

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-FC

Onderwerp

Verkoop aandelen WBWD NV

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-001955	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	12-11-2019
Datum	22-10-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	12-11-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
burgemeester	05-11-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	05-11-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	05-11-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-11-13

Bijlagen

B & W d.d.: 12-11-2019

Besloten wordt:

- In te stemmen met de verkoop aandelen in Wonen boven Winkels NV aan Wonen Boven winkels Vastgoedfonds BV voor een waarde van € 1.079.426;
- Na aftrek van kosten het netto bedrag van circa €1.000.000 te storten in de nieuw gevormde reserve wonen en verblijven binnenstad;
- De bestaande overeenkomst van garantstelling aan Wonen Boven Winkels NV over een lening met een restwaarde van €1.350.000 per 1 april 2019 over te zetten in een garantstelling aan Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds BV over dezelfde lening;
- In te stemmen met de gewijzigde voorwaarden, vastgelegd in een nieuwe overeenkomst van garantstelling;
- De raad te informeren en daartoe de bijgevoegde raadsmededeling vast te stellen.
- de Burgemeester te verzoeken een volmacht te verlenen aan de teammanager Finance & Control om de akte van verkoop en levering en de overeenkomst van garantstelling te ondertekenen;
- De nota en het besluit openbaar te maken, m.u.v. de bijlagen.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Ja

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
de bijlagen
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

[] De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb
Bekendmaking conform Awb

Nee
Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Bij de voorjaarsnota 2019 heeft de Raad besloten tot het opheffen van Wonen Boven Winkels NV en het vrijkomende eigen vermogen te reserveren voor investeringen in wonen en verblijven in de binnenstad. Streefdatum voor opheffing is 1 januari 2020, zodat in het voorjaar van 2020 een voorstel aan de Raad kan worden voorgelegd voor besteding van de vrijkomende middelen. Opheffen van de NV vindt in hoofdlijn plaats in drie stappen:

1. Formeel ontslag van de directeur en de raad van commissarissen en aanstellen tijdelijk bestuurder NV
2. Verkoop van de aandelen van de gemeente (50% van het totaal) aan de BV
3. Juridische fusie van de BV en de NV

De eerste stap is met het collegebesluit van 17 september 2019 (nota nummer 2019-001674) en het aandeelhoudersbesluit van 20 september 2019 afgerond.

De tweede stap wordt met deze nota ter besluitvorming voorgelegd. De verwachting is nog steeds dat de gemeente na aftrek van kosten circa €1.000.000 terughaald uit de NV. Daarnaast wordt het college voorgesteld in te stemmen met het overzetten van de bestaande garantstelling overeenkomst van de NV naar de BV.

Bij de derde stap is de gemeente geen aandeelhouder meer. De stap wordt uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van Woonbedrijf ieder1.

Beoogd resultaat

Opheffen Wonen Boven Winkels NV door verkoop van de gemeentelijke aandelen aan Wonen Boven Winkels BV. Hiermee halen wij circa €1.000.000 teug naar de gemeente die wij kunnen inzetten voor wonen en verblijven in de binnenstad.

Kader

Statuten Wonen Boven Winkels NV

Voorjaarsnota 2019

Raadsmededeling opheffen Wonen boven winkels Deventer (2019-000972)

Collegebesluit (2019-001674) met betrekking tot bestuur Wonen Boven Winkels NV

Argumenten voor en tegen

Met betrekking tot de bestaande overeenkomst van garantstelling zijn de volgende opties mogelijk:

1. Gemeente geeft geen garantstelling. De bestaande lening van €1.350.000 bij de Nederlandse Waterschapsbank kan niet ongeborgd doorgezet worden. Voor afkoop rekent de NWB een boete van €186.000. In 2024 loopt de huidige renteperiode af en wordt deze herzien. Vanwege voortijdige herfinanciering is er tot het moment van renteherziening een jaarlijks rentevoordeel van €9.700, daarna vervalt het voordeel. Per saldo is het financiële nadeel van deze optie €150.000, waarvan 50% voor de

gemeente.

2. Overzetten van de bestaande garantstelling aan NV naar de BV. Dit kan onder dezelfde lening voorwaarden. De overeenkomst van garantstelling wordt wel aangevuld met een aantal voorwaarden. Deze optie heeft geen financiële consequenties.
3. (Tijdelijk) doorzetten van de garantstelling en onderzoeken of de lening vervroegd afgelost kan worden door de komende jaren panden te verkopen. Na aflossing van de lening kan ook de garantstelling vervroegd eindigen. Het vervroegd aflossen van de lening betekent een boete van de verstrekker. Deze mist immers zijn rente inkomsten. Orde grootte van deze boete is vergelijkbaar aan optie 1.

Het College wordt voorgesteld in te stemmen met optie 2. Argumenten voor zijn:

- Geen financiële consequenties voor de gemeente. We halen het maximale vermogen uit de NV om aan te wenden voor wonen en verblijven binnenstad
- Focus van de BV waar wij de garantie aan verstrekken zit met name op het beheer en minder ontwikkelen/ investeren nieuw. Dat is minder risicovol
- De BV heeft de afgelopen jaren een positief exploitatieresultaat en de solvabiliteit ligt ruim boven de norm
- BV is 100% dochter van Woonbedrijf ieder1 en staat onder toezicht van de autoriteit woningcorporaties. Daarmee is toezicht op financiële continuïteit en soliditeit geborgd
- Wij hebben een eerste recht van hypotheek op vastgoed van de BV met een omvang van de waarde van de lening
- Wij hebben aanvullende voorwaarden opgenomen in de overeenkomst van garantstelling:
 - inzage in de jaarlijkse meerjarenbegroting
 - inzage in de jaarrekening van de Geldlener
 - majeure wijzigingen t.o.v. de jaarlijkse meerjarenbegroting die, in de context van deze garantstelling voor de Gemeente van belang kunnen zijn
 - (het voornemen tot) wijzigingen van de statuten en/ of rechtsvorm
 - (het voornemen tot) oprichting of overname van een nieuwe of bestaande onderneming met welke rechtsvorm dan ook
 - (voorgenomen) beslagleggingen op goederen van de Geldlener

Extern draagvlak (partners)

We hebben overeenstemming met aandeelhouder Woonbedrijf ieder1

Financiële consequenties

Bij de voorjaarsnota 2019 is besloten de netto vrijkomende €1.000.000 in 2020 te storten in de nieuwe reserve wonen en verblijven binnenstad. Met dit besluit wordt dit bedrag al in 2019 gestort.

De verkoopwaarde is bepaald op basis van de getaxeerde marktwaarde die is opgenomen in de jaarrekening 2018 van Wonen Boven Winkels NV.

De eenmalige kosten worden gedeeld met Woonbedrijf ieder1 (50%, 50%). Het gemeentelijke aandeel in deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting (€35.000), transactiekosten (notaris, fiscalist, procesbegeleiding, € 15.000) en ten onrechte opgenomen recht van overpad in de marktwaarde (€32.000). Totaal afgerond €82.000. De enige onzekerheid is nog afstemming met de belastingdienst over de gehanteerde waarderingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting. Het financiële effect kan naar verwachting enkele duizenden euro's zijn.

Aanpak/uitvoering

Na een positief Collegebesluit wordt de akte van verkoop en levering van aandelen en de overeenkomst van garantstelling ondertekend.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Verkoop aandelen WBWD NV		
Mededelingennr	2019-001955	Portef.houder	Weth. Grijsen
Team	DEV-FC	BenW-besluit d.d.:	12 november 2019

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Bij de voorjaarsnota 2019 heeft uw Raad besloten tot het opheffen van Wonen Boven Winkels NV en het vrijkomende eigen vermogen te reserveren voor investeringen in wonen en verblijven in de binnenstad. Streefdatum voor opheffing is 1 januari 2020, zodat in het voorjaar van 2020 een voorstel aan uw Raad kan worden voorgelegd voor besteding van de vrijkomende middelen.

Opheffen van de NV vindt plaats door verkoop van de gemeentelijke aandelen aan Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds BV waar Woonbedrijf ieder1 100% aandeelhouder van is. Na aftrek van kosten (o.a. overdrachtsbelasting en transactiekosten) resteert voor de gemeente Deventer een opbrengst van afgerond € 1,0 miljoen. Daarna volgt een juridische fusie tussen de BV en de NV. Daarnaast wordt de bestaande gemeentelijke garantstelling overeenkomst van de NV overgezet naar de BV.

2. Kader

- Voorjaarsnota 2019
- Kadernota verbonden partijen 2017 (2017-001369)
- Raadsmededeling opheffen Wonen Boven Winkels Deventer (2019-000972)

3. Kern van de boodschap

De gemeente Deventer staat garant voor een lening aan de NV met een waarde van €1.350.000 per 1 april 2019. Na de juridische fusie tussen de BV en de NV gaat deze overeenkomst over naar de BV.

4. Nadere toelichting

Argumenten voor het overzetten van de overeenkomst van garantstelling aan de BV zijn:

- Geen financiële consequenties voor de gemeente. We halen het maximale vermogen uit de NV om aan te wenden voor wonen en verblijven binnenstad
- Focus van de BV waar wij de garantie aan verstrekken zit met name op het beheer en minder op het ontwikkelen/ investeren in nieuwe ontwikkelingen. Dat is minder risicovol
- De BV heeft de afgelopen jaren een positief exploitatieresultaat en de solvabiliteit ligt ruim boven de norm
- De BV is 100% dochter van Woonbedrijf ieder1 en staat onder toezicht van de autoriteit woningcorporaties. Daarmee is toezicht op financiële continuïteit en soliditeit geborgd
- Wij hebben aanvullende voorwaarden opgenomen in de overeenkomst van garantstelling, waarmee wij inzage houden in de financiële continuïteit van de BV