Tabel. Impact (bij benadering) beoogde herverdeling reeds bestaande achtervangposities (bedragen x €1.000) per corporatie voor Gemeente Weert

Gemeentenaam	Corporatie	Achtervangpositie per 31/12/2019	Toename (+) cq. afname (-) achtervangpositie door beoogde herverdeling	Toename (+) cq. afname (-) achtervangpositie (in %) door beoogde herverdeling
Gemeente Weert	Wonen Limburg	€ 261.703	€ -53.858	-21%
Gemeente Weert	Woningstichting Domus	€ 1.721	€ 289	17%
Gemeente Weert	Woningstichting St. Joseph	€ 23.429	€ -338	-1%
Gemeente Weert	Woonzorg Nederland	€ -	€ 2.209	>100%
Totaal		**€ 286.853**	**€ -51.698**	**-18%**

Toelichting
Van 5 juni tot 8 juli 2020 loopt de VNG-Ledenraadpleging over het *Rechtzetten van de scheefheid in de achtervang bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw*. Ter informatie sturen wij u met de tabel hierboven een inschatting van de gevolgen van het beoogde *Rechtzetten* voor de risicopositie van uw gemeente op basis van de bestaande geborgde leningen.

In kolom 2 staan alle corporaties die in uw gemeente (Daeb-)bezit hebben dat zij bij WSW hebben ingezet als onderpand en/of waarvoor uw gemeente nu in de achtervang staat. In kolom 3 staat de door WSW geborgde schuld waarvoor uw gemeente per ultimo 2019 in de achtervang staat. In de kolommen 4 en 5 staat de verandering na toepassing van de nieuw voorgestelde verdeelsleutel op basis van de marktwaarde in verhuurde staat van het door WSW als onderpand inzetbare bezit van de betreffende corporatie in uw gemeente (waarde per ultimo 2018). Een positief getal/percentage betekent een toename van uw achtervangpositie, een negatief getal betekent een afname van uw achtervangpositie. In de onderste rij staat de optelsom op gemeentelijk niveau.

De cijfers geven een indicatie, want:
- De ontwikkelingen van de geborgde schuld, gemeentelijke achtervang en marktwaarde in verhuurde staat, sinds de genoemde peildata, zijn nog niet bekend.
- In het onderpand dat corporaties bij WSW ingezet hebben zit een beperkte hoeveelheid niet-DAEB-bezit. WSW hanteert in de toekomst uitsluitend het Daeb-bezit voor de verdeelsleutel over gemeenten.

In de achtervang van woningstichtingen Domus en St. Joseph verandert niet heel veel, omdat het aandeel van de gemeente Weert in Domus relatief laag is en St. Joseph enkel in Weert opereert.Voor Wonen Limburg daalt de achtervangpositie met ongeveer € 54 miljoen , van 262 naar 208 miljoen. Afgezet tegen de WOZ waarde in de eerdere tabel, beweegt de schuld in verhouding van de WOZ-waarde van de gemeente Weert zich naar het gemiddelde van corporatie circa 32%. Voor Woonzorg Nederland krijgen we een aandeel in de achtervangpositie van 2,2 miljoen, waar we eerst geen achtervang hadden. Het betreft zorgcentrum Hieronymus van Land van Horne, met een WOZ-waarde van ongeveer € 5 miljoen. Dit betekent voor de verhouding van de schuld t.o.v., de WOZ-waarde dat deze voor Woonzorg Nederland met circa 44% hoger is, dan bij de andere corporaties. Woonzorg Nederland is een iets minder bekende speler voor Weert op de markt. Begin 2020 zijn ze ontheven uit het verscherpt toezicht door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Woonzorg Nederland is in 2019 beter in control gekomen. Ze identificeerden de belangrijkste risico's voor hun organisatie en ontwikkelden werkwijzen om deze nog beter te beheersen. Het is een landelijk corporatie, die veel verzorgingshuizen bezit, die een andere functie krijgen of wegvallen voor de doelgroep. Uit de gesprekken die van gemeentewege zijn gevoerd met de corporatie over aanpassing van Hieronymus blijkt dat corporatie op voorhand al aangeeft dat ze aanvullend subsidies nodig hebben om de investeringen te kunnen doen.

Conclusie: qua omvang neemt het risico van de achtervangpositie af, anderzijds krijg je ook te maken met Woonzorg Nederland een partij met een hoger risicoprofiel door de relatief omvangrijke intramurale vastgoedportefeuille.