gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W/ burgemeester

Onderwerp	Achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor Ymere
Portefeuillehouders	drs. Jurgen Nobel, Fouad Sidali
Collegevergadering	16 maart 2021
Inlichtingen	Rob Durieux (+31235676640)
Registratienummer	2021.0000490

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. de raad middels deze nota in kennis te stellen van ons voornemen om een gelimiteerde achtervangovereenkomst aan te gaan met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ten gunste van Ymere ter grootte van € 560 miljoen, met een looptijd tot en met 31 december 2023;
2. indien de raad binnen 4 weken na inkennisstelling geen wensen of bedenkingen heeft geuit, een gelimiteerde achtervangovereenkomst aan te gaan met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ten gunste van Ymere ter grootte van € 560 miljoen, met een looptijd tot en met 31 december 2023;
3. een instemmingsverklaring af te geven voor de herstructurering van derivaten;
4. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Op grond van het voorgaande besluit de burgemeester om:

1. de clustermanager Financiën en Administratie op grond van artikel 171, lid 2 Gemeentewet te machtigen de overeenkomst tot garantstelling te ondertekenen in het geval er geen bezwaren of bedenkingen zijn geuit.

2. Samenvatting

Zoals bijna elke Nederlandse gemeente, zijn wij deelnemer aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Met achtervangovereenkomsten staan we vanuit een achtervangpositie gedeeltelijk garant voor leningen die woningcorporaties, die in onze gemeente actief zijn, aangaan ten behoeve van uitsluitend activiteiten in de sociale (huur)sector. De woningcorporatiesector en het WSW hebben een aantal vangnetten en zekerheden die eerst worden aangesproken in het geval van financiële problemen alvorens onze achtervang in beeld komt. Ook de minister zal nog een saneringsheffing voor alle corporaties opleggen om mede te voorkomen dat de achtervang wordt aangesproken. Dit geeft een extra zekerheid voor de kredietwaardigheid van de woningcorporaties. Daardoor genieten zij een aanzienlijk rentevoordeel bij het aangaan van leningen voor de bouw en het onderhoud van sociale huurwoningen.

Jaarlijks lopen leningen af, en worden nieuwe aangegaan. Het WSW vraagt Ymere om te regelen dat de achtervang geregeld wordt. Daarom heeft Ymere ons gevraagd de achtervangbedragen te actualiseren, rekening houdend met de proportionele verdeling van al het vastgoed van Ymere ten opzichte van het deel in Haarlemmermeer. Daarnaast wordt rekening gehouden met het verlopen van leningen in de komende drie jaren. Het verzoek om onze garantie is gelimiteerd in datum tot eind 2023 en in bedrag tot een saldo van € 560 miljoen aan reeds bestaande en nieuw te garanderen leningen. Na deze periode zullen wij worden benaderd voor een nieuwe actualisatie.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij willen meer sociale huurwoningen in Haarlemmermeer. Ook willen wij een zo laag mogelijke sociale huur. Dit kunnen wij stimuleren door het goedkoper maken van leningen van woningcorporaties. Door in achtervang garant te staan is de lening zekerder, en zijn rentetarieven lager. Dit vertaalt zich uiteindelijk in meer investeringen en lagere huren.
Ook in eerdere jaren (Raamovereenkomst 2016-2020 met Ymere en Vereniging Huurders Haarlemmermeer, 2016.0020972) zijn wij overeengekomen dat wij proportioneel garant zullen staat voor de bestaande leningen van Ymere.
De borging is gebaseerd op de waarde op grond van Wet Waardering Onroerende Zaken van de woningportefeuille van Ymere in Haarlemmermeer ten opzichte van de totale woningportefeuille van Ymere. Wij continueren deze garantstelling bij herfinanciering van leningen waarvoor wij garant staan, en geven daarvoor een 'Gelimiteerde Achtervang' af aan het WSW, met een limiet op de geldigheidsduur en het maximale bedrag aan uitstaande leningen. Ongeveer 15% van het vastgoed van Ymere bevindt zich in Haarlemmermeer. Daarom brengen wij onze garantie ook naar circa 15% van de totale geborgde leningenportefeuille van Ymere.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Het WSW is feitelijk een onderlinge waarborgmaatschappij, met het sociale vastgoed van de woningcorporatie als onderpand. Via het WSW hebben corporaties voor ongeveer € 82 miljard aan geborgde leningen uitstaan, waarvan circa € 8,8 miljard aan Amsterdamse corporaties. Zaanstad, als ander voorbeeld, staat voor een totaal leningsvolume van € 779 miljoen in de Achtervang van woningcorporatieleningen. Ymere heeft geen activiteiten in Zaanstad en heeft derhalve geen leningen met deze gemeente in de Achtervang.
Het WSW houdt toezicht op de ontwikkelingen in de kasstroom en vermogensbuffer van de woningcorporatie en bepaalt aan de hand daarvan het 'borgingsplafond', oftewel het maximaal te borgen vreemd vermogen. Een corporatie kan en mag niet meer geborgd lenen dan het bedrag van het borgingsplafond. De woningcorporatie dient binnen de financiële ratio's die het WSW aangeeft te blijven en wordt hierop gecontroleerd. De woningcorporatie blijft daardoor binnen de risicolimiteringen (business risks) die het WSW hanteert. Door het toezicht blijven woningcorporaties een gezonde balans en gezonde kasstromen kennen, waarmee het risico voor de garantsteller WSW en de Achtervang (Overheid en Nederlandse gemeentes) wordt gereduceerd.

Indien een woningcorporatie desondanks niet in staat blijkt om aan haar aflossings- en renteverplichtingen te voldoen heeft zij een aantal vangnetten ter beschikking.

vangnet 1:	De eigen kasstroom van de corporatie en de eigen vermogensbuffer van de corporatie.
vangnet 2:	De saneringssteun, een heffing bij de andere woningcorporaties en geaccordeerd door de minister.

vangnet 3: De borgstelling van het WSW.

Om te voorkomen dat het WSW een aanspraak moet doen op de tertiaire buffer (de achtervangpositie van het Rijk en gemeenten) heeft het WSW achtereenvolgens twee andere zekerheden die eerst aan de beurt zijn:

primaire buffer: Het risicovermogen van het WSW.
Het WSW heeft op dit risicovermogen en het gehanteerde risicomanagement van diverse rating agencies een triple A rating verkregen.

secundaire buffer: Opvraagbaar kapitaal bij corporaties; het zogenaamde WSW obligo van omstreeks € 3,1 miljard. Naar verwachting zal dit in 2021 vervangen worden door een Obligoheffing en de zogenaamde Obligoleningen die corporaties moeten aantrekken die direct door het WSW opvraagbaar zijn, voor ruim € 2 miljard.

tertiaire buffer: 100% renteloze lening overheid.
Te financieren door: 50% rijksoverheid
25% alle aangesloten gemeentes
25% specifieke gemeente (de achtervang)

Gezien de vangnetten en buffers die eerst worden ingezet voordat onze achtervang wordt aangesproken, achten wij het risico dat wij lopen als achtervang-gemeente aanvaardbaar en voldoende opwegen tegen de voordelen die het biedt voor de financiering van sociale woningbouw, en uiteindelijk de betaalbaarheid van de woningen in onze gemeente. Onze achtervang geeft een extra zekerheid voor de kredietwaardigheid van de woningcorporaties. Daardoor genieten zij een aanzienlijk rentevoordeel bij het aangaan van leningen voor de bouw en het onderhoud van sociale huurwoningen.

Derivatenportefeuille
Daarnaast heeft het WSW per 30 juni 2020 de richtlijn derivaten aangepast. Dit geeft corporaties de mogelijkheid om bij contractuele verplichtingen tot afkoop van derivaten, deze derivaten niet daadwerkelijk af te kopen, maar om te zetten in specifieke vastrentende leningen. Dit voorkomt dat corporaties in één keer een groot afkoopbedrag moeten betalen, dat ten koste zou gaan van de investeringscapaciteit. In de komende jaren wil Ymere een herstructurering/afbouw van het derivatenportefeuille doorvoeren. Hierdoor kan de verplicht opgebouwde liquiditeitsbuffer om de afkoop van een derivaat te kunnen betalen, verlaagd worden, waardoor financieringscapaciteit vrijkomt. Gemeenten die in de achtervang van de nieuwe lening komen te staan, moeten hiervoor conform de nieuwe richtlijnen een instemmingsverklaring afgeven.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit geen kosten verbonden. Tenzij de achtervang wordt aangesproken zijn er geen kosten voor de gemeente.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
Het aangaan van een overeenkomst is een bevoegdheid van het college. Binnen het college is de portefeuillehouder Financiën het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Wij nemen indirecte garanties aan onze gemeenschappelijke regelingen niet mee in het garantieplafond. Dat geldt ook expliciet voor de indirecte garantie aan het WSW, zoals

opgenomen in het Garantiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2019 (RV 2019.0057727). Het WSW is daarin opgenomen als één van de waarborgfondsen die garanties op verschillende terreinen geeft, waardoor vaak de noodzaak voor gemeenten om een rol te spelen wordt weggenomen.

Ook al is hier sprake van een indirecte garantie, wij nemen de wensen- en bedenkingenprocedure in acht omdat het bedrag van de achtervang groter is dan de in het Garantiebeleid gestelde € 1 miljoen. Deze procedure stelt de raad in de gelegenheid zijn wensen en bedenkingen ter kennis aan het college te brengen. Wij hebben dit besluit getoetst aan het Garantiebeleid en het voldoet daaraan.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

drs. Carel Brugman Marianne Schuurmans-Wijdeven

De burgemeester van de gemeente Haarlemmermeer,

Marianne Schuurmans-Wijdeven