

Openbaar

Opsteller	L. Linden
Leidinggevende	Samenleving
Portefeuillehouder	De heer M. Janssen (wethouder)
Join-nummer	BenW\814
Onderwerp	Samen Zorgen Huis Leudal
Te nemen besluit	1. Garant te staan voor de lening (initieel bedrag van € 700.000 te verhogen tot maximaal € 850.000 aan Stichting Mariabosch), met dien verstande dat: a. de gemeenteraad geen wensen en bedenkingen uit die ertoe leiden dat de garantstelling niet kan worden aangegaan en b. uit de kwalitatieve beoordeling van de exploitatieopzet geen onverwachte risico's blijken en c. een eerste recht van hypotheek wordt gevestigd op het onderpand dat eigendom is van Stichting Mariabosch en d. de getaxeerde executiewaarde minimaal € 1.500.000 bedraagt. 2. De gemeente Leudal dient een verzoek in bij de provincie met het doel € 100.000 van de in totaal verleende ISV3 subsidie voor Mariabosch Baexem in te zetten voor inrichting en inventaris SZHL.
Datum in B&W	19-2-2019

1. Onderwerp

Samen Zorgen Huis Leudal.

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

De gemeente Leudal heeft subsidie verleend aan de stichting Mariabosch voor het realiseren van het Samen Zorgen Huis Leudal. Inmiddels is de (ver)bouw opgeleverd en is het casco van de zorgvoorziening gerealiseerd. Dit is een mooie mijlpaal in de realisatie en exploitatie van een unieke zorgvoorziening die door en voor burgers van de gemeente Leudal tot stand is gekomen. De stichting Samen Zorgen Huis Leudal werkt nu hard aan de voorbereiding van de exploitatie en de inrichting van de voorziening. Hierbij is geconcludeerd dat de stichting SZHL het vertrouwen heeft – op termijn – een gezonde exploitatie te bereiken. Op dit moment heeft deze stichting echter onvoldoende middelen om ineens / op relatieve korte termijn een fors bedrag voor inrichting bij elkaar te krijgen.

Samen met de stichting Mariabosch en de gemeente Leudal is gezocht naar een oplossing voor dit probleem. Dit heeft geleid tot de volgende constructie. De stichting Mariabosch, eigenaar van het pand en verantwoordelijke voor de (ver)bouw, gaat een lening aan bij de BNG en de gemeente Leudal staat hiervoor garant. De stichting Samen Zorgen Huis Leudal huurt de volledige voorziening (ingericht) en exploiteert deze. De stichting betaalt hiervoor een huur aan de stichting Mariabosch. De huur bevat een vast bedrag aan eigenaarslasten en doorberekening van de kosten voor de lening. De nadere details zijn in dit voorstel uitgewerkt.

3. Voorstel aan College

1. Garant te staan voor de lening (initieel bedrag van € 700.000 te verhogen tot maximaal € 850.000 aan Stichting Mariabosch), met dien verstande dat:
 - a. de gemeenteraad geen wensen en bedenkingen uit die ertoe leiden dat de garantstelling niet kan worden aangegaan en
 - b. uit de kwalitatieve beoordeling van de exploitatieopzet geen onverwachte risico's blijken en
 - c. een eerste recht van hypotheek wordt gevestigd op het onderpand dat eigendom is van Stichting Mariabosch en
 - d. de getaxeerde executiewaarde minimaal € 1.500.000 bedraagt.
2. De gemeente Leudal dient een verzoek in bij de provincie met het doel € 100.000 van de in totaal verleende ISV3 subsidie voor Mariabosch Baexem in te zetten voor inrichting en inventaris SZHL.

4. Argumenten

In dit voorstel verduidelijken we de constructie met beide stichtingen: Stichting Mariabosch sluit een hypothecaire lening bij de Bank Nederlandse Gemeente (BNG). Het betreft een lening van € 700.000 (maximaal te verhogen tot € 850.000).

Wat betekent dit voor alle betrokken partijen?

- Stichting Samen Zorgen Huis:

Het bedrag dat uiteindelijk de huurprijs wordt die de Stichting Mariabosch bij Stichting Samen Zorgen Huis in rekening brengt is afhankelijk van het rentepercentage waartegen Stichting Mariabosch de rente inkoop bij de BNG. Deze rente wordt op de dag van inkoop vastgesteld. Nu heeft de Stichting Samen Zorgen Huis in de exploitatiebegroting van november 2018 € 40.000 huur opgenomen. Indien de rente op het moment van inkoop bij de BNG net als nu 1,55% is kan de Stichting Samen Zorgen Huis dit bedrag van € 40.000 aanhouden. Echter indien de rente op het moment van inkoop bij de BNG bijvoorbeeld 2% is moet de Stichting Mariabosch jaarlijks € 33.000 betalen aan de BNG en rekent zij dit bedrag in de vorm van huur aan de Stichting Samen Zorgen Huis door, vermeerderd met de vaste kosten die de Stichting Samen Zorgen Huis samen heeft afgesproken. De gemeente Leudal verzoekt de Stichting Samen Zorgen Huis bij het opstellen van de meerjarige exploitatiebegroting rekening te houden met deze onzekerheid. Het aanleveren van een meerjarige exploitatieopzet met een doorkijk van 1, 3, 5, 10 en 15 jaar is verplicht.

- **Stichting Mariabosch:**

De Stichting Mariabosch wordt debiteur bij de BNG voor de lening. Voor het vestigen van een hypotheek is het aanleveren van een taxatie op basis van vrije verkoopwaarde en executiewaarde verplicht. De gemeente Leudal wil de taxatie opdracht goedkeuren alvorens Stichting Mariabosch de opdracht verstrekt aan de taxateur. Voor het aangaan van de lening bij de BNG zal de gemeente Leudal via de notaris van de keuze van Stichting Mariabosch een eerste recht van hypotheek vestigen op het pand ter hoogte van de vrije verkoopwaarde, vermeerderd met 35% rente en kosten. Bij het verkrijgen van de lening is de Stichting Mariabosch verplicht de lening bij Gelissen BV af te lossen en de rentecondities waaronder Stichting Mariabosch de lening heeft gesloten te delen met de Stichting Samen Zorgen Huis.

- **Gemeente Leudal:**

Voor de gemeente Leudal betreft dit een verzwaring van de betrokkenheid in het project Samen Zorgen Huis. Daarnaast is dit voorstel voor de gemeente de enige mogelijkheid om ervoor te zorgen dat het Samen Zorgen Huis van start kan gaan.

5. Risico's

- Stichting Samen Zorgen Huis heeft een inspanningsverplichting van €150.000. Mochten zij niet aan deze verplichting kunnen voldoen dan kan dit gevolgen hebben voor de hoogte van de verstrekte lening van Mariabosch en dus de huurlasten aan de Stichting Samen Zorgen Huis. In beslispoint 1 is daarom opgenomen dat de garantstelling maximaal € 850.000 bedraagt.
- De exploitatie is langdurig negatief en waarbij de exploitatie op termijn niet sluitend wordt. Dit betekent dat de continuïteit van het Samen Zorgen Huis in het geding kan komen. Daarom is in beslispoint 1 een voorwaarde opgenomen dat uit de kwalitatieve beoordeling van de exploitatieopzet geen onverwachte risico's mogen blijken.
- Wanneer de getaxeerde executiewaarde minder dan € 1.500.000 bedraagt, leidt dit mogelijk tot een restschuld voor de gemeente Leudal (wanneer de stichting Mariabosch niet aan de financiële verplichtingen kan voldoen).
- Als Stichting Mariabosch failliet gaat wordt de gemeente aangesproken de lasten van de hypotheek te betalen. De gemeente zal dan voor de keuze staan om of de lasten van deze lening voor haar rekening te nemen of het pand te verkopen en daarmee de lening bij de BNG af te lossen. De waarde van het pand is dusdanig dat de lening dan naar alle waarschijnlijkheid volledig kan worden afgelost en omdat de gemeente 1^e hypotheekrecht heeft zal dit geen probleem met andere schuldeisers opleveren.

De risico's in dit voorstel zijn acceptabel en maximaal afgedekt.

6. Juridisch kader

Het college heeft op 11 juli 2017 subsidie verleend aan de stichting Mariabosch voor maximaal € 2.236.041 voor het (doen) realiseren van het Samen Zorgen Huis Leudal, alsmede voor het tegen een lagere dan marktconforme huurprijs ter beschikking stellen aan de stichting Samen Zorgen Huis Leudal voor de exploitatie van de zorgvoorziening. Ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun is tevens op 11 juli 2017 een "aanwijzingsbesluit DAEB" genomen (Dienst van Algemeen Economisch Belang). Dit besluit houdt in dat de stichtingen zijn belast met het realiseren, onderhouden en voor exploitatie ter beschikking stellen van het Samen Zorgen Huis Leudal respectievelijk het tegen maatschappelijk aanvaardbare prijzen exploiteren van minimaal 13 zorgappartementen, waarvan vier bestemd voor hospicezorg.

Wanneer de stichtingen subsidie ontvangen van de gemeente Leudal ter uitoefening van deze DAEB, is er – in beginsel – geen sprake van (ongeoorloofde) staatssteun. De subsidie mag echter niet hoger zijn dan de kosten van de DAEB.

De op dit moment voorliggende oplossing voor de dekking van de bouw- en inrichtingskosten van de zorgvoorziening is het aangaan van een kredietfaciliteit door de stichting Mariabosch bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Voorwaarde van de BNG voor het aangaan van deze faciliteit is een borgstelling van de gemeente Leudal. Dit is overigens een gebruikelijke voorwaarde wanneer de BNG leent aan derden.

Het aangaan van een garantie is een bevoegdheid van het college op grond van artikel 160, eerste lid onder e Gemeentewet (het besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen). Het verstrekken van leningen en garanties wordt uitsluitend gedaan uit hoofde van de publieke taak. Gelet op het gegeven dat het college op 11 juli 2017 heeft besloten dat – kort gezegd – de zorgvoorziening een Dienst van Algemeen Economisch Belang is, kan worden beargumenteerd dat bij het verstrekken van een garantie in dit kader, sprake is van een publieke taak.

In artikel 10 van het Treasurystatuut Gemeente Leudal 2017 is opgenomen dat bij leningen en garanties met een waarde van meer dan € 50.000 het college de gemeenteraad vooraf informeert en pas een besluit neemt nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Dit kan via de procedure zoals neergelegd in artikel 169, vierde lid Gemeentewet. Daarnaast is bepaald dat het college zoveel mogelijk zekerheden bedingt. In dit geval gebeurt dit via een eerste recht van hypotheek op de oostelijke vleugel van het klooster Mariabosch aan de Lindenlaan 8a in Baexem (deel van het pand waarin de zorgvoorziening is gerealiseerd). De waarde van dit deel van het pand is meer dan voldoende gelet op de waarde van de kredietfaciliteit (en daarmee ook de borgstelling).

Aangezien de kredietfaciliteit (en daarmee ook de borgstelling) dient ter dekking van de kosten van de DAEB, leidt dit niet tot (ongeoorloofde) staatssteun. Het drempelbedrag dat genoemd wordt in het DAEB Vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie wordt dan ook nog niet overschreden (dit is namelijk € 15 miljoen). Daarnaast is van belang dat het voordeel dat de stichting Samen Zorgen Huis Leudal geniet, niet hoger is dan de daadwerkelijke kosten in verband met de exploitatie van de zorgvoorziening.

Voorts is van belang dat er geen sprake is van een overheidsopdracht aan een of beide stichtingen, waardoor er ook geen sprake is van de aanbestedingsplicht. Voor het overige zijn er geen andere partijen die uit eigen beweging de zorgvoorziening willen realiseren en exploiteren, zonder hiervoor een vergoeding

te krijgen. Dit was immers nu net de reden om een DAEB-besluit te nemen. Vanuit aanbesteding en mededinging zijn er daarom geen belemmeringen voor de voorliggende constructie.

Het vorenstaande betekent dat:

1. het college bevoegd is tot het aangaan van een garantie van € 700.000 (te verhogen tot maximaal € 850.000), in het kader van de lening van de BNG aan de stichting Mariabosch;
2. het college niet eerder een besluit neemt, dan nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld wensen en bedenkingen ten aanzien van dit voornemen te uiten.

7. Financiële samenvatting

In dit dossier zijn de volgende stappen en aandachtspunten aan de orde.

1. De Stichting Mariabosch sluit een lening af bij de BNG ter hoogte van een bedrag van € 700.000 (te verhogen tot maximaal € 850.000).
2. De Gemeente Leudal staat garant voor deze lening, onder voorwaarde van 1^e hypotheekrecht voor € 850.000 (vermeerderd met 35% rente en kosten) op het onderpand aan de Lindelaan 8 te Baexem dat eigendom is van Stichting Mariabosch.
3. De huidige lening van Stichting Mariabosch, die is ondergebracht bij Gelissen Vastgoed BV van € 500.000 wordt door deze nieuwe lening afgelost.
4. Het bedrag dat overblijft (€ 200.000 tot maximaal € 350.000) wordt door Stichting Mariabosch geïnvesteerd in het Samen Zorgen Huis.
5. Stichting Mariabosch belast 1 op 1 de lasten (rente en aflossing) van de lening die zij afsluit bij de BNG door aan Stichting Samen Zorgen Huis in de vorm van een huurbedrag waaraan een huurovereenkomst ten grondslag ligt. De opslag voor de vaste kosten die nu door de Stichting Mariabosch in de huurovereenkomst met de Stichting Samen Zorgen Huis is opgenomen blijft onveranderd van toepassing.
6. Stichting Samen Zorgen Huis betaalt de in punt 5 genoemde huur aan de Stichting Mariabosch, bestaande uit 1 op 1 het bedrag dat de stichting Mariabosch aan de BNG betaalt, vermeerderd met de opslag voor de vaste kosten die is afgesproken in de huurovereenkomst tussen beide partijen.
7. In de op dit moment aangeleverde inzage in de inspanningsverplichting die de stichting Samen Zorgen Huis heeft, is onvoldoende duidelijk of hieraan kan worden voldaan. Indien de stichting hier niet aan kan voldoen dan zal de Stichting Mariabosch een lening aangaan voor een hoger bedrag, met als gevolg dat de huurlasten van de Stichting Samen Zorgen Huis stijgen.

De Gemeente Leudal staat garant voor deze lening, onder voorwaarde van een eerste recht van hypotheek vestiging op het onderpand dat eigendom is van Stichting Mariabosch. Zodra de raad akkoord is zal de gemeente Leudal een hypotheek vestigen en kan het gehele proces in werking worden gezet.

Binnen dit gehele proces zullen onderstaande stappen in werking gezet worden:

- De gemeente Leudal zal Stichting Mariabosch begeleiden om hun hypothecaire lening in te kopen bij de BNG.
- Stichting Mariabosch zal eventuele aanpassingen in de bestaande huurovereenkomst met de Stichting Samen Zorgen Huis zelf in gang zetten.
- De taxatieopdracht wordt gegeven door stichting Mariabosch. De taxateur en de taxatieopdracht wordt door de stichting Mariabosch ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente. De stichting Mariabosch betaalt de rekening voor de taxatie.

De risico's in dit voorstel, zoals vermeld onder 5., zijn acceptabel en maximaal afgedekt door het 1^e hypotheekrecht op het onderpand aan de Lindelaan 8 te Baexem. Dit voorstel heeft nu geen gevolgen voor het resultaat en evenmin voor de reserves en de voorzieningen van de Gemeente Leudal.

8. Overige integrale afstemming

De geschiedenis van het dossier Samen Zorgen Huis Leudal is intern en onderling met de afdeling Samenleving, Bedrijfsvoering en Ruimte besproken.

9. Communicatie

De gemeenteraad wordt middels bijgaand raadsvoorstel en raadsbesluit (zie bijlagen) gevraagd geen wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het voorstel van het college .

Openbaar:

☒ Actief:

- ☐ Informeren raad
- ☒ Ter inzage leggen voor
- ☐ Publiceren op Overheid.nl
- ☐ Plaatsen op gemeente info ViaLeudal
- ☐ Plaatsen op website
- ☐ Plaatsen op social media
- ☒ Versturen persbericht naar (lokale) media
- ☐ Plaatsen op intranet
- ☐ Overige communicatie

Middels bijgaand persbericht wordt de lokale en regionale media geïnformeerd over de helpende hand die het college het Samen Zorgen Huis Leudal wenst te bieden. Dit persbericht is afgestemd met de portefeuillehouder en wordt na besluitvorming door het college verzonden. In het persbericht wordt vermeld dat de raad in de gelegenheid wordt gesteld hun zienswijze op dit voorstel kenbaar te maken, waarna het college – met inachtneming van de reactie van de raad - een uiteindelijk besluit neemt.

10. Bijlagen

- Inspanningsverplichting Samen Zorgen Huis
- Meerjarige begroting Samen Zorgen Huis
- Raadsvoorstel
- Raadsbesluit
- Persbericht