

Beantwoording vragen Texels Belang

Zaaknummer	2588839
Datum raad	30-06-2020
Portefeuillehouder	H. Huisman

Gelimiteerde WSW achtervangovereenkomst verlengen

Toezegging college in commissie van 9 juni 2020 schriftelijke beantwoording vragen van Texels Belang

Vragen:

1. De overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van 5 jaar, maar op bladzijde 1 van de overeenkomst staat dit: '... een achtervangovereenkomst aan te gaan, gedurende de exploitatieperiode van het bezit;' Hoe zit dat?
2. Het besluit waarnaar wordt verwezen uit 1997 zal worden toegevoegd aan de raadsstukken.
3. In de Programmarekening staat: 'Gewaarborge geldleningen: 53.377 - ultimo 2019'. Komt daar dan € 42 miljoen bij?
4. Op 18 juni ontving u bijgevoegde brief.
Daarin staat o.a. dit:
De VNG stelt met haar voorstel "Rechtzetten van de scheefheid in de achtervang bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw" voor om de afwegingen die iedere gemeente momenteel zelf maakt, uit handen te geven. In plaats van de tot nu toe gehanteerde werkwijze, gaat het WSW jaarlijks de verdeling van het risico over de gemeente bepalen. (het gehele voorstel van de VNG is bijgevoegd Bijlage 1)
De oproep aan het college in de bijgevoegde brief aan de gemeenten is deze:
Deze consequenties leiden voor ons tot onaanvaardbare risico's. De gemeente Maasgouw, Echt-Susteren en Roerdalen zullen dan ook tegen dit voorstel stemmen (bijlage 3). Bij deze roepen wij u op om ook tegen het voorstel te stemmen, zodat u zelf de regie over de financiële risico's die u wilt lopen kunt behouden.
Vraag: Gaat het college gehoor geven aan dit verzoek?
5. Hoeveel scheelt het bij de huidige rentestand ongeveer voor Woontij. Dat wil zeggen welk rente% zouden ze moeten betalen zonder WSW achtervang?

Antwoorden

1. Deze overeenkomst ziet erop dat Woontij de komende 5 jaar leningen mag aangaan tot 42 miljoen. Op het moment dat een lening daadwerkelijk wordt aangegaan geldt voor die lening dat de gemeente achtervang is gedurende de exploitatieperiode van het bezit.
2. Zie bijlage 1 Raadsbesluit d.d. 10 juni 1997.
3. Ja, met dien verstande dat daarvoor de gemeenten, het rijk en de WSW gezamenlijk achtervang staan zoals omschreven in het advies.
4. Wij gaan tegen het voorstel van de VNG (Ledenbrief nummer Lbr. 20/028) stemmen, omdat wij de huidige systematiek waarbij wij een achtervangovereenkomst op naam (Woontij), beperkt in tijd en tot een bepaalde investering in stand willen laten. De afgelopen jaren is Woontij een goede en stabiele partner gebleken die haar financieringsbehoefte voor investeringen in woningbouw op Texel altijd goed heeft onderbouwd. Reden dat wij een nieuwe achtervangovereenkomst aan willen gaan voor 5 jaar tot € 42 miljoen. Het is voor Texel meer dan wenselijk dat Woontij de komende jaren door kan gaan met haar woningbouwplannen.

NB:

Voor wat betreft het VNG ledenvoorstel begrijpen wij wel waarom dit wordt besproken. Het huidige systeem heeft als effect gehad dat er gemeenten zijn die achtervang staan voor leningen die (deels) zijn gebruikt voor investeringen in andere gemeenten, dan wel dat de waarde van het onroerend goed van een woningbouwvereniging in enige gemeente niet meer in verhouding is met de garantie op de afgegeven leningen door die gemeente. Deze zogenoemde 'scheefheid in de achtervang bij het WSW' is mede de basis voor de voorliggende voorstellen. Op Texel speelt dit niet: de gemeente Texel heeft een

achtervangovereenkomst met het WSW voor Woontij voor Texel en de gemeente Den Helder met het WSW voor Woontij voor Den Helder.

In het nieuwe systeem wordt de achtervangverdeling gebaseerd op de waarde van het zogenaamde 'DAEB-bezit' (marktwaarde in verhuurde staat). Daarmee wordt een gemeente achtervang voor de leningen van een woningcorporatie op het moment dat een woningbouwvereniging DAEB-bezit in die gemeente heeft. Overigens zou het toepassen van deze systematiek voor Texel op basis van de 1^e berekening van de VNG¹ betekenen dat de achtervang ca. € 5.000.000 lager wordt.

Tot slot valt op dit moment niet in te schatten wat de uitkomst van de ledenraadpleging zal zijn. In het geval de wijzigingsvoorstellen worden aangenomen, dan verwacht de VNG dat er begin 2021 een nieuwe ongelimiteerde² achtervangovereenkomst aan de gemeente wordt voorgelegd en moeten we alsdan beslissen of we deze aan willen gaan. De dan lopende achtervangovereenkomsten vervallen dan. In het geval de wijzigingsvoorstellen niet worden overgenomen dan blijft de vijfjarige overeenkomst die wij nu met het WSW voor Woontij aan willen gaan doorlopen.

5. Navraag bij Woontij leert dat lenen voor woningbouwverenigingen op de kapitaalmarkt lastig ligt en dat uit onderzoek blijkt dat woningcorporaties gemiddeld 1,7% rentevoordeel hebben door de WSW-borging. Op het bedrag van € 42 miljoen gaat het voor Woontij om ruim € 700.000 euro per jaar. Geen WSW-borging zal leiden tot een forse afname in investeringen in sociale woningbouw, aldus Woontij.

Aanvullende informatie:

- Van de 25 miljoen van de lopende achtervangovereenkomst (loopt t/m medio 2022) is per vandaag 23,8 miljoen opgenomen, waarvan 21,5 miljoen in het totaalbedrag van 53 miljoen per 31-12-2019 zit. De laatste lening die Woontij afgesloten heeft is 2,5 miljoen op 21-04-2020. Het resterend bedrag van 1,2 miljoen wordt ook nog opgenomen;
- Overzicht opbouw gewaarborgde geldleningen: € 53 miljoen, zie volgende blad.

¹ Er is nog geen definitieve berekening en deze kan nog anders uitvallen (de uitsplitsing DAEB - niet DAEB bezit is nog niet in de berekeningen verwerkt). Ook zal de hoogte van de achtervang gaan fluctueren, deze zal ieder jaar worden vastgesteld en dan kunnen de verhoudingen tussen gemeenten wijzigen.

² WSW gaat aan de algemeen geldende ratio's toetsen. De VNG dient veranderingen in de financiële ratio's van WSW en Aw goed te keuren. Indirect houden de gemeenten hierdoor enige grip op de borging.

2122 Gemeente Texel

15565 Stichting Woontij

Lening nummer WSW	Lening nummer FIN	Hoofdsom	Schuld-restant bij overname	Schuldrestant	Soort lening	Storting	Eerste renteherziening	Einddatum lening	Actuele rente	Spread	Index variabele rente	Naam financier
10719	40.86335.01	€ 635	€ 635	€ 265	OLO	01-05-1997		01-05-2027	4.3500	0.00		BNG Bank N.V.
11595	40.86506.02	€ 1,066	€ 1,066	€ 812	OLO	02-06-1997		01-06-2047	1.1000	0.00		BNG Bank N.V.
37560	10024870	€ 1,500	€ 1,500	€ 1,500	OLO	15-12-2005		15-12-2020	3.8500	0.00		Nederlandse W
38634	40.102270	€ 3,500	€ 3,500	€ 3,500	OLO	30-11-2006		30-11-2026	4.2550	0.00		BNG Bank N.V.
39047	40.102640	€ 4,000	€ 4,000	€ 4,000	OLO	15-05-2007		15-05-2027	4.4500	0.00		BNG Bank N.V.
39480	40.103001	€ 4,500	€ 4,500	€ 4,500	OLO	15-10-2007		15-10-2030	4.8330	0.00		BNG Bank N.V.
43502	40.106695	€ 3,000	€ 3,000	€ 3,000	OLO	01-08-2011		02-08-2021	3.9400	0.00		BNG Bank N.V.
44073	40.107338	€ 1,800	€ 1,800	€ 1,800	OLO	15-03-2012		15-03-2022	3.3200	0.00		BNG Bank N.V.
44957	40.108123	€ 1,100	€ 1,100	€ 1,100	OLO	15-02-2013		15-02-2029	3.3950	0.00		BNG Bank N.V.
45921	144254	€ 6,000	€ 6,000	€ 6,000	OLO	14-07-2014		14-07-2034	2.7700	0.00		AG Insurance S
46213	40.110776	€ 1,500	€ 1,500	€ 1,500	OLO	07-01-2015		07-01-2046	2.0300	0.00		BNG Bank N.V.
46450	40.109821	€ 3,000	€ 3,000	€ 3,000	OLO	22-06-2015		24-06-2024	1.0400	0.00		BNG Bank N.V.
46640	40.110177	€ 1,100	€ 1,100	€ 1,100	OLO	27-11-2015		27-11-2035	1.9300	0.00		BNG Bank N.V.
47289	40.111030	€ 2,500	€ 2,500	€ 2,500	OLO	20-02-2017		20-02-2024	0.6190	0.00		BNG Bank N.V.
47669	40.111403	€ 3,000	€ 3,000	€ 3,000	OLO	20-10-2017		20-10-2042	1.9070	0.00		BNG Bank N.V.
48282	40.112232	€ 4,500	€ 4,500	€ 4,500	OLO	29-10-2018		29-10-2038	1.7500	0.00		BNG Bank N.V.
48728	40.112784	€ 4,000	€ 4,000	€ 4,000	OLO	06-05-2019		06-05-2039	1.2990	0.00		BNG Bank N.V.
48731	1-30146	€ 3,000	€ 3,000	€ 3,000	OLO	06-05-2019		06-05-2069	1.5050	0.00		Nederlandse W
48987	40.113114	€ 4,300	€ 4,300	€ 4,300	OLO	20-09-2019		20-09-2069	0.3250	0.00		BNG Bank N.V.
Totaal:		€ 54,002	€ 54,002	€ 53,377								

Totaal Gemeente Texel

	Hoofdsom	Schuld- restant bij overname	Schuldrestant t/m december 2019
--	----------	------------------------------	---------------------------------

Bijlagen

- 1 Raadsbesluit d.d. 10 juni 1997;
- 2 VNG Ledenbrief;
- 3 Brief Maasgouw, Echt-Susteren en Roerdalen.