving (zie hierboven onder 1) en de definitie van herfinanciering (zie hierboven onder 4). Deze wijzigingen leggen zij vast in een wijzigingsovereenkomst tussen WSW en gemeente die later in het jaar ter tekening zal worden aangeboden aan de gemeente.

Door in te stemmen met de ondertekening van de nieuwe achtervangovereenkomst bieden wij de woningcorporaties die werkzaam zijn binnen onze gemeente grens, ook in de toekomst de mogelijkheid om geldleningen aan te gaan tegen gunstige voorwaarden voor het bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen in de gemeente Brunssum.

d. Opties en keuze
Als de gemeente Brunssum besluit om de nieuwe achtervangovereenkomst niet te tekenen dan borgt de WSW geen nieuwe geldleningen meer van deelnemers (woningcorporaties) die werkzaam zijn in de gemeente Brunssum. Dat betekent dat die deelnemer voor investeringen in onze gemeente ongeborgde geldleningen moet aantrekken (met een hoger rentepercentage) of dat er niet meer in onze gemeente geïnvesteerd wordt in sociaal bezit. De gemeente kan dan wel nog zelf garanties afgeven op leningen van de betreffende woningcorporatie maar dan is het risico voor de gemeente vele malen groter aangezien er geen achtervang meer is bij WSW, Staat en overige gemeenten.

4. Bijlagen
- de door de burgemeester te ondertekenen nieuwe overeenkomst tussen WSW en gemeente.

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

Raadsbesluit

Gemeenteblad nr. : 57
Afdeling : Financiën en control
Registratiekenmerk : 1077723

De Raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2021/57;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 juni 2021, afdeling Financiën en control

Besluit:
- in te stemmen met de nieuwe achtervangovereenkomst tussen het WSW en gemeente Brunssum;
- kennis te hebben genomen van de wijzigingen die van toepassing zijn op lopende geborgde geldleningen welke later dit jaar door WSW via een wijzigingsovereenkomst ter tekening zullen worden aangeboden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 JULI 2021

De Raad voornoemd,

Voorzitter griffier