

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Krediet voor lening aan CPO De Driehoek.	
Raadsvergadering d.d.: 7 maart 2019	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Bergkamp	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk 1000165

Onderwerp

Krediet voor lening aan de vereniging De Driehoek

Te nemen besluit

1. De vereniging De Driehoek in Hattemerbroek als derde partij goed te keuren;
2. Een krediet beschikbaar te stellen van maximaal € 50.000,- ten behoeve van een geldlening aan de vereniging De Driehoek in Hattemerbroek voor de financiering van de extra kosten van het bouw- en woonrijp maken;
3. Begrotingswijziging 13 van 2019 vast te stellen.

Aanleiding

In 2016 is de gemeente een anterieure exploitatieovereenkomst aangegaan met de Vereniging “De Driehoek” voor ontwikkeling in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) van 11 woningen op de locatie De Driehoek in Hattemerbroek. In deze overeenkomst is opgenomen dat de benodigde gronden hiervoor door de vereniging worden gekocht van de gemeente. Op deze locatie is onder verantwoordelijkheid van de vereniging een nieuw inrichtingsplan vorm gegeven. De extra kosten voor het bouw- en woonrijp maken hiervan ten opzichte van het bestaande inrichtingsplan van de gemeente zijn, conform de overeenkomst, voor rekening en risico van de vereniging. Hiervoor is een raming van € 20.000,- in de overeenkomst opgenomen. Dit bedrag is in mindering gebracht op de grondkosten. Nu blijkt op basis van prijsopgaves, dat deze extra kosten (civiele aannemer en nutsbedrijven) maximaal ca. € 70.000,- gaan bedragen. Een verschil van € 50.000,-. De vereniging verzoekt de gemeente nu om € 40.000,- van deze extra meerkosten voor haar rekening te nemen.

Beoogd effect

Een oplossing voor het financieringsprobleem van de vereniging De Driehoek, zonder dat de gemeente hiervoor een extra investering moet doen.

Argumenten

1.1 Verstrekken van leningen en garanties en het aangaan van financiële participaties worden uitsluitend gedaan uit hoofde van de publieke taak aan door de gemeenteraad goedgekeurde derde partijen

In artikel 14 van de “Financiële verordening gemeente Oldebroek 2017” is bepaald dat leningen en garanties en het aangaan van financiële participaties uitsluitend worden gedaan uit hoofde van de publieke taak aan door de gemeenteraad goedgekeurde derde partijen. Als dit gebeurt, moet er in ieder geval sprake zijn van een algemeen maatschappelijk belang.

Vanuit het programma “Oldebroek voor Mekaar” worden inwoners gestimuleerd om zelf verantwoordelijkheid te nemen. Vanuit die gedachte is ook met de vereniging De Driehoek de anterieure exploitatieovereenkomst voor de ontwikkeling van 11 woningen op de locatie De Driehoek in Hattemerbroek aangegaan. Nu een van de leden van de vereniging De Driehoek wordt geconfronteerd met extra kosten voor het bouw- en woonrijp maken die niet door de hypotheekverstrekker worden gefinancierd, ligt het voor de hand om als gemeente mee te denken in een oplossing voor dit probleem van de vereniging. Een

oplossing is om de vereniging als gemeente een lening aan te bieden voor de kosten die niet door een hypotheekverstrekker worden gefinancierd. Hiervoor zal de vereniging De Driehoek als derde partij zoals bedoeld in de “Financiële verordening gemeente Oldebroek 2017” moeten worden goedgekeurd door uw raad.

2.1 De vereniging De Driehoek geeft aan dat de hypotheekverstrekker geen aanvullende lening verstrekt voor het financieren van de extra kosten voor het bouw- en woonrijp maken

De vereniging heeft in haar brief aangegeven dat de hypotheekverstrekker geen aanvullende lening verstrekt voor de extra kosten voor meerwerk van het bouw- en woonrijp maken. De gemeente heeft daarom een verzoek van de vereniging ontvangen om financieel bij te dragen in deze kosten (€ 40.000,-). Echter, omdat:

- de gemeente al een verlies genomen heeft van € 665.000,- op dit project,
- de gemeentelijke grondexploitatie hiervoor geen ruimte biedt,
- de met de vereniging gesloten overeenkomst ook duidelijk aangeeft dat het ontwikkelrisico bij de vereniging ligt,

zijn wij van mening dat een gemeentelijke financiële bijdrage in de extra kosten niet wenselijk is, een precedent schept en leidt tot een nog grotere verliesneming op dit project. Om de vereniging toch een oplossing te bieden, zijn wij voornemens de vereniging een lening aan te bieden ter hoogte van de kosten die aantoonbaar niet door een hypotheekverstrekker worden gefinancierd. Maximaal € 50.000,-. Ten behoeve van de lening zal met de vereniging een leningsovereenkomst worden aangegaan. Elke afzonderlijke lener (lid van de vereniging) zal hiervoor ook moeten tekenen en bij verkoop van de woning zal binnen de termijn van aflossing (5 jaar) de restschuld in een keer moeten worden terugbetaald aan de gemeente.

2.2 Het verstrekken van een lening heeft geen invloed op het begrotingssaldo

Het verstrekken van de lening is een balansaanleggenheid. Enerzijds neemt de gemeente een vordering op van de vooruitbetaalde kosten op de leningnemer (de vereniging), anderzijds financiert de gemeente de lening vanuit haar liquide middelen. Per saldo dalen de liquide middelen en stijgen de vorderingen (leningen). Behoudens de renteopbrengsten heeft het verstrekken van de lening geen effect op het begrotingssaldo.

3.1 Uw raad is het budgetrecht toegekend.

In artikel 189 van de Gemeentewet is vastgelegd dat uw gemeenteraad het budgetrecht heeft. Omdat voor de lening in de begroting geen budget beschikbaar is, wordt u voorgesteld hiervoor een budget beschikbaar te stellen en hiervoor de bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Kanttekeningen

2.1 De verantwoordelijkheid voor het meerwerk en de overschrijding van de overeengekomen bijdrage ligt bij de vereniging De Driehoek

In de “anterieure exploitatieovereenkomst locatie De Driehoek te Hattemerbroek” die met de vereniging is gesloten, is opgenomen dat:

- overschrijding van de kosten voor meerwerk voor rekening zijn van de vereniging;
- de gemeente op generlei wijze aansprakelijk of verantwoordelijk is voor het ontwikkelrisico op de exploitatie of onderdelen ervan.

Dit neemt onzes inziens niet weg dat we in het kader van “Oldebroek voor Mekaar” wel moeten zoeken naar een oplossing die voor beide partijen acceptabel is.

Financiën

De kosten voor het totale meerwerk bedragen maximaal € 70.000,-. Dit is € 50.000,- meer dan de € 20.000,- zoals geraamd in de anterieure overeenkomst. Dit is, gedeeld door 11 leden € 4.456,- per lid aan extra kosten. U wordt daarom voorgesteld om een krediet van maximaal € 50.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de gemeentelijke lening. Het rentepercentage wat we hiervoor hanteren bedraagt 1,5%. Dit is aan de bovenkant van de marktwaarde en ligt iets boven onze rekenrente van 1%. We lopen echter wel risico over de uitzetting, dus een percentage van 1,5% lijkt ons reëel. Als zekerheid wordt gesteld dat bij

verkoop van de woning de lening versneld wordt afgelost. De daadwerkelijke hoogte van de lening wordt bepaald op basis van het aantal leden dat door middel van een verklaring van de hypotheekverstrekker kan aantonen dat deze geen aanvullende financiering verstrekt.

Communicatie

Het CPO is inmiddels op de hoogte gebracht van ons voornemen om u voor te stellen een budget beschikbaar te stellen voor een lening. Ook is hen verzocht om middels een verklaring aan te tonen dat door de hypotheekverstrekker geen aanvullende financiering wordt verstrekt. Op basis van het aantal verklaringen die van de leden worden ontvangen, wordt de hoogte van de lening en het beschikbaar te stellen budget bepaald.

Vervolg

Na akkoord van uw raad zal met CPO de Driehoek een leningsovereenkomst worden gesloten. Op basis hiervan zal de lening inclusief rente binnen 5 jaar moeten worden terugbetaald. Als zekerheid voor de gemeente is opgenomen:

- dat elke afzonderlijke lener (lid van de vereniging) de leningsovereenkomst ook ondertekend;
- dat bij verkoop van de woning binnen de aflossingstermijn van 5 jaar de restschuld wordt voldaan aan de gemeente.

Bijlage(n);

- GR20190307 Concept raadsbesluit.

Oldebroek, 22 januari 2019.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris drs. M.G.M. van de Geijn,

, wnd. burgemeester J.F. Snijder-Hazelhoff.