

Collegebesluit

Onderwerp: Achtervangpositie innemen voor herfinanciering van leningen woningbouwcorporatie Elan en Pré Wonen
Reg. Nummer: 2014/229858

1. Inleiding

Woningbouwcorporatie Elan heeft aan de gemeente Haarlem achtervang gevraagd voor de herfinanciering van een lening ad € 15,0 miljoen.

Woningbouwcorporatie Pré Wonen heeft aan de gemeente Haarlem achtervang gevraagd voor de herfinanciering van een lening ad € 10,0 miljoen.

Met deze nota wordt aan het college voorgesteld om de door Elan en Pré Wonen gevraagde achtervangposities in te nemen. Tevens wordt voorgesteld om besluiten tot het innemen van achtervangposities voor herfinanciering voortaan te mandateren aan de concerncontroller.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. een achtervangpositie in te nemen ten behoeve van Elan voor een herfinancieringslening ad € 15,0 miljoen;
2. een achtervangpositie in te nemen ten behoeve van Pré Wonen voor een herfinancieringslening ad € 10,0 miljoen.
3. Na besluitvorming worden betrokkenen geïnformeerd over dit besluit.
4. De concerncontroller te mandateren achtervangposities in te nemen ten behoeve van de herfinanciering van activiteiten van woningbouwcorporaties in de gemeente Haarlem.
5. Dit besluit heeft geen financiële consequenties.
6. Het college zendt het besluit ter informatie aan de commissie Bestuur.

3. Beoogd resultaat

Het verlenen van achtervang aan woningbouwcorporaties Elan en Pré Wonen ter zake specifieke leningen, met als doel een bijdrage te leveren aan een vlotte financierbaarheid, met lagere kosten, van de sociale woningbouw in de gemeente Haarlem.

4. Argumenten

4.1 Belang van de sociale volkshuisvesting in Haarlem is gediend met het innemen van een achtervangpositie ten behoeve van de woningcorporaties Elan en Pré Wonen

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. In artikel 75 van de Woningwet is geregeld dat gemeenten in het belang van de volkshuisvesting geldelijke steun (o.a. leningen, garanties) kunnen verlenen aan toegelaten instellingen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft door de overheidsachtervanggarantie 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.

4.2 Aanvragen tot specifieke achtervang voldoen aan de gestelde criteria van beheersing

Op 19 februari 2013 heeft het college de Nota 'Garanties en leningen' (2013/34361) vastgesteld. Daarin zijn de uitgangspunten en richtlijnen voor het verstrekken van garanties en leningen en de bewaking daarvan vastgelegd. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de gemeente Haarlem geen generieke overeenkomsten met het WSW meer aangaat, maar slechts specifiek/ enkelvoudig per lening en per woningcorporatie een achtervangovereenkomst met het WSW afsluit. Hierdoor kan de gemeente Haarlem zelf beoordelen of de achtervangovereenkomst moet worden aangegaan. De nota somt in paragraaf 3.2 Achtervang voor waarborgfondsen drie instrumenten van beheersing op:

1. een financiële beoordeling primair door WSW en CFV, secundair door Gemeente;
2. de financiële positie en het risico is een onderdeel van de bestuurlijke afstemming met woningcorporaties;
3. een enkelvoudig, per lening, getekende achtervangovereenkomst.

Toetsing van gevraagde achtervangposities aan de nota 'Garanties en leningen' levert op dat de aanvragen voldoen aan de gestelde criteria van beheersing.

4.3 Mandaat aan concerncontroller is doelmatig

In februari 2013 heeft het college zoals hiervoor gesteld besloten om geen generieke overeenkomsten aan te gaan met het WSW, maar slechts specifieke/ enkelvoudige per lening en per woningbouwcorporatie. De achtervangpositie voor een lening van een woningbouwcorporatie dient gekoppeld te zijn aan de projecten c.q. meerjaren portefeuille van de woningbouwcorporatie in Haarlem.

Voor de financiering van nieuwe activiteiten van de woningbouwcorporatie is een zwaardere toetsing en beoordeling nodig dan bij een herfinanciering van activiteiten. Daarom wordt voorgesteld dat voor het innemen van achtervangposities voor financiering van nieuwe activiteiten een collegebesluit vereist is en voor het innemen van achtervangposities voor herfinanciering van activiteiten er geen collegebesluit nodig is en de concerncontroller bevoegd is hierover in mandaat te oordelen en te besluiten.

De burgemeester zal na mandatering een volmacht aan de concerncontroller verstrekken (op basis van artikel 171 Gemeentewet) op grond waarvan hij ook daadwerkelijk tot ondertekening van de betreffende overeenkomsten kan overgaan.

5. Kanttekeningen

Risico's

Het risico dat de gemeente loopt door het innemen van een achtervangpositie is theoretisch en bestaat bovendien slechts uit rentederving op de te verstrekken leningen. De primaire zekerheid, het bezit van de corporaties en secundaire zekerheid (het vermogen van het Waarborgfonds en de uitstaande obligo's bij alle deelnemers, samen goed voor € 2,5 miljard) 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 aldan gevraagde lening is per gemeente verschillend, afhankelijk van hoogte van het op dat moment uitstaande achtervang bedrag.

Infomeren

Het college is bevoegd tot het besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente zoals het verstrekken van garanties en leningen (artikel 160, eerste lid aanhef en onderdeel Gemeentewet). Alleen als er ingrijpende gevolgen aan het uitoefenen van deze bevoegdheid zijn verbonden, gaat het college pas over tot besluitvorming, nadat de raad in de gelegenheid is gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken (artikel 169, vierde lid Gemeentewet).

Het innemen van de gevraagde achtervangposities voor Elan en Pré Wonen zijn in lijn met de vastgestelde nota 'Garanties en leningen'. Ook het risico is, zoals betoogd, theoretisch en bestaat in het uiterste geval slechts uit rentederving op te verstrekken leningen. Het college, na mandatering de concerncontroller, kan daarom de achtervangpositie innemen en achteraf de raadscommissie Bestuur hierover informeren.

6. Uitvoering

De burgemeester machtigt de concerncontroller op grond van artikel 171 Gemeentewet om de overeenkomsten te ondertekenen.

7. Bijlagen

Geen.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester