

Oss, 2 september 2025

VERTROUWELIJK

Gemeente Vught
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Secr. Van Rooijstraat 1
5261 EP VUGHT

Betreft: verzoek tot afgifte van een gemeentegarantie

Geachte College,

Op 21 april 2017 heeft de gemeente Vught een Ontwikkelvisie vastgesteld met daarin een ZOED (Zorg Onder één Dak) voor 'Vught Centrum Zuid'. Op 4 juli 2024 is, na ca. 5 jaar hierover gesproken te hebben, een koop- en realisatieovereenkomst tussen de gemeente en de huisartsen mevrouw N.M.Th. Garssen-Pasmans en mevrouw K.E. Collard-van den Ende getekend (KRO).

De ZOED gaat in omvang ca 1.790m² bedragen en moet gaan dienen als toekomstbestendig gezondheidscentrum voor de lokale eerstelijns zorgverleners in Vught-Zuid, waaronder huisartsen, apotheek, fysiotherapie, podotherapie, logopedie, psychotherapie, etc.

De begrote stichtingskosten (STIKO) van de ZOED zijn in de tussentijd fors gestegen en bedragen thans ca. € 6,4 miljoen. Indien dit bedrag moet worden verdisconteerd in (commerciële) huurprijzen, zullen deze op een voor de eerstelijns zorgverleners onhaalbaar hoog niveau uitkomen. Waarschijnlijk zal de uiteindelijke STIKO nog ca € 100.000 hoger uitkomen vanwege de verwachte prijsstijgingen die in 2026 zullen worden doorgevoerd.

Uit de meest recente analyse van PwC¹ (zeer goed ingevoerd in de zorgmarkt) blijkt dat:

'Een bandbreedte van huren van eerstelijnszorgcentra ligt over het algemeen tussen € 150 en € 200 per m² vvo.'

en

'...de huidige indicatieve onderkant van de bandbreedte voor Bruto Aanvangs Rendementen (BAR) in de topcategorie bedraagt 5,3% voor de beste zorgwoningbeleggingen, een stijging van circa 30 bps ten opzichte van een jaar eerder. De onderkant van de bandbreedte met betrekking tot gezondheidscentra en klinieken ligt op 6,2%.'

Indien we een BAR van 6,2% - dat door PWC als 'de onderkant' wordt genoemd- projecteren op de stichtingskosten van € 6,4 mio tot € 6,5 mio, uitgaande van 1.790 m² zou dit een huurprijs per m² van € 215,= tot € 225,= betekenen. Daar het onderzoek uit de eerste helft 2024 stamt is er inmiddels sprake van een indexatie per 1 januari 2025 van 3,5% (Cpi -index van CBS) waardoor de prijzen thans per m² ca € 223,= en € 233,= zouden bedragen. In de actuele stichtingskostenbegroting wordt gerekend met een huurprijs van € 215 per m².

¹ PwC Real Estate Advisory & Valuations ontwikkelingen in de Nederlandse vastgoedmarkt 2024 blz 26

Het is op zich verklaarbaar dat de huurprijzen bij nieuwbouw hoger liggen dan de gemiddelde bandbreedte, waarin ook bestaande (oudere) centra worden meegewogen.

Het begrote huurprijsniveau van € 215 per m² zit echter ook aan de bovenkant van wat voor recente nieuwbouw marktconform is. Onderstaande referenties illustreren dit.

No.	Stad	Huurprijs per m ² BVO	Prijsspeel	Oplevering	Oplevemiveau	Oppervlakte
1	Oss	€ 199	1-9-2025	1-9-2025	Gebruiksklaar LHV Bouwnorm	1.950
2	Alkmaar	€ 215	1-9-2025	1-12-2025	Gebruiksklaar LHV Bouwnorm	490
3	Bunnik	€ 193	1-6-2024	2020	Gebruiksklaar LHV Bouwnorm	1.590
4	Den Haag	€ 230	1-10-2023	1-1-2026	Gebruiksklaar LHV Bouwnorm	500
5	Hoofddorp	€ 202	1-2-2024	2022	Gebruiksklaar LHV Bouwnorm	1.290
Gemiddelde huurprijs		€ 208				
7	Vught	€ 215	1-5-2025	n.t.b.	Gebruiksklaar LHV Bouwnorm	1.780

De conclusie luidt dan ook dat de vereiste huurprijs in Vught fors hoger uitvalt dan de gemiddelde huurprijzen van niet alleen bestaande gezondheidscentra, maar ook hoog ligt in vergelijking met recente en nog te realiseren nieuwbouw.

De te hanteren huurprijs kent dilemma's: enerzijds dient de huurprijs voldoende hoog te zijn voor een gezonde exploitatie c.q. marktwaarde van het vastgoed, anderzijds mag de huurprijs niet hoger worden dan een gezonde praktijkexploitatie van de huurder toestaat.

Overigens is het maar zeer de vraag of er beleggers te vinden zijn die een relatief kleinschalig project als de ZOED tegen een BAR van 6,2% zouden willen afnemen.

De initiatiefnemers hebben ondergetekende om een oordeel gevraagd aangaande de financierbaarheid van de STIKO van de ZOED, rekening houdende met de eigen inbreng van de initiatiefnemers alsmede de bij hun aangesloten eerstelijns zorgverleners die zich in de ZOED willen vestigen en bereid zijn om zich hieraan financieel te committeren.

Eerder heeft Verkerk Zorgwerk u een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur doen toekomen. Voor de volledigheid hebben wij deze als bijlage bij dit verzoekschrift gevoegd.

Mede op grond van onze ervaringen bij het optuigen van financieringen in zijn algemeenheid – Straefin Consultancy is in 1998 opgericht – alsmede het structureren van eerstelijns gezondheidscentra in het bijzonder (zoals met de ZOED vergelijkbare gezondheidscentra in Berghem, Badhoevedorp en Oss), hebben we enkele randvoorwaarden aangegeven welke door commerciële banken worden gehanteerd:

- Er wordt maximaal 80% gefinancierd van de stichtingskosten of – indien lager – 80% van de getaxeerde marktwaarde;
- De Debt Service Coverage Ratio (DSCR)² moet gedurende de gehele looptijd van de financiering tenminste 1,2 zijn;
- Aflossingen geschieden lineair;
- De looptijd van de lening bedraagt maximaal 25 jaar;
- De gemiddelde looptijd van de (ROZ-)huurovereenkomsten bedraagt tenminste 10 jaar;
- Voor het beschikbaar stellen van de financiering moet tenminste 90% van het aantal m² zijn verhuurd, althans moet tenminste 90% van de huurinkomsten zijn afgedekt;

² De DSCR is het verhoudingsgetal tussen de netto-inkomsten (dus na aftrek van alle overige lasten) van project dat wordt gefinancierd en de totale financieringslasten (i.c. rente vermeerderd met aflossingen) in enig jaar;

- Meer dan 50% van de eigenaren van de ZOED moet als eerstelijns zorgverlener actief zijn in het centrum en (indirect) ook huurder zijn;
- Voorafgaand aan het beschikbaar stellen van de financiering moet tenminste 90% van de STIKO zijn afgedekt met offertes;
- Voor het beschikbaar stellen van de financiering moet eerst de eigen inbreng van de initiatiefnemers (i.c. tenminste 20% van de STIKO) of – indien het te financieren bedrag minder is dan 80% van de STIKO – het hogere percentage worden ingebracht;
- Deze eigen inbreng mag voor de ZOED geen (rente) verplichtingen met zich meebrengen (het moet dus het karakter hebben van ‘eigen vermogen’);
- De financier moet een 1^{ste} recht van hypotheek krijgen ter hoogte van het te financieren bedrag te vermeerderen met een opslag (doorgaans 40%) voor rente en kosten;
- De initiatiefnemers dienen de ‘customer due diligence’-procedure (CDD) met goed gevolg te zijn doorlopen;

Tezamen met de initiatiefnemers heeft de zeer ervaren projectleider [REDACTED] Zorgwerk B.V. (www.verkerkzorgwerk.nl) een actuele investerings- en rentabiliteitsprognose opgesteld. J. [REDACTED] heeft daartoe met inbreng van zijn ervaringen tezamen met architect G. [REDACTED] (www.vanderschootarchitecten.nl) een grondige analyse gemaakt van de stichtingskosten. Dit heeft geleid tot een opwaartse bijstelling van oorspronkelijk € 5,5 mio naar € 6,4 mio. Zoals aangegeven zal dit bedrag met ingang van 1 januari 2026 verder toenemen.

Deze extra investering alsmede de verwachte verhoging heeft ertoe geleid dat de eigen inbreng die aanvankelijk op € 1,2 mio werd gebudgetteerd, is aangepast naar € 1,4 mio. Hiermee wordt voldaan aan de eis dat de minimale inbreng 20% moet zijn en is er enige ruimte voor het geval de taxatie onverhoopt iets lager uitvalt.

Van de noodzakelijke € 1,4 mio is inmiddels € 1,0 mio gecommiteerd door de zorgverleners en is nog € 100.000 ‘pending’. Voor het restant is inmiddels belangstelling gewekt bij private partijen die zich vooral laten leiden door het maatschappelijk belang dat middels de realisatie van de ZOED wordt gediend.

De aangepaste investerings- en rentabiliteitsprognoses zijn vervolgens doorgerekend. Hierbij is uitgegaan van een huurprijs van € 215,= per m² en de apotheek zelfs € 240,= per m². Zoals hiervoor al gerefereerd liggen deze huurprijzen hoog ten opzichte van vergelijkbare centra.

Door de hoge huurprijzen zijn twee beoogde participanten (Hoffman & De Roij Psychologen) afgehaakt welke zich voorheen voor € 250.000 (5 participaties) eigen inbreng hadden gecommiteerd. Eerder al was Huisartsenpraktijk Kooijman afgehaakt vanwege de te hoge huurprijzen. De thans gehanteerde reeds verhoogde huurprijzen voldoen echter nauwelijks aan het minimale rendement dat beleggers in eerste lijns zorgcentra willen behalen en kunnen – mede gelet op de ligging van de ZOED - dus als niet echt ‘marktconform’ worden beschouwd.

In de bijlage is deze berekening verder uitgewerkt. Hierbij willen we met name verwijzen naar de laatste (geel gearceerde) regel op blz 8: ‘Bruto Resultaat/Rente + Aflossing (DSCR)’. Hieruit volgt dat op geen enkel moment gedurende de eerste 12 jaren wordt voldaan aan de door de banken minimaal geëiste norm van 1,2. Dit is op zichzelf al voldoende reden tot afwijzing van de gevraagde financiering ad € 5,0 mio (welke overigens is gebaseerd op een STIKO van € 6,4 mio). De te hoge DSCR wordt met name bepaald door de hoge renteverplichtingen (er is gerekend met

een op dit moment marktconforme rente van 4,75% per jaar) en de hoge aflossingen zijnde lineaire aflossingen gedurende 25 jaar.

Daarom wordt niet toegekomen aan de eerstvolgende vraag van de banken, namelijk of de gevraagde financiering maximaal 80% bedraagt van de STIKO òf – indien lager – de taxatiewaarde. Met name de getaxeerde waarde zal problematisch worden omdat een BAR van 6,2% over het algemeen als erg laag wordt beschouwd voor commercieel vastgoed: doorgaans worden voor (nieuw) commercieel vastgoed percentages van 6,75% tot 7,25% gehanteerd. Dit zou – rekening houdende met de huidige huuropbrengst (bij volledige verhuur) van € 390.406 per jaar – leiden tot een marktwaarde van ca € 5,8 miljoen tot € 5,4 mio. 80% van deze bedragen zouden leiden tot een bancaire financiering ad € 4,6 mio tot € 4,3 mio ofwel € 2,8 mio tot € 3,1 mio lager dan de STIKO van € 6,4 mio. De eigen inbreng zou alsdan met respectievelijk € 1,4 mio en € 1,7 mio verhoogd moeten worden. Dit is voor de zorgverleners onhaalbaar waardoor niet meer aan het 50% criterium (meer dan 50% van de eigenaren moeten zorgverleners zijn) wordt voldaan.

Het niet kunnen voldoen aan eerder genoemde voorwaarden leidt er toe dat al niet meer wordt toegekomen aan de overige randvoorwaarden zoals hiervoor gesteld. Het zijn juist deze randvoorwaarden waaraan de initiatiefnemers wel kunnen voldoen.

Aan de initiatiefnemers is door de gemeente Vught gevraagd om voormelde randvoorwaarden door banken te laten bevestigen, althans tenminste 2 banken te laten verklaren dat men op deze basis niet wil financieren. Straefin Consultancy heeft aan dit voor haar ongebruikelijke – daar juist van haar als gespecialiseerd adviesbureau, een objectieve opinie in deze mag worden verwacht – verzoek voldaan en de casus aan enkele banken (Rabobank, Triodos Bank, Van Lanschot Bankiers en ING Bank) voorgelegd. Op korte termijn mag van deze partijen een schriftelijke reactie tegemoet worden gezien. Vooruitlopend op deze reacties worden hierna de voordelen van een gemeentegarantie belicht.

Positieve effecten van een gemeentegarantie ten behoeve van de financiering van de ZOED

1. Middels de afgifte van een gemeentegarantie plaatst de gemeente Vught zich als ‘achtervang’ voor de door de ZOED bij een bankinstelling (een commerciële bank of BNG Bank, hierna: ‘de Bank’) aangegane financiële verplichtingen. De Bank krijgt hiermee een andere kwaliteit debiteur met als gevolg dat een door de Bank te verstrekken financiering een veel lager beroep doet op het solvabiliteitsbeslag van de Bank³. Het thans gehanteerde rentepercentage ad 4,75% zal dan waarschijnlijk met ca 1,25% kunnen worden gereduceerd. Effectief betekent zou dan al in het 6^e jaar aan de DSCR-norm worden voldaan. Echter zal een Bank minder aan deze norm vasthouden in de wetenschap dat de gemeente als ‘achtervang’ fungeert. Door de constatering dat in de eerste jaren een DSCR van nagenoeg 1,0 wordt gehaald weet zij dat de financieringsverplichtingen onder normale omstandigheden kunnen worden nagekomen en niet op voorhand al een beroep op de gemeentegarantie behoeft te worden voldaan.

³ Het solvabiliteitsbeslag is kort gezegd het percentage eigen vermogen dat een bank moet aanhouden in relatie tot de kwaliteit van de verstrekte financiering. Een overheidsorganisatie vergt een zeer beperkte hoeveelheid eigen vermogen – soms nihil – van een Bank waardoor zij in staat is veel meer krediet (aan andere debiteuren) te verstrekken en dus in zijn totaliteit een hoger rendement kan maken. Vanwege het (nagenoeg) ontbreken van een solvabiliteitsbeslag kunnen er veel lagere rentetarieven worden afgegeven

2. Een tweede voordeel is dat de Bank minder waarde hecht aan de taxatiewaarde: zij zal akkoord gaan met een financiering die maximaal 80% van de STIKO bedraagt. Dit percentage is overigens ook belangrijk – indien de gemeente Vught besluit om een gemeentegarantie af te geven - als zijnde de maximale bijdrage van de overheid ter voorkoming van oneigenlijke staatssteun.

De eigen inbreng ad € 1,4 mio door de initiatiefnemers wordt daarmee in dat kader toereikend, zelfs indien de STIKO uitloopt tot € 6,5 mio.

3. Een derde - substantieel – voordeel is dat bij een looptijd van 25 jaar er op basis van annuïteiten gefinancierd kan worden. Bij een rentepercentage van 3,5% en een looptijd van 25 jaar zou dit vanaf jaar 3 leiden tot een DSCR van meer dan 1,2. Dit betekent dat met name in de beginjaren ook een buffer wordt gecreëerd.

Een andere mogelijkheid is de lineaire aflossing handhaven maar de looptijd verlengen naar 30 jaar: hiermee zou de DSCR starten bij 1,05 en in het 5^e jaar en verder blijvend boven de 1,2 uitkomen.

Zekerheden voor de gemeente Vught

Uiteraard neemt de gemeente Vught bij het verstrekken van een gemeentegarantie een risico op zich. Indien zij echter door de Bank wordt aangesproken op grond van haar garantie en de Bank vervolgens aflost wordt zij gesubrogeerd in de rechten van de Bank. Dit betekent dat zij feitelijk eerste hypotheekhouder alsmede pandhouder van de huurpenningen wordt en verhaal heeft op de ZOED. De ZOED is in dat geval bereid om het gezondheidscentrum te verkopen aan de gemeente Vught tegen de openstaande vordering dan wel – indien hoger - tegen het bedrag dat een derde partij zou willen bieden. In geval de gemeente Vught de koper wordt betaalt zij als koopsom maximaal het bedrag dat haar als garantie is verleend c.q. nog open staat. In dat geval zijn de initiatiefnemers in ieder geval hun ‘inleg’ ad € 1,4 mio kwijt.

Middels de verwerving van het gezondheidscentrum houdt de gemeente Vught alsdan ook de verdere toepassingen in eigen hand c.q. bepaalt wie de eventueel opvolgende eigenaar wordt. Het niet nakomen van de verplichtingen door de ZOED heeft overigens geen invloed op de door de ZOED gesloten huurovereenkomsten: deze blijven onverkort doorlopen.

Vergoeding voor het beschikbaar stellen van een gemeentegarantie

In het kader van de Europese regelgeving is de gemeente Vught verplicht om een vergoeding te vragen voor het verstrekken van een gemeentegarantie. Deze vraagstelling is (voor het eerst) aan de orde geweest bij de gemeente Oss.

Besloten is aldaar om aansluiting te zoeken bij de vergoeding die de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), ook wel NHG genoemd, vraagt voor het verstrekken van een garantie. Dit is éénmalig 0,4% over de omvang van de af te geven garantie.

Aandachtspunten

De gevraagde gemeentegarantie heeft betrekking op een financiering van € 5,0 mio is gebaseerd op een STIKO van € 6,4 mio. Hoewel de omvang nog niet duidelijk is moet ervan uit worden gegaan dat er begin 2026 weer een prijsstijging wordt doorgevoerd. Een gemeentegarantie van in totaal € 5,1 mio zou ook deze kosten afdoende moeten kunnen dekken.

Afhankelijk van de voorwaarden zou de looptijd van een gemeentegarantie kunnen worden beperkt tot 15 jaar. Alsdan is er voldoende op de financiering afgelost om op eigen kracht een herfinanciering aan te vragen. Dit zal alsdan wel afhankelijk zijn van de staat van het pand en de lopende huurovereenkomsten en de daaruit voortvloeiende huur.

Eerder is door de gemeente Vught geopperd om de aanschafwaarde van de grond vermeerderd met de omzetbelasting (de ZOED heeft slechts zeer beperkte mogelijkheden voor BTW-aftrek) om te zetten in een lening welke na 10 jaar wordt afgelost.

Helaas biedt dit geen soelaas voor de bancaire regels zoals die op dergelijke financieringen worden toegepast. De Bank zou in eerste instantie genoeg moeten nemen met lagere aflossingen (met als motivatie dat er ook minder door de Bank geleend hoeft te worden) om deze in een later stadium 'in te halen'. Na 10 jaar komen daar echter ook de aflossingen van de gemeente Vught bij waardoor er zelfs na 10 jaar enige tijd niet meer aan de DSCR -norm wordt voldaan. Bovendien heeft de gemeente Vught geen enkele zekerheid over deze lening daar deze tezamen met de opstal als 1^{ste} hypotheek wordt ondergezet t.b.v. de Bank.

Verzoek

Wij vertrouwen erop hiermee de noodzaak en de urgentie van het verstrekken van een gemeentegarantie voldoende te hebben onderbouwd en vragen de gemeente Vught hierbij het verzoek in behandeling te nemen.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid tot toelichting en overleg in deze.

Met vriendelijke groet



Bijlagen: - exploitatie- en investeringsbegroting voor de ZOED gebaseerd op STIKO ad € 6,4 mio
- Bankverklaringen inzake financierbaarheid (worden nagezonden)
- Brief Verkerk Zorgwerk met daarin de structuur van ZOED toegelicht