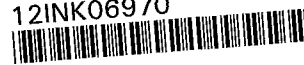


GEMEENTE HELLEDOORN	
Behand.: PVBM0	
22 JUN 2012	
A/B Stuk	Trefw.: ISRAAD
Werkpr.: Cijre - Lbr 3-7-12	
Kopie aan: BW/Com RWI VRO	
Archief D/N. reeks/V. Vertr.: PVBM	

12INK06970

Vereniging van  
Nederlandse GemeentenBrief aan de leden  
T.a.v. het college en de raadinformatiecentrum tel.  
(070) 373 8393

uw kenmerk

bijlage(n)

1

betreft  
Ontwikkelingen  
woningcorporatiesectorons kenmerk  
FLO/U201200941  
Lbr. 12/057datum  
22 juni 2012**Samenvatting**

In deze ledenbrief informeren wij u over het akkoord dat woningcorporatie Vestia heeft gesloten met de banken. Wij schetsen de consequenties die dit heeft voor de financiële positie van de corporaties in Nederland en –daarmee- ook de gemeenten.

Daarnaast beschrijven wij wat de VNG voornemens is te doen en beschrijven we de initiatieven die de minister van BZK en de Tweede Kamer inmiddels hebben genomen.



## Aan de leden

informatiecentrum tel.  
(070) 373 8393

uw kenmerk

bijlage(n)  
1

betreft  
Ontwikkelingen  
woningcorporatiesector

ons kenmerk  
FLO/U201200941  
Lbr. 12/057

datum  
22 juni 2012

Geacht college en gemeenteraad,

De afgelopen maanden heeft u via verschillende media kennis kunnen nemen van de financiële problemen bij woningcorporatie Vestia. Omdat de problematiek ook andere corporaties raakt en dit ook consequenties heeft voor gemeenten informeren wij u in deze brief over de stand van zaken. Achtereenvolgens beschrijven wij de problematiek zoals deze zich voordoet bij woningcorporatie Vestia en wat dit voor consequenties heeft voor andere corporaties en gemeenten. Daarnaast beschrijven wij wat de VNG voornemens is te doen en beschrijven we de initiatieven die de minister van BZK en de Tweede Kamer inmiddels hebben genomen.

### **Woningcorporatie Vestia**

Woningcorporatie Vestia heeft voor een aantal miljarden aan lange leningen afgesloten om vastgoed te kunnen realiseren. Om zich in te dekken tegen een stijgende rente heeft Vestia zogenaamde derivatencontracten afgesloten met diverse banken. Nu de rente juist zeer laag staat, willen banken meer onderpand voor deze derivaten. Om bij te storten moest Vestia weer lenen en daardoor zijn problemen ontstaan. Zo heeft Vestia de afgelopen periode al enkele keren extra geld moeten lenen om aan de verplichting tegenover de banken te voldoen. Het waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft deze leningen geborgd.

Omdat Vestia dreigde niet meer aan zijn verplichtingen te kunnen voldoen is er in de afgelopen periode intensief overleg gevoerd tussen Vestia en de banken om uit de impasse te komen. Het WSW en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) waren betrokken bij deze gesprekken. Ook vond er regelmatig overleg plaats tussen het ministerie van BZK en de VNG en de meest betrokken gemeenten Rotterdam en Den Haag. Vanuit de VNG zijn wij betrokken geweest, omdat wij als vertegenwoordiger van de gemeenten die als achtervang fungeren een statutaire positie hebben binnen het WSW.

Inmiddels heeft de minister van BZK de Tweede Kamer geïnformeerd. Hierin is een uitputtende opsomming opgenomen van activiteiten die hebben geleid tot de overeenkomst tussen Vestia en

de banken. <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2012/06/19/kamerbrief-overeenkomst-vestia-met-banken-over-derivatenportefeuille.html>

Samenvattend komt het proces en de uiteindelijke overeenkomst neer op het volgende. Eind mei 2012 is het overleg tussen Vestia en de banken gestart. Er lag een zogenaamde *standstill* overeenkomst tussen Vestia en de banken die inhield dat betalingen van Vestia aan de banken tijdelijk werden opgeschort. Het doel hiervan was dat Vestia met de banken tot een oplossing kon komen. In de tussentijd heeft Vestia het hypotheekrecht op haar vastgoed gevestigd ten behoeve van het WSW. Door deze actie konden de banken het vastgoed van de woningcorporatie niet meer opeisen als het tot een faillissement van Vestia zou komen. Op maandag 18 juni 2012 werd een akkoord bereikt tussen Vestia en de banken over de afbouw van de derivatenportefeuille.

De overeenkomst komt er in het kort op neer dat de derivatencontracten tussen Vestia en de banken worden afgekocht voor € 2 miljard. Vestia neemt ongeveer € 1,3 miljard voor zijn rekening (onder borging door het WSW). Voor het overige deel, € 700 miljoen, zal Vestia saneringssteun aanvragen bij het CFV.

#### **Consequenties voor andere corporaties en gemeenten**

Belangrijke consequentie is dat alle corporaties in Nederland via een saneringsheffing van het CFV zullen worden aangesproken. Het gaat om € 70 miljoen per jaar (namelijk over een periode van 10 jaar te heffen). Deze financiële inzet van de corporaties zal onmiskenbaar ten koste gaan van de investeringscapaciteit van alle corporaties en daarmee raakt het ook het volkshuisvestingsbeleid van alle gemeenten.

Voor de gemeenten waar Vestia bezit heeft (meer dan 100 gemeenten), zijn de consequenties nog verstrekkender. Dit geldt met name voor de gemeente Rotterdam, Den Haag, Zoetermeer en Delft waar Vestia het meeste bezit heeft.

De investeringscapaciteit van Vestia is nu buitengewoon slecht. Zo zal Vestia genoodzaakt zijn om projecten stil te leggen, huurverhogingen waarschijnlijk te maximeren en zal Vestia overgaan tot grootschalige verkoop aan andere corporaties om weer meer investeringscapaciteit te krijgen. Dit zal op lokaal niveau enorme consequenties hebben.

Op 5 juli a.s. zullen wij in bestuurlijk overleg treden met de minister van BZK om te bezien wat de mogelijkheden zijn om aan deze problematiek het hoofd te bieden.

#### **Gemeentelijke achtervang niet aan de orde**

Corporaties zijn voor de financiering van hun activiteiten aangewezen op het aantrekken van leningen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) biedt corporaties de mogelijkheid om deze leningen tegen een lagere rente aan te trekken, door middel van borgstelling voor de desbetreffende leningen. Borgstelling door het WSW is alleen mogelijk als Rijk en gemeenten een minimaal garantieniveau van het WSW garanderen. Dit heet de achtervang. Achtervang neemt

een belangrijke plaats in binnen de borgingsconstructie van het WSW en daarmee de zekerheidsstructuur van de sociale huursector. Voor een korte uitleg van de borgingsstructuur verwijzen wij u naar de bijlage.

In de situatie bij Vestia is het niet zover gekomen dat het Rijk en de gemeenten op verzoek van het WSW renteloze leningen aan het WSW moeten gaan verstrekken.

Voor de VNG is een en ander echter wel aanleiding geweest om te willen kijken of gemeenten risico's lopen binnen de borgingsstructuur van het WSW.

Op 10 april 2012 is daarom in een bestuurlijk overleg tussen BZK en VNG overeengekomen dat de VNG een onderzoekstraject uitzet om de achtervangpositie van gemeenten binnen het WSW in kaart te brengen. Centrale vraag in dat onderzoek is: "Lopen gemeenten risico en is in dit kader de zekerheidsstructuur wel optimaal genoeg georganiseerd?"

Het onderzoek dient in beeld te brengen wat er aan financiële risico's kleven aan de gemeentelijke achtervangpositie; hoe deze risico's beperkt kunnen worden; of de borging in de praktijk goed functioneert gelet op de formele afspraken en wat daar aan verbeterd kan worden.

Zeer binnenkort zal de samenstelling van de onderzoekscommissie bekend gemaakt worden.

Naar verwachting zal het onderzoeksrapport na de zomer worden opgeleverd.

#### **Initiatieven BZK en Tweede Kamer**

Ook de minister van BZK en de Tweede Kamer hebben initiatieven genomen om te bezien hoe in de toekomst situaties zoals hiervoor zijn beschreven kunnen worden voorkomen.

De minister van BZK heeft een onafhankelijke 'commissie van wijzen' gevraagd haar te adviseren over een meer fundamentele herbezinning op het financiële kader en toezicht ten aanzien van corporaties. Inmiddels is ook in de bemensing van deze commissie voorzien. Als voorzitter daarvan is de heer mr. R.J. Hoekstra (o.a. voormalig lid van de Raad van State) benoemd. De commissie bestaat verder uit de heer prof. dr. L. H. Hoogduin (o.a. hoogleraar monetaire economie en financiële instellingen) en de heer prof. dr. ir. J. van der Schaar (o.a. oud hoogleraar volkshuisvesting).

Een belangrijke vraag die aan de commissie wordt voorgelegd is of de keten van financieel toezicht adequaat is georganiseerd, met voldoende verantwoordelijkheden en bevoegdheden voor betrokken (publiek- en privaatrechtelijke) partijen en of dit leidt tot een sluitend stelsel. Het onderzoek zal ook in moeten gaan op de leerpunten uit de casus Vestia met betrekking tot het gebruik van derivaten.

Naar verwachting wordt dit onderzoek in het najaar opgeleverd.


De Tweede Kamer zal een parlementaire enquête houden naar het functioneren van woningcorporaties. De Kamer heeft daar unaniem toe besloten. De enquête zal zich richten op het functioneren van het systeem van woningcorporaties, waaronder het beheer, het (interne en

externe) toezicht op maatschappelijk gebonden kapitaal, de positie van huurders en de rol van banken, financiers en gemeenten. Deze parlementaire enquête zal na de verkiezingen van 12 september starten.

Via [www.vng.nl](http://www.vng.nl) zullen wij u van de voortgang van ontwikkelingen op de hoogte houden.

Hoogachtend,

Vereniging van Nederlandse Gemeenten



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

Deze ledenbrief staat ook op [www.vng.nl](http://www.vng.nl) onder brieven.

### **Bijlage. Borging via het WSW**

Het WSW en het CFV hebben beide een positie in de borgingsstructuur van leningen die corporaties aangaan. Het WSW biedt corporaties de mogelijkheid om leningen tegen een lagere rente aan te trekken, door middel van borgstelling voor de desbetreffende leningen. Borgstelling door het WSW is alleen mogelijk als Rijk en gemeenten een minimaal garantieniveau van het WSW garanderen. Dit heet de achtervang. Achtervang neemt een belangrijke plaats in binnen de borgingsconstructie van het WSW en daarmee de zekerheidsstructuur van de sociale huursector. Achtervang biedt financiers zekerheid, waardoor het rendement voor de financiers volledig gegarandeerd is. Deze zekerheid heeft geresulteerd in een zogenaamde triple A-rating. Het WSW mét zijn achtervangconstructie zorgt er dus voor dat corporaties een belangrijke rol kunnen blijven spelen in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

De achtervang of zekerheidsstructuur bestaat uit drie lagen:

- primaire zekerheid
- secundaire zekerheid
- tertiaire zekerheid

**Primaire zekerheid:** de financiële middelen van de corporatie

De financiële middelen van de corporatie vormen de eerste zekerheid: de liquiditeitspositie en het eigen vermogen. Het WSW stelt eisen aan de kredietwaardigheid van (aspirant-)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 CFV.

**Secundaire zekerheid:** de borgstellingsreserve van het WSW

De borgstellingsreserve van het WSW vormt de tweede zekerheid. Als corporaties hun rente- en aflossingsverplichtingen niet nakomen, dan kan de financier het WSW aanspreken. Hiertoe beschikt het WSW over een borgstellingsreserve. De borgstellingsreserve van het WSW bedraagt 477 miljoen euro (eind 2011).

Als de borgstellingsreserve van het WSW onder een bepaald garantieniveau komt of dreigt te komen, dan heeft het WSW de plicht obligo's op te vragen bij de corporaties. De obligo is een financiële bijdrage die de corporatie verschuldigd is op basis van een overeenkomst tussen de corporatie en het WSW. Het garantievermogen bestaat dus uit de borgstellingsreserve van het WSW plus de obligoverplichting. Het totale vermogen waarover het WSW zo kan beschikken om aan betalingsverplichtingen te voldoen bedraagt 3,7 miljard euro (eind 2011).

Als een financier het WSW aanspreekt, en het WSW betaalt voor een corporatie, dan krijgt het WSW een vordering 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.

Tertiaire zekerheid: Rijk en gemeenten

De achtervangpositie van Rijk en gemeenten vormt de derde zekerheid. Stel: na het opvragen van de obligo's en het uitoefenen van het regresrecht kan het WSW nog steeds niet voldoen aan de verplichting. In dat geval moeten Rijk en gemeenten op verzoek van het WSW renteloze leningen aan het WSW verstrekken. Dit is geregeld in zogeheten achtervangovereenkomsten.

In het geval dat de achtervangers op hun achtervangpositie worden aangesproken, geldt een vooraf bepaalde verdeling, waarbij het Rijk 50% voor zijn rekening neemt en de overige 50% van de leningen door gemeenten zullen worden verstrekt. Bij zo een aanspraak zal er een onderscheid wordt gemaakt tussen de zogenaamde 'schadegemeenten' en alle deelnemende gemeenten die een achtervangovereenkomst zijn aangegaan met het WSW. Een gemeente wordt aangemerkt als schadegemeente, indien de corporatie die de aanleiding was voor de aanspraak bezit heeft in de desbetreffende gemeente. De schadegemeenten nemen gezamenlijk de helft van de 50% achtervang voor hun rekening. De andere helft wordt opgevraagd onder *alle* gemeenten die een achtervangovereenkomst met het WSW zijn aangegaan (dus ook de schadegemeenten).

Schadegemeenten worden hierdoor op twee gronden aangesproken.

De tertiare zekerheid is nog nooit ingeroepen.