Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z20-088514

Datum B&W-besluit 19 januari 2021

Voor de vergadering van raad d.d.
4 maart 2021

Portefeuillehouder wethouder mr. R.K. van Rijn, MBA

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
R. Jansen – Schijffelen

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 9 februari 2021

Onderwerp

Borgstelling leningen Eigen Haard middels het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Gevraagd besluit

Een gelimiteerde achtervangovereenkomst aan te gaan met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor een bedrag van € 50.000.000.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

1) De maandelijkse huur die huurders van een sociale huurwoning maandelijks betalen zo laag mogelijk laten zijn;
2) Het financiele risico dat de gemeente Aalsmeer momenteel loopt door rechtstreeks garant te staan voor een aantal leningen van Eigen Haard inperken.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Wij gaan hiervoor een gelimiteerde achtervangovereenkomst aan met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor een bedrag van € 50.000.000

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Ruimtelijke Indeling, speerpunt Wonen

Aanleiding

In de prestatieafspraken die de gemeente Aalsmeer met Eigen Haard en de Huurdersvereniging Aalsmeer – Kudelstaart heeft gemaakt voor het jaar 2020 is opgenomen dat:

1. de gemeente een achtervangovereenkomst aangaat met WSW ten behoeven van investeringen in de nieuwbouw van sociale huurwoningen;
2. dat wordt onderzocht of het mogelijk is om de lopende leningen waar de gemeente Aalsmeer direct garant voor staat, onder te brengen bij het WSW

Argumenten

1. Inperking van de gemeentelijke risico's;

Momenteel staat de gemeente Aalsmeer rechtstreeks garant voor leningen van Eigen Haard met een totaal bedrag van €17.000.000. Mocht de situatie zich voordoen dat Eigen Haard niet langer aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen, dan zal de verstrekker van deze leningen bij de gemeente Aalsmeer aankloppen. Door deze leningen onder te brengen in de garantiestructuur van het WSW wordt het risico voor de gemeente aanzienlijk ingeperkt.

2. Nieuwe investeringen in de sociale voorraad zijn zeer gewenst;
In de Woonagenda Aalsmeer 2020 is opgenomen dat er binnen projecten groter dan 50 woningen, minimaal 25% in de sociale sector moet worden gebouwd. Daarnaast volgt uit de Woon-agenda de wens om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Dit alles kost veel geld. Geld dat Eigen Haard niet in kas heeft, maar dat zij lenen bij een externe geldverstrekker, in veel gevallen de BNG. Op het moment dat het WSW garant staat voor deze leningen, wordt het risico voor de geldverstrekker ingeperkt en kan het rentetarief omlaag. Doordat de kosten van Eigen Haard voor het lenen van geld lager worden, kan ook de maandelijkse huur op een lager niveau worden gehouden.

Kanttekeningen

Verschuiving van het risico
In de huidige situatie staat de gemeente Aalsmeer rechtstreeks garant voor bijna €16.000.000 aan lopende leningen van Eigen Haard. Op het moment dat Eigen Haard niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen m.b.t. deze leningen zal alleen de gemeente Aalsmeer daarop door de schuldeisers worden aangesproken. Door het onderbrengen van deze leningen in het WSW-stelsel vervalt deze directe garantstelling en neemt het directe financiële risico voor de gemeente af. Hiervoor in de plaats komt wel een nieuw, zeer beperkt risico, doordat het WSW-stelsel een zekere mate van solidariteit kent. Door het aangaan van een overeenkomst met het WSW gaat Aalsmeer onderdeel uitmaken van het stelsel. Dit betekent in de praktijk dat, mocht de situatie zich voordoen dat er een corporatie in betalingsproblemen komt en er onvoldoende middelen beschikbaar zijn vanuit de buffer van het WSW zelf en de corporaties, alle gemeenten die een overeenkomst met het WSW hebben, gezamenlijk 25 % van het benodigde bedrag in de vorm van renteloze leningen beschikbaar moeten stellen.

Mogelijke aanpassing van het stelsel
Het WSW en de VNG zijn op dit moment met elkaar in overleg zijn over een wijziging van de gemeentelijke achtervang. In het beoogde aangepaste stelsel wordt de gemeentelijke achtervangpositie van alle nieuwe leningen die een corporatie aangaat, jaarlijks herverdeeld over alle gemeenten waarin de betreffende corporatie bezit heeft dat als onderpand is ingezet bij WSW. Dit jaarlijks naar rato van de dan geldende marktwaarde in verhuurde staat van betreffend bezit.
Op dit moment valt nog niet te zeggen hoe de wijziging er precies uit gaat zien en wanneer deze wordt doorgevoerd.

Financiën

- In het Treasurystatuut van de gemeente Aalsmeer staat in Artikel 4, lid 1:
  "Het verstrekken van een geldlening of een garantie aan derden is slechts toegestaan vanuit de publieke taak. Per geval is een expliciet besluit hiertoe nodig door de gemeenteraad, waarbij door het college van B&W gemotiveerd wordt welk publiek belang wordt gediend en welke zekerheden de gemeente verwerft ter afdekking van de risico's."
- Er zijn voor gemeenten geen (beheers)kosten verbonden aan het aangaan van een achtervangovereenkomst. De bedrijfskosten van WSW worden gedekt uit de borgstellingsvergoeding die de corporaties jaarlijks aan het WSW betalen.

Communicatie

Over dit technisch-financiële onderwerp wordt, met uitzondering van aan de direct betrokken partijen, niet specifiek gecommuniceerd.

Procedure

Om een gelimiteerde achtervangovereenkomst af te sluiten moeten de volgende stappen worden doorlopen:

- U besluit of, en zo ja, voor welk bedrag Aalsmeer een achtervangovereenkomst wil afsluiten met het WSW.

Het WSW stelt de gelimiteerde achtervangovereenkomst op en stuurt deze in tweevoud naar de gemeente, met het verzoek tot medeondertekening;
- De gemeente stuurt de getekende overeenkomst terug naar het WSW.
- Daarna kan Aalsmeer als achtervanggemeente vermeld worden op nieuw te borgen leningen, zonder dat voor elke lening opnieuw moet worden getekend.
- Telkens wanneer Aalsmeer op basis van de gelimiteerde achtervangovereenkomst in een nieuwe leningovereenkomst wordt vermeld, informeert het WSW ons hierover.
- Als Aalsmeer niet langer in nieuwe leningen vermeld wil worden op basis van de gelimiteerde achtervangovereenkomst, dan kan per brief aan het WSW gevraagd worden om de overeenkomst op te zeggen. De opzegtermijn is zes maanden. Aalsmeer wordt dan niet langer als achtervanggemeente vermeld in nieuw leningovereenkomsten. De overeenkomst blijft na opzegging wel geldig voor de eerder onder de overeenkomst afgesloten leningen.

Bijlagen

Memo toelichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw en onderbouwing bedragen;

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

drs. S.J. Vellenga mr. G.E. Oude Kotte

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	**Aanvaarde amendementen / moties**
Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

Een gelimiteerde achtervangovereenkomst aan te gaan met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor een bedrag van € 50.000.000.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 maart 2021.

De griffier, De voorzitter,

O. van Kolck mr. G.E. Oude Kotte