

Provincie Utrecht  
Mevr. C. Docter

Gemeente Leusden  
Dhr. A. De Brouwer

Datum, 13 december 2017  
Betreft: Advies Hamershof Leusden

Geachte mevrouw Docter en heer de Brouwer,

Zoals afgesproken stuur ik u mijn advies over project Hamershof in Leusden.

## Inleiding

De Vereniging van Eigenaren van de bewoners van de appartementen in/boven winkelcentrum de Hamershof wenst een project te starten, waarin werkzaamheden worden gebundeld vanuit zowel planmatig onderhoud als verduurzaming, dit laatste zelfs tot het niveau Nul-op-de-Meter (NoM). Het project is inmiddels technisch, financieel en energetisch geanalyseerd. De opgave vraagt een investering van circa 7,5 mio€. Na aftrek van subsidies, eigen inbreng en een externe financiering bij het NEF, resteert een financieringsbehoefte van circa 3,4 mio€. Het aantrekken van deze laatste lijkt slechts mogelijk met volledige garantie vanuit de Gemeente Leusden en de Provincie Utrecht, ieder voor 50% derhalve circa 1,7 mio€ gedurende 30 jaar. De vraag/opdracht concentreert zich op de risico's van deze garantie en is beschreven in de Bijlage.

## Risico's

De risico's van een garantie als deze worden o.a. bepaald door:

- De risico's vanuit/vanwege de opgezette constructie;
- De goedgeheid van degene die de financiering aangaat;
- Eventuele mitigerende maatregelen die te treffen zijn;
- De zekerheden die gesteld kunnen worden aan de provincie en de gemeente.

## Risico's constructie

Vele risico's zijn al benoemd in de diverse verstrekte documenten. Enkele algemene risico's voor het project zijn bijvoorbeeld de stijgende bouwkosten en het kostenrisico van de asbestsanering. Andere risico's zijn de waarschijnlijk negatieve ontwikkelingen voor de rente-aftrek en onzekerheden rond de saldering. Er zijn echter ook mogelijkheden om het project te optimaliseren in haar kosten en opbrengsten. Bij de kosten is dan te denken aan een scherpe beoordeling van toe te passen technieken en materialen, als wel scherpere in de inkoop/samenwerking. Optimalisering van de opbrengsten hangt samen met scherpere in beoordeling van de business-case: welke set aan ingrepen leidt tot de beste verhouding aan investeringen en opbrengsten (i.c. verminderde energielasten, subsidie-opbrengst en waardetoename van de woningen).

Als het project nog enigszins kan worden geoptimaliseerd, verwacht ik dat het effect van de mogelijke risico's op de maandelijkse lasten van de eigenaren, en daar gaat het uiteindelijk om, niet erg veel zal afwijken van de voorgelegde business-case. Dit betekent dat het risico van substantiële verhoging van de lasten van de eigenaren beperkt is en daarmee de kans van een 'default' niet groter dan in de huidige situatie zonder NoM-project.

### **Gegoedheid**

Na de constatering dat uitvoering van het project niet lijkt te leiden tot hogere uitgaven voor de eigenaren (sterker nog: waarschijnlijk lagere), is van belang om de vraag te stellen in welke mate de eigenaren op dit moment al aan hun verplichtingen voldoen en of er redenen zijn om te veronderstellen, dat dit zal veranderen in negatieve zin.

Het betalingsgedrag van de eigenaren is in de afgelopen jaren zodanig geweest, dat dit niet verontrustend is voor de nabije toekomst. Dat er een (hopelijk zo ruim mogelijke) meerderheid bereid is om deze complexe opgave aan te gaan, zegt ook iets over het commitment van die eigenaren. Een analyse van de persoonlijke situaties van de eigenaren zou een indicatie geven van het risicoprofiel van hun toekomstige financiële (on)mogelijkheden. De in de stukken genoemde waardetoeename van de woningen heeft hierbij een positieve, maar ook een negatieve kant, namelijk een stijging van de OZB en daarmee gerelateerde lasten.

Verwijzing naar betalingsgedrag van 'VvE's in het algemeen' is weinig zinvol, want daarvoor staat iedere situatie weer op zichzelf. Er is in deze situatie echter geen reden om op voorhand een hoog risico toe te kennen aan de financiële goedgeheid (en betalingsmoraal) van de eigenaren.

### **Mitigerende maatregelen**

Een rijke set aan mitigerende maatregelen is vermeld in de diverse documenten, met voorop terecht een hoge begrotingsdiscipline en scherp incasso-beleid. Deze lijken redelijk compleet en correct.

### **Zekerheden**

Los van de behoudende inschattingen van de risico's, blijft een garantie van 1,7 mio€ voor de provincie en 1,7 mio€ voor de gemeente een fors bedrag en wel voor de lange periode van 30 jaar. Waar normaal de financier/bank haar zekerheden zoekt bij de debiteuren (VvE/eigenaren) is het nu feitelijk aan de provincie (en gemeente) om hierover na te denken. Relevant is hierbij ook dat er nog een andere financiering is (NEF), die hier concurrerend in kan zijn. Deze wederzijdse relatie/beïnvloeding moet nog nader worden onderzocht in het belang van alle betrokken partijen.

De aangeleverde stukken melden een geblokkeerd deposito van EUR 200.000 bij de VvE, alhoewel daarbij niet exact de status is aangegeven. Als dit deposito als contra-garantie wordt gesteld richting gemeente en provincie, dan betekent dat een aanzienlijke risicobuffer. Scherp moet worden geformuleerd hoe in de driehoek BNG-Garant-Contragarant/VvE-eigenaren wordt geacteerd, indien problemen ontstaan en eventueel escaleren.

## Risicoreservering

Als eerste vereiste geldt een degelijke uitvoering van het project, leidend tot een daadwerkelijk NoM-resultaat met realisatie binnen de begroting.

Vanuit een vooralsnog redelijk beperkt risico op substantiële en langdurige wanbetaling door de gezamenlijke eigenaren wordt toch een forse garantie gesteld onder een even zo forse financiering. Indien zekerheden worden gesteld in de lijn van het genoemde deposito en hoofdelijke aansprakelijkheid, dan resteert geen groot risico voor de Provincie Utrecht en de Gemeente Leusden en is een risicoreservering van 5% van de garantiesom verdedigbaar.

## Zorgplicht

De zorgplicht richting debiteuren is natuurlijk belangrijk. De terughoudendheid bij de banken in deze richt zich niet zozeer op eventuele betalingsproblemen op de korte termijn, maar meer op algemene onzekerheden op de langere termijn. En dan nog gaat het blijkbaar niet over twijfel aan de solvabiliteit of liquiditeit van de eigenaren, maar of er tegen die tijd niet andere/betere technische oplossingen voor handen zijn. Indien voor het verbouwde complex op professionele wijze een MJOP wordt opgesteld –en daar twijfel ik op basis van de diverse stukken niet aan- dan is er geen reden om aan te nemen, dat er opeens veel hogere kosten en daardoor betalingsproblemen gaan ontstaan.

In de toekomst zullen er ongetwijfeld betere materialen en installaties zijn voor dit soort opgaves, maar dat acht ik niet relevant in het kader van de zorgplicht.

## Schaalgrootte

Deze complexe opgave is in handen van de VvE en haar bestuur. Uit de voorliggende stukken geven ze er blijk van dat ze zich zo volledig als mogelijk oriënteren op alle relevante zaken en dat zij er in investeren om zich daarin zo goed mogelijk te laten adviseren. Daar waar de echte kosten in de uitvoering zullen zitten, is het aan te bevelen dat ze ook een zo professioneel mogelijk inkoop hiervoor zullen organiseren. De schaalgrootte van een gemeente acht ik hierbij weinig relevant. Cruciaal is voor iedere gemeente om er voor te zorgen, dat men een goede gesprekspartner is. Zelfkennis is hierbij een groot goed: Liever wat meer kennis van buiten halen, dan doormodderen met te beperkte kennis. Ook de houding van politiek en bestuur is bij opgaves als deze van belang: durft men impasses te doorbreken en daarbij de nek uit te steken?

Conclusie: De omvang van een gemeente is minder van belang dan de inhoud van de ambtenaren en hun (zelf)kennis, alsmede de politiek/bestuurlijke houding. Cruciaal is vervolgens een constructieve samenwerking tussen initiatiefnemers en gemeente. Deze voorwaarden lijken hier voldoende aanwezig.

## Conclusies en aanbevelingen

De renovatie/verduurzaming van de appartementen boven WC Hamershof is een complexe opgave, zowel technisch als financieel. Het risicoprofiel acht ik niet hoog, indien het project conform plan wordt uitgevoerd, mogelijk nog iets gunstiger. Op zich is een garantstelling door de Provincie Utrecht en de Gemeente Leusden verdedigbaar, omdat de markt hierin niet toereikend voorziet. Dat dit een betrokkenheid van 30 jaar vraagt, is uitsluitend ter beoordeling aan de provincie en de gemeente zelf. Vanuit de oogpunten van zorgplicht en schaalgrootte zie ik geen belemmeringen. Een risicoreservering van 5% lijkt toereikend, indien een passende structuur wordt ingericht met voldoende zekerheden vanuit de VvE en de eigenaren.

Het is aan te bevelen om in een volgende stap die structuur van financieringen, garanties en zekerheden nog een keer te toetsen, omdat er sprake is van twee financiers, twee garanten en één debiteur, echter met een groot aantal eigenaren die uiteindelijk de lasten en risico's dragen. Daarbij is immers "the devil in the detail".

## Overig

Opvallend in deze casus is de erg hoge investering per appartement (ruim EUR 75.000). Het is dankzij de lage rentestand, dat de 'business-case' positief/neutral uitpakt. De bouwsector is bezig aan een leercurve. Er zijn grote verschillen tussen de kennis en ervaring van partijen en in z'n algemeenheid is de constatering, dat de meeste innovaties uit de installatiesector komen.

Mijn advies aan de VvE is om toch vooral te zorgen dat de juiste adviserende en uitvoerende partijen worden aangetrokken om dit te realiseren, zodat een maximaal resultaat wordt behaald tegen redelijke kosten. Let daarbij op bewezen resultaten elders, innovatieve kwaliteiten en een integrale benadering van de bouwkundige en installatietechnische ingrepen. Adviseur Voduva maakt hier ook een opmerking over, die zeker ter harte is te nemen.

13 december 2017

Reynaert Vastgoed Visie  
H.F. Vos

**BIJLAGE - Opdracht**

**Verzoek/Opdracht second opinion inzake Financiering NOM-renovatie VvE Hamershof Leusden**

**Hierbij gaat het om een advies (quick scan) op basis van de volgende vragen:**

1. De beschreven risico's en mitigerende omstandigheden voor zover mogelijk te beoordelen op juistheid, compleetheid, aannemelijkheid en aan te geven of er nog andere garantie zekerheden mogelijk zijn anders dan beschreven in de financieringsaanvraag.
2. Aanvullend vragen wij aan te geven in hoeverre het percentage (5%) c.q. bedrag door de provincie als risico reservering ingezet door u als toereikend wordt gezien om eventuele defaults op te vangen.
3. Te beoordelen hoe het begrip "zorgplicht voor betaalbaarheid" in relatie tot de woonlasten voor de bewoners geduid kan worden (zie reactie ASN en Rabobank). Dit vanuit de overtuiging dat wij als overheid niet bij willen dragen aan de mogelijkheid dat burgers leningen met onverantwoorde risico's aangaan.
4. Indien mogelijk aan te geven hoe deze casus kan worden beoordeeld in het kader van de schaalgrootte van een enkele gemeente zoals Leusden in relatie tot de complexiteit van het vraagstuk.

**Uitgangspunten:**

- a. Het betreft een quick-scan, duiding, richting is belangrijker dan diepgaande detaillering.
- b. Inleveren advies uiterlijk donderdagochtend 14 december (voor 12 uur);
- c. Hulpvraag: wat zien we (nog) over het hoofd?, Wat zijn de kritische kanttekeningen? Welke tips en aandachtspunten zijn er i.r.t. finance- treasury, riskmanagement en beheersing.
- d. Afbakening opdracht: de meer NOM technisch gerelateerde aspecten kunnen buiten beschouwing blijven, dit is via apart spoor (second opinion onderzocht) en resultaten zijn bij de stukken gevoegd (advies Doduva dd.7 dec, Benno Oosterom)
- e. De second opinion betreft een gezamenlijke opdracht van provincie en gemeente. Offerte en factuur kunnen worden gericht aan Provincie Utrecht.