



B&W-voorstel

Onderwerp	Verlenen van borgstelling voor financiering ten behoeve van de realisatie van 75 sociale huurwoningen				
Zaaknr.	553744				
Datum B&W-vergadering	27 februari 2024				
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian				
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal				
Beslispunten	1. Een borgstelling te verlenen voor financiering ten behoeve van de realisatie van 75 sociale huurwoningen op perceel Floraweg 8-10 in Roelofarendsveen aan Stichting Huisvesting Werkende Jongeren; 2. Vanwege de borgstelling een eerste recht van hypotheek te vestigen en te aanvaarden van Stichting Huisvesting Werkende Jongeren op het uit te geven perceel; 3. Het Aanwijzingsbesluit Dienst van Algemeen Economisch Belang Stichting Huisvesting Werkende Jongeren vast te stellen.				
Samenvatting	Het college heeft al een positief besluit genomen op het principeverzoek van de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ) om 75 sociale huurwoningen voor lokale jongeren te realiseren in Roelofarendsveen. Sinds 17 augustus ligt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. De nota van beantwoording wordt binnenkort afgerond. Eerder heeft de gemeenteraad unaniem ingestemd met een motie om de mogelijkheden voor jongerenhuisvesting te onderzoeken. Het realiseren van dit initiatief is een unieke kans in de gemeente. Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ) uit Leiden is voornemens het perceel Floraweg 8-10 in Roelofarendsveen aan te kopen voor het realiseren van 75 sociale huurwoningen voor lokale jongeren. Om dit te kunnen realiseren heeft de stichting een borgstelling voor financiering nodig van de gemeente Kaag en Braassem. Zonder deze borgstelling is het voor de Stichting niet mogelijk om dit plan te realiseren. Het college besluit de borgstelling te verlenen.				
Financiële gevolgen / dekking	In beginsel heeft dit voorstel geen financiële consequenties voor de gemeente. De stichting zal een lening aangaan bij de Bank Nederlandse Gemeenten, en leent tegen dezelfde rentetarieven als gemeenten. Daartoe dient de gemeente Kaag en Braassem een borgstellingsgarantie af te geven aan de BNG voor de lening. Dit betekent dat wanneer de stichting in gebreke zou blijven op de lening, de schuld direct opeisbaar is bij de gemeente. De gemeente zal op haar beurt, als zekerheidsstelling een recht van hypotheek vestigen op het nieuwe wooncomplex van de stichting.				
Openbaarheid voorstel/besluit	Openbaar				
Bijlage(n)			Openbaarheid		
			O	TNO	NAO

	• Concept aanwijzingsbesluit DAEB • Bijlage 1 marktwaarde bepaling	X			
Gemeenteraad	N.v.t.				

Inleiding

In het raadsakkoord is het uitgangspunt het realiseren van woningen in het sociale- en betaalbare segment opgenomen. Huisvesting voor doelgroepen (zoals jongeren) zorgt voor specifieke huisvestingsvraagstukken. SHWJ is voornemens om zich in te zetten voor deze doelgroep met het realiseren van 75 sociale huurwoningen voor lokale jongeren uit Kaag en Braassem. Om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken heeft de stichting een borgstelling van financiering van de gemeente nodig om dit project te kunnen financieren.

Wat willen we bereiken

De hoofdambitie in het hoofdstuk Wonen in het raadsakkoord is meer en sneller realiseren van woningen, door het beter faciliteren van ontwikkelaars als zij plannen hebben om voor doelgroepen te bouwen. Het uitgangspunt is daarbij onder andere het realiseren van woningen in het sociale segment.

We willen Stichting Huisvesting Werkende Jongeren de mogelijkheid bieden om 75 sociale huurwoningen voor lokale jongeren uit Kaag en Braassem op de locatie Floraweg 8-10 in Roelofarendsveen te realiseren.

Argumenten

De gemeenteraad heeft al eerder unaniem ingestemd met het onderzoeken van de mogelijkheden voor jongerenhuisvesting in Kaag en Braassem. De SHWJ is voornemens om in Roelofarendsveen 75 sociale huurwoningen te realiseren voor jongeren uit Kaag en Braassem.

De stichting is opgericht in 1970 en heeft zich als doel gesteld het oplossen van het huisvestingsvraagstuk voor jongeren. De Stichting is voornamelijk actief in gemeente Leiden. Met behulp van gemeentelijke garanties vanuit Leiden heeft de stichting panden aangekocht en die geschikt gemaakt voor jongerenhuisvesting. Daarnaast is er ook een flink aantal sociale woningen gerealiseerd in nieuwe woningbouwcomplexen. Inmiddels heeft de stichting bijna 900 wooneenheden voor dit segment.

Voor de gemeente is het een unieke kans dat deze stichting 75 sociale huurwoningen voor lokale jongeren wil bouwen in Roelofarendsveen. De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Er is met name weinig kans voor jongeren om zelfstandig te gaan wonen in de gemeente. Voor het voortbestaan van de maatschappelijke voorzieningen is het van belang dat we ons inzetten voor het realiseren van jongerenhuisvesting.

Om jongerenhuisvesting te realiseren is een borgstelling van de gemeente noodzakelijk. De stichting onderzoekt diverse mogelijkheden om de bouwprojecten gefinancierd te krijgen. Dit is ook een voorwaarde voordat de gemeentegarantie verkregen kan worden. Kijkend naar de bouwkosten in relatie tot de huurinkomsten zal de Stichting altijd te maken hebben met een behoorlijke onrendabele top, waardoor de reguliere bank geen lening zal verstrekken. De stichting rekent met een exploitatietermijn van 30 jaar en uitsluitend sociale huurprijzen.

Corporaties kunnen een beroep doen op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze verstrekt echter alleen garanties aan corporaties, dus de stichting komt hiervoor niet in aanmerking.

Kantttekeningen

N.v.t.

Risico's

Zie bij financiële consequenties

Duurzaamheid

Er moet gebouwd worden volgens de duurzaamheidseisen vanuit het bouwbesluit. Het plan draagt bij aan een duurzame invulling en gebruik van het perceel.

Participatie en inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan is vrijgegeven voor inspraak zodat eenieder de mogelijkheid krijgt om een zienswijze kenbaar te maken aan het gemeentebestuur ten aanzien van het bestemmingsplan. De stichting heeft het plan gepresenteerd tijdens de projectenmarkt in Roelofarendsveen. Hiervoor was vanuit de gemeenschap veel belangstelling. Sinds de bekendmaking van dit initiatief hebben veel jongeren zich ingeschreven bij de stichting.

Financiële consequenties

Borgstelling en hypotheek

In beginsel heeft dit voorstel geen financiële consequenties voor de gemeente. De stichting zal een lening aangaan bij de Bank Nederlandse Gemeenten, en leent tegen dezelfde rentetarieven als gemeenten. Daartoe dient de gemeente Kaag en Braassem een borgstellingsgarantie af te geven aan de BNG voor de lening. Dit betekent dat wanneer de stichting in gebreke zou blijven op de lening, de schuld direct opeisbaar is bij de gemeente. De gemeente zal op haar beurt, als zekerheidsstelling een recht van hypotheek vestigen op het nieuwe wooncomplex van de stichting. Als de stichting in gebreke zou blijven op de lening, dan eist de BNG onmiddellijke betaling van de gemeente uit hoofde van de borgstelling. Met het recht van hypotheek op het wooncomplex, kan de gemeente de verkoop van het complex afdwingen ter compensatie van de betaling aan de BNG.

Risico's en overwegingen.

De stichting raamt de totale realisatiekosten voor het wooncomplex nu op € 15.375.000, brengt € 1.000.000 eigen middelen in, en wil een lening aantrekken van € 14.375.000.

Het belangrijkste financiële risico is dat in een slecht scenario het wooncomplex bij een verkoop of executie, minder opbrengt dan de openstaande schuld. Tegenover dit risico staat het trackrecord van de stichting. Zij is al 53 jaar in staat om betaalbare jongerenhuisvesting te realiseren en te exploiteren in de gemeente Leiden, met daar circa 900 wooneenheden. Gemeente Leiden heeft meerdere malen hiervoor borgstellingen verleend aan de Stichting.

Een andere beoordeling van het risico is om (globaal) te toetsen welke waarde beleggers toekennen aan het complex op basis van de verwachte huurinkomsten. In bijlage 1 zijn de onderleggers van deze globale markttoets opgenomen. Daaruit blijkt dat beleggers op basis van transacties in het 3e kwartaal van 2023, dit complex zouden waarderen op circa € 14,57 miljoen. Dat geeft uiteraard geen garantie voor toekomstige waarderingen, maar het geeft wel een indicatie welke waardering eind vorig jaar werd toegekend voor een vergelijkbaar complex.

Staatssteun

De borgstelling wordt in principe gekwalificeerd als staatssteun, omdat de gemeente voor 100% van de lening borg staat en de stichting hiervoor geen vergoeding is verschuldigd aan de gemeente. Met het nemen van het bijgevoegde aanwijzingsbesluit DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) kan

hierop een uitzondering gemaakt worden. De stichting wordt dan met de uitvoering van het DAEB-besluit belast wat betreft de realisatie en exploitatie van de 75 sociale huurwoningen voor jongeren. Daarmee wordt dus in feite een taak vanuit de gemeente c.q. woningcorporatie aan de stichting opgedragen.

Het is de taak van de gemeente de uitvoering van het DAEB-besluit te controleren. De steun hoeft niet te worden gemeld bij de Europese Commissie. Dit is grondig onderzocht door La Gro advocaten.

Achtergrond

De stichting zet zich in om 75 sociale huurwoningen te realiseren ook voor starters jonger dan 23 jaar. De stichting begroot op dit moment de bouwkosten van dit project op € 15.375.000,-. Dit is inclusief bouwrijp maken van de grond en terreininrichting. Gelet op de huidige regelgeving voor huurtoeslag voor jongeren onder de 23 jaar mogen de netto huren maximaal € 404,- per maand bedragen. Voor de woningen voor jongeren vanaf 23 jaar bedraagt de maximale netto huur € 760,- per maand om nog in aanmerking te komen voor huurtoeslag. In de berekening van de onrendabele top is de stichting uitgegaan van een gemiddelde netto huur van € 680,- per maand. De totale onrendabele top voor dit project wordt berekend op € 1.863.000,-. De stichting zal dit verlies dragen uit eigen middelen en zal bij aanvang van het project € 1.000.000,- eigen geld inbrengen. Hierdoor zal een vreemd vermogen van € 14.375.000,- aangetrokken moeten worden. De stichting vraagt een garantstelling van de gemeente voor het verkrijgen van deze lening bij BNG.

Regio

De stichting is van plan zich meer in te zetten in de woonregio Holland Rijnland. In de regionale woonagenda ligt de focus op het realiseren van meer sociale huurwoningen. Voor de stichting zijn in de huisvestingsverordening specifieke regels opgesteld.

Communicatie

We informeren de gemeenteraad over het verdere verloop van het project.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	19 februari 2024
Ambtelijk is afgestemd met:	
Clustermanager Ruimte & Sociaal	
Beheer & Projecten	
Juridische Zaken & Veiligheid	
Middelen	
Kies een item.	
Kies een item.	