

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. L. Rietveld/Ben Tesselaar
Telefoon 5113426
E-mail: <a href="mailto:l.rietveld@haarlem.nl">l.rietveld@haarlem.nl</a>
Reg.nr. SZ/BB 2010 / 321279
Te kopiëren:
B & W-vergadering van 28 september 2010

## Onderwerp

Standaard achtervangovereenkomst met Waarborgfonds Sociale Woningbouw i.v.m. herfinanciering geldlening € 5.280.000,-- door Woonzorg Nederland

## DOEL: Besluiten

Het college is op grond van artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet bevoegd tot het besluiten van privaatrechtelijke rechtshandelingen. In artikel 75 van de Woningwet is geregeld dat gemeenten in het belang van de volkshuisvesting geldelijke steun (o.a. leningen, garanties) kunnen verlenen aan toegelaten instellingen. Over deze vorm van staatssteun is onlangs op rijksniveau een accord bereikt met de Europese commissie onder voorwaarde dat Nederland regels stelt bij de toewijzing van huurwoningen.

---

## B&W

1. Het college besluit met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een standaard achtervangovereenkomst aan te gaan voor een lening van € 5.280.000,= van Woonzorg Nederland;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. Het college besluit (zie bijlage 1) de burgemeester te machtigen tot het aangaan met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw van een standaardachtervang-overeenkomst;
4. De betrokkenen ontvangen daags na de besluitvorming informatie over dit besluit.

# Collegebesluit

**Onderwerp:** Standaard achtervangovereenkomst met Waarborgfonds Sociale Woningbouw i.v.m. herfinanciering geldlening € 5.280.000,-- door Woonzorg Nederland

**Reg.nr.** SZ/BB 2010 / 321279

## Inleiding

Woonzorg Nederland, een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet, landelijk werkzaam op het gebied van verzorgings- en verpleeghuizen, sluit ter herfinanciering van een lening voor de bouw van twee complexen zorgwoningen aan de Johan Limpershof te Haarlem, een lening af van € 5.280.000,--.

De lening is een apart onderdeel uit een totale lening van € 16,2 miljoen, bestemd voor projecten in heel Nederland. Het onderhavige achtervangverzoek voor € 5,28 miljoen betreft echter uitsluitend het Haarlemse deel.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt Woonzorg Nederland in staat tot herfinanciering over te gaan door het afgeven van een borgstelling. Voor die borgstelling is het nodig dat ons college de zogenaamde standaard-achtervangovereenkomst met het WSW aangaat.

In een achtervang-overeenkomst verklaart de gemeente dat als het risico-vermogen van het Waarborgfonds, een niveau bereikt dat lager is dan het garantieniveau, zij zich verbindt, voorwaardelijk, renteloos, gelden ter leen te verstrekken;

## Besluitpunten college

- 1) Het college besluit met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een standaard achtervangovereenkomst aan te gaan voor een lening van € 5.280.000,= van Woonzorg Nederland;
- 2) Het besluit heeft geen financiële consequenties;
- 3) Het college besluit de burgemeester te machtigen tot het aangaan met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw van een standaardachtervang-overeenkomst (zie bijlage 1);
- 4) De betrokkenen ontvangen daags na de besluitvorming informatie over dit besluit.

## Beoogd resultaat

Door het aangaan van de achtervang-overeenkomst lagere financieringskosten te bewerkstelligen en daarmee de exploitatiekosten van voornoemde project zo laag mogelijk te houden.

## Argumenten

### *Rol corporaties op de woningmarkt*

Woningcorporaties spelen een cruciale rol in het realiseren van woonruimte voor diegenen die het moeilijk hebben op de woningmarkt. Daarnaast leveren corporaties een bijdrage aan de leefbaarheid van de wijken en realisatie van maatschappelijk vastgoed.

### *Staatssteun*

De staatssteun aan woningcorporaties is begin jaren negentig beëindigd met uitzondering van saneringssteun van het Centraal fonds voor de Volkshuisvesting en de overheidsachtervang (Rijk en gemeenten) bij de borging van leningen van woningcorporaties door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Over deze vormen van staatssteun is onlangs op rijksniveau een accord bereikt met de Europese commissie.

*Beperking kosten*

Het WSW heeft door de achtervanggarantie van het rijk en de gemeenten altijd voldoende vermogen om aanspraken van financiers te kunnen opvangen.

Met deze constructie worden de corporaties in staat gesteld leningen aan te trekken tegen zo laag mogelijke rente en kosten. Hierdoor worden de kosten van de sociale woningbouw beperkt.

*Generieke achtervang*

In verband met het geringe aantal verzoeken is het is niet de bedoeling om met deze landelijk operende corporatie een generieke achtervang overeenkomst te sluiten

**Kanttekeningen**

Het risico dat de gemeente loopt door het afsluiten van een achtervangovereenkomst is theoretisch en bestaat bovendien slechts uit rentederving op de te verstrekken leningen. Er hoeft daarom op de begroting geen voorziening te worden getroffen.

De primaire zekerheid, het bezit van de corporaties en secundaire zekerheid (het vermogen van het Waarborgfonds en de uitstaande obligo's bij alle deelnemers, samen goed voor € 2,5 miljard) vormen de eerste buffers. Mochten die onvoldoende zijn, dan zal het Rijk en de gemeenten om een renteloze lening worden gevraagd om het garantievermogen van het WSW aan te zuiveren tot het minimaal vereiste niveau van 0,25% van het totaal geborgde vermogen. De hoogte van de alsdan gevraagde lening is per gemeente verschillend, afhankelijk van hoogte van het op dat moment uitstaande achtervangbedrag.

**Uitvoering**

Het college machtigt de burgemeester met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een standaardachtervangovereenkomst te sluiten, die deel uitmaakt van de standaard overeenkomst tot geldlening met standaardborgtochtovereenkomst en algemene bepalingen.

Haarlem, 28 september 2010

Burgemeester en wethouders van Haarlem,

de secretaris,

de burgemeester,