
Raadscommissie Bestuur en Middelen

Portefeuillehouder: Kees Visser

Van team: Team Financiën

Adviseur: Jeroen Machgeels

E-mail: j.machgeels@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2021-031754**

Begrotingswijziging: **Nee**

Onderwerp: Voorstel met betrekking tot financiering Woningstichting Den Helder en Helder Vastgoed BV

Publiekssamenvatting:

Woningstichting Den Helder (WSDH) heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen om de resterende gemeentelijke leningenportefeuille ad € 42 miljoen onder te brengen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In het verlengde hiervan wordt verzocht voor de financiering van Helder Vastgoed BV (HVBV) een marktconforme lening van € 45 miljoen te verstrekken. Hiermee kan HVBV blijven investeren in onze gemeente en tegelijk blijven voldoen aan de volkshuisvestelijke (financiële) verplichtingen die zij heeft t.o.v. WSDH.

Geadviseerd besluit

1. Medewerking te verlenen aan het onderbrengen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) van de bij de gemeente resterende leningenportefeuille van WSDH groot € 42 miljoen;
 2. 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.
 3. Op grond van artikelen 160 lid 2 en 169 lid 4 Gemeentewet in samenhang met artikel 7, van de Financiële verordening gemeente Den Helder, verzoekt het college de raad om eventuele wensen en/of bedenkingen aan het college ter overweging mee te geven.
-

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

Van WSDH is het verzoek ontvangen om de resterende, bij de gemeente afgesloten, leningenportefeuille ad € 42 miljoen onder te brengen onder de borging van het WSW. De gemeente heeft destijds voor de financiering van volkshuisvestelijke projecten rechtsreeks leningen verstrekt aan WSDH en heeft hiervoor zelf ook financiering aangetrokken. Normaliter werden dergelijke leningen door corporaties bij bankinstellingen afgesloten en onder de borging van het WSW gebracht, waarbij de gemeente als achtervang een beperkt risico loopt. Het WSW is bereid om de leningen alsnog onder de WSW borging te brengen. Dit betekent concreet dat leningen door zowel gemeente als WSDH (onder het betalen van boeterente) op dezelfde dag worden afgelost en opnieuw gefinancierd onder borging van het WSW. Deze handelwijze zorgt voor zeer beperkte tot geen renterisico's voor zowel gemeente als WSDH. De betrokken bankinstellingen (BNG en NWB) zijn bereid om hier medewerking aan te verlenen.

In 2018 heeft een juridische splitsing binnen WSDH plaatsgevonden en is HVBV opgericht om zo onderscheid te kunnen maken tussen haar sociale- en meer maatschappelijk - commercieel gerichte activiteiten. Voor de financiering van HVBV heeft WSDH een interne lening verstrekt van € 130 miljoen. Op grond van de Woningwet dient HVBV in 2021 een derde deel van deze lening, i.c. € 45 miljoen, te hebben afgelost. Bankinstellingen verstrekken veelal pas leningen indien gemeentegarantie wordt verkregen, waardoor ze minder risico lopen. WSDH heeft de gemeente verzocht of het afgeven van een gemeentegarantie tot de mogelijkheden behoort of dat de gemeente rechtstreeks in de financiering kan voorzien. In dit laatste geval is HVBV bereid om voldoende hypothecaire zekerheid te verschaffen op het vastgoed van de BV. Hierdoor is het risico dat de gemeente loopt zeer beperkt. Een van de effecten van deze transactie is dat WSDH en HVBV voor de lange termijn de huidige lage rente kunnen vastzetten voor het financieren van hun woningen. En daarmee meer middelen kunnen inzetten voor investeringen en onderhoud en tevens de risico's in de exploitatie verkleinen.

Gezien het belang van het kunnen blijven investeren in onze stad door WSDH en HVBV in woningen en aanverwant vastgoed, mede in het licht van de ambitie tot groei van de gemeente en de verduurzamingsopgave, wil het college medewerking verlenen aan het overdragen van de leningen van de WSDH aan het WSW en het verstrekken van een lening aan HVBV. Vraag is of de raad daar wensen /of bedenkingen bij heeft.

Doelen en resultaten

Met het onderbrengen van de leningenportefeuille bij het WSW neemt het risico af dat de gemeente als directe geldschieter loopt. Door het (deels) inzetten van de vrijgekomen financieringsmiddelen bij HVBV wordt de continuïteit van de volkshuisvestelijke taken, die HVBV heeft op grond van haar statuten en artikel 45 van de Woningwet, mede geborgd. Hiermee wordt (indirect) een bijdrage geleverd aan door WSDH en HVBV statutair bepaalde werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting. In de praktijk blijft daardoor de belangrijke rol in de ontwikkeling van onze stad mogelijk: de ambities om meer woningen te realiseren en de verduurzaming te kunnen financieren.

Kaders en omstandigheden

Financiering via WSW en het verstrekken van een lening aan HVBV geschiedt in het kader van het publieke belang van de stadsontwikkeling en richt zich meer specifiek op het ondersteunen van instellingen die mede en uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting, zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. (Marktconforme) financiering voor het publieke belang past binnen de richtlijnen van het gemeentelijke Treasurystatuut, de beleidsnota gemeentelijke leningen- en garantstellingen 2019 en de richtlijnen t.a.v. ongeoorloofde staatssteun.

Argumenten en alternatieven

Borging WSW.

WSDH heeft medio 2021 bij de gemeente nog een zestal leningen lopen. De resterende hoofdsom bedraagt per 31 december 2021 ca € 42 miljoen. In overleg met de banken en het WSW wordt de

mogelijkheid geboden om het restant van de gemeentelijke leningen onder de borgingsfaciliteiten van het WSW te brengen.

Dit vindt plaats door een viertal leningen die de gemeente één op één heeft doorgeleend aan WSDH (€ 18 miljoen) af te lossen en opnieuw financieren bij de betreffende bankinstellingen. Een lening die deels is doorgeleend aan WSDH wordt door de bank gesplitst (€ 3 miljoen) en opnieuw gefinancierd. Ook wordt een lening door WSDH vervroegd afgelost (€ 20 miljoen). Deze laatste lening was voorheen één op één doorgeleend aan WSDH maar is recentelijk door de gemeente (onder het betalen van boeterente) vervroegd afgelost bij de BNG en opnieuw gefinancierd. Aflossing van deze lening door WSDH betekent dat een groot deel van de voor die lening betaalde boeterente wordt terugontvangen. Een concrete uitwerking van de plannen vindt nog plaats door WSDH, bankinstellingen BNG en NWB, WSW en gemeente. Zie het overzicht in bijlage 1 m.b.t. de specificatie van de leningen die WSDH bij de gemeente heeft.

Lening HVBV

WSDH en haar deelneming HVBV staan de komende jaren voor een grote maatschappelijke opgave. De gemeenteraad heeft aangegeven dat de gemeente in 2040 energie neutraal moet zijn, waarbij grote investeringen in de woningvoorraad van WSDH en HVBV van groot belang zijn. Het betreft hier bijna 40% van de woningen in Den Helder. De gemeente kan een belangrijke bijdrage leveren bij het aantrekken van financieringsmiddelen. Dit kan door naast medewerking te verlenen aan de WSW-borging door medewerking te verlenen bij de financiering van de activiteiten van HVBV.

Per 1-1-2018 is WSDH juridisch gesplitst en bestaat uit een sociaal deel (WSDH TI) en een meer maatschappelijk - commercieel deel (HVBV). De minister heeft toestemming gegeven voor deze splitsing onder de voorwaarde dat de door WSDH aan HVBV verstrekte interne lening van € 130 miljoen binnen 10 jaar in 3 tranches moet worden afgelost. De eerste aflossing dient uiterlijk op 31 december 2021 plaats te vinden. HVBV kan een dergelijke omvangrijke aflossing, gelet op de beperkte tijdsperiode die verlopen is na de oprichting, op dit moment niet uit haar bestaande middelen voldoen en dient hiervoor nieuwe financieringsmiddelen aan te trekken. De verwachting is dat HVBV in de toekomst wel in staat is om de 2^e en 3^e tranche aan aflossingen op de interne lening te kunnen voldoen uit de toekomstige kasstromen. Bij het financieren van vastgoed vragen banken, naast voldoende zekerheden, ook vaak een gemeentelijke garantstelling. Om deze reden verzoekt WSDH medewerking in de vorm van een gemeentelijke lening of -garantstelling. Omdat de risico's van een lening en garantstelling voor de gemeente gelijk zijn kan het aantrekkelijk zijn om zelf de financiering ter hand te nemen om de hoogte van de rente zo laag mogelijk te houden binnen de grenzen van marktconformiteit. Randvoorwaarde is wel dat er voldoende zekerheden worden afgegeven.

Wat de geboden zekerheden betreft is HVBV bereid om tegenover de lening van € 45 miljoen voor ca € 80 miljoen aan hypothecaire zekerheden (recht van 1^e hypotheek) te vestigen op delen van het vastgoed. Hiermee is het risico dat de gemeente bij deze lening loopt zeer beperkt. Over de condities waaronder een dergelijke lening aan HVBV kan worden verstrekt vindt nog overleg plaats en ook het marktconforme rentepercentage kan pas op het moment van afsluiten van de lening worden bepaald. Bij het bepalen van de condities worden de staatssteunrechtelijke uitgangspunten gehanteerd.

Staatssteun.

Om te voorkomen dat er bij het verstrekken van een lening aan HVBV sprake is van ongeoorloofde staatssteun is onderzocht aan welke vereisten de lening moet voldoen:

Randvoorwaarden voor het verstrekken van een lening zijn:

- Het verstrekken van een lening aan een onderneming mag niet resulteren in een economisch voordeel dat als staatssteun in de zin van artikel 107 lid 1 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie kan kwalificeren;

- De onderneming betaalt een marktconforme rentevergoeding overeenkomstig de Mededeling rente- en disconteringspercentages van de Europese Commissie (zie bijlage 2 tabel marktconformiteit staatssteun). Omdat de in de tabel gehanteerde rentepercentages als gevolg van de huidige marktrenteontwikkelingen kunnen afwijken is het ook toegestaan om, uitgaande van een voldoende zekerheidstelling, een tweetal realistische en actuele offertes van particuliere financiers (bankinstellingen) en/of benchmarkonderzoek als marktconform te zien;
- Het verstrekken van de middelen aan een onderneming mag uitsluitend in het kader van het publieke (algemene) belang. Art. 3 van de statuten van HVBV voldoet hieraan in die zin dat de vennootschap ten doel heeft het mede en uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting, zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Wel moet de zeggenschap van WSDH in HVBV meer dan 50% bedragen en niet overdraagbaar zijn aan derden. 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.
- Een gemeente mag op grond van de Wet Financiering Decentrale Overheden geen gelden uitzetten met uitsluitend het oogmerk om winst te maken (zgn. bankierfunctie). Omdat het hier een publiek belang betreft en het verplichte marktconforme tarief wordt ingegeven door Europese regelgeving m.b.t. staatssteun is hier geen sprake van.

Bestuurlijke vernieuwing

WSDH en HVBV zijn belangrijke maatschappelijke partners bij de (duurzame) ontwikkeling van onze gemeente. Dit voorstel draagt bij aan de continuïteit van die bijdrage.

Duurzaamheid

Met behulp van gemeentelijke financiering zijn zowel WSDH als HVBV beter in staat om bij te dragen aan de grote maatschappelijke opgave om te investeren in de verduurzaming van het woningbestand om zodoende in de toekomst energieneutraal te zijn.

Financiële consequenties

Het onderbrengen van de bestaande leningenportefeuille ad € 42 miljoen bij het WSW geschiedt door middel van:

- Het aflossen van een drietal leningen bij de NWB en lening UG 1988 van de BNG (in totaal ca € 18 miljoen). De kosten van aflossing en de boeterente worden door zowel gemeente als WSDH voldaan en vallen grotendeels tegen elkaar weg;
- Lening UG 1988.003 (ca € 3 miljoen) bij de BNG wordt gesplitst in een gemeentelijk deel (51,875%) en een WSW-deel (48,125%). De kosten van aflossing en de boeterente van het WSDH worden door zowel de gemeente als WSDH voldaan en vallen grotendeels tegen elkaar weg;
- Lening UG 2006.001 (€ 20 miljoen) bij de BNG is door de gemeente in februari 2021 reeds vervroegd afgelost. Het aflossen heeft tegen het betalen van een boeterente van ca. € 4 miljoen plaatsgevonden dat is meegefinancierd in de nieuwe gemeentelijke leningenportefeuille. Op de boeterente wordt jaarlijks afgeschreven wat tot een toename van de kapitaallasten heeft geleid. De lening is destijds één op één aangetrokken en doorgeleend aan WSDH. Met WSDH is afgesproken dat zij deze lening aflossen bij de gemeente (onder het betalen van de boeterente) en hiervoor een nieuwe lening onder WSW-borging afsluiten bij de BNG. Het van WSDH te ontvangen agio op deze lening bedraagt indicatief eveneens € 4 miljoen en compenseert de door de gemeente betaalde boeterente. Hiertegenover staat dat de huidige in de gemeentelijke begroting opgenomen renteopbrengst (3,875% a € 750.000) over de lening aan WSDH komt te vervallen. Dit wordt gecompenseerd door de van WSDH te

ontvangen boeterente. De te ontvangen boeterente wordt in mindering gebracht op de door de gemeente betaalde en geactiveerde boeterente.

- De gemeente verstrekt aan HVBV een marktconforme lening (indicatief 1,8% *) van € 45 miljoen. Deze wordt gefinancierd door enerzijds de van WSDH ontvangen aflossing van € 20 miljoen (zie punt c.) en een aanvullend bij de BNG aan te trekken lening van € 23 miljoen (indicatie ca 0,7%*). Concreet betekent dit dat de gemeente, als gevolg van de hogere in rekening gebrachte marktconforme rente jaarlijks een extra renteopbrengst heeft van ca € 650.000. De opbrengst zou (deels) ingezet kunnen worden om de woningbouwopgave te stimuleren of om de extra kosten van de gemeente bij de verduurzaming van wijken te financieren.

Concreet levert het onderbrengen van de leningen bij het WSW en het verstrekken van een (aanvullende) lening aan HVBV de gemeente een structureel voordeel op van:

Begroting 2022	Bedrag
Lagere renteopbrengst	€ 750.000 N
Compensatie boeterente **)	€ 750.000 B
Rente lening HVBV	€ 650.000 B
Totaal	€ 650.000 B

**) de feitelijke rentepercentages waartegen financieringsmiddelen bij de BNG worden aangetrokken en aan HVBV uitgeleend zijn afhankelijk van de op dat moment gehanteerde rentes op de kapitaalmarkt. Randvoorwaarde is het aantrekken en uitlenen van de gelden zo dicht mogelijk op elkaar plaats te laten vinden om (dag) schommelingen in de rentepercentages zoveel mogelijk te voorkomen. De daadwerkelijke financiële effecten voor de gemeente kunnen pas hierna worden bepaald. De in het voorstel opgenomen voorbeelden zijn indicatief.*

***) compenseert de lagere renteopbrengst*

Uitvoering en planning

Het college neemt na kennisneming van de wensen en/of bedenkingen een besluit. Het onderbrengen van de leningen bij het WSW en het verstrekken van een lening aan HVBV kan dan in het tweede halfjaar van 2021 plaats vinden maar uiterlijk op 31 december 2021.

Communicatie

De betrokken organisaties (banken, WSW, Autoriteit Woningcorporaties, WSDH en HVBV) hebben aangegeven in te stemmen met het onderbrengen van de bestaande leningen bij het WSW en de financiering van HVBV onderling wordt afgestemd.

Den Helder, 10 augustus 2021

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
J.A. (Jan) de Boer MSc.

secretaris
R.M. (Robert) Reus





Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2021-031754
Onderwerp	Voorstel met betrekking tot financiering Woningstichting Den Helder en Helder Vastgoed BV

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 10 augustus 2021,

besluit:

1. Medewerking te verlenen aan het onderbrengen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) van de bij de gemeente resterende leningenportefeuille van WSDH groot € 42 miljoen;
2. 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.
3. Op grond van artikelen 160 lid 2 en 169 lid 4 Gemeentewet in samenhang met artikel 7, van de Financiële verordening gemeente Den Helder, verzoekt het college de raad om eventuele wensen en/of bedenkingen aan het college ter overweging mee te geven.

Aldus besloten in de raadsvergadering van