



Raadsvoorstel

Onderwerp: Oplossingsrichting Stichting eerstelijns Voorzieningen Portland		Agendapunt:
Commissie:		e-mailadres opsteller: q.maas@bar-organisatie.nl
Portefeuillehouder: Hans van der Graaff		Openbaar
BBVnummer: 1304289	Raadsvoorstelnr: 1312479	

Onderwerp

Oplossingsrichting Eerstelijns voorzieningen Portland

Geadviseerde beslissing

1. De door het college op bijlage versennummer 1312604 opgelegde geheimhouding conform artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet en artikel 10, lid 2 onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur te bekrachtigen;
2. Uit te spreken dat een eerstelijns gezondheidsvoorziening in Portland door de gemeente tot een belangrijke maatschappelijke basisvoorziening voor deze wijk wordt gerekend;
3. Het college de opdracht te geven om de panden van de ondernemers van de Eerstelijns Voorzieningen Portland, Langstraat 9 en 10 te Rhoon (Portland), over te nemen;
4. Het college toestemming te geven om de leningen te herfinancieren bij de BNG en een krediet ter beschikking te stellen van € 5.400.000;
5. Het college de opdracht te geven om de Stichting Eerstelijns Voorzieningen Portland op te laten heffen;
6. Als voorwaarde te stellen dat de huidige Stichting Eerstelijns Voorzieningen Portland de renteverplichtingen aan de BNG voldoet;
7. Voor de juridische uitwerking van dit besluit een eenmalig bedrag van € 50.000 beschikbaar te stellen en dit te dekken uit het ter beschikking gestelde krediet;
8. De structurele financiële gevolgen van dit besluit te verwerken in de meerjarenbegroting 2019-2022;
9. Als de Stichting Eerstelijns Voorzieningen Portland en/of één van beide ondernemers niet akkoord gaan met bovenstaande oplossing het college de opdracht te geven om op basis van de geldende overeenkomsten uit 2007 de bestuurders van de Stichting eerstelijns Voorzieningen Portland aan te spreken op hun verplichtingen jegens de BNG en vervolgens de rechten van de gemeente uit te winnen;
10. Het college de opdracht te geven om de gemeenteraad op de hoogte te houden van de ontwikkelingen.

Inleiding

Sinds enkele jaren verkeert de Stichting Eerstelijns Voorzieningen in Portland (verder: SEVP) in financieel zwaar weer. Zij kan de rente en aflossingsverplichtingen aan de BNG niet voldoen. Omdat de gemeente borg is voor deze leningen is de gemeente door de BNG aangesproken.

De afgelopen jaren is de problematiek van alle kanten bekeken. De overeenkomsten tussen SEVP, BNG en gemeente van 2007 waren, met de kennis en maatschappelijke en bestuurlijke behoeften van dat moment, begrijpelijk. Met de kennis van nu blijken zij echter niet toekomstbestendig. De afgelopen jaren is uw gemeenteraad door de respectievelijke portefeuillehouders bijgepraat over het verloop van het dossier en de gesprekken met de BNG en de bestuurders van de SEVP.

Om een oplossing te forceren kan gekozen worden voor een juridische strijd tussen BNG, gemeente en ondernemers. Het college vindt dit in deze omstandigheden onwenselijk. De juridische procedure

duurt erg lang, de uitkomst ervan is voor alle partijen zeer ongewis, de continuïteit van deze maatschappelijke voorziening voor Portland komt erdoor in gevaar en de juridische kosten van de procedure zijn aanzienlijk.

De afgelopen periode is er een richting gezocht waarbij alle partijen een bijdrage doen om tot een oplossing te komen:

- De beide ondernemers moeten hun achterstallige renteverplichtingen aan de BNG voldoen én hun panden overdragen aan de gemeente.
- De gemeente neemt de panden over, wordt eigenaar/verhuurder én leent middels een concernfinanciering hiervoor bij de BNG.
- De BNG draagt bij in een oplossing.

Met deze duurzame oplossing kunnen de huurders tegen marktconforme condities gebruik blijven maken van de panden. Hiermee blijft eerstelijns zorg voor de wijk Portland, het publieke belang, behouden.

Op basis van een reëel bedrijfsplan kost deze oplossing de gemeente jaarlijks gemiddeld ca €50.000,- tot €60.000,-. Dat is ca €2.000.000 tot €2.400.000 over de gehele aflossingsperiode van 40 jaar. Daar staat tegenover dat de panden over 40 jaar, in 2058, geheel zijn afgelost en hun waarde tot het vermogen van de gemeente behoort.

Argumenten

1. De belangen voor de gemeente, de BNG en de ondernemers kunnen worden geschaad als de gegevens uit de bijlage nr. 1312604 nu in de openbaarheid wordt behandeld.

Met de BNG staat de afspraak met de gemeente, onder voorbehoud van het besluit door uw raad, vast. Daar is veel onderhandeling voor nodig geweest. Maar het resultaat ligt er. Met de ondernemers van de SEVP zijn we over de geschetste oplossing op dit moment nog niet geheel rond. Uw besluit kan bijdragen aan het tot stand brengen van het gewenste onderhandelingsresultaat met hen. Met het nu openbaar maken van het onderhandelingsperspectief schaden wij allereerst onze eigen gemeentelijke positie. Ook de belangen van de BNG en SEVP verzetten er zich tegen.

2. Met dit besluit redden we als gemeente een voor veel inwoners van Portland vitale maatschappelijke voorziening.

Met de continuïteit van de eerstelijns zorg in Portland is een aanmerkelijk publiek belang gediend. Om dit belang is het ons allereerst te doen. Dat inwoners in hun buurt kunnen beschikken over onder meer huisartsen en een apotheek behoort naar onze mening op de schaal van Portland tot het basisvoorzieningsniveau van deze wijk. Deze opvatting huldigde de gemeente al ten tijde van de ontwikkeling van Portland in het vorige decennium. Deze opvatting geldt wat ons betreft nog. Door het voorgestelde besluit blijven deze eerstelijns voorzieningen voor de wijk behouden.

3. Bij het overnemen van de panden worden de huidige, dure, leningen bij de BNG afgelost.

De huidige leningen uit 2007 zijn afgesloten met een rentepercentage dat aanzienlijk hoger is dan het huidige percentage. Bij de toe te passen concernfinanciering zal het rentepercentage lager zijn. Omdat de panden van eigendom veranderen kan het geldende contract tussen BNG, SEVP en gemeente worden beëindigd. Door overdracht van de panden verkrijgt de gemeente zekerheid en kapitaal (in stenen). Met deze positie zijn wij in staat om toekomstige ontwikkelingen in het voorzieningsniveau van de wijk beter te sturen. Daarnaast staat tegenover de financiële consequenties, die de gemeente nu voor haar rekening neemt, dat wij vastgoed met een maatschappelijk belang in eigendom verkrijgen dat een aanzienlijke financiële waarde heeft.

4. De gemeente kan met een concernfinanciering onder gunstige voorwaarden geld lenen bij de BNG.

Om gebruik te maken van de concernfinanciering wordt de projectfinanciering bij de BNG van de SEVP afgekocht. De financiering wordt vervolgens onderdeel van onze volledige financieringsbehoefte waarop onze leningenportefeuille wordt afgestemd (de mix van lang- en kortlopende leningen). Voor de overheid gelden gunstige rentepercentages bij de BNG.



5.1 We laten de SEVP opheffen.

De huidige constructie met de SEVP biedt de gemeente geen sterke positie wanneer het tegen zit. De SEVP heeft de leningen van de bank doorgezet naar de ondernemers. De gemeente kan de ondernemers echter niet rechtstreeks aanspreken bij wanprestatie. Dit betekent tevens dat de Gemeente in haar rol van borgverlener in de huidige constructie geen mogelijkheden heeft om betalingen aan de BNG terug te vorderen bij de ondernemers. Na het realiseren van het besluit, dat wij u nu voorleggen, is de ingewikkelde constructie van SEVP overbodig geworden. Deze willen we dan ook door het huidige SEVP bestuur laten beëindigen.

5.2 Het risicoprofiel van onze gemeente wordt gunstiger wanneer we dit probleem kunnen oplossen.

De dreiging dat de gemeente als borg door de BNG wordt aangesproken hangt ons al enige jaren boven het hoofd. Deze dreiging maakt deel uit van ons risicoprofiel. Op dit moment wordt in de algemene reserve van onze gemeentebegroting rekening gehouden met een risicobedrag van € 2,5 miljoen met een kans percentage van 75%. Dit risico vervalt na de realisatie van dit besluit. Dit betekent dat we minder geld opzij hoeven te zetten om onze risico's af te dekken.

6. Het betalen van de achterstallige rente vinden wij een zaak van SEVP.

SEVP ontvangt huurinkomsten van de huurders. Deze moeten ingezet worden om de achterstallige rente aan de BNG te voldoen. De stichtingsbestuurders hebben in opdracht van de gemeente, hun huurinkomsten apart gehouden voor deze verplichting. Althans, daar hebben wij eerder tijdens de besprekingen over de financiële malaise van de SEVP op aangedrongen. Als bijdrage van de SEVP in het haalbaar maken van de oplossing houden wij vast aan het standpunt dat deze inkomsten nu dienen te worden ingezet om de achterstallige rente aan de BNG te betalen. Voor uw informatie dient dat wij als gemeente niet alleen borg staan voor de geldleningen maar ook voor de achterstand in rentebetaling door SEVP. Dit maakt voor u ons standpunt duidelijk.

7. De afwikkeling van deze zaak vereist specialistische juridische kennis.

Om de afspraken met de ondernemers aan te gaan en duidelijk vast te leggen hebben we externe juridische ondersteuning nodig. Ook de nieuwe relatie tussen BNG en gemeente en de opheffing van de overeenkomst tussen partijen uit 2007 moeten hun beslag krijgen. Daarnaast moet de eigendomsoverdracht van het pand vlekkeloos gaan plaatsvinden en de overname van de huurcontracten met de zittende huurders worden geregeld. Vervolgens dient de SEVP te worden opgeheven. Deze zaken vragen om externe hulp.

8. Eigendomsoverdracht, nieuwe leningen, huurinkomsten, beheerskosten en aangepast risicoprofiel gaan onderdeel uitmaken van onze gemeentebegroting.

Nadat het besluit is gerealiseerd zullen wij de financiële gevolgen ervan verwerken in de meerjarenbegroting. In de voorjaarsnota zullen wij een dekkingsvoorstel voor het geheel opnemen. Wij verwachten dat het structurele tekort van dit voorstel gemiddeld ca. € 50.000,- tot € 60.000,- per jaar is. Dat is het verschil tussen de marktconforme huurinkomsten enerzijds en de kosten van rente, aflossing, beheer en onderhoud anderzijds. Na de aflossingsperiode hebben wij een pand, vrij van rente en afschrijving, in onze boeken.

9. We hebben een "plan B".

We zijn in een vergevorderde fase van besprekingen met de twee ondernemers. Ook zij zien in dat het wegvallen van een molensteen van hun en onze nek binnen bereik komt. Wij begrijpen dat het ophoesten van de achterstallige rente een grote inspanning voor hen betekent. We hebben goede hoop. Mochten de besprekingen toch vastlopen dan grijpen wij terug op onze positie uit de overeenkomst van 2007. Dit betekent dat wij de verplichtingen aan de BNG moeten voldoen en de eigendom van het pand van SEVP en alle financiële schade die wij als gemeente lijden in een juridische procedure van SEVP én de ondernemers gaan opeisen.

Kanttekeningen

2.1 Bij het overnemen van het pand hoort ook de overname én het risico van de huurinkomsten.

In de berekeningen van de gemeente is uitgegaan van een leegstand van 8%. Mocht de leegstand meer zijn loopt de gemeente het risico dat de bijdrage van de gemeente hoger is dan de begrote € 50.000 tot € 60.000. In de berekeningen is ook uitgegaan van een reële huurprijs, prijspeil 2017 en geschatte indexering. Deze kan ik de toekomst zowel gunstig als ongunstig uitpakken.

2.2 Als de SEVP of één of beide ondernemers niet akkoord gaan met de overname van de panden kan deze oplossing niet worden gerealiseerd.

De gemeente zal in dit geval doorgaan met beslispunten 6 t/m 10.

Financiën

Op dit moment is in de risicoparagraaf voor dit dossier rekening gehouden met een bedrag van € 2.500.000 met een kans van 75% (jaarrekening 2016). Als deze oplossing is gerealiseerd kan dit risico vervallen.

Voor het jaarlijks te verwachten tekort van gemiddeld ca € 50.000,- tot € 60.000,- zal een dekkingsvoorstel worden gedaan bij de voorjaarsnota voor de begroting van 2019.

Communicatie

De BNG en de SEVP/cq ondernemers worden op de hoogte gebracht van uw besluit. Uw raad zal op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen.

Uitvoering

Na uw raadsbesluit zal de oplossingsrichting worden uitgewerkt en gerealiseerd. Hierbij wordt een externe jurist ingehuurd. Het resultaat zal zijn dat het betalingsprobleem van SEVP en haar ondernemers is weggenomen, de discussie met de BNG is beëindigd, SEVP is opgeheven, het risicoprofiel van de gemeente is verbeterd en de gemeente eigenaar is van het betrokken vastgoed en zich daarbij richt op verhuur aan aanbieders van gezondheidszorg c.a. in Portland.

Bijlagen

1312604 Bijlage oplossing SEVP (Geheim)

Poortugaal, 13 februari 2018

Met vriendelijke groet,

het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner