

Onderwerp **Ebbingehof - wensen en bedenkingen**
Steller **L. Hellinga**

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon **050 - 367 86 86**
Datum **4-3-2020**

Bijlage(n) **2**

Kenmerk



Geachte heer, mevrouw,

Stichting Ebbingehof is voornemens een appartementengebouw bestaande uit 40 verhuurbare eenheden voor senioren te realiseren op het Ebbingekwartier en heeft de gemeente verzocht om via een lening de realisatie mee vorm te geven. Wij vragen uw wensen en bedenkingen bij ons voorgenomen besluit om aan het verzoek van Stichting Ebbingehof medewerking te verlenen. Uw wensen en bedenkingen zouden wij uiterlijk 26 maart willen mondeling of schriftelijk willen vernemen.

Het model dat schuilgaat achter het eigenaarschap en de verhuur van de appartementen door de stichting doet sterk denken aan de gasthuistraditie die de stad Groningen rijk is. Een kwart van de appartementen worden verhuurd onder de huurtoeslaggrens, waarmee het appartementengebouw beschikbaar is voor elke inkomensgroep in de seniore doelgroep.



De stichting heeft zelf de ontwikkeling van het appartementengebouw ter hand genomen (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en heeft in december 2019 het bouwterrein afgenomen van de gemeente. De omgevingsvergunning is inmiddels verstrekt. Het startbouw moment is inmiddels bepaald.

Het initiatief van Stichting Ebbingehof past inhoudelijk in onze beleidsvoornemens ten aanzien van de woningmarkt als opgenomen in de gemeentelijke woonvisie. Het initiatief staat voor de ongedeelde stad, voor huisvesting van senioren op een kwalitatief goede locatie en legt – net als in een wooncorporatie – het primaat van besluitvorming bij de individuele bewoners. In die zin loopt Ebbingehof vooruit op de nieuwe gemeentelijke woonvisie. Met de realisering van Ebbingehof worden 10 woningen toegevoegd voor de sociale doelgroep nabij het centrum van de stad.

Voor de financiering van de appartementen voor de sociale doelgroep doet de Stichting Ebbingehof een beroep op de gemeente om een lening te verstrekken. Het beroep om een lening is gebaseerd op het oorspronkelijke bouwoffensief dat onderdeel uitmaakt van het beleidsprogramma intensivering woningbouw. De financiering waar de Stichting Ebbingehof om verzoekt bedraagt € 3 mln en deze financiert de kostprijs van de sociale huurwoningen en gemeenschapsruimte in het totale appartementengebouw dat een totale kostprijs heeft van € 13,4 mln.

De initiatiefnemers van de woongroep zijn enkele jaren geleden begonnen met een zoektocht naar een geschikte locatie. Uiteindelijk is de stichting uitgekomen bij de locatie op het Ebbingekwartier. Het doel dat de stichting nastreeft is het ontwikkelen, realiseren, beheren en exploiteren van Ebbingehof voor bewoners op seniore leeftijd (55+). Die taken worden gezamenlijk door de toekomstige bewoners vormgegeven, waarbij zorg, aandacht en respect voor elkaar als uitgangspunt gelden. In de bijlage bij deze brief stelt Stichting Ebbingehof zich voor en ook op www.ebbingehof.nl is meer informatie te vinden.

Het initiatief Ebbingehof is mede begeleid door de gemeentelijke projectgroep van het Ebbingekwartier om tot een goede inpassing te komen van het gebouw in zijn omgeving. Onderdeel van die begeleiding is ook de wens van de stichting geweest om een deel van de appartementen te realiseren voor de sociale doelgroep en de financiering daarvan.

Het exploitatiemodel Ebbingehof

Het exploitatiemodel is ontleend aan corporatieve rekenmodellen voor bouw en exploitatie in de sociale sector. Het model omvat tevens het toekomstig beheer en onderhoud van het complex alsook een liquiditeitsbegroting van de exploitatie. De gemaakte aannames in het totale model zijn extern getoetst in opdracht van de gemeente, waarover hierna meer.

Het benodigde terrein is inmiddels afgenomen van de gemeente en met de beoogde bouwer (Trebbe) is inmiddels – onder financieringsvoorbehoud – een aannemingsovereenkomst afgesloten. De bouwbegeleiding voor de stichting wordt verzorgd door Bureau Daad onder supervisie van architect Moriko Kira. Er is een afbouwgarantie verstrekt.

De Rabobank heeft een financieringsofferte afgegeven, waarmee de Rabobank een financiering in totaal verstrekt van €7,5 mln op basis van het recht op 1^e hypotheek. De afgeleide bouwsom van de woonappartementen voor de sociale doelgroep en gemeenschappelijke ruimte (waarin tevens buurtactiviteiten kunnen plaatsvinden) bedraagt € 3,35 mln.

De stichtingskosten van het complex bedragen € 13,4 mln. De kostprijs wordt gefinancierd door:

Inbreng risicodragend vermogen leden Stichting Ebbingehof	€ 2.900.000,-
Rabobank	€ 7.500.000,-
Verzoek aan gemeente Groningen	€ 3.000.000,-

Van gemeentewege uit is gelet op drie hoofdzaken:

1. Hoogte van de huur van een woning en woonprogramma

Het verzoek aan de gemeente is om de sociale huurwoningen (10 stuks) te financieren en de gemeenschapsruimte. Dit houdt derhalve in dat het huurbedrag *beneden* de huurtoeslaggrens voor de verschillende doelgroepen dient te zijn. In 2020 is de huurgrens voor huurders > 23 jaar € 737,14.

Bovendien is getoetst of er ‘verschil’ in huurders is naar hoogte van het huurbedrag. Dat is niet het geval gebleken. Binnen de bewonersvereniging heeft iedere huurder een gelijke stem.

De kostprijs van het totale gebouw is relatief hoog te noemen. De kostprijs is relatief hoog vanwege de locatie en de technische kwalificaties die het bouwen van een dergelijk ontwerp op die locatie met zich meebrengt. Door de mix van het woonprogramma (met dure en sociale huur) is het geheel van de exploitatie wel financieel haalbaar gebleken. Die haalbaarheid hebben wij laten toetsen door Cushman & Wakefield.

2. Positieve kasstroom gedurende de hele exploitatieperiode Ebbingehof

Omdat met name uit de netto kasstroom¹ van de onderneming de zekerheid verkregen dient te worden dat de doelgroep van beleid bediend gaat worden, heeft de gemeente als eis gesteld dat de netto kasstroom van de gehele onderneming niet (op enig moment) negatief mag gaan worden gedurende de exploitatieperiode. Er moet – met andere woorden – niet bijgeleend worden om de exploitatie van Ebbingehof rond te krijgen in enig jaar: de onderneming beschikt altijd over een positief banksaldo uit de verhuur van woningen. Hiertoe is met de stichting Ebbingehof afgesproken dat afgezien wordt van een vergoeding over het ingebrachte eigen vermogen voor zover de kasstroom daardoor negatief zou kunnen verlopen.

3. Beheer bouwdepot bij Rabobank

De financiering van het project komt vanuit meerdere bronnen. Deze financieringsbronnen worden bijeengebracht bij de Rabobank, van waaruit de financiering gedurende de bouw en het toezicht daarop vanuit de Rabobank wordt georganiseerd als grootste financierder van Ebbingehof.

Toets Cushman & Wakefield

Door Cushman & Wakefield heeft gemeente een toets laten uitvoeren op de parameters uit de business case (welke onderdeel uitmaakt van de financieringsaanvraag). De bevindingen van Cushman & Wakefield zijn als bijlage toegevoegd.

Cushman & Wakefield beoordeelt de gehanteerde parameters als marktconform en realistisch. Op 1 punt wijkt Cushman & Wakefield af van de business case en dat betreft de benadering van het begrip ‘marktwaarde’, in afwijking van taxateur Vos Hoving. De rapportage geeft een hogere waardering aan, hetgeen vanuit financieringsoptiek gunstig is.

Weerstandvermogen

Het verzoek aan de gemeente omvat het verstrekken van een hypothecaire lening (recht van 2^e hypotheek op het gehele complex) ter grootte van € 3.000.000,-. Het rentepercentage staat qua termijn 10 jaar vast en is 2,1%. Dat is hetzelfde percentage als de Rabobank hanteert. Indien de 10 sociale huurwoningen op enige termijn boven de huurtoeslaggrens verhuurd zouden gaan worden, dan is de stichting Ebbingehof verplicht tot aflossing ineens van de gehele nog uitstaande gemeentelijke lening.

¹ *Netto kasstroom: het verschil tussen de ontvangsten en uitgaven. Als de uitgaven de ontvangsten overtreffen, wordt van een negatieve kasstroom gesproken. Zijn de ontvangsten groter dan de uitgaven, dan is er een positieve kasstroom.*

Omdat met name uit de kasstroom van de onderneming de zekerheid verkregen dient te worden dat de doelgroep van beleid wordt bediend, wordt voorgesteld de eerste 5 jaar van de gemeentelijke lening aflossingsvrij te maken. Na die aflossingsvrije is er voldoende positieve kasstroom om zekerheid te bieden aan én de doelgroep van beleid én aflossing van de gemeentelijke lening. Ook de Rabobank geeft een aflossingsvrije periode (2 jaar). Verder kan Stichting Ebbingehof versneld en boetevrij aflossen aan gemeente (anders dan Rabobank). Een drempel in de vorm van een boete moet geen belemmering vormen ter afbouw van de gemeentelijke financiële positie in het appartementengebouw.

Onderdeel van het exploitatiemodel is de zogeheten ‘bedrijfswaarde’ van Ebbingehof. Dit getal staat voor de waarde van het gebouw in verhuurde staat (contante waarde van de huurpenningen). Dit getal vormt ook het uitgangspunt voor de bepaling of aanvullend weerstandsvermogen is benodigd in de situatie dat de gemeentelijke lening niet voldaan kan worden voor wat betreft het vastgoed.

De waarde van Ebbingehof bedraagt volgens taxateur Vos Hoving € 11,39 mln (taxatie uit augustus 2019). Cushman & Wakefield geeft op basis van voortschrijdend inzicht aan dat de getaxeerde waarde rond de € 12 mln is. Rabobank heeft het recht van 1^e hypotheek op de verstrekte lening en is in rangorde de eerste. Daarmee is de bedrijfswaarde toereikend om zowel de 1^e als 2^e hypotheekverstrekkers te kunnen voldoen bij de voorziene exploitatie van de woningen in de sociale huursector.

Naast het bepalen van het weerstandsvermogen op basis van de executiewaarde (85% van de bedrijfswaarde) van de woningen, is daarnaast het risico bepaald op basis van de debiteur. Hiertoe heeft de beoogde leningnemer alle benodigde financiële informatie aangeleverd ter bepaling van het debiteurenrisico. De financiële informatie is beoordeeld door Treasury en op grond daarvan is door Treasury bepaald dat 4% van het gevraagde leningbedrag toegevoegd dient te worden aan het benodigde weerstandsvermogen (€ 120.000,-). De 4% is ontleend aan het lage projectrisico ten opzichte van de grootte van het eigen vermogen van de debiteur. Dit maakt het totale benodigde weerstandsvermogen op € 120.000,-, welke ten laste komt van budget intensiveringsmiddelen woningbouw in het SIF. De benodigde begrotingswijziging zal uw raad worden aangeboden bij de eerstvolgende Voortgangsrapportage.

Wensen en bedenkingen

Wij hebben besloten het verzoek van Stichting Ebbingehof te ondersteunen, waarmee Ebbingehof daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden en vragen uw wensen en bedenkingen. Wij hebben besloten het project mede te financieren waarbij de volgende afwegingen een hoofdrol spelen:

- Schots 7 in het Ebbingekwartier wordt afgerond;
- Er wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de realisatie van woningen voor de senioren doelgroep, waarbij 25% van de woningen bestemd is voor de sociale doelgroep nabij de binnenstad;

- In het kader van het intensiveringsprogramma Woningbouw worden gemeentelijke beleidsvoornemens als stimulering Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en de bouw voor sociale met dit project mede vormgegeven;
- De stichting Ebbingehof geeft via het exploitatiemodel mede vorm aan de inclusieve samenleving die wij voorstaan.

Wij vragen uw wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van ons besluit tot het verstrekken van de lening als bedoeld in het gemeentelijke treasurystatuut uiterlijk 26 maart of daartoe deze brief te agenderen ter bespreking in een gezamenlijke commissie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.