

Raadsvoorstel



Datum Raad
18 april 2019

Portefeuillehouder
Albert Abee

Registratienummer
BR1900022

Onderwerp
Nieuwe besluitvorming Achtervangovereenkomst gemeente Lansingerland -
Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gevraagde beslissing

Geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college inzake de Achtervangovereenkomst gemeente Lansingerland en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Samenvatting

Als gemeente staan wij garant voor de totale leningenportefeuille van de woningbouwcorporatie via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De leningenportefeuille bedraagt momenteel circa € 177 mln. De komende jaren moeten leningen worden geherfinancierd (41 mln.) en moet door de woningbouwcorporatie meer worden geïnvesteerd om afspraken over duurzaamheid tussen de gemeente en 3B Wonen na te komen en een aantal verouderde panden in de gemeente te renoveren (€ 113 mln.). Dit leidt ertoe dat het totale achtervangbedrag moet worden opgehoogd naar maximaal € 290 mln. In het verleden was dit € 200 mln. Door de achtervangovereenkomst met het WSW stelt de gemeente Lansingerland 3B Wonen in staat om tegen gunstige voorwaarden geld te lenen om de diverse woningbouwtrajecten te financieren. En dit is weer een goede stimulans voor het woningbouwbeleid en duurzaamheid in de gemeente Lansingerland.

Op basis van artikel 169 lid 4 gemeentewet en de nota garantstelling 2015 informeert het college de raad ten aanzien van dit voorgenomen besluit en vraagt de raad zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Financiële consequenties

Aan het afsluiten van de achtervangovereenkomst zijn geen kosten verbonden.

Verdere procedure

De procedure voor het aangaan van een achtervangovereenkomst is als volgt:

- Het college neemt een voorlopig besluit om een gelimiteerde achtervangovereenkomst aan te gaan conform de modelovereenkomst van het WSW (T19.00384).
- De raad wordt geïnformeerd door middel van een voorstel waarin de raad wordt gevraagd zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken.
- Mits de raad geen bedenkingen heeft wordt na raadsvergadering het getekende collegebesluit en de getekende modelovereenkomst aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt.
- Het WSW stelt in tweevoud een gelimiteerde achtervangovereenkomst op en stuurt deze naar de gemeente.
- De gemeente stuurt één getekend exemplaar van de overeenkomst retour aan het WSW.

- Het WSW ontvangt de achtervangovereenkomst van de gemeente en stuurt deze ter informatie naar 3B Wonen.

Juridische aspecten

Volgens artikel 9a van de achtervangovereenkomst uit 2009 zijn wij als gemeente gehouden een achtervangovereenkomst aan te gaan met het Waarborgfonds gedurende de gehele exploitatieperiode van de onderliggende woongelegheden.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Als gemeente willen wij zorgen voor voldoende en kwalitatief goede woningen voor de sociale doelgroep in onze gemeente. De gemeente en 3B Wonen hebben daarom in het Convenant Prestatieafspraken 2018 en 2019 afspraken gemaakt over het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Als gemeente gaan wij de gelimiteerde achtervangovereenkomst aan met het WSW, zodat onze beleidsdoelstellingen in samenwerking met o.a. 3B Wonen gerealiseerd worden. Ook is 3B-Wonen een belangrijke partner in het kader van de duurzaamheid. Daarom zijn het duurzaamheidsbeleidsplan van 3B Wonen en het actieprogramma realistisch duurzaam van de gemeente met elkaar afgestemd. In 2018 heeft de corporatie een routekaart opgesteld hoe in het jaar 2050 te komen tot een CO² neutraal gebouwde omgeving. Deze lange termijn doelstelling zal worden ingevuld met ketenpartners (zoals energiebedrijven met innovatieve oplossingen) en de lokale en landelijke politiek. Eind 2008 hebben het ministerie van VROM, Aedes en de Woonbond het landelijk convenant over energiebesparing in de sociale huursector afgesloten. Om aan de richtlijnen van het landelijk convenant te voldoen hebben allen woningen van 3B Wonen in het jaar 2021 een gemiddelde E-i index lager dan 1,2.

Bijlagen

- Modelcollegebesluit gelimiteerde achtervangovereenkomst (T19.00384)
- Besluit B&W Nieuwe besluitvorming achtervangovereenkomst (BW18.00558)
- Besluit B&W Nieuwe besluitvorming achtervangovereenkomst (BW19.00087)

Toelichting

Het College heeft een voorlopig besluit genomen om een gelimiteerde achtervangovereenkomst aan te gaan met de stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ten behoeve van woningcorporatie 3B Wonen voor een periode van 5 jaar, waarbij de achtervang voor de gemeente gelimiteerd is tot € 154 mln. (€ 154.000.000).

Op basis van artikel 169 lid 4 gemeentewet en de nota garantstelling 2015 informeert het college de raad ten aanzien van dit besluit en vraagt de raad zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Door de achtervangovereenkomst met het WSW stelt de gemeente Lansingerland 3B Wonen in staat om tegen gunstige voorwaarden geld te lenen om de diverse woningbouwtrajecten te financieren. En dit is weer een goede stimulans voor het woningbouwbeleid en duurzaamheid in de gemeente Lansingerland.

Garantstelling

Bij de besluitvorming in 2009 en 2014 verkeerde de gemeente in de veronderstelling dat de gemeente voor 50% van de leningenportefeuille de achtervang aangaat en voor dat bedrag een besluit moet nemen. In 2009 en 2014 heeft de gemeente daarom besloten om een gelimiteerde achtervangovereenkomst aan te gaan voor een bedrag van € 100 mln. waarbij de andere € 100 mln. (50%) door het rijk werd gedekt. In 2009 en 2014 was de leningenportefeuille van 3B Wonen circa € 190 mln. Nu blijkt dat de gemeente voor 100% van de beoogde leningenportefeuille een achtervangovereenkomst

aangaat. Als gemeente staan wij dus garant voor de totale leningenportefeuille van 3B Wonen welke de komende jaren kan oplopen tot maximaal € 290 mln. Op het moment dat de woningbouwcorporatie haar betalingsverplichtingen niet kan voldoen en de primaire en secundaire zekerheden onvoldoende zijn moet de gemeente als tertiaire zekerheid een renteloze lening verstrekken aan het WSW. De specifieke verdeling voor de lening is: 50% rijksoverheid, 25% alle aangesloten gemeentes, 25% specifieke gemeente. Renteloze leningen worden later terugbetaald. De kosten betreffen dan de gedeelde rente over deze leningen.

A. Benodigde herfinanciering januari 2019 t/m januari 2024	€ 41.000.000
B. Benodigde ruimte om te investeren	€ 113.000.000
C. Benodigd achtervangbedrag voor deze overeenkomst (A+B)	€ 154.000.000
D. Resterende bestaande leningen in januari 2024 (177 mln. - 41 mln.)	€ 136.000.000
E. Maximaal bedrag van de leningenportefeuille (C+D)	€ 290.000.000

Samenwerking / fusie met bouwvereniging "Onze Woning"

Momenteel onderzoekt 3B Wonen of nauwe samenwerking / fusie met Bouwvereniging "Onze Woning" (BVOW) van toegevoegde waarde kan zijn voor het realiseren van de sociale woningbouwopgave in de regio. Daarbij staat het realiseren van de met gemeente Lansingerland overeengekomen prestatieafspraken voorop. Met deze afspraken in het achterhoofd wil 3B Wonen onderzoeken of de samenwerking / fusie aanvullende mogelijkheden gaat bieden om de opgave waarvoor de regio Rijnmond gesteld staat te realiseren. Het onderzoek is vooralsnog in een verkennende fase; de bestuurders en de raden van toezicht hebben de intentie uitgesproken om de samenwerking / fusie op haalbaarheid te toetsen. Definitieve besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden in de loop van 2019. 3B Wonen ziet de gemeente als belangrijke partij in dit proces. Alvorens tot besluitvorming over te gaan zullen zij de gemeente hiervan deelgenoot maken.

De gelimiteerde achtervangovereenkomst is gebonden aan 3B Wonen. Op het moment dat zij fuseren en een andere naam krijgen moet de achtervangovereenkomst opnieuw aangegaan worden. Mocht de naam niet wijzigen (bij een overname van BVOW) dan hoeft dit niet. Het is niet mogelijk om na een eventuele fusie de achtervangovereenkomst te limiteren tot investeringen binnen de gemeente Lansingerland, hier toetst het WSW niet op. Wat wel mogelijk is, is dat in de prestatieafspraken die wij met 3B Wonen maken wordt opgenomen dat de gelimiteerde achtervangovereenkomst betrekking heeft op investeringen binnen de gemeente Lansingerland. Dan wordt de financiële link in dit document meegenomen. Overigens geeft 3B Wonen zelf al aan dat deze achtervangovereenkomst uitsluitend wordt gezien ter dekking van investeringen die 3B Wonen/de mogelijke fusiecorporatie doet in het kader van de sociale woningbouwopgave binnen de gemeente Lansingerland.

Laag risico

De afdeling financiën heeft het risico bij de achtervangovereenkomst met het WSW als zeer laag ingeschat. De reden is, dat voordat de gemeente wordt aangesproken op haar garantstelling er al twee zekerheidsstellingen zijn geweest. Bovendien fungeert ook het rijk voor 50% als achtervang. De gemeente is de derde zekerheid, de tertiaire zekerheid. Dit kan als volgt uitgelegd worden:

De primaire zekerheid wordt gevormd door het vermogen en de inkomsten van de deelnemers. Eén van de deelnemers is 3B Wonen. Het WSW stelt bij het beoordelen van aspirant-deelnemers eisen aan hun kredietwaardigheid. De deelnemer moet in eerste instantie zelf aan haar financiële verplichtingen kunnen voldoen. Jaarlijks wordt door het WSW de vermogenspositie van de deelnemer gecontroleerd.

De secundaire zekerheid wordt gevormd door het vermogen van het WSW zelf en de obligo's van de deelnemers. Het WSW beschikt over een eigen vermogen. Deze is vaak in de loop van de jaren opgebouwd doordat de deelnemers een jaarlijkse bijdrage of een eenmalige bijdrage moeten betalen. Het WSW heeft van diverse rating agencies een triple A rating verkregen. Komt het eigen vermogen

van het WSW onder een bepaald garantieniveau, dan heeft het waarborgfonds de plicht obligo's op te vragen bij de deelnemers. Een obligo is een voorwaardelijke verplichting bij de deelnemers, die zij in haar jaarrekening moet vermelden onder 'niet uit de balans blijkende verplichtingen'. Het opvraagbaar kapitaal bij de corporaties (het WSW obligo) bedraagt circa € 3,1 miljard.

Op het moment, dat het WSW wordt aangesproken vanuit de garantstelling, verkrijgt het WSW op grond van het regresrecht een vordering op de desbetreffende deelnemer. De deelnemer heeft zich verplicht de onroerende zaken die hij bij het WSW in onderpand heeft gegeven vrij van hypotheek te houden en hierbij een hypotheekrecht te vestigen ten behoeve van de gewaarborgde lening.

Daarnaast kan het WSW ook een aanspraak doen op het overige bezit.

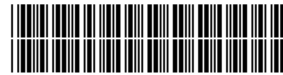
De tertiaire zekerheid wordt gevormd door het rijk en de gemeenten. Kan na het uitoefenen van het regresrecht en het vorderen van de obligo's nog steeds niet worden voldaan aan de verplichting, dan verstrekken rijk en gemeenten op verzoek van het WSW renteloze leningen aan het WSW. Dat gebeurt op basis van de achtervangovereenkomst, waarbij rijk en gemeenten elk fungeren voor 50% als achtervanger. De specifieke verdeling is:

- 50% rijksoverheid
- 25% alle aangesloten gemeentes
- 25% specifieke gemeente

Renteloze leningen worden later terugbetaald. De kosten betreffen dan de gederfde rente over deze leningen.

Er is sinds de oprichting van het WSW in 1983 geen beroep op de tertiaire zekerheid gedaan (zelfs niet bij de Vestia-affaire). De laatste prognoses van de WSW geven ook aan dat de komende jaren een beroep op de achtervang niet in de verwachting ligt.

Raadsbesluit



Datum Raad
18 april 2019
Registratienummer
BR1900022

Onderwerp
Nieuwe besluitvorming Achtervangovereenkomst gemeente Lansingerland -
Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel

Overwegende dat

- de achtervangovereenkomst 3B Woning in staat stelt tegen gunstige voorwaarden de diverse woningbouwtrajecten te financieren;
- het risico van de achtervangovereenkomst met het WSW voor de gemeente als zeer laag kan worden ingeschat.

Gelet op

- artikel 160 lid 1e gemeentewet;
- artikel 169 lid 4 gemeentewet;
- nota garantstelling 2015.

Besluit(en)

Geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college inzake de Achtervangovereenkomst gemeente Lansingerland en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering
Van 18 april 2019,

de griffier,

drs. Marijke Walhout