

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Jan Fontein
Telefoon 5113620 E-mail: j.fontein@haarlem.nl
SZ/WWGZ 2013 / 69768
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 26 maart 2013

Onderwerp

Aangaan specifieke achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor geldlening van €10 miljoen van Elan Wonen.

DOEL: Besluiten

Op 23 maart 1994 heeft de gemeenteraad in verband met de Bruteringsoperatie besloten in principe alleen nog medewerking te verlenen aan de financiering van woningbouw en –verbetering via de WSW-constructie. Op 9 november van dat jaar heeft de raad verder besloten hiervoor overeenkomsten met het WSW af te sluiten voor het verkrijgen van borgstelling van toegelaten instellingen. De gemeente heeft een achtervangfunctie voor de borgstelling van het WSW en is samen met het Rijk tertiair aansprakelijk. Het college is bevoegd hierover besluiten te nemen en achtervangovereenkomsten met het WSW aan te gaan.

B&W

- 1) Het college besluit met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een specifieke achtervangovereenkomst aan te gaan voor borging van een lening van €10 miljoen, voor de herfinanciering van de projecten Slachthuisbuurt Zuid en de BadenPowellstraat/Thomas Morestraat, tegen een rente gebaseerd op 3-maands Euribor met een opslag van 0,46 % (lening BNG, FRL 337.01);
- 2) Het besluit heeft geen financiële consequenties;
- 3) De betrokkenen ontvangen daags na de besluitvorming informatie over dit besluit.

Collegebesluit

Onderwerp: Aangaan specifieke achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor geldlening van €10 miljoen van Elan Wonen.

Reg. Nummer: SZ/WWGZ 2013 / 69768

1. Inleiding

Woningcorporatie Elan Wonen verzoekt in haar brief van 25 januari jl. ons college een specifieke achtervangovereenkomst met het WSW te sluiten, voor een lening van €10 miljoen. Deze lening is aangetrokken voor de (her)financiering van de projecten Slachthuisbuurt Zuid (Haarlem-Oost) en Baden Powellstraat / Thomas Morestraat (Meerwijk).

In een achtervangovereenkomst verklaart de gemeente dat als het risico-vermogen van het Waarborgfonds, een niveau bereikt dat lager is dan het garantieniveau, zij zich verbindt, voorwaardelijk en renteloos, gelden ter leen te verstrekken. Met deze constructie is Elan Wonen in staat hun activiteiten in Haarlem tegen relatief lage kosten te financieren.

2. Besluitpunten college

- 1) Het college besluit met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een specifieke achtervangovereenkomst aan te gaan voor borging van een lening van €10 miljoen, voor de herfinanciering van de projecten Slachthuisbuurt Zuid en de BadenPowellstraat/Thomas Morestraat, tegen een rente gebaseerd op 3-maands Euribor met een opslag van 0,46 % (lening BNG, FRL 337.01);
- 2) Het besluit heeft geen financiële consequenties;
- 3) De betrokkenen ontvangen daags na de besluitvorming informatie over dit besluit.

3. Beoogd resultaat

Door het aangaan van de specifieke achtervangovereenkomst kan de corporatie lagere financieringskosten realiseren en wordt de haalbaarheid en betaalbaarheid van genoemde projecten hiermee vergroot.

4. Argumenten

Rol corporaties op de woningmarkt

Woningcorporaties spelen een cruciale rol in het realiseren van woonruimte voor diegenen die het moeilijk hebben op de woningmarkt. Daarnaast leveren corporaties een bijdrage aan de leefbaarheid van de wijken en realisatie van maatschappelijk vastgoed.

Staatssteun

De staatssteun aan woningcorporaties is begin jaren negentig beëindigd (de zogenaamde Bruteringsoperatie) met uitzondering van saneringssteun van het Centraal fonds voor de Volkshuisvesting en de overheidsachtervang (Rijk en gemeenten) bij de borging van leningen van woningcorporaties door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Beperking kosten

Het WSW heeft door de achtervanggarantie van het rijk en de gemeenten altijd voldoende vermogen om aanspraken van financiers te kunnen opvangen.

Met deze constructie worden de corporaties in staat gesteld leningen aan te trekken tegen zo laag mogelijke rente en kosten. Hierdoor worden de kosten van de sociale

woningbouw beperkt en daarmee uiteindelijk de huurprijzen. Deze bijzondere borgingsconstructie heeft een triple A-status.

Vervolg op generieke achtervang

Vanaf 2010 werden achtervangovereenkomsten voor de in Haarlem werkzame corporaties op grond een generieke achtervangovereenkomst met het WSW afgesloten. Deze overeenkomst had een looptijd van 2 jaar.

Het Rijk en vele andere gemeenten kennen een vergelijkbare constructie. Hiermee werd voorkomen dat telkens voor afzonderlijke leningen, zoals hierboven, een achtervangovereenkomst moet worden gesloten en daarmee vertraging in de financiering wordt voorkomen.

De generieke achtervangovereenkomst is op 30 november 2012 afgelopen. Het WSW heeft eind vorig jaar aangegeven dat zij op basis van de nieuwe prognoses van corporaties in het kader van de jaarlijkse "Prognose Informatie" . nader wil beoordelen wat de effecten van de kabinetsmaatregelen zijn op individuele corporaties en de borging daarop afstemmen. In afwachting daarvan beperkt het WSW nu bij alle deelnemers de borging van de financieringsbehoefte (investeringen en herfinancieringen) tot en met het jaar 2013. Een door ons opnieuw af te sluiten achtervangovereenkomst zal vooralsnog tot 31 december 2013 worden afgesloten.

Nota 'Garanties en Geldleningen'

Deze overeenkomst met het WSW voor Elan Wonen is in overeenstemming met de uitgangspunten van de nota 'Garanties en Geldleningen' (19 februari 2013, nummer 2013/34361) om uitsluitend nog specifieke achtervangovereenkomsten per woningcorporatie aan te gaan.

5. Kanttekeningen

Het risico dat de gemeente loopt door het afsluiten van een specifieke achtervangovereenkomst is theoretisch en bestaat slechts uit rentederving op de te verstrekken leningen. Er hoeft daarom op de begroting geen voorziening te worden getroffen.

De primaire zekerheid (= het bezit van de corporaties) en secundaire zekerheid (het vermogen van het Waarborgfonds en de uitstaande obligo's bij alle deelnemers) vormen de eerste buffers. Mochten die onvoldoende zijn, dan zal het Rijk en de gemeenten om een renteloze lening worden gevraagd om het garantievermogen van het WSW aan te zuiveren tot het minimaal vereiste niveau van 0,25% van het totaal geborgde vermogen. De hoogte van de alsdan gevraagde lening is per gemeente verschillend, afhankelijk van hoogte van het op dat moment uitstaande achtervangbedrag.

6. Uitvoering

Op grond van artikel 171 Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de specifieke achtervangovereenkomst met het WSW te ondertekenen.

Haarlem, [datum]

Het college van burgemeester en wethouders
de secretaris

de burgemeester