

Aan: de gemeenteraad

Vergadering: 17 februari 2014

Onderwerp: Verzoek WoonGoed 2-Duizend achtervang herfinanciering leningen

Agendapunt:

STATUS RAADSVORSTEL

We vragen de raad in te stemmen met de voorgestelde werkwijze.

1. Aanleiding

WoonGoed 2-Duizend (W2D) heeft in de brief van 28 oktober 2013 (verseon 201313282) de gemeente gevraagd als achtervang te fungeren voor de herfinanciering van een tweetal leningen die in het verleden zijn afgesloten.

Het gaat om de volgende leningen:

Leningnr.	Leningnr. WSW	Geldgever	Einddatum lening	Rente	Schuldrestant
1-22438	33986	Ned Waterschapsbank	31-03-2014	4,83%	5.000.000
1-22098	33489	Ned Waterschapsbank	07-11-2014	3,08%	4.500.000

Deze leningen worden niet tussentijds afgelost maar aan het einde van de looptijd.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

De gemeente Beesel heeft geen generieke achtervangovereenkomst. Dit betekent dat we ieder verzoek afzonderlijk beoordelen. Op 13 januari 2013 heeft het college besloten alleen mee te werken aan de achtervang voor financieringen van W2D indien voldaan wordt aan de volgende twee voorwaarden:

- de financiering moeten we direct kunnen relateren aan nieuwe projecten/investeringen binnen onze gemeente
- de financiering moet in samenwerking met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) worden afgesloten.

Op 24 juni 2013 heeft de raad besloten om de procedure voor afhandeling van achtervangverzoeken verder te vereenvoudigen. Indien voldaan wordt aan bovenstaande twee voorwaarden is het niet meer nodig om de gemeenteraad te vragen om wensen en bedenkingen te uiten. Het college kan dan zelfstandig achtervangverzoeken afhandelen.

Ten behoeve van de beoordeling van verzoeken tot achtervang door het college hebben we aanvullend op de voorwaarden een toetsingskader opgesteld bestaande uit een 5-tal vragen. Indien we alle vragen met ja beantwoorden gaan we akkoord met de achtervang voor de af te sluiten financiering. Indien we één van de vragen met nee beantwoorden, wijzen we het verzoek af of honoreren we het verzoek gedeeltelijk. Het gaat om de volgende 5 vragen.

1. Is er voldoende faciliteringsruimte?
2. Blijft de totale achtervang van Beesel lager dan 50% van de WOZ-waarde
3. Betreft het nieuwe investeringen/projecten binnen onze gemeente
4. Is de start van de investeringen/projecten binnen de periode van 1 jaar.
5. Zijn de genoemde projectbedragen plausibel?

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

De gemeente heeft een faciliterende rol. Ze schept een kader waarbinnen het mogelijk is voor W2D om tegen gunstigere voorwaarden financieringen af te sluiten. Hiermee dragen we bij aan het woningbeleid in onze gemeente.

4. Toelichting

W2D geeft aan dat ze beide leningen in het verleden heeft aangetrokken voor het realiseren van diverse projecten in de gemeente Beesel.

Als bijlage treft u een overzicht aan waarin W2D een relatie heeft trachten te leggen tussen de aangetrokken leningen en de in onze gemeente gerealiseerde projecten. Hieruit blijkt dat het bedrag van de leningen (€ 9,5 mln.), waar het in dit voorstel om gaat, hoger is dan het investeringsbedrag van de projecten (€ 5.619.000).

Voor de leningen hebben we destijds met het WSW een achtervangovereenkomst ondertekend. Deze leningen moet W2D in 2014 aflossen. Hiermee vervalt dan ook onze achtervang.

W2D geeft aan dat hun financiële positie op dit moment dusdanig is, dat deze aflossing niet uit eigen middelen kan worden voldaan. Men moet hiervoor nieuwe leningen aantrekken. Gelet op de gunstige rente wil W2D deze herfinanciering van de leningen zo snel mogelijk aantrekken.

Omdat de achtervangposities op de einddatum van de leningen vrijvallen en deze, op basis van het overzicht van W2D, deels betrekking hebben op projecten in de gemeente Beesel verzoekt W2D ons om voor de nieuwe leningen opnieuw als achtervang te fungeren.

U heeft begin 2013 het college de bevoegdheid gegeven om verzoeken zelfstandig af te handelen, indien we de financiering direct kunnen relateren aan nieuwe projecten/investeringen binnen onze gemeente. Dit is vastgelegd in artikel 7 lid 5 van de financiële verordening.

Omdat het leningen betreft die dienen als herfinanciering van leningen die in 2003 zijn afgesloten en in 2004 zijn volgestort is er geen directe relatie te leggen met **nieuwe** projecten/investeringen binnen onze gemeente.

Kijkend naar al verstrekte leningen zijn we van mening dat we niet voor alle leningen het project-criterium moeten hanteren. Voor leningen waarvoor we in het verleden al garant hebben gestaan, moeten we ook garant staan voor herfinanciering tot de exploitatie van die leningen is afgerond. Hiervoor hebben we de volgende argumenten:

1. Woongood heeft de afgelopen 13 jaar in onze gemeente € 68.416.773 geïnvesteerd.
2. We hebben een achtervang voor al deze investeringen van € 49.988.197.
3. Tegenover deze achtervang staat een WOZ-waarde van € 225.854.000
3. Met het herfinancieren van al verstrekte leningen verandert dit totale plaatje niet, we blijven dus voor hetzelfde volume garant staan.
4. In de huidige situatie zit al een discrepantie tussen WOZ-waarde en achtervang. De andere gemeenten hebben een duidelijk hogere achtervang in relatie tot hun WOZ-waarde. We vinden het niet wenselijk dat deze situatie nog verder verslechtert.
5. Het is voor Woongood lastig om terugkijkend koppelingen te leggen tussen projecten en financiering. Hun systeem is ingericht op bedrijfsfinanciering. Naar de toekomst toe weten ze dat wij het projectcriterium vasthouden en daar zullen ze in de weergave van cijfers en de aanvraag van achtervang rekening mee houden.

We vragen de raad om het college te mandateren voor het verlenen van achtervang voor de herfinanciering van oude leningen waarvoor we al eerder een garantstelling hebben afgegeven. Dit wel met de restrictie dat de looptijd van de leningen in totaliteit niet langer is dan 40 jaar gerekend vanaf het afsluiten van de oorspronkelijke lening waarvoor de eerste achtervang werd verleend. Voor deze herfinanciering gelden de bedragen die ook bij de aanvraag van de garantstelling zijn aangegeven. Dat is dus in enkele gevallen niet project-gericht, in enkele gevallen wel.

We willen daarom in de voorwaarden een onderscheid maken in twee situaties:

1. Achtervang voor nieuwe leningen
2. Achtervang voor herfinanciering van oude leningen

Ad. 1

Voor achtervang van nieuwe leningen hanteren we de voorwaarden en toetsingskader zoals dit eerder is vastgesteld.

Ad. 2

Voor achtervang voor herfinanciering van oude leningen passen we de voorwaarden en het toetsingskader als volgt aan:

Voorwaarden voor achtervang herfinanciering oude leningen

Het college besluit alleen mee te werken aan de achtervang voor herfinancieringen van WoonGoed 2-Duizend indien voldaan wordt aan de volgende twee voorwaarden:

- verzoeken tot herfinanciering van leningen waarvoor de gemeente eerder reeds achtervang heeft verleend komen volledig voor achtervang in aanmerking mits de looptijd van de leningen in totaliteit niet langer is dan 40 jaar gerekend vanaf het afsluiten van de oorspronkelijke lening waarvoor de eerste achtervang werd verleend.
- de financiering moet in samenwerking met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) worden afgesloten.

In dit geval betekent dit dat we nog maximaal voor 30 jaar gevraagd kunnen worden als achtervang te fungeren.

Toetsingskader voor achtervang herfinanciering oude leningen

1. Is er voldoende faciliteringsruimte?

Ja, de WSW heeft in september j.l. een nieuwe faciliteringsruimte van € 32,7 mln. afgegeven op basis van het ingediende dPi 2013. Dit betreft de jaren 2013 en 2014

2. Blijft de totale achtervang van Beesel lager dan 50% van de WOZ-waarde?

Ja, op dit moment bedraagt de WOZ-waarde € 225.854.000 en heeft de gemeente Beesel een achtervang voor een bedrag van € 49.988.197. Dit is ongeveer 22,13 %

3. Blijft de looptijd van de herfinanciering van de bestaande lening binnen de termijn van 40 jaar gerekend vanaf het afsluiten van de oorspronkelijke lening waarvoor de eerste achtervang werd verleend?

Onder voorwaarde dat W2D een lening afsluit met een maximale looptijd van 30 jaar voldoen W2D ook aan dit punt van het toetsingskader.

In dit geval wordt dus aan al deze voorwaarden voldaan.

Financiële verordening

We moeten artikel 7 lid 5 van de financiële verordening aanpassen. Aangezien recentelijk de wet Hof en het Schatkistbankieren zijn aangenomen door de 1e en 2e kamer, moeten we nog zowel de financiële verordening als het treasury statuut aanpassen. Dit staat gepland voor de eerste helft van 2014. We nemen dan ook deze aanpassing mee.

- a. Financieel
Zie toelichting
- b. Juridisch
Artikel 7 lid 5 van de financiële verordening aanpassen.

c. Risico's

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Corporaties zijn voor de financiering van hun activiteiten aangewezen op het aantrekken van leningen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zorgt ervoor dat corporaties tegen gunstige rentetarieven en voorwaarden geld kunnen lenen voor sociale woningbouwprojecten en maatschappelijk vastgoed. Dit doen ze door borgstelling van de betreffende leningen. Borgstelling door het WSW is mogelijk als het Rijk en de gemeenten een minimaal garantieniveau van het WSW garanderen.

De zekerheidsstructuur van het WSW bestaat uit drie lagen: de geldmiddelen van de corporatie, de borgingsreserve van het WSW, en de achtervangpositie van het Rijk en de gemeenten.

Risico's

Wanneer een corporatie in de moeilijkheden komt, kan er als gevolg van de overeenkomst met het WSW uiteindelijk een beroep op de achtervang worden gedaan. Het risico voor de gemeente

bestaat uit het verstrekken van een renteloze lening, die het WSW terugbetaalt. Gemeenten hoeven op hun begroting geen voorziening voor dit risico aan te houden. De kans dat de gemeente ook daadwerkelijk wordt aangesproken, is zeer gering als gevolg van de zekerheidsstructuur. Sinds de oprichting van het WSW zijn financiële problemen bij corporaties altijd via de primaire zekerheid opgevangen. Er is nog nooit een aanspraak geweest op de secundaire of tertiaire zekerheid. De garanties van het WSW staan (inter)nationaal zeer hoog aangeschreven. De belangrijkste kredietbeoordelaars hebben het WSW hun hoogste ratings toegekend. Door middel van een jaarlijkse kredietwaardigheidstoets beoordeelt het WSW of er in de komende jaren een situatie zou kunnen ontstaan waarbij een deelnemer niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen. Is hiervan sprake, dan verstrekt het WSW geen nieuwe borgstellingen meer en wordt de corporatie verzocht saneringsafspraken te maken met het CFV. Bovendien heeft het WSW de mogelijkheid om aanwijzingen te geven aan de deelnemer (na overleg met het ministerie en de betrokken gemeente als achtervangers).

Dit wil niet zeggen dat er in de toekomst geen situatie kan ontstaan waarbij de achtervang wordt aangesproken. De zekerheidsstructuur van het WSW is namelijk afhankelijk van de financiële solidariteit en draagkracht van de corporatiesector. Deze kan door allerlei oorzaken worden ondermijnd. Ontwikkelingen op de woning- en kapitaalmarkt, maar ook het beleid van de rijksoverheid kunnen daar op termijn toe leiden. De financiële ontwikkelingen in de corporatiesector vragen daarom blijvend extra aandacht.

Voor een uitgebreidere toelichting verwijzen wij u naar het raadsvoorstel procedure achtervang WSW zoals dit op 24 juni 2013 door u raad is behandeld.

5. Toekomstvisie

6. Voorstel

- De voorwaarden en het toetsingskader voor het verlenen van achtervang voor financieringen van W2D aan te passen conform het tekstvoorstel in dit raadsvoorstel
- Artikel 7 lid 5 van de financiële verordening aanpassen conform het tekstvoorstel in dit raadsvoorstel



Reuver, 06 januari 2014

Burgemeester en wethouders van Beesel,

secretaris,
R.R.M. Halfman

burgemeester,
P. Dassen-Housen

Aldus vastgesteld door de raad van Beesel in zijn openbare vergadering van 17 februari 2014

griffier,
E. Apeldoorn-Feijts

voorzitter,
P. Dassen-Housen