

GEMEENTE VELSEN

Raadsleden van de gemeente Velsen
Postbus 465
1970 AL IJMUIDEN

HET COLLEGE VAN
BURGEMEESTER EN
WETHOUDERS

Gemeente Velsen
Dudokplein 1
1971 EN IJMUIDEN
T 0255 567 200
F 0255 567 760
www.velsen.nl
E info@velsen.nl
Correspondentieadres
Postbus 465
1970 AL IJmuiden



Uw kenmerk	Ons kenmerk	Voor informatie	Bijlagen	Datum
		B. Bakker 0255 567510	1	5 november 2013
Onderwerp	Consultatie in verband met garantstelling De Luchte			

Geachte leden van de raad,

Wij zijn voornemens om de Stichting de Luchte een garantstelling van € 600.000 te verstrekken in verband met de (deel-) financiering voor de renovatie van appartementen.

Conform het gestelde in artikel 8 van de financiële verordening (geldend op 21 oktober 2013) bieden wij u hierbij de gelegenheid om wensen en bedenkingen over ons voornemen te uiten.

Stichting "Serviceflat de Luchte" is eigenaar van serviceflat "De Luchte" in Driehuis. Het complex is 40 jaar oud en omvat 113 appartementen die bestemd zijn voor de huisvesting van ouderen, die zelfstandig met verzorging willen wonen. De Luchte richt zich op de markt van 70+ ouderen met een midden- of hoger inkomen. Het aanbod van de serviceflat bestaat uit een huurappartement met een basispakket aan dienstverlening. Ook een meer uitgebreid pakket is mogelijk. Bewoners zijn verplicht tot afname van het basispakket. De gemiddelde leeftijd van de bewoners ligt thans op 85,7 jaar.

De gemeente heeft het verzoek van de stichting ontvangen om de betaling van rente en aflossing van een geldlening van € 600.000 te garanderen. De lening is bestemd voor het renoveren van leegkomende huurappartementen. Renovatie is noodzakelijk om deze appartementen aantrekkelijk te houden voor dit segment van de huurmarkt en is daarmee van belang voor het voortbestaan van de Serviceflat. Tot nu toe heeft de stichting 33 appartementen met eigen middelen gerenoveerd.

Met de huidige mutatiegraad kunnen de resterende 80 appartementen in 2018 zijn gerenoveerd. Het bestuur is voornemens de exploitatie als serviceflat in ieder geval voort te zetten tot 2028, waarna de vraag als gevolg van afnemen van de baby-boom-generatie kan dalen.

De Stichting heeft contact gezocht met huisbankier Rabobank. De Rabobank is echter niet langer bereid voorzieningen als deze te financieren. Tevens heeft de Stichting contact gezocht met de RNHB-bank en de FGH-bank. Beide hebben aangegeven geen mogelijkheden voor financiering te zien. De BNG blijkt wel bereid om de lening te verstrekken onder de voorwaarde dat de gemeente garant staat voor rente en aflossing.

Wij zijn voornemens het verzoek van de stichting in te willigen en de garantstelling te verstrekken, omdat wij het van belang vinden dat in Driehuis voldoende ouderenhuisvesting beschikbaar is. Alvorens wij tot definitieve besluitvorming overgaan stellen wij u in de gelegenheid uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Als achtergrondinformatie treft u het collegevoorstel aan waar ons voornemen op gebaseerd is.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

De burgemeester,


D. Emmer


F.M. Weerwind

Collegevoorstel

Onderwerp: Garantstelling Stichting Serviceflat De Luchte

Datum collegevergadering	5-11-2013	Communicatie	Openbaar week later
Portefeuillehouder(s)	R. Vennik/R. G. te Beest.	Ambtenaar	Fin /B. Bakker Ewr/J.Beijer
Registratienummer	B13.0430	Telefoonnr.	0255 567510
Bijlagen	1	E-mailadres	BBakker2@Velsen.nl

Samenvatting

Stichting "Serviceflat de Luchte" is eigenaar van serviceflat "De Luchte" in Driehuis. Het complex is 40 jaar oud en omvat 113 appartementen die bestemd zijn voor de huisvesting van ouderen, die zelfstandig met verzorging willen wonen.

Stichting Serviceflat De Luchte uit Driehuis heeft de gemeente gevraagd garant te staan voor een geldening om leegkomende huurappartementen te kunnen renoveren. Omdat het college het van belang vindt dat in Driehuis voldoende ouderen huisvesting beschikbaar is, heeft het college besloten dit verzoek in te willigen, mits de raad akkoord gaat.

Voorgenomen besluit

Het college besluit:

1. Een voorgenomen besluit te nemen om "Stichting Serviceflat de Luchte" een borgstelling van € 600.000,- te verstrekken, onder voorbehoud van vestiging van een tweede hypotheek, waarvan de kosten voor rekening komen van De Luchte.
2. De Raad in de gelegenheid te stellen wensen of bedenkingen naar voren te brengen.
3. Dit besluit als definitief te beschouwen wanneer vanuit de Raad geen wensen of bedenkingen naar voren worden gebracht.

Aanleiding

Stichting "Serviceflat de Luchte" is eigenaar van serviceflat "De Luchte" in Driehuis. Het complex is 40 jaar oud en omvat 113 appartementen die bestemd zijn voor de huisvesting van ouderen, die zelfstandig met verzorging willen wonen. De Luchte richt zich op de markt van 70+ ouderen met een midden- of hoger inkomen. Het aanbod van de serviceflat bestaat uit een huurappartement met een basispakket aan dienstverlening. Ook een meer uitgebreid pakket is mogelijk. Bewoners zijn verplicht tot afname van het basispakket. De gemiddelde leeftijd van de bewoners ligt thans op 85,7 jaar.

De gemeente heeft het verzoek van de stichting ontvangen om de betaling van rente en aflossing van een geldening van € 600.000 te garanderen. De lening is bestemd voor het renoveren van leegkomende huurappartementen. Renovatie is noodzakelijk om deze appartementen aantrekkelijk te houden voor dit segment van de huurmarkt en is daarmee van belang voor het voortbestaan van de Serviceflat. Tot nu toe heeft de stichting 33 appartementen met eigen middelen gerenoveerd.

Met de huidige mutatiegraad kunnen de resterende 80 appartementen in 2018 zijn gerenoveerd. Het bestuur is voornemens de exploitatie als serviceflat in ieder geval voort te zetten tot 2028, waarna de vraag als gevolg van afnemen van de baby-boom-generatie kan dalen.

De Stichting heeft contact gezocht met huisbankier Rabobank. De Rabobank is echter niet langer bereid voorzieningen als deze te financieren. Tevens heeft de Stichting contact gezocht met de RNHB-bank en de FGH-bank. Beide hebben aangegeven geen mogelijkheden voor financiering te zien.

De Bank Nederlandse Gemeente blijkt wel bereid om de lening te verstrekken onder de voorwaarde dat de gemeente garant staat voor rente en aflossing.

Kader

- Europese Wetgeving: Artikel 107, lid 1 van het Verdrag (WVUE)
- Gemeentewet: Artikelen 160 en 169 lid 4
- Wet Fido: Artikel 2
- Toetsingskader garanties 2002
- WOR: Artikel 25
- Financiële verordening Artikel 8

Beoogd doel en effect van het besluit

- De garantie bevordert indirect een marktaanbod van ouderenhuisvesting voor de midden- en hogere inkomensgroepen.
- De maatregel bevordert de doorstroming op de (koop)woningmarkt.
- De maatregel maakt het doorexploiteren van De Luchte als serviceflat mogelijk.

Directe maatschappelijke consequenties

Geen

Argumenten

Argumenten voor de gemeentegarantie:

- Ouderen die verhuizen naar de Serviceflat bevorderen de doorstroming op de woningmarkt.
- Ouderen uit Driehuis kunnen binnen de eigen wijk verhuizen.
- Wanneer de serviceflat door leegstand niet langer kan worden geëxploiteerd is herbesteding tot wonen gewenst. Echter er ligt geen plan klaar. Eerst moet de stichting een partner zoeken en zal de raad in moeten stemmen met een wijziging van het bestemmingsplan van maatschappelijk naar wonen. Dit kan leiden tot langdurige leegstand van de opstallen, die toch beheerd zullen moeten worden.
- Op korte termijn zou dit ook een impuls kunnen geven aan de werkgelegenheid in de bouwsector in verband met de aanbesteding van de renovatie werkzaamheden.

Keerzijden van de gemeentegarantie:

- Bij toewijzing van de appartementen geldt niet de voorwaarde van regionale binding. (Burgers niet uit Velsen).
- Er is een financiële drempel. De bewoners zijn verplicht om een bedrag van € 15.000 aan de stichting ter leen te verstrekken. De maandelijkse huur, inclusief het basispakket bedraagt € 1.105,=.

Inspraak, participatie etc.

n.v.t.

Alternatieven

Geen gemeentegarantie verstrekken voor de door de Serviceflat gewenste geldlening. Wanneer ook andere banken niet bereid zijn geld te lenen, kan dit betekenen dat de leegkomende appartementen niet kunnen worden gerenoveerd en minder aantrekkelijk worden voor potentiële huurders. Wanneer dit laatste leidt tot structurele leegstand in de serviceflat kan dit ertoe leiden, dat de exploitatie moet worden beëindigd.

Risico's

- De toekomst van serviceflats in de woningmarkt is ongewis. Het beleid is gericht op het scheiden van wonen en zorg. Ouderen wonen langer zelfstandig, ondersteund met mantelzorg, domotica, persoonlijke verzorging en verpleging aan huis. Ook zorgaanbieders bezinnen zich op het omzetten van de kamers in de huidige verzorgingshuizen naar betaalbare huurappartementen.
- Het verlenen van een gemeentegarantie aan De Luchte kan er toe leiden, dat ook andere partijen hiertoe een verzoek indienen.

- Beoordeeld is of deze garantie aangemerkt dient te worden als staatssteun en gemeld moet worden bij de Europese Commissie. De voorlopige conclusie is dat niet voldaan wordt aan één van de criteria van staatssteun, namelijk het criterium betreffende de vervalsing van de mededinging en de (potentiële) ongunstige beïnvloeding van de tussenstaatse handel. Hiervan is geen sprake omdat de doelgroep van De Luchte lokaal is en hoogstens regionaal. De rechtbank Amsterdam heeft zich in een vergelijkbare kwestie onlangs hierover uitgesproken. Op basis hiervan is de verwachting dat in dit geval geen sprake is van staatssteun. Desondanks bestaat het risico dat derden hierover een klacht indienen bij de Europese Commissie dan wel een procedure aanhangig maken bij de nationale rechter.

Financiële en personele consequenties

- Wanneer aflossing achterwege blijft kan de gemeente worden aangesproken voor een bedrag dat op kan lopen tot € 600.000,=, daarom wordt als zekerheid een tweede hypotheek verlangd.
- De WOZ waarde van De Luchte bedroeg in 2011 € 7.507.000.
- Ten aanzien van de door de Rabobank verstrekte leningen is zekerheid gesteld in de vorm van een recht van hypotheek ad € 750.000 alsmede een recht van hypotheek ad € 900.000, te vermeerderen met renten, vergoedingen, boeten en kosten, welke samen worden begroot op 35% van de hiervoor vermelde bedragen, met betrekking tot de verzorgingsflat het erf, grond en verdere toebehoren, gelegen aan de Lodewijk van Deysellaan 4 te Driehuis. Verder is er sprake van verpanding van alle goederen. De stand van de totale restschuld van de langlopende leningen per 31 december 2012 is € 1.289.759, waarvan de gemeente Velsen nog voor € 121.009 garant stond. Deze lening is in 2013 afgelost. Op 1 november 2013 is de stand van de leningen € 1.062.500. Indien de aflossingen in 2013 plaats hebben gevonden wordt het saldo € 1.041.250. Op de balans staat per 31 december 2013 dan een bedrag van € 913.750 bij de langlopende leningen en een bedrag van € 127.500 bij de schulden op korte termijn.
- Mocht blijken dat De Luchte toch niet in staat is om aan zijn verplichtingen te voldoen dan komt er een grondwaarde beschikbaar.
- Eventuele boete vanuit Europa is, gezien de recente uitspraak van de Rechtbank Amsterdam, niet de verwachting.



Communicatie

Na het definitieve besluit de stichting informeren.

Uitvoering van besluit

- Tweede hypotheek doen vestigen ten gunste van de gemeente.
- Gemeentegarantie verstrekken ten gunste van een geldlening van Stichting De Luchte bij de BNG.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

Brief aan raad inzake consultatie.

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

De burgemeester,

D. Emmer

F.M. Weerwind

