

toestelnummer
0181 696 452

faxnummer
0181 696 319

e-mail
griffie@spijkennis.nl

| | | |
|------------------|------------------|----------|
| datum | ons kenmerk | bijlagen |
| 15 februari 2012 | CZFEZ/2012/12/MS | 1 |

betreft
garantstelling 50 zorgwoningen deelproject Terras aan de Maas

1. Aanleiding

Op 30 juni 2010 is door de gemeente een Realisatieovereenkomst gesloten met Dijkzone V.O.F. voor het appartementengebouw Het Terras aan de Maas. In deze realisatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de realisatie van het deelplan. Op 30 juni 2010 is gestart met bouwen om te voldoen aan de subsidievoorwaarden van de verkregen Van der Laan subsidie (€ 1.367.500,--). Op dat moment is aangegeven dat de levering van de grond zou plaatsvinden na ondertekening van de contracten met de Stichting Humanitas en woningbouwcorporatie MaasDelta. De contracten zijn gesloten. Er was alleen nog geen belegger gevonden voor de 50 huurwoningen van Humanitas.

Op 14 december 2010 zijn de nadere afspraken II getekend in afwachting van het vinden van een belegger voor de 50 woningen van Humanitas voor 31 december 2011. U heeft hiervan kennis genomen in de besloten commissie ROB van 5 januari 2011. Na veel inspanningen is in samenwerking met Humanitas uiteindelijk een belegger (Korrekt Bouw B.V.) bereid gevonden te investeren in genoemde 50 zorgwoningen. Om een acceptabel minimum rendement uit deze belegging te verkrijgen is een goedkopere financiering voor de belegger noodzakelijk. De Bank Nederlandse Gemeente (BNG) heeft voor maatschappelijke doeleinden een speciaal product in het leven geroepen.

2. Probleemanalyse

Een voorwaarde voor het verstrekken van financiering van de BNG is dat de gemeente garant staat voor de financiering voor deze woningen. Hiertoe is een raadsbesluit vereist. De rentestand is een cruciale factor voor het slagen van de transactie. De rente is licht aan het stijgen. Door de BNG is verzocht snel tot besluitvorming te komen om de rente te kunnen fixeren.

3. Wat willen we bereiken?

Het realiseren van een grondopbrengst die gelijk is aan de opgenomen raming in de grondexploitatie.

4. Wat gaan we er aan doen?

De Wet Fido bepaalt dat garantstelling uitsluitend mag plaatsvinden als sprake is van een publieke taak. De BNG kijkt door de oogharen heen en ziet Humanitas, waarmee zij vinden dat het algemeen belang is aangetoond. De gemeente kan de werkwijze van de BNG volgen en eveneens vaststellen dat er sprake is van het uitoefenen van een publieke taak. Het voorstel luidt daarom een garantstelling te verstrekken ter hoogte van € 7.320.000.

Het treasurystatuut geeft voorschriften voor het verstrekken van leningen en of borging; er dienen zekerheden te worden gesteld. Er wordt een hypotheekrecht gevestigd op de 50 woningen ter hoogte van de koopsom ad. € 8.800.000. Daarmee wordt voldaan aan de voorschriften.

5. Consequenties

In de onderhandelingen met de belegger is een koopsom van € 8.800.000 overeengekomen. In casu betekent dit dat de gemeente een bedrag aan grondwaarde ontvangt gelijk aan de raming grex. De belegger betaalt verder € 200.000 aan de gemeente om het rentevoordeel deels te compenseren. Hiermee voldoet de transactie naar verwachting aan de staatsteunregels.

Ter compensatie van het rentevoordeel betaalt de belegger aan de gemeente € 200.000. Dit om te voldoen aan de eisen van staatsteun. Als gevolg van de onderhandelingen wordt de grondwaarde later ontvangen, zijn er nog kosten gemaakt door Humanitas die vergoed worden door de gemeente. Deze kosten alsmede de ontvangst van de compensatie moeten nog worden verwerkt in de nota grondexploitatie 2012. Naar verwachting is het effect hiervan neutraal.

6. Advies van de commissie

Het onderwerp is niet behandeld in een raadscommissie. Oordeelsvorming en besluitvorming vinden plaats in de raadsvergadering van 22 februari 2012.

7. Voorstel

Wij stellen u voor

- in het kader van artikel 2 lid 1 van de Wet Fido de garantstelling voor de financiering van de 50 zorgappartementen van Humanitas in het project De Elementen, deelproject Het Terras aan de Maas te bestempelen als publieke taak;
- in te stemmen met de garantstelling door de gemeente aan Fomava Humanitas B.V. voor een bedrag van € 7.320.000 en met het vestigen van hypotheekrecht op dit geheel ter hoogte van € 8.800.000;
- een bedrag van € 200.000 aan de belegger in rekening brengen als compensatie voor het rentevoordeel;
- het bedrag aan grondwaarde behorende bij de 50 woningen van Humanitas vast te stellen op € 1.050.000.

de secretaris,



J. Pol

de burgemeester,



M. Salet

12ID003620201202161515270002