

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

12 maart 2019

Agendapunt

Onderwerp

Samen Zorgen Huis Leudal

Portefeuillehouder(s)

wethouder M.P.J. Janssen

Inhoudelijk voorstel

Terugkijkend

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.

De gemeente heeft reeds - onder voorwaarden - bijdragen verstrekt c.q. toegezegd aan het Samen Zorgen Huis, dat zijn:

- Voorbereidingskosten ad. € 90.000 reeds verstrekt;
- Bijdrage in exploitatie ad. € 180.000 toegezegd onder voorwaarden;
- Bijdrage in locatie ad. € 1.102.171 voor de verbouw van het klooster tot zorgvoorziening.
- Een extra bijdrage beschikbaar stellen in de exploitatie van het Samen Zorgen Huis aan Mariabosch Baexem ter hoogte van € 200.365 waarvan € 150.000 wordt terugbetaald met 3% rente binnen een periode van 10 jaar.

Heden

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.

In dit raadsvoorstel verduidelijken we het besproken onderdeel: Stichting Mariabosch sluit een hypothecaire lening bij de Bank Nederlandse Gemeente (BNG).

De aandachtspunten voor elk van de genoemde partijen zijn in dit raadsvoorstel opgenomen.

Raadsvoorstel:

1. De Stichting Mariabosch sluit een lening af bij de BNG ter hoogte van een bedrag van € 700.000,- tot maximaal € 850.000,-.
2. De Gemeente Leudal staat garant voor deze lening, onder voorwaarde van 1^e hypotheekrecht op het onderpand 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 (tot maximaal een bedrag van € 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 betaald de in punt 5 genoemde huur aan de Stichting Mariabosch, bestaande uit 1 op 1 het bedrag dat de stichting Mariabosch aan de BNG betaald, vermeerderd met de opslag voor de vaste kosten die is afgesproken in de huurovereenkomst tussen beide partijen.

Wat betekent dit voor:

- 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.

Dit brengt echter risico's met zich mee namelijk:

- 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. Daarom bedraagt de garantstelling maximaal € 850.000.
- 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 de 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, dan 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, dan 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.

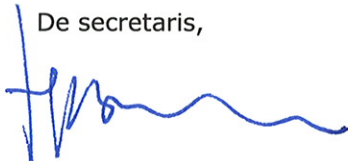
Financiële paragraaf

De huidige constructie is gebaseerd op het standpunt van de stichting Samen Zorgen Huis Leudal dat er op voorhand onvoldoende financiële middelen voor handen zijn voor een volledige inrichting, doch dat er in de exploitatie – op termijn – ruimte zit voor een hogere huur. De hogere huur wordt dan gevormd door de lening die de stichting Mariabosch aangaat bij de BNG. De exploitatie van de stichting Samen Zorgen Huis Leudal is in grote mate afhankelijk van de te genieten bezettingsgraad. Wanneer deze bezettingsgraad in de opstartfase of later in het traject niet wordt gehaald, is (tijdelijk) geen positieve exploitatie mogelijk. Dit is een risico dat van meet af aan is ingecalculerd. Daarvoor stelde uw raad immers een bedrag van € 180.000 beschikbaar. Van belang is dat nu – vanwege hogere exploitatielasten – wordt onderzocht of de exploitatieopzet van de stichting voldoende basis biedt voor het aangaan van de geschetste constructie. Om die reden is een onafhankelijke derde opdracht gegeven de exploitatieopzet (meerjarig) te toetsen op uitgangspunten, aannames en haalbaarheid. De constructie die in dit voorstel is geschetst zal enkel worden uitgewerkt en aangegaan wanneer de onafhankelijke derde voldoende basis ziet in de thans voorliggende exploitatieopzet. Het is immers niet gewenst dat de zorgvoorziening nu wordt ingericht, maar de zorgvoorziening door de stichting niet kan worden geëxploiteerd omdat de exploitatielast te hoog is (geworden). Naast dit gegeven is er een minimale executiewaarde in het taxatierapport van € 1.500.000 benodigd om ter zekerheid voor de Gemeente Leudal te dienen in haar garantstelling.

Heythuysen, 19 februari 2019

Burgemeester en wethouders van Leudal,

De secretaris,



H.K.W. Bekkers

De burgemeester,



A.H.M. Verhoeven MPM