

Raadsvoorstel

Onderwerp	Garantie voor geldlening bouw gezondheidscentrum
Team	team Bedrijfsvoering
Datum behandeling in B&W:	16 december 2025
Datum raadsvergadering	29 januari 2026
Nummer	
Documentnummer	INT/25 - 729301
Zaaknummer	Z25 - 298226

Voorstel

1. Aan Medisch Centrum De Wieken C.V. een voorwaardelijke garantie af te geven voor het aangaan van een lening voor de bouw van een gezondheidscentrum
2. Aan de garantstelling de volgende voorwaarden te verbinden:
 - Het maximale bedrag van de lening bedraagt € 5.100.000,- en ten minste € 1.400.000,- moet afkomstig zijn van de stille vennoten
 - Het maximale rentepercentage bedraagt 3,75%
 - De garantie wordt voor maximaal 15 jaar gegeven
 - De feitelijke stichtingskosten zijn in overeenstemming met de huidige geraamde stichtingskosten van € 6.500.000
 - De C.V. toont voorafgaand aan het aangaan van een borgstellingsovereenkomst aan dat de garantstelling voldoet aan de vereisten van artikel 21 van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV)
 - Voor 1 juli 2026 dient bewijs te worden overgelegd van een overeenkomst van geldlening met een kredietverstrekker
3. Voor het afgeven van de garantie jaarlijks een marktconforme vergoeding te vragen van 0,8% van het gegarandeerde bedrag
4. Een definitief besluit van de gemeenteraad tot het verlenen van een garantie te nemen, als alle voorwaarden van de geldleningsovereenkomst bekend zijn, waarbij als uitgangspunten gelden:
 - De C.V. toont aan dat zij meerjarig een sluitende businesscase heeft, uitgaande van de gemaximeerde stichtingskosten en rekening houdend met de garantstelling
 - De C.V. toont aan dat zij tot gereedkoming van de bouw over voldoende budget beschikt om de facturen van haar aannemers te betalen, waarbij mede rekening is gehouden met onvoorziene kosten

Eerdere besluitvorming

Besluit van het college tot aangaan van een koopovereenkomst voor de grond ten behoeve van de bouw van het gezondheidscentrum.

Inleiding

Een aantal huisartsen is een paar jaar geleden het initiatief gestart om te komen tot de bouw van een gezondheidscentrum, hierna: een ZOED (Zorg Onder Eén Dak). In de loop der jaren zijn de stichtingskosten van een ZOED door allerlei oorzaken gestegen. Hierdoor is het niet meer mogelijk onder normale condities een lening af te sluiten bij een geldverstrekker. Banken zijn alleen bereid een lening te verstrekken, als de gemeente bereid is garant te staan voor de lening.

Beoogd effect

De bouw van een ZOED mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Een moderne ZOED geeft een impuls aan de zorg in Vught-Zuid.

De huidige huisvesting van de huisartsen is gedateerd en voldoet niet aan de eisen van deze tijd. Met een nieuwe ZOED krijgen de huisartsen een moderne praktijkruimte. Dit is goed voor de huisartsenzorg in Vught op dit moment, maar kan ook bevorderen dat in de toekomst nieuwe huisartsen erbij komen of dat nieuwe huisartsen een praktijk van een stoppende huisarts overnemen. In een tijd waarin in meerdere gemeentes een tekort aan huisartsen dreigt, is met de bouw van een ZOED dus ook het maatschappelijk belang gediend. De combinatie van huisartsen met andere eerstelijns zorgverleners en een apotheek geeft ook een impuls aan de kwaliteit van de zorg. De diverse specialisten kunnen met elkaar overleggen en patiënten zo nodig doorverwijzen.

1.2 Er is geen bancaire lening mogelijk zonder garantstelling.

Eén van de voorwaarden van de Verordening gemeentegaranties is dat het niet mogelijk is zonder garantstelling een lening te verkrijgen. De C.V. heeft met vier afwijzingsbrieven van banken aangetoond dat zij geen lening krijgt zonder garantstelling.

2.1 De toekomstige vordering van de gemeente blijft hiermee onder de marktwaarde van de onroerende zaak.

Aan de gemeente zal een recht van hypotheek worden verleend. Als de gemeente wordt aangesproken door de kredietverlener, wordt de gemeente schuldeiser van de C.V. tot het bedrag dat de gemeente heeft betaald aan de kredietverlener. De gemeente betaalt de openstaande schuld, vermeerderd met achterstallige rente en kosten. De gemeente kan het recht van hypotheek uitwinnen via een executoriale verkoop van de onroerende zaak.

De waarde van de onroerende zaak wordt in dit geval bepaald op basis van de huurinkomsten die jaarlijks binnenkomen. De marktwaarde bij volledige verhuur bedraagt tussen € 5.400.000 en € 5.800.00. Als er geen aanvangsleegstand is, loopt de gemeente dus geen risico als zij wordt aangesproken als borgsteller. In de loop der jaren neemt het risico verder af, omdat de lening deels is afgelost en omdat de marktwaarde van het onderpand toeneemt.

De C.V. verleent aan de gemeente ook een eerste recht van koop. Dit zal benut kunnen worden, als de marktwaarde van het onderpand op het moment van het inroepen van de borgstelling lager is dan de schuld die de gemeente moet aflossen. De gemeente wordt eigenaar van de onroerende zaak en kan deze verkopen als op een later moment de waarde voldoende is gestegen.

De C.V. verleent ook een pandrecht aan de gemeente op toekomstige huurbetalingen. De huurders moeten de huur aan de gemeente overmaken, als de gemeente is aangesproken als borg.

2.2 Bij een dergelijke rentestand is de C.V. in staat te voldoen aan haar rente- en aflossingsverplichtingen.

De financieel adviseur van de C.V. heeft verklaard dat met de garantstelling een rentepercentage tussen 3,5% en 3,75% kan worden verkregen bij een kredietverlener. Onze adviseur [REDACTED] heeft toegelicht dat met een rentepercentage van 3,75% in de eerste jaren nog niet voldoende inkomsten worden behaald om de financieringslasten te voldoen. Bij een hogere rentelast wordt dit verschil alleen maar groter en daarmee het risico dat de C.V. niet langer aan haar verplichtingen kan voldoen.

2.3 Na 15 jaar moet de C.V. in staat zijn een lening af te sluiten onder gebruikelijke condities.

De lening wordt waarschijnlijk aangegaan voor een periode van 25 of 30 jaar, maar na ongeveer 10 tot 15 jaar wordt de geldleningsovereenkomst beëindigd onder gelijktijdig afsluiten van een nieuwe overeenkomst. Onder andere wordt dan het rentepercentage herzien. Na die 10 tot 15 jaar is een groot deel van de lening afgelost en is de waarde van het onroerend goed gestegen. De C.V. is dan in staat onder normale condities een geldleningsovereenkomst te sluiten. Een garantstelling is dan niet meer nodig.

2.4 Zowel een hogere lening als een hogere garantstelling zijn ongewenst.

We hebben via Brink een raming van de stichtingskosten laten uitvoeren. Brink komt tot hogere stichtingskosten, namelijk € 7.900.000. De adviseur van de C.V. betwist deze kosten. De werkelijke stichtingskosten worden in dit geval vooral bepaald door de kosten van de bouw van de ZOED. Deze kosten zijn nog onzeker. De overige kosten zijn wel met een redelijke mate van zekerheid in te schatten. Als de bouwkosten hoger uitvallen dan door de C.V. geraamd, is aanvullende financiering nodig. Meer geld lenen betekent hogere financieringslasten en vermoedelijk een hogere garantstelling. Beiden zijn ongewenst. De huurinkomsten kunnen volgens de C.V. niet nog hoger worden, waardoor het alleen maar moeilijker wordt voor de C.V. om aan haar rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen. En voor ons is een hogere garantstelling niet gewenst, omdat de waarde van het onderpand dan lager wordt dan de door ons af te lossen lening bij de kredietverstrekker. De enige optie is dat de stille vennoten hun inbreng in de C.V. verhogen.

2.5 In dat geval wordt de garantstelling niet gezien als ongeoorloofde staatssteun.

Een garantstelling kan worden gezien als staatssteun. Omdat deze situatie niet voldoet aan het bepaalde in de Mededeling Garanties van de Europese Commissie is nader advies gevraagd aan onze huisadvocaat. Deze komt tot de conclusie dat een beroep kan worden gedaan op artikel 21 van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV). Hij adviseert de C.V. te laten verifiëren of haar onderneming en of de door haar beoogde totale financiering past binnen de vereisten van de specifieke voorwaarden van artikel 21 AGVV.

3.1 Een marktconforme vergoeding is een voorwaarde om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen.

De vergoeding is gebaseerd op paragraaf 3.3 van de Mededeling Garanties van de Europese Commissie. Jaarlijks wordt een vergoeding in rekening gebracht van 0,8% van het gegarandeerde bedrag.

4.1 We weten nu niet waarvoor we garant staan

Banken gaan pas over tot afgifte van een offerte voor een geldlening, als zij ervan uit kunnen gaan dat de gemeente garant wil staan. Voor ons is van belang te weten welke voorwaarden gelden, voordat we de garantstelling verlenen. Pas als de voorwaarden bekend zijn, kunnen we ons risico inschatten.

Daarom wordt voorgesteld de besluitvorming in twee fasen te doen. In dit besluit stemt uw Raad in met het verlenen van de garantie, mits aan de in dit voorstel genoemde voorwaarden wordt voldaan. De banken kunnen dan een offerte voor een geldlening uitbrengen.

Als de leningsvoorwaarden bekend zijn, kan uw Raad de daadwerkelijke risico's inschatten. Op dat moment wordt het definitieve besluit genomen. Daarbij kunnen we aan de C.V. vragen te motiveren hoe zij aan haar jaarlijkse verplichtingen kan voldoen.

Als wij op basis hiervan concluderen dat het risico van de garantstelling aanvaardbaar is, kan de garantstelling definitief worden gemaakt.

Bij het definitieve besluit van uw Raad zal ook duidelijk moeten zijn of aan de overige voorwaarden van beslispunt 2 en 4 wordt voldaan.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn nog veel onzekerheden.

Veel is nog niet bekend. Het is niet duidelijk of het bedrag van € 6.500.000 volstaat voor de bouw van een ZOED. Het is niet zeker of een kredietverstrekker een lening wil verstrekken. Het benodigde bedrag van € 1.400.000 dat van de stille vennoten moet komen, is nog niet opgehaald. En nog niet alle ruimtes zijn verhuurd. Tot nu is 87% van de beschikbare m² verhuurd. De eerste drie onzekerheden zijn afgedekt in het besluit tot garantieverlening. De borgstellingsovereenkomst met de kredietverlener wordt pas aangegaan, als aan deze zaken is voldaan. Voor de verhuur van ruimtes geldt dat er nog tijd is huurders te vinden voor de nog niet verhuurde ruimtes. Naarmate de bouw vordert, zal dat ook huurders kunnen aantrekken.

1.2 De Verordening Gemeentegaranties Geldleningen voorziet niet in het garanderen van geldleningen zoals deze.

Volgens artikel 2 van de Verordening is garantieverlening mogelijk als de activiteiten waarvoor garantie wordt gevraagd een gemeentelijk publiek belang dienen. Dit gemeentelijk publiek belang moet blijken uit de programmabegroting van de gemeente Vught. Het publieke belang is hier aanwezig. Als een ZOED gerealiseerd is, biedt dit een meerwaarde voor de inwoners van Vught. Maar 'goede eerstelijnszorg' is niet direct te herleiden naar een onderdeel van de programmabegroting.

De Verordening sluit echter niet uit dat op incidentele basis voor andere activiteiten een garantie wordt afgegeven. Vanwege dat duidelijk aanwezige publieke belang kan ook voor de financiering van de bouw van een ZOED garant worden gestaan. Omdat er een evident publiek belang speelt, hoeft niet te worden gevreesd voor precedentwerking. Het is dus niet zo dat allerlei andere ondernemers nu ook voor een garantstelling in aanmerking komen.

1.3 De kans bestaat dat de financiering niet rondkomt en er dus geen ZOED komt, waardoor alternatieve scenario's moeten worden onderzocht

Of banken een financiering willen geven, hebben we niet in de hand. Als ze dat niet doen, komt er geen ZOED.

Dat neemt de behoefte aan een voorziening als een ZOED niet weg. Het college wil zich daarom al vooruitlopend op duidelijkheid over een geldlening oriënteren op mogelijke alternatieven. Hierdoor wordt geen tijd verspild mocht de financiering niet rondkomen.

2.1 De jaarlijkse vergoeding die wij vragen brengt een extra financieringslast met zich mee.

De jaarlijkse vergoeding van 0,8% van het gegarandeerde bedrag komt bij de rente en aflossing die de C.V. moet betalen. De vergoeding moet worden betaald, maar het is denkbaar dat de gemeente uitstel van betaling geeft totdat er wel voldoende ruimte is om de vergoeding te betalen. Vanwege de vereiste lineaire aflossing neemt de schuld steeds verder af, waardoor de renteverplichting ook afneemt. Hiermee ontstaat op enig moment ruimte om de achterstallige vergoeding te betalen. De jaarlijkse vergoeding neemt natuurlijk ook af, naarmate er meer is afgelost.

Financiën

Het afgeven van de garantie heeft geen directe financiële gevolgen. Wel brengt het afgeven van een gemeentegarantie een financieel risico met zich mee. De afgegeven garantie met bijbehorende risico's zullen jaarlijks worden geactualiseerd en financieel worden vertaald. Voor het bedrag dat uit deze risico inventarisatie komt zal een financiële buffer (reservecapaciteit) worden aangehouden om ervoor te zorgen dat de gemeente in staat dit risico op te vangen. Binnen de algemene reserve is voldoende ruimte om deze reservecapaciteit te kunnen vormen. Dit risico wordt opgenomen binnen de risicoparaagraaf van de begroting 2027.

De jaarlijkse vergoeding van 0,8% van het bedrag dat de gemeente garantstaat voor de geldlening komt ten gunste van het budget onverdeeld financieringsresultaat. Op basis van de huidige maximale garantstelling van € 5.100.000 bedraagt de bijdrage

in het eerste jaar na verlening € 40.800 Dit neemt jaarlijks af door aflossingen van de geldlening.

Aan de C.V. wordt verder een bedrag in rekening gebracht van € 14.500. Dit heeft te maken met het verplichte wettelijk kostenverhaal. De kosten die de gemeente maakt voor het afhandelen van het verzoek om garantstelling, zoals ambtelijke kosten en advieskosten, dient de gemeente op de initiatiefnemer te verhalen. De gemaakte kosten en de opbrengst, op basis van de doorbelaste kosten, worden opgenomen binnen de BIE (bouwgrond in exploitatie) voor dit project.

Communicatie en vervolgtraject

De beslissing op het verzoek om garantstelling wordt bekendgemaakt aan de verzoeker. Als uw Raad beslist om de voorwaardelijke garantstelling af te geven, zal uw Raad op een later moment een nieuw voorstel voorgelegd krijgen om te besluiten over een definitieve garantstelling.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris

de burgemeester

W.F.F. Keijzers

C.N.A. Nijkerken-de Haan

Openbare bijlage(n):

Verzoek garantstelling van 2 september
2025

Expert opinion  van 7 oktober 2025