

Onderwerp: Opmerkingen betreffende raadsvoorstel nieuwe achtervangovereenkomst WSW

Datum: 9 september 2021

Geachte raadsleden,

Binnenkort moet u beslissen over een nieuwe achtervangovereenkomst van de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) met de gemeente Oldambt. Het lijkt een onschuldig en sympathiek hamerslag-voorstel, maar nadat ik mij er in verdiepte, bleek dat de zaak toch wat genuanceerder ligt. Het raadsvoorstel is vooral technisch van aard en niet compleet. Het heeft een hoog halleluja-gehalte. Vandaar deze kritische aanvulling.

Wat doet de WSW?

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is een organisatie die geen geld uitleent, maar borg staat voor een lening die een woningbouwcorporatie is aangegaan. Het zou leiden tot een lagere rente op de lening en een vangnet vormen wanneer de corporatie in de problemen zou komen. Als het fout gaat en de borg moet worden aangesproken, doet WSW dat door het onderpand van de probleemcorporatie te gelde te maken of door gebruik te maken van de gezamenlijke buffer die met andere woningbouwcorporaties is gevormd (het obligo, letterlijk "betalingsverplichting"). Dat klinkt mooi, maar is niet echt realistisch, omdat die corporaties weinig geld hebben. Uiteindelijk zijn het dan ook gemeenten die als laatste redmiddel de problemen mogen oplossen in de vorm van renteloze leningen. Waarbij dan maar gehoopt wordt, dat die ooit afgelost worden. Uiteindelijk zijn het de burgers die opdraaien voor het geklungel van een corporatie.

Ingrijpen door WSW

De hulp van de WSW wordt gelukkig zelden ingeroepen. Het gebeurde voor het eerst in 2018 bij de Woningstichting Geertruidenberg en Stichting Humanitas Huisvesting. (Bron WSW jaarverslag 2019).

Het grootste drama op dat gebied, het Vestia-schandaal, wordt vreemd genoeg buiten de risico afdekkingformule gehouden, omdat het volgens de WSW "allemaal wel goed komt". De toezichthouder van de WSW, de Autoriteit woningcorporaties, denkt daar anders over. (Bron: artikel Binnenlands Bestuur)

Ter herinnering. Vestia ging in 2012 bijna ten onder aan financieel wanbeleid. Bijna 10 jaar later zijn de problemen nog steeds gigantisch groot en wordt overwogen het bedrijf op te splitsen in 3 corporaties. Daarnaast zouden andere woningbouwcorporaties opnieuw moeten bijspringen door ruim 1 miljard aan rente en betalingen over te nemen van het noodlijdende Vestia. Daarnaast hoopt Vestia ook op steun van de landelijke overheid.

Het vestia-drama wordt ook genoemd in de jaarverslagen van de gemeente Oldambt en wel voor het eerst in 2012 op pagina 62. (Ook als bijlage aan deze mail toegevoegd).

Citaat:

De aandacht van de afgelopen maanden rond de woningbouwcorporatie Vestia is voor ons aanleiding geweest om de mogelijke risico's die wij - als gevolg van onze (achtervang)garantstellingen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) - op dit beleidsterrein lopen, nog eens nader te analyseren. Onze conclusie is dat – hoewel de achtervang in zijn totaliteit circa € 40 miljoen bedraagt – de risico's voor onze gemeente naar verwachting gering zijn.

Tot nog toe is dat inderdaad het geval geweest. Hoe dat straks uitpakt, is onduidelijk. Maar dat de naam Vestia opduikt in de Oldambtster jaarrekeningen lijkt mij al verontrustend genoeg.

Borgen van de gemeente Oldambt

De gemeente heeft in het verleden meerdere keren een borgstelling afgegeven voor leningen aan o.a. Acantus en Groninger Huis. Volgens het raadsvoorstel gaat het om ca 101,5 miljoen. Dat is niet helemaal correct. Dat is het totale leningbedrag. De borg geldt voor ongeveer de helft. Zie afdruk hieronder en jaarverslag 2020, pagina 173+174. (Als bijlage aan deze mail toegevoegd.)

6.4.6 Gewaarborgde geldleningen

De gemeente is voor een aantal toekomstige jaren verbonden aan verschillende, niet uit de balans blijvende, financiële verplichtingen. Hieronder vallen de waarborgen en garanties en de langdurige contracten. Hieronder volgt een opsomming van deze verplichtingen:

Naam:	Bedragen x € 1.000	
	Begin 2020	Uitmo 2020
BNG - Stichting Acantus Groep	22.661	22.500
BNG - Stichting Woonzorg Nederland	2.434	2.348
BNG - Vestia Groep	4.800	0
BNG - Woonstichting Groninger Huis	4.961	4.711
BNG - GRID NV	267	133
NWB - Stichting Acantus Groep	5.000	5.000
NWB - Stichting Woonzorg Nederland	602	5.602
NWB - Woonstichting Groninger Huis	1.633	1.517
NN - Stichting Woonzorg Nederland	1.460	1.402
Aegon - Woonstichting Groninger Huis	2.500	2.500
Reaal - Stichting Acantus Groep	5.000	5.000
Totaal	51.317	50.712

Waarom zou Oldambt meedoen aan de WSW?

Het nut van de WSW voor de gemeente Oldambt ontgaat mij.

Het is gebaseerd op een buffer, die gevormd wordt door de aan het fonds deelnemende gemeenten in Nederland.

Aangezien in het Oldambt maar een paar woningbouwcorporaties actief zijn, is meedoen aan de WSW vooral een vorm van solidariteit met de rest van het land. Daarbij is het de vraag of het een gemeentelijke taak is om een corporatie in welke vorm dan ook te ondersteunen.

Het is leuk meegenomen dat de borgstelling leidt tot een lagere rente op een lening. Maar dat de landelijke overheid echter via de verhuurdersheffing ieder jaar geld uit de kas van corporaties "graait", heeft in mijn ogen een veel grotere invloed dan een wat lagere rente op een lening. Zeker gezien de huidige rentestanden.

De borgstelling is historisch zo gegroeid, maar woningbouwcorporaties zijn jaren geleden zogenaamd geprivatiseerd met o.a. als gevolg dat gemeenten nog steeds borg mogen staan, maar niks hebben te vertellen. Daarnaast verdienen de directeurs idioot salarissen. Hier twee voorbeelden van lokale corporaties.

Acantus - Eu 174.000 (bron: jaarverslag 2018)

Groninger Huis - Eu 146.000 (bron: jaarverslag 2018)

Het blijven uiteindelijk ambtenaren die geen enkel risico lopen, maar wel een zogenaamd marktconform salaris incasseren.

Waarom niet akkoord gaan en uit de regeling stappen?

Los van het wel of niet afsluiten van een nieuwe overeenkomst, is er gezien bovenstaand verhaal in mijn ogen geen enkele reden om nog langer mee te doen aan de WSW.

Door niet akkoord te gaan, wordt ook nog eens een signaal afgegeven richting de landelijke overheid dat je gemeenten niet overal voor kunt laten opdraaien.

Als laatste

Wel, ik hoop dat u bovenstaande argumenten ter overweging meeneemt.

Het moet mij nog wel van het hart, dat ik het onbegrijpelijk vind, dat een raadslid over dit soort complexe zaken moet beslissen die de gemeentepolitiek ver te boven gaan. Deze horen thuis bij de provinciale of beter nog de landelijke overheid.

Bijlagen: 3

- Artikel "Binnenlands Bestuur" - over de toezichthouder van de WSW, de Autoriteit woningcorporaties
- NOS-nieuws 1 miljard voor waarborgfonds
- Jaarverslag gemeente Oldambt 2012, pagina 62
- Jaarverslag gemeente Oldambt 2020, pagina 173+174
- deze mail als pdf