



Memo

Datum

19 september 2024

Van

Ambtelijke organisatie

Aan

Raads- en commissieleden

Onderwerp

Technische vragen over extra krediet MFA Wapenveld van Joost Dikker Hupkes (D66/GL) en Dennis Stijf (CU-SGP)

1. Wat valt er onder “de vaste inrichting”?

Partijen hebben een demarcatielijst opgesteld, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen aanbesteding casco en aanbesteding inrichting. Deze demarcatielijst is onderdeel van de overeenkomst.

Voorbeelden van wat we in de demarcatielijst onder de vaste inrichting verstaan zijn onder andere afwerking vloeren en muren, de balies voor huisartsen en apotheek, maar ook de vitrines en stellingen van de apotheek ruimte. Andere inrichtingskosten, ‘de losse inrichting’ financieren de huisartsen uit eigen middelen.

2. Hoe wordt gewaarborgd dat de financiering enkel voor de vaste inrichting gebruikt wordt?

Toetsing aan bovengenoemde demarcatielijst.

3. Hoe zijn de vaste inrichtingskosten van bijvoorbeeld de bibliotheek en de brandweer geregeld?

De constructie met betrekking tot de vaste inrichting met de Huisartsenpraktijk is te vergelijken met de bibliotheek. De bibliotheek heeft een inclusieve huurprijs. Dat betekent dat de gemeente verantwoordelijk is voor de vaste inrichting. De bibliotheek betaalt een huurprijs, waar de gemeentelijke investeringen voor de bouw van de MFA (inclusief vaste inrichting) in verdisconteerd zijn. Ook bij de brandweer wordt een groot gedeelte van de vaste inrichting door de gemeente bekostigd. De brandweer gebruikt het gebouw om niet.

4. Een HA-praktijk kan failliet gaan. Is dat een financieel risico voor deze constructie?

De gemeente is in dat geval één van de schuldeisers. In dat geval is het faillissementsrecht van toepassing. Doordat de huisartsen geen eigenaar zijn van het gebouw lopen we geen risico dat een gedeelte van het gebouw in andere handen komen en houden we grip op het gehele pand.

5. Wat zijn de afspraken als de huisartsen eerder vertrekken?

In de overeenkomst is bepaald dat in het geval de huurovereenkomst tussentijd zal worden beëindigd, zal Huurder de nog resterende boekwaarde van de investering van de inrichting, welke door gemeente ten behoeve van Huurder is gedaan, aan verhuurder vergoeden.

6. Welke waarborgen zijn er voor de gemeente dat de vergoeding werkelijk over de hele periode tot aan het eind van de langdurige huurovereenkomst betaald wordt?

Er is een betalingsverplichting opgenomen. Voor het opstellen van de huurovereenkomst wordt gebruik gemaakt van het zogenaamde ROZ-model. Onderdeel van dit model zijn de Algemene bepalingen Huurovereenkomst kantoorruimte. Hierin is onder andere een direct

opeisbare boete van 1% opgenomen, in het geval de huur niet wordt betaald. In geval er niet wordt voldaan aan de overeengekomen betalingsverplichting, dan kan de huurder in gebreke worden gesteld en kan nakoming worden afgedwongen.

7. Is het duidelijk welk bedrag in totaal als huurvergoeding betaald is aan het eind van de langdurige huurovereenkomst? (Voor deze berekening kan een fictief jaarlijkse indexatie gebruikt worden)

De huurvergoeding bedraagt €10,- per €100.000,- geïnvesteerd bedrag per M2. De verwachting is dat er maximaal €1.500.000,- aan vaste inrichtingskosten worden gemaakt. Bij een gelijkblijvend aantal afgenomen M2 (621m2) start hiermee het huurbedrag met €93.150,- per jaar. Wanneer een jaarlijks indexpercentage van 2,5% wordt gehanteerd dan is de totale huurvergoeding over de periode van 20 jaar €2.379.485,-.

8. Is er een totale looptijd afgesproken?

De overeenkomst heeft een looptijd van 20 jaar.

9. Is er een schatting gemaakt wat het effectief rendement (omgerekend naar een jaarlijks percentage) deze financieringsconstructie heeft? De prijs van €10,- is gebaseerd op een annuïteitenberekening waarbij is uitgegaan van een looptijd van 20 jaar. De rentevergoeding die hierbij hoort bedraagt 2,15%. Op dit moment hoeft er nog niet te worden geleend (Heerde past totaalfinanciering toe) en worden de inrichtingskosten betaald uit in het verleden afgesloten leningen (afgesloten tegen een veel lager rentepercentage). De verwachting is dat het rentepercentage is gedaald wanneer er wel weer geleend moet worden (2026) en dat deze dan rond de 2% zal liggen (ECB heeft al een renteverlaging ingezet). Daarbij zorgt de indexering, zeker op langere termijn, voor extra dekking/rendement.

10. Klopt het dat de gemeente voor het bedrag van het krediet een langdurige lening aangaat? Zie ook het antwoord bij vraag 6. De gemeente Heerde hanteert de methode van 'totaalfinanciering'. Dit betekent dat er niet voor ieder project/investering een lening wordt afgesloten maar dat de financieringsbehoefte in totaliteit, voor de gehele financieringsstroom binnen de gemeente Heerde, wordt bepaald. Op dit moment is er nog ruim voldoende geld beschikbaar en duurt het nog zeker 1 a 1,5 jaar voordat er weer een lening moet worden aangetrokken.

11. Deze lening moet door de gemeente terugbetaald worden. Hoe verhoudt (jaarlijks) deze afbetaling van de gemeente zich tot de huurvergoeding die betaald gaat worden? Zoals al bij bovenstaande vragen is uitgelegd heeft de gemeente Heerde vooralsnog niet te lenen voor deze extra investering. Het is afhankelijk van het 'instapmoment' hoeveel er aan rentevergoeding moet worden betaald wanneer er een nieuwe geldlening wordt aangetrokken maar onze inschatting is dat dit percentage dan rond de 2% zal zijn. In de berekening van de huisartsen is met een rentepercentage van 2,15% gerekend. Dat betekent dat wanneer er inderdaad rond de 2% kan worden geleend de huurvergoeding de (rente)kosten volledig dekt.

12. Gerelateerd aan de laatste vraag: "€10,- per €100.000,- per M2", hoeveel is dat concreet in euro's per jaar? Voor het 1e jaar is dit een bedrag van €93.160,- bij een bedrag van €1.500.000,- aan vaste inrichtingskosten. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met het CBS consumentenprijsindexcijfer.

13. Heeft de gemeente Heerde eerder een vergelijkbare constructie gekend? Nee, dit is de eerste keer dat deze constructie voor wat betreft vaste inrichting wordt toegepast. Anderzijds vormt deze constructie enkel een uitbreiding van de constructie die is toegepast

mbt het casco realiseren en opleveren van het gebouwgedeelte voor de huisartsen. Deze laatste constructie was onderdeel van het Definitief Ontwerp waarvoor de gemeenteraad in oktober 2022 het investeringskrediet beschikbaar heeft gesteld.

14. Zijn er voorbeelden waarbij een vergelijkbare constructie in andere gemeente wordt toegepast? Zo ja, welke. Voorbeelden hiervan bij andere gemeenten zijn ons niet bekend. Sprake is van maatwerk. Zoals in het raadsvoorstel is aangegeven heeft het college in nauwe samenspraak met de huisartsen en hun adviseurs (brancheorganisatie) gezocht naar oplossingen om hen aan boord te houden in de nieuwe te realiseren MFA.

15. Kan deze constructie de toets van de Europese staatssteunregels doorstaan?

Om sprake te zijn van staatssteun moet worden gekeken naar artikel 107 lid 1 VWEU en de voorwaarden in dat artikel. Naar onze mening is er geen sprake van staatssteun, daar waar er sprake is van een economisch voordeel. Immers er sprake van een marktconformiteit, daar waar we de door ons te betalen kosten doorberekenen aan de huisartsen.

16. Wat is de huidige stand van zaken van het uitgegeven (voorbereidings)krediet voor de MFA?

Zie Actieve raadsinformatie Stand van zaken MFA Wapenveld 2024-57 kopje huisartsen en financiën. Momenteel zien wij geen aanleiding dat het door uw raad op 22 oktober 2022 beschikbaar gestelde krediet van €12.046.000,-- ontoereikend is.

Daarbij opmerkend dat de vaste inrichting van de huisartsen geen onderdeel was van dit krediet, omdat oorspronkelijk casco gehuurd zou worden.