



Onderwerp: Achtervangovereenkomst gemeentegaranties.							Datum B en W:	
							Volgnr:	
Resumerend luidt het ontwerp-besluit: Met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt een gelimiteerde achtervangovereenkomst gesloten t.b.v. het waarborgen van geldleningen aan Stichting Woonvisie.							Behandeld door Afd:	
							Steller: J.W. Vogelaar Datum: 6-12-06 Corrn: 19291-afd. F&C/jv	
							Akkoord Afdelingshoofd:	
							Akkoord C.C./V.C.:	
Paraaf B en W	S	B	W	W	W	W	Besluit Openbaar:	Aantekeningen van de Gemeentesecretaris
							Ja	
Akkoord							Stukken Openbaar:	
Bespreken							Ja	
Beslissing: Akkoord met ontwerp-besluit/								
In Raad: Nee			Volgnr lijst IS:				Portefeuillehouder: P. de Koning	
In Raad d.d.:			Raadsvoorstelnr:				Akkoord behandeling in B en W:	
Aantekeningen griffie:								

DEZE PAGINA NIET GEBRUIKEN

Financiën en Control

B en W-advies inzake:

Achternvangovereenkomst gemeentegaranties.

Datum:

6 december 2006

Correspondentienummer:

19291-afd. F&C/jv

Besluit:

Conform advies

1. Voorstel

Met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt een gelimiteerde achternvangovereenkomst gesloten t.b.v. het waarborgen van geldleningen aan Stichting Woonvisie.

2. Aanleiding

Bij brief van 7 september 2006 verzoekt de Stichting Woonvisie om per 1-1-2007 een achternvangovereenkomst aan te gaan met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) om gebruik te kunnen maken van de borgingsfaciliteit bij het WSW. Woonvisie verzoekt ons om te kiezen voor:

- een ongelimiteerde achternvangovereenkomst óf
- een gelimiteerde achternvangovereenkomst voor vijf jaar en maximaal €50 miljoen per jaar.

3. Aspecten

In uw vergadering van 4 oktober 2005 heeft u besloten om per 1-1-2008 te stoppen met het rechtstreeks garanderen van geldleningen aan woningbouwcorporaties. In een brief aan de Stichting Woonvisie is hierbij verwezen naar de borgingsmogelijkheden bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), waarbij het Rijk en de gemeenten samen de achternvang vormen.

Het WSW heeft geconstateerd, dat artikel 3 van onze standaard-borgtochtovereenkomst in strijd is met hun eigen WSW-reglement. Op een verzoek van het WSW om artikel 3 aan te passen heeft uw college op 19 april 2005 negatief besloten. Het WSW wil dat Woonvisie nu al stopt met het vragen van gemeentegarantie aan de gemeente. Zo niet, dan wil het WSW niet meewerken aan de garantstelling voor de aanstaande nieuwbouw van Zorgcentrum "De Riederborgh". Woonvisie kan hiervoor ook niet terecht bij de gemeente, omdat uw college in juni 2004 heeft besloten niet garant te staan voor geldleningen ten behoeve van verzorgingstehuizen. Dit zou betekenen dat Woonvisie een duurdere geldlening op de kapitaalmarkt moet aantrekken voor de financiering van "De Riederborgh".

Naar aanleiding van een motie van de raad van 19 december 2005 heeft uw college toegezegd de raad op de hoogte te stellen van het overleg met de Stichting Woonvisie over het verlenen van gemeentegaranties. Op 6 december 2006 heeft de wethouder Financiën een overleg gevoerd met de directeur en de controller van Woonvisie en een vertegenwoordiger van het WSW. Dit onderwerp is tot volle tevredenheid van beide partijen afgehandeld door vanaf nu te kiezen voor het WSW. De commissie Samen wonen zal in januari 2007 hierover worden geïnformeerd.

4. Aanpak/Uitvoering

Omdat al in het voorjaar van 2007 een financiering moet worden aangetrokken voor de nieuwbouw van "De Riederborgh", heeft Woonvisie besloten om reeds per 1-1-2007 gebruik te gaan maken van de borgingsfaciliteit bij het WSW. Door het sluiten van een achternvangovereenkomst met het WSW nemen Rijk en gemeente samen de verplichting op zich om renteloze leningen te verstrekken aan het WSW, indien het garantievermogen van het WSW daalt onder het garantieniveau. Het garantievermogen is echter dermate hoog, dat voorlopig geen renteloze leningen nodig zullen zijn.

Ingeval van financiële moeilijkheden van Woonvisie is het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting de eerste zekerheid binnen de eigen sector volkshuisvesting. Daarna komt het WSW in beeld en

Financiën en Control

daarna de gemeente en het Rijk samen (allebei voor 50% in de achtervang). Het risico dat de gemeente wordt aangesproken bij nieuwe gegarandeerde geldleningen wordt dus een stuk minder.

Het WSW biedt de mogelijkheid om te kiezen voor een achtervangovereenkomst per project, per lening, ongelimiteerd of gelimiteerd. Er zijn dus vier mogelijkheden. In de afgelopen jaren heeft uw college jaarlijks een principebesluit genomen om garantie(s) te verlenen voor een maximaal jaarbedrag op basis van de laatst vastgestelde meerjarenbegroting van Woonvisie. Hierdoor is elk jaar controle mogelijk op de solvabiliteit van Woonvisie. Ik stel voor deze beleidslijn door te trekken en te kiezen voor een gelimiteerde achtervangovereenkomst per corporatie in tijd en in bedrag.

Volgens de laatst vastgestelde meerjarenbegroting 2006-2015 van Woonvisie is tot 1-1-2010 een bedrag aan nieuwe geldleningen benodigd van €69 miljoen. Voor de jaren ná 2009 is in het financieringsoverzicht van Woonvisie nog geen informatie gegeven. Om de besluitvorming en de administratieve afhandeling via het WSW niet te vertragen, gaat Woonvisie nu akkoord met een 3-jarige termijn van de achtervangovereenkomst voor een bedrag van €69 miljoen (i.p.v. de bovengenoemde 5 jaar en €50 miljoen per jaar). Het ingevulde modelcollegebesluit voor het aangaan van de achtervangovereenkomst met het WSW gaat hierbij. Het WSW zal hiervan een definitieve overeenkomst opmaken, die dan ter ondertekening aan ons zal worden aangeboden.

Doordat t/m 2006 geen gebruik is gemaakt van de diensten van het WSW, heeft Woonvisie vanaf 2001 een bedrag bespaard van €327.675,--. Volgens afspraak is dit bedrag 'geormerkt' ten behoeve van de volkshuisvesting in onze gemeente. Dit bedrag kan bijvoorbeeld worden gebruikt voor onrendabele projecten. Door het aantrekken van de bovengenoemde €69 miljoen betaalt Woonvisie aan het WSW een zgn. disagio van 0,4%, ofwel €276.000,--. Dit bedrag is een soort risicopremie t.b.v. het WSW voor het opbouwen van een bufferbedrag (voor calamiteiten).

In het bovengenoemde gesprek is door Woonvisie toegezegd om een lijstje te maken met de reeds uitgevoerde – en nog uit te voeren onrendabele projecten tot het genoemde totaalbedrag van €327.675,--. Deze projecten waren nog niet apart opgenomen in het jaarverslag van Woonvisie.

5. Consequenties PIJOFACH

Geen

6. Onderdeel van/relatie met directieprogramma

Op dit moment is er geen relatie met het directieprogramma.

Afdeling Financiën en control,