



Brabant-Zuidoost

Onderwerp : Gevolgen verkoop De Callenburgh
Voor : Ambtenaren Volksgezondheid
Doel : Indien gewenst B&W of Raad te informeren

Uitvoering van het besluit voor eenmalige bijdrage en structurele kostenverlaging.

Besluit tot verkoop van De Callenburgh in Helmond.

Op 10 januari 2014 heeft het Algemeen Bestuur van de GGD Brabant-Zuidoost ingestemd met de verkoop van De Callenburgh in Helmond. Deze verkoop is nog onder voorbehoud van enkele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van een bouwvergunning voor de koper. We verwachten geen problemen met deze ontbindende voorwaarden, waarna de verkoop binnenkort definitief is.

Verkoopvoorwaarden.

In de huidige vastgoedmarkt is het niet mogelijk gebleken het pand tegen een voor de GGD aanvaardbare prijs te verkopen zonder aanvullende tegemoetkomingen aan potentiële kopers. Het pand is verkocht voor €2.000.000,-- en gelijktijdig wordt een huurcontract getekend om de begane grond voor een periode van 21 jaar terug te huren voor €80.000,-- per jaar. Daarnaast is een waarborgsom overeen gekomen van €1.000.000,-- welke volgens een afgesproken staffel terug wordt betaald.

Nader onderzoek.

De verkoopvoorwaarden zijn voor de GGD minder gunstig dan bij het eerdere besluit tot verkoop van De Callenburgh, dat niet door is gegaan. Er zijn twijfels gerezen over:

- de daadwerkelijke borging van de waarborgsom bij een eventueel faillissement;
- de vraag of sprake is van mogelijke staatssteun.

Deze punten zijn nader onderzocht en voorgelegd aan de Adviescommissie Secretarissen en Controllers. Zij hebben onder meer de volgende overwegingen en conclusies.

- Financiering door banken van vastgoedontwikkelingen vindt slechts beperkt plaats. Vooruitbetalingen als onderdeel van een totaaltransactie worden gezien als een van de mogelijkheden om toch tot transacties te kunnen komen.
- In een faillissementssituatie van de koper/verhuurder is borging van de waarborgsom niet 100% zeker. Hier is dus sprake van een risico. De GGD geeft aan dat aangedragen mogelijkheden tot zekerstelling c.a. in de onderhandelingen niet acceptabel waren. Bij verkoop in deze vorm zal dus een risico geaccepteerd moeten worden. Dat neemt overigens in tijd af, en hoeft ook niet in ultieme vorm plaats te vinden.
- Wij nemen kennis van het feit dat met koper is overeengekomen dat bij verkoop van het pand de waarborgsom wordt terugbetaald.



Brabant-Zuidoost

- Verkoop van het pand leidt tot een structureel voordeel in de huisvestingslasten van €170.000 per jaar. Dat voordeel kan gerelateerd worden aan het risico van mogelijk verlies van de waarborgsom in een faillissementssituatie. In feite wordt door dit voordeel in 6 jaar de waarborgsom "terugverdiend".
- Het element van staatssteun is onderzocht en wordt door ons niet als een risico gezien; wij adviseren u de aanwezige berekening t.a.v. bepaling koopsom, huursom etc. gedegen in het dossier te documenteren.

Verder geeft de Adviescommissie het volgende mee:

1. Indien en voor zover deze bevoegdheid niet door het AB is overgedragen, ligt bevoegdheid tot verkoop bij het AB van de GGD (en niet bij het DB);
2. De commissie adviseert bij de definitieve verkoopovereenkomst/huurovereenkomst heldere, eenduidige bepalingen op te nemen die borgen dat niet eenzijdig transacties (vervreemding, belasting met een beperkt recht of onderbrengen in een rechtspersoon) plaatsvinden die de positie van de waarborgsom kunnen aantasten;
3. De commissie adviseert de aangesloten gemeenten te adviseren om ten aanzien van het voordeel van lagere huisvestingslasten, dat deels terugvloeit naar deze gemeenten middels een lagere inwonersbijdrage, de eerste 5 jaar terughoudendheid te betrachten om deze middelen vrij te laten vallen.

Op basis van de bevindingen van de Adviescommissie Secretarissen en Controllers heeft het Algemeen Bestuur ingestemd met de verkoop van De Callenburgh. De adviezen en aanbevelingen van de Adviescommissie worden uitgevoerd.

Financiële gevolgen voor de deelnemende gemeenten.

Op 27 maart 2013 is in de vergadering van het Algemeen Bestuur van de GGD Brabant-Zuidoost besloten de deelnemende gemeenten een eenmalige bijdrage van in totaal €695.000,-- te vragen om de verkoop van het pand De Callenburgh in Helmond mogelijk te maken. Met de verkoop van het pand werd oorspronkelijk een structurele kostenbesparing van €200.000,-- per jaar gerealiseerd. Door de verslechterde verkoopvoorwaarden is dat voordeel beperkt tot €170.000,--. Het verschil van €30.000,-- wordt door de GGD bezuinigd om de afspraken met de deelnemende gemeenten na te kunnen komen.

Er is discussie gevoerd over de besteding van de structurele kostenbesparing van €200.000,-- met het oog op de (te) beperkte reserves van de GGD Brabant-Zuidoost.

Besloten is in 2014 €100.000,-- ten gunste te laten komen van de deelnemende gemeenten en €100.000,-- te besteden aan reservevorming binnen de GGD. Besluitvorming over de bestemming van het voordeel van €200.000,-- vanaf 2015 vindt plaats bij het vaststellen van de begroting.



Brabant-Zuidoost

Nu verkoop pas op een later tijdstip in 2014 plaats vindt is het voordeel voor 2014 natuurlijk recht evenredig lager.

De exacte transportdatum is momenteel nog niet bekend, maar bijvoorbeeld bij transport per 1 mei 2014 is het totale voordeel nog €134.000,-- waarvan dan €67.000,-- ten gunste komt van de gemeenten. Aan de hand van de exacte datum wordt het voordeel berekend en uitgekeerd.

Gezien de - overigens beperkte - risico's met betrekking tot de waarborgsom wordt de deelnemende gemeenten geadviseerd de eerste 5 jaar terughoudendheid te betrachten met het laten vrijvallen van deze middelen.

Samengevat.

- Het pand De Callenburgh wordt verkocht.
- Er is geen sprake van staatssteun.
- De risico's met betrekking tot de waarborgsom zijn gegeven de verkoopvoorwaarden maximaal beperkt.
- De gemeenten dragen eenmalig €695.000,-- bij om de verkoop in de huidige verslechterde vastgoedmarkt mogelijk te maken.
- Het structurele voordeel wordt in 2014 voor 50 % terug gegeven aan de deelnemende gemeenten en voor 50 % gebruikt om de reserve van de GGD BZO te verhogen.
- De exacte hoogte van het voordeel in 2014 is afhankelijk van de verkoopdatum.
- Besluitvorming over verdeling en bestemming van het structurele voordeel vanaf 2015 ad €200.000,-- vindt plaats bij het vaststellen van de begroting.
- Met het oog op risico's omtrent de waarborgsom wordt deelnemende gemeenten geadviseerd terughoudend te zijn met het laten vrijvallen van deze bijdragen.



Brabant-Zuidoost

Bijlage Overzicht bijdragen per gemeente inzake verkoop Callenburgh (gebaseerd op inwoneraantallen volgens begroting 2013)				
Gemeente	Aantal inwoners per 1-1- 2012	Eenmalige bijdrage 2013 boekverlies Callenburgh € 0,9363	Restitutie bij opleverdatum per 1 mei: € 67.000,-- € 0,0903	Structureel voordeel per 2015 € 200.000,--. Bestemming te bepalen. € 0,2695
Asten	16.396	15.352	1.481	4.419
Bergeijk	18.122	16.968	1.636	4.884
Best	28.690	26.862	2.591	7.732
Bladel	19.573	18.326	1.767	5.275
Cranendonck	20.418	19.117	1.844	5.503
Deurne	31.741	29.719	2.866	8.554
Eersel	18.168	17.011	1.641	4.896
Eindhoven	217.228	203.391	19.616	58.543
Geldrop-Mierlo	38.668	36.205	3.492	10.421
Gemert-Bakel	29.028	27.179	2.621	7.823
Heeze-Leende	15.348	14.370	1.386	4.136
Helmond	88.798	83.142	8.018	23.931
Laarbeek	21.606	20.230	1.951	5.823
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	22.542	21.106	2.036	6.075
Oirschot	17.856	16.719	1.612	4.812
Reusel-De Mierden	12.647	11.841	1.142	3.408
Someren	18.586	17.402	1.678	5.009
Son en Breugel	15.821	14.813	1.429	4.264
Valkenswaard	30.669	28.715	2.769	8.265
Veldhoven	43.876	41.081	3.962	11.825
Waalre	16.493	15.442	1.489	4.445
	742.274	694.991	67.027	200.043

Tabel 1. Eenmalige bijdrage, restitutie 2014 (afhankelijk van verkoopdatum), structureel voordeel.