



Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 07-10-2024
Commissie: 24-09-2024

Agendapunt: 6.
Onderwerp: Extra krediet ten behoeve van financieringsconstructie vaste inrichting Huisartsenpraktijk Wapenveld in MFA Wapenveld

Afdeling: ROW
Opsteller: M. Zilverberg
Telefoonnummer: 0578-699550
E-mailadres: m.zilverberg@heerde.nl

Portefeuille: S.J.L. Nienhuis
Programma: 1, 3 en 4

De raad besluit om:

1. Een extra investeringskrediet beschikbaar te stellen, ter hoogte van maximaal € 1,5 miljoen, ten behoeve van de vaste inrichting van het gedeelte van de MFA Wapenveld, dat zal worden verhuurd aan Huisartsenpraktijk Wapenveld en in gebruik zal worden genomen als huisartsenpraktijk en apotheek.

Inleiding

Afgelopen jaren is er gewerkt aan de realisatie van een multifunctionele accommodatie (hierna: MFA) in Wapenveld, op en rond de locatie van de gemeentelijke sporthal en de voormalige tennishal. Uw raad heeft al meerdere malen besluiten genomen over de MFA Wapenveld, te weten (voorbereidings)krediet beschikbaar gesteld en een bestemmingsplan vastgesteld. Voor een overzicht van eerdere besluitvorming verwijzen wij naar de opsomming onder '*Eerdere besluitvorming en kaders*'.

Inmiddels is er een start gemaakt met de uitvoering van het project. Eind augustus hebben wij u door middel van een actieve raadsinformatie (reg.nr. 2024-57) op de hoogte bent gebracht van de voortgang en laatste stand van zaken rondom de realisatie van de MFA Wapenveld. In de ARI hebben wij al kort stilgestaan bij de overeenstemming die is bereikt over de deelname van de huisartsen, door middel van het sluiten van een vaststellings- en reserveringsovereenkomst. Ons college vindt de deelname van de huisartsen aan de MFA Wapenveld van groot belang voor het succes van de MFA Wapenveld en is verheugd over deze stap. In de ARI hebben we aangegeven dat u binnenkort een voorstel zou ontvangen voor een aanvullend krediet inzake financiering van vaste inrichtingskosten voor de huisartsen. In dit voorstel lichten wij het verzoek voor aanvullend krediet verder toe en vragen wij u om een aanvullend krediet beschikbaar te stellen.

Beoogd doel

Realisatie van MFA Wapenveld inclusief deelname huisartsen.

Bevoegdheid / Juridisch kader

- Artikel 189 Gemeentewet

Eerdere besluitvorming en kaders

- Collegebesluit 'Nieuwbouw MFA Centrum Wapenveld', d.d. 25 augustus 2020;
- Raadsbesluit 'Voorbereidingskrediet MFA Centrum Wapenveld', d.d. 5 oktober 2020;
- Collegebesluit 'Samenwerkings- en onderzoeksovereenkomst MFA Wapenveld', d.d. 12 januari 2021;
- Collegebesluit 'VO-fasedocument MFA centrum Wapenveld', d.d. 16 november 2021;
- Collegebesluit 'Addendum Samenwerkings- en onderzoeksovereenkomst Gemeente/Huisartsenpraktijk inzake MFA Wapenveld', d.d. 14 december 2021;
- Collegebesluit 'MFA Centrum Wapenveld', d.d. 30 augustus 2022;
- Raadsbesluit 'MFA Centrum Wapenveld', d.d. 3 oktober 2022;
- Collegebesluit 'Bestemmingsplan MFA en appartementen Wapenveld', d.d. 17 januari 2023;
- Raadsbesluit 'Bestemmingsplan Wapenveld-Dorp MFA en appartementen', d.d. 20 februari 2023;
- Collegebesluit 'Vaststellings- en reserveringsovereenkomst Gemeente/Huisartsenpraktijk inzake MFA Wapenveld', d.d. 16 juli 2024.

Argumenten

1.1 Financieringsconstructie zorgt ervoor dat Huisartsenpraktijk deelneemt aan MFA Wapenveld

Eind vorig jaar werd duidelijk dat de huisartsen tegen een financieringsdilemma aanliepen en dreigden te moeten uitstappen. Doordat de gemeente eigenaar van het pand wordt, ontbrak het de huisartsen aan onderpand die nodig is voor financiering. Om aan dit knelpunt tegemoet te komen en hen toch aan boord te houden, heeft ons college een stap naar voren gezet door met hen een financieringsconstructie overeen te komen. Hierbij zal de gemeente (naast de cascosten) ook de vaste inrichtingskosten voor de Huisartsenpraktijk bekostigen, waarna de gemoeide lasten gedurende de langdurige huurovereenkomst verdisconteerd zullen worden in de jaarlijks door de huisartsen te betalen huurprijs. Vóór het moment van oplevering van de MFA zal de

huurovereenkomst met de huisartsen worden gesloten, naar verwachting eerste of tweede kwartaal van 2025. Partijen hebben bij het sluiten van de vaststellings- en reserveringsovereenkomst wel alvast een concept huurovereenkomst opgesteld.

Door de financieringsconstructie aan te gaan is deelname van de huisartsen zeker gesteld. Hierdoor zal de Huisartsenpraktijk en de apotheek een belangrijk onderdeel gaan uitmaken van de te realiseren MFA Wapenveld.

1.2 Het benodigde krediet is een gemaximeerd bedrag en kan lager worden als het project binnen de ramingen wordt uitgevoerd

De huisartsen hebben aangegeven een bedrag van € 1,5 miljoen te moeten investeren voor de vaste inrichting van hun praktijk en de apotheek. Het huidige krediet van MFA Wapenveld voorziet niet in deze uitgave en is daarom niet toereikend om deze investering te kunnen voorfinancieren. Om deze reden wordt u gevraagd om een extra krediet beschikbaar te stellen van maximaal € 1,5 miljoen. In het geval er krediet 'over blijft' van het oorspronkelijk krediet voor het project, zal dit in mindering worden gebracht op het benodigde extra krediet.

1.3 Het extra benodigde krediet wordt verdisconteerd in de huurprijs

Met de huisartsen is een opslag overeengekomen bovenop de oorspronkelijke huurprijs. Dit betekent dat het benodigde krediet gedurende de looptijd van de huur zal worden terugbetaald. Het extra benodigde krediet leidt, door de verdiscontering in de huurprijs, niet tot hogere gemeentelijke lasten en/of financiële risico's (budgettair neutraal).

1.4 De huurovereenkomst zal vóór moment van oplevering MFA Wapenveld worden gesloten

Met de ondertekening van de huurovereenkomst (in concept gereed) worden de afspraken tussen de huisartsen en gemeente over het terugbetalen van het benodigde krediet extra juridisch geborgd, bovenop de afspraken die reeds zijn vastgelegd in de gesloten vaststellings- en reserveringsovereenkomst.

Kanttekeningen

1. Onderhoud en vervanging vaste inrichting voor rekening huisartsen

Om misverstanden te voorkomen is in de desbetreffende juridische documenten vastgelegd dat het (groot)onderhoud en vervanging van de vaste inrichting voor rekening en verantwoordelijkheid van de huisartsen zelf komen. De rol van de gemeente gaat dus niet verder dan het voorfinancieren van de gemoeide investering.

2. Aanschaf losse inventaris eigen verantwoordelijkheid huisartsen

Onderhavig voorstel richt zich uitsluitend op de aanschaf van vast inrichting (bouwkundig en techniek). De losse inventaris (niet aard en nagelvast) wordt door huisartsen zelf bekostigd.

Geld

Het benodigde bedrag voor de bijdrage in de vaste inrichtingskosten is door de huisartsen ingeschat op maximaal €1.500.000,-. Dit bedrag wordt vervolgens verdisconteerd in de huur. Met de huisartsen is overeengekomen dat hiervoor een huurvergoeding van €10,- per €100.000,- per M2 (inclusief BTW) wordt ontvangen. Dit bedrag wordt, evenals de huurvergoeding voor het pand, jaarlijks geïndexeerd met het CPI-cijfer (consumentenprijsindex).

Communicatie/Uitvoering

Na uw besluitvorming zal de Huisartsenpraktijk Wapenveld op de hoogte worden gebracht.

Advies commissie(s)

De commissie adviseert behandeling als B-onderwerp.

Heerde, 27 augustus 2024.

Het college van Heerde
Mr. O.G. Prinsen, burgemeester
B. van Zuthem, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit

Ter inzage:

--