

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 4.

Voorstel tot instemmen met het aangaan van een achtervangborgstelling voor De Woonplaats ad 45 miljoen euro

AAN DE RAAD

Samenvatting

De Woonplaats heeft een verzoek gedaan tot gemeentelijke garantstelling van in totaliteit 45 miljoen euro. Hiervan heeft 16,5 miljoen euro te maken met het onderbrengen van door de voormalige gemeente Dinxperlo voor 100% geborgde leningen naar het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Zo vermindert het gemeentelijk risico aanzienlijk. Samenhangend met deze voor onze gemeente positieve ontwikkeling is dat Aalten voor 26 miljoen aan achtervang overgeheveld krijgt uit buurgemeenten voor leningen die door de WSD zijn afgesloten en waar momenteel die gemeenten nu achtervang voor afgegeven hebben. Dit terwijl de waarde van het bezit, de hoogte van die achtervang niet rechtvaardigt. Tevens verzoekt De Woonplaats om een additionele achtervang voor 2016 van € 2,5 mln. om in haar reguliere financieringsbehoefte te voorzien. Verder wordt de raad verzocht het aangaan van achtervang voortaan te mandateren aan het college en de in de praktijk niet realistische 2% aflossingsverplichting aan te passen.

Inleiding

In de afgelopen jaren is meermaals overleg geweest tussen de gemeente Aalten en De Woonplaats over het aangaan van een achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ten behoeve van leningen van De Woonplaats. Dat heeft er toe geleid dat de raad van de gemeente Aalten in april 2013 heeft ingestemd met het aangaan van een achtervangovereenkomst voor de herfinanciering van € 21,5 mln. van bestaande leningen en € 3,5 mln. voor de financiering van twee projecten: zorgappartementen Hofstraat en Groepswonen 't Wapen van Bredevoort.

In februari 2014 heeft de gemeenteraad van Aalten ingestemd met het aangaan van een achtervangovereenkomst ten behoeve van De Woonplaats van 10 miljoen euro. De opbouw hiervan bestond uit de herfinanciering van een aflopende bestaande lening van ruim 9 miljoen euro en een kleine miljoen euro voor investeringen op de locatie van de voormalige Ds. Van Dijkschool.

In het raadsvoorstel van februari 2014 is aangegeven dat na de fusie van De Woonplaats met Woningstichting Dinxperlo (WSD) in de te maken prestatieafspraken een inspanningsverplichting wordt opgenomen om de leningen van WSD, waarvoor de gemeente Aalten nu rechtstreeks borg staat, bij de WSW onder te brengen met de gemeente Aalten als achtervang. Zodra deze WSW borging geëffectueerd zou worden, was de afspraak dat er vanaf dat moment gewerkt zal gaan worden met een meerjarige gelimiteerde achtervangovereenkomst. Zo'n overeenkomst is gebruikelijk in de corporatiesector en ook bij het toezichtsorgaan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het WSW.

Op 1 januari 2015 is De Woonplaats gefuseerd met Woningstichting Dinxperlo (WSD). In aanloop naar deze fusie is door De Woonplaats, WSD en de gemeente Aalten gesproken over de lening portefeuille van WSD. Ten aanzien van deze lening portefeuille doen zich een aantal bijzonderheden voor:

1. Voor een deel van de leningen staat de gemeente Aalten rechtstreeks garant. De gemeente loopt daarmee een hoger risico dan gewenst.
2. Bij een aantal buurgemeenten die bij het WSW achtervang staan voor de leningen van

voormalig WSD, is het saldo leningen hoger dan de waarde van het onderpand in de betreffende gemeente. Het WSW staat deze situatie niet toe.

3. De portefeuille van voormalig WSD bestaat uit veel relatief kleine leningen met vervaldata die niet optimaal aansluiten op de vervalkalender van De Woonplaats.

De gemeente Aalten en De Woonplaats hebben er belang bij maatregelen te nemen en afspraken te maken om te komen tot een passende oplossing. Voorgesteld wordt een pakket van maatregelen die voor alle betrokken partijen tot het gewenste resultaat moeten leiden.

Een en ander is ook aan de orde geweest in de Werkgroep Financiën, met toelichting door De Woonplaats op 22 maart jl.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Treasurystatuut 2014

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Voorgestelde maatregelen:

1. Omzetten gemeentelijke garanties naar WSW-borging

De gemeente Aalten staat rechtstreeks garant voor een aantal leningen die in het verleden door WSD zijn afgesloten. Deze garanties vormen een significant risico voor de gemeente. In aanloop naar de fusie is besproken dat het wenselijk is deze rechtstreekse garanties om te zetten in borging door het WSW met een achtervangpositie van de gemeente Aalten. Een dergelijke constructie brengt de risico's voor de gemeente fors terug (louter renterisico), omdat de zekerheidsstructuur van de corporatiesector het grootste gedeelte van de risico's opvangt en de rechtstreekse aansprakelijkheid voor een aantal leningen vervalt. Dat gaat in totaliteit om 17 leningen, die ultimo 2015 een schuldrestant bedragen van € 16,4 miljoen. Deze leningen lopen bij de BNG (€ 10,5 miljoen) en de NWB Bank (€ 5,9 miljoen). Zie bijlage 1 voor het overzicht van deze leningen.

Over het omzetten van deze leningen naar borging door het WSW is door De Woonplaats gesproken met zowel het WSW als de betreffende banken. Alle partijen staan hier welwillend tegenover. Aangezien deze leningen gemiddeld een hoofdsom hebben van ongeveer € 1 miljoen, is het voor De Woonplaats interessant om ze waar mogelijk te bundelen. Dit brengt voor De Woonplaats lagere administratieve lasten met zich mee en heeft als voordeel voor Aalten dat de looptijd van de leningen zo mogelijk wordt ingekort.

2. Omzetten bestaande achtervang naar achtervang door de gemeente Aalten

Naast de leningen met directe borging door de gemeente Aalten, zijn er een aantal leningen van voormalig WSD waarvoor een drietal andere gemeenten in de achtervang staan, maar waar te weinig bezit is om die achtervang te rechtvaardigen. Met andere woorden de waarde van het bezit in die gemeenten is lager dan het schuldrestant van de leningen. Destijds zijn in die gemeenten door WSD nieuwbouwprojecten gerealiseerd die vrijwel geheel met leningen zijn gefinancierd. Van deze leningen moet nu een gedeelte van ongeveer € 26 miljoen worden afgelost en geherfinancierd met een andere gemeente in de achtervang, om ervoor te zorgen dat De Woonplaats aan de vereisten van het WSW voldoet. Voor dat deel verzoekt De Woonplaats de gemeente Aalten om achtervang te staan. De reden voor dit verzoek is dat WSD in het verleden haar bezit buiten de gemeente Aalten veel meer heeft bezwaard dan haar bezit binnen de gemeente Aalten. Met deze omzetting wordt deze scheefheid gecorrigeerd.

De Woonplaats houdt bij de invulling van haar financieringsbehoefte altijd rekening met de verdeling van de achtervang over de gemeenten. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de verhouding tussen het schuldrestant van de leningen en de WOZ-waarde van het bezit van individuele gemeenten op of rond het gemiddelde van De Woonplaats in zijn geheel dient te liggen. Na bovenstaande omzetting is de achtervangpositie van de gemeente Aalten volgens opgave van De Woonplaats vrijwel gelijk aan het gemiddelde van De Woonplaats. De positie van de gemeente Aalten zal volgens de huidige berekeningen uitkomen op 39%, waar het gemiddelde van De Woonplaats 41% is. Daarmee blijft De Woonplaats ruim binnen de norm van 50% die het WSW hanteert.

3. Gelimiteerde achtervangovereenkomst

Doelstelling van De Woonplaats is dat de gemeente jaarlijks een gelimiteerde

achtervangovereenkomst met het WSW sluit, zodat niet meer op elke individuele lening door de gemeente meegetekend hoeft te worden. Een dergelijke overeenkomst geldt telkens voor een jaar en wordt gelimiteerd op volume door een maximumbedrag op te nemen in de overeenkomst. Dit bedrag wordt voor aanvang van het jaar afgestemd tussen de gemeente Aalten en De Woonplaats en vastgelegd in de prestatieafspraken voor het betreffende jaar. De hoogte van het bedrag zal mede afhankelijk zijn van de geplande herfinancieringen en de geplande investeringen en desinvesteringen in de gemeente Aalten. Op basis van de afgesproken limiet kan het college van B&W dan een overeenkomst met het WSW sluiten die ingaat op 1 januari van het volgende jaar.

Het voorstel is om de limiet voor 2016 als volgt vast te stellen:

Reguliere financieringsbehoefte	€ 2,5 miljoen
Herstructurering WSD: omzetting directe garantstelling Aalten naar WSW	€16,5 miljoen
Herstructurering WSD: omzetting achtervang andere gemeenten naar Aalten	<u>€26 miljoen</u>
Totale achtervang 2016	€45 miljoen

De Woningwet 2015 biedt heldere spelregels voor sociale huisvesting en beperkt de financiële risico's. Woningcorporaties concentreren zich op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Samen met gemeenten en huurdersvertegenwoordigers maken zij prestatieafspraken over de lokale woonopgaven. De nieuwe Autoriteit Woningcorporaties houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de woningsector.

In de laatste Toezichtbrief 2015 van 6 november 2015 (zie bijlage 2) geeft de inspecteur van de Autoriteit aan dat er geen reden is voor het doen van interventies en/of een verdiepend onderzoek. Dit houdt tevens in dat De Woonplaats niet onder verscherpt toezicht staat. Tevens wordt melding gemaakt dat De Woonplaats vanaf 4 mei 2015 weer voldoet aan de stresstest derivaten. Tevens blijkt uit de bijlage van de toezichtbrief, dat De Woonplaats op zes van de belangrijkste ratio's waarop getoetst wordt, onder de signaleringsnorm blijft. Wel blijkt dat De Woonplaats ten opzichte van de hele sector voor alle afzonderlijke ratio's het minder goed doet dan de sector en bij een van de indicatoren, de LTV (verhouding lening ten opzichte van de leegwaarde van het bezit dicht tegen de uiterste normwaarde aan te zitten. Hierna de gehanteerde ratio's

Ratio	Woonplaats	sector	norm
ICR	1,6	2,0	min. 1,4
DSCR-WSW	1,2	1,4	min. 1,0
DSCR-CFV	1,1	1,3	min. 1,0
LTV (volkshuisv. waarde)	70,2	63,1	max. 85
LTV (marktwaarde)	48,7	35,7	max. 55
LTV (leegwaarde)	39,8	25,1	max. 40

Korte toelichting op deze financiële ratio's:

- ICR - Interest Coverage Ratio: in hoeverre de corporatie in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. Geeft een indicatie om mogelijk stijgende rentelasten op te vangen. Moet minimaal 1,4 zijn.
- 2 x DSCR – (debt service coverage ratio) twee verschillende ratio's op basis van het WSW en het CFV (Centraal Fonds Volkshuisvesting) moeten beide minimaal 1,0 zijn. Deze kengetallen geven aan in hoeverre een corporatie in staat is om vanuit de operationele kasstromen de jaarlijkse renteverplichtingen en de aflossingsverplichting o.b.v. de restant levensduur van het bezit te voldoen. De aflossingsfictie van 2 procent (o.b.v. 50 jaar aflossen) is hierbij inmiddels vervallen.
- 3 x LtV - Loan to value, drie berekeningsmethodes die de verhouding aangeven tussen de hoogte van de lening en de waarde van het onroerend goed tegen respectievelijk volkshuisvestelijke waarde (maximaal 85), marktwaarde (max. 55) en leegwaarde (max. 40). Deze drie ratio's meten in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille (gewaardeerd tegen de 3 verschillende waardes) op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot het vreemde vermogen.

Resumerend kan worden gesteld dat op basis van de ons bekende informatie is er geen reden om

niet in te stemmen met de voorgestelde achtervang van 45 miljoen euro. Het risico om rechtstreeks aangesproken te worden vervalt en wijzigt naar de reguliere achtervang die onder het WSW borgstelsel valt (zie bijlage 3). Tot nu toe is in Nederland nog nooit een beroep is gedaan dat gemeenten moesten meebetalen en indien dat toch het geval zou worden, betekent dit dat de gemeente voor een deel van de rentekosten wordt aangeslagen.

Voorts worden nog de volgende twee meer praktische wijzigingen voorgesteld:

4. In het Treasurystatuut dat door de gemeenteraad van Aalten is vastgesteld in november 2014 is een verwijzing opgenomen naar de notitie garantstellingen geldleningen. Daarin staat nog een bepaling opgenomen dat alleen een achtervang aangegaan mag worden als de corporatie minimaal 2% van de lening aflost. Zoals eerder in de praktijk bleek, kan de Woonplaats niet aan deze bepaling voldoen. Bij nieuwe achtervang gaat het vaak om het herfinancieren van bestaande leningen, met daaraan gekoppeld reeds afgesloten langlopende rentederivaten, waarbij aflossing gewoonweg contractueel niet mogelijk is. Ook de Toezichthouder heeft deze 2% bepaling laten vervallen. Deze is vervangen door de voorwaarde die het WSW stelt bij het aangaan van nieuwe achtervangovereenkomsten dat elke corporatie in staat moet zijn haar leningenportefeuille binnen 50 jaar af te lossen met de gegenereerde operationele kasstromen. In de eerstvolgende herziening van ons Treasurystatuut wordt dit formeel aangepast, maar voorgesteld wordt vooruitlopend daarop onze richtlijn aan de corporatie eisen te conformeren, ook om niet met de rechtmatigheid in de knoop te komen.

5. Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. Hoeksteen van deze hervorming is de lokale verankering van het volkshuisvestelijk beleid. De gemeentelijke woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken die gemeenten, huurders en corporaties met elkaar gaan maken. Om tot dergelijke afspraken te komen wordt met elkaar de dialoog aangegaan over lokale ambities. Op 26 mei 2015 is de Regionale Woonagenda 2015-2025 door de gemeenteraad vastgesteld. Die agenda bevat een ruime beleidsvisie op het Wonen in de gehele Achterhoek. In aanvulling hierop, met lokale concretisering, is in februari 2016 door de raad de beleidsnota "Aalten geeft je de ruimte!" vastgesteld.

Op grond van de wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en de nieuwe Woningwet, op 1 juli 2015, moet een gemeente lokaal woonbeleid hebben op basis waarvan de corporaties een 'bod' moeten uitbrengen. In dat 'bod' geven zij aan in hoeverre zij aan de uitvoering van dat lokale beleid willen bijdragen. De onderwerpen waarop een 'bod' wordt gevraagd beperken zich niet tot uitsluitend het volkshuisvestingsbeleid. Dat beleidsveld wordt nu ook Wonen' genoemd en daarbinnen spelen veel meer onderwerpen. Denk aan de leefbaarheid en de relatie wonen en zorg. Het bod leidt uiteindelijk in de tot jaarlijks te maken prestatieafspraken. Het college geeft hierbij uitvoering aan het door de raad vastgestelde beleid.

Een vast onderdeel van de prestatieafpraak is de achtervang voor het komende jaar. Voorgesteld wordt dit voortaan analoog aan de prestatieafpraak te mandateren aan het college. Anders ontstaat de situatie dat het college de prestatieafpraak maakt, maar alleen voor de achtervang naar de raad moet voor toestemming. Dit lijkt niet logisch en kan voor problemen in de tijdsplanning zorgen.

Natuurlijk wordt de raad van de totale prestatieafpraak via een raadsmededeling op de hoogte gebracht.

In de meeste andere gemeenten is het aangaan van de achtervang overigens al langer een collegebevoegdheid. Het bod voor 2017 komt in dit najaar aan de orde.

Alternatieve beleidskeuzes

N.v.t.

Financiële consequenties

Komt een corporatie financieel in de problemen treedt de volgende zekerheidsstructuur in werking:

- 1: de reserves en liquiditeiten van de corporatie zelf en/of steun van de corporaties onderling, zo mogelijk aangevuld met steun uit het saneringsfonds
- 2: het vermogen waarover het WSW kan beschikken
- 3: de achtervang door Rijk en gemeenten (50%:50%)

* N.b. Wanneer gemeenten aangesproken worden betreft dit voor 50% de gemeente(n) waar de achtervangovereenkomst mee aangegaan is en voor 50% en de overige gemeenten. Eigenlijk gaat het risico dus over 25%.

Ofschoon de kans klein geacht moet worden (nog nooit voorgekomen), is er altijd kans dat er wel een renteloze lening verstrekt moet worden. De rentelasten die hiermee gemoeid zijn komen ten laste van de gemeentebegroting.

Participatie en Communicatie

--

Vervolgstappen inclusief tijdspad

--

Bijlagen

- 3 Bijlagen.

Aalten, 16 augustus 2016

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

J. Nobel
Secretaris/Algemeen directeur

G. Berghoef
Burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 augustus 2016;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet en het Treasurystatuut 2014 van de gemeente Aalten;

B E S L U I T

1. in te stemmen met het aangaan van een achtervang garantstelling van € 45 miljoen ten behoeve van woningcorporatie De Woonplaats voor 2016;
2. voortaan het aangaan van een jaarlijks gelimiteerde achtervang mandateren aan het college van B&W;
3. de aflossingsverplichting van 2% per jaar uit het Treasurystatuut schrappen en voortaan de richtlijn van het WSW hieromtrent volgen en dit meenemen bij de eerstvolgende herziening van het Treasurystatuut in 2017.

AALTEN, 20 september 2016

De Raad voornoemd,

De Griffier,

M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,

G. Berghoef