

Aan de raad van de gemeente  
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 19 juni 2012  
Onderwerp liquiditeitsproblemen WoonInvest  
Categorie B

DIS Nummer 737232  
Portefeuillehouder Ostaijen  
Commissie openbaar gebied  
Behandeld door M.G.M. Grimbergen (070)3009604  
Samenvatting Tijdens de raadsvergadering van 12 juni 2012 is toegezegd dat de raad nader zou worden geïnformeerd over de financiële problemen bij woningcorporatie WoonInvest. Deze raadsbrief gaat in op de problematiek en op de rol van de gemeente.

## **1. Inleiding**

Tijdens de raadsvergadering van 12 juni 2012 heeft wethouder Van Ostaijen enkele vragen van raadsfracties over de financiële problemen bij woningcorporatie WoonInvest beantwoord. Daarbij heeft hij toegezegd dat in een raadsbrief nadere informatie zou worden toegezonden.

In deze raadsbrief gaan wij in op

- de aard van de problematiek;
- de voorgeschiedenis;
- de positie van de gemeente
- het vervolg

## **2. Wat is het probleem?**

Op 31 mei 2012 heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aan de gemeente gemeld dat WoonInvest per 1 juni 2012 een liquiditeitsprobleem had. Dit probleem zou zijn veroorzaakt door de derivatenportefeuille en de lage rentestand. Twee banken konden op grond van derivatencontracten stortingen van respectievelijk € 9 mln. en € 26 mln. opeisen. Op zeer korte termijn moest daarom een lening van € 9 mln. worden geborgd. Aan de gemeente werd gevraagd in te stemmen met deze borging.

## **3. Voorgeschiedenis**

Begin april heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) laten weten dat WoonInvest één van de corporaties is met een tekort aan buffer om een rentedaling op te kunnen vangen. Met WoonInvest zijn toen afspraken gemaakt over maatregelen om deze risico's terug te brengen.

Deze "stresstest" zou eind mei een vervolg krijgen, om te zien of deze maatregelen voldoende effect sorteren.<sup>1</sup>

Tijdens de vergadering van de commissie OG van april heeft wethouder Van Ostaijen antwoord gegeven op een aantal vragen over deze zaak. Aan de commissie is toegezegd "zodra informatie over de maatregelen t.a.v. de stressbestendigheid van WoonInvest en de risico's voor de gemeente beschikbaar is, deze informatie naar de raad te sturen".

Op 27 april 2012 heeft wethouder Van Ostaijen een gesprek gehad met de directeur/bestuurder van WoonInvest. Tijdens dit gesprek heeft deze onder meer uitleg gegeven over de derivatenportefeuille van WoonInvest. Het gesprek werd afgesloten met de conclusie dat de nieuwe test per 31 mei zou worden afgewacht. De verwachting was toen dat de maatregelen afdoende zouden zijn.

Op donderdag 31 mei 2012 heeft het WSW de wethouders Van Ostaijen en Houtzager per mail geïnformeerd over het liquiditeitsprobleem bij WoonInvest. In dit bericht werd voorgesteld liquiditeitsteun te verlenen in de vorm van een lening van € 9 mln. met achtervang van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het college heeft op 1 juni 2012 laten weten, dat de gemeente Leidschendam-Voorburg op dat moment niet kon instemmen met dit verzoek. Tevens werd aangegeven dat het college op basis van een onderbouwd verzoek bereid was zich aan de hand van ingewonnen advies een oordeel over het verzoek te vormen.

Op 1 juni 2012 is ook een brief aan WoonInvest uitgegaan, waarin verontrusting werd uitgesproken over de financiële problemen. Daarnaast zijn de fractievoorzitters vertrouwelijk geïnformeerd over de gang van zaken.

Op 4 juni 2012 heeft een gesprek plaatsgevonden met vertegenwoordigers van het WSW en het ministerie van BZK. Uitkomst van dit gesprek was onder andere dat de analyse van de toezichthouders zou worden afgewacht en dat het WSW in een brief een toelichting zou geven op de rol en positie van de gemeente.

Op 6 juni 2012 heeft het WSW een brief aan de gemeente gestuurd waarin het voornemen wordt uitgesproken om per 6 juni 2012 een lening van € 12 mln. te borgen onder "nader te formuleren voorwaarden". Dit betekent dat de lening wordt geborgd, zonder formele instemming van de gemeente, en dat met BiZa en de gemeente nog overleg plaatsvindt over de op te leggen voorwaarden.

---

<sup>1</sup> Het CFV laat in een persbericht van 4 juni 2012 weten dat opnieuw een landelijke stresstest wordt uitgevoerd.

Op 11 juni 2012 bericht minister Spies in een brief aan de Tweede Kamer dat WoonInvest het WSW heeft gevraagd een lening van € 12 mln. te borgen en dat WoonInvest onder verscherpt toezicht is geplaatst.

#### **4. Positie van de gemeente**

Het toezicht op woningcorporaties berust niet bij de gemeente, maar bij het ministerie van BZK en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). De gemeentelijke betrokkenheid bij de financiële huishouding van de corporaties is beperkt tot haar rol in de borging van geldleningen. Hierbij moet een onderscheid worden gemaakt tussen rechtstreeks gegarandeerde geldleningen en de generieke achtervang. De rechtstreeks gegarandeerde geldleningen worden jaarlijks vermeld in de jaarrekening in de Staat van gewaarborgde geldleningen. De generieke achtervang is als volgt geregeld.

Vrijwel alle gemeenten hebben met het WSW een generieke achtervangovereenkomst gesloten. Deze achtervangovereenkomsten zijn gebaseerd op een landelijke overeenkomst tussen het WSW en de VNG. Het WSW staat borg voor een bedrag van maximaal 50% van de WOZ-waarde van het woningbezit van de corporatie. De achtervangconstructie bestaat uit een aantal stappen die achtereenvolgens kunnen worden gezet:

- 1 De borgstellingsreserve van het WSW zelf, op dit moment ca. € 500 mln.
- 2 Een door het WSW bij alle andere WSW-deelnemers (corporaties) op te vragen obligo; deze vertegenwoordigt op dit moment een waarde van ca. € 3,2 mld.
- 3 Pas als het WSW ook na deze twee stappen niet kan voldoen aan haar borgstellingsverplichting, worden het Rijk en de gemeenten elk voor 50% aangesproken om voor het tekort renteloze leningen te verstrekken; dit is geregeld in de achtervangovereenkomsten.

De achtervangconstructie treedt pas in werking op het moment dat de corporatie niet in staat blijkt zelf liquiditeiten te genereren.

De corporatie heeft slechts enkele knoppen om aan te draaien om liquiditeiten te genereren:

- verkoop van woningen;
- faseren of schrappen van projecten;
- een rem op exploitatieuitgaven, onder andere voor onderhoud.

Het is duidelijk dat dit soort maatregelen als eerste onze gemeente en haar inwoners raakt en dat hier ook de belangen liggen aan de hand van waarvan de maatregelen moeten worden beoordeeld.

#### **5. Het vervolg**

Voor het vervolg is het noodzakelijk dat op korte termijn een goed beeld van de situatie ontstaat. Dit beeld moet komen uit het onderzoek van het WSW naar de kredietwaardigheid.

Er zijn drie scenario's denkbaar:

- 1 WoonInvest is kredietwaardig.
- 2 WoonInvest is minder kredietwaardig.
- 3 WoonInvest is niet meer kredietwaardig.

In het laatste geval is er sprake van sanering en onderneemt het Centraal Fonds Volkshuisvesting actie. Over de voorwaarden aan de lening die noodzakelijk is om de liquiditeitsproblemen op te lossen zullen de toezichthouders met de gemeente overleg plegen. Het college zal hierbij uitermate alert zijn op de gevolgen die de te nemen maatregelen mogelijk kunnen hebben voor de lokale volkshuisvesting, ruimtelijke projecten, de gevolgen voor huurders en hiermee samenhangende mogelijk financiële gevolgen voor onze gemeente.

Vragen die daarna moeten worden beantwoord zijn:

- Is het "slechts" een tijdelijk probleem, dat met een lening kan worden opgelost of liggen hier structurele problemen op het vlak van financieel beheer aan ten grondslag?
- Welke maatregelen worden genomen om de problemen rondom de derivatenportefeuille in de toekomst te voorkomen en wat zijn daarvan de gevolgen voor de huurders, de gemeente en andere partijen?

Op korte termijn worden al de volgende acties ondernomen:

- Binnen drie weken zullen we overleg hebben met het WSW en BZK/CFV over de financiële situatie bij Wooninvest
- Ter voorbereiding hierop analyseren wij de waarborgingsportefeuille van de gemeente en brengen wij de mogelijke financiële risico's in kaart, inclusief de rechtstreeks door de gemeente gegarandeerde leningen uit het verleden.
- Wij zullen tevens de achtervangovereenkomst juridisch beoordelen in relatie tot het actuele verzoek van het WSW m.b.t. de lening van € 12 mln.
- Wij inventariseren alle lopende en geplande projecten en samenwerkingsverbanden waarbij er direct of indirect een relatie is tussen de gemeente en WoonInvest, zodat in breder verband kan worden beoordeeld wat de gevolgen van de problemen voor de gemeente zouden kunnen zijn.
- Voor de wat langere termijn moeten we kritisch kijken naar de achtervangovereenkomst. Tot nu toe werd de gemeentelijke achtervang via het WSW overal als een theoretisch risico gezien, maar er blijkt nu voldoende aanleiding te zijn om hier nu met andere ogen naar te kijken.

We gebruiken de komende periode dus met name om feiten, gegevens, en mogelijke consequenties van de verschillende scenario's in beeld te brengen. Niet om vooruit te lopen

op conclusies, maar wel om adequaat te kunnen reageren op de mogelijke scenario's.  
Uiteraard zullen wij de raad nader informeren als wij nadere relevante informatie hebben.

Het college van LEIDSCHENDAM-VOORBURG,

mr. ing. J. Eshuis  
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs  
burgemeester

