Raadsvoorstel

Registratiekenmerk: L157114
Datum raadsvergadering: 1 februari 2018
Portefeuillehouder: A. Dragt en E. van Beurden

Onderwerp: Financiering en garantstelling Vereniging van Eigenaren (VvE) de Hamershof

Voorstel
Het college stelt u voor:
1. geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen over het genomen principebesluit om de gemeente Leusden voor 50% garant te stellen voor een door VvE de Hamershof aan te trekken geldlening van € 3,4 miljoen ter gedeeltelijke financiering van het renoveren en verduurzamen van 97 woningen, onder de voorwaarde dat de provincie Utrecht zich eveneens voor 50% van de lening garant zal stellen.

Aanleiding
De Vereniging van Eigenaren van bewoners in het Hoofdcentrum in Leusden (hierna VvE) is al enkele jaren bezig met de voorbereiding van een grote renovatie (grootschalig onderhoud) van de 97 appartementen boven het winkelcentrum de Hamershof.
Het appartementencomplex dateert van begin 1970 en heeft een energielabel E/F. De VvE wil de woningen binnen de noodzakelijke renovatie opschalen naar een nul-op-de-meter (NOM) renovatie, mits de woonlasten hierdoor niet toenemen. Dit plan van de VvE past in het project Hart van Leusden. Nu blijkt dat de VvE van banken op dit moment nog geen financiering zonder overheidsgarantie kan krijgen is aan de gemeente en de provincie Utrecht gevraagd om een garantstelling af te geven.

Wij hebben een principebesluit genomen om de gemeente voor 50% garant te stellen voor een geldlening van de VvE van bewoners van 97 woningen boven winkelcentrum de Hamershof. De door de VvE te betrekken geldlening bedraagt € 3,4 miljoen, en dient ter gedeeltelijke financiering van het renoveren en naar nul-op-de-meter verduurzamen van de woningen. Wij hebben dit besluit genomen onder de voorwaarde dat de provincie Utrecht zich eveneens voor 50% van de lening garant zal stellen.

Het verstrekken van gemeentegarantie is een bevoegdheid van het college. In dit geval vragen wij uw raad om een zienswijze. Bij de aanvraag van de VvE speelt een aantal bestuurlijke en financiële aspecten waarvan wij u tevoren op de hoogte willen stellen. Hiermee geven wij uitvoering aan het kader in artikel 6, lid 2 van de Treasuryverordening 2016. Dit artikel bepaalt dat wanneer de verlening van garantstelling ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, de raad vooraf wordt ingelicht en in de gelegenheid gesteld om zijn wensen en bedenkingen te uiten voordat het college een definitief besluit neemt.

Doel / Effect
Door het verlenen van gemeentegarantie (samen met de provinciale garantie) komt de financiering voor dit project in de Hamershof tot stand.

Argumenten

1.1 Garantstelling is voor de VvE nodig om financiering te kunnen aantrekken

Op dit moment is het voor VvE's niet mogelijk om zonder overheidsgarantie een geldlening voor verduurzamingsprojecten aan te trekken, omdat zij geen recht van hypotheek op de woningen kunnen laten vestigen. Dit kan alleen door afzonderlijke eigenaren op hun eigen appartementsrecht. Om dit probleem op te lossen zal naar verwachting in de nabije toekomst een nationaal fonds of borgstellingsinstituut voor deze financieringen van VvE's worden opgericht. Zolang dit er nog niet is, heeft VvE de Hamershof garantstelling van de gemeente en/of de provincie nodig om een lening aan te kunnen trekken.

1.2 Er is sprake van een openbaar belang

Op basis van de Treasuryverordening kan gemeentegarantie alleen worden verstrekt in het kader van de publieke taakuitoefening. Bij de onderhavige aanvraag onderkennen wij een openbaar belang. Dat bestaat er uit dat de renovatie van de woningen een belangrijke impuls aan het project Hamershof geeft, aangezien de integrale gebiedskwaliteit van het winkelcentrum hiermee wordt bevorderd. Daarnaast zijn duurzaamheid, en de daarvoor opgenomen doelstellingen in het energieakkoord belangrijk om als gemeente Leusden energieneutraal te worden. Het verduurzamen van de woningen naar nul-op-de-meter past binnen deze doelstellingen.
De verduurzaming van de woningen in de Hamershof wordt in landelijke gremia als een pilot beschouwd die kan bijdragen aan het opschalen van de financieringsmogelijkheden voor VvE's. Ook de provincie en Economic Board Utrecht (EBU) zien om deze reden een publiek belang in het project in de Hamershof om de energietransitie verder op gang te brengen.
Op regionaal en landelijk niveau worden momenteel de mogelijkheden en instrumenten verkend om te komen tot een model (of modellen) waarmee de financiering van verdere verduurzaming van VvE's mogelijk wordt. Hierbij kan met name worden gedacht aan het instellen van een borgstellingsinstituut. In de toekomst kunnen ook andere VvE's in Leusden, en zo mogelijk particuliere woningbezitters die in gezamenlijk verband energiebesparende maatregelen willen treffen, hier gebruik van maken.

1.3 Er is momenteel nog geen andere instelling die borg staat

Bij de aanvraag van VvE de Hamershof speelt als afwegingsfactor of de gemeente zich garant moet stellen voor het verduurzamen van particulier woningbezit. Omdat er nu nog geen borgstellingsinstituut voor verduurzamingsprojecten van VvE's is, hebben wij er voor gekozen éénmalig te willen meewerken aan een garantstelling. Er ontstaat geen precedentwerking. Zodra er een borgstellingsinstituut is kan de garantstelling voor de lening van VvE de Hamershof naar verwachting worden overgedragen.

1.4 Er is geen sprake van het nemen van onverantwoorde risico's

Verder is er een zorgplicht om na te gaan of het verantwoord is dat de bewoners deze investeringen in de woningen en daaruit voortvloeiende financiële verplichtingen voor 30 jaar moeten aangaan. Vanwege deze lange termijn hebben de ASN en Rabobank zich in een eerdere fase teruggetrokken als mogelijke financier.
In samenspraak met de provincie hebben wij een second opinion ingewonnen bij twee bureaus die gespecialiseerd zijn op het gebied van verduurzamen van vastgoed en financiële haalbaarheid. Uit de second opinion blijkt dat geen sprake is van onverantwoorde risico's. Volgens bureau Doduva beantwoordt het renovatieplan aan het doel van dit project om te verduurzamen, en is hiervoor een financiering van 30 jaar gerechtvaardigd.

Het VvE-bestuur en bouwteam zijn door de second opinion gesterkt in het vertrouwen dat de renovatie ondanks de complexheid succesvol te realiseren is. In de notitie bij de second opinion hebben zij hun reacties op de aanbevelingen en opmerkingen toegevoegd.
Bureau Reynaert Vastgoed Visie acht het risicoprofiel van het project niet hoog indien dit conform plan wordt uitgevoerd. Vanuit oogpunt van zorgplicht ziet dit bureau geen belemmeringen. Men concludeert dat een garantstelling door gemeente en provincie verdedigbaar is omdat de markt hierin niet toereikend voorziet.

Voor meer informatie over de bestuurlijke en financiële aspecten verwijzen wij naar de memo Financiering en garantstelling VvE de Hamershof van 30 november 2017 (bijlage). In de memo wordt ingegaan op de aanvraag, de financieringsbehoefte en -(on)mogelijkheden, risico's, juridische aspecten, overwegingen, argumenten en tegenargumenten.

Tegenargument/Alternatieve scenario's
Zie memo Financiering en garantstelling VvE de Hamershof.

Risico's
Zie memo Financiering en garantstelling VvE de Hamershof.

Plan van aanpak/Tijdsplanning
Rekening houdend met uw eventuele wensen en bedenkingen nemen wij een definitief besluit over de garantstelling.

Duurzaamheid
Zie memo Financiering en garantstelling VvE de Hamershof.

Bijlage(n)
Memo financiering en garantstelling VvE de Hamershof d.d. 30 november 2017,
met bijlagen:
- Financiering NOM-renovatie VvE Hamershof d.d. 27 november 2017
- Zekerheidslagen financiering/garantie NOM Hamershof
- Aanvraag om financiering AEFS d.d. 15 juni 2017

Second opinion Doduva d.d. 7 december 2017
Second opinion Reynaert Vastgoed Visie d.d. 13 december 2017

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf - Koelewijn	**G.J. Bouwmeester**
Directeur-secretaris (wnd.)	**burgemeester**

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden;

Besluit op basis van het voorstel van het college van 19 december 2017, nummer: L157114

b e s l u i t :

1. geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen over het genomen principebesluit om de gemeente Leusden voor 50% garant te stellen voor een door VvE de Hamershof aan te trekken geldlening van € 3,4 miljoen ter gedeeltelijke financiering van het renoveren en verduurzamen van 97 woningen, onder de voorwaarde dat de provincie Utrecht zich eveneens voor 50% van de lening garant zal stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 1 februari 2018

I. Schutte - van der Schans	**G.J. Bouwmeester**
griffier	**voorzitter**