

Advies

B&W	21-04-2020
Raadscommissie	23/24-06-2020
Gemeenteraad	30-06-2020
Portefeuillehouder	H. Huisman

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

Voorgesteld wordt om te besluiten:

- 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 €42.000.000

En stelt de raad voor om *geen* wensen en bedenkingen 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 woningbouwcorporaties 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 2022. Gezien de toekomstige bouwplannen van Woontij is het wenselijk deze overeenkomst eerder opnieuw en voor een hoger bedrag 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	2406549

Bijlagen

- Concept Collegebesluit
Achtervangovereenkomst.

Gelimiteerde WSW achtervang overeenkomst verlengen

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 opgezet. De gemeente Texel sluit daar bij aan. Tot aan 2012 ging dat per lening. In 2012 is 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. In 2017 is deze overeenkomst verlengd voor vijf jaar. Gezien de toekomstige bouwplannen/projecten van Woontij is het wenselijk deze overeenkomst eerder opnieuw en voor een hoger bedrag af te sluiten.

Het college is bevoegd deze overeenkomst opnieuw aan te gaan. Het plan is om dit in 2020 voor 5 jaar te doen, voor woningbouwprojecten op Texel tot een maximum van €42.000.000. Dit is de financieringsbehoefte van Woontij voor de Texelse projecten.

Het college wil 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 2017 is afgesloten, heeft de afgelopen periode goed gewerkt.

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 € 42.000.000

Dit maximale bedrag ad € 42.000.000 is gebaseerd op onderstaande analyse van Woontij.

“Onderbouwing toename bedrag achtervangovereenkomst

Voor de nieuwe generieke achtervangovereenkomst is uitgegaan van een periode van 5 jaar. Dit is gebruikelijk. De toename van de benodigde financiering van € 25 mln. (16 projecten) naar € 41,5 mln. (20 projecten) wordt veroorzaakt door een toename van het aantal projecten en de omvang van de projecten. In de vorige generieke achtervangovereenkomst waren o.a. de renovaties complex 114 in de buitendorpen opgenomen (kosten € 0,5 tot € 1 mln. per complex) en werden de investeringen Gasthuisstraat en De Tuunen lager geraamd. Voor de nieuwe achtervangovereenkomst zijn de investeringen per project hoger omdat het om omvangrijke nieuwbouwprojecten gaat.

Analyse

De vorige generieke achtervangovereenkomst (periode 2017 tot en met 2022) is gebaseerd op de begroting 2018. Vanaf 2020 waren er nauwelijks projecten op Texel gepland. Het project Gasthuisstraat was voor 2019 gepland voor € 12,8 mln. De Tuunen was in 2018 gepland voor € 12,3 mln. De investeringen van deze projecten zijn in de begroting 2019 hoger geraamd, € 20,5 mln. voor de Gasthuisstraat en € 15,9 mln. voor De Tuunen. Projecten De Campus I (€ 1,7 mln.) en de Live Free woningen bij Tubantia (€ 0,9 mln.) waren niet opgenomen in de begroting 2018. Dat is de reden dat de huidige generieke achtervangovereenkomst niet voldoende is.

In de huidige begroting 2020 zijn er in de hele meerjarenbegroting van 5 jaar projecten gepland. Voor de periode 2020 tot en met 2024 is € 41.500.000,- aan financiering nodig voor nieuwbouw en renovatie. Dit betreffen de volgende geplande investeringen per jaar:

- € 18.200.000,- in 2020 voor nieuwbouw woningen en parkeerplaatsen Waaldereind, Buurtschap De Tuunen, Gasthuisstraat (beschermde wonen, wonen met een plus en studio's) en renovatie verkoopwoningen.
- € 1.600.000,- in 2021 voor locatie Kompasschool.
- € 7.600.000,- in 2022 voor Bijenkorfweg Oosterend, Drijverschool Den Hoorn, jaarlijkse investeringen duurzaamheid (t.b.v. doelstelling CO2 neutraal in 2050).
- € 5.300.000,- in 2023 voor sloop en nieuwbouw Houtmanstraat, kerk Oosterend, jaarlijkse investeringen duurzaamheid (t.b.v. doelstelling CO2 neutraal in 2050).
- € 8.800.000,- in 2024 voor de Tuunen fase 2 en jaarlijkse investeringen duurzaamheid (t.b.v. doelstelling CO2 neutraal in 2050)."

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.

Financieel:

De leningen van Stichting Woontij vallen onder de gewaarborgde geldleningen, waarbij de gemeente de achtervang positie inneemt. Door het aangaan van deze achtervang werkt de gemeente mee aan de financierbaarheid van de sociale volkshuisvesting. Het gemeentelijke risico is theoretisch en bestaat uit het verstrekken van een relatief kleine renteloze lening, die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) te zijner tijd terugbetaalt. In eerste instantie moet Woontij voldoen aan haar verplichtingen. Voor financiers is het echter van belang dat er naast een secundaire zekerheid (het eigen vermogen van het Waarborgfonds) nog een derde zekerheid is. Deze wordt voor 50% door het rijk en voor 50% door de gemeenten gevormd. Als een schade niet kan worden betaald uit de eerste 2 zekerheden, wordt van de gemeenten in verhouding een renteloze lening gevraagd over het tekort aan garantievermogen van het WSW dat minimaal 0,25% van het totaal geborgde vermogen moet bedragen.

Op de website van WSW staat ten aanzien van risico's gemeenten het navolgende:

“Het risico dat achtervang-gemeenten renteloze leningen aan ons moeten verstrekken als de andere buffers onvoldoende zijn, achten wij zeer klein - zelfs theoretisch. Dit concluderen wij op basis van risicomodellen en stresstesten. De toetsing, controle en afwikkeling gebeurt door het WSW”.

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.

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

Op 18 april 2017 is door het college een concept besluit genomen om een gelimiteerde achtervangovereenkomst aan te gaan. Op 24 mei 2017 heeft de raad besloten (nr 025) geen wensen en bedenkingen te hebben op het concept besluit van het college.