



Aan De Gemeenteraad van Albrandswaard

Datum 12 december 2014
Betreft WSW Achtervang, inschatting risico's voor de gemeente Albrandswaard
Contactpersoon Rob van der Stoel
Doorkiesnummer
Email r.v.d.stoel@albrandswaard.nl
Bijlage(n)
Ons kenmerk Raadsinformatiebrief, Verseonnummer 126335
Uw kenmerk
CC

Hofhoek 5
3176 PD Poortugaal
Postbus 1000
3160 GA Rhoon
Telefoon 010 506 11 11
Fax 010 501 81 80
www.albrandswaard.nl
Bankrekeningnummer
BNG 28.50.20.420

Openingstijden

Publiekzaken:

ma, di, do, vr.:

09.30 - 13.00 uur

woensdag:

13.00 - 16.30 uur

17.30 - 20.00 uur

zaterdag:

09.30 - 11.30 uur

Kantoor ma t/m vr:

09.00 - 16.30 uur

(alleen volgens afspraak)

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Eind 2013 heeft de WSW een bestuurlijk afspraak gemaakt met de VNG en de Minister voor Wonen en Rijksdienst om gemeenten beter en vollediger te gaan informeren over corporaties die lopende leningen hebben waarbij de achtervangovereenkomst van toepassing is. Hiervoor hanteert het WSW een intern risicobeoordelingssysteem waarmee corporaties geclassificeerd worden naar het risico op borg middels de omvang van de lening-portefeuille.

Omdat WSW dit per brief van 15 oktober 2014 aan het college heeft kenbaar gemaakt, is door het college de vraag gesteld in hoeverre achtervangovereenkomsten gevolgen hebben voor de gemeente Albrandswaard en deze risico-inschatting als raadsinformatiebrief aan u toe te zenden.

KERNBOODSCHAP

De achtervang van het Rijk (50%) en de gemeenten (50%) is het sluitstuk van de zekerheidsstructuur binnen het borgstelsel. Deze zekerheidsstructuur maakt het mogelijk dat corporaties met voordelige financiering sociale volkshuisvesting kunnen realiseren. De VNG behartigt de belangen van de gemeenten richting WSW.

WSW neemt de betaalverplichtingen voor een lening over wanneer de corporatie (ondanks de voordelige financieringsvoorwaarden) de rente en aflossing op een door WSW geborgde lening niet meer kan betalen.

Alleen als WSW deze betaalverplichting niet uit de overige buffers in de zekerheidsstructuur kan voldoen, moeten Rijk en gemeenten bijspringen.

Op grond van onze rol als achtervanger moeten wij in dat geval renteloze leningen aan WSW verstrekken, en wel onder de volgende afspraken:

1. Het Rijk verstrekt in alle gevallen de helft (= 50%) van de renteloze leningen.
2. De zogenoemde "schadegemeenten" verstrekken samen een kwart (= 25%) van de renteloze leningen. De schadegemeenten zijn de gemeenten die vermeld zijn in de leningen waarvoor WSW de betaalverplichting overneemt.
3. Alle gemeenten die achtervanger zijn van WSW (met inbegrip van de schadegemeenten) verstrekken samen het resterende kwart (= 25%) van de renteloze leningen.

De achtervang betekent dus voor de gemeenten dat zij risico lopen om renteloze leningen aan WSW te moeten verstrekken wanneer de andere buffers onvoldoende groot blijken te zijn.

Het risico valt in 3 delen uiteen:

1 – De kans dat Woningbouwcorporaties in het algemeen en een deelnemende Stichting in het bijzonder én het Waarborgfonds in liquiditeitsproblemen komen.

Een risico bestaat uit kans en impact. Het WSW schat de kans dat onze gemeente renteloze leningen zal moeten verstrekken als zeer klein in omdat:

- a. WSW de financiële en overige risico's van corporaties beoordeelt en van de corporaties verlangt dat zij zelf ook op professionele wijze sturen op hun eigen risico's.
- b. Het Reglement van Deelneming erin voorziet dat WSW corporaties "niet-kredietwaardig" kan verklaren die naar de beoordeling van WSW te veel risico lopen. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) saneert deze corporaties vervolgens op kosten van de overige corporaties.
- c. WSW in geval van een aanspraak op de borg de *dienst der lening* van de corporatie overneemt. Dit betekent dat WSW voor de leningen van de corporatie die WSW heeft geborgd de rente- en aflossingstermijnen betaalt voor zo ver de corporatie dat zelf niet meer kan. Het schuldrestant op de lening is niet per direct opeisbaar. WSW heeft dus 'slechts' geleidelijk geld nodig om aan de aanspraak op de borg te voldoen.
- d. WSW vanaf het moment van aanspraak op de borg onderpand kan opeisen en te gelde kan maken van de corporatie die de aanspraak veroorzaakt.
- e. WSW beschikt momenteel over ca. 480 miljoen euro aan eigen tegoeden. De achtervangovereenkomsten van WSW bepalen dat WSW in alle gevallen ca. 270 miljoen euro van deze tegoeden inzet om een eerste deel van een aanspraak op de borg op te vangen.

- f. WSW vervolgens maximaal circa 3,2 miljard euro aan zogeheten obligo's kan innen bij de corporaties die deelnemer zijn van WSW om een aanspraak op de borg te voldoen.
- g. WSW pas voor renteloze leningen bij het Rijk en de gemeenten zal aankloppen als er nog meer geld nodig is om een aanspraak op de borg te voldoen.
- h. WSW nog nooit is aangesproken op zijn borg.
- i. WSW deze leningen na verloop van tijd terugbetaalt uit de opbrengst van het onderpand van de corporatie die de aanspraak heeft veroorzaakt. De snelheid van terugbetaling is niet bepaald.
- j. De werkelijke kosten van de renteloze leningen zich voor de gemeente beperken tot de rente die de gemeente misloopt doordat het aan WSW geleende geld niet rentedragend kan worden uitgezet, c.q. de gemeente zelf rente moet betalen om dit geld als lening aan te trekken.

2 – De financiële risico's (impact) voor de gemeente Albrandswaard.

Mocht het risico zich voordoen dat de gemeente Albrandswaard een renteloze lening moet gaan verstrekken aan het WSW voor het totale overeengekomen bedrag, beperken zich de maximale totale kosten tot rentelasten voor funding hiervan.

We hebben een calculatie gemaakt op basis van actuele cijfers/gegevens, zodat voor u inzichtelijk wordt wat de maximale aanspraak kan zijn. Het gehanteerde model hiervoor is ontwikkeld door WSW zelf als tool voor de deelnemende gemeenten. Hieruit blijkt dat de gemeente Albrandswaard een maximale risico loopt van ongeveer € 136.500,- per jaar, zijnde de rentelasten voor een maximaal te verstrekken renteloze lening van maximaal € 2.750.000,-

3 – De RO gevolgen voor de gemeente Albrandswaard wanneer een Stichting mogelijk in de toekomst niet meer haar gemaakte afspraken/lopende projecten kan nakomen.

Hiervan zijn hiervan de risico's zeer beperkt. Wanneer een Stichting failliet zou gaan en de werkzaamheden volledig stil komen te liggen, worden de onroerende zaken en bemiddeling overgenomen door andere corporaties/stichtingen. Dit is bij Wet geregeld.

