

B en W advies



Domein Dienstverlening & Bedrijfsvoering

Voorstel van

Rosemarijn Stevens

Team Financiën, Inkoop & Facilitair

Mede accordering

Geheim

Nee

Portefeuillehouder

Albert Abee

Registratienummer

BW1800558

B&W Datum

29 januari 2019

n.a.v. ingekomen stuk nr.

Onderwerp:

Nieuwe besluitvorming Achtervangovereenkomst gemeente Lansingerland - Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Vervolgactiviteiten:

Naar Commissie: Nee

Naar Gemeenteraad: Nee

Naar Ondernemingsraad: Nee

Publiceren op het RIS:

Voorstel:

Besloten is

1. In principe (mits de raad geen bedenkingen heeft) een gelimiteerde achtervangovereenkomst aan te gaan met de stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ten behoeve van woningcorporatie 3B Wonen voor een bedrag van € 154 mln. (€ 154.000.000) voor een periode van 5 jaar. Hierdoor wordt de achtervang voor de gemeente gelimiteerd tot een totaalbedrag van € 290 mln. (€ 290.000.000).
2. De raad hierover te informeren door middel van de brief (U18.09128 met als bijlage BW1800558). Indien de raad binnen 14 dagen na in kennisstelling geen wensen of bedenkingen heeft geuit een gelimiteerde achtervangovereenkomst aan te gaan met het WSW.

Samenvatting

Als gemeente staan wij garant voor de totale leningenportefeuille van de woningbouwcorporatie 3B Wonen. De leningenportefeuille bedraagt momenteel circa € 177 mln. De komende jaren moeten leningen worden geherfinancierd 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. 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 (her)financieren. En dit is weer een goede stimulans voor het woningbouwbeleid en duurzaamheid in de gemeente Lansingerland.

Miscommunicatie

Op 20 november 2018 heeft het College met BW1800363 besloten 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 € 145 mln. Naderhand bleek dat er al jaren sprake is van miscommunicatie tussen de gemeente Lansingerland en het WSW. De gemeente was namelijk 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 in het verleden 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. 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 de BNG ten behoeve van 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 gederfde rente over deze leningen.

Principebesluit van het college

Voor het aangaan van de achtervangovereenkomst is op grond van de gemeentewet besluitvorming van het college nodig. Wel bepaalt art. 160, 2e lid van de Gemeentewet dat “Het besluit wordt niet genomen dan nadat de raad een ontwerp-besluit is toegezonden en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen”. Zodoende wordt bij dit B&W voorstel een principebesluit genomen en bij accordering een brief over het ontwerp-besluit aan de raad gezonden. Dit collegevoorstel wordt als bijlage meegezonden. De raad heeft dan twee weken de gelegenheid om zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Bij geen wensen en bedenkingen volgt daarna het aangaan van de achtervangovereenkomst.

Benodigd achtervangbedrag

Als gemeente nemen wij een achtervangpositie in voor de totale leningenportefeuille van 3B Wonen. Deze leningenportefeuille wordt opgebouwd uit leningen uit het verleden en te verwachten nieuwe leningen. De leningen uit het verleden zijn afgesloten onder de toen geldige achtervangovereenkomsten van de voormalige 3B Gemeenten en de in 2009 en 2014 afgesloten gelimiteerde achtervangovereenkomsten van de Gemeente Lansingerland.

Per 1 januari 2019 heeft 3B Wonen een leningenportefeuille van circa € 177 mln. De komende jaren wordt naar verwachting circa € 41 mln. afgelost op de huidige leningen. Dit moet de woningbouwcorporatie herfinancieren. Ook 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. Het benodigde bedrag voor deze gelimiteerde achtervangovereenkomst is zodoende € 154 mln. Hierdoor komt de totale leningenportefeuille van 3B Wonen uit op maximaal € 290 mln.

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

Achtergrond

Het is zeer gebruikelijk dat gemeenten garanties verstrekken aan woningbouwcorporaties bij het aantrekken van geldleningen voor nieuwbouw en verbetering van woningen. Ook de gemeente Lansingerland heeft zich in het verleden regelmatig garant gesteld voor diverse door woningbouwcorporaties af te sluiten geldleningen. Dit zorgt ervoor dat woningbouwcorporaties tegen gunstige rentetarieven geld kunnen lenen. De organisaties bouwen hierdoor tegen zo laag mogelijke kosten sociale woningbouwprojecten en maatschappelijk vastgoed en de financiers krijgen maximale zekerheid. De gemeente Lansingerland verleent waarborgen aan woningbouwcorporaties via de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Als gemeente staan wij via deze stichting tertiair garant. Wat dit precies betekent staat uitgebreid opgenomen in de Nota Garantstelling 2015 (T14.12541). Kortweg houdt het in dat wanneer een woningbouw

corporatie niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen zij als eerste steun krijgt vanuit het Centraal Fonds Volkshuisvesting (primaire zekerheid). Mochten de problemen dusdanig groot zijn dat deze steun ontoereikend is dan krijgt een woningbouwcorporatie steun vanuit het WSW (secundaire zekerheid). Mocht zelfs dit onvoldoende zijn dan komen het rijk en de gemeenten in beeld als tertiaire zekerheid. Er is sinds de oprichting van het WSW in 1983 geen beroep op de tertiaire zekerheid gedaan (zelfs niet bij de Vestia-affaire).

Een gelimiteerde achtervang-overeenkomst houdt in dat 3B Wonen binnen de kaders (5 jaar geldig en een maximale leningenportefeuillebedrag) vrij is om leningen af te sluiten waar wij als gemeente garant voor staan. De gelimiteerde achtervang heeft een administratieve vereenvoudiging voor zowel gemeente als corporatie als voordeel. Voor overige corporaties (Woonzorg Nederland en Wooncompas) hanteren wij een achtervang per lening. Deze corporaties zijn ook buiten Lansingerland werkzaam en hebben slechts enkele projecten in onze gemeente gerealiseerd.

3B Wonen is ontstaan uit een fusie van de woningbouwverenigingen van de voormalige gemeenten Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk en heeft in het verleden het woningbezit van de gemeente overgenomen. De gemeente Lansingerland heeft in beleidsnota's als de gemeentelijk Woonvisie en Woningmarktafspraken 2014-2020 Regio Rotterdam aangegeven hoe zij met de woningmarkt wil omgaan. Dit wordt onder andere vastgelegd in prestatieovereenkomsten met 3B Wonen. Een belangrijk onderdeel hiervan is bijvoorbeeld het in stand houden en realiseren van voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroep (lage inkomens) en het beter benutten van de sociale woningvoorraad door scheef wonen tegen te gaan en doorstroming te bevorderen. De bouw van veel (sociale) woningen gebeurt door 3B Wonen. 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 in de gemeente Lansingerland.

De geldigheid van de lopende overeenkomst nadert zijn einde en uit nieuwe prognoses blijkt dat het bedrag waarvoor wij als achtervang staan opgehoogd moet worden naar € 290 mln. Deze ophoging is een gevolg van een hogere financieringsbehoefte door afspraken over duurzaamheid tussen de gemeente en 3B Wonen en het renoveren van een aantal panden in de gemeente. Zodoende wordt voorgesteld om een nieuwe overeenkomst af te sluiten voor een bedrag van € 154 mln.

Beoogd maatschappelijk effect

Aangaan van een gelimiteerde (maximaal € 154 mln.) achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor een periode van 5 jaar ten behoeve van woningcorporatie 3B Wonen. Hierdoor kan 3B Wonen gunstige leningen aangaan ten behoeve van hun woningbouwprogramma's in de gemeente Lansingerland. Dit heeft een positief effect op het woningbouwbeleid en de maatschappelijke dienstverlening van de gemeente Lansingerland.

Argumenten

1.1 Aan de instemming tot achtervang voor leningen voor gemeenten kleven slechts zeer geringe risico's
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 blijken 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.

Tot op heden heeft het borgingssysteem van de WSW geen beroep hoeven doen op de achtervang. Hun laatste prognoses geven ook aan dat zich dit de komende jaren niet voor zal doen.

1.2 3B Wonen heeft geen problemen op het gebied van liquiditeit en solvabiliteit

Het recent door het Centraal Fonds Volkshuisvesting verrichte onderzoek naar 3B Wonen geeft voor hen geen aanleiding tot opmerkingen of aanvullend onderzoek op de terreinen liquiditeit en solvabiliteit.

1.3 Wanneer 3B Wonen gunstig kan lenen kunnen zij meer besteden aan woningbouwprogramma's in de gemeente Lansingerland

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 in de gemeente Lansingerland.

1.4 Volgens de Overeenkomst tussen de Gemeente en het Waarborgfonds zijn wij gehouden mee te werken aan een herfinanciering

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 woongelegenheden.

2.1 Volgens de Gemeentewet moet de raad in de gelegenheid worden gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen

Het mandaat om achtervangposities in te nemen ligt bij het College. Wanneer het College een individuele achtervangpositie voor een lening aangaat wordt de Raad hier niet over geïnformeerd. Jaarlijks wordt de Raad in de jaarstukken geïnformeerd omtrent onze gemeentelijke achtervangposities. De achtervangovereenkomst met de stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ten behoeve van woningcorporatie 3B Wonen betreft echter een overeenkomst waaronder meerdere individuele leningen zullen vallen. Voor het aangaan van de achtervangovereenkomst is op grond van de gemeentewet besluitvorming van het college nodig. Wel bepaalt art. 160, 2e lid van de Gemeentewet dat "Het besluit wordt niet genomen dan nadat de raad een ontwerp-besluit is toegezonden en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen". Zodoende wordt bij dit B&W voorstel een principebesluit genomen en bij accordering een brief over het ontwerp-besluit aan de raad gezonden. Dit collegevoorstel wordt als bijlage meegezonden. De raad heeft dan twee weken de gelegenheid om zijn wensen en bedenkingen ter kennis van

het college te brengen. Bij geen wensen en bedenkingen volgt daarna het aangaan van de achtervangovereenkomst.

Kantttekeningen

1.1 De gemeente loopt hierbij een risico

Hoewel het risicoprofiel van deze overeenkomst als zeer laag wordt ingeschat, is er wel risico. De achtervang betekent voor de gemeenten dat zij risico lopen dat zij renteloze leningen aan WSW zullen moeten verstrekken wanneer de andere buffers onvoldoende groot blijken te zijn. WSW schat dit risico op basis van zijn risicomodellen en stresstesten in als zeer klein, of zelfs theoretisch. Er is echter sinds de oprichting van het WSW in 1983 geen beroep op de tertiaire zekerheid gedaan (zelfs niet toen de grootste corporatie van Nederland, Vestia, in de problemen kwam).

1.2 3B Wonen onderzoekt 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.

Duurzaamheid

3B Wonen zet zich in om haar woningbouwvoorraad te verduurzamen. Samen met de gemeente zijn prestatieafspraken gemaakt. Daarbij zijn het duurzaamheidsbeleidsplan van 3B Wonen en het actieprogramma realistisch duurzaam van de gemeente met elkaar afgestemd. In 2018 stelt de vereniging een routekaart op 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.

(Extern) draagvlak

Achtervangconstructies zijn zeer gebruikelijk tussen woningcorporaties, het waarborgfonds sociale woningbouw en gemeenten. Deze constructies stellen woningcorporaties in staat om onder gunstige voorwaarden leningen af te sluiten ten behoeve van woningbouw.

Aanpak/ uitvoering

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

- Het College besluit een gelimiteerde achtervangovereenkomst aan te gaan en ondertekent daartoe de modelovereenkomst van het WSW (T19.00384).
- De Raad wordt geïnformeerd door middel van een brief.
- Mits de raad geen bedenkingen heeft wordt na twee weken 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.

Communicatie

Jaarlijks wordt de Raad in de jaarstukken geïnformeerd omtrent onze gemeentelijke achtervangposities. Aangezien de achtervangovereenkomst met de stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ten behoeve van woningcorporatie 3B Wonen echter een overeenkomst betreft waaronder meerdere individuele leningen zullen vallen achten wij het wenselijk de Raad te informeren over deze achtervangovereenkomst.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Evaluatie en verantwoording

Niet van toepassing.

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 woongelegenheden.

Kosten, baten, dekking en advies Financiën

Het aangaan van de achtervangovereenkomst met het WSW heeft geen directe financiële gevolgen.

Bijlage (voor besluitvorming B&W):

- Raadsbrief (U18.09128)
- Modelcollegebesluit gelimiteerde achtervangovereenkomst (T19.00384)