

Collegebesluit

Onderwerp: Achtervang leningen en opslagherziening herfinanciering woningbouwcorporatie Elan en achtervang leningen woningbouwcorporatie Ymere

Reg. Nummer: 2014/160579

1. Inleiding

Woningbouwcorporatie Elan heeft aan de gemeente Haarlem achtervang gevraagd voor nieuwe activiteiten in Haarlem in 2014 voor een lening ad € 12,5 miljoen en achtervang gevraagd voor herfinanciering van een lening ad € 7,5 miljoen. Daarnaast heeft Elan achtervang gevraagd voor twee nieuwe overeenkomsten vanwege de opslagherziening voor herfinanciering. De opslagherziening vindt plaats vanwege de contractueel afgesproken expiratie. Lening FRL.3.38.01 verhoogt de opslag van 0,285% naar 0,47% tot en met 2 mei 2018 en lening FRL.340.01 verhoogt de opslag van 0,29% naar 0,355% tot en met 1 maart 2016.

Woningbouwcorporatie Ymere heeft gevraagd om voor een bedrag van € 35 miljoen achtervang te verlenen voor aan te trekken leningen in 2014 vanwege herfinanciering.

In een achtervangovereenkomst verklaart de gemeente dat als het risico-vermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een niveau bereikt dat lager is dan het garantieniveau, zij zich verbindt, voorwaardelijk, renteloos, gelden ter leen te verstrekken.

Met deze nota wordt aan het college voorgesteld om de door Elan gevraagde achtervangposities in te nemen voor de beide leningen en voor de twee overeenkomsten vanwege opslagherziening. Tevens om de achtervangpositie in te nemen voor de in 2014 aan te trekken leningen van Ymere.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. een achtervangovereenkomst aan te gaan met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ten behoeve van Elan:
 - a. voor een lening voor nieuwe activiteiten in de gemeente Haarlem ad € 12,5 miljoen;
 - b. voor een herfinancieringslening ad € 7,5 miljoen;
 - c. voor de lening FRL. 3.38.01 vanwege opslagherziening.
 - d. voor de lening FRL. 3.40.01 vanwege opslagherziening.
2. een achtervangovereenkomst aan te gaan met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ten behoeve van Ymere voor de af te sluiten leningen ad € 35 miljoen vanwege herfinanciering.
3. Na besluitvorming worden betrokkenen geïnformeerd over dit besluit.
4. Dit besluit heeft geen financiële consequenties.
5. Het college zendt het besluit ter informatie aan de commissie Bestuur.

3. Beoogd resultaat

Het verlenen van achtervang aan woningbouwcorporaties Elan en Ymere 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 Ymere
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 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.

5. Kanttekeningen

Risico's

Het risico dat de gemeente loopt door het afsluiten van een achtervangovereenkomst 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 alsdan gevraagde lening is per gemeente verschillend, afhankelijk van hoogte van het op dat moment uitstaande achtervangbedrag.

Informeren

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 achtervangposities voor Elan en Ymere 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 kan daarom de achtervangovereenkomsten aangaan 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.

De directie van Ymere wordt geïnformeerd door middel van bijgevoegde brief.

7. Bijlagen

De achtervangovereenkomsten met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
Brief aan de directie van Ymere

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester