



Commissieformat 68-2015

Verzoek college van B en W voor commissiebehandeling.

Vastgesteld in B en W vergadering van : 9 juni 2015

Onderwerp: verkoop complex Boscotondo door Vitalis Residentiële Woonvormen

Inhoud: Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen (VRW) exploiteert en beheert residentiële vastgoedprojecten voor ouderen die zorg nodig hebben. Eén van deze projecten betreft Boscotondo en is bij de gemeente bekend als appartementen voor wonen en zorg in het centrum van de stad. De stichting heeft de laatste jaren grote moeite om Boscotondo succesvol te exploiteren. De reden voor VRW om Boscotondo te verkopen zijn:

1. De te hoge leegstand in de afgelopen jaren (ca. 40% van de 128 appartementen), waardoor uiteindelijk ook sprake is van een faillissementsrisico;
2. Het ontbreken van financiële middelen om doorontwikkeling mogelijk te maken: er wordt niet meer geïnvesteerd, waardoor een vicieuze cirkel met leegstand ontstaat;
3. Een eerder genomen besluit om geen zorg meer te leveren aan de bewoners van Boscotondo. Deze zorg wordt nu geleverd door Savant en andere aanbieders;
4. Het is een verliesgevend project voor VRW. Het exploitatieverlies 2014 voor dit complex komt uit op ca. € 421.000,- en drukt dus zwaar op de exploitatie van de stichting.

VRW heeft in Reggeborgh Vastgoed B.V. een partij gevonden, die interesse heeft om Boscotondo volledig over te nemen voor een bedrag van € 16,25 miljoen.

Voor VRW is verkoop van het complex van groot belang en men onderschrijft ook sterk de belangen voor de gemeente Helmond:

- een belangrijke impuls voor Boscotondo en indirect voor het centrum van Helmond;
- het tot zaken komen met een belangrijke, stevige investeerder in vastgoed en huisvesting in de gemeente Helmond;
- een waardeverbetering van Boscotondo door een investering van € 5 tot 6 miljoen;
- het verbeteren van de staat van onderhoud en de uitstraling van de appartementen en de omgeving van Boscotondo.

Bij verkoop van het gehele complex dient VRW de gemeentelijke financiering ook in zijn geheel af te lossen. De verkoopopbrengst via Reggeborgh is onvoldoende om de restant-schuld bij de gemeente volledig af te lossen. Er resteert na aflossing nog een bedrag van afgerond € 2.069.000, waarbij VRW heeft gevraagd dit bedrag bij de gemeente te herfinancieren voor een periode van vijf jaar.

Vitalis Zorg Groep stelt zich garant voor de jaarlijkse aflossing en rentelasten (= garantstelling voor de dienst der lening). Hierdoor heeft de gemeente Helmond de zekerheid dat, als VRW niet aan de betalingsverplichting kan voldoen, deze verplichting wordt overgenomen door Vitalis Zorg Groep. Doordat jaarlijks wordt afgelost op de lening loopt het risico van de gemeente Helmond jaarlijks terug en is daarnaast door de garantie van Vitalis Zorg Groep volledig afgedekt.

Voor meer informatie verwijzen we u naar bijgevoegd raadsvoorstel.
Wij vragen u de raad hierover te adviseren.

Financiële aspecten en dekking:

VRW dient bij verkoop van het hele complex de gemeentelijke financiering ook in zijn geheel af te lossen. De verkoopopbrengst is echter niet toereikend waarna een restantschuld van afgerond € 2.069.000 resteert. VRW heeft gevraagd deze restantschuld te mogen voortzetten als gemeentelijke financiering met een looptijd van vijf jaar. Op deze lening wordt jaarlijks afgelost. Door de zekerheden die worden afgegeven door Vitalis Zorg Groep (zie bijgevoegd raadsvoorstel) is het risico van de gemeente Helmond volledig afgedekt.

Met dit verzoek mee te zenden stukken:

- Raadsvoorstel 'verkoop Complex Boscotondo door Vitalis Residentiële Woonvormen'
- Brief Vitalis van 10-06-2015 met daarin de bevestiging van de afspraken

Ingevolge de voorhangprocedure vraagt het college advies aan de gemeenteraad en gehoord de commissie Omgeving op 23 juni 2015.