

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Verlengen van de gelimiteerde achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ten behoeve van Woonkracht10.	
Aanleiding	: Het aflopen van de achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	
Datum	: 22 november 2016	
Doel	: Ter kennisname verstrekken van informatie	
Portefeuillehouder	: Arjan Kraijo (078) 770 6004	a.kraijo@alblasserdam.nl
Primaathouder	: Evelyn Bijl (078) 770 6108	e.bijl@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

Per 1 januari 2017 loopt de gelimiteerde achtervangovereenkomst met het WSW af. Daarom dienen we te bezien of we de WSW-achtervang en de daarbij aangebrachte limitering naar de huidige inzichten nog steeds als optimale variant zien om een gemeentelijke rol in de financiering van de lokale sociale woningbouw vorm te geven.

De doelstelling is dat de activiteiten in de lokale sociale woningbouw onder de meest gunstige voorwaarden kunnen worden gefinancierd met een daaraan voor de gemeente verbonden minimum risicoprofiel. Zeker in deze economisch moeilijke tijden is een goede financierbaarheid van de sociale woningbouw van essentieel belang. Een gemeentelijke achtervang in het WSW draagt hieraan bij.

Financiële aspecten

Gemeenten kunnen ervoor kiezen om hun generieke achtervangovereenkomst te limiteren naar corporatie, bedrag, tijd of een combinatie van deze drie.

- Limitering naar corporatie

Om het risico te beperken stellen wij voor om ook de nieuwe overeenkomst alleen van toepassing te laten zijn op Woonkracht10.

Echter de achtervang vanuit de gemeente Zwijndrecht is uit balans geraakt ten opzichte van de WOZ waarde van het bezit in Zwijndrecht (op basis WOZ waarde 1-1-2015).

De intentie vanuit Woonkracht10 is om de achtervang voor de leningen vanuit de gemeenten voor de komende jaren meer bij de andere gemeenten in het werkgebied onder te brengen, zodanig dat de verhouding tussen de WOZ-waarde van het bezit in de gemeente en de achtervang meer in balans komt. De verwachting op basis van de huidige prognoses is dat de komende 5 jaar nodig is om tot deze gewenste balans te komen. Ons voorstel is om dit jaarlijks mee te nemen bij het evalueren van de verschillende afspraken vanuit PALT, zodat er goed

inzicht is in de financiering en de WOZ waarde in relatie tot de achtervang verplichting.

De achtervangovereenkomst limiteren naar **gebied** is op dit moment niet mogelijk. We stellen voor om hierover met de gemeenten (Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht en Zwijndrecht) wel de volgende afspraken op te nemen in het hoofdstuk 'Achtervang' in de lokale prestatieafspraken:

De gemeenten die een achtervangovereenkomst hebben afgesloten met het WSW ten behoeve van Woonkracht10 (te weten: Alblasserdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht en Zwijndrecht) zijn het erover eens dat, indien WSW deze achtervang inroept, alle gemeenten met een achtervangovereenkomst ten behoeve van Woonkracht10 schadegemeente zijn naar rato van de WOZ-waarde van het bezit van Woonkracht10 in deze gemeenten.

- *Limitering naar bedrag*

De aflopende overeenkomst bevat geen limitering naar bedrag. Het WSW stelt echter zelf jaarlijks wel een limiet vast: het borgingsplafond.

Wanneer een deelnemende corporatie voldoet aan de financiële ratio's, dan borgt WSW in principe de financieringsbehoefte die volgt uit dPi voor aflossing van geborgde leningen en (netto)investeringen.

Omdat door de jaren heen de investeringsbedragen kunnen wijzigen en het WSW jaarlijks op basis van de meest recente cijfers het borgingsplafond vaststelt, adviseren wij om in de nieuwe overeenkomst ook weer geen limitering naar bedrag op te nemen.

- *Limitering naar tijd*

De aflopende overeenkomst had een looptijd van drie jaar. Wij adviseren om de nieuwe overeenkomst af te sluiten voor een periode van vijf jaar (halverwege de PALT termijn).

Het risico voor de gemeente Alblasserdam:

De schade die de gemeente Alblasserdam is gelijk aan de rente die zij misloopt doordat zij het aan WSW geleende geld niet rentedragend kan wegzetten, c.q. de marktrente die zij moet betalen om het leenbedrag zelf aan te trekken.

Per 31 december 2015 bedroeg het totale schuldrestant van de door het WSW gewaarborgde leningen met betrekking tot Woonkracht10 € 52,0 miljoen. De WOZ-waarde van het voor deze leningen bij het WSW ingezette onderpand was € 343,0 miljoen.

De achtervangovereenkomst maximeert het door het WSW geborgde schuldrestant per corporatie op 50% van de WOZ-waarde van het bezit dat de corporatie als onderpand bij het WSW heeft ingezet. Deze 50% is te beschouwen als executiewaarde, nl. 75% van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is 70% van de WOZ-waarde. De executiewaarde van het ingezette onderpand is dus $75\% \times (70\% \times € 343,0) = € 180,0$ miljoen.

Wat zijn de risico's?

De problematiek die bij corporaties speelt vanaf circa 2012 wordt tot nu toe opgevangen door de 1e dijk (de primaire garantie). Er is in de

afgelopen jaren, ondanks alle problematiek bij corporaties nog geen aanspraak gemaakt op de 'secundaire garantie'. Het beschikbare garantievermogen van het WSW (risicovermogen + obligo) bedraagt per ultimo 2015 € 3,7 miljard. Pas als dit op grond van voorziene aanspraken daalt onder de € 210 miljoen zal het WSW de tertiaire garantie (achtervang Rijk en gemeenten) aanspreken. Het WSW ziet het risicoprofiel van corporaties al weer dalen. De kans dat het WSW een beroep moet doen op de achtervang van Rijk en gemeenten is zeer klein.

Als het WSW tóch wordt aangesproken en renteloze leningen moet sluiten, dan zal het WSW deze leningen in alle gevallen verdelen over de Rijksoverheid (50%) en alle gemeenten (samen ook 50%). Na verloop van tijd zal WSW deze leningen weer terugbetalen.

Conclusie en advies

Een gemeentelijke achtervangrol in het WSW is essentieel voor de financierbaarheid van de lokale sociale woningsector.

De nieuwe achtervangovereenkomst met het WSW is daarom afgesloten voor de periode 1 januari 2017 tot 1 januari 2022.

De overeenkomst wordt alleen afgesloten voor de corporatie waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt.

De besluitvorming rond de WSW-achtervang heeft geen directe financiële gevolgen voor de gemeente. Er is derhalve geen budget nodig voor de uitvoering van dit voorstel.

Juridische aspecten

Niet van toepassing.

Communicatie en inspraak

Niet van toepassing.

Uitvoering (inclusief planning)

De nieuwe achtervang overeenkomst dient voor 1 januari 2017 aan het WSW te worden geretourneerd.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris



burgemeester



