



Agendanr.: 11
Voorstelnr.: RB2013223
Onderwerp: Primeurfonds
Programma:

Reden van agendering: geven van zienswijze

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 19 november 2013

Inleiding

De afgelopen maanden is er veel gezegd en gebeurd rond het dossier Primeurfonds. Het college, in de samenstelling na 15 oktober 2013, heeft het dossier opnieuw opgepakt en tegen het licht gehouden. Hierbij is, naast de inhoudelijke aspecten van het dossier, ook de reacties van de commissie- en raadsleden meegenomen die tijdens de vele bijeenkomsten zijn geventileerd. Bovendien zijn bewoners in de gelegenheid gesteld om ook hun kant van het verhaal toe te lichten. Met deze bagage onder de arm heeft het college een heroverweging gemaakt op het dossier. Dit heeft geleid, in de ogen van het college, tot een ander scenario dat het meest recht doet aan de belangen op dit dossier. Het is aan de raad om aan te geven of zij zich kan vinden in de door het college gekozen scenario.

De stichting Primeurfonds

In 1996 werd de stichting Primeurfonds opgericht. In het kort komt het er op neer dat de stichting 2 wooncomplexen (Bergmolen en Blue Print) heeft neergezet. De kopers (starters) kregen een korting op de woning, werden volledig eigenaar van de woning maar hoefde niet de totale waarde van de woning te financieren. Daardoor werd de woning financieel bereikbaar voor een starter. Ze kregen immers een korting. Die korting wordt beheerd door de stichting en wordt "bloot eigendom" genoemd. Via een erfpachtconstructie zijn de afspraken vastgelegd tussen eigenaren van de woningen en de stichting.

De afgelopen jaren heeft het systeem prima gewerkt. Vele woningen gingen van hand op hand naar de volgende starter. De stichting beheerde het bloot eigendom en faciliteerde het verkoopproces. De gemeente had er nauwelijks omkijken naar terwijl ons startersbeleid prima werd uitgevoerd door de stichting.

De laatste jaren is het systeem tot stilstand gekomen – de woningen raakten niet verkocht. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Het probleem

Het probleem spitst zich toe op de veranderende houding van de banken op de financiering van vastgoed met particulier erfpacht. Banken verstrekken geen hypotheek meer aan potentiële woningbezitters met een erfpachtconstructie zoals hiervoor geschetst. Kortom: de woningen zijn onverkoopbaar geworden. Om dit te doorbreken is de enige oplossing dat er sprake wordt van gemeentelijk erfpacht. Banken zijn dan weer bereid tot financieren en de verkoop komt weer op gang.

In 2010 raakte de gemeente Heerhugowaard betrokken bij de renovatie van de Blue Print woningen. Uiteindelijk heeft de gemeente een subsidie versterkt van €500.000 waarmee de stichting een lening kon aantrekken van €700.000. Hierdoor kon de vereniging van eigenaren, met inbreng van €200.000 aan eigen geld, de opdracht geven om de gevel te laten renoveren. De bank stelde als voorwaarde dat de gemeente garant zou staan voor de aflossing van de lening. De rente en aflossing wordt betaald, door de stichting, op het moment dat er een Blue Print woning wordt verkocht. De woning wordt dan uit het gereguleerde systeem van de stichting gehaald en het vrijkomende bloot eigendom wordt gebruikt om af te lossen. Indien de stichting niet aan haar verplichtingen kan voldoen zal de bank aankloppen bij de gemeente Heerhugowaard.

Vraagstelling

Wil de gemeente Heerhugowaard de activiteiten van de stichting overnemen?

Dit is de centrale vraag op het dossier Primeurfonds. Het stichtingsbestuur heeft de gemeente Heerhugowaard gevraagd om de activiteiten van de stichting over te nemen. Daardoor verandert het particulier erfpacht in gemeentelijk erfpacht. Hiermee wordt een belemmering weggenomen voor de banken om te financieren en kan er weer doorstroming komen op de startersmarkt.

Heroverweging

Het college heeft een heroverweging gemaakt op het dossier Primeurfonds. Het college onderschrijft dat een product "Primeurwoning" bijdraagt aan het startersbeleid in de gemeente Heerhugowaard. Daarnaast voelt het college zich verantwoordelijk voor een gezonde financiële huishouding. In 2010 is door de raad al het besluit genomen om de Re-Printwoningen bij verkoop uit het gereguleerde systeem te halen en met het vrijkomende bloot eigendom de lening af te lossen. Het college maakt nu een verduidelijking op dat besluit door voor te stellen dat het om alle Re-Print woningen gaat. De renovatie betrof destijds ook alle Re-printwoningen. Hierdoor is het verdedigbaar dat "de aflossingsafpraak" ook voor alle Re-printwoningen geldt. De Bergmolen heeft destijds niets met de renovatie te maken gehad. Het complex Bergmolen blijft in het gereguleerde systeem (maar dan nu onder gemeentelijke erfpacht).

De 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. Als er revenuen overblijven (na aftrek van de schulden) vanuit de Re-print zullen deze voordelen overgeboekt moeten worden naar de reserve BWS om zodoende binnen de fiscale spelregels te blijven. Dit vraagt nog voorafgaande afstemming met de belastingdienst.

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. Dit advies valt als volgt samen te vatten:

Civilrechtelijk

De koninklijke weg voor de overname van de activiteiten (vermogen en schulden) kent de volgende route:

1. Wijziging van de statuten van de stichting. Dit is nodig om de enig zittende bestuurder de nodige bevoegdheden tot overdracht te geven. De wijziging treedt in werking nadat de notariële akte is getekend. Om deze wijziging mogelijk te maken dient de voorzitter van de stichting, door tussenkomst van een advocaat, de rechtbank hierom te verzoeken.
2. Aanstellen van een extra bestuurder van de stichting naast de heer Botman. Dit geeft extra borging van de continuïteit van de overdracht.
3. Het stichtingsbestuur besluit tot ontbinding van de stichting en draagt zorg voor de vereffening van het vermogen van de stichting (overgang activa en passiva naar gemeente). Na levering van de vermogensbestanddelen zal de stichting feitelijk op houden te bestaan, waarna wordt uitgeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel.
4. Inschrijving van de ontbinding in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel door het stichtingsbestuur.
5. In het kader van de vereffening worden de tot de stichting behorende bloot eigendom en de in eigendom verkregen woningen (2 stuks) geleverd aan de gemeente Heerhugowaard.

Bestuursrecht

In het kader van bestuursrechtelijke verhoudingen tussen Provincie en gemeente zal het besluit, om de activiteiten (passiva en activa) van de stichting over te nemen, ter kennis worden gesteld aan de Provincie. Dit in verband met het financiële toezicht dat de Provincie heeft op basis van haar staatsrechtelijke rol.

Overige zaken

Op het dossier is veel gezegd en toegelicht. In het raadsvoorstel (RB2013141) zijn onder andere de werking van het systeem, de financiële aspecten, de fiscale aspecten en de juridische aspecten ook toegelicht. In hoofdlijnen is deze advisering ook nog actueel. Ondertussen heeft onze accountant Deloitte het definitieve advies gegeven (versie 16 september 2013). Dit geeft een actueler beeld (augustus 2013) dan de eerste versie maar in de aanbevelingen is niets veranderd. Het laatste advies is als bijlage toegevoegd (en was al bij u bekend). De gemeentelijke financiële administratie zal conform advies worden ingericht.

Voorgenomen besluit college

Het college heeft op 19 november 2013 het volgende besluit genomen:

- haar besluit over het Primeurfonds (BW13-0456) in te trekken;
- het voorstel aan de raad (RB2013141) terug te trekken;
- de activiteiten van de stichting Primeurfonds over te nemen in haar eigen bedrijfsvoering;
- de woningen van het complex Bergmolen in het systeem van gereguleerd eigendom te houden ter continuering van het startersbeleid;
- In overeenstemming met het besluit door de Raad in 2010 (garantstelling lening) bij verkoop alle Re-Printwoningen uit het systeem van gereguleerd eigendom te halen.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
B201317002	Advies Deloitte m.b.t. stichting Primeurfonds versie 16 september 2013
BIJ13-886	Primeurfonds - beantwoording vragen BOT-overleg 12 november 2013

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie d.d. 12 november 2013

RB2013223 Primeurfonds :

Bespreekstuk



Voor	Alleen
Tegen	-

Nr.: RB2013223

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 november 2013;

gelet op de beraadslagingen tijdens het BOT overleg Primeurfonds d.d. 12 november 2013;

b e s l u i t

Dezelfde zienswijze te hebben als het college met betrekking tot het voorgenomen besluit om de activiteiten van de stichting Primeurfonds over te nemen (activa en passiva). Hierbij blijven de woningen van het complex Bergmolen in het systeem van gereguleerd eigendom ter continuering van het startersbeleid en zullen, bij verkoop, alle Re-Printwoningen uit het systeem van gereguleerd eigendom worden gehaald (ter aflossing van de lening).

Heerhugowaard, 26 november 2013

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,