



| | |
|---|---|
| Onderwerp Achtervangpositie innemen voor Elan Wonen | |
| Nummer | 2021/375582 |
| Portefeuillehouder | Rog, M.R.J. |
| Programma/beleidsveld | 7.2 Algemene dekkingsmiddelen |
| Afdeling | CC |
| Auteur | Welsink, M. |
| Telefoonnummer | 023-5113887 |
| Email | mwelsink@haarlem.nl |
| Kernboodschap | Elan Wonen heeft een 30-jarige fix (in eens af te lossen) lening van € 10 miljoen aangetrokken voor de financieringsbehoefte die is ontstaan door onder andere investeringen in het nieuwcomplex Hof van Leijh. De woningcorporatie heeft de gemeente Haarlem gevraagd om de achtervangpositie voor deze lening in te nemen. De aankoop van Elan Wonen dient het publieke belang van Haarlem en de bijbehorende risico's zijn nihil. Het college besluit om de achtervangpositie voor Elan Wonen ad € 10 miljoen in te nemen. |
| Behandelvoorstel voor commissie | Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Bestuur. |
| Relevante eerdere besluiten | Nota Garanties en Leningen (2020/1146570) |
| Besluit College d.d. 6 juli 2021 | Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De achtervangpositie voor Elan Wonen ad € 10 miljoen te verlenen. de secretaris, de burgemeester, |

1. Inleiding

Woningcorporaties hebben als doelstelling het realiseren van woonruimte in de sociale sector en het realiseren en beheren van maatschappelijk vastgoed. Bij Elan Wonen is een financieringsbehoefte ontstaan, onder andere door de bouw van het nieuwcomplex Hof van Leijh. Dit complex is eind 2020 opgeleverd en bestaat uit 147 sociale woningen. De € 25 miljoen die voor het project benodigd was is in eerste instantie met eigen middelen gefinancierd maar er is nu toch een financieringsbehoefte van € 10 miljoen ontstaan, ook met het oog op de start van het nieuwbouwproject Hamelinkstraat. Herfinancieringen van leningen uit het verleden waarbij de gemeente reeds een achtervangpositie in nam zijn gemandateerd aan de concerncontroller, omdat hier sprake is van een nieuwe financiering

is een collegebesluit benodigd. In de toekomst zal geen collegebesluit meer nodig zijn door de nieuwe methodiek tot achtervang voor woningcorporaties ([2021/288718](#)).

2. Besluitpunten college

1. De achtervangpositie voor Elan Wonen ad € 10 miljoen te verlenen.

3. Beoogd resultaat

Het verlenen van de achtervang aan Pré Wonen heeft 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 woningcorporatie Elan 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 de realisatie en het beheer 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 gunstig mogelijke voorwaarden. Hierdoor worden de kosten van de sociale woningbouw beperkt.

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

Op 28 januari 2021 heeft het college de Nota 'Garanties en leningen' ([2020/1146570](#)) 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 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 (inmiddels overgegaan in de Nederlandse Autoriteit woningcorporaties, Aw), 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 achtervangpositie aan de nota 'Garanties en leningen' levert op dat de aanvragen voldoen aan de gestelde criteria van beheersing.



Het WSW stelt in haar meest recente brief aan Elan Wonen (december 2020) dat het borgingsplafond wordt vastgesteld en het risicoprofiel laag tot gemiddeld blijft. Ook de laatst opgestelde beoordelingsbrief van de Autoriteit woningcorporaties (aw) stelt dat er geen aanleiding is voor een verdiepende beoordeling en dat er op geen van de beoordeelde onderdelen sprake is van een verhoogd risico. Ook de Jaarrekening 2020 geeft geen aanleiding tot zorgen.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Risico's

Het risico dat de gemeente loopt door het innemen van een achtervangpositie is theoretisch en bestaat bovendien slechts uit rentederving op de eventueel te verstrekken leningen. Tot op heden is er ook nog nooit een achtervangpositie van een gemeente effectief geworden.

5.2 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 onder e 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 achtervangpositie voor Elan Wonen is 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.

5.3 Wijziging methodiek

Zoals omschreven in het collegebesluit "Nieuwe achtervangovereenkomst met het WSW" ([2021/288718](#)) van 1 juni wijzigt de achtervangmethodiek per 1 augustus 2021. De toetsing vooraf vindt daarbij vooraf enkel nog plaats door het WSW en de nieuwe overeenkomst zorgt voor een meer gelijkwaardige verdeling van achtervang over de gemeenten waarin een corporatie actief is. In het vervolg zal daarom ook geen los collegebesluit als voorliggend nodig zijn.

6. Uitvoering

Na het besluit tot het aangaan van de achtervangpositie zal Elan Wonen hiervan op de hoogte worden gesteld en zal de concerncontroller met het mandaat vanuit het college de benodigde documenten ondertekenen.

7. Bijlage

Bijlage 1: Mandaat aan concerncontroller