

Statenvoorstel 61/21 A

Voorgestelde behandeling

Agendavergadering : 4 oktober 2021

PS-vergadering :

Datum

14 september 2021

Documentnummer

GS: 4948175

PS: 4950019

Onderwerp

Procedure wensen en bedenkingen inzake leenfaciliteit voor corporaties gemeente Bergeijk

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant

Samenvatting

T.b.v. de financiële herstructurering verkoopt woningcorporatie Stichting Vestia (hierna: "Vestia") landelijk delen van haar bezit. Ook in de gemeente Bergeijk, waar het gaat om 446 (sociale) huurwoningen. Dit bezit zou echter zoveel mogelijk behouden moeten blijven voor de voorraad sociale huurwoningen. Dat is van groot volkshuisvestelijk belang voor Bergeijk: het aandeel sociale huurwoningen binnen de gemeente is al klein en zal bij vrije verkoop verder afnemen. Als bijdrage om de aankoop door de lokale corporaties mogelijk te maken is de provincie voornemens een leenfaciliteit van € 45 mln. beschikbaar te stellen: niet voor de aankoop van de Vestia woningen zelf maar wel voor de financiering van nieuwbouw en verduurzaming van sociale huurwoningen.

Het voorstel

Eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken betreffende het voorgenomen besluit van Gedeputeerde Staten om een leenfaciliteit van € 45 miljoen beschikbaar te stellen aan de woningcorporaties Woningbelang en De Zaligheden, actief in de gemeente Bergeijk. Uit deze faciliteit kunnen gedurende 10 jaren geldleningen verstrekt worden voor de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen en de verduurzaming van bestaande sociale huurwoningen in die gemeente. Alle leningen zullen geborgd zijn door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW): het financiële risico is daarmee nihil.

Aanleiding

Ten behoeve van de financiële herstructurering van haar organisatie verkoopt woningcorporatie Vestia landelijk delen van haar bezit. Specifiek in de gemeenten Zuidplas, Barendrecht, Pijnacker-Nootdorp, Westland, Brielle en Bergeijk waren en zijn er zorgen over de volkshuisvestelijke opgaven in relatie tot de aangekondigde verkopen. Voor de opgaven in elk van deze gemeenten zijn daarom bestuurlijke akkoorden gesloten: de provincie heeft samen met de gemeente Bergeijk, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Aedes (de branchevereniging voor woningcorporaties), Vestia en Woningstichting Woningbelang gezocht naar een oplossing om de aankoop door de lokale corporaties mogelijk te maken.

Datum

14 september 2021

Documentnummer

GS: 4948175

PS: 4950019

Een dergelijke oplossing is in de gemeente Bergeijk noodzakelijk. De betaalbaarheid van de huurwoningen van Vestia staat onder druk. Vestia hanteert hoge huren binnen het toegestane huurbeleid, woningen zijn (deels) niet langer toegankelijk voor de doelgroep. Daarnaast kennen de woning achterstallig onderhoud als gevolg van de financiële positie van Vestia. De vraagprijs van de sociale huurwoningen van Vestia in de gemeente Bergeijk is echter gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat. Deze ligt daarom ruim boven de prijs die de lokale woningcorporaties op basis van de beleidswaarde willen en kunnen betalen. De beleidswaarde is onder andere, met het oog op de betaalbaarheid, gebaseerd op sociale huur onder de zogenaamde aftoppingsgrens. Al met al er is sprake van een omvangrijk financieel gat van € 24,25 miljoen (zie bijlage 1 voor een toelichting). Vestia kan haar vraagprijs echter niet verlagen, een lagere verkoopprijs draagt niet bij aan de herstructurering van haar financiële positie. Bij een transactie tegen een lagere prijs krijgt Vestia derhalve geen goedkeuring van de betrokken, toezichthoudende autoriteiten en daarmee kan deze niet plaatsvinden.

Daartegenover staat dat behoud van de voorraad sociale huurwoningen van groot volkshuisvestelijk belang is voor Bergeijk: die voorraad ligt met 13% al ruim onder het regionale gemiddelde van ca. 28% en het streefgetal van 30%. Met de verkoop van het bezit van Vestia aan private partijen zou die voorraad nog verder afnemen: Vestia bezit ca. 40% van de totale voorraad. Als deel van oplossing voor de problematiek heeft de provincie daarom aangegeven in beginsel bereid te zijn leningen te verstrekken aan de lokale corporaties Woningbelang en De Zaligheden, om hen zo in staat te stellen de voorraad van Vestia over te nemen.

Bevoegdheid

Het verstrekken van geldleningen aan de corporaties Woningbelang en De Zaligheden is conform Art 158, lid 1, sub d van de Provinciewet een privaatrechtelijke rechtshandeling waartoe Gedeputeerde Staten bevoegd zijn. De geldleningen worden als (begrotings)subsidies verstrekt. Op grond van de Algemene subsidieverordening (ASV) zijn Gedeputeerde Staten hiertoe bevoegd.

Het onderhavige voorgenomen besluit betreft het aangaan van een overeenkomst voor het beschikbaar stellen van een leenfaciliteit waaruit geldleningen kunnen worden verstrekt. Deze overeenkomst legt de voorwaarden vast voor het verstrekken van de geldleningen en behoort gelet op het voorgaande tot de bevoegdheid van Gedeputeerde Staten. In dit geval gaat het over het beschikbaar stellen van een faciliteit waaruit, WSW-geborgde leningen kunnen worden verstrekt op grond van de Algemene wet bestuursrecht verleend, namelijk als subsidies in de vorm van geldleningen.

Datum

14 september 2021

Documentnummer

GS: 4948175

PS: 4950019

In de Verordening treasury Noord-Brabant 2021 is onder andere vastgelegd dat Gedeputeerde Staten vanuit de immunisatieportefeuille subsidies in de vorm van geldleningen mogen verstrekken, die zowel een maatschappelijk als een financieel rendement opleveren. In dat geval nemen Gedeputeerde Staten een definitief besluit nadat Provinciale Staten hun wensen en bedenkingen hebben kunnen inbrengen.

In het bijgevoegde Ontwerpbesluit staat als standaardtekst dat Provinciale Staten geen wensen en bedenkingen hebben bij het voorgenomen besluit van Gedeputeerde Staten. De achterliggende reden is dat Gedeputeerde Staten vooraf niet weten of Provinciale Staten wensen en bedenkingen willen uiten en zo ja, dat het dan aan Provinciale Staten is om deze te formuleren en kenbaar te maken aan Gedeputeerde Staten. Leden van Provinciale Staten kunnen in hun vergadering door middel van amendementen op het ontwerpbesluit aangeven welke wensen en bedenkingen zij hierin willen laten opnemen. De griffie kan statenleden behulpzaam zijn bij het formuleren van het amendement

Doel

De lokale corporaties hebben aangegeven geholpen te zijn met aantrekkelijke leningen. Niet direct om de woningen van Vestia te kopen (dit zijn zogenaamde activa/passiva transacties waarbij de corporaties ook de leningen van Vestia overnemen). Wel voor het financieren van de bouw dan wel aankoop van 200 nieuwe sociale huurwoningen en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad in de komende 10 jaar. Het voorstel luidt daarvoor een leningsfaciliteit (€ 45 mln., zie kopje Financiering en verwacht rendement) beschikbaar te stellen, van waaruit de provincie aantrekkelijke leningen kan verstrekken aan de lokale corporaties.

Met de aantrekkelijke leningen uit de faciliteit zijn de corporaties, samen met financiële bijdrage van de gemeente, en de verkoop van 100 minder geschikte huurwoningen uit het Vestia bezit, bereid en in staat de 446 woningen van Vestia over te nemen (onder voorbehoud van goedkeuring door de RvC's). Met de aantrekkelijke leningen kunnen de corporaties nieuwe sociale huurwoningen (laten) bouwen. En daarmee wordt het doel bereikt: behoud en uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen in de gemeente Bergeijk.

Argumenten

1. *Met de leenfaciliteit blijft de voorraad sociale huurwoningen niet alleen behouden en kan deze zelfs uitgebreid worden, juist met huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens;*

De lokale corporaties nemen het bezit van Vestia over, 446 huurwoningen, verkopen daarvan maximaal 100 woningen die minder geschikt zijn als sociale huurwoningen bv, omdat de huur al boven de eerste aftoppingsgrens ligt en bouwen en/of kopen de komende 10 jaar 200 nieuwe sociale huurwoningen. Het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Bergeijk neemt hiermee toe.

2. *Met de geldleningen maakt de provincie een rendement op haar immunisatieportefeuille.*

De provincie wil haar immunisatieportefeuille laten renderen. Met de opbrengsten kunnen in de toekomst provinciale doelen gerealiseerd worden. Indien leningen uit de faciliteit worden verstrekt, maakt de provincie naast het maatschappelijk rendement (zie argument 1) ook een financieel rendement op het uitgeleende bedrag van maximaal € 45 mln.

3. *De(eventuele) leningen kennen een zeer beperkt risicoprofiel wat passend is bij investeringen vanuit de immunisatieportefeuille*

Indien leningen worden verstrekt uit de voorgenomen leenfaciliteit zullen deze te allen tijde geborgd zijn door het WSW. Deze vorm van zekerheidsstelling is zeer goed te noemen. Hiermee is het risico voor de provincie op het niet nakomen van de verplichtingen die volgen uit de lening nihil.

Specifiek beschouwd vanuit de immunisatieportefeuille en haar doelstellingen spelen de volgende aspecten en argumenten:

1. Publieke taak

Een goede betaalbaarheid van wonen en een substantieel aandeel sociale huur is van groot publiek, volkshuisvestelijk belang. Vestia bezit in Bergeijk via haar 446 woningen ca. 40% van de sociale huurvoorraad. Vanaf 2012 is Vestia in financiële problemen gekomen en heeft zij de status van saneringscorporatie. De volkshuisvestelijke gevolgen hiervan zijn voor de huurders al jaren zeer ongewenst. Zonder publieke interventie van de betrokken partijen zullen deze Vestiawoningen op de markt worden verkocht en in private handen terecht komen. Vanwege de specifieke omstandigheden in Bergeijk wordt dit daar als zeer onwenselijk gezien. Door overname van de woningen van Vestia door Woningbelang en De Zaligheden wordt het aantal sociale huurwoningen niet alleen behouden, maar uitgebreid. Per saldo neemt met de gekozen oplossing het aantal sociale huurwoningen minimaal met 24 toe. Daarnaast neemt de betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid toe. Daarenboven zal de provinciale leenfaciliteit de mogelijkheid vergroten en versnellen om de komende 10 jaar 200 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Het aantal sociale

Datum

14 september 2021

Documentnummer

GS: 4948175

PS: 4950019

huurwoningen in de gemeente Bergeijk neemt hiermee toe met minimaal 24 tot maximaal 224 eenheden.

Datum

14 september 2021

Documentnummer

GS: 4948175

PS: 4950019

2. Provincie geëigende partij?

Het financieel haalbaar krijgen van een transactie tussen corporaties is in beginsel de taak van de betrokken corporaties. De transactie is echter aan financiële voorwaarden gebonden die de corporaties zelf niet kunnen dragen. Vestia mag in het kader van de sanering niet onder een bepaalde prijs verkopen en om de woningen binnen hun beleidskaders te exploiteren zijn de corporaties die de woningen overnemen gehouden aan een maximale koopprijs. Met de bijdrage van de provincie en de andere partijen kunnen de Vestia-woningen wel behouden blijven voor de sociale huurvoorraad wat van groot volkshuisvestelijk belang wordt geacht.

Gegeven de omstandigheden en betrokken partijen is er geen andere (private) partij die bereid en in staat is een korting te geven op het rentepercentage waartegen woningcorporaties geld kunnen lenen, waarmee de woningcorporaties in de gemeente Bergeijk financiële ruimte kunnen creëren om de aankoop van het Vestia-bezit mogelijk te maken. Onderhavig voorstel gaat uit van het voornemen dat provincie dit wel doet in het kader van het maatschappelijke volkshuisvestelijke belang.

3. Financiering en verwachte rendement

Het voornemen is om een leenfaciliteit van € 45 miljoen beschikbaar te stellen voor de looptijd van 10 jaar. Uit deze leenfaciliteit kunnen aan de woningcorporaties Woningbelang en De Zaligheden op aanvraag door WSW-geborgde geldleningen worden verstrekt. Deze provinciale subsidies in de vorm van geldleningen zullen op aanvraag beschikbaar worden gesteld voor een maximale looptijd van 30 jaar. Voor het overige zullen deze leningen de voorwaarden kennen zoals onder WSW-borging gebruikelijk, zoals bijvoorbeeld aflossing in één keer aan het einde van de looptijd ('bullet'). Leningen zullen alleen kunnen worden aangevraagd en verstrekt wanneer dit volgens de systematiek van het WSW verantwoord is en de betreffende lokale woningcorporatie de provinciaal beoogde doelen gaat realiseren.

In het kader van de provinciale bijdrage om de overname mogelijk te maken en het maatschappelijke resultaat te behalen zullen de te verstrekken geldleningen een korting kennen op de rente die de corporaties bij de Bank Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Waterschapsbank – of andere Provincie conveniërende vergelijkbare financiers – zouden moeten betalen voor dezelfde lening. De korting bedraagt 50% van de gemiddelde rente tot ten hoogste 50 basispunten, maar met een minimum van 0,25% rente.

Op WSW-geborgde leningen is een maximumtarief van toepassing dat in rekening kan worden gebracht. Op dit moment bedraagt dit tarief maximaal 0,75%. Op basis van de voorgestelde rentekorting is hiermee het huidig

verwachte rendement op de geldleningen maximaal 0,375%. Dit rendement ligt lager dan het rendementsdoel op portefeuilleniveau van de facto 1% vanaf 2030. Het rendement is daarentegen qua risico en rendement vergelijkbaar met het rendement van leningen aan gemeenten. Indien de rente stijgt gedurende de looptijd van de faciliteit bestaat tevens de mogelijkheid dat het rendementsdoel wel wordt behaald. Hier is sprake van vanaf een rentetarief van 1,5%.

Datum

14 september 2021

Documentnummer

GS: 4948175

PS: 4950019

Uitgaande van volledige benutting van de faciliteit gedurende de maximale looptijd tegen de hoogste korting is er maximaal sprake van € 6,75 miljoen aan totale rentekorting, wat gezien zou kunnen worden als het (financiële) maatschappelijke rendement. De provincie realiseert in dit geval van maximale korting evenwel minimaal € 6,75 miljoen (0,5%) aan rendement, wat in het licht van het risicoprofiel aanvaardbaar wordt geacht in combinatie met de daarmee gerealiseerde maatschappelijke rendement.

4. Risico en risicoafdekking

Bij het aangaan van een lening is de kwaliteit van de (eventuele) zekerheidstelling, bijvoorbeeld in de vorm van een hypotheekrecht, daarvan de belangrijkste bepalende factor in het risicoprofiel. Immers, het is niet altijd zeker dat een geldlener het bedrag kan terugbetalen. Is dat onverhoopt het geval dan kunnen de eventueel gederfde inkomsten en het (resterende) uitgeleende bedrag gedekt worden middels de eventueel verkregen zekerheid. In dit geval is de kwaliteit van de zekerheidsstelling zeer goed te noemen. Indien er leningen uit de faciliteit zullen worden verstrekt is namelijk één van de voorwaarden dat deze geborgd zijn door het WSW. Middels deze borging neemt het WSW de betalingsverplichtingen (rente en aflossing) van de lening(en) over, mocht een corporatie daar zelf niet meer aan kunnen voldoen. Om borging door het WSW aan financiers te verzekeren kent zij verschillende buffers en vangnetten. Allereerst heeft een deelnemende corporatie zijn eigen (WSW-getoetste) vermogensbuffer en kasstroom. Ten tweede heeft het WSW een eigen risico-reserve en verkrijgt zij het hypotheekrecht op de woningen van de deelnemende corporaties als eerste buffer. Ten derde functioneert het WSW als onderlinge waarborgmaatschappij en is het obligo hiervoor een tweede buffer. Tenslotte gelden het Rijk en de (betreffende) gemeenten als 'achtervangers' waardoor beschikt kan worden over renteloze leningen om aan aanspraken te voldoen. Ten laatste gaat het hier om een ter beschikking stelling van een leenfaciliteit. Indien er geen enkele geldlening uit deze faciliteit zal worden verstrekt, is er geheel geen sprake van enig risico. De beoordeling is hiermee dat dit zeer beperkte risicoprofiel uitstekend past binnen het toegestane profiel van de immunisatieportefeuille.

5. Rapportage en verantwoording

Gedurende de looptijd van de leenfaciliteit zullen de woningcorporaties jaarlijks hun financiële jaarverslagen en jaarrekeningen overleggen. Bij een aanvraag van een geldlening zullen zij de daarvoor benodigde onderbouwing overleggen op het gebied van het betreffende aantal nieuwe sociale huurwoningen en/of

de duurzaamheidsmaatregelen waarop de aanvraag betrekking heeft en een totaaloverzicht. Na verstrekking van de geldlening(en) zullen zij jaarlijks inhoudelijk en financieel verslag uit brengen over de voortgang conform de uitgangspunten van de aanvraag en eventuele nadere behoefte van provincie.

Datum

14 september 2021

Documentnummer

GS: 4948175

PS: 4950019

6. Overzicht van de gehele immunisatieportefeuille na instemming met het voorstel

In bijlage 2 is het overzicht van de investeringen vanuit de immunisatieportefeuille in het kader van de publieke taak opgenomen. De portefeuille bevat momenteel 12 leningen aan 10 partijen. Van het totale initieel geïnvesteerde vermogen van ca. €462 miljoen staat ca. €439 miljoen nog uit per 1 september 2021. In lijn met [Statenvoorstel 30/21](#) en uw besluit 30/21 wordt er gewerkt aan het verstrekken van een hypothecaire lening aan Pivot Park Holding voor de ontwikkeling en bouw van gebouw Grizzly. De verwachting is dat deze in de loop van 2022/2023 zal worden opgenomen voor een maximaal bedrag van € 37,1 miljoen. Na instemming met onderhavig voorstel kunnen aan bovenstaand overzicht maximaal € 45 miljoen aan leningen worden toegevoegd aan Woningbelang en/of De Zaligheden gedurende de periode van 2022-2032.

Het gewogen gemiddelde van het rendement op de huidige portefeuille ligt met 2,51% boven het rendementsdoel 2030 van de facto 1%. Zelfs wanneer sprake zal zijn van verstrekking van geldleningen ter hoogte van de gehele faciliteit van € 45 miljoen tegen het minimumtarief van 0,25% zal het gewogen gemiddelde ruim boven de doelstelling blijven. Met inachtneming van de nog te verstrekken leningen aan Pivot Park Holding zou het gewogen gemiddelde dan 2,36% bedragen. Hier dient wel bij opgemerkt te worden dit gewogen gemiddelde de komende tijd zal gaan dalen, wanneer lopende leningen worden afgelost.

Kanttekeningen

1. Financieel ondersteunen van een transactie tussen corporaties is in beginsel geen provinciale verantwoordelijkheid

Het financieel haalbaar krijgen van een transactie tussen corporaties is in beginsel de taak van de betrokken corporaties. De transactie is echter aan financiële voorwaarden gebonden die leiden tot een impasse in de beoogde transactie. Vestia mag in het kader van de sanering niet onder een bepaalde prijs verkopen, de lokale corporaties zijn gehouden aan een maximum aankoopprijs om de woningen binnen hun beleidskaders (betaalbaarheid, beschikbaarheid) te kunnen exploiteren. Met de bijdrage van de provincie en de andere partijen kunnen de Vestiawoningen wel behouden blijven voor de sociale huurvoorraad, wat van groot volkshuisvestelijk belang wordt geacht.

2. Het rendement op de lening ligt (mogelijk) lager dan het rendementsdoel op de immunisatieportefeuille vanaf 2030.

Het rendement op de leningen zal waarschijnlijk lager liggen dan het

rendementsdoel op portefeuilleniveau van de facto 1% vanaf 2030. Het rendement is daarentegen qua risico en minimumrendement vergelijkbaar met de minimum rendementseis aan gemeenten van 0,25%, die ook op dit voorstel van toepassing is. Indien de rente stijgt gedurende de looptijd van de faciliteit bestaat tevens de mogelijkheid dat het rendementsdoel op portefeuilleniveau wel wordt gehaald. Hier is sprake van vanaf een rentetarief van 1,5%.

Datum

14 september 2021

Documentnummer

GS: 4948175

PS: 4950019

Alhoewel het financiële rendement lager ligt dan beoogd wordt met het beschikbaar stellen van de faciliteit en later het verstrekken van leningen een groot maatschappelijk rendement gerealiseerd, namelijk dat van de volkshuisvesting.

3. De gemeente en andere partijen dragen financieel minder bij dan de provincie.

De gemeente doet wat zij kan om bij te dragen aan de oplossing, zoals door medewerking aan ruimtelijke plannen waarin nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast stelt de gemeente in totaal een financiële bijdrage beschikbaar van € 1,5 miljoen. Tenslotte neemt zij de (tertiaire) achtervangpositie van de WSW-geborgde leningen in. Feitelijk is zij daarmee één van de uiteindelijke risicodragers van de leenfaciliteit van de provincie.

Andere partijen doen tevens een maximale inspanning op de terreinen waarover zij beslissen, namelijk volledige kwijtschelding van de overdrachtsbelasting en volledige kwijtschelding van de saneringsbijdrage met betrekking tot het aantal van Vestia overgenomen huurwoningen. De bijdragen van alle partijen zijn noodzakelijk om de overname en ter beschikkingstelling van de leenfaciliteit doorgang te laten vinden.

4. Het beschikbaar stellen van de leenfaciliteit is geen garantie dat de sociale woningen in gemeente Bergeijk daadwerkelijk gebouwd worden.

De provincie verstrekt de lening uit de faciliteit alleen als de lokale woningcorporaties daadwerkelijk huurwoningen bouwen, aankopen of verduurzamen. Dat moet blijken uit een gedegen aanvraag voor een lening. De woningcorporaties zijn voor hun bouwplannen en aankopen van sociale huurwoningen onder meer afhankelijk van vergunningen. Komen deze vergunningen er niet dat wordt er niet gebouwd en verstrekt de provincie dus geen lening. Dat is vanuit de volkshuisvesting niet wenselijk maar voor de provincie heeft dat als geldverstrekker niet direct noemenswaardige consequenties: zij kan het geld elders investeren. Daarenboven geldt dat dan nog steeds het primaire doel is gediend van het behouden van de Vestia-portefeuille voor de sociale huurvoorraad. Zelfs als de corporaties het maximale aantal van 100 woningen (door)verkopen zullen er per saldo 346 woningen behouden blijven voor de sociale huur en het huidige aantal dus toenemen met 24, gegeven het feit dat 124 van de 446 momenteel in de

vrije sector worden verhuurd.

5. *De leningen scheppen (mogelijk) een precedent, ook andere corporaties zouden graag in aanmerking komen voor een lening.*

De situatie van Vestia is landelijk zo uniek en zo bekend in de sector dat een precedentwerking niet te verwachten c.q. van toepassing is. Het betreft hier zeer specifiek een oplossing voor een gemeente waar Vestia haar bezit wenst te verkopen, in dit geval Bergeijk. Er is in Noord-Brabant geen andere gemeente waar dit speelt. Daarnaast draagt de hele corporatiesector bij aan de oplossing voor Vestia en is het duidelijk dat het hier een eenmalige situatie en oplossing betreft.

Datum

14 september 2021

Documentnummer

GS: 4948175

PS: 4950019

Financiën

Uit de beschikbaar te stellen leenfaciliteit kan de provincie geldleningen verstrekken aan Bergeijkse woningcorporaties Woningbelang en De Zaligheden die zowel een maatschappelijk als een financieel rendement opleveren en als gevolg hiervan vanuit de immunisatieportefeuille kunnen plaatsvinden. Het betreft hier nog een principebesluit waarvan de nadere uitwerking vindt de komende periode plaats in nauw overleg met de betrokkenen.

Om de overname mogelijk te maken en het maatschappelijke resultaat te behalen verstrekt de provincie kortingen op de individuele geldleningen. De rente zal in geen geval lager zijn dan 0,25%. Hoewel dit beneden de doelstelling van de immunisatieportefeuille ligt, is dit minimale rendement qua risico en rendement vergelijkbaar met het (huidige) rendement van leningen aan gemeenten en wordt daarmee aanvaardbaar geacht.

Vanwege de WSW-borging is de zekerheidsstelling buitengewoon goed te noemen (zie ook argument 4). Als gevolg is het voorzienbare risico van deze faciliteit en de daaruit te verstrekken geldleningen beoordeeld als nihil. Op basis hiervan is geen risicoreservering benodigd.

Klimaat

Het beschikbaar stellen van de leenfaciliteit maakt het voor Woningbelang en De Zaligheden tevens mogelijk geld te lenen om hun woningen in de gemeente Bergeijk te verduurzamen. Hiermee leveren zij een bijdrage aan het behalen van de doelen uit het Klimaatakkoord: met de voorgenomen duurzaamheidsmaatregelen (het verlagen van de warmtevraag en het voorbereiden op een aardgasvrije oplossing voor de ruimteverwarming en warm tapwater) verminderen deze corporaties de hoeveelheid broeikasgasemissies.

Europese en internationale zaken

Het betreft een leenfaciliteit ten behoeve van het verstrekken van geldleningen tegen een nader vast te stellen rentekorting in het kader van het mede-mogelijk maken van de overname van de Vestia-portefeuille in Bergeijk. Hiermee is sprake van staatssteun. Het exacte bedrag hiervan is gegeven de

kortingsstructuur slechts achteraf vast te stellen, maar kent een maximum van €6,75 miljoen.

Het betreft hier echter de (mogelijke) financiering van Diensten van Algemeen Economisch Belang (hierna: "DAEB") op basis van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Het ministerie van BZK buigt zich thans nog over de vraag of hiermee het te behalen rentevoordeel eveneens onder de DAEB kan worden gebracht. Uitsluitel wordt medio september verwacht. Huidige besluitvorming vindt dan ook plaats onder het voorbehoud dat deze faciliteit niet gaat leiden tot ongeoorloofde staatssteun.

Datum

14 september 2021

Documentnummer

GS: 4948175

PS: 4950019

Planning

Zodra Gedeputeerde Staten met inachtneming van uw eventuele wensen en bedenkingen een definitief besluit heeft genomen over het beschikbaar stellen van de leenfaciliteit kan de provincie de overeenkomst met de corporaties aangaan. Op basis van deze overeenkomst kunnen de leningen worden verstrekt. Verstrekking betekent dat de corporaties concreet woningen realiseren of aankopen dan wel duurzaamheidsmaatregelen nemen. De eerste aanvraag is voorzien in de loop van 2022.

Bijlage

1. Memo waterval marktwaarde naar beleidswaarde;
2. Overzicht investeringen in de publieke taak vanuit de immunisatieportefeuille

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

mr. I.R. Adema

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

Programmamanager: de heer H.B.W. van den Berg, (06) 18 30 33 50,
hvdberg@brabant.nl.

Opdrachtnemer: de heer W.J.C. Theijse, (06) 51 22 15 43,
wthijse@brabant.nl.

Datum

14 september 2021

Documentnummer

GS: 4948175

PS: 4950019