

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP : Garantstelling Mariaoord

ZAAKNUMMER : 5431-2018

B&W VERGADERING : 20 maart 2018

AGENDACOMMISSIE : 26 maart 2018

RAADSVERGADERING : 19 april 2018

PORTEFEUILLEHOUDER : dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

BEHANDELEND AMBTENAAR : Rineke Bugter
telefoon: 0572-347607, e-mail: rineke.bugter@raalte.nl

FATALE TERMIJN(EN) :

BIJLAGE(N):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Bijlage Collegevoorstel
2. Bijlage Verzoek garantstelling
3. Bijlage Financieel memorandum
4. Bijlage Garantstellingsovereenkomst

RAADSVORSTEL

RAADSVERGADERING : 19 april 2018

ZAAKNUMMER : 5431-2018

ONDERWERP : Garantstelling Mariaoord

VOOR INFORMATIE : Rineke Bugter
: telefoon: 0572-347607, e-mail: rineke.bugter@raalte.nl

SAMENVATTING

Stichting Luttenberg Woont heeft een verzoek voor gemeentegarantie ingediend voor de verbouw van voormalig Mariaoord in Luttenberg. Garantstelling is een belangrijk instrument om initiatieven met een publiek of maatschappelijk beleidsdoel in de gemeente Raalte te kunnen verwezenlijken. Kort samengevat faciliteert de gemeente organisaties bij het aantrekken van een lening, door als gemeente op te treden als garantsteller voor de partij die het geld uitleent. Hiermee kunnen wij als gemeente indirect het realiseren van maatschappelijke doelen ondersteunen. Het college heeft het voornemen een garantstelling te verlenen en vraagt daarom de wensen en bedenkingen van de gemeenteraad.

BESLISPUNTEN

1. Kennis te nemen van het ontwerp besluit tot:

- a. het verlenen van een garantstelling aan de Stichting Luttenberg Woont voor een geldlening van € 643.636 voor een periode van 5 jaar voor de realisatie en verhuur voor 6 huurappartementen op de locatie Mariaoord te Luttenberg
- b. het sluiten van een garantstellingsovereenkomst waarin de voorwaarden zijn opgenomen die aan de garantstelling zijn verbonden.

2. Wensen of bedenkingen kenbaar te maken aan het college ten aanzien van het ontwerp besluit tot:

- a. het verlenen van een garantstelling aan de Stichting Luttenberg Woont voor een geldlening van € 643.636 voor een periode van 5 jaar voor de realisatie en verhuur voor 6 huurappartementen op de locatie Mariaoord te Luttenberg
- b. het sluiten van een garantstellingsovereenkomst waarin de voorwaarden zijn opgenomen die aan de garantstelling zijn verbonden.

INLEIDING

Garantstelling is een belangrijk instrument om initiatieven met een publiek of maatschappelijk beleidsdoel in de gemeente Raalte te kunnen verwezenlijken. Kort samengevat faciliteert de gemeente organisaties bij het aantrekken van een lening, door als gemeente op te treden als garantsteller voor de partij die het geld uitleent. Hiermee kunnen wij als gemeente indirect het realiseren van maatschappelijke doelen ondersteunen.

Enige tijd geleden is het leegstaande voormalig verzorgingshuis Mariaoord in Luttenberg door de plaatselijke gemeenschap (verenigd in de Stichting Luttenberg Woont) aangekocht. Zij hebben een plan ontwikkeld om dit pand te transformeren naar 11 huurappartementen. Naast de verbouw in 11 huurappartementen zal er achter op het terrein ook een gebouw met 8 nieuwbouwoopappartementen worden gerealiseerd. De financiering van de realisatie van koopappartementen zal plaatsvinden door de verkoopopbrengsten en valt buiten het verzoek tot garantstelling.¹

De garantstelling wordt gevraagd voor de transformatie van het voormalige Mariaoord in huurappartementen. In een eerder stadium heeft de Stichting verzocht om garantstelling voor de realisatie van alle 11 huurappartementen. Echter na overleg met de gemeente en onze bedenkingen over het verhuurrisico van 11 appartementen heeft de stichting besloten 5 van de 11 appartementen de komende jaren te verkopen. De Stichting Luttenberg Woont zal in eerste instantie alle 11 appartementen beheren en verhuren en heeft het voornemen 6 appartementen te behouden voor de sociale huurvoorraad waardoor het verhuurrisico op termijn beperkt blijft. De overige 5 appartementen zullen de komende jaren worden verkocht. De garantstelling beperkt zich dus ook tot deze 6 sociale huurappartementen.

De stichting heeft als doel sociale huurappartementen voor Luttenberg mogelijk te maken. Zij willen de ontwikkeling op gang brengen maar geven daarbij aan voor de toekomst niet perse de partij te hoeven zijn die deze in lengte van jaren blijft exploiteren. De 6 appartementen waar nu garantstelling voor wordt gevraagd zullen in principe voor een periode van 5 jaar in bezit zijn van de Stichting. De doelstelling is om binnen deze 5 jaar een partij te vinden die deze huurwoningen na deze 5 jaar overneemt en sociaal gaat verhuren. Naast de appartementen is er ook een kapel (gemeenschappelijke ruimte) en klein zorgpunt in het pand. De doelgroep zal met name senioren betreffen (het is een nultredencomplex met lift).

Het verzoek is getoetst aan de beleidsnota garantstellingen en bij de beoordeling van het verzoek is gekeken naar de volgende punten:

- 1. Is er sprake van publiek belang voor gemeente Raalte?*
- 2. Is er sprake van zwaarwegend belang?*
- 3. Is er sprake van een gedegen (financiële) situatie instelling?*

¹ De start bouw van het totale project Mariaoord kan van start als 7 van de 8 koopappartementen zijn verkocht. Op dit moment zijn er 6 van de van de 8 verkocht of onder optie.

4. *Is er sprake van vastgoedfinanciering?*

5. *Is het ratio weerstandsvermogen voldoende?*

In het kader van de verantwoordings- en informatieplicht van het college schrijft de Gemeentewet (art. 169) voor een aantal bevoegdheden voor dat het college van deze bevoegdheden pas gebruik maakt (een besluit neemt) nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Dit geldt bijvoorbeeld voor een aantal privaatrechtelijke rechtshandelingen en voor het nemen van een besluit rechtsgedingen te voeren. Dit geldt ook indien de raad daarom verzoekt. In de Beleidsnota Garantstellingen is vastgesteld dat bij verzoeken boven € 500.000 de raad om zijn wensen en bedenkingen wordt gevraagd. Daar is in dit geval sprake van. Het college legt dan een voorgenomen besluit aan de raad voor en neemt een definitief besluit 'gehoord de wensen en bedenkingen van de raad'.

BEOOGD EFFECT

Bevorderen van een maatschappelijk initiatief tot bouwen en verhuren van sociale huurwoningen voor senioren in Luttenberg en behoud van de locatie Mariaoord.

ARGUMENTEN

1.1 Met de garantstelling wordt een publiek belang gediend

Zoals in de nota garantstellingen opgenomen mogen garantstellingen alleen worden verleend voor uitoefening van de publieke taak en de uitoefening van activiteiten moeten een gemeentelijk belang dienen.

Het betreft hier een initiatief voor het realiseren van sociale huurwoningen, geschikt voor senioren, door een plaatselijke stichting. Er is sprake van een zogenoemde "Dienst van Algemeen Economisch Belang" (DAEB).

Het initiatief past naadloos in onze doelstellingen voor overheidsparticipatie, bevorderen leefbaarheid kleine kernen en langer zelfstandig thuiswonen.

Zoals in onze woonvisie verwoord, is het voor de leefbaarheid van de kleine kernen van belang dat er voldoende huurwoningen zijn. Er is behoefte aan kleinere en nultredenhuurwoningen zodat wordt ingespeeld op de toename van 1 en 2 persoonshuishoudens en de toename van de doelgroep 65 jaar en ouder welke, langer dan in het verleden het geval was, zelfstandig thuis wonen. Ook als er enige mate van zorg nodig is.

De woningbouwcorporatie heeft in het verleden afgezien van het bouwen van huurwoningen in Mariaoord.

De lokale gemeenschap is van mening dat er behoefte is aan deze woningen en heeft zelf de nek uitgestoken om het pand Mariaoord aan te kopen en te ontwikkelen.

Voor de huurwoningen heeft de Stichting inmiddels een lijst van 21 belangstellenden.

1.2. Er is sprake van een zwaarwegend belang

In de nota garantstelling is opgenomen dat er sprake is van een zwaarwegend belang als:

- er voor de aanvrager geen andere financieringsmogelijkheden bestaan en
- er buiten de garantstelling geen andere mogelijkheden zijn om het betreffende initiatief te ondersteunen.

Het is niet mogelijk gebleken om financiering voor het project te verkrijgen zonder gemeentegarantie. Zelfs met gedeeltelijke gemeentegarantie (voor 6 van de 11 appartementen) is het moeilijk gebleken een financier te vinden. De stichting heeft 1 financier bereid gevonden om op basis van gedeeltelijke gemeentegarantie een lening te verstrekken. Naast deze financier zijn er ook een aantal plaatselijke (Luttenbergse) organisaties en privé personen die in totaal € 250.000 aan achtergestelde leningen beschikbaar stellen aan de Stichting. Naast het feit dat dat het totaal extern te financieren bedrag lager maakt, is dit een grote blijk van draagvlak en vertrouwen van de lokale gemeenschap in dit project. Daarnaast wordt er voor € 110.000² aan overige subsidies en bijdragen verwacht.

Ook speelt in de afweging mee dat woningcorporaties voor het realiseren van DAEB activiteiten (bouwen van sociale huurwoningen) middels een landelijk waarborgfonds geborgde leningen kan aantrekken. De Stichting Luttenberg Woont kan dat (als niet toegelaten instelling) niet. Om de bouw van sociale huurwoningen op deze locatie toch mogelijk te maken is een gemeentegarantie daarom nodig.

1.3. Er is sprake van een sluitende exploitatie

Er is vanaf het tweede jaar sprake van een sluitende exploitatie, het negatieve saldo van het eerste opstartjaar kan worden opgevangen binnen het eigen vermogen van de Stichting. De exploitatie is door medewerkers financiën beoordeeld. Conclusie is dat de exploitatiebegroting realistisch is en de aannames reëel.

Kanttekening die hierbij werd gemaakt is een mogelijk risico van aanvangsleegstand (zie ratio weerstandsvermogen hieronder).

1.4. Er is sprake van vastgoedfinanciering en gemeente krijgt recht van eerste hypotheek voor 6 appartementen

In de nota garantstelling is opgenomen dat bij een garantstelling er altijd sprake moet zijn van maatschappelijk vastgoed. En de gemeente wil als zekerheid recht van eerste hypotheek kunnen vestigen op het onroerend goed.

Hieraan wordt voldaan.

1.5. Ratio weerstandsvermogen

Iedere aanspraak op een gemeentelijke garantstelling is van invloed op het risicoprofiel van de gemeente en daarmee op ons ratio weerstandsvermogen. Een verzoek moet inpasbaar zijn in het gemeentelijke financiële beleid. Bij elk verzoek betrekken we het risico van het verzoek om

² Waarvan € 75.000 zeker en beschikt.

garantstelling en het effect daarvan op de ratio weerstandsvermogen bij de afweging. Daarvoor wordt per verzoek een risicoanalyse opgesteld. We kijken daarbij naar:

1. Hoogte van de garantstelling
2. Argumenten(positief)
3. Kanttekeningen (risico's)
4. Te treffen beheersingsmaatregelen
5. Effect op de ratio weerstandsvermogen

Gelet op onderstaande risicoanalyse en te treffen beheersmaatregelen gaan we uit van een risico met een gemiddelde waarschijnlijkheid. Het risicobedrag wordt dan 50% van € 643.636 is € 322.000. De gemeentelijke ratio weerstandsvermogen daalt met 0,05 en blijft daarmee binnen de geldende bandbreedte 1,4-2.

Risicoanalyse

Hoogte van de garantstelling

De stichting wil 11 huurappartementen exploiteren en gaat een lening aan van € 1,3 mln.

Het verzoek om garantstelling betreft 6 van de 11 appartementen. De hoogte van de lening waarvoor garantstelling aan de gemeente wordt gevraagd, is € 643.636. Het betreft de garantstelling voor de rente en aflossing voor een looptijd van 5 jaar.

Argumenten:

- Na het eerste jaar (vanaf 2020) is sprake van een sluitende exploitatie. Het negatieve exploitatie saldo 2019 is op te vangen binnen het eigen vermogen van de stichting.
- Er wordt door de Stichting een weerstandsvermogen opgebouwd voor onvoorziene omstandigheden, dit beperkt het risico van inroepen van de garantstelling.
- Mocht de garantstelling onverhoopt toch worden ingeroepen dan krijgt de gemeente op basis van een eerste recht van hypotheek 6 appartementen in eigendom.
Het verhuren van woningen is echter geen gemeentelijke taak, afstoten ligt dan voor de hand. Het leningsbedrag van € 643.636 is in goede verhouding met de verwachte WOZ waarde (140.000 per appartement op basis van referentiepanden), waardoor het risico op restschuld bij verkoop bij onveranderde marktomstandigheden beperkt lijkt.

Risico's

Bij de beoordeling van het verzoek zijn ook risico's onderkend en meegewogen.

- Er is met de Stichting nadrukkelijk stilgestaan bij het verhuurrisico. De omvang daarvan is moeilijk in te schatten. De Stichting heeft een goede stap gemaakt door 5 appartementen af te willen stoten en zo het eigen verhuurrisico te verkleinen.

Echter het totaal aantal toe te voegen huurwoningen blijft fors (ten opzichte van een totale huurvoorraad van 69 in Luttenberg). Ook ontbreekt voor de verhuur referentiemateriaal van appartementen in de kleine kernen. Alleen in Broekland zijn er appartementen voor senioren. De verhuur van deze appartementen aan de doelgroep ouderen verloopt moeizaam.

SallandWonen heeft in het verleden aangegeven verhuurrisico op termijn te verwachten en heeft afgezien van ontwikkeling van deze locatie.

De Stichting geeft echter aan meer dan voldoende animo te hebben in het dorp voor de eerste verhuur en dat ook de komende jaren te verwachten.

Op basis van de belangstellendenregistratie lijkt de eerste verhuur ook reëel en ook voor de komende vijf jaar bij mutatie. Daarnaast houdt de Stichting in haar exploitatie rekening met leegstandspercentage. Mogelijke verhuurrisico's in de toekomst kunnen worden opgevangen door verkoop van de appartementen na de garantstelling, bijvoorbeeld bij mutatie (gefaseerd uitpenden).

Aanvangsleegstand kan worden voorkomen door pas met de verbouw te beginnen nadat de huurcontacten zijn afgesloten.

- De bedoeling is om vijf huurappartementen die buiten de gemeentegarantie vallen, in de komende jaren te verkopen. Verkoop van deze appartementen kan een negatief effect op exploitatie hebben. De kosten nemen namelijk in verhouding minder af dan dat de huuropbrengst van de appartementen doet. In de garantstellingsovereenkomst worden er daarom voorwaarden gesteld aan deze verkoop.
- De bedoeling is om over vijf jaar de zes onder de garantstelling vallende huurappartementen af te stoten. We kunnen nu niet overzien hoe over vijf jaar de markt is. Daarnaast is er het risico van een gestegen rente na de rentevastperiode van 5 jaar. Formeel gezien zijn beide zaken het risico van de stichting, immers de garantstelling loopt na 5 jaar af. Echter maatschappelijk kan er dan opnieuw naar de gemeente gekeken worden.
- Het leningsbedrag van € 643.636 is niet helemaal in goede verhouding met een mogelijke executiewaarde (75% van de marktwaarde), waardoor het risico op restschuld bij faillissement verkoop (beperkt) aanwezig is.
- Het rentepercentage voor deze geldlening, opgenomen in de exploitatie, is indicatief en nog niet gebaseerd op een offerte van de bank. In de garantstellingsovereenkomst wordt dit wel als maximale rente opgenomen.
- De Stichting bestaat uit vrijwilligers. Deze vrijwilligers zullen de verbouw, exploitatie en beheer van de huurwoningen moeten gaan doen. Het feit dat een dergelijk initiatief voor en door Luttenberg wordt opgepakt pleit voor de gemeenschap maar is tegelijk ook een risico voor de continuïteit. Een geheel op vrijwilligers gebaseerde organisatie zal de woningen minimaal 5 jaar moeten exploiteren.

Te treffen beheersingsmaatregelen:

Gelet op bovenstaande risico's wordt voorgesteld voorwaarden te stellen aan de garantverlening en deze op te nemen in een overeenkomst:

- De gemeente Raalte heeft het recht op vestigen van eerste hypotheek op 6 appartementen.
- We stellen voorwaarden aan de exploitatie van de stichting v.w.b. het vormen van weerstandsvermogen, de maximale hoogte van het rentepercentage, de verkoop van de vijf huurappartementen.

- De stichting dient ons jaarlijks op de hoogte te houden van de verhuur en dient jaarlijks de jaarrekening te overleggen.
- De stichting mag geen maatregelen treffen of nieuwe verplichtingen aangaan, waardoor de exploitatie onder druk komt te staan, zonder dit met de gemeente te hebben kortgesloten.

KANTTEKENINGEN

1.1 Naast veel positieve zaken zijn er ook een aantal risico's die bij de beoordeling zijn meegewogen

De risico's zijn hierboven beschreven en op onderdelen worden een aantal beheersmaatregelen genomen in de vorm van voorwaarden.

Deze voorwaarden worden vastgelegd in de garantstellingsovereenkomst

FINANCIËN

De gemeente staat garant voor rente en aflossing. Dit heeft geen directe financiële consequenties.

De garantstelling is een onderdeel van de risicoparagraaf. Tweemaal per jaar bij de begroting en de rekening rapporteren we hierover aan de raad via de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing.

VERVOLG

Indien uw gemeenteraad geen negatieve wensen en bedenkingen uit, is het besluit tot garantstelling definitief. Bijgaande garantstellingsovereenkomst kan dan worden ondertekend. De financiering voor Mariaoord is dan rond en de bouw kan van start. Jaarlijks zal de Stichting financiële verantwoording afleggen. Indien uw gemeenteraad wel negatieve wensen en bedenkingen uit, zal er in overleg met de Stichting worden bekeken welke stappen er moeten worden ondernomen

COMMUNICATIE

Bij de tekening van de garantstellingsovereenkomst zal een gezamenlijk persbericht worden opgesteld.

BIJLAGEN

1. Bijlage Ontwerpbesluit
2. Bijlage Verzoek garantstelling
3. Bijlage Financieel memorandum
4. Bijlage Garantstellingsovereenkomst

Burgemeester en wethouders van Raalte,



de secretaris
Karin Cornelissen



de burgemeester
Martijn Dadema

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER : 5431-2018

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 maart 2018

Besluit:

1. Kennis te nemen van het ontwerp besluit tot:
 - a. het verlenen van een garantstelling aan de Stichting Luttenberg Woont voor een geldlening van € 643.636 voor een periode van 5 jaar voor de realisatie en verhuur voor 6 huurappartementen op de locatie Mariaoord te Luttenberg
 - b. het sluiten van een garantstellingsovereenkomst waarin de voorwaarden zijn opgenomen die aan de garantstelling zijn verbonden;
2. Wensen of bedenkingen kenbaar te maken aan het college ten aanzien van het ontwerp besluit in de vergadering van 19 april 2018.

Aldus besloten in de vergadering van 19 april 2018.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema