

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. B.G. Tesselaar
Telefoon 5115038 E-mail: b.tesselaar@haarlem.nl
STZ/WWGZ Reg.nr. SZ/BB2010/334592
B & W-vergadering van 5 oktober 2010

Onderwerp

Aangaan achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor vier leningen van Pré Wonen

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 (WSW) een standaard-achtervangovereenkomst aan te gaan voor vier leningen van in totaal € 20 miljoen, ter financiering van 210 woningen aan de Slauerhoffstraat, 34 woningen aan de Romestraat/Warschaustraat en 27 woningen aan de Laan van Parijs;
- 2) Het besluit heeft geen financiële consequenties;
- 3) Het college besluit de burgemeester te machtigen tot het aangaan met het WSW van deze standaard achtervangovereenkomst (zie bijlage 1);
- 4) De betrokkenen ontvangen daags na de besluitvorming informatie over dit besluit.

Collegebesluit

Onderwerp: Aangaan achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor vier leningen van Pré Wonen.

Reg. Nummer: SZ/BB2010/334592

1. Inleiding

Woningcorporatie Pré Wonen verzoekt voor vier leningen een achtervangovereenkomst met het WSW te sluiten voor een totaalbedrag van € 20 miljoen. Deze leningen zijn bedoeld ter financiering van de nieuwbouw van 210 woningen aan de Slauerhoffstraat, 34 woningen aan de Romestraat/Warschastraat en 27 woningen aan de Laan van Parijs.

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;

2. Besluitpunten college

- 1) Het college besluit met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een standaard-achtervangovereenkomst aan te gaan voor vier leningen van in totaal € 20 miljoen, ter financiering van 210 woningen aan de Slauerhoffstraat, 34 woningen aan de Romestraat/Warschastraat en 27 woningen aan de Laan van Parijs;
- 2) Het besluit heeft geen financiële consequenties;
- 3) Het college besluit de burgemeester te machtigen tot het aangaan met het WSW van deze standaard achtervangovereenkomst (zie bijlage 1);
- 4) De betrokkenen ontvangen daags na de besluitvorming informatie over dit besluit.

3. Beoogd resultaat

Door het aangaan van de achtervang-overeenkomst lagere financieringskosten te bewerkstelligen en daarmee de haalbaarheid van voornoemde projecten te vergroten.

4. 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 accoord bereikt.

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 voorbereiding

Tot nu toe worden achtervang-overeenkomsten met de in Haarlem werkzame corporaties voor afzonderlijke leningen afgesloten.

Het is ook mogelijk voor toekomstige te financieren projecten, voor met name genoemde corporaties, een generieke achtervangovereenkomst met het WSW te sluiten voor bepaalde of onbepaalde tijd.

Het Rijk en vele andere gemeenten doen dat al. Hiermee wordt voorkomen dat telkens voor afzonderlijke leningen, zoals hierboven, een achtervangovereenkomst moet worden gesloten en daarmee vertraging in de financiering wordt voorkomen. Gelet ook op het geringe risico wordt momenteel een voorstel voor het afsluiten van een generieke achtervangovereenkomst met het WSW voorbereid ten behoeve van drie corporaties, Elan, Pré en Ymere. Het wachten is op aan de corporaties gevraagde lijsten met (haarlemse) projecten, die de corporaties de komende tijd met een garantie van het WSW en achtervang van de gemeente en rijk willen financieren.

Zolang die lijsten niet zijn overgelegd nemen wij geen besluit over de generieke achtervang.

5. 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.

6. Uitvoering

Het college machtigt de burgemeester met het WSW bovenbedoelde standaard achtervangovereenkomst aan te gaan.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester