

**Financieel memorandum  
Stichting LuttenbergWoont**

## **Inhoudsopgaaf**

<b>1. Bij wijze van inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Het Financieel Memorandum	
<b>2. Leeswijzer</b>	<b>4</b>
<b>3. Eigendomsposities Stichting</b>	<b>5</b>
<b>4. De planvorming</b>	<b>6</b>
<b>5. Een gemeentegarantie</b>	<b>7</b>
<b>6. Uitgangspunten van het financieringsontwerp</b>	<b>8</b>
6.1 Het financieringsontwerp	
6.2 Gemeentegarantie van € 643.636,-	
6.3 Lening zonder garantie € 656.364,-	
<b>7. Motivatie voor een garantstelling</b>	<b>9</b>
7.1 De financieringsblokkade	
7.2 Het terugdringen van een bancaire lening	
7.3 Indicatieve rentetarieven	
7.4 Verhaalsrechten	
7.5 Protocol aantrekken kapitaal	
<b>8. Meerjarenprognose (MJP) van de exploitatie</b>	<b>11</b>
8.1 Toelichting op de balans	
8.2 Toelichting op de resultatenrekening	
<b>9. Beperkt Overzicht van Bijlagen (bijlagen beschikbaar via digitale verzamelmap)</b>	<b>17</b>
<b>10. Aanbeveling en aandachtspunten bij de politieke besluitvorming</b>	<b>17</b>

## **1 Bij wijze van inleiding**

Maatschappelijk Financierien® is sinds zijn ontstaansgeschiedenis<sup>1</sup> doorontwikkeld tot een methode van financieren voor voorzieningen die niet langs economische weg haalbaar zijn. Dat zijn voorzieningen die tegen, of onder de kostprijs worden aangeboden. Veelal zijn dat voorzieningen in de sectoren sociale woningbouw, sport, cultuur en onderwijs. De methode Maatschappelijk Financierien® bewerkstelligt dat maatschappelijke organisaties (stichtingen) die dergelijke voorzieningen risicodragend financieren, realiseren, beheren en exploiteren, worden toegelaten tot de Nederlandse kapitaalmarkt<sup>2</sup>. Voor Stichting LuttenbergWoont, is het niet eenvoudig om kapitaal aan te trekken voor het revitaliseren van het voormalige klooster Maria-Oord. De Stichting heeft te maken met een financieringsblokkade<sup>3</sup>, omdat de Stichting niet kapitaalkrchtig genoeg is, geen winst beoogt en de waarde van het onderpand beperkt is. Om deze financieringsblokkade op te heffen, verlangen kredietverleners meer zekerheid voor de nakoming van betalingsverplichtingen voor rente en aflossing. Door een sterke zekerheid komt een financiering tot stand die anders niet, of gebrekkig tot stand zou komen. Toch is het opheffen van een financieringsblokkade nog geen modeleenvoud, omdat de wetgeving voor financieringen per sector verschilt en de gemeente Raalte gehouden is aan beleidsrichtlijnen.

De Gemeente Raalte is wellicht bereid om de Stichting LuttenbergWoont, te faciliteren voor het aantrekken van kapitaal voor de financiering van woonvoorzieningen in het voormalige klooster Maria-Oord. In voorbereiding daarop is overleg gevoerd met (vak)ambtenaren, het gemeentebestuur en het stichtingsbestuur, zodat alle betrokken partijen zich een beeld kunnen vormen van de aard en de werkingssfeer van deze financieringsmethode.

### **1.1 Het Financieel Memorandum**

Dit financieel memorandum verduidelijkt de werkingssfeer van deze financieringsmethode voor de financiering van woonvoorzieningen. Die verduidelijking verloopt via schema's die structuren visualiseren en de kenmerken van verbintenissen verduidelijken. Het financieel memorandum is een verzameldossier en een gebruikelijk communicatie instrument tussen het gemeentebestuur, ambtenaren, kandidaat kredietverleners en de Stichting LuttenbergWoont. Het financieel memorandum is een soort vademecum waarin de meest actuele informatie in de plaats treedt van bestaande informatie. Verouderde documenten komen daardoor te vervallen. De eindversie van het Financieel Memorandum is een compleet dossier, voorzien van bijlagen en documenten die volgen uit politieke besluitvorming. Deze eindversie is beschikbaar voor controles door een rekenkamer, of door financiële autoriteiten en voor archivering, zodat in een later stadium achterhaald kan worden op grond waarvan een garantstelling is verleend.

---

<sup>1</sup> De financieringsmethode is in zijn aard ontstaan aan het begin van de 19<sup>de</sup> eeuw.

<sup>2</sup> De markt van handelsbanken, ideële banken, sectorbanken, vermogensfondsen, pensioenfondsen, enz.

<sup>3</sup> De financieringsblokkade is toegelicht in paragraaf 8.2

## 2. Leeswijzer

Dit memorandum is de eindversie voor politieke besluitvorming van maart 2017 en behandelt de volgende onderwerpen van Maatschappelijk Financierien®.

### **Eigendomspositie Stichting (hoofdstuk 3)**

De grond (8105 AL 17 sectie C nummer 2643) is in eigendom verkregen via de aankoop door de Stichting LuttenbergWoont per 25 april 2014. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de toekomstige rechtsrelaties tussen de gemeente en de Stichting, omdat die rechtsrelatie relevant is voor de financiering, de eventuele garantie en het recht van hypotheek voor de gemeente.

### **De Planvorming (hoofdstuk 4)**

De planvorming is afgerond met de ondertekening van de aannemingsovereenkomst per 31 mei 2017, onder voorbehoud van het verkrijgen van een financiering. De aanneemsom omvat de revitalisering van het klooster en de realisatie voor 11 huurappartementen.

### **Een gemeentegarantie (hoofdstuk 5)**

De Stichting financiert en exploiteert de woningvoorzieningen. Dit hoofdstuk illustreert en beschrijft hoe de stichting zich contractueel verhoudt met de gemeente Raalte in relatie tot een eventuele garantie van een deel van de leensom en hoe de stichting zich verhoudt tot een kredietverlener die een financieringsaanvraag ontvangt voor een hoofdsom van € 1,3 miljoen.

### **Uitgangspunten van het financieringsontwerp (hoofdstuk 6)**

Dit hoofdstuk verduidelijkt hoe de hoofdsom van de lening tot stand komt geredeneerd vanuit het benodigde kapitaal minus de inbreng van privaat kapitaal. Dit hoofdstuk beredeneert de voorgestelde hoogte van een gemeentegarantie. Uit dit hoofdstuk blijkt ook dat, ondanks een eventuele garantstelling, het aantal kandidaat kredietverleners beperkt blijft.

### **Motivatie voor een garantstelling (hoofdstuk 7)**

Het verzoek voor een gemeentegarantie komt voort uit een financieringsblokkade voor deze sociale woningen met een lage huurprijs. Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de afzijdigheid van bancaire instellingen door onrealistische financieringsvoorwaarden te stellen en op de maatregelen die genomen zijn om de financiering haalbaar te maken en het opheffen van de financieringsblokkade.

### **Beperkt overzicht van bijlagen (hoofdstuk 8)**

Dit hoofdstuk introduceert de Meerjarenprognose (MJP) van de exploitatie tot en met 2026. In de paragrafen 8.1 en 8.2 volgen belangrijke inhoudelijke toelichtingen op de balansposities en op de resultatenrekening. Het hoofdstuk wordt afgerond met een grafiek die het verloop toont van de einstand van geldmiddelen van de stichting over de reeks van jaren tot 2026.

### **Beperkt overzicht van bijlagen (hoofdstuk 9)**

De tabel in hoofdstuk 9 toont een beperkt overzicht van de bijlagen. Alle bijlagen zijn via een digitale verzamelpagina beschikbaar gesteld aan de gemeente.

### 3 Eigendomspositie Stichting

De Stichting LuttenbergWoont heeft de grond aangekocht van de Stichting Zorggroep Raalte op 25 april 2014 tegen de koopsom van € 408.696,39 inclusief bijkomende kosten en lasten, vrij van hypotheekrechten en beslagen. Ten aanzien van erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen, lasten en beperkingen, bepaalt de leveringsakte (64426/NK) dat de Stichting LuttenbergWoont de erfdienstbaarheid aanvaardt voor processies naar plaatselijk gebruik en een afrekeningsplicht heeft tegenover de Stichting Zorggroep Raalte bij de verkoop binnen vijf jaar (vóór 25 april 2019) volgens een meerwaarde clausule. Het perceel met opstallen gelegen aan 8105 AL 17 is bekend bij de gemeente Raalte onder sectie C nummer 2643.

Schema 1 Eigendomspositie Stichting



#### Toelichting op het schema

De contra-verplichting tegenover de Stichting Zorggroep Raalte is opgenomen in de akte van levering onder 'F' vanaf 'erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen' en specifiek onder 'afdelingsplicht meeropbrengst'. Deze leveringsvoorwaarde is aangehaald omdat de gemeente het recht van hypotheek vereist, indien de gemeente eventueel garant staat tegenover een kredietverlener voor een deel van de lening die de stichting LuttenbergWoont aangaat. De leveringsakte is een bijlage in dit Financieel Memorandum.

#### 4 De planvorming

De Stichting LuttebergWoont heeft voor de planvorming de aannemingsovereenkomst van 13 maart 2017 getekend per 31 mei 2017, omdat de gestanddoeningstermijn per 1 juni 2017 zou vervallen. Deze overeenkomst vormt een bijlage van dit Financieel Memorandum. Zowel de overeenkomst alsook de onderbouwing en de juridische werkingssfeer van de aanneemsom zijn beoordeeld door onafhankelijk externe bureau. Zo zijn aanbevolen aanpassingen over de planvorming en de realisatie opgenomen in de technische omschrijving van (11 januari 2017) op aanwijzingen van 28 februari 2017 van het Bouwkundige adviesbureau (BAZ) uit Zwolle.

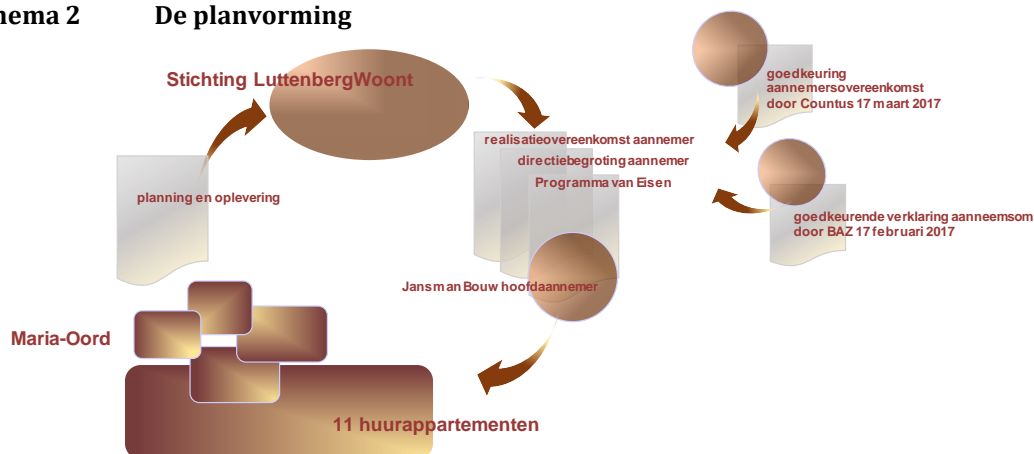
#### Aanbod Jansman Bouw BV

Het aanbod van Jansman Bouw BV van 1 februari 2017 sluit op € 946.000,- exclusief btw. Deze aanneemsom is door Bouwkundig adviesbureau BAZ uit Zwolle gecontroleerd. BAZ heeft een advies en een verklaring verstrekt (28 februari 2017) aan de Stichting over de compleetheid en de juistheid van het aanbod. Het advies van BAZ over nadere afspraken over meerwerk zijn vastgelegd in de directiebegroting van 13 februari 2017

#### Aannemingsovereenkomst Jansman Bouw BV

De aannemingsovereenkomst van Jansman Bouw BV van 13 maart 2017 is gecontroleerd door Countus accountants en adviseurs Zwolle. Na opmerkingen van Countus (Memo 3 maart 2017) is deze aannemingsovereenkomst, via een mailbericht van 17 maart 2017 akkoord bevonden door de jurist van Countus. De Stichting heeft de gestelde betalingstermijnen<sup>4</sup> en de wijze van facturatie beoordeeld en daarmee ingestemd, omdat sprake is van een vaste aanneemsom en Jansman Bouw BV uiteenlopend voorbereidend (teken)werk heeft geleverd voor de Stichting.

#### Schema 2 De planvorming



#### Toelichting op het schema

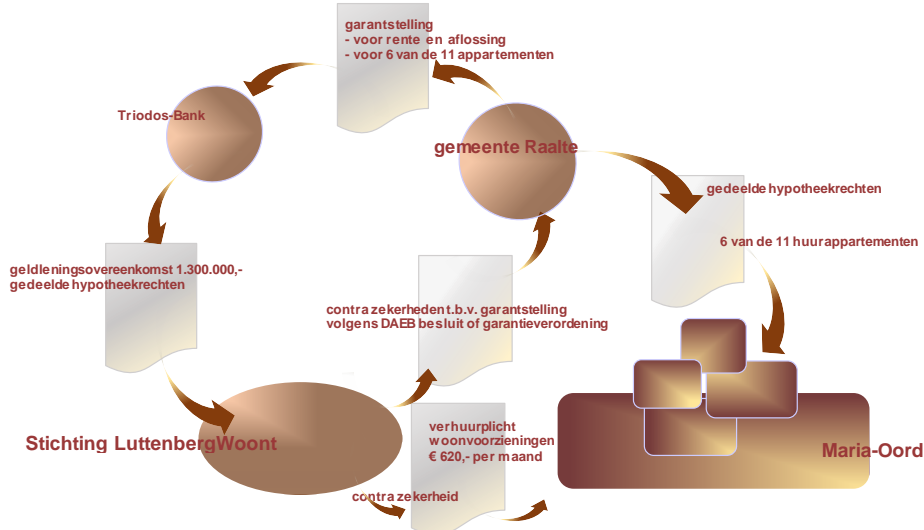
Bij ontbinding van de overeenkomst is de Stichting gehouden om de gemaakte kosten aan voorbereidingen door Jansman Bouw BV te vergoeden. De kosten zijn overeengekomen op een indicatief bedrag van € 12.500,- exclusief 10% opslag voor winst en risico. (prijspeil 2017).

## 5 Een gemeentegarantie

Bekend is dat de Stichting te maken heeft met een financieringsblokkade. De gemeente kan deze financieringsblokkades opheffen door garanties te verlenen tegenover kredietverleners, zodat de Stichting een geldlening kan aantrekken tegen gunstige voorwaarden. Het college is eventueel bereid een garantie te verlenen voor rente en aflossing, voor zover die garantie verloopt onder de gemeentelijke garantieverordening, die erin voorziet dat de gemeente het recht van hypotheek vestigt. Mede op grond van het DAEB-besluit<sup>5</sup> kan de gemeente aanvullende voorwaarden opleggen aan de Stichting LuttenbergWoont.

De Stichting LuttenbergWoont is de aangewezen kredietnemer. Rechtspersoonsrechtelijk gezien is een stichting een ideële rechtsvorm. Voor de financieringsmethode is de rechtsvorm en de rechtspersoonlijkheid minder relevant, want de financieringsmethode beschermt de woonvoorzieningen niet de rechtspersoon (stichting). Bij het ontwerpen van de garantstelling zijn juridische posities vergeven aan partijen, op basis van voorgeschreven doelstellingen of uitgangspunten. In deze financieringsopzet is de Stichting LuttenbergWoont grondeigenaar, kredietnemer, hypotheekverlener, risicodragend beheerder en exploitant. De gemeente Raalte heeft de positie van garantieverlener, hypotheeknemer en belangenbehartiger voor een deel van de bevolking die afhankelijk is van deze woonvoorzieningen onder de liberalisatiegrens<sup>6</sup>.

Schema 3 Gemeentegarantie



### Toelichting op het schema

Deze kringloop illustreert dat de gemeente een juridische positie inneemt, indien de Stichting in verzuim zou zijn tegenover een kredietverlener. In die situatie heeft de gemeente het recht van hypotheek op 6 van de 11 appartementen. De gemeente beschermt daarmee 6 van de 11 huurappartementen tegen openbare verkoop. De kredietverlener (Triodos-bank) heeft het recht van hypotheek op 5 van de 11 appartementen.

<sup>5</sup> Gemeenten hebben een besluit genomen over Dienst van Algemeen Economisch Belang

<sup>6</sup> Het betreft in dit geval woningen onder de 2<sup>de</sup> aftoppingsgrens van € 592,55 voor de kale huur per 2017

## **6. Uitgangspunten van het financieringsontwerp**

Het ontwerp van de financiering is ingegeven op basis van de bereidheid van de gemeente om een garantie te verstrekken voor de financiering van 6 van de 11 appartementen. Een ander uitgangspunt voor de financiering is de bereidheid van twee particuliere instellingen om het geleverde kapitaal voor de voorbereidingsfase via een lineair aflossingsschema over 10 jaar, tegen 0% rente terug te vorderen. Bovendien zijn drie lokale betrokken partijen bereid om een substantieel deel van het ingelegde kapitaal als een achtergestelde lening te beschouwen tegen 1% rentevergoeding. Gerekend is met subsidies van in totaal € 110.000,- vanuit de Provincie en andere fondsen (Coöperatiefonds, VSB, Anjerfonds, Leader). Deze uitgangspunten<sup>7</sup> zijn van invloed geweest voor het bepalen van de hoofdsom van een bancaire lening.

### **6.1 Het financieringsontwerp**

Het totale benodigde kapitaal is becijferd op € 1.300.000,- op basis van het actuele prijspeil per november 2017. Aan de hand van de aannemingsovereenkomst heeft het Bouwkundige Adviesbureau Zwolle (BAZ) op 3 november 2017 een voorstel voor prijsindexatie ingediend bij de Stichting (bijlage). Met dat gegeven is de lening bepaald op afgerond op€ 1,3 miljoen.

### **6.2 Gemeentegarantie van € 643.636,-**

De gemeentegarantie heeft betrekking op 6 van de 11 huurappartementen. De hoogte van de garantstelling is als volgt benaderd. De hoofdsom van de lening is € 1.300.000,- Daarop is in mindering gebracht € 120.000,-. Dat is een deel van het ingelegde kapitaal van de drie lokale betrokken partijen die daarmee een substantieel bedrag van € 210.000,- als achtergestelde lening beschouwen tegen 1% rente. Resteert € 1.180.000,- die voor 55% wordt voorgesteld als gemeentegarantiedeel, geredeneerd op basis van het uitgangspunt dat de gemeente voor 6 van de 11 appartementen garant zou willen staan ( $\frac{6}{11} = 55\%$ ). Via deze benadering is het verzoek aan de gemeente om garant te staan voor rente en aflossing voor een bedrag van € 643.636,-

### **6.3 Lening zonder garantie € 656.364,-**

Het voorgaande voorstel voor een lening op basis van gemeentegarantie resulteert in een lening zonder gemeentegarantie van € 656.364 (€ 536.364,- +€ 120.000,-) Hiervoor zijn drie kandidaat kredietleners benaderd. De Rabo-Bank Salland wijst de financieringsaanvraag af op grond van beleidsbepalingen die niet beschikbaar worden gesteld. De gestelde voorwaarde is feitelijk het verhogen van de huidige sociaal laag gehouden huurprijs van € 620,- per/maand. De Bank Nederlandse Gemeente (BNG) heeft in eerste instantie afwijzend gereageerd, omdat de Stichting geen 'klant' is van de BNG-bank. De Triodos-Bank is de enige kredietverlener die, in dit stadium, bereid is om de financieringsaanvraag in behandeling te nemen. De reactie van de kandidaat kredietverleners zijn als bijlagen beschikbaar gesteld in de digitale verzendmap.



## **7. Motivatie voor een garantstelling**

Samengevat verzoekt de Stichting LuttenbergWoont aan het gemeentebestuur garant te staan voor rente en aflossing voor € 643.636,- voor een lening met een rente vast periode van vijf jaar. Deze relatief korte garantietermijn van vijf jaar is ingegeven omdat de Stichting enkel de voorraad van sociale woningen wil bevorderen voor de lokale inwoners. Het voornemen van de Stichting is om de woningen om binnen vijf jaar te verkopen en de restant hoofdsom af te lossen. Daarbij komen de voordelen boven de verkoopkosten ten gunste van de statutaire doelstellingen van de Stichting volgens artikel 2 van de statuten. Dat is het veilig stellen van voorwaarden voor de continuïteit van de exploitatie van lokale woon- en zorgvoorzieningen. De motivatie voor de aanvraag van een gemeentegarantie heeft te maken met het volgende.

### **7.1 De financieringsblokkade**

De financiering is ontworpen tegen de achtergrond van het opheffen van de blokkade voor het financieren van deze woonvoorzieningen. Deze financieringsblokkade wordt gevormd door de financieringseisen van commerciële bancaire instellingen. De verhouding tussen de hoofdsom van de lening t.o.v. de marktwaarde van de woonvoorzieningen mag maximaal 80% zijn. Dit percentage wordt de 'Loan to Value' (LTV) genoemd en ontstaat indien de hoofdsom van de lening 80% is van de executiewaarde van de woonvoorzieningen bij aanvang van de lening. Dit LTV-percentage van 80% moet binnen vijf teruglopen naar 70%. Deze LTV eis is uiteraard niet realistisch en haalbaar voor sociale huurwoningen. Een andere ratio die een blokkade vormt, is de Lasten leningen Dekking (LLD). Dit percentage dient minimaal 7,5% te zijn en dat betekent dat de kale huur circa € 800,- per maand zou moeten zijn. In deze financieringsopzet en voor de kandidaat huurders is de kale huurprijs bewust bepaald op €620,- per maand.

### **7.2 Het terugdringen van een bancaire lening**

Met de twee aangehaalde particuliere instellingen wordt bedoeld op het Plaatselijk Belang die € 25.000,- heeft geleend aan de Stichting en de Stichting Sportbelangen die € 15.000,- heeft geleend aan de Stichting. Opgeteld is €40.000,- geboekt als 2 leningen over 10 jaar tegen een rentepercentage van 0% per jaar met een lineair aflossingsschema. Drie private partijen die in Memorandum niet bij naam worden genoemd, maar uiteraard wel bekend zijn bij de Stichting willen van het huidige restant van € 330.000,- bij het afsluiten van de voorgestelde lening met een gemeentegarantie € 120.000,- per 2018 terugontvangen. Deze drie private partijen laten daarmee € 210.000,- staan in de vorm van een achtergestelde lening tegen 1% rente, zodat de totale bancaire leensom wordt verlaagd naar € 1,3 miljoen.

### **7.3 Indicatieve rentetarieven**

De gehanteerde rentetarieven voor de financiering zijn gebaseerd op drie soorten leningen. Ten eerste zijn dat de twee leningen van twee particuliere instellingen (€ 40.000,-) tegen een rentepercentage van 0% voor 10 jaar. Ten tweede zijn dat de samengestelde leningen van drie private partijen van opgeteld € 210.000,- die tegen een vast rentepercentage van 1% voor 30 jaar vastgesteld. Ten derde is dat een gecombineerde lening van € 643.636,- met gemeentegarantie plus de lening van € 656.364,- zonder gemeentegarantie. Voor deze lening is een offerte aangevraagd bij Triodos-Bank met een indicatief rentepercentage van 2,65% met een rente vast periode van 5 jaar. Gelet op de relatief hoge rente en de hoge afsluitprovisie van 1% van de Triodos-Bank is het een overweging om de Bank Nederlandse Gemeente (BNG) opnieuw te benaderen om een rente-aanbod in te dienen. Wellicht kan de gemeente, als aandeelhouder van de BNG-Bank, hierin nog een rol van betekenis zijn.

### **7.4 Verhaalsrechten**

De noodzaak van een gemeentegarantie volgt uit de beperkte zekerheden voor een financier die de hoofdsom van € 1,3 miljoen financiert. De zekerheden, ook wel de verhaalsrechten, zijn beperkt, omdat de verkoopwaarde van de huurwoningen niet hoog worden getaxeerd. Verder bieden de pandrechten (de huur van € 620,- per/maand) voldoende dekking voor de exploitatie, alleen hebben die pandrechten betrekking op het niet gegarandeerde deel van de hoofdsom, ofwel 5 van de 11 huurwoningen. De gemeente vereist het recht van hypotheek, tegenover de garantstelling voor rente en aflossing en dat recht moet zich verhouden tot de hoogte van die garantie. Datzelfde geldt voor de Triodos-Bank die geen garantie heeft voor rente en aflossing voor 5 van de 11 appartementen. Gebruikelijk is hiervoor een hypotheekakte toe te passen met gedeelde zekerheden. De de lening van € 1,3 miljoen door de Triodos-Bank, is afhankelijk van het politieke besluit voor een gemeentegarantie. Momenteel worden de documenten vervaardigd om tegemoet te komen aan de voorwaarden van de Triodos-Bank.

### **7.5 Protocol aantrekken kapitaal**

Het aantrekken van het kapitaal onder gemeentegarantie verloopt volgens een protocol. Dat protocol wordt opgesteld in samenspraak met vakambtenaren, de Stichting LuttenbergWoont en de Triodos-Bank en wellicht ook met de BNG-Bank. Een onderdeel van het protocol is een definitief collegebesluit dat wordt opgesteld na de raadsvergadering van maart 2018 en kort vóór het aantrekken van het kapitaal op basis van de meest actuele modaliteiten van de lening en de eindversie van de geldleningsovereenkomst.

## 8. Meerjarenprognose (MJP) van de exploitatie

### Meer Jaren Prognose

### Stichting LuttenbergWoont

22-2-2018

bedragen in € 1.000

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Balans	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Bedrijfsgebouwen en terreinen	417	429	433	1.646	1.643	1.641	1.639	1.636	1.634	1.631	1.629	1.627
Vorderingen / voorraad / overig	166	11	203	7	5	5	5	5	5	5	5	5
Liquide middelen	22	38	0	55	23	19	17	16	15	16	17	20
<b>Totaal activa</b>	<b>605</b>	<b>477</b>	<b>636</b>	<b>1.708</b>	<b>1.671</b>	<b>1.665</b>	<b>1.660</b>	<b>1.656</b>	<b>1.653</b>	<b>1.652</b>	<b>1.651</b>	<b>1.652</b>
Eigen vermogen	24	14	113	102	88	96	104	115	126	139	154	170
Voorzieningen	38	71	71	-	10	30	51	72	94	116	139	162
Lening Particulieren (bestaand)	330	330	330	210	210	210	210	210	210	210	210	210
Lening Plaatselijk Belang (bestaand)	0,0%	-	25	23	20	18	15	13	10	8	5	3
Lening Stichting Sportbelangen (bestaand)	0,0%	-	15	14	12	11	9	8	6	5	3	2
Lening J. Jansman (bestaand)	0,0%	-	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Lening I bank (nieuw)	2,65%	-	-	1.300	1.271	1.241	1.211	1.180	1.148	1.115	1.081	1.046
Kortlopende schulden / overig	213	23	57	35	35	35	35	35	35	35	35	35
<b>Totaal passiva</b>	<b>605</b>	<b>477</b>	<b>636</b>	<b>1.708</b>	<b>1.671</b>	<b>1.665</b>	<b>1.660</b>	<b>1.656</b>	<b>1.653</b>	<b>1.652</b>	<b>1.651</b>	<b>1.652</b>
<b>Resultatenrekening</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Verhuur Maria Oord (kapel)	109	36	0	0	1	2	2	2	2	2	2	2
Bemiddeling	-	30	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verhuur appartementen	-	-	-	-	40	81	83	85	86	88	90	92
Serviceopbrengsten	-	-	-	-	6	12	13	13	13	13	14	14
Verkoop grond	-	-	198	49	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoop appartementen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>109</b>	<b>66</b>	<b>207</b>	<b>49</b>	<b>47</b>	<b>96</b>	<b>98</b>	<b>100</b>	<b>102</b>	<b>104</b>	<b>106</b>	<b>108</b>
Onderhoudskosten	-	7-	-	-	3-	6-	6-	6-	6-	6-	6-	6-
Overig onderhoud en energie	-	-	13-	6-	3-	6-	6-	6-	6-	6-	6-	6-
Verzekeringen en lasten	-	-	10-	5-	5-	10-	10-	10-	10-	11-	11-	11-
Accountantskosten	-	-	2-	2-	2-	2-	2-	2-	2-	2-	2-	2-
Beheerskosten	-	1-	1-	1-	2-	2-	2-	2-	2-	2-	2-	2-
Onvoorziene uitgaven	-	-	-	-	2-	4-	4-	4-	4-	4-	4-	4-
Reservering voorziening groot onderhoud	38-	38-	-	-	10-	20-	21-	21-	22-	22-	23-	23-
Verhuurdersheffing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bedrijfskosten	39-	7-	27-	22-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afschrijvingen activa (+ desinv.)	-	6-	16-	-	2-	2-	2-	2-	2-	2-	2-	2-
<b>Totaal kosten</b>	<b>76-</b>	<b>60-</b>	<b>68-</b>	<b>36-</b>	<b>28-</b>	<b>51-</b>	<b>52-</b>	<b>53-</b>	<b>54-</b>	<b>55-</b>	<b>56-</b>	<b>57-</b>
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>32</b>	<b>7</b>	<b>138</b>	<b>13</b>	<b>19</b>	<b>45</b>	<b>46</b>	<b>47</b>	<b>48</b>	<b>49</b>	<b>50</b>	<b>51</b>
Rentelasten	19-	17-	17-	27-	37-	36-	35-	34-	33-	33-	32-	31-
Incidentele bate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal resultaat voor VpB</b>	<b>13</b>	<b>10-</b>	<b>122</b>	<b>14-</b>	<b>17-</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>18</b>	<b>20</b>
Vennootschapsbelasting	-	-	22	3-	3-	2	2	3	3	3	4	4
<b>Totaal resultaat na VpB</b>	<b>13</b>	<b>10-</b>	<b>100</b>	<b>11-</b>	<b>14-</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>16</b>
<b>Bedrijfsres. voor afschr. (EBITDA)</b>	<b>32</b>	<b>12</b>	<b>154</b>	<b>13</b>	<b>22</b>	<b>47</b>	<b>48</b>	<b>49</b>	<b>50</b>	<b>51</b>	<b>52</b>	<b>53</b>
<b>Kasstroomoverzicht</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	
Bedrijfsresultaat	7	138	13	19	45	46	47	48	49	50	51	
Aanpassingen voor:												
- voorzieningen	33	-	71-	10	20	21	21	22	22	23	23	
- Afschrijvingen	6	16	-	2	2	2	2	2	2	2	2	
Cashflow	45	154	58-	32	68	69	71	72	73	75	76	
Veranderingen in werkkapitaal												
Vorderingen / voorraad / overig	155	192-	196	3	-	-	-	-	-	-	-	
Kortlopende schulden / overig	190-	34	22-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	35-	158-	173	3	-	-	-	-	-	-	-	
Rentelasten + VpB + incidentele baten/lasten	17-	39-	24-	33-	38-	37-	37-	36-	36-	35-	35-	
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>7-</b>	<b>43-</b>	<b>91</b>	<b>1</b>	<b>30</b>	<b>32</b>	<b>34</b>	<b>36</b>	<b>38</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	
(+des) Investerings vaste activa	17-	20-	1.213-	0	0-	0	0-	0	0	0-	0	
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>17-</b>	<b>20-</b>	<b>1.213-</b>	<b>0</b>	<b>0-</b>	<b>0</b>	<b>0-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0-</b>	<b>0</b>	
Aflossing (-) opname (+) lening Part. (bestaand)	-	-	120-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Aflossing (-) opname (+) lening PB (bestaand)	25	-	3-	3-	3-	3-	3-	3-	3-	3-	3-	
Aflossing (-) opname (+) lening Stichting SP (bestaand)	15	-	2-	2-	2-	2-	2-	2-	2-	2-	2-	
Aflossing (-) opname (+) lening bank I (nieuw)	-	-	1.300	29-	30-	30-	31-	32-	33-	34-	35-	
Aflossing (-) opname (+) lening J. Jansma	-	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>40</b>	<b>25</b>	<b>1.176</b>	<b>33-</b>	<b>34-</b>	<b>34-</b>	<b>35-</b>	<b>36-</b>	<b>37-</b>	<b>38-</b>	<b>39-</b>	
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>16</b>	<b>38-</b>	<b>54</b>	<b>32-</b>	<b>3-</b>	<b>2-</b>	<b>1-</b>	<b>0-</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
<b>Eindstand geldmiddelen</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>55</b>	<b>23</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	

De Meerjarenprognose (MJP) is opgebouwd uit drie onderdelen, namelijk de balansposten, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht gerekend vanaf 2015. Voor de financiering is een cijferopstellen gemaakt over een periode van 10 jaar tot en met 2026. In de periode vanaf 2018 wordt de nieuwe lening op de balans geactiveerd en de gevolgen daarvan zijn verwerkt. Vanaf 2019 worden de exploitatieresultaten uit de verhuuractiviteiten inzichtelijk gemaakt.

## 8.1. Toelichting op de balans

### 8.1.1 Bedrijfsgebouwen en terreinen

Het verloop van boekwaarden van bedrijfsgebouwen en terreinen tot en met 2021 is als volgt:

Balans	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bedrijfsgebouwen en terreinen	417	429	433	1.646	1.643	1.641	1.639

De investeringen in 11 sociale appartementen zal in 2018 en 2019 plaatsvinden. Voor een helder beeld is de complete investering geadmistreerd in 2018. De totale investering van € 1.3 miljoen (boekwaarde) is geboekt in 2018. De tabel hieronder toont het verloop van de boekwaarde van 2018. Alle bedragen zijn inclusief BTW (indien van toepassing).

Investeringen 22 februari 2018		maatschappelijk financier <sup>®</sup>	
<b>boekwaarde ultimo 2017</b>		€	<b>432.702</b>
investering			
bestrating	€ 30.000		
bouw (incl. btw)	€ 1.207.616		
bouwbegeleiding	€ 50.000		
asbest (incl. btw)	€ 93.000		
leges	€ 23.000		
bergingen	€ 14.000		
subsidie	€ (110.000)		
kappen bomen	€ 1.700		
	€ 1.309.316	€	1.309.316
reeds geïnvesteerd		€	(25.500)
nog te investeren		€	1.283.816
afboeking sloopvoorziening		€	(70.714)
<b>boekwaarde ultimo 2018</b>		€	<b>1.645.804</b>

De afschrijvingen op de gebouwen en terreinen zijn wettelijk beperkt tot € 2.400 per jaar. Fiscaal mogen appartementen worden afgeschreven tot de WOZ waarde. De boekwaarde ultimo 2018 bedraagt € 1,6 miljoen dat is € 146.891 per appartement exclusief investering in de bestrating. De verwachting is dat de WOZ minimaal € 150.000,- zal bedragen dat heeft tot gevolg dat er geen ruimte is voor afschrijvingen. Resteert de afschrijving op investering in de bestrating. Deze bedraagt € 2.400,- per jaar.

### 8.1.2 Eigen vermogen

De boekwaarde van het eigen vermogen stijgt vanaf 2019 door positieve exploitatieresultaten.

Balans	2017	2018	2019	2020	2021
Eigen vermogen	113	102	88	96	104

### 8.1.3 Voorzieningen

Vanaf de oplevering van de sociale huurappartementen (1 juli 2019) wordt een voorziening groot onderhoud gevormd van € 20.000,- per jaar (plus indexatie) t.b.v. de post voorzieningen.

Balans	2017	2018	2019	2020	2021
Voorzieningen	71	-	10	30	51

### 8.1.4 Leningen

De Stichting heeft eind 2017 € 395.000,- aan leningen van particulieren en stichtingen voor de financiering van de (aankoop) van gebouwen en terreinen en voor de ontwikkelingskosten.

Balans		2017	2018	2019	2020	2021
Lening Particulieren (bestaand)	1,0%	330	210	210	210	210
Lening Plaatselijk Belang (bestaand)	0,0%	25	23	20	18	15
Lening Stichting Sportbelangen (bestaand)	0,0%	15	14	12	11	9
Lening J. Jansman (bestaand)	0,0%	25	25	25	25	25
Lening I bank (nieuw)	2,65%	-	1.300	1.271	1.241	1.211

Onderstaand een korte toelichting per lening:

**- Lening Particulieren (bestaand) ad. € 330.000,-**

Een gedeelte van de particuliere financiers wordt afgelost (€ 120.000,-) waardoor de lening daalt van € 330.000,- naar € 210.000,-. De rente op deze lening bedraagt vanaf 1-7-2018 1%. De particulieren financiers hebben momenteel een hypothecaire zekerheid op het vastgoed. Deze zekerheid vervalt bij het aangaan van de nieuwe lening (€ 1,3 miljoen) voor de realisatie van de appartementen en de zekerheid gaat over naar de Triodos-Bank en de gemeente.

**- Leningen Plaatselijk Belang (bestaand) € 25.000,- + € 15.000,-**

Deze lening wordt in 10 jaar afgelost. Het betreft een renteloze lening.

**- Lening Stichting Sportbelang Plaatselijk Belangen (bestaand) ad. € 15.000,-**

Deze lening wordt in 10 jaar afgelost. Het betreft een renteloze lening.

**- Lening J. Jansman (bestaand) ad. € 25.000,-**

Deze lening wordt vooralsnog niet afgelost. Het betreft een renteloze lening.

**- Lening I bank (nieuw) ad. € 1,3 miljoen**

Dit betreft de lening van de Triodos-Bank voor de financiering van de realisatie van de huurappartementen. De lening wordt in 30 jaar afgelost op basis van annuïteiten. De indicatieve rente bedraagt 2,65% (rentevast periode van 5 jaar). Als zekerheden wordt een gemeentegarantie van € 643.636,- en een (gedeelte) hypothecaire zekerheid verstrekt.

## 8.2. Resultatenrekening

### 8.2.1 Opbrengsten

Het verloop van de opbrengsten is als volgt:

<b>Resultatenrekening</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Verhuur Maria Oord (kapel)	0	0	1	2	2
Bemiddeling	8				
Verhuur appartementen	-	-	40	81	83
Serviceopbrengsten	-	-	6	12	13
Verkoop grond	198	49	-	-	-
Verkoop appartementen	-	-	-	-	-
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>207</b>	<b>49</b>	<b>47</b>	<b>96</b>	<b>98</b>

Onderstaand een korte toelichting per relevante opbrengstpost:

#### - Verhuur Maria Oord (kapel)

De kapel zal na oplevering (1-7-2019) worden verhuurd aan plaatselijke maatschappelijke instellingen. De verwachting is dat dit per jaar € 2.000,- aan opbrengsten zal genereren.

#### - Verhuur appartementen

Na oplevering (vanaf 1-7-2019) worden de appartementen verhuurd voor gemiddeld € 620,- per appartement per maand. De verhuur in 2019 betreft een half jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%. Daarbij is rekening gehouden met een leegstandspercentage van 2,5%.

#### - Serviceopbrengsten

De toekomstige huurders betalen maandelijks servicekosten van € 95,- per appartement per maand. De serviceopbrengsten worden jaarlijks geïndexeerd met 2%. Daarnaast is rekening gehouden met een leegstandspercentage van 2,5%.

#### - Verkoop grond

In 2017 is de grond verkocht voor een bedrag van € 198.000 (excl. BTW) aan de aannemer die daarop 8 koopappartementen realiseert. De betaling van de grond is in het boekjaar 2018. De aannemer draagt bij in enkele ontwikkelingskosten van de 11 appartementen voor een bedrag van € 49.000,-. Dit bedrag wordt gefactureerd in 2018.

## 8.2.2 Kosten

<b>Resultatenrekening</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Onderhoudskosten	-	-	3-	6-	6-
Overig onderhoud en energie	13-	6-	3-	6-	6-
Verzekeringen en lasten	10-	5-	5-	10-	10-
Accountantskosten	2-	2-	2-	2-	2-
Beheerskosten	1-	1-	2-	2-	2-
Onvoorziene uitgaven	-	-	2-	4-	4-
Reservering voorziening groot onder	-	-	10-	20-	21-
Bedrijfskosten	27-	22-			
Afschrijvingen activa (+ desinv.)	16-	-	2-	2-	2-
<b>Totaal kosten</b>	<b>68-</b>	<b>36-</b>	<b>28-</b>	<b>51-</b>	<b>52-</b>

Onderstaand volgt een korte toelichting op relevante kostenposten. Alle kosten worden jaarlijks geïndexeerd met 2%.

### - Onderhoudskosten

De kleine onderhoudskosten zijn jaarlijks begroot op € 5.500,-. Ofwel € 500 per appartement.

### - Overig onderhoud en energie

Het overig onderhoud en energie zijn begroot op € 5.500,-. Ofwel € 500 per appartement. De energie betreft de energiekosten van de algemene ruimten.

### - Verzekeringen en lasten

De verzekeringen en lasten zijn begroot op € 9.500,- per jaar. Ofwel € 867,- per appartement.

### - Accountantskosten

De accountantskosten worden begroot op € 1.500,- per jaar.

### - Beheerkosten

De beheerkosten zijn begroot op € 1.833,- per jaar.

### - Onvoorzien

De onvoorziene kosten zijn begroot op € 3.666,- per jaar.

### - Reservering groot onderhoud

Jaarlijks wordt een bedrag van € 20.000,- voor groot onderhoud gereserveerd.

### - Bedrijfskosten

Dit betreffen advieskosten en de afsluitprovisie van de Triodosbank van 1% van de hoofdsom.

### - Afschrijvingskosten

De investering in de bestrating wordt met 8% per jaar afgeschreven.

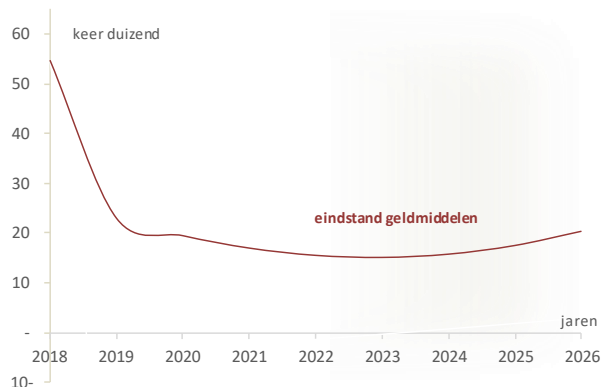
### 8.2.3 Resultaat

Resultatenrekening	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>138</b>	<b>13</b>	<b>19</b>	<b>45</b>	<b>46</b>
Rentelasten	17-	27-	37-	36-	35-
Incidentele bate	-	-	-	-	-
<b>Totaal resultaat voor VpB</b>	<b>122</b>	<b>14-</b>	<b>17-</b>	<b>9</b>	<b>11</b>
Vennootschapsbelasting	22	3-	3-	2	2
<b>Totaal resultaat na VpB</b>	<b>100</b>	<b>11-</b>	<b>14-</b>	<b>7</b>	<b>9</b>

Het negatieve resultaat in 2019 wordt veroorzaakt doordat de appartementen voor een half jaar zijn verhuurd. Daar staat tegenover dat de rentelasten van de leningen in 2019 voor een heel jaar gelden. Na 2019 ontstaat een positief resultaat waardoor vennootschapsbelasting moet worden betaald door de Stichting.

Om het eindresultaat aan cijfermateriaal inzichtelijker te maken voor de besluitvorming over een gemeentegarantie, is het financiële verloop van geldmiddelen in een grafiek voorgesteld. De grafiek toont een financieel neutraal verloop van geldmiddelen in de exploitatieperiode na afronding van de investeringen, op basis van de planvorming en oplevering medio 2019.

**Grafiek 1 Verloop van financiële verwachting**



#### Toelichting op de grafiek

Voor het ontwerp van de financiering heeft de Stichting als centraal uitgangspunt gesteld dat de huurprijs van de appartementen acceptabel laag moet blijven. De financiering is ontworpen op basis van de haalbare en relatief lage (kale) huursom van € 620,- per/maand per appartement. De (kale) huurprijs wordt verhoogd met € 95,- per/maand per appartement voor servicekosten. In dit scenario is gerekend met een leegstandrisico van 2,5% vanwege de huidige belangstelling van kandidaat huurders. Tegenover de eindstand aan geldmiddelen staan uitgaven voor het periodieke groot onderhoud. De exploitatie voorziet in de opbouw van voorzieningen voor de bekostiging van het periodieke groot onderhoud.



## 9. Beperkt overzicht van bijlagen

Alle bijlagen zijn beschikbaar gesteld in de vorm van een digitale verzamelmap.

	Onderwerp	Soort document	Datum
1	Eigendomspositie	Leveringsakte grond	25 april 2014
2	Planvorming	Aannemingsovereenkomst	31 mei 2017
3		Technische omschrijving	11 januari 2017
4	Financieringsaanvraag	1 <sup>ste</sup> Afwijzing Rabo-Bank Salland	28 juli 2017
		2 <sup>de</sup> Afwijzing Rabo-Bank Salland	28 december 2017
		Afwijzing BNG-Bank	7 september 2017
5	grond verkoop	Koopovereenkomst	16 februari 2017
6		Addendum	16 februari 2017
6		Situatieschets	15 november 2016
7	BAZ Prijsindexering	Memo advies prijsstijging	3 november 2017

## 10. Aanbeveling en aandachtspunten bij de politieke besluitvorming

Dit Financieel Memorandum is een openbaar document en vormt een bijlage voor de politieke besluitvorming voor een eventuele gemeentegarantie. Benadrukt wordt dat de financiering is ontworpen op basis van de laagst mogelijke gemiddelde (kale) huurprijs van € 620,- <sup>per</sup>/maand per appartement. Bekend is dat een gemeentegarantie de huidige financiële blokkade opheft, maar dan nog is het opvallend dat de enige overgebleven bancaire instelling (Triodos-Bank) een relatief hoge rente verlangt van indicatie 2,65% plus een hoge afsluitprovisie van 1% van de hoofdsom (€ 13.000,-). Goed beschouwd komen de financiële marges niet voldoende ten gunste van de huurders.

### Aanbeveling inschakelen BNG-Bank

Tegen deze achtergrond is het een aanbeveling om bij de politieke besluitvorming alsnog de BNG-Bank te verzoeken een voorstel in te dienen. De huidige afzijdigheid van BNG-Bank is ingegeven door de relatief kleine leensom van € 1,3 miljoen in combinatie met de garantstelling.

### Aandachtspunten

Bij de behandeling van de conceptdocumenten is terecht gewezen op de financieel nadelige effecten in de exploitatie bij de eventuele verkoop van afzonderlijke appartementen door de Stichting. In dat kader is het een aandachtspunt om een eventuele gemeentegarantie te voorzien van een verkoop regulerend beding. Feitelijk dient de Stichting de verkoop van de appartementen zoveel mogelijk als één geheel aan te bieden binnen een zo kort mogelijk termijn. Daarmee vervalt ook de gemeentegarantie. Tot slot wordt benadrukt dat de offerte van de Triodos-Bank weliswaar een positief signaal is, maar nog geen zekerheid is. Momenteel wordt gewerkt aan de vereiste documenten, om te voldoen aan de gestelde voorwaarden.