

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Verzoek garantstelling voor een lening voor de bouw van de ZOED
Afdeling	GO
Zaaknummer	Z25 - 298226
Documentnummer	BW/25 - 732816
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Y. Vos
Datum vergadering	16 december 2025

Toelichting besluit

Voorstel	1. In te stemmen met een garantie aan Medisch Centrum De Wieken C.V. voor het aangaan van een lening voor de bouw van een gezondheidscentrum. 2. Bijgevoegde allonge bij de koopovereenkomst aan te gaan. 3. Bijgevoegde overeenkomst tot het stellen van zekerheden door Medisch Centrum De Wieken C.V. in verband met de garantstelling aan te gaan. 4. Aan wethouder Vos een volmacht te verlenen voor het aangaan van een overeenkomst van borgtocht met een bank 5. De agendacommissie te verzoeken bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit inzake het beslissen over een garantstelling door de gemeente te agenderen voor de raadsvergadering van 29 januari 2026
Besluit	Conform.
Eerdere besluitvorming	De Gemeente heeft op 4 juli 2024 een Koop- en realisatieovereenkomst gesloten voor de Ontwikkeling van een ZOED op de locatie De Wieken
Inleiding	Na ondertekening van de <i>koop- en realisatieovereenkomst</i> zijn de huisartsen op zoek gegaan naar financiering voor de bouw van de ZOED. Dit heeft enige tijd geduurd. Inmiddels is gebleken dat zij niet in staat zijn een lening te verkrijgen, tenzij de gemeente bereid is garant te staan voor de lening. Hiervoor is een aanvraag ingediend. De aanvraag is ingediend door Medisch Centrum De Wieken C.V.. Het betreft een commanditaire vennootschap. De huisartsen en overige zorgverleners zijn de stille vennoten en verschaffen het kapitaal van de C.V.. De beherend vennoot is de speciaal hiervoor opgerichte Stichting Beheer MC De Wieken. De eigendom van het onroerend goed (de ZOED) komt in handen van de eveneens speciaal daarvoor opgerichte Stichting Bewaar MC De Wieken. De gemeenteraad is het bevoegde orgaan tot het verlenen van een garantstelling (subsidie). Uw college is bevoegd tot het aangaan van de verschillende overeenkomsten die verband houden met de garantstelling en de overname van de koop- en realisatieovereenkomst door Medisch Centrum De Wieken C.V.
Beoogd effect	De bouw van de ZOED mogelijk te maken met een garantstelling van de gemeente, waarbij de gemeente zo weinig mogelijk risico loopt.

Argumenten	<i>2.1 Hiermee wordt de contractoverneming geregeld.</i> In de koop- en realisatieovereenkomst was al rekening gehouden met een andere rechtspersoon die in de plaats zou treden van de huisartsen. In deze allonge wordt dit concreet uitgewerkt. <i>2.2 In de allonge is geborgd dat wij in de toekomst niet garant staan, als de zorgverleners niet langer de meerderheid vormen in het bestuur van de C.V. of de stichting Bewaar</i> In de koop- en realisatieovereenkomst werd het de huisartsen verboden de eigendom van de ZOED binnen drie jaar over te dragen aan een derde. Dit gold ook voor het wijzigen van de zeggenschapsverhouding binnen een BV, stichting of C.V., waardoor de meerderheid van het stemrecht bij niet-zorgverleners zou komen te liggen. De garantstelling leidt tot een aanpassing van dit artikel. De gemeente wil alleen garant staan voor een lening, als de zorgverleners het in de ZOED voor het zeggen hebben. In het raadsvoorstel wordt uitgegaan van een garantstelling van 15 jaar. Bij een overdracht van de onroerende zaak zal het waarschijnlijk geen probleem zijn. Met de betaling van de koopsom wordt de lening bij de bank afgelost en daarmee vervalt de garantstelling. Dit is anders bij een wijziging van de zeggenschapsverhoudingen in de C.V. of in de Stichting Bewaar. Deze kunnen zodanig wijzigen dat de meerderheid van het stemrecht bij een niet-zorgverlener komt te liggen. Bijvoorbeeld doordat een derde de participaties van de stille vennoten overneemt, waarmee hij het voor het zeggen krijgt. In de allonge is geregeld dat dit niet kan gedurende de periode dat de garantstelling van kracht is. <i>2.3 De gemeente kan de koop- en realisatieovereenkomst ontbinden als de financiering niet voor 1 juli 2026 rondkomt.</i> Er is al weer geruime tijd verstreken sinds het aangaan van de <i>koop- en realisatieovereenkomst</i>. Ook voor de gemeente moet er nu duidelijkheid komen. Daarom wordt bepaald dat de gemeente de koop- en realisatieovereenkomst kan ontbinden, als er op 1 juli 2026 nog geen lening is verkregen. <i>3.1 Hiermee verkrijgt de gemeente een aantal zekerheden voor het geval dat zij wordt aangesproken als borgsteller.</i> De gemeente krijgt een eerste recht van hypotheek op de onroerende zaak en een pandrecht op toekomstige huurbetalingen. Als de marktwaarde van de onroerende zaak hoger is dan het bedrag waarvoor wij worden aangesproken, lopen wij geen groot financieel risico. De gemeente krijgt ook een eerste recht van koop. De gemeente kan eigenaar worden van de ZOED. Dit eerste recht van koop zal waarschijnlijk interessant zijn om uit te voeren, als de opbrengstwaarde laag is op het moment waarop de gemeente wordt aangesproken als borgsteller. De gemeente kan dan de eigendom verwerven met de bedoeling het op een beter moment van de hand te doen. <i>3.2 Hiermee verplicht de C.V. zich jaarlijks een vergoeding te betalen van 0,8% van het gegarandeerde bedrag.</i> Deze vergoeding ontvangen wij voor het risico dat wij lopen. Het is een marktconforme vergoeding om te voorkomen dat wij ongeoorloofde staatssteun verlenen. <i>4.1 De overeenkomst van borgstelling zal met de kredietverlener worden overeengekomen.</i> Omdat niet bekend is wie de kredietverlener wordt, kan nog geen overeenkomst van borgtocht worden opgesteld. Dit heeft nu ook niet veel zin. De kredietverlener zal waarschijnlijk zijn eigen standaard voor een borgstellingsovereenkomst willen gebruiken. Door volmacht te verlenen aan de wethouder, hoeft te zijner tijd geen nieuw collegebesluit te worden genomen.
Kanttekeningen	<i>2.1 Het aangaan van de overeenkomsten is afhankelijk van zowel het verstrekken van een lening door een kredietverlener als de bereidheid van de gemeenteraad de garantstelling af te geven.</i> Dat voorbehoud geldt. De allonge en de overeenkomst tot het stellen van zekerheden zullen in die situatie niet worden gesloten. <i>5.1 De agendacommissie kan besluiten om dit onderwerp niet te agenderen.</i> Dit onderwerp is niet aangemeld voor de <i>Lange Termijn Agenda</i> (LTA) van de cyclus januari 2026. De agendacommissie heeft de agenda op 27 november jl. vastgesteld en eerder uitgesproken dat zij geen nieuwe voorstellen toevoegt, tenzij deze urgent of van technische aard (hamerstukken) zijn. Het college kan de agendacommissie desondanks verzoeken dit onderwerp alsnog te agenderen, maar dan is een afzonderlijke toelichting nodig waarin de noodzaak wordt onderbouwd. Indien deze urgentie niet kan worden onderbouwd kan agendacommissie bepalen om het voorstel op 5 maart 2026 te behandelen.
Participatie	Niet van toepassing.
Financiën	Voor de financiële paragraaf wordt verwezen naar de financiële paragraaf in het raadsvoorstel.

Juridisch | Op het onderdeel staatssteun is advies gevraagd aan onze huisadvocaat [REDACTED]

Communicatie | Niet van toepassing.

Bijlage(n) |

1. Raadsvoorstel
2. Bijlage bij raadsvoorstel: Aanvraag/verzoekschrift van 2 september 2025
3. Bijlage bij raadsvoorstel: Expert opinion van Brink van 7 oktober 2025
4. Allonge bij koop- en realisatieovereenkomst
5. Koop- en realisatieovereenkomst
6. Overeenkomst tot het stellen van zekerheden.
7. Raadsbesluit