

raadsvoorstel

Agendapunt 2020, nr. Xlb-08
Zaaknummer 208374
Te behandelen door I.T.F. Klein Gunnewiek

Onderwerp: Verzoek De Woonplaats Achtervang WSW 2021
Pagina 1 van 3

Aan de raad,

Inleiding

De gemeente Winterswijk staat garant voor een aantal leningen van De Woonplaats waarvoor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als borg fungeert. De Woonplaats verzoekt de gemeente een gelimiteerde achtervangovereenkomst aan te gaan met het WSW die start op 1 januari 2021, met een looptijd van één jaar. Het betreft een totaal bedrag van € 19.600.000 voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming en afkoop van vrijkomende derivaten in 2021.

Voorstel

In te stemmen met het door college van burgemeester en wethouders voorgenomen besluit een achtervangovereenkomst aan te gaan met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ten behoeve van De Woonplaats voor een lening van € 19.600.000 voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming en afkoop van vrijkomende derivaten in 2021.

Relatie met (huidig) beleid

Op basis van de vastgestelde Woonvisie 2016 – 2020 worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt met De Woonplaats. Voor de prestatieafspraken 2021 is tevens rekening gehouden met de nieuwe woonvisie Winterswijk 2020-2025 Passend en duurzaam Wonen in Winterswijk, die naar verwachting in 2020 wordt vastgesteld. In de prestatieafspraken is de garantstelling opgenomen met de bijbehorende prestaties. De prestatieafspraken 2021 zijn als bijlage toegevoegd.

Beoogd(e) effect(en)

Door het aangaan van een achtervangovereenkomst met het WSW maakt het De Woonplaats mogelijk een voordelige financiering aan te trekken voor de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming en voor afkoop van vrijkomende derivaten in 2021.

Argumenten

De Woonplaats is de woningcorporatie die in Winterswijk hoofdzakelijk verantwoordelijk is voor de realisatie en het beheer van de sociale woningbouw, zorgvastgoed en overig maatschappelijk vastgoed. Zonder borging van WSW en de gemeentelijke achtervang is het financieren van investeringen in de sociale huursector in de praktijk een onhaalbaar alternatief gebleken. Banken zijn terughoudend in het verstrekken van niet geborgd geld. De Woonplaats verzoekt de gemeente Winterswijk voor 2021 een achtervangovereenkomst aan te gaan met het WSW. De brief is als bijlage aan het B&W voorstel toegevoegd.

Met het aangaan van de gelimiteerde achtervangovereenkomst van € 19.600.000 met het WSW ten behoeve van De Woonplaats worden de mogelijkheden tot investeren door De Woonplaats vergroot. Een deel van de lening ad € 5.300.000 wordt ingezet voor nieuwbouw, renovatie en verduurzamingen.

Daarnaast wordt de Woonplaats geconfronteerd met een strategische beleidswijziging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dat betekent dat het WSW wenst dat de lening portefeuille van De Woonplaats minder rentegevoelig wordt en dat de nieuwe 'dekkingsratio' en 'onderpand ratio WSW' verbeteren. Vanaf 2021 moeten de breakclausules in de derivaten contracten worden gebruikt om het derivaat af te kopen. De achtergronden en gevolgen van deze aanpassing heeft De Woonplaats uitgebreid toegelicht in de vergadering van de Raadscommissie Financiën op 7 oktober 2020.

Bovenstaande betekent dat in de jaren tot en met 2025 de gehele derivatenportefeuille van De Woonplaats wordt afgebouwd. Voor deze afkoop is geborgde financiering noodzakelijk. Daarvoor vraagt De Woonplaats de kerngemeenten waarin De Woonplaats werkzaam is om een achtervangpositie in te nemen. De omvang per gemeente wordt bepaald op basis van een verdeelsleutel gerelateerd aan de WOZ-waarde van het bezit. Hiermee zijn deze ratio's voor Winterswijk, Enschede, Aalten en Oost Gelre gelijk. Het nadeel van deze extra achtervang die de komende jaren nodig is wordt gecompenseerd door jaarlijks minder rente-uitgaven. Na 2023 leidt dit al tot een daling van de totale lening portefeuille en dus tot een lagere achtervangpositie per gemeente. Op basis van de huidige inschatting zal de extra benodigde achtervang voor de komende jaren als volgt zijn:

Gemeente Winterswijk	2021	2022	2023
Extra achtervang voor afkoop derivaten (x € 1.000)	14.300	4.000	4.500
Ratio (totale achtervang t.o.v. huidige WOZ-waarde)	39%	41%	42%

De Woonplaats benadrukt dat ze in de basis financieel gezond is. Dit wordt onderschreven door het WSW in de ook dit jaar weer verstrekte borgbaarheidsverklaring en het daarbij behorende borgingsplafond. Daarmee verklaart het WSW dat De Woonplaats onveranderd voldoet aan de eisen van het WSW en binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen kan aantrekken. Deze brieven zijn als bijlage bij het B&W voorstel gevoegd.

In voorgaande jaren voegden we ook altijd een beoordelingsbrief van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) toe. Dit is de toezichthouder op het gedrag van woningcorporaties en op hun financiële beheer. Het AW is onderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Het AW verstuurt vanaf vorig jaar echter geen jaarlijkse brief meer, maar alleen nog beoordelingen over zaken die specifiek onderzocht zijn. Dat laatste is dit jaar niet het geval bij De Woonplaats.

Sinds 2002 (invoering dualisering) is het college bevoegd, maar dient de raad wel vooraf te worden geïnformeerd en in de gelegenheid te worden gesteld zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken. In het Treasurystatuut is het volgende uitgangspunt van risicobeheer vastgesteld: 'De gemeente mag leningen of garanties uit hoofde van de "publieke taak" uitsluitend verstrekken aan door de Gemeenteraad goedgekeurde derde partijen, waarbij de concerncontroller vooraf de financiële positie en de kredietwaardigheid van de betreffende partij beoordeelt en een advies geeft. Indien de concerncontroller dit nodig acht wordt ter zake advies ingewonnen bij een externe deskundige.

Advies concerncontroller:

De concerncontroller geeft een positief advies op deze aanvraag. Overwegingen zijn:

- Beoordelingen door WSW;
- De lening past binnen het borgingsplafond voor De Woonplaats zoals dat door WSW is aangegeven;
- Het beperkte risico dat de gemeente daadwerkelijk wordt aangesproken op de door haar aangegane achtervangpositie en
- Het belang dat de achtervang inneemt binnen de borgingsconstructie van het WSW.

Financiële aspecten/risico's

Het risico dat daadwerkelijk een beroep op de achtervang wordt gedaan is uiterst gering. Het strategisch programma van het WSW is zo ingestoken dat er een 99% zekerheid is dat achtervangs (rijk en

Betreft: Verzoek De Woonplaats Achtervang WSW 2021

Pagina 3 van 3

gemeenten) nooit aangesproken worden op de achtervang. Voordat beroep wordt gedaan op de achtervang van de gemeente Winterswijk zal eerst aanspraak worden gedaan op het WSW. Tot op heden heeft het WSW nog nooit aanspraak op een gemeente gedaan. Zelfs niet bij de sanering van een aantal corporaties de afgelopen 10 jaren, zoals bij Vestia.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving

De gemeenteraad heeft op 30 mei 1996, nr. V-8, betreffende het gebruikmaken van de faciliteiten van de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, en op 22 februari 2001, nr. II-4, inzake het aangaan van achtervangovereenkomsten met de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, besloten gebruik te maken van de faciliteiten van het WSW. Hiermee kunnen de zogenaamde toegelaten instellingen, in casu woningbouwcorporaties, borgtocht verkrijgen ten behoeve van leningen voor financiering van de in de gemeente gelegen woongelegenheden.

Aspecten van duurzaamheid

Met het aantrekken van leningen kan De Woonplaats investeringen in duurzaamheid realiseren. In de raamovereenkomst 2017-2021 en de prestatieafspraken 2021 zijn afspraken gemaakt over de verduurzaming van de bestaande voorraad, nieuwbouw en bewustwording onder huurders en particuliere huizenbezitters.

Communicatie/betrokkenenparagraaf

De prestatieafspraken 2021 zijn een coproductie van De Woonplaats, Huurdersvereniging Winterswijk en de gemeente Winterswijk.

Vervolgprocedure/evaluatie

Na besluitvorming door de gemeenteraad neemt het college van burgemeester en wethouders het definitieve besluit.

Winterswijk, 27 oktober 2020

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,

G.W. Goedmakers

de burgemeester,

B.J.J. Bengevoord