

Woningstichting / vastgoed.

Voorzitter,

Stellen vrienden zich kwetsbaar op naar elkaar?

Zeker met afgelopen maandag in mijn achterhoofd, waar WSDH overduidelijk ook een rol speelt in andere projecten en discussies?

Behoorlijk Bestuur vraagt zich dan af: inwoners met een koophuis, moeten straks veel geld spenderen om te verduurzamen en investeren? Mogen deze mensen straks ook zoveel geld lenen bij de gemeente? Want los van het beoogde voordeel van 650.000 euro zoals nu wordt geschetst, los van de verduurzamingen van die eigenlijk voor hun rekening zijn (met hen bedoel ik WSDH en Helder Vastgoed) los van de investeringen die zij zelf moeten doen voor woningverbetering. Waarom dan het ene bedrijf wel, een ander niet?

Gaat het niet om het precedent wat geschetst wordt? Behoorlijk Bestuur dacht dat de gemeente geen bank was? De gemeente is toch ook geen doorgeefluik voor bedrijven? Afgelopen maandag is er ook al een ROM in het leven geroepen voor financieringen, welke kant gaat dit dan uiteindelijk op? We moeten zelfs voorkomen dat dit als staatssteun gezien wordt. **Sorry hoor**, hoe moeten wij het dan zien? Dus omdat er rente betaald wordt, mag een bedrijf/bv dus zomaar een lening afsluiten bij een gemeente? Wat voor precedent schep je dan?

Mogen andere aannemers, projectontwikkelaars, huizenbouwers of pandjesbazen straks ook lenen bij de gemeente onder dezelfde voorwaarden? Een nieuw initiatief met alvast een mooi programma, 'help ik moet verduurzamen.'?

Als de lening doorgaat, we **nu al** verbonden partijen teveel hebben? Hoe zit het straks met aanbestedingen en projecten waar Helder Vastgoed zich op inschrijft, als de gemeente een gigantische lening van miljoenen heeft met hen?

Wij snappen dat de gemeente geknuffeld heeft met WSDH en Helder Vastgoed en in de woningbouwopgave een goede partner in WSDH en Vastgoed kunnen vinden. Soms zijn het net goede vrienden. Maar als mijn goede vriend een lening bij mij wilt van 100.000 euro, is dat niet twee stappen te ver om naar de bank te gaan, ook al geeft hij zijn huis als onderpand?

Natuurlijk wil je hem helpen, maar nee is ook een antwoord. Datzelfde geldt voor de garantie. Komt je geld dan ooit wel terug?

Moet een gemeente verantwoordelijk zijn voor invloeden van een commercieel bedrijf en haar bedrijfsresultaat? Zijn er niet al te veel van dit soort vrienden/verbonden?

Dat WSDH van haar leningen af wilt, als je financieel gezond bent, daar kan Behoorlijk Bestuur nog wel inkomen. Misschien wilt zij zelf dit voorstel zelf wel splitsen? Ook al betalen we een iets hogere prijs, wat wij niet verwachten want men streept alles weg, of levert het meer niets op. Bij de WSW krijgen we meer zekerheid, dat is ook wat waard? Maar als WSDH dit wel wilt, is het voordeel voor de gemeente dan 20 miljoen krediet, waar we wat mee kunnen? Het geld is al geleend, dat zou pas een mega investering kunnen zijn in

projecten waar Den Helder wat mee kan. Nieuwe sociale huizen, woningen voor ouderen, woningen voor jongeren. Dus niet zoals het gedachtengoed van Helder Vastgoed alleen de duurdere, luxere of maatschappelijk mooier makende? Kan dit college dan daarmee niet een prachtig project starten, dus niet het dijkproject, of station Zuid, dat wordt al geregeld, maar een echt plan voor juist deze huizen en niet een mini-percentage per project?

Voorzitter, zou Helder Vastgoed hier ook onderdeel van kunnen zijn, als er een mooi plan komt waar iedereen wat aan heeft. Maar gelijkheid troef, zou de voorwaarde niet moeten zijn dat wij bepalen waar we het geld van inwoners voor gebruiken, niet het bedrijf zelf? Wij van Behoorlijk Bestuur stellen voor dit voorstel dus aan te passen of te splitsen. Wij vinden het verschrikkelijk te lezen dat starters geen goedkopere huur of koopwoning kan krijgen. Wij vinden het dramatisch dat ouderen niet door kunnen stromen naar een appartement wat bij hun budget past. Dit is wat doorstroom tegenhoudt. Niet een tekort aan dure woningen, bibliotheken of plastic tegen gevels, hoe prachtig dit ook is of wordt, daar niet van, maar kleinere doorstroomwoningen, is daar niet een chronisch tekort van?

Mocht het relaas van Behoorlijk Bestuur nu weer vechten tegen de bierkaai zijn, er alsnog een raadsmeerderheid komt, dan graag willen wij een dringend advies meegeven. Net zoals met WSDH er prestatieafspraken gemaakt worden, maak ook voorwaarden voor Helder Vastgoed, en niet alleen het rentevoordeel voor ons. Onze goede vriend wil van die 100.000 euro ook een warmtepomp en een nieuwe garage en uitbouw bouwen. Dit wil niet zeggen, dat ik daarmee die 100.000 terugverdien. Dat is echt pas echt over 40 jaar, of als hij met winst 'hopelijk' verkoopt. Hoe kan de gemeente voorwaarden stellen waardoor Helder Vastgoed een plan van aanpak maakt voor ons met evaluatie per jaar, hoe zij dit binnen de termijn denken terug te hebben verdiend, met daarbovenop nog de 85 miljoen die Helder Vastgoed binnen 6 jaar moeten aflossen? Aantallen extra woningen, dat willen we zien. Als Helder Vastgoed wilt lenen, dan toch met de billen bloot? En niet over 40 jaar weer verlengen, zoals dat met veel leningen gebeurd is denkend aan februari toen Behoorlijk Bestuur ook al dezelfde discussie aanging en het toch gebeurde?

Dan een klein zinnetje waar men zo overheen kan lezen in dit stuk. Statutair is de zeggenschap van WSDH op dit moment 100% en zal in de toekomst in ieder geval boven de 50% blijven. Dit laatste wordt op dit moment in de statuten van HVBV aangepast. Als dit een niet al te technische vraag is, is het college in gesprek geweest of voornemens, een voorstel te doen om aandeelhouder te worden in Helder Vastgoed?

Waar de wethouder vorige vergadering nog bijna ging flyeren, hopen wij dat hij het ons niet kwalijk neemt? Het is toch niet moeilijk om Nee of mits of maar te zeggen tegen je vrienden?

Tot zover

Tweede termijn

Voorzitter, ik zal geen technische vragen stellen, maar probeer wel technisch inhoudelijk te reageren en hardop afvragen.

Geadviseerd besluit: Aan Helder Vastgoed BV (HVBV) een marktconforme lening te verstrekken groot € 45 miljoen waarmee zij kan blijven investeren in onze gemeente waarbij de financiering van HVBV naar de toekomst toe geborgd blijft en de financieringsverplichtingen jegens WSDH kunnen worden nagekomen.

Volgens ons voorzitter; door het gebruik van WAARBIJ, kan Helder Vastgoed dus niet meer investeren en hun lening aan WSDH NIET terugbetalen. Dus gaat de gemeente dit maar doen?

Dit is dan toch overduidelijk dat we dit, zonder duidelijk toekomstvisie, niet moeten willen op dit moment? Een opstart van 3 jaar, maar over 3 jaar toch weer 45 miljoen? Krijgen we dan dezelfde vraag nogmaals? Wat is het verschil tussen nu en 3 jaar? Want panden kunnen dan niet verkocht worden, omdat de gemeente dan het 1e hypotheekrecht heeft? Of gaat de gemeente die panden dan kopen? En over 6 jaar voor het laatste geld dan toch de aandelen in een verbonden partij?

(interruptie?, voorzitter, wij snappen dat het laatste hypothetisch is, maar zo zien wij dit voorstel ook, als de gemeente als bank wordt neergezet, zonder navraag. Dit college heeft al genoeg laten zien dat het geld zogenaamd tegen de plinten klotst, maar nog meer wordt uitgegeven aan zogenaamde verbonden partijen.)

Volgens het jaarverslag van woningstichting uit 2020 is de totale operationele kasstroom in de periode 2020 – 2024, 21,1 miljoen euro positief, dat is overigens nadat 20,8 miljoen euro is gebruikt ter financiering van investeringen in bestaand bezit (planmatig onderhoud). Er wordt voor 43,3 miljoen euro aan interne lening afgelost. Er zal de komende vijf jaar in totaal voor 40 miljoen euro aan nieuwe leningen moeten worden aangetrokken. Dit is 3 miljoen euro minder dan afgelost wordt aan oude leningen dus de totale leningenportefeuille neemt af. Wij noemen dit geen planning... Het was dus zelfs al bekend, komen er nu mee, het vooruitzicht is meer leningen, moet de gemeente dit dus doen? Was dit bedrag dan voor de 1e of de 2e afbetaling, want dan hebben ze nog even.

Punt c. van aanvragen van ons eigen vastgestelde beleidskader in 2019: de organisatie is wel in staat de verschuldigde aflossing en rente van de lening te voldoen. Vanuit het team dat de behoefte tot het afgeven van een garantie of lening signaleert, wordt contact opgenomen met de treasurer.

Maar ze hebben deze lening nodig om punt c nu al te halen bij een ander! (voor de 85 mil openstaand) Behoorlijk Bestuur wilt dan eerst garanties van Helder Vastgoed in plaats van andersom. Niet in panden en mooie woorden, maar in een gedegen exploitatieoverzicht.

Bankinstellingen verstrekken veelal pas leningen indien gemeentegarantie wordt verkregen, waardoor ze minder risico lopen. Dit betekent volgens Behoorlijk Bestuur, dat er helemaal niet met een bank gepraat is? Is het een aanname van het college dat het zo werkt? Met welke banken zijn er gesproken, behalve de gemeentelijke banken?

Behoorlijk Bestuur vraagt zich sterk af, hoe zien we dan zometeen? Als er getoetst wordt met de wet FIDO, of de verantwoording echt noodzakelijk was om als gemeente dit te doen en niet eerst naar een bank? (zoals het hoort) Als de raad dit voorstel goedkeurt, hoeft het dan niet meer? Zeker als wij naar punt 3 kijken in ons eigen beleidskader van de gemeente. Kan Den Helder Vastgoed aantonen dat ze zonder garantstelling geen lening kan krijgen? Kan Den Helder Vastgoed aantonen dat er meerdere financieringsbronnen zijn onderzocht?

Behoorlijk Bestuur heeft al een technische vraag gesteld naar de waarde van 80 miljoen BORG en hoe die is opgesteld. Welke panden, hoe/wie/wat/waar. In het toetsingkader evaluatie, over hoe ons beleid is opgesteld, is dit een kernwaarde. Er kan (moet) een zekerheid worden bedongen informatieplicht geldnemer/geldverstrekker. Overduidelijk is dit voorstel voor de raad is dit dus nog niet besluitrijp. We missen heel wat informatie. Ook is ons beleid garanties en geldleningen, uit 2019 heel duidelijk voor garanties en leningen. NEE TENZIJ: Voor Behoorlijk Bestuur is de NEE vrij duidelijk, de tenzij is nog niet eens voor de 5% uitgelegd in dit voorstel. Dus hoe kunnen wij dit dan goedkeuren als raad?

Voorzitter, op de gemeentesite staan begripshalve niet de stukken die we nodig hebben om te controleren. We kennen de ins- en outs niet van Helder Vastgoed. Geen cijfers, toekomstbeeld of kosten/baten analyse of exploitatieoverzicht is ons toegekomen. Zelfs niet onder geheimhouding. Dan kan men toch nooit het risico bepalen? Hoe kunnen wij een schuld van ruim 40 miljoen op ons nemen en geloven op blauwe, bruine of groene ogen dat wij dit nog terugzien. 40 miljoen euro... ik zeg het nogmaals. Over voorstel woningstichting willen we meedenken als zij dit ook willen, maar de lening voor Helder Vastgoed is volgens Behoorlijk Bestuur niet onderbouwd, niet wenselijk en is al helemaal niet het goede voorbeeld.

interruptie:

publiek belang: welk publiek belang? Er staat alleen verduurzaming en investering en onderhoud. Van wat. wie. hoe

Uitzondering: Wij zouden dit doen als uitzondering? Waarom is dit een uitzondering? het publieke belang wordt gediend en dat uit zich door het bijdragen aan een gemeentelijke doelstelling die de eigen inwoners ten goede komt. Als er een crisis komt, die hebben we al wat gehad de afgelopen jaren, dan is er dus een schuld van 40 mil aan de gemeente en 85 aan woningstichting. Hoe gaat u dit verkopen straks als college zijnde?

mogelijke tegenargumenten:

huizen bouw stopt:

- Er zijn toch meer aannemers dan Helder Vastgoed in Den Helder?
 - Het is een commercieel bedrijf. Ja, ze hebben een publieke functie, maar dat heeft woningstichting ook, die kan het wel betalen.
- ze bestaan pas 3 jaar. Waar is het 3 jaar geleden misgegaan dan, waardoor ze niet nu het geld terug kunnen betalen?

verduurzaming:

- in 2017 hebben wij het duurzaamheidsbeleid ingesteld. Helder Vastgoed wist dit al ten tijde van afsluiting lening in 2018. Hadden zij zich dit niet eerder kunnen realiseren dan? Wij vragen ons dan af, waar is het misgegaan in de bedrijfsvoering?
-

Technische gedeelte:

Mocht ik antwoord krijgen, pas ik mijn betoog aan.

1. Wat is de precieze boeterente in geld die betaald moet worden door de gemeente om de leningen af te lossen?
2. Met daaraan hangend, er staat dat dit tegen elkaar wegvalt, aflossing/boeterente. Waarop is dit gebaseerd of hoe moet ik dit zien, aangezien als iets afgelost wordt, een boete betaald moet worden, waartegen streept men dit weg? Kunt u mij dit uitleggen.
3. Hoeveel groei in aantallen woningen gaat de WSDH en HVBV wensen te verwezenlijken de komende 5 jaar? Dit kunnen ook nog niet vaststaande prognoses zijn, maar bijvoorbeeld basis voor prestatieafspraken.
4. Is er een investeringsplan of plan van aanpak of dergelijks in de trant, waar de 42 miljoen voor gebruikt gaat worden. Verduurzaming of investering of woningen is een dusdanig groot begrip. Ik mag aannemen dat een dergelijk plan er is, kunnen wij die ook inzien, waar geld in cijfers naar toe gaat?
5. Een concrete uitwerking van de plannen vindt nog plaats door WSDH, bankinstellingen BNG en NWB, WSW en gemeente. Is deze uitwerking er al, of gaan we iets beslissen zonder de cijfers te zien?
6. € 80 miljoen aan hypothecaire zekerheden (recht van 1e hypotheek) te vestigen op delen van het vastgoed.
 - a. Welke delen zijn dit dan?
 - b. Over welke en/of wat voor soort vastgoed spreken we dan?
 - c. Is hier een overzicht van?
 - d. Kan HVBV een pand, wat onderdeel is van deze € 80 miljoen tussentijds verkopen / verhuren of dergelijk aanpassen?
7. Hoelang en wat voor soort lening gaat de gemeente naar verwachting afsluiten t.b.v. HVBV?
8. € 650.000 is het totaalbedrag wat de gemeente uiteindelijk in de plus kan komen als we dit doorzetten als raad.

Als we dit niet doorzetten op dit moment, wat is dan de totaal plus die we ontvangen van WSDH, op dit moment door middel van rente van huidige leningen aan de gemeente, tot en met moment van aflossing? (dus totaalbedrag eigenlijk missen, als we ze gaan aflossen?)

wet fido

2. Past de aanvraag binnen het wettelijk kader?
 - a. Europees: er is geen sprake van ongeoorloofde staatssteun.
 - b. Wet Fido: er is sprake van een publiek belang. Dit betekent dat:
 - i. De investering binnen het gemeentelijk beleid past.
 - ii. De invloed van de gemeente op het betreffende beleidsterrein voldoende groot is.
 - iii. Er wordt verantwoord waarom de investering en gemeentelijke medewerking noodzakelijk is.
3. Heeft de instelling de gemeente nodig voor de financiering van de gewenste investering?
 - a. De aanvrager kan aantonen dat zij zonder garantstelling door de gemeente geen lening kan verkrijgen. Dit wordt aangetoond door minimaal twee verklaringen van kredietinstellingen te overleggen waaruit blijkt dat een lening zonder garantstelling niet mogelijk is.

- b. De aanvrager kan aantonen dat alle mogelijke (andere) financieringsbronnen door hem/haar zijn onderzocht.
- c. Het is niet mogelijk om de garantstelling bij een waarborgfonds onder te brengen.

5. Loopt de gemeente met de garantstelling een verantwoord risico?

- a. De aanvrager wordt in staat geacht om op langere termijn de rente en aflossing van de aangegane lening binnen haar exploitatie op te brengen. Deze beoordeling vindt plaats aan de hand van de financiële jaarstukken van de instelling of, indien van toepassing, door een waarborgfonds.
- b. De aanvrager heeft voldoende eigen vermogen.
- c. Toekomstige uitgaven en inkomsten kunnen worden opgevangen binnen de exploitatie van de aanvragende partij.
- d. Het gevaar voor moreel risico, tweede-ronde effecten en systeemrisico's is minimaal.

Beleidskader Garanties en geldleningen 2019

De gemeente streeft naar het zo beperkt mogelijk houden van het verstrekken van garanties en leningen. Het belangrijkste uitgangspunt op dit gebied is dat er door gemeente geen garanties en leningen meer worden verstrekt maar in de praktijk blijken er toch altijd weer uitzonderingen nodig. Overigens geldt er al een belangrijke beperking bij het verstrekken van garanties en leningen, namelijk dat deze het publieke belang moeten dienen. De gemeente moet voorzichtig en weloverwogen met de risico's om gaan en waar nodig maatregelen treffen om deze te beheersen. Risico's van het verstrekken van een lening of garantie zijn na toekenning nauwelijks meer beïnvloedbaar, immers ingrijpen bij een financieel slecht draaiende instelling is nagenoeg onmogelijk. Dit pleit voor een grondige en nauwkeurige toetsing van de instelling op het moment van de aanvraag, i.c. de procedurele en financiële toets. Met daarbij de vraag of en hoe snel een lening of garantie kan worden afgebouwd.

De verstrekking van leningen en garanties behoort niet tot de kerntaak van de gemeente. Dit pleit ervoor om te kiezen voor het beleidsuitgangspunt: nee, tenzij...

3.1. Individuele garanties en leningen Dit werkproces betreft de fases: aanvragen, beoordelen, verstrekken en beheersen van garanties en leningen aan derden.

3.1.1 Aanvragen

De belangrijkste voorwaarden voor het verkrijgen van een garantie of lening zijn:

- a. het publieke belang wordt gediend en dat uit zich door het bijdragen aan een gemeentelijke doelstelling die de eigen inwoners ten goede komt;**
- b. de organisatie is niet in staat zonder de garantie of lening de financiering rond te krijgen en;**
- c. de organisatie is wel in staat de verschuldigde aflossing en rente van de lening te voldoen. Vanuit het team dat de behoefte tot het afgeven van een garantie of lening signaleert, wordt contact opgenomen met de treasurer. Deze vraagt de benodigde basisinformatie op zoals weergegeven in de bijlage.**

Maar ze hebben deze lening nodig om punt c te halen! (plus de 85 mil openstaand)

Bijlage 1. Stappenplan als toetsingskader Bij een aanvraag moeten de volgende stappen worden doorlopen en de daarbij horende vragen naar tevredenheid worden beantwoord:

1. Voldoet de instelling aan de volgende criteria?

- a. De instelling moet een rechtspersoon zijn;
 - b. De doelstelling van de aanvrager is ideëel en niet gericht op het maken van winst** (vereniging/stichting). Dit moet blijken uit zowel de statuten als uit het feitelijk handelen van bestuurders/medewerkers;
 - c. De instelling moet, indien van toepassing, de benodigde vergunning(en) hebben voor de investering.
2. Past de aanvraag binnen het wettelijk kader?
- a. Europees: er is geen sprake van ongeoorloofde staatssteun;
 - b. Nederlands: Wet Fido: er is sprake van een publiek belang. Dit betekent dat:
 - i. De investering binnen het gemeentelijk beleid past.**
 - ii. De invloed van de gemeente op het desbetreffende beleidsterrein voldoende groot is.
 - iii. **Er wordt verantwoord waarom de investering en gemeentelijke medewerking noodzakelijk is.**
 - iv. **De verwachte baten dienen te worden gespecificeerd en verantwoord: - Wie heeft baat bij de af te geven lening of garantie? - Hoe groot is deze groep? - Hoe groot zijn de verwachte baten voor deze groep?**
 - c. Financiële verordening: er is een zekerheid bedongen, indien dit mogelijk was. Dit dient in principe het recht van eerste hypotheek of pandrecht te zijn. Bij voldoende zekerheidsstelling behoort de notariële volmacht ook tot de mogelijkheden.
3. Heeft de instelling de gemeente nodig voor de financiering van de gewenste investering?
- a. De aanvrager kan aantonen dat zij zonder garantstelling door de gemeente geen lening kan verkrijgen. Dit wordt aangetoond door minimaal één verklaring van een kredietinstelling te overleggen waaruit blijkt dat een lening zonder garantstelling niet mogelijk is;
 - b. De aanvrager kan aantonen dat mogelijke (andere) financieringsbronnen door hem/haar zijn onderzocht;
 - c. Het is niet mogelijk om de garantstelling bij een waarborgfonds onder te brengen.
4. Worden alle benodigde documenten aangeleverd? Het gaat om de volgende documenten en gegevens: