

Vergadering: 7 februari 2017
Agendanummer: 18
Status: Besluitvormend
Portefeuillehouder: H. Blok
Behandelend ambtenaar: A. Lont (telefoon: 0595-447709)
E-mail: a.lont@winsum.nl

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp

Gemeentegarantie stichting De Hoven

Voorgestelde besluit

voorwaardelijk positief te staan tegenover garantstelling voor door Stichting De Hoven aan te trekken financiering ten behoeve van nieuwbouw van verpleeghuis De Twaalf Hoven.

Samenvatting

Stichting De Hoven vraagt aan de gemeente om gemeentegarantie. Belangrijke voorwaarde voor de gemeente is dat het verpleeghuis integraal onderdeel zal zijn van De Tirrel. Voorts hebben de voorwaarden direct betrekking op de gemeentegarantie (onder meer het vestigen van een eerste hypotheek), de borging dat de gemeentegarantie alleen betrekking heeft op de nieuwbouw van De Twaalf Hoven in De Tirrel en het uitwerken van een adequate governancestructuur. Dit alles met het oogmerk dat er een acceptabele balans tussen de risico's en de te verkrijgen zekerheden moet komen. Bovendien dient het ontwerp van het gebouw rekening te houden met flexibiliteit voor andere gebruiksmogelijkheden.

De Tirrel

Op 26 februari 2013 heeft de gemeenteraad besloten het Integraal Huisvestingsplan voor alle basisscholen te actualiseren en daarnaast een haalbaarheidsverkenning te starten naar een brede school/geïntegreerde kindvoorziening in Winsum. Bij de vaststelling van het Integraal Huisvesting Plan (IHP) op 11 maart 2014 heeft de gemeenteraad besloten om de haalbaarheid van een kindcentrum in Winsum nader te onderzoeken. De gemeenteraad heeft hiermee uitgesproken dat zij de ambitie heeft om maatschappelijk vastgoed als een tastbaar, zichtbaar, strategisch middel te willen inzetten om de verbinding te kunnen leggen en de ontmoeting te laten plaatsvinden in het sociale domein. Op basis van de besluit-

vorming in de gemeenteraad van 31 maart 2015 is besloten dat voor de ontwikkeling van een integraal kindcentrum in Winsum een Ontwikkelingsplan opgesteld kan worden.

Omdat als beoogde locatie het terrein van De Twaalf Hoven in beeld is, heeft de bestuurder van De Hoven eind 2015 aangegeven dat De Hoven een meerwaarde verwacht bij een verdergaande vorm van integratie en wenst deze mogelijkheid nader te onderzoeken. Vanaf dat moment participeerde De Hoven in de overleggen. Dit heeft in het voorjaar van 2016 geleid tot een Visie op Ontwikkeling Integraal Kindcentrum Winsum met een quick scan van haalbaarheid en risico's: Van 12 Hoven naar 1 integraal ouderen en kindcentrum.

Op 19 april 2016 heeft uw raad de Visie op Ontwikkeling Integraal Kindcentrum Winsum vastgesteld waarna een nadere verkenning op verdergaande samenwerking en gezamenlijke huisvesting met De Twaalf Hoven heeft plaatsgevonden. Dit heeft erin geresulteerd dat op donderdag 30 juni 2016 het haalbaarheidsonderzoek met de werktitel: Haalbaarheidsonderzoek Winsum 0-110 aan de gemeenteraad en overige belangstellenden gepresenteerd is tijdens een openbare raadsavond in De Twaalf Hoven.

Middels een prijsvraag heeft het initiatief eind 2016 een naam gekregen: De Tirrel wat staat voor 'slim levende', oftewel erg levendig. Een levendige plek in de wijk waar iedereen altijd terecht kan. Kinderen houden ouderen actief, ouderen houden kinderen betrokken. Inmiddels krijgt het plan steeds meer vorm en inhoud en is tijdens de raadsvergadering van 17 januari 2017 het programma van eisen van De Tirrel aan u gepresenteerd. De Tirrel biedt plaats aan O.B.S. Tiggeldobbe, C.B.S. De Piramiden, De Twaalf Hoven, sporthal, therapiebad, kinderopvang, dagbesteding en nog veel meer.

Verzoek De Hoven

De Hoven zal voor de dekking van de bouwkosten voor haar deel van het gebouw een lening aantrekken. In het geval van een lening voor een losstaand gebouw zou hiervoor het Waarborgfonds voor de Zorgsector in beeld zijn. Aangezien het hier een integrale ontwikkeling betreft met tal van functies onder één dak is een garantie van het Waarborgfonds moeilijk haalbaar.

De Hoven heeft daarom een verzoek aan de gemeente gedaan om een door De Hoven aan te trekken lening voor de nieuwbouw van de 3e fase te borgen met een gemeentegarantie. De Hoven vraagt de garantie voor een bedrag van circa € 7.3 miljoen hetgeen de volledige bouwkosten van de te realiseren nieuwbouw omvat. De Hoven dient in 2017 over de bereidstelling van gemeentegarantie te beschikken om de financiering aan te kunnen vragen.

Wettelijk- of beleidskader

Gemeentegarantie is in de jaren tachtig van de vorige eeuw ontstaan met name om respectievelijk particulieren te ondersteunen bij de aankoop van een woning en corporaties in staat te stellen leningen op de kapitaalmarkt aan te trekken. Met de invoering van de Nationale Hypotheekgarantie en onder andere de oprichting van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Waarborgfonds voor de Zorg sector is hieraan een einde gekomen.

Door het afgeven van een garantie neemt de gemeente het risico voor haar rekening dat de geldnemer in gebreke blijft bij het betalen van rente en aflossing van de hoofdsom. Oftewel, er is een geldnemer (degene die investeert en geld nodig heeft), een geldverstrekker (een bank of andere instelling die de lening verstrekt) en bij gemeentegarantie is er dan nog de gemeente, die aan de geldverstrekker verklaart in te staan voor de verplichtingen die de geldnemer aan gaat. Door het afgeven van deze garantie neemt het risico voor de geldverstrekker aanzienlijk af. De gemeente staat garant en door deze zekerheidsstelling kan de lening tegen gunstigere voorwaarden verkregen worden.

Wet Fido

Bij het verstrekken van een garantie heeft de gemeente te maken met de wettelijke kaders zoals die in de wet Financiering Decentrale Overheden (FIDO) is vastgelegd. In artikel 1 van deze wet is aangegeven: "Openbare lichamen kunnen uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van de publieke taak leningen aangaan, middelen uitzetten of garanties verlenen.. ". Wil de gemeente meewerken aan een garantie aan De Hoven dan dient dus deze garantie een "publieke taak" te betreffen. In de memorie van toelichting (zie hierna) is aangegeven dat de gemeente ten aanzien van de vraag of dit een publieke taak betreft zelf een afweging dient te maken.

Bij de nu voorliggende aanvraag ligt dat als volgt. Het project De Tirrel betreft een unieke samenwerking tussen gezondheidszorg, het primair onderwijs en sport in de gemeente Winsum. Waarbij gezamenlijke nieuwe huisvesting voor deze partijen tot een meerwaarde leidt en voor alle betrokken functies een duurzaam toekomstperspectief betekent. Niet alleen doordat de verouderde huidige huisvesting wordt ingeruild voor een eigentijds gebouw, maar vooral ook door de onderlinge interactie die het gezamenlijk huisvesten van deze functies tot gevolg heeft. Hiermee zullen nieuw samenwerkingsvormen ontstaan die bijdragen aan de kwaliteit van het wonen en leven in Winsum. Bovendien geeft Winsum hiermee invulling aan haar regionale functie voor de gezondheidszorg op het Hoogeland. Gelet op de grote maatschappelijke belangen die met het project De Tirrel in het geding zijn voor de leefbaarheid en de toekomst van zorg, onderwijs en sportvoorzieningen in Winsum en de regio, is het onmiskenbaar dat het project De Tirrel een publieke taak betreft. De gemeente heeft hier dan ook een initiërende en uitvoerende rol. Vervolgens kan geconstateerd worden dat het onderdeel

van De Hoven een onlosmakelijk en onmisbaar onderdeel uitmaakt van het geheel. Waarmee het te motiveren is dat het verstrekken van een gemeentegarantie voor dit deel een publieke taak betreft.

Het bouwdeel van De Hoven maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het project De Tirrel. Met het project De Tirrel zijn grote maatschappelijke belangen gemoeid die een actieve gemeentelijke rol vereisen en derhalve een publieke taak betreffen. Het verlenen van gemeentegarantie aan De Hoven voor haar onderdeel in dit project kan opgevat worden als onderdeel van de uitoefening van deze publieke taak die de gemeente op zich heeft genomen.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is om kerntaken uit te voeren (zie ook de link naar onderwijs-huisvesting waarbij het in eigendom hebben van een gebouw geen voorkeur heeft). Het verstrekken van financiering of gemeentegaranties kan o.i. niet als kerntaak worden aangeduid.

Financiële verordening gemeente Winsum

In de financiële verordening van gemeente Winsum wordt niet inhoudelijk iets benoemd over wanneer garanties wel of niet zouden kunnen worden verstrekt, maar wel het besluitvormingsproces. De financiële verordening geeft aan:

“Artikel 8 Informatieplicht

Het college besluit niet over:

- a. de aan- en verkoop van goederen, werken en diensten groter dan één miljoen;
- b. het verstrekken van leningen, waarborgen en garanties groter dan één miljoen; en
- c. het verstrekken van kapitaal aan instellingen en ondernemingen, dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en hiertoe in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen”.

Paragraaf financiering uit jaarrekening

In de paragraaf financiering in de jaarrekening zijn alleen zaken opgenomen die betrekking hebben op de eigen financiering van de gemeente. Punten die benoemd zijn en die wel in algemene zin van belang zijn in het kader van dit voorstel zijn:

- “De gemeente Winsum onderkent het belang van een verantwoord en adequaat beheer van haar financiële middelen. Mede als gevolg van de Wet Fido wenst zij haar activiteiten op het gebied van treasury op een zo transparant en beheersbaar mogelijke wijze in te richten.”
- De ministeriële regeling RUDDO (Regeling uitzettingen en derivaten

decentrale overheden) is een aanvulling op de Wet FIDO, die de overheden nog wat meer beperkingen oplegt in het kader van de financieringsfunctie.

- Risicobeheer: De gemeente Winsum kent een beperkte treasuryfunctie waarbij risicomijding voorop staat. Bij het aantrekken van financieringen voor een periode van één jaar en langer gelden de volgende uitgangspunten: - financieringen worden enkel aangetrokken ten behoeve van de uitoefening van de publieke taak"; ...

Uit het gemeentelijk beleid vloeit voort dat de raad beslist over eventuele garantiestellingen en dat de uitoefening van de publieke taak voorop staat.

Verzoek gemeentegarantie

Ons college heeft de ambitie een integrale huisvesting te ontwikkelen met onderwijs en zorg. Doordat De Hoven hierin wil deelnemen raken de borging door het waarborgfonds buiten beeld en vraagt zij de gemeente om een gemeentegarantie.

Doelstelling en randvoorwaarden

Middels een garantiestelling door de gemeente wordt deelname door De Hoven aan De Tirrel haalbaarder gemaakt. Wij stellen voor om onder voorwaarden mee te werken aan een garantstelling door de gemeente.

De garantstelling kan verder worden voorbereid aan de hand van onder meer de navolgende voorwaarden:

- De gemeente verkrijgt een recht van eerste hypotheek op het nieuwe woonzorgcentrum en het recht van eerste koop bij vervreemding.
- De garantstelling heeft alleen betrekking op de lening voor de nieuwbouw van De Twaalf Hoven als onderdeel van De Tirrel.
- Het ontwerp van het gebouw dient rekening te houden met flexibiliteit voor andere gebruiksmogelijkheden
- De borging gaat gepaard met een bereidstellingsprovisie van 0,25% over de te borgen lening. De Hoven stelt voor de provisie te investeren in het gebouw zodat de toekomstige ouders en kinderen van het centrum substantieel meer woon en werkkwaliteit kunnen ervaren.
- De garantstelling kan alleen worden gelicht indien hiertoe aanleiding is omdat de bedrijfsvoering van De Hoven niet meer toereikend is om aan de verplichtingen te voldoen.
- De garantstelling bedraagt nooit meer dan het overeengekomen investeringsbedrag. Op dit moment wordt die geschat op circa

€ 7.300.000. Bij de definitieve garantiestelling zal het plafondbedrag worden bepaald.

- De garantstelling heeft een looptijd die in overeenstemming is met de looptijd van de langlopende lening.
- Eens in de vijf jaar wordt beoordeeld of en in hoeverre de gemeentegarantie nog steeds noodzakelijk is. Over de financiële afwikkeling van de eenmalige provisie zullen nog separate afspraken worden gemaakt.
- Er toereikende governance-afspraken zijn te maken met De Hoven over een adequate monitoring van het bedrijfsrisicoprofiel in relatie tot onze risico's bij garantie vastgoedlening.

Het college rapporteert jaarlijks de gemeenteraad bedrijfsontwikkeling De Hoven in het licht van het risicomanagement op de gegarandeerde lening.

Advies / Voorstel

Wij stellen uw raad voor om

1. de raad voor te stellen voorwaardelijk positief te staan tegenover garantstelling voor door Stichting De Hoven aan te trekken financiering ten behoeve van nieuwbouw van verpleeghuis De Twaalf Hoven in De Tirrel;
2. de raad voor te stellen het college op te dragen garantstelling verder voor te bereiden en de nadere uitwerking aan de raad voor te leggen.

Financiële consequenties

De jaarlijks te maken kosten voor de governance zijn geraamd op circa € 5.000 per jaar gedurende de gehele looptijd.

Uitvoering

Nadat uw raad heeft ingestemd met dit voorstel zal de garantiestelling verder worden voorbereid en na het aantrekken van de lening door De Hoven aan u worden voorgelegd voor definitieve besluitvorming.

Achterliggende documenten:

Door De Hoven is bij het verzoek de vastgoedvisie De Hoven en de Businesscase 3e fase De Hoven gevoegd. In de brief wordt verzocht beide documenten vertrouwelijk te behandelen en niet publiek te maken, vanwege de strategische informatie die hierin beschreven staat. De documenten liggen vertrouwelijk ter inzage in de fractiekamer.

Burgemeester en wethouders van Winsum,

M.A.P. Michels, burgemeester

drs. R.J. Bolt, secretaris

Agendanummer: 18
Vergadering: 7 februari 2017

De raad van de gemeente Winsum;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t :

1. de raad voor te stellen voorwaardelijk positief te staan tegenover garantstelling voor door Stichting De Hoven aan te trekken financiering ten behoeve van nieuwbouw van verpleeghuis De Twaalf Hoven in De Tirrel;
2. de raad voor te stellen het college op te dragen garantstelling verder voor te bereiden en de nadere uitwerking aan de raad voor te leggen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Winsum in zijn openbare vergadering van 7 februari 2017.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,