

Collegebesluit

Onderwerp: Achtervangpositie innemen voor nieuwe lening Elan
Reg. Nummer: 2015/313777

1. Inleiding

Woningbouwcorporatie Elan heeft aan de gemeente Haarlem achtervang gevraagd voor de financiering van een lening ad € 10 miljoen. Met deze nota besluit het college om de door Elan gevraagde achtervangpositie in te nemen.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Een achtervangpositie in te nemen ten behoeve van Elan Wonen voor een financieringslening ad € 10 miljoen.
2. Na besluitvorming worden betrokkenen geïnformeerd over dit besluit.
3. Dit besluit heeft geen financiële consequenties.
4. Het college zendt het besluit ter informatie aan de commissie Bestuur.

3. Beoogd resultaat

Het verlenen van achtervang aan woningbouwcorporatie Elan Wonen voor een specifieke lening, met als doel een bijdrage te leveren aan een vlotte financierbaarheid, met lagere kosten, voor de realisatie van sociale huurwoningen in de gemeente Haarlem.

4. Argumenten

Het verlenen van achtervang past binnen de doelstellingen van het financieringsbeleid van de gemeente Haarlem

In de nota Garanties en leningen (2013/34361) is vastgelegd hoe de gemeente Haarlem omgaat met de achtervangposities voor woningcorporaties. Er worden alleen waarborgen voor specifieke leningen afgegeven die bedoeld zijn voor projecten in Haarlem. Bij nieuwe leningen (zoals hier aan de orde is) wordt dit middels een collegebesluit gedaan.

Ook sluit dit aan bij de doelen zoals gesteld voor het financieringsbeleid, onder andere in de Programmabegroting 2015-2019 (Paragraaf Financiering, pagina 186).

Belang van de sociale volkshuisvesting in Haarlem is gediend met het innemen van een achtervangpositie ten behoeve van de woningcorporatie Elan Wonen

Woningcorporaties spelen een cruciale rol in het realiseren van woonruimte voor diegenen die niet zelf in hun woningbehoefte kunnen voorzien. 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.

Aanvraag tot specifieke achtervang voldoet aan de gestelde criteria van beheersing

In de Nota 'Garanties en leningen' (2013/34361) zijn de uitgangspunten en richtlijnen voor het verstrekken van garanties en leningen en de bewaking daarvan vastgelegd. 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. Daarvoor is onder andere getoetst aan het activiteitenplan van Elan en de investeringen waarvoor de financiering is bedoeld. Van de lening ad €10 miljoen is €2 miljoen bestemd voor herfinanciering van bestaande leningen en €8 miljoen voor de nieuwe projecten 2015. Dit betreft onder andere de investeringen in Boerhaavewijk, Land in Zicht en Amsterdamse buurt.

5. Kanttekeningen en Risico's

Achtervang risico voor gemeente is gering

Het risico dat de gemeente loopt door het innemen van een achtervangpositie is zeer gering en bestaat in geval van voordoen slechts uit rentederving op de te verstrekken leningen. De primaire zekerheid, het bezit van de corporaties en secundaire zekerheid (het vermogen van het Waarborgfonds) 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 achtervang bedrag. Tot noch toe is er in het bestaande garantiestelsel (ook bij grote incidenten zoals rondom Vestia) nog geen beroep gedaan op de achtervang van Rijk en gemeenten.

6. Uitvoering

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

7. Bijlagen

Geen.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester