



Onderwerp	
Achtervangpositie innemen voor Pré Wonen	
Nummer	2020/1116064
Portefeuillehouder	Snoek, M.
Programma/beleidsveld	7.2 Algemene dekkingsmiddelen
Afdeling	CC
Auteur	Welsink, M.
Telefoonnummer	023-5113887
Email	mwelsink@haarlem.nl
Kernboodschap	Pré Wonen heeft een 8-jarige fix (in eens af te lossen) lening van € 10 miljoen aangetrokken voor de aankoop van het complex Kartinistraat in Parkwijk. Het complex bevat 71 sociale huurwoningen. De woningcorporatie heeft de gemeente Haarlem gevraagd om de achtervangpositie voor deze lening in te nemen. De aankoop van Pré Wonen dient het publieke belang van Haarlem en de bijbehorende risico's zijn nihil. Het college besluit om de achtervangpositie voor Pré 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 (2013/34361)
Besluit College d.d. 24 november 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De achtervangpositie voor Pré Wonen ad € 10 miljoen voor de aankoop van het complex Kartinistraat in Parkwijk 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. Pré Wonen heeft voor de uitvoering hiervan het complex Kartinistraat in Parkwijk, met 71 sociale huurwoningen, overgenomen van Stichting Mooiland voor € 13 miljoen. De corporatie vraagt de gemeente de achtervangpositie voor de bijbehorende lening van € 10 miljoen in te nemen. 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.

2. Besluitpunten college

1. De achtervangpositie voor Pré Wonen ad € 10 miljoen voor de aankoop van het complex Kartinistraat in Parkwijk 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 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 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 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 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 brief aan Pré Wonen (Bijlage 2) dat zij het passend acht om het borgingsplafond van de corporatie te verhogen voor de aankoop van het complex in Haarlem en dat Pré Wonen daarmee blijft voldoen aan de door WSW gestelde financiële ratio's. Ook de laatst opgestelde beoordelingsbrief van de Aw (Bijlage 3) 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 2019 (Bijlage 4) 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 te verstrekken leningen. Omdat er de laatste jaren geen nieuwe achtervangpositie door de gemeente is ingenomen wordt hieronder uitleg gegeven over het van toepassing zijnde borgingsstelsel en de overblijvende risico's voor de gemeente.

Het borgstelsel

Voor woningcorporaties in Nederland is er een onderlinge waarborgmaatschappij, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW borgt leningen van financiers aan woningcorporaties. Door borg te staan voor rente- en aflossingsverplichtingen van corporaties zorgt het WSW ervoor dat corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt, tegen optimale voorwaarden. Daarnaast is de WSW de toezichthouder van de corporaties. Om aanspraken op de borg te voorkomen wordt een risicobeoordelingsmodel gebruikt. Op basis van meerdere financiële ratio's en 24 vragen gericht op bedrijfsrisico verkrijgt het WSW inzicht in de omvang en beheersing van de risico's per corporatie en worden (onder andere) maxima gesteld aan de borgstellingen per corporatie. Hiermee verkleint het WSW de kans dat corporaties niet aan betalingsverplichtingen kunnen voldoen.

Mocht een corporatie zelf toch niet aan de betalingsverplichting kunnen voldoen neemt het WSW de betalingsverplichtingen over. Om te voorkomen dat het WSW een aanspraak krijgt op zijn borgstelling kent het stelsel verschillende buffers, namelijk:

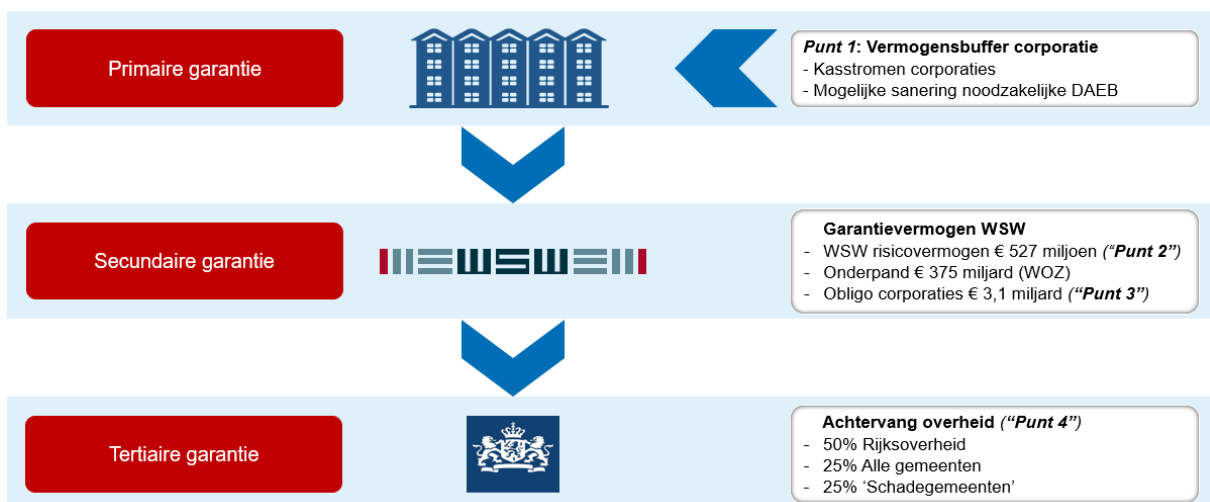
1. De deelnemende corporatie heeft zelf een vermogensbuffer en kasstroom.
2. Vervolgens heeft het WSW als eerste buffer een risicovermogen om aanspraken op de borg op te vangen.

3. Als tweede buffer is er een onderlinge waarborg van corporaties. Corporaties dienen op verzoek 3,85% van hun geborgde schuldrestant aan het WSW.
4. Ten slotte is er constructie met het Rijk en de gemeenten. Deze 'achtervangers' verlenen indien nodig renteloze leningen.

Dit werkt als volgt, wanneer er aanspraak gemaakt wordt op de achtervangers worden via de volgende methodiek renteloze leningen aan het WSW verschaft:

- Het Rijk verstrekt in alle gevallen de helft (50%) van de renteloze leningen.
- Alle gemeenten die achtervanger zijn van het WSW verstrekken gezamenlijk een kwart (25%) van de renteloze leningen.
- De gemeenten die vermeld staan in de leningen waarvan de WSW de betalingsverplichting overneemt verstrekken het resterende kwart (25%).

Onderstaand is het borgingsstelsel schematisch weergegeven.



Bron: WSW (2020)

Risico gemeente

Het risico voor de gemeente gaat gepaard met punt 4. De eerste drie punten zijn daarbij onderdelen die de kans op het effectief worden van punt 4 verminderen. Het risico dat achtervanggemeenten daadwerkelijk renteloze leningen aan het WSW moeten verstrekken wordt zeer klein geacht. Dit wordt gesteld op basis van risicomodellen en stresstesten. Zoals in bovenstaande afbeelding te zien is komen bij betalingsproblemen de eerste € 3,5 miljard ten laste van de corporaties zelf en het risicovermogen van het WSW en staan er grote waarde bezit (een veelvoud) als onderpand tegenover de geborgde leningen waardoor sanering ook al kan leiden tot het genereren van inkomende kasstromen voor corporaties. Tot op heden is er ook nog nooit een achtervangpositie van een gemeente effectief geworden. Overigens heeft de door Pré Wonen aangetrokken lening een (negatief) rentepercentage van -0,323% wat de kans op het niet kunnen voldoen van rente- en aflossingsverplichtingen verder minimaliseert.



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 Pré 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. Het college kan, na mandatering aan de concerncontroller, daarom de achtervangpositie innemen en het besluit ter informatie aan de commissie Bestuur sturen.

6. Uitvoering

Na het besluit tot het aangaan van de achtervangpositie zal Pré Wonen hiervan op de hoogte worden gesteld en zal de burgemeester een volmacht aan de concerncontroller verstrekken ten behoeve van de ondertekening van de overeenkomst volgend uit besluitpunt 1.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Aanvraag achtervangpositie

Bijlage 2: Beoordelingsbrief borgingsplafond WSW

Bijlage 3: Beoordelingsbrief 2019 Aw

Bijlage 4: Jaarrekening Pré Wonen 2019