



## Raadpleegbrief (vertrouwelijk)

Zaaknummers: Z - 19400  
Z - 19402  
Documentnummer: 9516-VS  
Datum: 01 juli 2014  
Onderwerp: Achtervangbesluit Richard Wagnerdreef en Rossinidreef  
Bijlage(n): Nee

1 JULI 2014

Geachte Raad,

Woningbouwcorporatie Woonzorg Nederland heeft de gemeente Voorschoten gevraagd een achtervangpositie in te nemen t.b.v. de herfinanciering van een tweetal leningen, te weten:

- een WSW-achtervangpositie voor een lening van € 6.719.400,- t.b.v. de herfinanciering van 56 sociale huurwoningen 'Richard Wagnerdreef' te Voorschoten;
- een WSW-achtervangpositie voor een lening van € 6.324.600,- t.b.v. de herfinanciering van 56 sociale huurwoningen 'Rossinidreef' te Voorschoten.

Het college van B&W is bevoegd tot het nemen van een achtervangbesluit. Voordat wij een besluit nemen over het aangaan van een achtervangpositie, willen wij u (de raad) de gelegenheid bieden om eventuele wensen en bedenkingen bij ons kenbaar te maken. Dit alles conform artikel 7, lid 5 van de 'Financiële verordening gemeente Voorschoten'.

### Beoogd besluit

Wij beogen een WSW-achtervangpositie in te nemen voor beide leningen.

### Argumenten

1. *Het innemen van een achtervangpositie helpt woningcorporaties bij het realiseren en in standhouden van sociale woningbouw*

De reden waarom woningcorporaties aan gemeenten vragen om een achtervangpositie in te nemen is het financieel voordeel dat zij hiervan ondervinden. Doordat de gemeente garant staat voor de geldlening die de corporaties aantrekken voor het financieren van sociale woningbouw, kunnen zij een lening met een veel lagere rente aantrekken bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Op deze wijze zijn de kosten voor het financieren van sociale woningbouw lager en is het haalbaarder om sociaal te bouwen.



2. *Het innemen van een achtervangpositie voor de Richard Wagnerdreef en de Rossinidreef past binnen vastgesteld beleid.*

In de Woningwet is bepaald dat gemeenten geldelijke steun aan toegelaten instellingen (woningcorporaties) kunnen verlenen. Bij nieuwbouwprojecten is financiële overheidssteun aan de corporaties tegenwoordig in hoofdzaak geregeld via het innemen van een achtervangpositie. In 2012 heeft de gemeente Voorschoten haar achtervangbeleid opnieuw vastgesteld en aangescherpt. Hierbij is de raad nauw betrokken geweest. De aanvraag van Woonzorg Nederland voldoet aan alle voorwaarden en afspraken van dit achtervangbeleid en kan daarom worden gehonoreerd.

3. *Woonzorg Nederland is afhankelijk van financiering via het WSW*

Woonzorg Nederland moet haar leningen per september 2014 hebben geherfinancierd. Hiervoor is financiering via het WSW benodigd. Het is voor corporaties op de huidige kapitaalmarkt nagenoeg onmogelijk om elders financiering aan te trekken. Banken houden de vinger op de knip.

4. *De financiële positie van Woonzorg Nederland is voldoende*

De financiële positie van Woonzorg Nederland is aan de hand van rapportages van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) beoordeeld. Hieruit blijkt dat de financiële positie voldoende is en er geen zwaarwegende redenen zijn om als gemeente niet garant te staan via het WSW.

#### **Kanttekeningen**

Waar men er lange tijd vanuit ging dat het financiële risico voor de gemeente bij het aangaan van achtervangposities nihil was, blijkt de laatste jaren dat corporaties wel degelijk in financiële problemen te kunnen komen en daarmee ook gemeenten. Tot op heden is de zekerheidsstructuur van het WSW solide gebleken en heeft geen enkele gemeente financiële schade ondervonden van woningcorporaties die in de problemen kwamen. Wel is het idee dat het volkomen veilig/risicoloos is om garant te staan voor woningcorporaties aan het wankelen gebracht. De gemeente Voorschoten heeft daarom het achtervangbeleid in 2012 aangescherpt, met als doel het beperken van de financiële risico's.

#### **Financiën**

Wanneer de gemeente een achtervangpositie inneemt heeft dit geen directe financiële gevolgen voor de gemeente. De gemeente staat garant.

#### **Uitvoering**

Nadat de raad haar wensen en bedenkingen kenbaar heeft gemaakt, zal het college van B&W een definitief besluit nemen over de aanvragen tot achtervang door woningbouwcorporatie Woonzorg Nederland.



gemeente VOORSCHOTEN

RAADSTUKKEN

**Wensen en bedenkingen**

Wij verzoeken u (de raad) om eventuele wensen en bedenkingen uiterlijk 10 juli aan ons kenbaar te maken. De griffier zal u over de procedure nader informeren.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,



secretaris



burgemeester