

Raadsmededeling - Openbaar



Nummer : 55/2012
Datum : 28 maart 2012
B&W datum : 3 april 2012
Portefuillehouder : T.M.M. Kok
Onderwerp : Vraag PP 22-3-2012

Aanleiding

Op 22 maart is onderstaande vraag ingediend door Guido Uland namens de PP fractie

Inhoud mededeling

1. Kunt u aangeven hoe u zorgt dat wij in het kader van de achtervang constructie gezamenlijk met de andere betrokken gemeenten bij de woonplaats de corporatie aansporen om maatregelen te nemen en ons toezicht (eventueel via derden) kunnen versterken?
2. Voor welk bedrag wij ook al weer maximaal op dit moment garant staan?

Reactie College:

1. Zekerheidsstructuur borging/achtervang:

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat woningbouwcorporaties tegen gunstige rentetarieven en voorwaarden geld kunnen lenen. Daarvoor heeft het WSW een zekerheidsstructuur ontwikkeld die bestaat uit drie lagen: primaire, secundaire en tertiaire zekerheid.

De financiële middelen van de corporatie vormen de eerste zekerheid: de liquiditeitspositie en het eigen vermogen. Het WSW stelt eisen aan de kredietwaardigheid van de deelnemers. De corporatie moet dus in eerste instantie zelf aan haar financiële verplichtingen kunnen voldoen. Zijn de financiële middelen op langere termijn van de corporatie niet toereikend? Dan kan de corporatie onder voorwaarden (sanerings)steun krijgen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV).

De secundaire zekerheid ligt in het vermogen van het WSW en de obligoverplichting van alle deelnemers aan het WSW. Het WSW kan ook een vordering krijgen op de desbetreffende deelnemer (regresrecht). De deelnemende corporatie heeft onroerende zaken in onderpand gegeven bij het WSW. De corporatie heeft zich verplicht deze onroerende zaken vrij van hypotheek te houden, en er op eerste verzoek van het WSW een hypotheekrecht te vestigen voor het WSW. Daarnaast kan het WSW ook een aanspraak doen op het overige bezit. Zo wordt de schade bij het WSW zo veel mogelijk beperkt.

De achtervangpositie van Rijk en gemeenten vormt de derde zekerheid. Wanneer het WSW na het opvragen van de obligo's en het uitoefenen van het regresrecht nog steeds niet kan voldoen aan de verplichtingen dan moeten Rijk en gemeenten op verzoek van het WSW renteloze leningen aan het WSW verstrekken. Dit is geregeld in de achtervangovereenkomsten.

Toezicht op corporatie:

Als gemeente hebben wij geen toezichhoudende functie op het financieel beleid van een corporatie.

De VNG heeft bij de minister aandacht gevraagd voor de positie van gemeenten t.a.v. het WSW, zie bijgaande brief. Wij willen de reactie van de minister op deze brief afwachten.

Ons hebben overigens nog nimmer signalen bereikt dat De Woonplaats geen goede financiële

positie zou hebben. De Woonplaats heeft ons gemeld dat zij derivaten hebben en hebben daarbij aangegeven dat ook bereid zijn u als Raad daarover uitleg te geven.

2. De WSW heeft een borgstelling voor ruim 46 miljoen voor complexen van De Woonplaats in Aalten. Daarvoor staat de gemeente Aalten voor ruim 35 miljoen garant en het Rijk voor de overige 11 miljoen.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

Brief VNG aan minister van Binnenlandse zaken d.d. 7 februari 2012

De volgende stukken zijn voor u ter inzage gelegd:



Aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Mr. Drs. J.W.E. Spies
Postbus 20011
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

doorkiesnummer
(070) 373 8628

uw kenmerk

bijlage(n)

betreft
WSW en woningmarkt

ons kenmerk
FLO/U201200241

datum
07 februari 2012

Geachte mevrouw Spies,

Hierbij vragen wij uw aandacht voor twee thema's, te weten uw en onze positie ten aanzien van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de situatie op de woningmarkt.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Zeer recent zijn wij verrast door berichten in de media over woningcorporatie Vestia. De precaire situatie van deze corporatie noodzaakt het Waarborgfonds om deze woningcorporatie in financiële zin bij te staan. Gemeenten vervullen samen met het Rijk de rol van achtervang bij het WSW en gemeenten lopen via het WSW dus financiële risico's.

Gelet op de ontwikkeling bij Vestia, maar ook gelet op de financiële situatie van andere corporaties, hebben wij er sterk de behoefte aan om het overleg over de achtervangfunctie te intensiveren.

Wij pleiten er dan ook voor om op korte termijn dit punt met u in een bestuurlijk overleg te bespreken.

De woningmarkt

Binnen de woningmarkt en dan met name binnen de sociale huursector spelen diverse ontwikkelingen die raken aan het gemeentelijk woonbeleid.

Als eerste noemen wij de EU-staatssteunregeling die uw aandacht vraagt en waarover wij ook meerdere malen met uw ambtenaren over hebben gesproken. Daarnaast ligt er nu de Herzieningswet toegelaten instellingen die, als alles goed gaat, het sluitstuk gaat vormen van een lange discussie over de bestuurlijke verhoudingen tussen het Rijk, de gemeenten en de woningcorporaties.

En tot slot hebben wij kennis genomen van het feit dat u het 'voorstel van wet houdende wijziging van de Woningwet (invoering van een kooprecht voor huurders van woningen van toegelaten instellingen)' aanhangig gemaakt heeft bij de Raad van State. Uit het persbericht van uw ministerie maken wij op dat woningcorporaties straks worden verplicht om minstens driekwart van de woningvoorraad te koop aan te bieden.

Omdat ook gemeenten te maken gaan krijgen met deze wet- en regelgeving, willen wij graag in gesprek met u over bovengenoemde beleidsvoornemens. Daarbij willen wij nu al vast onze zorg uitspreken over de 'Koopwet'. Maar ook willen wij graag met u van gedachten wisselen over de vraag hoe straks de nieuwe regelgeving op een beleidsrijke en innovatieve wijze geïmplementeerd kan worden op het lokale niveau. Het gaat om een complexe materie die het noodzakelijk maakt om gemeenten goed voor te bereiden op dat wat komen gaat. Dat doen we graag in samenspraak met u.

In afwachting van uw antwoord.

Hoogachtend,

Vereniging van Nederlandse Gemeenten

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C.J.G.M. de Vet', written on a light-colored background.

drs. C.J.G.M. de Vet
lid directieraad

18/2012 schriftelijke vragen aan het college.

Geacht College,

N.a.v. bijgaand artikel een aantal vragen:

1. Kunt u aangeven hoe u zorgt dat wij in het kader van de achtervang constructie gezamenlijk met de andere betrokken gemeenten bij de woonplaats de corporatie aansporen om maatregelen te nemen en ons toezicht (eventueel via derden) kunnen versterken?
2. Voor welk bedrag wij ook al weer maximaal op dit moment garant staan?

Alvast bedankt voor uw snelle beantwoording.

Met vriendelijke groet,

Guido Uland
PP

De Woonplaats loopt miljoenenrisico

donderdag 22 maart 2012 | 11:50
Tekstgroot

Het hoofdkantoor van De Woonplaats in Enschede. foto de Gelderlander

WINTERSWIJK/ ENSCHEDE - Woningcorporatie **De Woonplaats**, verhuurder van zo'n 5.000 woningen in de Achterhoek, heeft in december 5,4 miljoen euro moeten bijstorten op haar 'derivatenverzekering'. Middels deze zeer risicovolle beleggingsproducten dekt de corporatie zich in tegen rentedalingen.

Zie ook:

- [Oppositiepartijen: opheldering over Vestia](#)

De Woonplaats heeft als enige corporatie in het oosten van het land schade opgelopen met deze wijze van risicodekking. Soortgelijke financiële praktijken van Vestia leidden bijna tot het einde van de grootste in ons land.

"We zijn het geld niet kwijt", benadrukt woordvoerder Joyce Dakhorst van de Woonplaats. „Als de rente stijgt, krijgen we het weer terug. Zie het als een onderpand."

Een vergelijking met Vestia in Rotterdam is volgens Dakhorst niet terecht. „Het gaat bij De Woonplaats om een beheersbaar bedrag. Ook als de rente nog eens één procent daalt, kunnen wij dat opvangen."

Er is volgens haar geen sprake van dat de positie van algemeen directeur **Fons Catau** uit Winterswijk intern ter discussie staat.