

Schriftelijke vragen



Onderwerp: "Schriftelijke vragen over de garantstelling en lening aan Helder Vastgoed BV en de financiële risico's voor de gemeente Den Helder"

Den Helder 9 december 2024

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Het recente verzoek van Helder Vastgoed BV om opnieuw een lening van 45 miljoen euro bij de gemeente Den Helder roept vragen op over de financiële risico's en de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de gemeente. Eerder verstrekke de gemeente eenzelfde lening, en nu blijkt dat zowel Helder Vastgoed BV als de Woningstichting Den Helder, waar deze commerciële tak direct aan gelieerd is, onder verscherpt toezicht staan van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Dit brengt grote zorgen met zich mee, zeker gezien het feit dat deze financiële constructie ogenschijnlijk functioneert als een nauwe verwevenheid tussen commerciële ambities en sociale taken.

Als gemeente dragen wij verantwoordelijkheid naar onze inwoners. Elke uitgave, lening of garantstelling moet niet alleen financieel te rechtvaardigen zijn, maar ook aantoonbaar bijdragen aan het algemeen belang van de gemeenschap. Wij hebben daarom scherpe vragen over de risico's die de gemeente loopt, de manier waarop deze constructie zich verhoudt tot de normen van de Aw, en hoe het college de balans bewaakt tussen financiële verantwoordelijkheid en maatschappelijke toegevoegde waarde. Ook willen we inzicht in de rol van de gemeenteraad, de mandaten van het college en de afspraken die mogelijk al zijn gemaakt met Helder Vastgoed BV.

Met deze vragen hopen wij de juiste duidelijkheid te verkrijgen om onze taak als volksvertegenwoordiger naar behoren uit te voeren en de belangen van onze inwoners voorop te stellen.

1. Achtergrond en risicoanalyse

1. Hoe beoordeelt het college de financiële gezondheid van Helder Vastgoed BV, gezien de recente plaatsing van de Woningstichting Den Helder onder verscherpt toezicht door de Autoriteit woningcorporaties (Aw)?

2. Welke concrete risico's ziet het college voor de gemeente als opnieuw een lening van 45 miljoen euro wordt verstrekt, in het bijzonder gelet op de signalen dat HVBV vanaf 2024 niet voldoet aan de financiële ratio's die door de Aw zijn gesteld?

2. Rol van de gemeente en mandaat

1. Hoe ziet het college de rol van de gemeenteraad in deze kwestie? Is de gemeenteraad betrokken bij de besluitvorming over het al dan niet verstrekken van de lening?
2. Kan het college bevestigen of dit verzoek valt binnen het mandaat van het college, of dat de gemeenteraad hierover moet besluiten?
3. Zijn er gesprekken gevoerd tussen het college en Helder Vastgoed BV over het verzoek voor een nieuwe lening? Zo ja, kan het college aangeven:
 - >Wanneer deze gesprekken plaatsvonden.
 - >Welke afspraken tijdens deze gesprekken zijn gemaakt.
 - >Wat de vervolgstappen zijn in deze gesprekken en besluitvorming.

3. Transparantie en voorwaarden

1. Welke specifieke zekerheidsstellingen worden door Helder Vastgoed BV geboden voor de lening, en op welke wijze wordt de waarde en robuustheid van deze zekerheden getoetst?
2. Hoe garandeert het college dat er geen risico's ontstaan voor de gemeentelijke begroting bij een eventueel falen van HVBV, bijvoorbeeld door een daling in de WOZ-waarde van het vastgoed dat als onderpand wordt gesteld?

4. Voortgang stadsvernieuwing

1. Welke afspraken zijn in het verleden gemaakt met Helder Vastgoed BV en de Woningstichting Den Helder over hun bijdrage aan stadsvernieuwingsprojecten en volkshuisvesting? Hoe worden deze afspraken gemonitord en geëvalueerd?
2. Hoe wordt gewaarborgd dat de financiële situatie van HVBV niet leidt tot vertraging of stagnatie van projecten in de stadsvernieuwing en woningbouw in Den Helder?

5. Relatie met toezichtmaatregelen

1. Hoe beoordeelt het college de bevindingen van de Aw dat HVBV vanaf 2024 niet aan de financiële ratio's voldoet? In hoeverre zijn deze bevindingen meegenomen in de overwegingen om een nieuwe lening te verstrekken?

2. Kan het college toelichten hoe het risico op het niet voldoen aan de interne leningaflossing in 2026 wordt beoordeeld en wat de impact hiervan zou kunnen zijn voor zowel HVBV als de gemeente?

6. Beoordeling en besluitvorming

1. Is er overwogen om een onafhankelijke financiële expert in te schakelen om de risico's en zekerheden van deze lening grondig te toetsen? Zo nee, waarom niet?
2. Welke afwegingen worden door het college gemaakt in het kader van de publieke en financiële verantwoordelijkheid van de gemeente bij het verstrekken van een lening aan Helder Vastgoed BV?
3. Hoe wordt de gemeenteraad geïnformeerd en betrokken in het proces van besluitvorming? Is de raad reeds geïnformeerd over de gesprekken met Helder Vastgoed BV en de mogelijke lening?

7. Over de scheiding en toezicht

1. Kan het college toelichten hoe de scheiding tussen Woningstichting Den Helder en Helder Vastgoed BV destijds tot stand is gekomen? Welke argumenten en juridische kaders lagen hieraan ten grondslag?
2. Hoe beoordeelt het college de stelling dat deze scheiding een "schijnconstructie" of "creatieve oplossing" kan lijken, gelet op de nauwe verwevenheid tussen de activiteiten van beide entiteiten?
3. Is het college van mening dat de huidige constructie schuurt met de normen en waarnemingen van de Aw, met name in relatie tot het verscherpte toezicht dat is opgelegd aan de Woningstichting?

8. Rol van Helder Vastgoed BV

1. Welke garanties kunnen worden gegeven dat er geen ongeoorloofde kruisfinanciering plaatsvindt tussen Woningstichting Den Helder en Helder Vastgoed BV, bijvoorbeeld via interne leningen of gedeelde kostenstructuren?
2. Hoe worden de activiteiten van Helder Vastgoed BV, zoals het onderhoud van sociale huurwoningen en commerciële activiteiten zoals het verhuren van garageboxen, gescheiden in de boekhouding? Kan dit worden onderbouwd met transparante rapportages?
3. Heeft de Aw expliciet uitspraken gedaan over de rol van Helder Vastgoed BV in het verscherpte toezicht? Zo ja, wat zijn deze bevindingen en hoe worden deze opgevolgd?

9. Impact op de gemeente

1. Hoe beoordeelt het college de mogelijke risico's dat de gemeente loopt door de verwevenheid van Woningstichting Den Helder en Helder Vastgoed BV, vooral gezien de mogelijke afhankelijkheid van gemeentelijke leningen?
2. Heeft het college inzicht in de financiële relatie tussen Helder Vastgoed BV en de Woningstichting, bijvoorbeeld in termen van doorlopende interne leningen of gedeelde financiële verplichtingen? Worden deze relaties beoordeeld door een onafhankelijke partij?
3. Hoe zorgt het college ervoor dat mogelijke verliezen of financiële risico's van Helder Vastgoed BV niet direct of indirect ten laste komen van de sociale huurders of de gemeente?

10. Beoordeling en toetsing

1. Is het college bereid om een onafhankelijke audit te laten uitvoeren naar de financiële en juridische verwevenheid tussen Woningstichting Den Helder en Helder Vastgoed BV? Zo nee, waarom niet?
2. Hoe wordt gecontroleerd dat de scheiding tussen Woningstichting Den Helder en Helder Vastgoed BV daadwerkelijk voldoet aan de wettelijke eisen en de normen van de Aw? Wordt hier bijvoorbeeld een jaarlijkse toetsing op uitgevoerd?
3. Hoe weegt het college de bevindingen van de Aw mee in de beslissing over de aangevraagde lening van 45 miljoen euro aan Helder Vastgoed BV?

11. Alternatieve financieringsopties

1. Hoe verklaart het college dat commerciële financiers volgens Helder Vastgoed BV wel bereid zijn leningen te verstrekken, terwijl de voorkeur toch wordt gegeven aan een gemeentelijke lening? Acht het college deze prioritering legitiem?
2. Hoe wordt voorkomen dat de gemeente als "vangnet" fungeert voor de commerciële activiteiten van Helder Vastgoed BV, in plaats van commerciële partijen die dit risico op zich zouden nemen?

12. Risico en maatschappelijke verantwoording

1. Hoe beoordeelt het college de balans tussen de risico's die de gemeente loopt bij het verstrekken van een lening of garantstelling aan Helder Vastgoed BV en de maatschappelijke voordelen die dit oplevert voor de inwoners van Den Helder?

2. Kan het college concreet aangeven hoe deze lening bijdraagt aan het algemene belang van de inwoners en hoe dit wordt gewaarborgd?
3. Welke waarborgen heeft het college ingesteld om ervoor te zorgen dat eventuele verliezen of financiële tegenvallers niet ten koste gaan van de gemeentelijke dienstverlening of financiële positie van de gemeente?
4. Hoe verantwoordt het college deze uitgave of garantstelling richting de inwoners, met inachtneming van de gemeentelijke taak om dienstbaar te zijn aan de gemeenschap?

Met vriendelijke groet,

Namens de fractie van Behoorlijk Bestuur voor Den Helder en Julianadorp,

S. Hamerslag.