



Gemeenteraad van Hengelo  
Postbus 18  
7550 AA Hengelo

**Gemeente Hengelo**

Postbus 18  
7550 AA Hengelo

| Onderwerp                                 | Zaaknummer | Uw kenmerk | Datum        |
|-------------------------------------------|------------|------------|--------------|
| Financiering Hengelose<br>Woningstichting | 1035999    |            | \$datumond\$ |

Geachte leden van de raad,

Met deze brief geven wij uitvoering aan de toezegging om nadere informatie te verstrekken over het rechtstreeks verstrekken van leningen aan Hengelose Woningstichtingen. Op basis van deze informatie hopen wij een mogelijk gesprek tijdens een politieke markt te faciliteren.

De gemeente Hengelo is één van de weinige gemeenten die in Nederland nog zelf leningen aantrekt en door verstrekt aan Hengelose Woningstichtingen. Bestuurlijk is aangedrongen op een analyse van het huidige beleid en een afweging of het al dan niet in de huidige vorm moet worden voortgezet. Moeten wij zelf leningen blijven verstrekken onder het recht van eerste hypotheek of moeten wij ons aansluiten bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)? In ons collegeprogramma hebben wij de intentie uitgesproken om de huidige beleidslijn te continueren.

De brief is als volgt opgebouwd:

1. Historie
2. Huidige situatie
3. Voor- en nadelen WSW
4. Scenario's financiering woningstichtingen
5. Conclusie

## 1. Historie

De rijksoverheid heeft de zorg voor goede en betaalbare huisvesting voor de lagere inkomens. Via de Woningwet hebben woningcorporaties deze publieke taak op zich gekregen. Een van de verantwoordelijkheden is bijvoorbeeld het zorgdragen voor doorstroming van sociale huurwoningen naar koopwoningen. De taken van de corporatie zijn via een aanpassing van het Besluit Beheer Sociale Huursector verder uitgebreid en strekten zich nu uit naar het behoud van de leefbaarheid in wijken en buurten als ook een grotere betrokkenheid bij het beheer van maatschappelijk vastgoed. De lokale betrokkenheid is hierdoor aanzienlijk toegenomen. De gemeente en de plaatselijke woningstichtingen hebben een gedeelde verantwoordelijkheid en gezamenlijke belangen voor het wonen in de gemeente, vanwaar zij invulling geven aan het lokale woonbeleid. Beide partijen maken periodiek afspraken over de prestaties die geleverd moeten worden op lokaal niveau.

### Eigen financiering

Vanaf 1988 verstrekke het Rijk geen woningwetleningen meer. Voortaan moesten de woningbouwverenigingen de financiering van nieuwbouwprojecten via de kapitaalmarkt realiseren. Hierbij werden (en worden) vaak garanties verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. In 1994 werd een groot deel van de verenigingen verzelfstandigd, zij kregen

**Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.**

**Bezoekadres stadhuis**  
Burgemeester Jansenplein 1  
**Bezoekadres stadskantoor**  
Hazenweg 121

**E-mailadres**  
gemeente@hengelo.nl  
**Telefoonnummer**  
14-074

sindsdien geen leningen en subsidies meer van het Rijk, maar hielden wel de wettelijke plicht om te zorgen voor goede en betaalbare woningen voor lagere inkomensgroepen. Deze groep betreft ongeveer 30% van alle huishoudens in Nederland.

Voor een uitgebreidere historie verwijzen wij naar bijlage 1.

## **2. Huidige situatie**

### **Verloop financiering vanaf 1990**

Tot 1995 heeft de gemeente Hengelo een aantal geldleningen ten behoeve van sociale woningbouwprojecten gegarandeerd. Sommigen daarvan lopen nog door. De belangrijkste geldlening van de gemeente Hengelo aan een Hengelose woningstichting dateert van 1 januari 1995. Dat betrof een geldlening van 100 miljoen gulden (ruim 45 miljoen euro). De gemeente heeft hiervoor niet zelf een lening aangetrokken, omdat het de verkoopprijs betrof van het gemeentelijk woningbedrijf aan Stichting St Joseph Wonen. Het rentepercentage voor de lening was destijds marktconform. Het verschil tussen het rentepercentage en de omslagrente, vermenigvuldigd met de hoofdsom wordt als renteresultaat verantwoord in de begroting.

Daarna zijn door de gemeente leningen voor sociale woningbouwprojecten verstrekt aan de Hengelose woningstichtingen (met name aan Welbions). Deze leningen trok de gemeente zelf aan, met een opslag voor rente en risico waardoor het rentepercentage ongeveer gelijk kwam te liggen met soortgelijke leningen die onder WSW-garantie worden verstrekt. De opslag bedroeg eerst 0,1%, later 0,065% per jaar.

In de loop der jaren is het totaal van verstrekte leningen geleidelijk aan steeds hoger geworden.

Het volgende overzicht toont dit aan:

(in 1998 en 2004 gaat het om het opgetelde bedrag van de leningen aan St Joseph en Ons Belang)  
Bedragen in duizenden euro's

|                |         |
|----------------|---------|
| 1998           | 215.963 |
| 2004           | 232.668 |
| 2010           | 330.992 |
| 2011           | 378.761 |
| 2012           | 367.080 |
| 2013           | 399.541 |
| 2014           | 411.140 |
| 2015 (geraamd) | 387.242 |

In de begroting 2015 is meerjarig een opbrengst van ruim 1 miljoen euro meegenomen. Deze opbrengst komt tot stand door de eerdere genoemde opslag die wij voor het door verstrekken van de lening vragen.

### **Risico's en risicodekking**

#### *Staatssteun*

Volgens de voorwaarden van de Europese Commissie (EC) is staatssteun voor corporaties onder meer mogelijk voor de bouw en verhuur van woningen met een maximale huur van €699,48 (prijspeil 2014). Dat is de grens tot waar huurtoeslag mogelijk is. Ten minste 90% van de vrijkomende woningen met een huur tot deze grens moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de €34.678 (prijspeil 2014).

**Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.**

Op dit moment loopt de discussie over het verruimen van deze regel. Het kabinet wil de inkomensgrens voor een sociale huurwoning binnen de EU-voorwaarden tijdelijk (5 jaar) verruimen. Tot nu toe mag 10% van de woningvoorraad aan inkomens boven de € 34.000 worden toegewezen. Daarbovenop komt nog eens 10% extra ruimte voor inkomens tussen € 34.000 en € 38.000. Eerste en Tweede Kamer moeten dit plan nog goedkeuren.

#### *Derivaten*

Welbions werkt niet met derivaten, anders dan met traditionele derivaten (geldleningen met uitgestelde storting) en de laatste jaren ook met basisrenteleningen. Dat zijn leningen die afgesloten worden voor een langere periode (30 tot 50 jaar) tegen een bepaald laag basistarief, maar waarvan de renteopslag iedere twee tot zeven jaar opnieuw moet worden vastgesteld, waarbij gekeken wordt naar de marktrente op dat moment. De woningstichting loopt hierbij uiteraard een renterisico, maar deze leningvorm wordt door het WSW geaccepteerd.

#### *Recht van eerste hypotheek en de minimale WOZ-waarde*

De leningen die de gemeente Hengelo heeft verstrekt worden gedekt door een recht van eerste hypotheek op een aanmerkelijk deel van het woningbezit. Begin 2014 is de waarde van de hypotheek opnieuw geanalyseerd en zijn aanvullende panden aan het recht van eerste hypotheek toegevoegd, om ook in de komende jaren te kunnen blijven voldoen aan de WSW-norm. Deze geeft aan dat de WOZ-waarde van de panden die zijn opgenomen in het recht van eerste hypotheek ten minste 200% moet bedragen van het uitstaande leningenbedrag.

Het recht van eerste hypotheek is meer dan voldoende om in geval van wanbetaling en/of faillissement de restantschuld te kunnen dekken.

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| WOZ-waarde hypotheek Welbions           | 917.000.000 |
| Uitstaand leningbedrag per 31.12.13     | 399.500.000 |
| Gewaarborgde geldleningen Welbions      | 17.000.000  |
| % WOZ-waarde t.o.v. uitstaande leningen | 220%        |

Jaarlijks wordt opnieuw bekeken of de WOZ-waarde t.o.v. de uitstaande leningen voldoende is om aan de WSW-norm te voldoen. Indien dit niet het geval is zullen er direct aanvullende onroerende zaken aan het recht van eerste hypotheek worden toegevoegd.

#### *Toetsing Welbions door het WSW*

Ondanks dat Welbions op dit moment geen financiering aantrekt via het WSW is Welbions wel aangesloten bij het WSW. Hierdoor vindt er op dit moment al een jaarlijkse toetsing plaats op o.a. de kredietwaardigheid. Dit geeft ons een extra zekerheid en second opinion van onze eigen interne toetsing.

#### **Gevolgen toekomstige fusie**

De aangekondigde fusie tussen Welbions en Woonbeheer Borne heeft geen consequenties voor het huidige beleid. We zien het belang in van fusie door één gezonde financiële corporatie te creëren. In onze zienswijze stellen wij daarbij wel de uitdrukkelijke voorwaarde dat de positie van Hengelo als borg en leningverstrekker nu en in de toekomst niet verder mag verslechteren. Zeker gezien de risico's met betrekking tot de leningenportefeuille hechten we eraan dat voor 100% voldaan wordt aan de normering van WSW/CFV, ook op langere termijn. De gemeente Hengelo heeft van de beoogde fusiepartners een geconsolideerde balans opgevraagd, waarin verifieerbaar wordt aangetoond dat de nieuwe corporatie minimaal volledig aan de WSW-eisen voldoet.

Wij willen hierbij nog eens duidelijk uitspreken dat wij niet voornemens zijn om ook investeringen in Bornse onroerende zaken te financieren, ook al voldoen ze volledig aan de WSW-criteria. Hiervoor zal de corporatie een beroep moeten doen op het WSW c.q. de gemeente Borne. Wij financieren slechts het Hengelose woningbezit.

**Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.**

Voordat wij verdere investeringen zullen financieren verwachten wij een treasury jaarplan, waarin:

- Wordt toegelicht dat het hier gaat om een WSW-proof investering binnen de gemeente Hengelo;
- Wordt toegelicht dat de lening DAEB-proof is, dat wil zeggen voldoet aan de eisen van toelaatbare staatssteun.

### **Relatie met Wet Hof en schatkistbankieren**

De wetgeving rond schatkistbankieren gaat ervan uit dat gemeenten nog steeds leningen mogen verstrekken uit het oogpunt van 'maatschappelijk belang'. De gemeente Hengelo beschouwt het verstrekken van geldleningen aan Welbions als maatschappelijk belang, indien het gaat om sociale woningbouwprojecten die voldoen aan de WSW-vereisten. Ook de leningvormen die verstrekt worden moeten 'WSW-proof' zijn.

De Wet Hof (Houdbare overheidsfinanciën) voorziet in een 'ombouw' van de begroting (die op basis van het baten- en lastenstelsel is opgebouwd) naar een begroting op kasbasis (waar uitsluitend daadwerkelijke geldmutaties worden geraamd), waarbij de Nederlandse gemeenten tezamen maar een beperkt negatief saldo op kasbasis mogen hebben. Het aantrekken en doorverstrekken van geldleningen geldt als kas-neutraal en heeft derhalve géén gevolgen voor het Emu-saldo.

### **3. Voor- en nadelen WSW**

Voordat we ingaan op de verschillende scenario's voor toekomstige financiering worden hieronder kort de voor- en nadelen van het verstrekken van geldleningen door het WSW geschetst.

#### **Voordelen WSW**

- 1. Administratieve lastenverlichting**  
De administratieve handelingen zullen naar verwachting iets afnemen. De mate hiervan hangt af van hoe de achtervang geregeld wordt (ongelimiteerd, gelimiteerd of per lening). Achtervang per lening vereist de meeste (administratieve) aandacht, maar biedt ook de meeste mogelijkheden tot sturing.
- 2. Risicospreiding bij financiële problemen Welbions**  
De gemeente fungeert als tertiaire achtervang. De achtervang van het Rijk (50%) en de gemeenten (50%) is het sluitstuk van de zekerheidsstructuur binnen het borgstelsel van het WSW. Daar staat tegenover dat er geen financiële vergoeding staat tegenover het (geringe) risico dat de gemeente Hengelo loopt als achtervang.
- 3. Verstrekte geldleningen staan niet meer op onze balans**  
Dat heeft een gunstig effect bij de jaarlijkse overzichten van de VNG over de schuldenpositie. De door verstrekte leningen aan Welbions tellen op dit moment ook mee in onze schuldenpositie. De VNG rekent ons dat zwaar aan, terwijl het netto bedrag van de leningen (verschil tussen aangetrokken en verstrekte leningen) zeker niet bovenmodaal is.

#### **Nadelen WSW**

- 1. Financieel risico van andere corporaties/woningstichtingen**  
Als deelnemende gemeente kunnen wij ook worden aangesproken voor tekorten van andere corporaties in het land. Wij worden verplicht om renteloze leningen te verstrekken om het tekort aan risicovermogen aan te zuiveren indien de borgstelling van de corporatie (eerste zekerheid) en de borgstellingsreserve van het WSW (secundaire zekerheid) onvoldoende zijn. Overigens zijn in het geval van het debacle van de Rotterdamse Woningstichting Vestia alle woningcorporaties (en niet de gemeenten) aangesproken via het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

**Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.**

2. Jaarlijkse opbrengst komt te vervallen  
In de begroting 2015 is meerjarig een opbrengst van ruim € 1 miljoen meegenomen. Deze opbrengst komt tot stand door de eerdere genoemde opslag die wij voor het door verstrekken van de lening vragen. Indien deze opbrengst komt te vervallen zal er aanvullend structureel bezuinigd moeten worden.
3. Invloed op sociale volkshuisvesting / Lokale verbondenheid  
Door de nauwe contacten die we op dit moment onderhouden met Welbions hebben kunnen we alle ontwikkelingen op het gebied van sociale volkshuisvesting goed volgen. Er wordt ook regelmatig ambtelijk en bestuurlijk overleg gevoerd. Dit zal lastiger worden als Welbions verder van ons af komt te staan en de contacten minder worden.

### **Uitwerking scenario's**

Hieronder worden drie toekomstscenario's uitgewerkt:

1. doorgaan met de huidige wijze van leningverstrekking;
2. stoppen met het verstrekken van nieuwe geldleningen en daarvoor het lidmaatschap van het WSW aanvragen. Oude geldleningen ongewijzigd laten doorlopen;
3. de gehele leningportefeuille onderbrengen bij het WSW.

ad 1. doorgaan met huidige wijze leningverstrekking

In diverse gesprekken met Welbions is ons verzekerd dat de verstrekte leningen uitsluitend worden ingezet voor de financiering van sociale woningbouw en dat derhalve geen sprake is van ontoelaatbare staatssteun. 'DAEB-proof' heet dat in vakjargon. Dit blijkt eveneens uit het aan de wethouder financiën voorgelegde treasury-jaarplan.

Voldoende sociale volkshuisvesting is een maatschappelijk belang. Welbions en de Gemeente Hengelo hebben hier een gemeenschappelijk belang: voldoende betaalbare huisvesting voor met name de lagere inkomensgroepen. In de reactie van het college op de fusieaankondiging van Welbions heeft deze woningstichting aangegeven dat zij graag wil meewerken aan een nieuw convenant met geactualiseerde prestatieafspraken samen met de gemeente Borne. Inmiddels is dit traject samen met de gemeente Hengelo gestart. De extra financiële ruimte, die door de fusie beschikbaar komt zal worden ingezet voor volkshuisvestelijke doelen in Hengelo en Borne. Welbions en de gemeente Hengelo hebben onlangs afgesproken een nieuw onderzoek te laten verrichten naar de ontwikkeling van de doelgroepen huurders en de beschikbare woningvoorraad. Dan zal duidelijker worden waar de knelpunten zich zullen gaan manifesteren, zodat daarop kan worden ingespeeld.

Dankzij de risico-opslag op de rente levert leningverstrekking jaarlijks geld op (dat volledig als dekkingsmiddel in de begroting wordt gebruikt) terwijl het risico minimaal is. In het zeer hypothetische geval van een faillissement van Welbions dan wel de gefuseerde woningstichting kan de gemeente Hengelo zijn hypothecaire rechten uitoefenen. Dat kan betekenen dat de woningen aan een derde verkocht worden dan wel dat feitelijk het gemeentelijk woningbedrijf weer operationeel kan worden.

Wel moet er voldoende comfort zijn dat inderdaad geen sprake is van ontoelaatbare staatssteun. Dat wil zeggen dat het geld met een dergelijke lage risico-opslag inderdaad bestemd is voor sociale woningbouw. Het voorleggen van een vastgesteld treasuryjaarplan met een dergelijke verklaring is hier de aangewezen weg. Daarvan is nu al sprake. Daarnaast moet een jaarlijkse toetsing achteraf plaatsvinden of de aangetrokken geldmiddelen daadwerkelijk voor sociale woonvoorzieningen zijn ingezet.

**Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.**

Bij het continueren van onze 'financieringspraktijk' ten behoeve van Welbions moeten wij wel de landelijke discussies en ontwikkelingen steeds scherp in de gaten blijven houden. De Wet Hof en het schatkistbankieren hebben (nog) geen invloed op het gemeentelijk beleid voor (door)verstrekking van geldleningen, maar de kans bestaat natuurlijk altijd dat het rijk de regelgeving nog verder kan aanscherpen. Op dat moment zullen we de situatie opnieuw kritisch bekijken.

Ad 2 stoppen met het verstrekken van nieuwe geldleningen en daarvoor het lidmaatschap van het WSW aanvragen. Oude geldleningen ongewijzigd laten doorlopen;

Er komt een 'sterfhuisconstructie'. Nieuwe leningen worden geborgd door het WSW, de oude blijven in handen van de gemeente. Dat zou betekenen dat voor de nieuwe leningen een nieuw recht van eerste hypotheek moet worden afgegeven. Dat is geen probleem. Er zijn onroerende zaken genoeg in bezit van Welbions die niet met een recht van hypotheek zijn bezwaard.

Het is daarbij de meest logische optie dat voor een gelimiteerde achtervang, bijvoorbeeld op basis van het treasuryjaarplan dan wel een achtervang per lening wordt gekozen. Dan blijven de risico's voor de gemeente het meest inzichtelijk. Het vergt echter extra administratief werk.

De stervhuisconstructie betekent dat de inkomsten uit verstrekte leningen geleidelijk aan dalen, todat ze uiteindelijk op 0 terecht komen. Maar dan zijn we tientallen jaren verder.

Ad 3 de gehele leningportefeuille onderbrengen bij een financiële instelling

Dat betekent dat de gehele leningportefeuille in één keer wordt overgedragen aan een financiële instelling, waarna vervolgens op de hierboven aangegeven wijze borging plaatsvindt door het WSW. Het betekent ook dat het gehele rentevoordeel in één keer verdwijnt. Daarmee zou de begroting met ruim € 1 miljoen extra worden belast.

## **Conclusie**

Alles overwegende wordt geadviseerd, conform het collegeprogramma 2014-2018, de huidige beleidslijn met betrekking tot verstrekking van geldleningen voorshands voort te zetten. Daarbij moet de huidige monitoring van de financiële positie eveneens ongewijzigd worden voortgezet.

Daarbij wordt geadviseerd de directie van Welbions c.q. de gefuseerde Woningstichting een treasuryjaarplan te laten voorleggen, waarbij is aangegeven en onderbouwd dat de aangetrokken leningen worden ingezet in overeenstemming met de Europese regelgeving voor sociale woningbouw en dat geen sprake is van ontoelaatbare staatssteun. Daarbij moet bovendien worden aangetoond dat het hier gaat om leningen voor investeringen in sociale woningbouw, die in Hengelo zelf plaatsvinden. Leningen buiten het treasuryjaarplan om moeten individueel van een dergelijke, door de directie ondertekende verklaring worden voorzien. Deze verklaringen worden vervolgens meegenomen met de jaarlijkse toetsing van de financiële positie van Welbions.

Wanneer er nieuwe beleidswijzigingen plaatsvinden kan er sprake zijn van een nieuwe situatie en kan herziening van beleid noodzakelijk zijn. In dat geval zal opnieuw worden geadviseerd.

Wij gaan er vanuit dat we u met deze brief voldoende informatie hebben gegeven om het gesprek in een politieke markt te faciliteren. Wij horen graag wanneer u dit onderwerp wil agenderen in een politieke markt en zijn dan uiteraard bereid e.e.a. toe te lichten.

**Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.**

7

1035999

\$naam\$

**E-mailadres**  
gemeente@hengelo.nl  
**Telefoonnummer**  
14-074