



Informatiebrief (vertrouwelijk)

Zaaknummer: Z - 10028
Documentnummer: Intern 4385
Datum: 25 september 2012
Onderwerp: Beleid t.a.v. achtervangposities voor woningcorporaties door de gemeente
Bijlage(n): -

Geachte Raad,

De laatste weken is er in de media veel aandacht voor de financiële positie van de woningcorporaties. Aanleiding hiervoor is de financiële situatie bij Vestia. Door de verslechterde financiële positie van Vestia is de discussie over gemeente garanties en achtervangposities van gemeenten voor corporaties opnieuw opgerakeld. Waar men er voorheen van uitging dat het risico voor de gemeente nihil was, blijkt nu dat het wel degelijk mogelijk is dat corporaties in de problemen komen en daarmee ook de gemeenten. Het idee dat het volkomen veilig/risicoloos is om garant te staan voor de woningcorporaties is hiermee aan het wankelen gebracht. Gezien de veranderende omstandigheden is de gemeente Voorschoten al enkele maanden bezig om een herziening van het beleid t.a.v. garantstellingen voor de woningcorporaties voor te bereiden. De recente ontwikkelingen maken deze herziening alleen maar urgenter.

Beleid ten aanzien van het aangaan van achtervangposities voor woningcorporaties door de gemeente Voorschoten

Aanleiding

De laatste weken is er in de media veel aandacht voor de financiële positie van de woningcorporaties. Aanleiding hiervoor is de financiële situatie bij Vestia. Door de verslechterde financiële positie van Vestia is de discussie over gemeentegaranties en achtervangposities van gemeenten voor corporaties opnieuw opgerakeld. Waar men er voorheen van uitging dat het risico voor de gemeente nihil was, blijkt nu dat het wel degelijk mogelijk is dat corporaties in de problemen komen en daarmee ook de gemeenten. Het idee dat het volkomen veilig/risicoloos is om garant te staan voor de woningcorporaties is hiermee aan het wankelen gebracht. De gemeente Voorschoten is al enkele maanden bezig om een herziening van het beleid t.a.v. garantstellingen voor de woningcorporaties voor te bereiden. De recente ontwikkelingen maken deze herziening alleen maar urgenter.

Achtergrond achtervang

'De reden van het verzoek van een woningcorporatie aan de gemeente tot het innemen van een achtervangpositie door de gemeente is het voordeel dat corporaties hier financieel van hebben. Doordat de gemeente garant staat voor de geldlening die de corporaties aantrekken voor het financieren van sociale woningbouw, kunnen zij een lening met een veel lagere rente aantrekken bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Op deze manier zijn de kosten voor het financieren van sociale woningbouw lager en is het haalbaarder om sociaal te bouwen. Hoewel het financiële risico voor de gemeente als gevolg van het innemen van deze achtervangposities erg laag is, is het belangrijk het oorspronkelijke doel van deze constructie (het financieel aantrekkelijker dan wel mogelijk te maken om nieuwe sociale woningbouw te realiseren) niet uit het oog te verliezen.'(collegebesluit 2 sept.2011)

Huidig beleid:



gemeente VOORSCHOTEN

De gemeente Voorschoten neemt alleen een achtervangpositie in voor aanvragen voor financiering van sociale woningbouw (huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens en koopwoningen met een koopprijs onder de sociale koopprijsgrens). Aangezien het uitgangspunt is dat de leningen worden aangetrokken om het mogelijk te maken sociale woningbouw voordeliger te financieren, wordt alleen een achtervangpositie ingenomen voor projecten die nog gerealiseerd moeten worden en die mogelijk niet gerealiseerd worden als geen voordeliger lening bij het WSW wordt aangetrokken. Er wordt eenmalig een achtervangpositie ingenomen. Het staat de corporaties vrij om zelf de periode te bepalen waarvoor de lening wordt aangetrokken, er worden geen verlengingen van de achtervangpositie verleend als deze periode afloopt. Van dit laatste uitgangspunt kan worden afgeweken als blijkt dat herfinanciering noodzakelijk is voor significante vernieuwing of verbetering van het bestaande bezit.

Nieuw beleid

Het huidige beleid wordt gecontinueerd. Als gevolg hiervan worden de financiële risico's voor de gemeente beperkt. Om deze risico's ook in de toekomst beperkt te houden, is het echter nodig om een aantal regels toe te voegen.

De voorwaarden die toegevoegd worden zijn de verplichting om de leningen op totaalniveau waarvoor de gemeente garant staat c.q. een achtervangpositie inneemt, af te lossen en het leningenplafond. De corporaties worden verplicht gesteld het totaal van de aangegane leningen binnen de exploitatietermijn van de onderliggende projecten af te lossen. Ter berekening van het leningenplafond dient er op totaalniveau jaarlijks 2% van het totaal van de aangegane leningen te worden afgelost. Dit komt overeen met de door het WSW gehanteerde fictie van 2% jaarlijkse aflossing. Hiermee wordt ook voorkomen dat er aan het eind van de looptijd van de lening herfinanciering nodig is. Daarnaast wordt alleen een achtervangpositie ingenomen voor projecten die aantoonbaar lokaal zijn, waaronder verstaan wordt dat zij op Voorschotens grondgebied gerealiseerd worden. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente Voorschoten garant staat c.q. een achtervangpositie inneemt voor projecten van het gehele concern waar de gemeente, mogelijk, geen enkel voordeel van heeft. Tot slot wordt een leningenplafond ingesteld van € 40 miljoen. Zo lang de leningenportefeuille van een corporatie meer bedraagt dan €40 miljoen, kunnen er geen nieuwe garantstellingen worden aangevraagd.

Afbouw risico voor de gemeente

Op basis van het in september 2011 vastgestelde beleid wordt er in principe geen achtervangpositie meer ingenomen voor herfinanciering, tenzij hier al afspraken over zijn gemaakt. Dit geldt door de projecten: 25 woningen Sixlaan, 41 woningen Bijdorp, verzorgingshuis Forescate, 27 woningen Parkstraat en 15 woningen Bertus van Akenlaan. Deze projecten worden alsnog aangevuld met de navolgende projecten:

- Rossinidreef en Richard Wagner (in 2014 lineaire herfinanciering van de leningen t.b.v. financiering overname).
- 61 woningen Starrenstaete (in 2025 herfinanciering van nieuwbouwlening).
- 74 woningen Vlietwijk, plandeel 1 en 39 woningen Krimwijk II, plandeel A (in 2040 lineaire herfinanciering van de nieuwbouwleningen).
- 67 woningen Catalpa en 61 woningen Clivia (in 2041 lineaire herfinanciering van nieuwbouwleningen).

Bij de hoogte van deze herfinanciering zullen wij rekening houden met de 2% fictieve jaarlijkse aflossing, zodanig dat het leningenplafond niet wordt overschreden.



gemeente VOORSCHOTEN

Daarnaast zal de gemeente een achtervangpositie innemen voor de (opgeleverde) nieuwbouwprojecten Parkwachters en Krimwijk II, plandeel H+I Park Allemansgeest (beiden t.b.v. aan te trekken langlopende fixeleningen). De gemeente heeft voor de financiering van de (opgeleverde) renovatieprojecten Richard Wagner en Rossinidreef (beiden langlopende lineaire lening) reeds een achtervangbesluit genomen.

De gemeente heeft een achtervangpositie ingenomen voor vier partijen:

- Florence heeft een garantstelling voor € 1.663.862,- gekregen. Deze lening wordt in jaarlijkse termijnen afgelost en loopt af in 2031.
- Woonzorgcentra Haaglanden hebben drie garantstellingen gekregen voor in totaal € 3.019.682,-. Deze leningen worden in jaarlijkse termijnen afgelost en lopen af in respectievelijk 2013, 2014 en 2015.
- Woningbouwvereniging de Sleutels heeft twee garantstellingen gekregen voor in totaal € 4.926.813,-. Deze leningen worden in jaarlijkse termijnen afgelost. De eerste lening is in 2010 afgelost, er rest nu een garantstelling van € 2.431.022,- die eveneens in jaarlijkse termijnen wordt afgelost en afloopt in 2031.
- Woonzorg Nederland heeft veertien achtervangposities gekregen voor in totaal €108,21 miljoen. In vier van deze leningen zit een aflossingscomponent, de andere tien leningen worden aan het einde van de looptijd in zijn geheel afgelost en lopen af tussen 2012 en 2042.

Dankzij de huidige bekende nieuwbouwprojecten van Woonzorg Nederland zal het bedrag waarvoor de gemeente Voorschoten garant staat c.q. een achtervangpositie inneemt bij Woonzorg Nederland stijgen tot € 147 miljoen per ultimo 2012. Voor de garantstellingen c.q. achtervangposities die nog aangevraagd gaan worden geldt dat Woonzorg Nederland voor deze bedragen leningen moet afsluiten, die het overeengekomen leningenplafond niet zullen overschrijden. Dit betekent dat de huidige garantstelling c.q. achtervangpositie aan Woonzorg Nederland ter grootte van circa 108,21 miljoen in termijnen vrijvalt.

Maximaal mogelijke schade

Uitgaande van de veronderstelling dat het bezit van de corporaties en het vermogen van het Waarborgfonds beide tot 0 dalen, wat zeer waarschijnlijk niet zal gebeuren, zou de gemeente Voorschoten in 2011 maximaal een renteloze lening van ruim 31,5 miljoen moeten verstrekken aan het WSW. Dit is dus niet het bedrag dat de gemeente moet betalen. De gemeente moet alleen de rente over het te verstrekken bedrag betalen zodat het bedrag renteloos verstrekt kan worden aan het WSW. Dit betekent dat de gemeente jaarlijks de rente kwijt is die de lening kost. Hoe hoog deze rente is kan op dit moment niet gezegd worden.

Als gevolg van het nieuwe beleid zal het risico afgebouwd worden. Bij optie twee neemt het aantal achtervangposities eerst toe, echter neemt het bedrag waarvoor de gemeente garant staat wel jaarlijks af. Aangezien de hoogte van deze aflossing bepaald moet worden in overleg met de corporaties kan niet precies aangegeven worden wat het risico van de gemeente dan nog is. In alle gevallen blijft de gemeente enig risico lopen, omdat bij het omvallen van corporaties bijgesprongen moet worden door alle gemeenten die deelnemen aan het WSW.

Te maken nadere afspraken met Woonzorg Nederland

Om er voor te zorgen dat de omvang van het aantal garantstellingen c.q. het aantal achtervangposities afneemt zijn twee scenario's denkbaar.



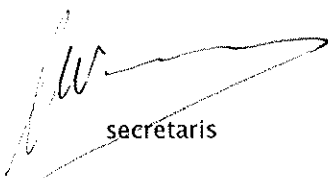
gemeente VOORSCHOTEN

De eerste mogelijkheid is dat een maximum bedrag vastgesteld wordt tot waar een corporatie garantstelling c.q. achtervangpositie aan kan vragen. Dit plafond wordt bijvoorbeeld vastgesteld op 10 miljoen per corporatie. Gevolg hier van is dat corporaties per direct problemen kunnen krijgen bij het aantrekken van goedkope leningen. Dit kan gevolgen hebben voor de projecten die nu in de planning staan, zoals de Parkwachters en Vlietwijk. De corporatie kan bijvoorbeeld besluiten om deze woningen tegen een vrije sector huurprijs te verhuren, aangezien zij zelf een marktconforme rente moeten betalen. Een ander gevolg kan zijn dat projecten niet meer gerealiseerd worden omdat de financiën niet rond komen.

Een tweede mogelijkheid is dat de corporaties op totaalniveau per ultimo 2012 e.v. een leningenplafond hebben. Ter bepaling van dit leningenplafond wordt uitgegaan van een jaarlijkse lineaire aflossing van 2%. Dit komt overeen met de door het WSW gehanteerde fictie van 2% jaarlijkse aflossing. Binnen de randvoorwaarde van de hoogte van het leningenplafond kan de corporatie zelf de aflossingswijze van de leningen bepalen (fixe, lineair of annuïtair). Op deze manier wordt het aantal garantstellingen c.q. achtervangposities die de gemeente heeft afgegeven per jaar kleiner, maar behouden corporaties de mogelijkheid om voor nieuwbouwprojecten een achtervangpositie aan te vragen.

De gemeente Voorschoten heeft er voor gekozen beide scenario's toe te passen. Dit betekent dat er een leningenplafond wordt ingevoerd van €40 miljoen. Voor alle projecten waarvoor nog geen achtervang is toegezegd, geen achtervangpositie ingenomen zal worden door de gemeente Voorschoten. Als in de toekomst een achtervangpositie wordt ingenomen zal het tweede scenario toegepast worden. Op deze manier neemt de omvang van het aantal achtervangposities die de gemeente Voorschoten heeft, jaarlijks in omvang af. Hiermee wordt het risico dat de gemeente Voorschoten loopt jaarlijks beperkt.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,



secretaris



burgemeester