



Heerhugowaard Stad van kansen

Raadsvergadering : 14 DEC 2010

Besluit: CF

Voorstelnummer: RB2010141

Agendanr. : 6
Voorstelnr. : RB2010141
Onderwerp : garantstelling rekening courantkrediet t.b.v. st. Primeur Fonds

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 16 november 2010

Beknopt voorstel

De raad wordt voorgesteld een positief besluit te nemen op het verzoek van de stichting primeur Fonds en te besluiten de gevraagde garantie te verlenen conform bijgaand concept raadsbesluit.

Toelichting

Op 16 februari jongstleden is u een voorstel gedaan met betrekking tot de noodzakelijke gevelrenovatie van het complex Blue Print. In dit voorstel zijn wij ingegaan op de wijze waarop de financiering geregeld zou gaan worden. Op grond van fiscale aspecten zou de verdeling over de deelnemende partijen als volgt zijn samengesteld:

Stichting Primeur Fonds	60% (€ 1.0 mio)
VVE (bijdrage bewoners)	10% (€ 0.17 mio) t.b.v. inrichtingskosten
Gemeente	30% (€ 0.5 mio)

Op grond van bovenstaande verdeling is in de periode mei – juni van dit jaar met de Rabobank gesproken. Dit gesprek werd ingegeven door het feit dat vanuit de eerdere betrokkenheid bij het aanbieden van de financiering voor de kopers, deze bank een vrij omvangrijke hypotheekportefeuille in dit complex heeft. De eerste gesprekken verliepen naar wens. Vastgesteld werd dat de waarde van het aanwezige onderpand sterk achteruitging en daarmee de waarde van de hypothecaire vordering onder druk zou komen te staan. Het verstrekken van een krediet aan de stichting ten behoeve van de noodzakelijke renovatie zou in dat licht gezien ook bijdragen aan een sterke verbetering van de waarde van het onderpand. Ook de wijze waarop de stichting de lening zou afbetalen leek op grond van de mutatiegraad op complexniveau acceptabel. Alleen de inzet van de gemeentelijke bijdrage diende nog verder besproken te worden en de hoogte van het krediet op basis van offertes.

In september jongstleden bleek dat de bank geen lening verstrekt aan de stichting. De bank twijfelt aan de aflossingscapaciteit van de stichting als gevolg van de huidige woningmarktomstandigheden waardoor jaarlijks te weinig woningen verkocht kunnen worden. Overigens zou, indien wel medewerking verleend zou worden, het rentepercentage (als onderdeel van de risicobeoordeling) hoog zijn. Ook hierdoor wordt natuurlijk, bij een beperkt aantal jaarlijkse verkopen, de aflossingscapaciteit kleiner en dus weer de risico's groter (vicieuze cirkel).

Voor dit project betekent dit besluit feitelijk dat de financiële haalbaarheid aanzienlijk kleiner wordt. Komt er geen aanvullende financiering dan zou dit betekenen dat slechts een deel van de woningen aangepakt kan worden. Gelet op de huidige situatie levert dit grote problemen op binnen de VVE waardoor de medewerking van alle betrokkenen weer twijfelachtig wordt.

Uit de verkregen offertes is gebleken dat de feitelijke renovatiekosten lager liggen dan geraamd. Het vervangen van de gevels zal circa € 1.200.000,-- inclusief btw gaan kosten. De genoemde kosten zijn exclusief de renovatiekosten voor de huurwoningen en de kosten welke in de woning gemaakt moeten worden. Rekening houdende met de door de gemeente te verstrekken bijdrage zal een aanvullende lening aangetrokken moeten worden van ongeveer € 700.000,--

Hoe verder

Wij zijn van mening dat, gezien de achterliggende problematiek en de duur hiervan, verder uitstel van de noodzakelijke renovatie voorkomen moet worden. Wij hebben onderzocht welke mogelijkheden aanwezig zijn om de financiering van het project vlot te trekken. Gezien de wijze van beoordelen door de bank (hoger rentetarief bij hoger risico) zal de actie vooral gericht moeten zijn op het beperken van de risico's voor de bank. Het middel hiertoe is het garant staan voor de betaling van rente en aflossing. Om zicht te krijgen in hoeverre hiermee de oplossing naderbij komt, zijn een aantal gesprekken gevoerd met verschillende bancaire instellingen. Eenduidig komt naar voren dat in deze situatie een gemeentelijke garantstelling een must is. Samen met de stichting Primeur Fonds is vervolgens bij een aantal banken een offerteverzoek ingediend. Wij constateren dat slechts 1 bank bereid is een offerte uit te brengen.

Onlangs hebben wij van de ING bank een offerte ontvangen. De belangrijkste kenmerken van de te verstrekken lening zijn:

type lening: rekening courantkrediet

hoofdsom: € 700.000,--

Euribortarief)

aflossing: op basis van verkochte woningen

afsluitprovisie: € 2.500,--

gemeente

duur van de lening: 10 jaar

rente: 3% (2% boven 3 mnds

handlingskosten: € 250/jaar

onvoorwaardelijke garantstelling

De verkregen offerte wordt door ons als goed beoordeeld. Het renteniveau is gebaseerd op het 3 maandelijks Euribortarief met een opslag gebaseerd op een hoge rating (geen risico voor de bank). Ook de overige basiselementen zijn reëel.

Gemeentelijke risico's

Door het verstrekken van een gemeentelijke garantie voor het betalen van rente en aflossing worden de mogelijke risico's verlegd naar de gemeente. De grootste risico's liggen in het doen en laten van de stichting: het stichtingsbestuur opereert geheel zelfstandig. Statutair is er geen direct toezicht op het handelen van de stichting. Inperking van risico's is op z'n plaats gezien de omvang van de gemeentelijke inspanning. Met het stichtingsbestuur is overlegd op welke wijze hierin tegemoet gekomen kan worden. Er is overeenstemming over het verbinden van voorwaarden aan de financiële steun.

De gesignaleerde risico's kunnen ondervangen worden door opname van de volgende voorwaarden:

Beleidsmatige voorwaarden op te nemen in de statuten van de stichting

- de rekening en begroting dient ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente;
- uitgaven boven de € 1.000,-- worden aan de gemeente voorgelegd ter goedkeuring en
- bij het niet nakomen van de verplichting tot betalen, verkrijgt de gemeente de blote eigendom van de resterende woningen.

Uitvoeringsgerichte voorwaarden

- er dient een derdenrekening te worden aangehouden bij de bank van waaruit, na goedkeuring door de gemeente, de ingediende termijnbetalingen zullen worden voldaan door het stichtingsbestuur.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 30 november 2010

Akkoordstuk



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr. RB2010141

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 november 2010

gelet op de beleidsmatige doelstellingen bij de start van het complex Blue print ter zake van de beoogde doelgroep;

gezien

de noodzaak tot renovatie van de gevels van het complex Blue Print en de beperkte financiële mogelijkheden van de woningeigenaren de voorgenomen renovatie te bekostigen;

het verzoek de stichting Primeur Fonds tot het borgen van een aan te trekken lening voor het financieren van de renovatie van de woningen;

b e s l u i t

een onvoorwaardelijke borgstellingsovereenkomst aan te gaan met de ING bank ten behoeve van een lening aan stichting Primeur Fonds, tegen de volgende bepalingen:

type lening: rekening courantkrediet	duur van de lening: 10 jaar
hoofdsom: € 700.000,--	rente: 3% (2% boven 3 mnds Euribortarief)
aflossing: op basis van verkochte woningen	handlingskosten: € 250/jaar
afsluitprovisie: € 2.500,--	

De borgstelling vindt plaats onder de navolgende specifieke voorwaarden:

- de rekening en begroting dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerhugowaard;
- uitgaven boven de € 1.000,-- worden aan het college van b en w voorgelegd ter goedkeuring;
- bij het niet nakomen van de verplichting tot betaling van rente en aflossing zal de gemeente Heerhugowaard het blote eigendom van de woningen verkrijgen;
- er dient een derdenrekening te worden aangehouden bij de bank van waaruit, na goedkeuring door de gemeente, de ingediende termijnbetalingen zullen worden voldaan door het stichtingsbestuur

en tevens

Het college te machtigen de verdere uitvoering van dit besluit ter hand te nemen.

Heerhugowaard, 14 december 2010

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,