Gemeente Roosendaal

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering:	2 juli 2014	**Agenda nr.:**	6a
Portefeuillehouder:	Theunis	**Registratiecode:**	SSC/2014-30
Onderwerp:	**Garantstelling herontwikkeling van de panden Molenstraat 131-133-139**		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Samenvatting:
Het college is voornemens om, conform het verzoek van de heer Eland c.s. ten behoeve van de ontwikkeling van de panden 133- 139 in de Molenstraat,

- jegens de Handelsbank garant te staan voor de tijdige terugbetaling van rente en aflossing van een door voornoemde bank te verstrekken krediet in rekening-courant ad € 1.350.000 voor de periode van 12 maanden

Alvorens een definitief besluit te nemen stelt het college de raad in de gelegenheid wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Wij stellen u voor:
uw wensen en bedenkingen ter kennis van ons college te brengen.

Aanleiding

Bij brief van 30 mei 2014 heeft de heer Eland, handelend als ontwikkelaar met het oog op de financiering van de ontwikkeling van de panden Molenstraat 131-133-139 ons college verzocht:

- jegens de Handelsbank garant te staan voor de tijdige terugbetaling van rente en aflossing van een door voornoemde bank te verstrekken krediet in rekening-courant ad € 1.350.000 voor de periode van 12 maanden

Kader

De heer Eland, architect te Roosendaal, heeft het herontwikkelingsplan ‘De Ververij’ ontwikkeld voor de vervallen panden Molenstraat 131-133 en 139. Deze panden zijn gelegen in het Credo-gebied.
Op 11 februari jl heeft het college besloten om voor deze panden conform de verordening leegstand Credo een gevel- en leegstand subsidie toe te kennen. Reden daarvoor is dat het opknappen van deze al jarenlang in vervallen staat verkerende panden een enorm positief effect kan geven aan dit deel van het Credogebied. De woningen zijn bedoeld voor 1 en 2 persoonshuishoudens, mensen die, vaak voor een minder lange periode (paar jaar meestal), goede en betaalbare woonruimte zoeken. Denk daarbij aan starters, gescheiden mensen (weekendouders) en ouderen die hun huis verkocht hebben en op een wachtlijst staan voor seniorenwoning.

<u>Juridisch kader</u>
In dit dossier heeft de gemeente te maken met zowel Europese als nationale en lokale voorschriften.

1. Volgens de Wet Financiering decentrale overheden is het de gemeente uitsluitend toegestaan om geldleningen of garanties te verstrekken ten behoeve van de uitoefening van de publieke taak. De gemeenteraad heeft een ruime mate van vrijheid om zelf te bepalen wat hij in het ‘openbaar belang’ acht mits dat maar goed gemotiveerd wordt. Gezien de korte tijdsspanne tussen het indienen van deze aanvraag en de beslissing heeft nog geen juridische analyse plaatsgevonden. Vooralsnog gaan we er vanuit dat de ontwikkeling van voornoemde panden binnen het Credogebied als zodanig kan worden gekwalificeerd.
2. Hoewel ons college op grond van artikel 160 van de Gemeentewet bevoegd is tot het verstrekken van geldleningen en/of garanties dient krachtens artikel 8 van de Financiële Verordening uw raad naar zijn wensen en bedenkingen te worden gevraagd indien het bedrag groter is dan € 250.000.

De regels, welke gelden in het kader van Europese steunverlening, komen onder 'Financiële aspecten en consequenties' aan de orde.

Motivering / toelichting

Sinds februari jl. heeft de initiatiefnemer getracht om financiers voor het plan te vinden. Het plan bestaat eruit dat in de desbetreffende panden 16 appartementen worden gerealiseerd: 8 drie- en 8 tweekamerappartementen die in grootte variëren van 45 tot 60m2. De huren liggen tussen de € 600 en € 700. In ieder geval onder de liberalisatiegrens. De woningen zijn bedoeld voor 1 en 2 persoonshuishoudens, mensen die, vaak voor een minder lange periode (paar jaar meestal), goede en betaalbare woonruimte zoeken. Denk daarbij aan starters, gescheiden mensen (weekendouders) en ouderen die hun huis verkocht hebben en op een wachtlijst staan voor seniorenwoning. In de uitwerking is gekozen voor duurzame materialen en het gebouw is energieneutraal door middels van PV panelen, energiezuinige apparaten en een lucht- warmtepomp.
Het is hem gelukt om voor € 825.000 beleggers te vinden die willen deelnemen in dit plan. Voldoende beleggers vinden die het benodigde bedrag bij elkaar brengen en later - als de huurcontracten er zijn - hun inleg gedeeltelijk weer terugkrijgen is niet gelukt. De rendementen op woningbouwprojecten zijn daarvoor te laag. Voor de resterende financiering heeft de initiatiefnemer bij verschillende banken, waaronder de Abn-Amrobank, de Triodosbank en de Handelsbank aangeklopt. Deze banken zijn volgens de initiatiefnemer wel bereid op basis van een garantie van een goede partij de bouwfase te overbruggen. De Handelsbank is het meest concreet en wil op basis van een garantie van het volledig te lenen bedrag door een kredietwaardige partij (zoals de gemeente) een bouwdepot, ter grootte van het nog benodigde bedrag ad € 1,35 miljoen verstrekken. Volgens de bank kan de garantie kan komen te vervallen op het moment dat er voldoende huurcontracten zijn gesloten.
Vanuit de huidige eigendomspositie is aan AlleeWonen gevraagd om een huurgarantie af te geven. Zij hebben dit verzoek echter afgewezen. De initiatiefnemer richt nu het verzoek aan de gemeente of zij bereid is om gedurende de bouwfase garant te staan voor het te lenen bedrag van € 1,35 miljoen. De garantstelling vervalt na realisatie en beschikbaar zijn van goede huurcontracten. Dit laatste moet nog nader worden uitgewerkt in overleg met de bank. De tijdstermijn voor de garantstelling door de gemeente waaraan gedacht wordt is maximaal 1 jaar. De gemeente verkrijgt het recht van 1^{e} hypotheek.

We gaan de komende weken in overleg met de ontwikkelaar en zijn bankrelatie over de garantstelling en vergoeding van door de gemeente te maken kosten terzake van dit plan.

Doel en evaluatie

Doelstelling is het mogelijk maken van het realiseren van de appartementen in de panden Molenstraat 131-133 en 139, waardoor deze vervallen panden worden getransformeerd en een bijdrage kunnen leveren aan het verbeteren van het woonklimaat binnen het Credo-gebied en gelijktijdig het veilig stellen van de provinciale subsidie voor investeringen in het Credo-gebied.

Financiële aspecten en consequenties

<u>Financiële consequenties</u>
De gemeente staat garant voor een bedrag van € 1,35 miljoen.

<u>Risico's</u>
- Als het de initiatiefnemer niet lukt om binnen 1 jaar de benodigde huurcontracten te sluiten blijft de garantstelling de gemeente in stand (open eind).
- Indien de bank een beroep doet op de garantstelling moet de gemeente het hypotheekbedrag groot € 1,35 miljoen aan de bank betalen.
- In dat geval kan de gemeente geconfronteerd worden met een onrendabele top indien het verhuurperspectief in onvoldoende mate gerealiseerd kan worden.
- Deze vorm van ondersteuning werkt precedenten in de hand voor andere initiatiefnemers, waardoor de gemeente in de toekomst mogelijk wordt geconfronteerd met meerdere verzoeken. Daarom wordt aanbevolen terzake een beleidslijn te formuleren en deze te koppelen aan de Woonagenda.

Naast de risico's plaatsen wij enkele kanttekeningen

- Gezien de korte tijdsspanne tussen het indienen van deze aanvraag en de beslissing is nog geen risicoanalyse m.b.t. de onderliggende businesscase uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van deze analyse zullen beheersmaatregelen worden geformuleerd.
- De juridische structuur van de onderneming die de panden koopt, ontwikkelt en exploiteert is nog niet duidelijk en moet nog uitgewerkt worden.
- De gemeente wordt bij inroeping van de garantstelling verhuurder van 16 appartementen. Dit is geen core business van de gemeente
- Alhoewel de verwachting is dat de garantstelling staatssteunproof is, moet dit nog nader juridisch vastgesteld worden. Met name de punten marktconformiteit rente en mogelijke rentevergoeding aan de gemeente moeten nog onderzocht en uitgewerkt worden.

Communicatie

Ons college heeft zowel de aanvrager reeds op de hoogte gesteld van het voornemen om medewerking te verlenen. Uitgaande van een positieve grondhouding van uw raad ten aanzien van dit voorstel zullen wij vervolgens een definitief besluit nemen en dit communiceren aan voornoemde partijen.

Bijlagen

1. Verzoek van StadeeLand Ontwikkeling d.d. 30 mei 2014

Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,
R.E.C. Kleijnen

De burgemeester,
mr J.M.L. Niederer

Gemeente Roosendaal

Raadsbesluit

Datum raadsvergadering:	2 juli 2014	**Agenda nr.:**	6a
Portefeuillehouder:	Theunis	**Registratiecode:**	SSC/2014-30
Onderwerp:	**Garantstelling herontwikkeling van de panden Molenstraat 131-133-139**		

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders.
- Gelet op het advies van de raadscommissie Bestuur d.d. 25 juni 2014.

Besluit:
geen wensen en bedenkingen ter kennis te brengen van het college.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 juli 2014.

De griffier, De voorzitter,