



De leden van de gemeenteraad

Dienstverlening & Bedrijfsvoering
Financiën

Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie

Mark Best

Telefoon

14 010

E-mail

info@lansingerland.nl

Website

www.lansingerland.nl

Verzenddatum 12 april 2019

Ons kenmerk U19.03323

Uw brief van

Onderwerp **Aanvullende informatie
achtervangovereenkomst waarborgfonds
sociale woningbouw**

Geachte heer, mevrouw,

Tijdens de commissievergadering van 3 april 2019 zijn bij de behandeling van *Nieuwe besluitvorming achtervangovereenkomst gemeente Lansingerland - Waarborgfonds Sociale Woningbouw* een aantal vragen gesteld, welke we graag via deze brief beantwoorden.

Vraag: *Als de naam na fusie van de corporatie 3b Wonen blijft, verandert er dan niets in de achtervangovereenkomst?*

Antwoord: de uitbreiding van de huidige garantstelling heeft betrekking op 3B Wonen in haar huidige omvang en is volledig ter dekking van leningen voor herfinanciering, renovatie- en verduurzamingsprojecten binnen Lansingerland die met de gemeente zijn afgesproken. In de commissievergadering deed de portefeuillehouder de toezegging bij een mogelijke fusie of overname te toetsen of de investeringen binnen gemeente Lansingerland financieel en juridisch gestand houden en de raad hierover actief te informeren.

Indien bij een mogelijke fusie wordt gekozen voor een variant waarbij 3B Wonen het bezit van de andere corporatie overneemt en de exploitatie van dit bezit voortzet, hoeft dit geen directe gevolgen voor de huidige achtervangovereenkomst. WSW geeft aan dat de huidige achtervangovereenkomst is gebaseerd op (de onderliggende waarden van) het bezit van 3B Wonen in de gemeente Lansingerland. Dat gegeven verandert niet door de fusie.

Daarnaast gelden een aantal aanvullende voorwaarden bij een mogelijke fusie. De coöperaties zijn verplicht het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) vooraf om goedkeuring te vragen als zij onder de garantstelling van het WSW wil blijven vallen. Het WSW toets of de (nieuwe) corporatie na de fusie duurzaam blijft voldoen aan de kredietwaardigheidseisen van het WSW. Het WSW is voor de gemeente Lansingerland de autoriteit voor het toetsen van de financiële positie van de coöperaties. Zo zal WSW niet instemmen met het fusieverzoek als de geborgde leningenportefeuille van de fusiecorporatie hoger

wordt dan de maximale borgstelling per corporatie die WSW accepteert. Naast de toetsing voorafgaand aan de fusie zal het WSW de coöperatie daarna jaarlijks blijven toetsten.

Naast de goedkeuring door het WSW moeten de corporaties ook goedkeuring ontvangen van het Ministerie. Een van de voorwaarden die het *Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015* stelt is dat de corporatie een zienswijze heeft gevraagd van de betrokken gemeenten. In de zienswijze kan de gemeente de prestatieafspraken met de corporaties opnemen zodat het Ministerie kan nagaan of de (nieuwe) corporatie deze afspraken voldoende laat terugkomen in het fusievoorstel van de corporatie. Indien de gemeente negatief adviseert over een fusie, moet de fuserende corporatie daarop een onderbouwde reactie geven en kan fusie dus niet zomaar doorgang vinden. Hierbij is ook goedkeuring van het WSW één van de aspecten die het Ministerie meeneemt in haar afweging.

Vraag: *Past de achtervangovereenkomst nog bij een mogelijke fusie van 3b Wonen met een andere corporatie die ook buiten onze gemeentegrens actief is?*

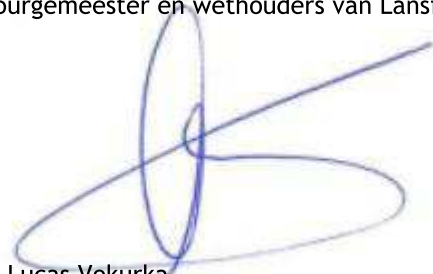
Antwoord: De gemeente staat alleen garant voor achtervangovereenkomsten waarbij het onderliggende bezit (de waarborg) zich in de gemeente Lansingerland bevindt. Naast de zienswijze van de gemeenten en goedkeuring van het WSW zal het Ministerie de voorgenomen fusie toetsten op het feit of de lokale binding in de (nieuwe) corporatie voldoende is gewaarborgd (Artikel 98 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015). Dit artikel is gewijd aan de lokale binding en geeft aan dat in het fusievoorstel de lokale wensen en prestatieafspraken voldoende moeten zijn gewaarborgd in de nieuwe corporatie. Deze prestatieafspraken stelt het college vast en volgt hierbij de door de raad vastgestelde actuele woonvisie.

In onze Nota Garantstelling Gemeente Lansingerland 2015 wordt deze lokale binding afgedwongen in de uitgangspunten. Een gelimiteerde achtervangovereenkomst WSW kan op dit ogenblik alleen verstrekt worden aan een woningbouwcorporatie die uitsluitend werkzaam is binnen de gemeente Lansingerland. Het aangaan van de achtervangovereenkomst is een privaatrechtelijke handeling en een bevoegdheid van het college, wel dient het college (op grond van artikel 2 onder a van het Handvest actieve informatieplicht) de raad vooraf te informeren wanneer hiervan sprake is.

Vraag: *Is financiering van de corporatie via hypothecaire inschrijving mogelijk?*

Antwoord: In de Nota Garantstelling 2015 is gesteld dat garantiestellingen daar waar mogelijk via waarborgfondsen dienen te lopen om de risico's zo veel mogelijk te minimaliseren en de administratieve last voor de gemeente te beperken. Het huidige garantiestelsel van het WSW stelt corporaties in staat om tegen geringe kosten te financieren en brengt voor alle deelnemende partijen (WSW, gemeenten en rijk) de laagste risico's met zich mee. Het WSW is voor de gemeente Lansingerland de autoriteit voor het toetsen van de financiële positie van de corporaties. Kiezen voor een andere wijze van financieren zal naast hogere administratieve lasten ook leiden tot hogere risico's.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Lucas Vokurka
Secretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester