



## Nota van B&W

Onderwerp Achtervangovereenkomst Waarborgfonds Sociale Woningbouw Ymere

Portefeuillehouder J.J. Nobel, C. Loggen  
Collegevergadering 19 december 2013  
Inlichtingen Martijn van der Linden (023 5676954)  
Registratienummer 2013.0085279

### Samenvatting

Ymere heeft recent verzocht om de achtervangovereenkomst, die wij met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben gesloten, uit te breiden. Die overeenkomst is nodig voor Ymere om toekomstige leningen aan te kunnen gaan met borging door het WSW. Die borging van het WSW, met garanties van de deelnemers van het WSW, woningcorporaties, het Rijk en gemeenten gezamenlijk, zorgt ervoor dat de door Ymere betaalde rente ongeveer één procentpunt lager uitvalt dan bij een ongeborgde lening. Wij gaan als deelnemer van het WSW hier een bijdrage aan leveren. Onlangs hebben we ook voor Woningstichting Vooruitgang en Woonzorg Nederland achtervangovereenkomsten met het WSW gesloten.

### Achtergrondinformatie WSW-borging

Zoals bijna elke Nederlandse gemeente, is Haarlemmermeer deelnemer aan het WSW. Wij hebben met het WSW een achtervangovereenkomst afgesloten. Kort gezegd komt het er op neer dat wij garant staan voor leningen die Ymere aangaat bij de Bank Nederlandse Gemeenten of Waterschapsbank ten behoeve van *uitsluitend* activiteiten in de sociale (huur)sector (zogenoemde DAEB-activiteiten – Dienst van Algemeen Economisch Belang). Dat vertaalt zich, volgens het WSW, in een maandelijks huurvoordeel van ongeveer € 35 per woning.

De WSW-borging werkt als volgt:

1. De primaire zekerheid zijn de financiële middelen en het onderpand (nagenoeg alle woningen) van de corporatie zelf. Mocht dit ontoereikend zijn, kan het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) leningen verstrekken en/of samen met het WSW de corporaties saneren. Andere corporaties betalen dan door middel van een saneringsheffing mee aan de steun van het CFV. Dit is gebeurd bij onder andere SGBB en Vestia.
2. De secundaire zekerheid wordt geboden door de borgstellingsreserve (€ 477 miljoen) en obligo's van corporaties onderling (€ 3,5 miljard) die door het WSW worden beheerd. De reserves en obligo's zijn nog nooit aangesproken.
3. De tertiaire zekerheid is de achtervangovereenkomst van het Rijk (50%), schadegemeenten (25%) en overige deelnemende gemeenten (25%). Mochten de eerste twee zekerheden ontoereikend zijn, dan worden volgens de genoemde verdeelsleutel het Rijk en gemeenten verzocht een renteloze lening te verstrekken aan het WSW.

Het WSW bepaalt elk jaar een leencapaciteit ('faciliteringsvolume') voor woningcorporaties. Die maximeren zij aan de hand van de liquiditeitspositie van woningcorporaties en de ruimte die gemeenten hen toelaat met de borging. Daarnaast houdt het WSW als 'hoeder van de borg' toezicht op allerlei soorten risicomanagement, governance, vastgoedvoorraad en financiële sturing, die mede bepalend zijn voor de leencapaciteit.

### **Ymere vraagt Haarlemmermeer om evenredig aandeel bij WSW**

Op dit moment hebben wij een overeenkomst met het WSW dat voorziet in een gelimiteerde borging. Aangezien de gemeente Amsterdam een ongelimiteerde borging heeft afgesloten met het WSW, heeft Ymere vanwege administratieve eenvoud, nieuwe leningen de laatste jaren op de 'Amsterdamse borging' geborgd. De gemeente Amsterdam heeft deze onevenwichtigheid gesignaleerd en wil dit beëindigen, evenals het WSW dat vraagt om een meer evenredige borging door lokale partners.

Het Haarlemmermeerse aandeel bij het WSW is de laatste jaren gedaald naar 8% (ongeveer € 300 miljoen) van de totale leningenportefeuille van Ymere (ongeveer € 4 miljard). Dat terwijl het aandeel woningen dat Ymere hier bezit ongeveer 17% bedraagt. Daarom verzoekt Ymere de omvang van de borging voor Ymere uit te breiden met € 285 miljoen. Dat is nodig voor de investering van € 116 miljoen in Haarlemmermeerse woningen in de looptijd van de huidige meerjarenbegroting en voor de toekomstige (her)financiering van leningen met Haarlemmermeerse woningen als onderpand. Met de uitbreiding komt het totale geborgde bedrag uit op € 584 miljoen, ongeveer 15% van de totale omvang van de passiva van Ymere.

### **Risico**

Het risico wordt gedeeld door het WSW, de corporaties, het Rijk en de gemeenten (zie toelichting in de bijlage). De risicoblootstelling van Haarlemmermeer bedraagt daardoor 25% van het totale geborgde bedrag. Met dit besluit neemt het risicobedrag toe van € 86 miljoen nu naar € 156 miljoen eind 2014. Mochten de eerste en tweede linie van zekerheden van het WSW ontoereikend zijn, zullen wij worden verzocht voor maximaal dat bedrag een renteloze lening te verstrekken. Met onze huidige rekenrente van 4% betekent dit een risicoverhoging van jaarlijkse rentederving van € 3,44 miljoen naar € 6,24 miljoen.

Het risico dat hier aanspraak op wordt gedaan is aanwezig maar gezien de toereikende reserves van het WSW en het Rijksbelang van tientallen miljarden zeer onwaarschijnlijk. De zaak Vestia heeft geleerd dat de borgingsstructuur goed werkt. Daar heeft de eerste linie (woningcorporaties en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)) de klap opgevangen. De tweede linie (WSW) en derde linie (Rijk en gemeenten) bleven buiten schot.

### **Belang voor onze woningen en huurders**

De borging is niet alleen van belang voor onze woningbouwprojecten – zoals bijvoorbeeld Tudorpark en het Leeghwaterkwartier – maar ook voor groot onderhoud in Graan voor Visch en Bornholm. Daar bovenop is het vanwege regionale solidariteit ook gewenst en rechtvaardig om de achtervangovereenkomst met het uit te breiden met € 285 miljoen. Ymere vergroot hiermee de financiële soliditeit en slagkracht.

Om het voordeel van de achtervangovereenkomst optimaal voor de Haarlemmermeerse huurders en woningzoekenden te benutten, worden op korte termijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt over de verdeling van vrijkomende woningen. Hoofdonderwerpen zijn de betaalbaarheid van de sociale huursector en het actuele vrijkomende woningaanbod in verschillende segmenten (met name sociale huur) in alle kernen.

### **Besluit**

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. een gelimiteerde achtervangovereenkomst aan te gaan met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ten gunste van Stichting Ymere ter grootte van € 285.000.000,-;
2. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
namens dezen,  
de portefeuillehouders,

J.J. Nobel

C.J. Loggen