2020/42

datum raadsvergadering	:	24 september 2020
onderwerp	:	Achtervangovereenkomst WSW Eigen Haard
portefeuillehouder	:	B. de Reijke
datum raadsvoorstel	:	18 augustus 2020

Samenvatting

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (verder: WSW) helpt corporaties financieel, zoals Eigen Haard, bij het bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen. Met achtervangovereenkomsten staan de gemeenten vanuit een achtervangpositie garant voor leningen van woningcorporaties bij WSW.

De woningcorporatiesector en het WSW hebben een aantal vangnetten en zekerheden die eerst worden aangesproken bij financiële problemen, voordat de gemeente in beeld komt. Deze zekerheidsstructuur verhoogt de kredietwaardigheid van de bij het WSW aangesloten woningcorporaties. Deze corporaties genieten hierdoor van een goede toegang tot de kapitaalmarkt en een aanzienlijk rentevoordeel bij het aangaan van leningen voor benodigde investeringen in sociale huurwoningen.

Eigen Haard heeft in 2019 geïnvesteerd in de ontwikkeling van nieuwe huurwoningen aan de Burgemeester Stramanweg en heeft concrete plannen om te investeren in de Theresiabuurt. Voor de financiering van deze investeringen vraagt Eigen Haard aan de gemeente Ouder-Amstel een WSW-garantie voor een lening van € 11 miljoen Euro.

Wat is de juridische grondslag?

De borging is gebaseerd op de Wet Onroerende Zaken.

Wat is de voorgeschiedenis?

Op dit moment heeft de gemeente Ouder-Amstel al voor een bedrag van 9,3 miljoen euro aan achtervang verstrekt voor eerder aangetrokken leningen met WSW borging van Eigen Haard.

Waarom dit raadsvoorstel?

Eigen Haard heeft de gemeente verzocht garant te staan voor onlangs gerealiseerde en beoogde investeringen in woningbouw in Ouder-Amstel. Het verzoek om garantie is gelimiteerd tot 1 juni 2022 en tot een bedrag van 11 miljoen euro aan nieuw te garanderen leningen.

Het WSW is feitelijk een onderlinge waarborgmaatschappij, met het sociale vastgoed van de woningcorporatie als onderpand. Het WSW houdt toezicht op de ontwikkelingen in de kasstroom en vermogensbuffer van de woningcorporaties en bepaalt aan de hand daarvan het 'borgingsplafond', oftewel het maximaal te borgen vreemd vermogen. Dit toezicht garandeert dat woningcorporaties een gezonde balans en gezonde kasstromen behouden, waardoor het risico wordt gereduceerd.

Als een woningcorporatie desondanks niet in staat blijkt om aan haar aflossings- en renteverplichtingen te voldoen, zijn er drie vangnetten, die achtereenvolgens worden aangesproken. Vangnet 1 bestaat uit de eigen kasstroom en vermogensbuffer van de corporatie. Vangnet 2 bestaat uit een obligoheffing bij de andere woningcorporaties in Nederland. Vangnet 3 bestaat uit de borgstelling en het vermogen van het WSW. Dit betreft een 100% renteloze lening door de overheid. De verdeling van deze lening is als volgt:

- 50% rijksoverheid;
- 25% alle aangesloten gemeentes;

- 25% gemeente Ouder-Amstel (de achtervang waar het nu over gaat).

De zekerheidsstructuur van het WSW wordt actueel aangepast met als doel een mogelijke aanspraak van de achtervang door het WSW nog verder te verlagen. Het WSW is hiervoor "het Strategisch Programma" gestart in overleg met de overheid en de VNG.

Op basis van de buffers en zekerheden die eerst worden aangesproken voordat onze achtervang wordt aangesproken, acht het college het risico dat de gemeente loopt aanvaardbaar. Het risico weegt voldoende op tegen de voordelen die het biedt voor de financiering van sociale woningbouw, en uiteindelijk de betaalbaarheid van de woningen in de gemeente Ouder-Amstel. Ook levert Eigen Haard met deze investeringen een belangrijke bijdrage aan de verduurzaming en kwaliteit van de sociale huurvoorraad in de gemeente.

Wat gaan we doen?
Het college vraagt dan ook te besluiten om een gelimiteerde achtervang-overeenkomst aan te gaan met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ten gunste van Eigen Haard ter grootte van 11 miljoen euro, met een looptijd tot 1 juli 2022.

Wat is het maatschappelijke effect?
Het rentevoordeel wat Eigen Haard krijgt door de achtervang vertaalt zich in een maandelijks huurvoordeel voor de inwoners die in de gemeente Ouder-Amstel van Eigen Haard huren.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?
n.v.t.

Wat hebben we hiervoor nodig?
Opname van deze garantie in de risicoparagraaf van de begroting en jaarrekening.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?
Na akkoord wordt dit naar Eigen Haard gecommuniceerd.

Wat is het vervolg?
n.v.t.

Hoe monitoren en evalueren we?
Het WSW houdt toezicht op de ontwikkelingen in de kasstroom en vermogensbuffer van de woningcorporaties. Het WSW verstrekt jaarlijks aan gemeentes die achtervang hebben verstrekt een overzicht van de uitstaande leningen met achtervang van de gemeente en de WOZ waarde van het bezit (onderpand) van de corporatie in de gemeente.

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,

de secretaris,	de burgemeester
R.S.M. Heintjes	J. Langenacker