

Advies

B&W	18-04-2017
Raadscommissie	09-05-2017
Gemeenteraad	24-05-2017
Portefeuillehouder	E. Hercules

Gelimiteerde WSW achtervang overeenkomst verlengen

--

Doelenboom

Programma	8	Goed wonen, goede bereikbaarheid
Maatschappelijk doel	8.3	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.3.1	Voldoende betaalbare woningen beschikbaar houden

Raadsvoorstel

Het college van burgemeester & wethouders vraagt de gemeenteraad kennis te nemen van hun voorgenomen besluit om:

1. In te stemmen met concept besluit om over te gaan tot het sluiten van een gelimiteerde achtervangovereenkomst met de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, voor woningbouwplannen op Texel van Stichting Woontij, voor de duur van 5 jaar, tot een maximum bedrag van €25.000.000

En stelt de raad voor om *geen* wensen en bedenking te hebben.

(Bij geen wensen en bedenkingen wordt de voorgestelde behandelwijze als vastgesteld aangemerkt.

Als de raad wel wensen en bedenkingen heeft, zal dit kenbaar gemaakt worden middels een amendement.)

Toelichting

Woontij investeert in de voorraad sociale huurwoningen op Texel. Om woningbouwcorproaties zoals Woontij zo goedkoop mogelijk te laten lenen, is door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een systeem van gemeentelijke achtervang opgezet. De bestaande achtervangovereenkomst tussen gemeente en WSW, loopt af in april 2017. Gezien de toekomstige bouwplannen van Woontij is het wenselijk deze overeenkomst opnieuw af te sluiten.

Consequenties

Financieel	☐ Ja ☒ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☒ Nee
Juridisch	☐ Ja ☒ Nee
Beleid	☐ Ja ☒ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☒ Nee
Deregulering	☒ Ja ☐ Nee

Regie	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☐ Ja ☒ Nee
Belanghebbenden	☐ Ja ☒ Nee
Zaaknummer	1354407

Bijlagen

1. Concept collegebesluit achtervangovereenkomst
2. Meerjarenbegroting Woontij waarin de verwachte financieringsbehoefte

Gelimiteerde WSW achtervang overeenkomst verlengen

Samenvatting

Op Texel zorgt Woontij voor de voorraad sociale huurwoningen. Op die manier voeren ze (een deel) van de Texelse woonvisie uit. Dat gebeurt in goed overleg tussen gemeente en Woontij. Over o.a. de aantallen woningen en de soort woningen worden prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente en Woontij. Om Woontij te ondersteunen bij het uitvoeren van deze maatschappelijke taak, sluit de gemeente een achtervangovereenkomst met de WSW die op zijn beurt garant staat voor de geldleningen die Woontij nodig heeft voor het investeren in de woningvoorraad. Hierdoor kan Woontij tegen een lagere rente geld lenen.

Voor dit systeem van garantstelling heeft de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in Nederland het achtervangsysteem omgezet. De gemeente Texel sluit daar bij aan. Tot aan 2012 ging dat per lening. In 2012 was een langduriger achtervangovereenkomst met het WSW gesloten. Voor de duur van 5 jaar en met een maximum van 25 miljoen euro kon Woontij leningen aangaan.

Deze overeenkomst loopt nu af. Het college is bevoegd deze overeenkomst opnieuw aan te gaan. Het plan is om dit opnieuw voor 5 jaar te doen, voor woningbouwprojecten op Texel tot een maximum van €25.000.000. Uit de meerjarenbegroting van Woontij is gefilterd dat dit de financieringsbehoefte is voor de Texelse projecten.

Het college heeft een voorlopig besluit genomen en wil nu eerst van de raad weten of hier wensen of bedenkingen op zijn, voordat definitief wordt besloten opnieuw een gelimiteerde achtervangovereenkomst aan te gaan.

Gelimiteerde WSW achtervang overeenkomst verlengen

Argumenten tot advies

De gelimiteerde achtervangovereenkomst, die in 2012 is afgesloten, heeft de afgelopen 5 jaar goed gewerkt. Gedurende deze 5 jaar is door Woontij onder de werking van deze overeenkomst € 11.600.000 geleend om Texelse woningbouwprojecten te financieren. Dat is minder dan de destijds geraamde €25.000.000. De reden hiervoor is dat enkele bouwprojecten vertraagd zijn en niet gerealiseerd zijn in deze periode. Zoals de woningen op de Welkoop locatie in Den Burg, de Peperhof in Oosterend en de Loodssingel in Oudeschild. In totaal staat nu (peildatum 31 december 2016) € 35.100.000 uit aan leningen waarvoor de gemeente achtervang is.

Het is zinvol opnieuw een achtervangovereenkomst af te sluiten, om een snelle voortgang in de Texelse woningbouwprojecten te waarborgen. En Woontij kan dan zo goedkoop mogelijk de benodigde geldleningen verkrijgen.

Voorgesteld wordt de overeenkomst als volgt te limiteren:

- Looptijd 5 jaar
- Enkel financieringen die betrekking hebben op woningbouwplannen van Woontij op Texel
- Maximaal €25.000.000

Dit bedrag is gefilterd uit de meerjarenbegroting van Woontij, als benodigd om de Texelse woningbouwplannen de komende 5 jaar te kunnen financieren, inclusief de benodigde herfinancieringen (bron meerjaren begroting Woontij 2017).

Gekeken is naar de verhouding Texel/Den Helder voor wat betreft de investeringen de komende 5 jaar. Dezelfde verhouding is toegepast op de benodigde financieringen.

Om welke investeringsprojecten het gaat is te vinden op pagina 7 en verder van de begroting. Hieruit valt te lezen dat de investeringen op Texel hoger zullen zijn dan deze 25 miljoen euro's. Woontij heeft ook nog inkomsten uit verkoop en exploitatie waaruit de investering deels gefinancierd zullen worden.

Het gaat om de projecten:

- Waaldereind Den Burg
- Nesland fase III Den Burg West
- Tijdelijke woningen Den Burg Oost
- Renovatie Naalrand Den Hoorn
- Renovatie Klimpstraat De Cocksdorp
- Renovatie De Houtmanstraat Oudeschild
- Renovatie Starkenburgh Den Burg

Door deze achtervang faciliteert de gemeente Woontij bij het uitvoeren van haar sociale (woon)taak. En draagt zo bij aan het goed wonen van de Texelse inwoners.

Alternatieven

Als er geen achtervangovereenkomst wordt gesloten met het WSW dan zal Woontij vragen om per concrete financiering als achtervang te staan via het WSW, zoals dit in het verleden (voor 2012) ook is gedaan. Dit betekent meer administratieve handelingen voor Woontij en gemeente, en minder snelle werkwijze voor Woontij.

Consequenties van het advies

- **Deregulering**

Dit besluit zorgt voor een administratieve lastenverlichting voor Woontij en gemeente.

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

Op 10 januari 2012 is door het college een concept besluit (nr 22) genomen om een gelimiteerde achtervangovereenkomst aan te gaan. Op 21 maart 2012 heeft de raad besloten (nr 025) geen wensen en bedenkingen te hebben op het concept besluit van het college, waarna het college op 10 april 2012 besloot (nr 129) definitief over te gaan tot het afsluiten van een gelimiteerde achtervangovereenkomst met WSW.