

Garantiestellingen ten behoeve van de Woonagenda 2015

Tijdens de woontafelsessies is de noodzakelijkheid van het hebben van gemeentelijke financiële instrumenten naar voren gekomen. De gevraagde instrumenten zijn startersleningen, doorstroamleningen, duurzaamheidsleningen en gemeentegaranties.

Startersleningen en duurzaamheidsleningen hebben we al. Maar met name de duurzaamheidsleningen vragen om een verdere aanscherping. Deze leningen moeten meer afgestemd worden op de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van Roosendaal als duurzame en gezonde woonstad.

Gemeentegarantie is een instrument.

Het hebben van de mogelijkheid om een gemeentegarantie af te kunnen geven is noodzakelijk in die situatie waarin de markt faalt en daardoor het beoogde maatschappelijke doel van de ontwikkeling niet gerealiseerd kan worden.

Om dit instrument van voldoende validaties te voorzien zijn er beleidsregels ten aanzien van verstrekken van gemeentegaranties ten behoeve van de Woonagenda opgesteld. Deze beleidsregels worden gelijktijdig met de woonagenda vastgesteld.

Beleidsregels ten aanzien van gemeentegaranties.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal

Gelet op artikel 160 en 169 Gemeentewet, titel 4.3 Algemene wet bestuursrecht, de Financiële verordening 2015 en het Treasurystatuut 2009;

Besluiten vast te stellen de:

Beleidsregels voor gemeentegaranties 2015 ten behoeve van de Woonagenda.

1. Algemeen

Met deze regels wenst het college invulling te geven aan zijn bevoegdheid om gemeentegaranties te verstrekken in het kader van de Woonagenda. Deze bevoegdheid is gebaseerd op artikel 160 Gemeentewet. Dit betreft de algemene bevoegdheid om privaatrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, waartoe ook het garant staan voor derden toegerekend dient te worden.

Het gebruik van de bevoegdheid van het college om garanties te verstrekken vindt plaats binnen een stringent juridisch kader. Onder andere van toepassing zijn de Europese regels van Staatssteun, de wet fido, wet Houdbare Overheidsfinanciën, artikel 169 vierde lid Gemeentewet en de door de gemeenteraad vastgestelde financiële verordening. Deze beleidsregels kunnen niet afwijken van dit juridische kader en waar desondanks een strijdigheid aanwezig zou zijn dienen deze beleidsregels te wijken en zijn ze niet van toepassing.

2. Doelstelling

- a. Het op voorhand zoveel mogelijk helderheid verstrekken richting gemeenteraad en derden onder welke voorwaarden het college bereid is af te wegen gebruik te maken van zijn bevoegdheid tot het garant staan voor derden. Dit onverminderd de bevoegdheid van de gemeenteraad terzake.
- b. Het beoogde maatschappelijke doel is om waar de markt faalt onder voorwaarden een impuls te kunnen geven aan de Woonagenda zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad en passend binnen dat beleid en het onder punt 1 omschreven kader.

Deze regeling is bedoeld voor projecten van meerdere woningen in het kader van de Woonagenda. Voor particulieren kan een beroep worden gedaan op de verordening startersleningen, de beleidsregels starters- en duurzaamheidsleningen en de regeling "ik bouw betaalbaar in Roosendaal" (IBAR);

Los van eventuele besluiten op individuele garantstellingen zal het college in de Woonagenda concrete woonprogramma's voordragen waarbij het college zijn bevoegdheid tot het garantstellen met in achtname van deze beleidsregels in overweging zal nemen. Bij de vaststelling van deze woonprogramma's zal de gemeenteraad tevens gevraagd worden om zijn wensen en bedenkingen bij het verstrekken van garanties ter uitvoering van deze programma's kenbaar te maken. Deze woonprogramma's zullen een duidelijk omschreven financieel en maatschappelijk resultaat dienen te hebben.

4. Criteria voor het verlenen van garanties

Door het college worden twee soorten criteria gesteld:

- a. Harde criteria. Aan deze criteria dient te worden voldaan.
- b. Relatieve criteria. Deze criteria wegen in hun onderlinge samenhang mee bij het al dan niet garant staan. Deze criteria zijn op voorhand niet uitputtend op te schrijven. Ook indien er voldaan wordt aan alle genoemde relatieve criteria en harde criteria betekent dit niet dat daarmee een positief besluit volgt. Los van de bevoegdheid van de gemeenteraad zal het college steeds alle belangen voor de gemeente blijven wegen en steeds in redelijkheid kunnen besluiten om geen medewerking te verlenen.

5. Harde criteria

De volgende harde criteria gelden voor garantstelling.

1. Er dient te worden voldaan aan (Europese) wet en regelgeving, zo dient:
 - a. er sprake te zijn van de uitoefening van een publieke taak als bedoeld in artikel 2 wet fido;
 - b. er geen sprake te zijn van ongeoorloofde staatssteun;
2. Verder geldt dat:
 - a. degene aan wie de garantstelling wordt verstrekt een rechtspersoon dient te zijn;
 - b. de rechtspersoon dient zelf of in concernverband een aanmerkelijk eigen risico te lopen bij de beoogde ontwikkeling;
 - c. de rechtspersoon dient bereid te zijn volledige openheid van zijn financiële situatie te geven en deze desgevraagd (voor onderdelen) te voorzien van een accountantsverklaring;
 - d. de rechtspersoon dient desgevraagd volledige openheid te geven van alle aspecten van zijn initiatief, de financiële onderbouwing, de investeerders, de betrokkenen, etc;
 - e. bij een eventuele uitgevoerde toetsing van de bestuurders, beleidsbepalende personen en/of de investeerders in de rechtspersoon en/of diens moeder en/of dochtermaatschappijen dient een bibob advies niet tot een negatief advies te leiden. De rechtspersoon dient op verzoek medewerking te verlenen aan een dergelijke toets;
 - f. er geen sprake dient te zijn van het overschrijden van een plafond voor financiering in het kader van de Wet houdbare overheidsfinanciën en/of andere wetgeving en interne regelgeving met betrekking tot bijvoorbeeld het weerstandsvermogen.
 - g. besluiten of aanwijzingen van hoger overheden of daartoe bevoegde bestuursorganen geen belemmering voor medewerking mogen vormen;
 - h. indien de aanvrager onjuiste of bewust onvolledige informatie heeft verstrekt het verzoek wordt afgewezen;

6. Relatieve criteria

De volgende criteria wegen onder andere mee:

- a. De mate waarin het initiatief bijdraagt aan de uitvoering van de Woonagenda;
- b. De verhouding tussen de financiële inspanning van de gemeente gerelateerd aan het door de gemeente gewenste maatschappelijke resultaat;
- c. De mate waarin de rechtspersoon zijn (financiële) verplichtingen (richting de gemeente) kan nakomen;
- d. De (zakelijke) zekerheden die aan de gemeente worden verstrekt. Uitgangspunt is een eerste recht van hypotheek bij gemeentegarantie van vastgoedtransacties;
- e. De mate waarin de rechtspersoon eigen vermogen investeert;
- f. De mate waarin de rechtspersoon zelf daadwerkelijk risico loopt;
- g. De reputatie van initiatiefnemer en zijn referenties;

7. Voorwaarden aan de garantstelling

Onverminderd het bepaalde in deze regeling kunnen nadere voorwaarden aan een garantstelling worden gesteld:

8. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de derde dag na die van bekendmaking.