



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 8 maart 2016

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : Aangaan van een achtervangovereenkomst met het W.S.W. inzake lening Brabant Wonen.

Samenvatting

BrabantWonen en BrabantZorg werken al jaren samen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Vastgoed is onderdeel hiervan. De juridische eigendom van het vastgoed is ondergebracht in twee stichtingen onder de naam ZorgGoedBrabant.

In verband met een sterke verhoging van de (fiscale) kosten, een moeizamere financiering van investeringen en een steeds complexer en beperkender wordende wet- en regelgeving is besloten tot een fusie van de beide stichtingen ZorgGoedBrabant met BrabantWonen, zulks per 1 januari 2016.

Burgemeester en wethouders hebben op 15 september 2015 ingestemd met de voorgenomen fusie. Ook de overige betrokken gemeenten hebben een positief standpunt ingenomen. De fusie is inmiddels goedgekeurd door de minister van Infrastructuur en Milieu. Leningen, die tot dusver worden geborgd door het Waarborgfonds Zorg dan wel zonder borging zijn gefinancierd, dienen over te gaan naar borging door het W.S.W. Daarvoor wordt aan de gemeente Boekel, voor wat de borging van de lening die is aangegaan voor de bouw van St Petrus betreft, gevraagd een achtervangovereenkomst met het W.S.W. aan te gaan

Voorgesteld besluit :

In te stemmen met het aangaan van een achtervangovereenkomst voor een lening van BrabantWonen ten behoeve van St Petrus.

Inleiding/probleemstelling:

BrabantWonen en BrabantZorg werken al jaren samen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Vastgoed is onderdeel hiervan. De juridische eigendom van het vastgoed is ondergebracht in twee stichtingen onder de naam ZorgGoedBrabant.

De ene stichting is eigenaar van 16 zorglocaties en ruim 700 servicewoningen in de regio Oss. De andere stichting is eigenaar van 15 zorglocaties en een expertisecentrum in de regio's Oss-Uden-Veghel, Den Bosch en de Bommelerwaard en zij biedt ook extramuraal wonen aan.

In verband met een sterke verhoging van de (fiscale) kosten, een moeizamere financiering van investeringen en een steeds complexer en beperkender wordende wet- en regelgeving is besloten tot een fusie van de beide stichtingen ZorgGoedBrabant met BrabantWonen, zulks per 1 januari 2016.

Burgemeester en wethouders hebben op 15 september 2015 ingestemd met de voorgenomen fusie. Ook de overige betrokken gemeenten hebben een positief standpunt ingenomen. De fusie is inmiddels goedgekeurd door de minister van Infrastructuur en Milieu. Leningen, die tot dusver worden geborgd door het Waarborgfonds Zorg dan wel zonder borging zijn gefinancierd, dienen over te gaan naar borging door het W.S.W. Daarvoor wordt aan de gemeente Boekel, voor wat de borging van de lening die is aangegaan voor de bouw van St Petrus betreft, gevraagd een achtervangovereenkomst met het W.S.W. aan te gaan

Relatie met eerdere besluitvorming:

In de vergadering van 15 september 2015 hebben burgemeester en wethouders besloten een positieve reactie te geven op de voorgenomen fusie.

Beoogd resultaat:

Met deze achtervangovereenkomst wordt de borging van de lening van BrabantWonen door het W.S.W. mogelijk, waardoor de corporatie met voordelige financiering haar taak op het terrein van sociale huisvesting kan uitvoeren.

Keuzemogelijkheden:

Er kan voor gekozen worden om niet tot het aangaan van een achtervangovereenkomst met het W.S.W. te besluiten, maar daarmee wordt het aantrekken van een lening door BrabantWonen duurder en verslechtert haar financiële positie. Dat is ook niet in het belang van de huurder van het vastgoed, BrabantZorg.

Argumenten:

Burgemeester en wethouders hebben op 15 september 2015 ingestemd met de voorgenomen fusie. Ook de overige betrokken gemeenten hebben een positief standpunt ingenomen. De fusie is inmiddels goedgekeurd door de minister van Infrastructuur en Milieu. Leningen, die tot dusver worden geborgd door het Waarborgfonds Zorg dan wel zonder borging zijn gefinancierd, dienen over te gaan naar borging door het W.S.W. Daarvoor wordt aan de gemeente Boekel, voor wat de borging van de lening die is aangegaan voor de bouw van St Petrus betreft, gevraagd een achtervangovereenkomst met het W.S.W. aan te gaan

Bij de borging door het W.S.W. dient een achtervangovereenkomst gesloten te worden tussen de betreffende gemeente en het W.S.W. Voor de gemeente Boekel betreft het een lening ter grootte van € 4.031.458,- (stand per 31 december 2015), die destijds is aangetrokken ter financiering van de realisatie van het vastgoed van St Petrus, waarvan de WOZ-waarde € 7.961.000,- bedraagt. Het gaat hier om een financiering met kort geld, waarvan het de bedoeling was om na realisering van de bouw deze om te zetten in een langjarige financiering. Dit is echter tot heden nog niet gebeurd. Een langjarige financiering met borging is momenteel goedkoper dan een korte financiering zonder borging. Ook wordt met een langjarige financiering het renterisico, dat bestaat bij kort geld met een variabele rente, voorkomen.

Achtervangovereenkomst

Het W.S.W. heeft ingestemd met het borgen van de af te sluiten lening, maar daarvoor dient de gemeente een achtervangovereenkomst met het W.S.W. te sluiten. De borging werkt namelijk als volgt.

Het W.S.W. neemt de betaalverplichtingen voor een lening over wanneer de corporatie de rente en aflossing op een door het W.S.W. geborgde lening niet meer kan betalen. Wanneer het W.S.W. deze betaalverplichting niet kan voldoen, moeten rijk en gemeenten bijspringen. Zij moeten dan een renteloze lening aan het W.S.W. verstrekken.

Het Rijk verstrekt in alle gevallen 50% van de renteloze leningen. De zogenoemde "schadegemeenten" (in geval van de lening voor St Petrus dus de gemeente Boekel) verstrekken samen 25% van de renteloze leningen. Alle gemeenten, die achtervanger zijn van het W.S.W. (met inbegrip van de "schadegemeenten") verstrekken samen de resterende 25% van de renteloze leningen.

Risico

Theoretisch bedraagt het risico voor de gemeente Boekel dus € 1.007.494,- als "schadegemeente" en € 3.774,- als deelnemende gemeente (in totaal nemen 267 gemeenten deel in de achtervang van het W.S.W.). Dit bedrag zou de gemeente moeten lenen en beschikbaar moeten stellen aan het W.S.W. als renteloze lening. Het wordt dus van het W.S.W. terugontvangen. De eventuele kosten voor de gemeente worden daardoor beperkt tot de rente, die betaald moet worden voor het lenen van dit bedrag (€ 1.011.268,- tegen (nu) 3 % = € 30.336,- per jaar).

Het borgen door het W.S.W. en de achtervang door Rijk en gemeenten is het sluitstuk van de zekerheidsstructuur in de financiering van de sociale woningbouw. Deze zekerheidsstructuur maakt het mogelijk, dat corporaties met voordelige financiering sociale huisvesting kunnen realiseren.

Bij de beoordeling van de voorgenomen fusie heeft het ministerie van I. en M. ook een financiële beoordeling van de fusiecorporatie gemaakt. Daarbij heeft hij geconstateerd dat sprake is van voldoende solvabiliteit en dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogensontwikkeling van de fusiecorporatie (geen continuïteitsrisico's op de middellange termijn). Ook de liquiditeitsratio's zijn voldoende. Daarnaast heeft BrabantWonen bij het ministerie aangetoond dat door de wijze van verevening (van de inbreng van vermogen door BrabantZorg in één van beide stichtingen) geen weglek van vermogen is ontstaan.

Het W.S.W. heeft het verzoek van BrabantWonen tot het overnemen van de borging van (lopende en aan te gane) leningen positief beantwoord. Het W.S.W. ziet dat de fusie financieel verantwoord lijkt. De financiële ratio's van de fusiecorporatie voldoen duurzaam aan de normen voor de W.S.W. ratio's. Het W.S.W. heeft niet alleen naar de borgbaarheid van de fusiecorporatie gekeken, maar ook naar de ontvlechtingsovereenkomsten die zijn gemaakt met BrabantZorg. Deze lijken voldoende zakelijk te zijn vastgesteld.

Tenslotte kan vermeld worden dat het W.S.W. nog nooit is aangesproken op de borg en dat het risico van de gemeenten en het Rijk door het W.S.W. als zeer klein of zelfs theoretisch wordt ingeschat.

Procedure

Door BrabantWonen wordt gevraagd om een collegebesluit met betrekking tot de achtervang bij het W.S.W., echter uw raad dient hierin te worden betrokken.

Voor de achtervang van de borging van leningen van PeelrandWonen heeft uw raad bij besluit van 30 juni 2005 ingestemd met het aangaan van een generieke achtervangovereenkomst, waardoor voor de achtervang van de borging van nieuwe leningen geen afzonderlijke raadsbesluiten behoeven te worden genomen. Deze generieke overeenkomst is echter uitsluitend van toepassing op leningen van PeelrandWonen. Voor de onderhavige akkoordverklaring dient daarom een voorstel aan de gemeenteraad te worden voorgelegd.

Financiële gevolgen en dekking:

Theoretisch bedraagt het risico voor de gemeente Boekel dus € 1.007.494,- als "schadegemeente" en € 3.774,- als deelnemende gemeente. Dit bedrag zou de gemeente moeten lenen en beschikbaar stellen aan het W.S.W. als renteloze lening. Het wordt dus van het W.S.W. terugontvangen. De eventuele kosten voor de gemeente worden daardoor beperkt tot de rente, die betaald moet worden voor het lenen van dit bedrag (€ 1.011.268,- tegen (nu) 3 % = € 30.336,- per jaar).

De lening wordt aangetrokken voor de restant levensduur van het onroerend goed, waarbij uitgegaan wordt van een levensduur van 30 jaar. St. Petrus is in 2008 geopend, zodat de restant looptijd van de lening ± 23 jaar zal zijn.

Risico's:

Afgezien van het financiële risico zijn er geen risico's aan het aangaan van een achtervangovereenkomst met het W.S.W. verbonden.

Communicatie:

N.v.t.

Uitvoering en evaluatie:

Het besluit omtrent het aangaan van een achtervangovereenkomst met het W.S.W. zal aan BrabantWonen worden meegedeeld, waarna BrabantWonen kan besluiten tot het aangaan van een lening met borging door het W.S.W.

Jaarlijks wordt de gemeente op de hoogte gesteld van de stand van zaken van de lening.

Voorstel:

In te stemmen met het aangaan van een achtervangovereenkomst voor een lening van BrabantWonen ten behoeve van St Petrus.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

Verzoek van BrabantWonen d.d. 1 december 2015.

Brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 30 november 2015.

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

Concept-raadsbesluit.