

Voorstel aan : Gemeenteraad van 30 november 2015
Door tussenkomst van : Raadscommissie van 16 november 2015
Nummer : 59
Onderwerp : Omzetting lening Stichting Ecologische Zorgboerderij De Mikkellhorst
Bijlage(n) : 1. Verzoek Stichting Ecologische Zorgboerderij De Mikkellhorst aanpassing huidige lening
2. Concept raadsbesluit
Steller advies : P.J. Smid

Samenvatting : Stichting Ecologische Zorgboerderij De Mikkellhorst heeft gevraagd om een omzetting en renteherziening van de huidige lening. Dit vermindert de risico's van de gemeente en past goed bij het nieuwe treasurystatuut. Daarom wordt voorgesteld hier akkoord mee te gaan.

Voorgestelde beslissing : a. Te besluiten tot de omzetting van de huidige lening van € 700.000 aan (Stichting Ecologische Zorgboerderij) De Mikkellhorst met aflossing in één keer aan het einde van de looptijd, in een lening met (gedeeltelijke) annuïtaire aflossing in combinatie met een renteherziening.
b. Daarbij de volgende randvoorwaarden te hanteren:

- het nieuwe rentepercentage te baseren op de rente waartegen de gemeente zelf kan lenen per 4 januari 2016 (forward rate zo spoedig mogelijk vast te leggen na positieve besluitvorming door de raad);
- de jaarlijkse annuïteit bedraagt € 31.500, bestaande uit aflossing en rente;
- de annuïteit wordt betaald in maandelijkse termijnen;
- de restschuld die voortvloeit uit het rentepercentage en het bedrag van de annuïteit, wordt aan het einde van de looptijd in één keer afgelost.

c. Te besluiten tot het aantrekken van een nieuwe lening van € 700.000 per 4 januari 2016 met dezelfde looptijd, aflossingsschema en voorwaarden als de aangepaste uitgezette lening.

Inleiding

Op 15 december 2014 is door u het Treasurystatuut gemeente Haren 2014 vastgesteld. Nieuw in dat statuut was onder andere de bepaling dat uitgezette leningen afgedekt moeten worden door aangetrokken leningen met gelijke looptijden en voorwaarden. Dit om risico's, zoals het renterisico, voor de gemeente zoveel mogelijk af te dekken. In het begeleidend raadsvoorstel deden wij de volgende aankondiging: "Wij zullen nog beoordelen wat dit betekent voor de huidige uitstaande leningen en hierover indien nodig een voorstel aan u doen". Er staat sinds 2003 een aflossingsvrije hypothecaire lening van € 700.000 uit aan Stichting Ecologische Zorgboerderij De Mikkellhorst. Wij hebben een tweetal gesprekken gevoerd met De Mikkellhorst over de mogelijkheden om de rente te herzien en om de lening (deels) af te gaan lossen. Daaruit is een verzoek van De Mikkellhorst voortgevloeid. In het onderstaande gaan wij in op het verzoek, vervolgens geven we onze beoordeling daarvan en tot slot doen wij u een voorstel.

Verzoek

De huidige lening heeft een hoofdsom van € 700.000, een looptijd van 30 jaar (van 2003 tot 2033) en is "aflossingsvrij", dat wil zeggen: met aflossing ineens aan het einde van de looptijd. Het rentepercentage is 4,5%, dus € 31.500 per jaar, met betaling in maandelijkse termijnen. De zekerheden bestaan uit het recht van hypotheek op de zorgboerderij en het pandrecht op het grootste deel van de daar aanwezige roerende zaken.

De rente op de huidige lening was gebaseerd op het rentepercentage waartegen de gemeente in 2003 zelf kon lenen. Gezien de sindsdien scherp gedaalde rente op de kapitaalmarkt vraagt De Mikkellhorst om herziening van het rentepercentage. Daarnaast is er de wens om (deels) te gaan aflossen. Ook is in het licht van de huidige financiële situatie en (komende) ontwikkelingen door De Mikkellhorst beoordeeld welke cash flow op dit moment maximaal aan de lening besteed kan worden. Uit deze beoordeling is naar voren gekomen dat het op dit moment niet verantwoord is om meer dan de huidige € 31.500 te besteden aan rente en aflossing. Het hangt dan van het nieuwe rentepercentage af hoeveel er kan worden afgelost en wat de (ineens af te lossen) restschuld aan het einde van de looptijd in 2033 is.

Beoordeling

De uitgezette lening is door de gemeente in het verleden niet afzonderlijk gefinancierd. In het jaar van uitzetting maakte deze lening samen met alle andere investeringen onderdeel uit van de berekening van de totale financieringsbehoefte van de gemeente (systeem van centrale treasury). Deze systematiek was gebaseerd op het toenmalige financieringsstatuut. Gezien het nieuwe treasurystatuut is het voor de gemeente wenselijk om de lening alsnog af te gaan dekken met afzonderlijk aangetrokken financiering met dezelfde (restant)-looptijd en voorwaarden. Dit biedt ruimte om te voldoen aan het verzoek tot renteherziening. Wel is het zo dat dit pas plaats kan vinden op een voor de gemeente passend moment: dat wil zeggen dat we de nieuwe lening pas aantrekken als het past in het financieringsplaatje van de gemeente. Dat kan in januari 2016: dan ontstaat er voor de gemeente een nieuwe financieringsbehoefte. We gaan daarbij uit van de eerste werkdag in 2016: 4 januari. Het is mogelijk om vooraf, zo spoedig mogelijk na het raadsbesluit, een forward rate op te vragen bij de bank. Daarmee wordt zekerheid verkregen over de te betalen rente, kan worden berekend welk deel van de annuïteit gedurende elk jaar besteed kan worden aan aflossing en welke schuld resteert die aan het einde van de looptijd ineens afgelost moet worden (bij een rentepercentage van 1,5% is dit € 269.723 en bij een rentepercentage van 2% is dit € 325.285).

Voor de gemeente is het belangrijk dat er zoveel als mogelijk afgelost gaat worden op de huidige lening: dit vermindert het kredietrisico. De huidige zekerheden (hypotheek- en pandrecht) dienen daarnaast te worden behouden.

Concluderend: een renteherziening in combinatie met (gedeeltelijke) aflossing van de huidige lening is ook voor de gemeente aantrekkelijk omdat het de risico's van de gemeente vermindert, zowel het renterisico als het kredietrisico.

Voorstel

- a. Te besluiten tot de omzetting van de huidige lening van € 700.000 aan (Stichting Ecologische Zorgboerderij) De Mikkelhoorst met aflossing in één keer aan het einde van de looptijd, in een lening met (gedeeltelijke) annuïtaire aflossing in combinatie met een renteherziening.
- b. Daarbij de volgende randvoorwaarden te hanteren:
 - het nieuwe rentepercentage te baseren op de rente waartegen de gemeente zelf kan lenen per 4 januari 2016 (forward rate zo spoedig mogelijk vast te leggen na positieve besluitvorming door de raad);
 - de jaarlijkse annuïteit bedraagt € 31.500, bestaande uit aflossing en rente;
 - de annuïteit wordt betaald in maandelijkse termijnen;
 - de restschuld die voortvloeit uit het rentepercentage en het bedrag van de annuïteit, wordt aan het einde van de looptijd in één keer afgelost.
- c. Te besluiten tot het aantrekken van een nieuwe lening van € 700.000 per 4 januari 2016 met dezelfde looptijd, aflossingsschema en voorwaarden als de aangepaste uitgezette lening.

Haren, 13 oktober 2015

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

P. van Veen,
burgemeester