

Lijst borgbare activiteiten WSW tot 31-12-2010.

In dit document

- [Borgbare activiteiten tot 31-12-2010](#)
- [Borgingsgrens tot 31-12-2010](#)
- [Elementen stichtingskosten bij borgingsgrens tot 31-12-2010.](#)

Het WSW onderscheidt vijf categorieën:

- categorie 1: onroerende zaken: sociale activa
- categorie 2: onroerende zaken met maatschappelijke waarde
- categorie 3: onroerende zaken met maatschappelijk relevant geachte functie (benodigde instemming vooraf door gemeente)
- categorie 4: commercieel onroerende zaken gerelateerd aan wonen
- categorie 5: onroerende zaken in preontwikkelingsfase voor categorie 1 t/m 4.

Categorie 1

De eerste categorie bestedingsdoelen betreft investeringen in sociale activa.

De eerste categorie bestedingsdoelen waarvoor het WSW kan borg staan betreft investeringen in:

- Woningen en woongebouwen (waaronder studenteneenheden), woon-zorgcomplexen;
- Verzorgingshuizen;
- Verpleeghuizen;
- Monumentale woonpanden;
- Zorg-, woon- en werkhotel, tijdelijke huisvesting van onder andere buitenlandse studenten;
- Retraitecentrum;
- Woonwagens en –standplaatsen;
- Woonschepen met ligplaatsen;
- Afkoop erfpacht;
- Aankoop grond, bestemming wonen;
- Aankoop huurwoonegelegenheden met bestemming wonen;
- Parkeervoorzieningen die onderdeel zijn van een huurcontract.

Voor huurwoonegelegenheden mogen de [stichtingskosten](#) niet meer bedragen dan 240.000 euro per verhuureenheid. Dit zijn de grondkosten, bouwkosten, bijkomende en intern toegerekende kosten en voorfinancieringskosten.

Categorie 2

De tweede categorie bestedingsdoelen betreft investeringen in onroerende zaken met maatschappelijke waarde.

De tweede categorie bestedingsdoelen waarvoor het WSW kan borg staan betreft investeringen in onroerende zaken met maatschappelijke waarde. Voorbeelden:

- Monumentale panden;

- Buurthuizen, dorpshuizen, cultuurgebouwen (gemeenschapscentra), multifunctionele centra (mfc) waaronder theaterzaal en muziekschool, vrouwenvereniging, jeugdwerk, bibliotheek en dergelijke;
- Kulturhus;
- Jongerencentra;
- Openbare dorps- of wijkbibliotheken;
- (Brede) scholen, met bijvoorbeeld peuterspeelzaal, kinderopvang, voor-, tussen- en naschoolse opvang, buurtsporthal, zorg, cultuur in een multifunctionele accommodatie;
- Kerk/bedrijfsgebouwen met woonbestemming;
- Ruimten voor (buiten- en naschoolse) kinderopvang;
- Ruimten voor maatschappelijk en welzijnswerk;
- Binnenwijkwerkfaciliteiten (atelier, buurtwerkplaats);
- Opvangcentra (asiel, blijf-van-mijn-lijfhuis voor vrouwen, kindertehuis, thuislozen, verslaafden, KCO, en dergelijke);
- Praktijkruimtes huisarts of HOED;
- Zorgsteunpunten;
- Dagbesteding gehandicapten/zorginfrastructuur;
- Hospices;
- Mortuaria;
- Losse parkeergelegenheid gerelateerd aan wonen;
- Eigen kantoorpanden met aanhorigheden;
- Wijkgebouwen.

Categorie 3

De derde categorie bestedingsdoelen betreft investeringen in maatschappelijk relevant geacht vastgoed.

De derde categorie bestedingsdoelen waarvoor het WSW kan borg staan betreft investeringen in maatschappelijk relevant geacht vastgoed. Dit wil zeggen dat de gemeente vooraf schriftelijk expliciet haar medewerking heeft verleend aan de borging van de financiering van dit vastgoed door het WSW. Het gaat dan om:

- Bedrijfsruimten (in de wijk of dorp);
- Kantoren (in de wijk of dorp, zoals lokale kleine panden voor banken);
- Winkels (buurt- en dorpsupermarkt);
- Kleinschalige detailhandel;
- Medische centra of gezondheidscentra, met bijvoorbeeld fysiotherapie/arts/tandarts/apotheek/verloskundige;
- Parkeervoorzieningen, geen onderdeel van de huurovereenkomst;
- Multifunctionele gebouwen met (semi)commerciële maatschappelijke activiteiten.

Categorie 4

De vierde categorie bestedingsdoelen betreft investeringen in commercieel vastgoed gebouwd in één bouwstroom (combiprojecten).

De vierde categorie bestedingsdoelen waarvoor het WSW kan borg staan betreft investeringen in commercieel vastgoed gebouwd in één bouwstroom (combiprojecten). Dit vastgoed moet

voldoen aan het eenderde-tweederdecriterium: minimaal tweederde van de stichtingskosten heeft betrekking op sociale woonfunctie, en maximaal een derde op commercieel gebruik. Het betreft:

- Bedrijfsruimten
- Kantoorruimten
- Fysiotherapie/arts/tandarts/apotheek
- Multifunctionele ruimten
- Winkels
- Parkeervoorzieningen

Categorie 5

De vijfde categorie bestedingsdoelen betreft de preontwikkelingsfase van de categorieën 1 tot en met 4.

Het gaat bij categorie 5 vooral om strategische aankopen van grond of opties op aankopen van aanstaande bouwlocaties al dan niet met opstallen. Het WSW ziet erop toe dat er voldoende zekerheid is dat de grond de beoogde sociale woonbestemming krijgt.

Borgingsgrens

Het WSW kan alleen borg staan voor investeringen in onroerende zaken voor de sociale verhuur tot € 240.000,-. Hierbij gaat het om grondkosten, bouwkosten, bijkomende en intern toegerekende kosten en voorfinancieringskosten.

Het WSW kan leningen borgen voor huurwoningen waarvan de stichtingskosten gemiddeld per project niet hoger zijn dan € 240.000.

Achtergrond

De stichtingskostengrens is de thans geldende maatstaf op basis waarvan wordt bepaald of er sprake is van sociale woningbouw. Deze grens is overeengekomen tussen WSW en de achtervangers: Rijk en gemeenten.

Gemiddeld € 240.000,-

Het begrip 'gemiddeld' houdt in dat maximaal 10% van de woningen binnen een bouwstroom een stichtingskostenniveau mogen hebben dat hoger ligt dan € 240.000,- per woning, waarbij de totale stichtingskosten van het hele project niet hoger mogen zijn dan € 240.000,- gemiddeld per woning.

Bouwstroom

De stichtingskostengrens gaat over de realisatie van sociale en niet-sociale huurwoningen die in één bouwstroom worden gerealiseerd door één (hoofd-)aannemer op basis van één aannemingsovereenkomst. Onder bouwstroom wordt verstaan een doorlopende realisatie van sociale huurwoningen, eventueel gecombineerd met maatschappelijk vastgoed, waarbij de aannemer conform zijn bouwplanning de werkbare dagen benut. Voor het begrip werkbare dagen wordt verwezen naar de tekst in het betreffende bestek met voorwaarden. Het doel is dat er hier geen sprake is van twee losse projecten die bij elkaar genomen worden.

De corporatie kan het gerealiseerde vastgoed onderbrengen in één of meerdere complexen volgens zijn vastgoedindeling. Dat laatste heeft geen invloed op de borging voor het WSW.

Terugwerkende kracht

Het WSW biedt in bepaalde gevallen de mogelijkheid om een lopende niet-geborgde

financiering na aflossing te herfinancieren met WSW-borging. Deze mogelijkheid is afhankelijk van de hoogte van de gerealiseerde stichtingskosten in het verleden en geldt alleen voor projecten vanaf 2005 tot heden.

Toepassing

Het WSW bespreekt minstens eenmaal per jaar de investeringsplannen met de deelnemer. Daarbij worden in ieder geval de projectgegevens in de jaarlijkse op te vragen dPi prognoses betrokken. Op grond van de dpi-prognose en eventuele extra informatie wordt vastgesteld of borging van de financiering van de betreffende projecten kan plaatsvinden.

Nadere uitwerking van gemengde complexen (1/3-2/3)

Een nieuwbouwproject waarvan de bruto stichtingskosten van de niet-sociale investeringen éénderde of minder bedragen van de totale bruto investeringen van het project, kan voor financiering met WSW-borgstelling in aanmerking komen.

Het betreft:

- commercieel vastgoed gebouwd in één bouwstroom (combi- of gemengde projecten). Het gaat om kleinschalig vastgoed (bedrijfs-, winkel- en kantoorruimten, fysiotherapie, arts, tandarts, apotheek), meestal in de vorm van plintbebouwing;
- de bijbehorende commerciële parkeervoorzieningen;
- commercieel maatschappelijk vastgoed als onderdeel van een groter project van sociaal maatschappelijk vastgoed.

Achtergrond

Van deelnemers wordt verwacht dat zij meer bouwen en verhuren dan alleen sociale huurwoningen en sociaal maatschappelijk vastgoed. De leefbaarheid in de omgeving vereist soms dat er meer aan voorzieningen wordt gebouwd. Zolang het commerciële (maatschappelijke) vastgoed maar beperkt van omvang blijft.

Toepassing

Het WSW bespreekt tenminste eenmaal per jaar de investeringsplannen met de deelnemer. Daarbij worden in ieder geval de projectgegevens in de jaarlijkse op te vragen dPi prognoses betrokken. Op grond van de dpi-prognose en eventuele extra informatie wordt vastgesteld of borging van de financiering voor de betreffende combiprojecten kan plaatsvinden.

Zie ook het onderdeel bestedingsdoelen voor een uitgebreide beschrijving van de borgbare en niet-borgbare activa.

Elementen borgingsgrens

Grondkosten

- Uitbreidingsnieuwbouw: de aankoopprijs inclusief btw en overige kosten voor grondverwerving (zoals notariskosten)
- Vervangingsnieuwbouw: de sociale kavelprijs die lokaal gebruikelijk is voor soortgelijke kavels en in overeenstemming is met de lokale huurwoningmarkt, tenzij de gezamenlijke kosten van sloop en bouwrijp maken hoger zijn. In dat laatste geval gelden de hogere te maken kosten.

Bouwkosten

- De aannemingsom op de dag van het tekenen van het contract, waarbij vooraf rekening is gehouden met prijsstijgingen van materiaal en loon; er vindt achteraf geen afrekening plaats. Meer- en minderwerk tellen mee.

- De aannemingsom op de dag van het tekenen van het contract, waarbij rekening is gehouden met prijsstijging achteraf; prijsstijgingen tellen mee. Meer- en minderwerk telt mee.

Bijkomende kosten

Architectenhonorarium, constructeurskosten en dergelijke.

Intern toegerekende kosten

De usance van doorberekende kosten van materiaal en personeel toe te rekenen aan projecten. Dus de in alle redelijkheid te maken kosten.

Rente voorfinanciering

De gemaakte financieringskosten toe te rekenen aan het project tot het moment van het in exploitatie nemen. Het gaat om een 'gemiddelde' datum.

en) vervangingsnieuwbouw waarbij de bewoners moeten worden uitgeplaatst, ontstaan er door de uitplaatsing fases in de realisatie van het project. Voor de afzonderlijke deelprojecten geldt hetzelfde als hiervoor bij uitbreidingsnieuwbouw is geschreven.

Zorgvastgoed met algemene ruimten

Voor zorgvastgoed met algemene ruimten is de € 240.000 grens alleen van toepassing op de zorgwoningen en niet op de algemene ruimten. De stichtingskosten van de algemene ruimten komen volledig voor borging in aanmerking met daarop één uitzondering.

In het geval er sprake is van een project van zorgwoningen gecombineerd met niet-borgbare woongelegenheden waarvan de bewoners ook gebruik maken van de algemene ruimten, mag alleen het deel van de stichtingskosten van de algemene ruimten dat toegerekend mag worden aan de borgbare woongelegenheden worden geborgd.

Niet meetellende investeringen

Investeringskosten die niet gerelateerd zijn aan woningen, zoals infrastructuur van een wijk, leefbaarheidsuitgaven en verhuiskostenvergoedingen, e.d. kunnen buiten beschouwing blijven voor de stichtingskosten.

Parkeervoorzieningen die los worden verhuurd van de sociale huurwoongelegenheden maken geen onderdeel uit van de stichtingskosten voor de borgbaarheid van het WSW. Er is dus geen verplichting voor de huurder om een parkeervoorziening af te nemen tegelijk met de te huren woongelegenheden. Is er wel een verplichting voor de huurder om een parkeervoorziening af te nemen tegelijk met de te verhuren sociale woongelegenheden dan tellen de stichtingskosten wel mee voor de tweeveertiggrens. Bijdragen van de (rijks)overheid tellen niet mee; deze verlagen de stichtingskosten niet om het geborgd te krijgen door het WSW.

Het WSW ziet erop toe dat eerst de interne financieringsmogelijkheden van de deelnemer worden benut. Het WSW hanteert voor borging de volgende algemene criteria:

- het maatschappelijk vastgoed heeft een relatie met wonen
- de leefbaarheid neemt toe.