

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Verlengen achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)		
Aanleiding	: Het aflopen van de achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)		
Datum	: 1 oktober 2013		
Doel	: Ter ter kennisname verstrekken van informatie		
Portefeuillehouder	: Sjoerd J. Veerman (078) 770 6004	s.veerman@alblasserdam.nl	
Primaathouder	: Evelyn Bijl (078) 770 6108	e.bijl@alblasserdam.nl	

Te verstrekken informatie

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is de organisatie die de leningen van woningcorporaties borgt. Deze borging zorgt ervoor dat woningcorporaties relatief goedkoop kunnen lenen. Immers, hoe lager het risico, des te lager de rente die corporaties moeten betalen op hun leningen.

De gemeente heeft zich met het tot stand komen van de samenwerking in 1997 garant gesteld voor leningen aan Woningstichting Westwaard Wonen. Het aangaan van een achtervangovereenkomst (voorwaarde Waarborgfonds) betekent dat de gemeente bereid is renteloze leningen aan het Waarborgfonds te verstrekken, op de in de overeenkomst omschreven wijze, teneinde te allen tijde liquiditeitstekorten bij het Waarborgfonds te voorkomen.

Het 'vooraf' aangaan van een achtervangovereenkomst houdt in dat er een achtervangpositie is ingenomen voordat er afspraken zijn over een concrete lening. Belangrijk voordeel hierbij is de zekerheid vooraf omtrent de achtervang en dat er niet voor elke lening apart een achtervangovereenkomst ingenomen moet worden. Dit levert dus voor alle partijen administratieve vereenvoudiging en grote tijdwinst op. Een ander belangrijk voordeel van het WSW is dat zij jaarlijks de financiële positie van de corporaties toetst.

Voor de gemeente Alblasserdam is het relevant wat de uitkomst van deze beoordeling is. De volgende informatie is gehaald uit openbare bronnen:

CFV:

Zowel voor de sector als geheel als voor Woonkracht10 specifiek. Het CFV geeft jaarlijks een continuïteits- en solvabiliteitsoordeel af. Deze oordelen worden ook gepubliceerd op de website van het CFV. Het laatst afgegeven oordeel 2012 dateert van 20 december 2012. Stichting Woonkracht10 heeft de volgende oordelen gekregen:

- continuïteitsoordeel: A1 --> (dat betekent: de voorgenomen activiteiten

passen bij de vermogenspositie van de corporatie)
- solvabiliteitsoordeel: voldoende solvabel
Op grond van deze beoordeling is de financiële positie van Woonkracht10 is goed te noemen.

WSW:

Het WSW heeft het vrijgeven van faciliteringsvolume voor 2014 opgeschort (landelijk voor alle corporaties). Woonkracht10 geeft in het jaarverslag 2012 zelf hierover het volgende aan:
"Beoordeling door het WSW : Woonkracht10 is deelnemer van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en maakt bij het afsluiten van leningen gebruik van borgstelling van het WSW. In 2012 verklaarde het WSW dat Woonkracht10 voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid. Door de verhuurdersheffing is het vrijgeven van faciliteringsvolume voor 2014 en verder opgeschort; dit geldt voor alle corporaties in Nederland. Op grond van onze nieuwe meerjarenbegroting voldoen we wederom aan alle eisen van het WSW en is te verwachten dat Woonkracht10 het benodigde faciliteringsvolume verkrijgt."
Woonkracht10 verwacht derhalve het benodigde faciliteringsvolume 2014 te verkrijgen omdat ze aan alle eisen van het WSW voldoen.

De achtervangovereenkomst loopt op 31 december 2013 ten einde. Woonkracht10 heeft de gemeente Alblasserdam verzocht om de overeenkomst te verlengen met een aantal jaren. Door de achtervangovereenkomst te verlengen kan Woonkracht10 goedkoper geld lenen wat weer ten goede komt aan projecten binnen Alblasserdam. De leningen hebben betrekking op de financiering van huurwoningen en maatschappelijk vastgoed, nieuwbouw en renovatie. De borging wordt beschouwd als staatssteun, aangezien ook gemeenten en Rijk garant staan. Daarom is borging alleen mogelijk voor financiering van Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB).

Indien de gemeente haar achtervangpositie in het WSW niet zou verlengen dan kan het WSW geen nieuwe leningen meer borgen en zal de corporatie duurder moeten lenen. Deze zal dan mogelijk een beroep gaan doen op de gemeente voor financiering of borgstelling. In dat geval zou de gemeente direct risico gaan lopen in plaats van dat dit door het waarborgfonds wordt opgevangen. Bovendien: de gemeente blijft, bij uittreding, wel gewoon in de achtervang voor de tot dat moment geborgde leningenportefeuille.

Het college is voornemens om de achtervangovereenkomst met het WSW te verlengen tot en met 31 december 2016.

Note: de eind 2012 afgekondigde generieke borgingsstop per 1 januari 2014 geldt inmiddels niet meer. De borgingsverzoeken worden momenteel en in de nabije toekomst per corporatie gezien. In de praktijk betekent het dat het WSW uitsluitend met betrekking tot een klein aantal corporaties met grote financiële problematiek soms borging weigert. Dit lijkt voor Woonkracht10 niet aan de orde. Er was even onduidelijkheid ontstaan doordat het WSE wel de borgingsstop, maar niet het opheffen daarvan heeft gecommuniceerd.

Financiële aspecten

De WSW en achtervang zekerheidsstructuur bestaat uit drie zekerheidsniveaus:

1. primaire zekerheid: financiële (sanerings)steun van het CFV
2. secundaire zekerheid: garantievermogen WSW
3. tertiaire zekerheid: achtervang Rijk en gemeenten

De risico's in de corporatiesector zijn gezien de recente problematiek bij een aantal corporaties aanzienlijk toegenomen. Tot op heden wordt de financiële steun aan corporaties opgevangen door het primaire zekerheidsniveau. In 2012 heeft het CFV voor € 696 miljoen steun verleent aan twee corporaties. Vanaf 2013 heft het CFV een saneringsbijdrage bij alle corporaties om deze steun te financieren. De sterkte van deze 1e dijk wordt (de komende jaren) derhalve fors getest. Tot op heden is nog geen aanspraak gedaan op de secundaire zekerheid, het garantievermogen van het WSW. Het garantievermogen van het WSW bedraagt per eind 2012 € 3,8 miljard. Dat is 4,3% van het totaal van de door het WSW geborgde leningen ad € 87,4 miljard per eind 2012. Uit het jaarverslag 2012 van het WSW blijkt dat het garantievermogen in de periode 2013-2017 zich ontwikkelt van 4,3% naar 4,4% van de geborgde leningen. Het WSW zal pas aanspraak maken op de achtervang van Rijk en gemeenten indien het garantievermogen minder wordt dan 0,25% van de geborgde leningen. De bij het WSW beschikbare "buffer", voordat de achtervang door Rijk en gemeenten wordt aangesproken bedraagt per eind 2012 circa € 3,6 miljard. Het risico voor de gemeente Alblasterdam dat de achtervang zal worden aangesproken, is ondanks de problematiek in de corporatiesector als laag in te schatten omdat het WSW beschikt over ruim voldoende garantievermogen.

Een overzicht van de leningen die geborgd worden via het WSW staan opgenomen in de paragraaf financiering in de begroting 2014.

Juridische aspecten

Als bijlage treft u de overeenkomst aan die met het WSW gesloten wordt.

Communicatie en inspraak

Niet van toepassing.

Uitvoering (inclusief planning)

Het aangaan van een privaatrechtelijke overeenkomst, zoals thans met het WSW, is een collegebevoegdheid. Het college sluit de overeenkomsten inzake het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Bijgaande gelimiteerde achtervangovereenkomst dient na positief besluit ondertekend te worden door het college van burgemeester en wethouders en geretourneerd te worden aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Ter kennisname wordt een kopie gestuurd aan Gedeputeerde Staten.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris



burgemeester

