



Agendanr.: 11
Voorstelnr.: RB2013141
Onderwerp: Primeurfonds
Programma: Programma 3 - huisvesting voor starters

Reden van agendering: geven van zienswijze en bedenkingen

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 20 augustus 2013

1. Aanleiding en bestuurlijke achtergrond

In 1996 is de stichting Primeurfonds opgericht. De stichting is ontstaan vanuit het gedachtegoed om starters in onze samenleving een mogelijkheid te geven de koopmarkt voor woningen te betreden. Huurwoningen liggen niet voor het oprapen en financieringsregels maken een koopwoning voor de kleinere beurs niet bereikbaar. De gevolgen van de bankencrisis en de daarop volgende maatschappelijke ontwikkelingen laten zich sterk voelen binnen de woningmarkt en hebben vooral grote gevolgen voor starters en de lagere middeninkomens. Het beleid om de (sociale) woningbouw te stimuleren is nog steeds zeer actueel en sluit nog aan op het door de raad vastgestelde kader rondom het beleid wonen.

In de jaren 90 is een systeem bedacht (gereguleerd eigendom) waardoor een koopwoning wel bereikbaar wordt voor een starter.

Sinds de oprichting van de stichting is een aantal omstandigheden veranderd. We zetten ze op een rijtje:

1. De bestuursleden van de stichting, vrijwilligers van het 1^e uur, hebben aangegeven te willen stoppen met de werkzaamheden voor de stichting. Het bestuur is ondertussen niet meer compleet. Er zit nog 1 bestuurslid.
2. De voorwaarden voor het verkrijgen van een hypotheek zijn gewijzigd. Banken zijn terughoudend in het verlenen van een hypotheek waarbij particulier erfpacht aan de woning verbonden is (dit wordt in paragraaf 2 nader uitgelegd)
3. De gevels van de Blue Print woningen zijn gerenoveerd en de gemeente is financieel betrokken geraakt bij deze woningrenovatie (dit wordt in paragraaf 3 nader uitgelegd)

De vraag rijst nu hoe om te gaan met deze veranderende omstandigheden in het licht van de doelstellingen van de stichting Primeurfonds. In maart 2012 heeft het college al een principebesluit genomen om de activiteiten van de stichting over te nemen. Vervolgens kwam een onderzoek van de rekenkamercommissie. Dit onderzoek is afgerond en het onderzoeksresultaat is in de commissie Middelen van maart 2013 besproken.

In de Begrotingsraad van juni 2013 is door de Raad een amendement aangenomen om op korte termijn een zogenaamde starterslening voor Heerhugowaardse starters op te zetten. Dat maakt dat we straks 2 startersproducten hebben.

In het nawoord van de rekenkamercommissie wordt de vraag opgeworpen of de gemaakte beleidskeuzes die hebben geleid tot het oprichten van de stichting Primeur Fonds, nog steeds bestaansrecht hebben.

Mede op basis van het advies van de rekenkamercommissie is de eerdere besluitvorming tegen het licht gehouden en geeft dit voorstel antwoorden op bovenstaande veranderende omstandigheden.

2. De stichting Primeurfonds - gereglementeerd eigendom

De stichting Primeurfonds is, in het kort gezegd, de eigenaar en beheerder van een korting die destijds op de woningen is gegeven. De juridische constructie is een erfpachtconstructie en de rechtsvorm is een stichting. De stichting wordt bestuurd door vrijwilligers

De werking van het systeem van de stichting Primeurfonds laat zich het makkelijkst uitleggen aan de hand van een fictief voorbeeld.

Stel je laat een woning bouwen voor een bedrag van €150.000. Deze woning is financieel niet haalbaar voor een starter. Deze woning wordt vervolgens met een korting verkocht voor €120.000 aan een starter. Hierdoor wordt de woning voor de starter wel financieel bereikbaar en kan hij een hypotheek afsluiten bij een bank. De korting (€30.000) wordt niet “weggeven” maar zit als een stille reserve in de stichting Primeurfonds die dit kapitaal beheert. De korting is juridisch geborgd in de erfpachtconstructie op de grond onder de woning.

In de gesprekken over het Primeurfonds merk je dat niet bij iedereen een duidelijk beeld is van het eigenaarschap van de woning of de korting. Dit zit als volgt:

- De starter (bewoner) is de eigenaar van de woning inclusief de hypotheek. De bewoner gebruikt en onderhoudt deze woning net als elke andere woningeigenaar.
- De stichting is eigenaar van de korting en dus niet van “de stenen”.

Zowel de eigenaar van de woning als de eigenaar van de korting zijn aan elkaar verbonden door een erfpachtvereenkomst waarin voorwaarden staan over het gebruik van de woning. Dit zijn voorwaarden over het in stand houden van de woning in de staat zoals die is en voorwaarden als de woning weer op de markt komt – dus wanneer de eigenaar wil verhuizen.

Door deze voorwaarden is er sprake van gereglementeerd eigendom en houd je als erfverpachter grip op het gebruik van het vastgoed (en dus de doelstelling om de woning financieel bereikbaar te houden voor een starter).

Bij verkoop van de woning doen zich dan de volgende keuzemogelijkheden voor:

1. De woning wordt doorverkocht aan wederom een nieuwe starter voor €120.000 en de korting van €30.000 blijft onder beheer van de stichting.
- Of**
2. De woning wordt verkocht in de vrije markt voor €150.000 en de korting van €30.000 komt vrij (nog wel binnen de stichting). De woning is daarmee geen onderdeel meer van “het gereguleerde systeem” van de stichting.

Bovenstaand is sterk versimpeld weergegeven. In de praktijk zal de marktwaarde van de woning hoger of lager zijn dan die €150.000. Stel de marktwaarde van de woning is €160.000 dan is €10.000 in dit voorbeeld de overwinst. In de erfpachtvoorwaarden staan de afspraken hoe de winst (of verlies) wordt verdeeld tussen de eigenaar van de woning en de stichting (erfverpachter).

Erfpacht vs financiering door banken

Vanwege het feit dat de woning belast is met een particuliere erfpachtconstructie heeft vandaag de dag terughoudendheid bij banken tot gevolg om te financieren. Een particuliere erfverpachter (zoals in ons geval met de stichting Primeurfonds) wordt door de banken als een hoger risico gezien dan een gemeentelijke erfverpachter. Je ziet dat de banken daardoor geen hypotheek verstrekken aan starters die een woning willen kopen onder het systeem van de stichting Primeurfonds. Door een stagnerende financiering komt “het systeem” stil te staan en komt de doelstelling van de stichting in het gedrang – het kunnen aanbieden van betaalbare koopwoningen voor starters.

3. De woningcomplexen

De stichting heeft 2 complexen waarop het gereguleerde kortingssysteem van toepassing is. Het gaat om het complex aan de Bergmolen en de RePrint (voorheen Blue Print) woningen in de wijk Zuidwijk.

Complex aan de Bergmolen



Het complex aan de Bergmolen staat tussen het politiebureau en de het Huijgenscollege. Het complex heeft de volgende kenmerken.

De Bergmolen Opgericht in 2000	Aantal appartementen	58 koopwoningen
	Woonoppervlakte	69 – 140 m ²

In de voorgaande jaren zijn er per jaar 3 tot 5 woningen verkocht aan een nieuwe starter. Alle woningen zitten nog in het systeem.

Complex RePrint



Blue-Print (oude situatie)



Re-Print (nieuwe situatie)

Het complex van de RePrint woningen (voorheen Blue Print) staat in Zuidwijk aan onder andere de Anna Polaktuin. Het complex is voor de 12 huurwoningen in eigendom van de corporatie Woonwaard. Het complex heeft de volgende eigenschappen:

RePrint (voorheen Blue Print) Opgericht in 2001-2002	Aantal appartementen	34 koopwoningen 12 huurwoningen
	Woonoppervlakte	60-80 m ²
	Hypotheek Anna Polaktuin 5	€103.000
	Eigendommen (2 woningen)	€ 212.648

Renovatie van de gevels

In de periode 2009 werd duidelijk dat er grote problemen met de gevels van de Blue Print woningen waren. De aannemer én de verzekeraar van de Blue Print woningen waren failliet waardoor de oplossing voor de woning volledig bij de eigenaren lag. Op verzoek van de Raad (zie onder andere behandeling in de begrotingsraad van 2009) is het college gevraagd een oplossing te zoeken voor deze situatie. De kosten van renovatie van de koopwoningen bedroegen ca. € 1,4 miljoen. Rekening houdend met de eigen bijdrage van de VVE had de stichting een kapitaal nodig van ongeveer 1,2 miljoen euro voor de renovatie van de gevels. Dit heeft samengevat geleid tot de volgende besluitvorming in de Raad:

1. Het verstrekken van een subsidie ter grootte van €500.000 uit de Reserve BWS aan de stichting Primeurwoning [Raadsbesluit RB2010-026 van 23 maart 2010]
2. Het door de gemeente garant staan voor een lening van €700.000 van de ING aan de stichting Primeurfonds [Raadsbesluit RB2010-141 van 14 december 2010]
3. Het betalen van de rente en aflossing van de lening door de vrijkomende korting bij verkoop van de woningen hiervoor in te zetten. De woningen vallen dan na verkoop niet meer onder het gereguleerde systeem van de stichting.

Door de subsidie van de gemeente was de stichting voldoende kapitaalkrachtig om bij de bank aan te kloppen voor een lening van het restantbedrag. De bank verlangde een garantstelling van de gemeente voor deze lening indien de stichting haar verplichtingen (rente en aflossen van de lening) niet kan nakomen. De aflossing geschiedt door de verkoop van woningen waarbij de vrijkomende korting wordt ingezet om af te lossen. De woning valt daarmee uit het gereguleerde systeem en is minder in te zetten voor het huisvesten van starters. De 1^e woning is verkocht waarmee een deel van de leningen is afgelost. Op 31 mei 2012 bedroeg de restschuld op de lening €669.000 en zal per 1 augustus 2013 €699.174 bedragen.

De basisrente op de lening is vandaag de dag twee keer hoger dan de rente tijdens het afsluiten van de lening. Als je niet aflost neemt de schuld daardoor sneller toe. Bovendien stagneert de verkoop van de woningen (slechte woningmarkt). Hierdoor komt de korting niet tijdig vrij. Dit geld

is juist nodig om de rente en de aflossing te kunnen betalen. Hierdoor kan de stichting in de positie komen dat zij niet aan haar financiële verplichtingen tegenover de bank kan voldoen. De bank zal dan de gemeente hierop aanspreken omdat die immers garant staat voor deze lening. Als rente en aflossing niet betaald worden zal de waarde van de korting overgaan naar de gemeente. De gemeente treedt dan op als erfverpachter en neemt in die hoedanigheid feitelijk alle activiteiten over.

Huurwoningen Woonwaard

De 12 huurwoningen in het complex RePrint zijn van Woonwaard. Woonwaard is de eigenaar en verhuurt aan starters. Ook deze woningen zijn neergezet met een korting en ook deze valt onder het gereguleerde systeem van de stichting Primeurfonds. Woonwaard heeft de renovatie aan de bewuste gevels destijds zelf bekostigd.

Aankoop woningen

In de aanloop naar de renovatie is een tweetal eigenaren in de financiële problemen gekomen en zijn de woningen door de stichting aangekocht. Dit kon de stichting volledig zelfstandig doen. De woningen staan op dit moment leeg omdat de bank niet over wil gaan tot een hypothecaire lening aan eventuele nieuwe eigenaren (reden: particulier erfpacht). Tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet is wel mogelijk.

Hiermee heeft de stichting een post vaste activa (de 2 woningen) op haar jaarrekening 2011 staan ter grootte van ongeveer €212.648 en een hypotheekschuld van ongeveer €103.000. Na 2011 is rente en aflossing betaald (van 1 van de 2 woningen in eigendom van de stichting). Deze wordt betaald uit de liquide middelen van de stichting. De hypotheekschuld bedraagt op 31 mei 2013 €94.660 en de rente voor dit jaar bedraagt €3.740. Tegenover deze activa staan geen inkomsten. De woningen staan immers leeg.

4. Analyse

Aan de hand van bovenstaande uiteenzetting kan geconcludeerd worden dat de gemeente belang heeft bij een goede borging van haar beleidsmatige doelstellingen en financiële belangen. De stagnerende verkoop van woningen in combinatie met onze financiële betrokkenheid bij de renovatie van de Blue Print gevels maakt een heroriëntatie op de stichting Primeurfonds noodzakelijk.

In maart 2012 heeft het college een principebesluit genomen om de activiteiten van de stichting over te nemen. Vervolgens kwam het onderzoek van de rekenkamercommissie. Dit onderzoek is afgerond door het onderzoeksresultaat in de commissie Middelen van maart 2013 te bespreken. In het nawoord van de rekenkamercommissie is de vraag opgeworpen of de gemaakte beleidskeuzes, welke leiden tot het oprichten van de stichting Primeurfonds nog bestaansrecht hebben. Op basis van het advies van de rekenkamercommissie is de eerdere besluitvorming nog een keer tegen het licht gehouden. Tot slot heeft de Raad een amendement aangenomen in haar vergadering van juni 2013 om op korte termijn tot een starterslening te komen.

Beleid

De afgelopen jaren beschouwend heeft het systeem van het Primeurfonds wel gefunctioneerd – starters betraden de woningmarkt en per jaar stroomde 3-5 starters door naar de volgende woning. De volgende groep stroomde weer in. Dat het systeem nu min of meer stil staat wordt mede bepaald door externe factoren (financiering) en niet door verandering in vraag en aanbod. Hiermee is de vraag van de rekenkamercommissie beantwoord – Primeurfonds heeft nog bestaansrecht.

Het product “Primeurfonds” is een ander startersproduct dan de zogenaamde starterslening. Bij de woningen onder het systeem van het Primeurfonds hebben de starters een bereikbare koopwoning omdat er een lager bedrag gefinancierd hoeft te worden. Een starterslening is een 2^e lening, naast de 1^e lening bij een bank, onder gunstige voorwaarden. De eerste drie jaar is rente en aflossingsvrij. Bij een daling van de woningprijs heeft de starter een lager financieel risico bij gereguleerd eigendom dan bij een starterslening. Het risico op overwinst of verlies is immers gedeeld met de erfverpachter.

Financiële aspecten

De particuliere erfpacht vormt een obstakel voor de banken om tot financiering over te gaan. Het ligt voor de hand om het signaal van de stichtingsbestuurder om te willen stoppen nu op te pakken en te zoeken naar een organisatievorm die deze belemmering niet oproept bij de banken. In dit geval is gemeentelijk erfpacht de oplossing. De werkzaamheden van de stichting opnemen binnen de organisatie van de gemeente Heerhugowaard is dan de meest logische keus. Daarmee houdt je ook optimaal grip op het maken van beleidskeuzes en de financiële verplichtingen. Bij de vereffening van de stichting (zie juridische aspecten) gaan alle activa en passiva van de stichting over naar de gemeente. We hebben het dan vooral over de volgende activa en passiva:

- eigendom van de korting in de complexen RePrint en Bergmolen (activa)
- 2 leegstaande woningen in het complex RePrint (activa)
- Hypotheeklening bij de Rabobank op 1 van deze 2 woningen (passiva) Lening van ING van €700.000 waar de gemeente garant voor staan (passiva).
- Eigen vermogen van de stichting (passiva)

Inbrengbalans

In de laatst opgestelde jaarrekening 2011 van de stichting staat de korting op de woningen in de complexen RePrint en Bergmolen geactiveerd onder de immateriële activa voor afgerond € 5,5 mln. Daar tegenover staat in de balans aan de passiefkant eenzelfde bedrag onder het eigen vermogen. Om zekerheid te verkrijgen of op basis van de actuele grondslagen voor financiële verslaggeving (van gemeenten) de korting in de woningen voor de volle 100% gewaardeerd kan worden als activa en daarmee als gerealiseerd eigen vermogen is advies gevraagd aan onze accountant Deloitte.

De uitkomsten van hun onderzoek samengevat zijn:

- Op basis van de regelgeving zou een waardering op basis van de (netto)kosten die de gemeente maakt voor het overnemen van de activa en passiva van stichting primeurfonds passend (kunnen) zijn. Op basis van de verrichte werkzaamheden in dit kader zou dit volgens de eisen van het BVV een activering van maximaal ca. € 815.000 met zich meebrengen, zijnde de waarde van de leningen (ING en Rabobank (samen groot € 788.895)) die worden gepassiveerd in de gemeentelijke administratie bij een volledige overname van de activa en passiva, alsmede de (onderzoeks)kosten (ca. € 25.000) die de gemeente heeft gemaakt om dit recht van de stichting over te nemen. Een lagere waardering (zijnde nihil) is toegestaan, een hogere waardering niet.

- Activering van de investering is toegestaan onder de financiële vaste activa (activa in eigendom van derden). Omdat de waardering van "Bijdragen aan activa van derden" in de jaarrekening (circa € 476.000) door de verslaggevingsregels veel lager is dan de werkelijk verwachte (gecumuleerde) waarde van de korting (bloot eigendom), dient bij een verkoop niet de volledige realisatie van de korting op de activapost in mindering gebracht te worden. Voorgesteld wordt om bij elke verkoop van één van de 103 woningen die nog in het systeem zijn opgenomen dan 1/103-de deel van post Bijdrage aan activa aan derden, zijnde € 4.600, in de jaarrekening te laten vrijvallen. Het verschil tussen de werkelijke waarde van de korting bij verkoop van de woning en deze vrijval is de feitelijke winst bij verkoop.
- De twee woningen die nu in eigendom zijn van de stichting worden eigendom van de gemeente. Deze overname maakt het nodig om de begroting aan te passen met een begrotingswijziging (voor de kapitaallasten van de woningen)
- De zichtbare waarde van het eigen vermogen bij inbreng van de stichting in de gemeentelijke administratie is nihil vanwege de eisen in de BBV.

De inbrengbalans van de stichting in de gemeentelijke administratie ziet er op basis van het door Deloitte uitgevoerde onderzoek als volgt uit:

	Bezittingen	Schulden
Bloot eigendom	€ 476.861	
Eigen woningen stichtingen	€ 296.000	
Banktegoeden	€ 16.034	
Leningen		€ 788.895
Saldo	€ 788.895	€ 788.895

De door de gemeente gemaakte kosten (ca. € 25.000) in verband met de aankoop van het recht mogen nog extra bij de waarde van het Bloot eigendom geactiveerd worden. De omvang van het bloot eigendom is hiermee ca. € 500.000.

Externe financiële verplichtingen.

Bij de vereffening neemt de gemeente 2 leningovereenkomsten over van de stichting. De lening van de ING en de hypothecaire lening bij de Rabobank betreffende de woning Anna Polaktuin 5. De gemeente neemt met deze overeenkomsten ook de rente- en aflossingsverplichtingen over van de stichting. Deze verplichtingen maakt het nodig om de begroting aan te passen met een begrotingswijziging (voor de rentelasten). Daarnaast zijn deze verplichtingen mee te nemen in de uitvoering van ons treasurybeleid door de aflossingsverplichtingen op te nemen in het meerjarig liquiditeitsoverzicht en afwegingen te maken over optimale financieringsvormen.

Weerstandsvermogen

In de kadernota risicomanagement en weerstandsvermogen van december 2007 zijn door de raad de kaders vastgelegd voor het weerstandsvermogen van de gemeente. Daarin is gesteld dat het eigen vermogen van de gemeente onderdeel is van het weerstandsvermogen en stille reserves uitdrukkelijk niet. Dit omdat stille reserves niet direct liquide te maken zijn. Dit kader brengt mee dat alleen het eigen vermogen van de stichting dat de gemeente bij de vereffening overneemt onderdeel wordt van het weerstandsvermogen en eventuele stille reserves niet.

Bovenop de bepalingen uit de kadernota stellen de verslaggevingsregels dat:

Artikel 63 lid 5: Van activa waarvan de bestemming verandert, wordt de actuele waarde van de nieuwe bestemming in de toelichting op de balans opgenomen.

Van een dergelijke situatie is sprake als besloten wordt het systeem van Gereguleerd Eigendom te beëindigen.

Een en ander betekent dus dat de het gereguleerd eigendom niet als bezitting op de balans gewaardeerd wordt tegen actuele waarde (zie nadere toelichting onder het kopje inbrengbalans), maar dat het de gemeente vrij staat hierover vrijwillig informatie op te nemen in de toelichting op de balans als de bestemming niet wordt gewijzigd. Dit kan zij doen als zij van mening is dat het inzicht voor de gebruiker van de jaarrekening hiermee verbetert.

Daarnaast is de vraag gesteld of het bloot eigendom überhaupt aan de definitie van stille reserve voldoet. De commissie BBV heeft gesteld dat stille reserves onderdeel kunnen uitmaken van de weerstandscapaciteit. Het betreft dan de stille reserves van activa met een economisch nut die snel te verkopen zijn, of waarvoor expliciet al een besluit tot verkoop is genomen. Met name is het de vraag of een snelle verkoop (zo al gewenst) mogelijk zal zijn. De beslissingsbevoegdheid over de verkoop van de woningen ligt bij de eigenaren van de woningen en niet bij de gemeente. Het advies van Deloitte is daarom de stille reserve op het bloot eigendom niet in het weerstandsvermogen op te nemen.

Waarde bloot eigendom per 1 augustus 2013

Medio augustus is een taxatie uitgevoerd om de actuele waarde van de woningen in de complexen Reprint en Bergmolen. Deze taxatie is op dit moment nog niet afgerond. De verwachting is dat deze in week 35 of 36 beschikbaar komen. Op dat moment kan een uitspraak worden gedaan over de huidige waarde van het bloot eigendom.

Uiteraard is hierbij sprake van een momentopname en zal bij daadwerkelijke verkopen gekeken moeten worden naar de dan geldende marktprijzen. Overigens zijn de GE-eigenaren contractueel verplicht zodanig onderhoud uit te voeren dat de woningen in goede staat blijven.

Om toch een indruk te geven van de waarde van het bloot eigendom en de "terugverdien capaciteit" hiervan is de waarde van het bloot eigendom afgezet tegen de WOZ-waarden zoals opgenomen in de gemeentelijke administratie. De huidige marktwaarde op basis van de WOZ-administratie bedraagt ca. € 5 miljoen.

	Huidige "marktwaarde" o.b.v. WOZ-waarde peildatum 1-1-2012	(Berekende) GE-prijs op basis van WOZ-waarde peildatum 1-1-2012	Waarde bloot eigendom op basis van WOZ-waarde peildatum 1-1-2012
Bergmolen	€ 6.653.000	€ 4.781.448	€ 1.871.552
Reprint	€ 8.955.000	€ 5.742.534	€ 3.212.466
Totaal	€ 15.608.000	€ 10.523.983	€ 5.084.017

Geconcludeerd kan worden dat de hoogte van de huidige marktwaarde van het bloot eigendom en de eigen woningen op basis van de WOZ administratie (ca. € 5 miljoen) en de maximale waardering van de post in gemeentelijke administratie (€ 815.000) niet snel sprake zal zijn van risico's voor de gemeente. Pas als de marktwaarde lager wordt dan circa € 815.000 is de waardering van het bloot eigendom te hoog. De verwachting is echter dat dat in de toekomst ook niet aan de orde zal zijn, gelet op de lagere GE-prijzen dan de woningmarktprijzen. Hierbij dient ook in ogenschouw te worden gehouden dat Woonwaard de renovatie aan de gevels destijds zelf heeft bekostigd en bij de afbouw van de regeling betrokken zal moeten worden.

Samengevat betekent bovenstaande:

- Het verschil tussen de actuele waarde van het bloot eigendom en de waarde op de balans mag worden toegelicht in de toelichting op de balans. Hiermee wordt het inzicht voor de gebruiker van de jaarrekening over de huidige waarde en de nog niet gerealiseerde winst verbeterd.

- Het verschil tussen de actuele waarde van het bloot eigendom en de waarde opgenomen financiële administratie (“nog niet gerealiseerde winst”) mag niet worden opgenomen als stille reserve voor de berekening van het weerstandsvermogen. De beslissingsbevoegdheid over de verkoop van de woningen ligt niet bij de gemeente en daarmee is het winstrecht niet snel liquide te maken.
- De huidige verwachte realisatiewaarde van het bloot eigendom is ruim voldoende om de schulden die hier tegenover staan af te lossen.

Juridische aspecten

Er is aan Actus notarissen advies gevraagd op welke manier de overname van de activiteiten vorm kan krijgen en welke stappen moeten worden doorlopen. De notaris geeft het volgende advies:

- Wijziging van de statuten van de stichting; de wijziging treedt eerst in werking nadat de notariële akte is getekend;
- Aanstellen van een nieuwe bestuurder van de stichting in de plaats van de heer Botman;
- De enig bestuurder besluit tot ontbinding van de stichting en draagt zorg voor de vereffening van het vermogen van de stichting;
- Inschrijving van de ontbinding in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel;
- In het kader van de vereffening worden de tot de stichting behorende woningen (of de bloot-eigendom daarvan) geleverd aan de gemeente Heerhugowaard. Dit vraagt voorafgaande afstemming met de belastingdienst.
- Afronding van voormelde stappen vóór 1 januari 2014.

Actus notarissen vraagt, met medewerking van een jurist, toestemming aan de President van de Rechtbank om akkoord te gaan met de statutenwijziging van de Stichting waarmee de enig zittende bestuurder beslissingsbevoegd wordt. Daardoor wordt het mogelijk een besluit tot ontbinding van de Stichting te nemen. Na ontbinding kan vereffening plaatsvinden (overgang activa en passiva naar gemeente). Na levering van de vermogensbestanddelen zal de Stichting feitelijk ophouden te bestaan, het geen wordt ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel.

Het huidige bestuur van de stichting bestaat uit 1 bestuurder. Dit maakt de stichting kwetsbaar. We hebben de medewerking van de stichting nodig om de activiteiten over te hevelen naar de gemeente. Dit is door de stichting bevestigd in een brief gericht aan het college weliswaar met de verwachting dat haar beleid wordt voortgezet. De notaris adviseert een (tijdelijke) 2^e bestuurder te benoemen om de aansturing van de stichting minder kwetsbaar te laten zijn.

Fiscale aspecten

Het beschikbaar komen van de korting bij verkoop van een woning dient te worden gezien als fondsvorming ten behoeve van de in de statuten van de stichting opgenomen doelen. Dit betekent dat geld dat vrijkomt uit het systeem weer ingezet dient te worden om woningen goedkoop op de markt te houden/zetten. Het stichtingsbestuur heeft bij de oprichting van de stichting met het ministerie van Financiën gesproken over de relatie fondsvorming (waarde totale korting) en het betalen van vennootschapsbelasting. Er is toen overeengekomen dat er geen vennootschapsbelasting hoeft te worden afgedragen zolang het ontstane fonds ingezet wordt voor de oorspronkelijke doelen. Wanneer we stoppen met ons beleid kan de fiscus besluiten alsnog vennootschapsbelasting te heffen over de mogelijke winst (de korting minus schulden zoals de lening).

Bij het overnemen van de activiteiten van de stichting in de gemeentelijke organisatie heb je optimaal grip ten aanzien van het maken van beleidskeuzes. De Raad kan besluiten, als daar aanleiding toe is, om te stoppen met dit beleid en de vrijkomende kortingen anders in te zetten ten dienste van een gezonde financiële huishouding van de gemeente. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat we hiermee een fiscaal risico lopen op het betalen van vennootschapsbelasting over de gemaakte winst. Bovendien is het vrijmaken van de korting (dus verkopen van de woning) niet te sturen. Je kunt dan alleen besluiten te stoppen met je beleid en afwachten op de verkoopintentie van de eigenaren van de woningen.

Als gevolg van de overdracht van de activiteiten naar de gemeente zal er geen sprake zijn van overdrachtsbelasting.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad heeft geen instemmings- of adviesrecht bij het overnemen van de activiteiten van de stichting. Het adviesrecht van art. 25 Wor is verbonden aan het begrip "onderneming". De Stichting is geen onderneming (er is dus geen sprake van de overdracht van de onderneming, art. 25 lid 1 aanhef sub a Wor), omdat er niet krachtens arbeidsovereenkomst of publiekrechtelijke aanstelling wordt gewerkt.

Wij zijn zelf wel een onderneming, dus de vraag is of er sprake is van een belangrijke uitbreiding (art. 25 eerste lid aanhef en sub d Wor) van de werkzaamheden, dan wel een belangrijke wijziging van de organisatie moet wel worden beantwoord. Ons inziens gaat het hier niet om belangrijke beslispunten. Daarmee heeft de OR geen adviesrecht.

5. Overwegingen

In de analyse in het vorige hoofdstuk zijn de beleidsmatige, financiële-, juridische en fiscale aspecten tegen het licht gehouden. Gezien onze financiële betrokkenheid is overname van de activiteiten van de stichting de enige optie om optimale grip te houden op de verplichtingen op grond van de lening.

In de afgelopen Begrotingsraad (juni 2013) is een amendement aangenomen om een starterslening in het leven te roepen. Dit maakt dat we dan binnenkort 2 "producten" voor starters hebben. In het licht van het huidige economische klimaat en de hiermee gepaard gaande druk op onze financiën zal in deze overwegingen ook worden ingegaan op een scenario waarbij het Primeurfonds ophoudt te bestaan.

Na de overname van de stichtingsactiviteiten blijven er 2 scenario's over rond het product "Primeurfonds".

Scenario 1: **voortzetten** beleid

- De lening aflossen met de vrijkomende korting uit de verkoop van woningen.
- Het beleid "Primeurfonds" voortzetten met de resterende woningen in dit systeem.

Scenario 2: **stopzetten** beleid Primeurfonds

- De lening aflossen met de vrijkomende korting uit de verkoop van woningen.
- Het beleid "Primeurfonds" stopzetten. De daarbij vrijkomende korting vloeit, na verkoop van de woningen, terug naar de algemene middelen.

Beide scenario's kennen voor- en nadelen.

Scenario 1: voortzetten beleid
Voordelen
<ul style="list-style-type: none"> • De Heerhugowaardse woningmarkt blijft een aantal woningen (nu nog ± 90 woningen) houden die bereikbaar is voor starters zonder dat dit leidt tot hogere woonlasten – vooral op de middellange termijn.
Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> • De waardevastheid van de korting hangt af van de marktsituatie. Daalt de woningprijs dan daalt ook de korting. • Je hebt geen financiële achtervang voor de gemeentelijke financiën. Wanneer we alsnog willen besluiten tot stopzetten van het beleid dan is de korting niet snel vrij te maken. Deze komt immers pas vrij als er woningen verkocht worden en de korting dan pas vrijkomt uit het systeem. • Organisatorisch: extra werkzaamheden voor de gemeentelijke organisatie (het beheren van de korting, werkzaamheden tijdens verkoop woning zoals laten taxeren e.d.)

Scenario 2: stopzetten beleid
Voordelen
<ul style="list-style-type: none"> • Wanneer er woningen verkocht worden kan de vrijkomende korting worden gebruikt voor andere doeleinden binnen de gemeentelijke financiële huishouding (nadat eerst de schulden zijn afgelost).
Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> • De stichting is op dit moment eigenaar van de korting. We hebben de medewerking van de stichtingsbestuurder nodig. Het stichtingsbestuur heeft aangegeven mee te willen werken aan de overname van de activiteiten. Het stichtingsbestuur heeft altijd gestaan voor dit beleid/systeem en zal naar verwachting voortzetting van het beleid verlangen. Er zijn mogelijk statutaire belemmeringen om de korting in te zetten voor andere doelstellingen dan oorspronkelijk bedoeld. • De korting komt pas vrij als er een woning verkocht wordt. Bovendien zullen de vrijkomende middelen eerst ingezet worden om de lening/rente af te lossen en kunnen daarna pas worden aangewend voor het verhogen van het weerstandsvermogen. • Financieel: de financieringslast van de starter gaat omhoog. In dit scenario moet én het gereguleerde deel én de korting gefinancierd worden. • Fiscaal risico: het betalen van vennootschapsbelasting over de korting (winst). • Beleid: een “ijzeren voorraad” aan goedkope en bereikbare woningen verdwijnt op termijn uit het bestand. • Organisatorisch: ook in dit scenario komen er extra werkzaamheden naar de gemeentelijke organisatie (elke verkoop moet begeleid worden, bepalen korting tijdens verkoop woning, laten taxeren, woning uit het systeem halen e.d.) maar dit geeft geen structurele inzet zoals bij scenario 1.

Op basis van bovenstaande uiteenzetting heeft het college het voornemen de activiteiten van de stichting over te nemen en stelt het college de Raad voor het systeem Primeurfonds niet meer voort te zetten als middel voor de starters op de woningmarkt (scenario 2). De belangrijkste overwegingen zijn:

- De veranderde omstandigheden op de woningmarkt en de daaruit vloeiende druk op onze financiële huishouding
- De keuze van de Raad om voor het middel starterslening te kiezen.

Besluit

De Raad van Heerhugowaard besluit:

- om haar zienswijze en bedenkingen te geven op het voornemen van het college om de activiteiten en verplichtingen van de stichting Primeurfonds over te nemen en via een afbouwconstructie binnen de eigen organisatie te regelen ("voorhangprocedure" van artikel 160jo 169 Gemeentewet).
- de activiteiten rond het Primeurfonds af te bouwen en niet meer als instrument in te zetten voor de starters op het moment dat de activiteiten van de stichting door de gemeente zijn overgenomen. Alle woningen worden uit het systeem van het Primeurfonds gehaald wanneer deze te koop worden aangeboden op de woningmarkt. Het systeem zal, op termijn na verkoop van de laatste woning, dan niet meer bestaan. De vrijkomende korting zal eerst worden gebruikt voor het voldoen aan de openstaande verplichtingen (o.a. rente en aflossing lening) en kan pas daarna voor andere doeleinden worden gebruikt.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
PRO015833	Advies Deloitte m.b.t. Primeurfonds

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,
de secretaris, de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 3 september en 1 oktober 2013
RB2013141 Primeurfonds :

Bespreekstuk



Voor	
Tegen	

Nr.: RB2013141

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 augustus 2013;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 3 september en 1 oktober 2013;

b e s l u i t

De Raad van Heerhugowaard besluit:

- om haar zienswijze en bedenkingen te geven op het voornemen van het college om de activiteiten en verplichtingen van de stichting Primeurfonds over te nemen en via een afbouwconstructie binnen de eigen organisatie te regelen ("voorhangprocedure" van artikel 160jo 169 Gemeentewet).
- de activiteiten rond het Primeurfonds af te bouwen en niet meer als instrument in te zetten voor de starters op het moment dat de activiteiten van de stichting door de gemeente zijn overgenomen. Alle woningen worden uit het systeem van het Primeurfonds gehaald wanneer deze te koop worden aangeboden op de woningmarkt. Het systeem zal, op termijn na verkoop van de laatste woning, dan niet meer bestaan. De vrijkomende korting zal eerst worden gebruikt voor het voldoen aan de openstaande verplichtingen (o.a. rente en aflossing lening) en kan pas daarna voor andere doeleinden worden gebruikt.

Heerhugowaard, 15 oktober 2013

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,