

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Beleid

Onderwerp:

Verzoek om toestemming voor overdracht van geborgde leningen woningen Schalkhaar van Woonbedrijf ieder1 naar Woonstichting De Marken

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 4-07-2023

Notanummer : 2023-588

Datum : 4-07-2023

Programma : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,

Bijlage(n) : Brief gemeente Deventer overname woningen en leningen.pdf

Parafering

28-06-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling27-06-2023: Wethouder

Agendering

* 30-06-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 29-06-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

5-07-2023

B & W d.d.: 4-07-2023

Besluit

1. In te stemmen met de overdracht van geborgde leningen met de nummers LBAN04002 en LBAN07606 van Woonbedrijf ieder1 naar Woonstichting De Marken
2. De burgemeester te verzoeken wethouder RS de Geest te mandateren om de overeenkomst van contractoverneming van de leningen mede te ondertekenen

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Woonbedrijf ieder1 en Woonstichting De Marken zijn voornemens om via een activa - passiva transactie (een taakoverdracht) de woningportefeuille van 148 woningen en 26 garages van ieder1 in Schalkhaar over te dragen aan De Marken. Aan de activa - passiva transactie zijn een aantal voorwaarden verbonden, waaronder een overdracht van leningen. Om deze aankoop te financieren is de Marken voornemens om een tweetal leningen van Ieder 1 over te nemen. Dit betreffen onder het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde leningen, waarbij de Gemeente Deventer voor Ieder1 al garant staat. Om die reden moet de gemeente Deventer toestemming verlenen voor deze overdracht. Hiervoor hebben zij een verzoek bij de gemeente ingediend (zie bijlage).

Beoogd maatschappelijk resultaat

Kader

- Woningwet

- Borgstelsel Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

- Gemeentelijk beleidskader Verlenen van Garanties en het verstrekken van Geldleningen (Maart 2020)

Betrokken partijen en participatie

Woonbedrijf Ieder1 en Woonstichting De Marken zijn de extern betrokkenen en intern is de business controller betrokken bij dit verzoek.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor

1.1 Bij Woonstichting De Marken is voldoende financiële ruimte om de twee leningen onder het borgstelsel te brengen

De risicobeperkende maatregel vanuit de gemeente bij het verstrekken van gemeentegaranties is de garantieverlening laten uitvoeren door een Waarborgfonds. In dezen gebeurt dat door het WSW. Het WSW houdt uit hoofde van zijn doelstelling een risicokas aan en heeft de professionele expertise in huis voor het beoordelen van de financiële risico's (solvabiliteit en rentabiliteit). Met andere woorden het kunnen terug betalen van een lening door de corporatie. Om vast te kunnen stellen of dit positief uitwijst voor Woonstichting De Marken, waarin voor de nieuwe situatie door de Gemeente Deventer garant zal worden gestaan, is contact opgenomen met het WSW. Uit telefonisch overleg is gebleken dat Woonstichting De Marken beschikt over een "laag" risicoprofiel op het gebied van financiële continuïteit. Dit blijkt ook uit de "Toezichtbrief" van de Autoriteit Woningcorporaties (AW). In het telefonisch overleg werd ook aangegeven dat er voor Woonstichting De Marken genoeg financiële ruimte is om de 2 leningen onder het borgstelsel te brengen. Uit de beoordeling van het jaarverslag 2022 blijkt ook geen twijfel over de continuïteitsveronderstelling bij Woonstichting De Marken.

1.2 Een collegebesluit volstaat in voorliggende situatie

De gemeente Deventer fungeert als achtervang voor de geborgde leningen van de corporaties in de Gemeente Deventer. Het fungeren als achtervang is in de vorm van een garantstelling bij bovenstaande 2 leningen. Het verlenen van garanties en het verstrekken van geldleningen is beschreven in het gelijknamige beleidskader van de gemeente Deventer (maart 2020). Met betrekking tot het garant staan bij leningen is, conform het garantiebeleid, het college van B&W verplicht de raad in de gelegenheid te stellen haar wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen (uitvoeisels artikel 169 lid 4 – gemeentewet). Uitgesloten zijn echter garanties die worden verstrekt door de waarborgfondsen WSW. Een collegebesluit tot toestemming zal daarmee volstaan.

1.3 De beschikbaarheid van het aantal woningen in Deventer blijft gelijk

Deze overdracht heeft geen consequenties voor het aantal woningen in de sociale voorraad van de corporaties in de gemeente Deventer. De Marken is voornemens om deze woningen te blijven behouden voor de doelgroep sociale huur.

1.4 De woningen blijven behouden voor de doelgroep

De Marken is voornemens om de woningen te blijven behouden voor de doelgroep sociale huur.

1.5 Corporaties kunnen zich richten op hun kerngebied

Door de overdracht kunnen beide corporaties zich nog meer richten op de kerngebieden waar zij actief zijn. Voor De Marken zijn dit de dorpen van de gemeente Deventer. Voor ieder1 is dat de stad Deventer. Met deze verkoop ontstaat er voor hen financiële ruimte ten behoeve van de grote opgaven die hier liggen.

Argumenten tegen

-

Financiële consequenties en dekking

Geen

Openbaarmaking en communicatie

- Uw besluit zal (ambtelijk) worden gecommuniceerd met de verzoekers.
- Bewoners worden door de corporaties zelf geïnformeerd (planning 29 juni eerste bericht).

Aanpak en uitvoering

De Belastingdienst, het WSW en de Raad van Commissarissen van beide corporaties dienen ook in te stemmen met de taakoverdracht. Na het verkrijgen van alle instemmingen kan de transactie geformaliseerd worden. In dat stadium zal de gemeente Deventer verzocht worden om de overeenkomst van contractoverneming van de leningen mede te ondertekenen. De portefeuillehouder wordt gemachtigd om dit te doen.

WOONSTICHTING DE MARKEN

woonbedrijf

ieder1
e

aan Gemeente Deventer
T.a.v. Het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 5000
7400 GC Deventer

datum 15 mei 2023

onderwerp Overname leningen en woningen Schalkhaar.

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Woonbedrijf ieder1 en Woonstichting De Marken zijn voornemens om via een activa - passiva transactie (een taakoverdracht) de woningportefeuille van 148 woningen en 26 garages van ieder1 in Schalkhaar over te dragen aan De Marken. Een activa - passiva transactie heeft tot gevolg dat De Marken geen overdrachtsbelasting, momenteel 10,4%, verschuldigd is en op deze wijze blijven meer middelen binnen de sector voor de doelgroep beschikbaar. Aan de activa — passiva transactie zijn een aantal voorwaarden verbonden, waaronder een overdracht van leningen. De gemeente Deventer fungeert als achtervang voor de geborgde leningen voor de corporaties in Deventer en om die reden vragen wij u middels deze brief om toestemming voor de overdracht.

Deze overdracht heeft geen consequenties voor het aantal woningen in de sociale voorraad van de corporaties in de gemeente Deventer. De Marken is voornemens om deze woningen te blijven behouden voor de doelgroep sociale huur. Woonbedrijf ieder1 en De Marken zijn van mening dat het voor de gemeente Deventer goed is wanneer de beide corporaties zich nog meer richten op de kerngebieden waar zij actief zijn. Voor ieder1 is dat de stad Deventer en voor De Marken zijn dit de dorpen van de gemeente Deventer.

Om de aankoop te financieren is De Marken voornemens om de volgende leningen van ieder1 over te nemen:

Lening nr.	Bank	Type	Rente	Einddatum	Nominale waarde	Marktwaarde lening
LBAN04002	BNG	Annuitair	4,777%	1-7-2044	6.195.829	7.269.094
LBAN07606	BNG	Annuitair	0,314%	1-11-2044	3.932.763	2.887.977
Totaal					10.128.592	10.148.873

Daarnaast zal door De Marken voor deze beoogde aankoop via reguliere weg aanvullende en grotendeels geborgde financiering aangetrokken worden. De garages worden aangemerkt als Niet Daeb en voor dit onderdeel is geen geborgde financiering mogelijk.

Dit verzoek om toestemming voor overdracht van de genoemde leningen maakt onderdeel uit van een breder traject. De belastingdienst en het WSW dienen ook nog in te stemmen met de taakoverdracht en de Raden van Commissarissen dienen nog een definitief besluit te nemen. Onze voorbereidingen zijn erop gericht om de transactie uiterlijk eind augustus van dit jaar te laten plaatsvinden.

Na het verkrijgen van de benodigde goedkeuringen zal de transactie geformaliseerd worden. Wij zullen u dan vragen de overeenkomst van contractoverneming van de leningen mede te ondertekenen.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en zien uw reactie op ons verzoek met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Woonstichting De Marken,

Directeur-bestuurder

woonbedrijf ieder1

Directeur-bestuurder