



gemeente **Oosterhout**

Raadsnota

Zaak : Ontwikkeling Lievenshove

Zaaknummer : 211825

Datum: 12 februari 2020	Nummer raadsnota: ZN211825
Onderwerp: Ontwikkeling Lievenshove	

Portefeuillehouder:	Bijlagen:	Ter inzage:
----------------------------	------------------	--------------------

Voorstel:

- a. Akkoord te gaan met de verdeling van de (eventuele) winst op de ontwikkeling van de locatie Lievenshove met de WBO-gemeenten, onder voorwaarde dat:
- b. WBO-gemeenten conformeren zich volledig aan de invulling zoals de gemeenteraad van Oosterhout dit wenst, zonder enige vorm van inhoudelijke inmenging van andere gemeenten;
- c. 20% van de (eventuele) winst op deze exploitatie op voorhand van de verdeling wordt uitgezonderd, als risicopremie voor de gemeente Oosterhout;
- d. De (eventuele) winst niet aan individuele WBO-gemeenten wordt uitbetaald, maar in een nieuw te vormen centraal WBO-budget voor innovatie/transformatie van jeugdzorg wordt gestort;
- e. Aan het einde van de looptijd van deze ontwikkeling zal, op grond van algemeen geldende wetgeving / richtlijnen, door de accountant van de gemeente Oosterhout getoetst worden wat het resultaat van deze ontwikkeling bedraagt.

Samenvatting

De gemeente Oosterhout heeft de locatie Lievenshove gekocht van Juzt. Een aantal gemeenten in WBO-verband is echter van mening dat Oosterhout onvoldoende heeft betaald voor deze locatie en dat zij hierdoor uiteindelijk een groter deel van het te verwachten verlies van Juzt moeten betalen. Zij hebben dit dan ook als randvoorwaarde aangemerkt voor het participeren in de lening van maximaal € 7 miljoen aan Juzt.

Het hele plan rondom de zorgcontinuïteit voor de cliënten van Juzt kent inmiddels een lange en bewogen geschiedenis met vele actoren, vele verschillende belangen en ook verschillende besluiten die op de diverse bestuurstafels zijn genomen. Ook de aankoop van Lievenshove is er daar één van. De gemeente Oosterhout had reeds voordat Juzt in de problemen raakte Wvg gevestigd op locatie Lievenshove, met als oogpunt de ontwikkeling van dit terrein in eigen handen te willen houden. Echter door de financiële problemen bij Juzt, is ook de aankoop van dit terrein in een ander daglicht komen te staan.

Omwille van het voortzetten van de samenwerking tussen de WBO-gemeenten hebben de bestuurders van deze gemeenten de wens uitgesproken om in dit dossier een oplossing te vinden. Hiertoe is gezocht naar mogelijkheden om dit te bewerkstelligen.

In het bestuurlijke WBO-overleg heeft wethouder Van der Helm uiteindelijk geopperd dat WBO-gemeenten mogelijk zouden kunnen delen in de eventuele winst die bij de exploitatie van het terrein Lievenshove wordt gemaakt. Op deze manier worden de WBO-gemeenten die hun nek hebben uitgestoken in het 'reddingsplan' voor Juzt in de toekomst mogelijk nog deels financieel gecompenseerd voor het risico dat dat gezamenlijk zijn aangegaan. In deze nota worden een aantal randvoorwaarden gesteld, waaronder de gemeente Oosterhout akkoord kan gaan met deze constructie.

Het college vraagt de gemeenteraad om hiermee akkoord te gaan.

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 211825 te vermelden.

Wat willen we bereiken?

Voorgeschiedenis

Op 5 november 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een voorlopig voorkeursrecht gevestigd in het gebied "Lievenshove". In de raadsvergadering van 22 januari 2019 is dit besluit door de gemeenteraad van Oosterhout bestendigd.

Parallel aan dit proces zijn de aan te kopen gronden getaxeerd en is de minnelijke onderhandeling tot aankoop gestart.

De eigenaar van deze gronden, Juzt, is in dezelfde periode in zwaar financieel weer terecht gekomen. Om te komen tot zorg continuïteit voor de cliënten van Juzt binnen de regio's West Brabant Oost (WBO) en West Brabant West (WBW) is een proces doorlopen waarin afspraken zijn gemaakt met het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS), de regio's WBO en WBW en stichting Juzt. Naast het proces van de bestuurlijke afspraken is gewerkt aan een plan om te komen tot zorgoverdracht naar andere zorgaanbieders. Om de zorgoverdracht mogelijk te maken is een businesscase opgesteld waarin de financiële componenten uitgewerkt zijn zoals de transacties rondom vastgoed, liquiditeit, frictiekosten, inkomsten en uitgaven tijdens het proces van zorgoverdracht en de, op de huidige situatie gebaseerde, verwachte balansafwikkeling aan het einde van het proces van zorgoverdracht.

Als onderdeel van deze businesscase is zoals hierboven gesteld ook een inventarisatie gemaakt van het vastgoed en zijn de taxaties van Juzt kritisch bekeken om de mogelijke opbrengst ervan te kunnen duiden.

Voor alle objecten is hierbij uitgegaan van de taxatie op basis van de huidige bestemming. Dit geldt ook voor de locatie Lievenshove waar Oosterhout de Wvg op heeft gevestigd.

Zowel de gemeente Oosterhout, als Juzt hebben een taxatie laten uitvoeren voor de locatie Lievenshove. Het resultaat van de onderhandelingen is dat de gemeente biedingen heeft gedaan, waarvan het laatste bod, een bod van €2,5 miljoen bedraagt.

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de afgesloten minnelijke overeenkomst waarbij Lievenshove voor een bedrag van € 2,5 miljoen wordt aangekocht door de gemeente Oosterhout.

De gemeenteraad van Oosterhout is in raadsvergadering van 21 januari 2020 akkoord gegaan met de aankoop van Lievenshove voor dit bedrag en heeft hiertoe een krediet beschikbaar gesteld.

In de bestuurlijke afspraken van WBO is m.b.t. Lievenshove het volgende opgenomen:

Gemeente Oosterhout koopt in januari 2020 de locatie Lievenshove van Juzt voor een marktconform bedrag, waarbij als marktconform geldt de waarde die door minimaal één externe onafhankelijke taxateur volgens gebruikelijke standaarden recent is vastgesteld.

In de 'Standpunten wethouders Jeugd ADG' (Altena, Drimmelen, Geertruidenberg) is bovendien opgenomen:

Locatie Lievenshove wordt verkocht aan de hoogst biedende partij met als ondergrens de laatst getaxeerde waarde.

In de businesscase die door WBO, WBW, ministerie van VWS en Juzt is uitgevoerd, is de locatie Lievenshove opgenomen voor de eerder getaxeerde waarde van € 2,2 miljoen. Deze gehanteerde waarde is door geen van de partijen ter discussie gesteld.

Een aantal WBO-gemeenten zijn van mening dat het door Oosterhout betaalde bedrag van € 2,5 miljoen te laag is, omdat in de taxaties onvoldoende rekening is gehouden met het toekomstig gebruik van Lievenshove als woningbouwlocatie.

Om dit toekomstig gebruik te kunnen duiden wordt vaak gebruik gemaakt van een residuele grondwaardebepaling. Aangezien het momenteel nog onduidelijk is hoe het terrein Lievenshove ontwikkeld gaat worden, is het niet mogelijk om een betrouwbare residuele grondwaardebepaling op te stellen.

De verschillende standpunten zijn zowel in ambtelijke overleggen, als in bestuurlijke overleggen tussen de WBO-bestuurders besproken. De bestuurders van de ADG-gemeenten blijven van mening dat Oosterhout te weinig betaald heeft voor Juzt en dat zij hierdoor een groter deel in het uiteindelijke verlies van Juzt moeten betalen. Zij hebben dit dan ook als randvoorwaarde aangemerkt voor het participeren in de lening van maximaal € 7 miljoen aan Juzt. Op elke berekening die gemaakt wordt (in alle eerlijkheid: zowel aan Oosterhoutse zijde, als van de zijde van de overige WBO-gemeenten) kunnen kanttekeningen geplaatst worden.

Omwille van het voortzetten van de samenwerking tussen de WBO-gemeenten hebben de bestuurders van deze gemeenten de wens uitgesproken om in dit dossier een oplossing te vinden. Hiertoe is gezocht naar mogelijkheden om dit te bewerkstelligen. Wethouder Van der Helm heeft in het bestuurlijk overleg met de WBO-gemeenten op 30 januari 2020 uiteindelijk geopperd dat WBO-gemeenten mogelijk zouden kunnen delen in de eventuele winst die bij de exploitatie van het terrein Lievenshove wordt gemaakt. De gedachte hierachter is dat alle partijen die meewerken in het borgen van de zorgcontinuïteit voor de cliënten van Juzt, ook delen in de eventuele winst van deze ontwikkellocatie (en dus per saldo hun verlies op de businesscase van Juzt kunnen verkleinen). Het besluit hiertoe, en de voorwaarden die we hierbij willen hanteren leggen we hierbij voor aan de gemeenteraad.

Randvoorwaarden voor winstdeling

Nu de koop van Lievenshove is gesloten kan de gemeente Oosterhout beginnen met de planvorming voor dit gebied. Tevens betekent echter wel een lang traject, omdat het zo maar eens 5 jaar kan duren, voordat deze ontwikkeling is afgerond.

Technisch gesproken is dit ook een ingewikkeld voorstel. Momenteel wordt bijvoorbeeld ook verkend of het Warandecollege verhuisd zou kunnen worden, zodat een optimalisatie van dit plangebied mogelijk is. Hoe ga je dan echter om met de extra kosten / opbrengsten die dit met zich mee brengt? De gemeente Oosterhout wenst hierin volledig vrijheid van handelingsruimte te behouden. Afhankelijk van de keuzes die er bij deze ontwikkellocatie gemaakt worden, is het ook nog steeds mogelijk dat Oosterhout winsten gaat realiseren op deze locatie. Het college stelt uw raad voor akkoord te gaan met de verdeling van de (eventuele) winst op de ontwikkeling van de locatie Lievenshove met de WBO-gemeenten, onder voorwaarde dat:

1. WBO-gemeenten zich volledig conformeren aan de invulling zoals de gemeenteraad van Oosterhout dit wenst; hierin is inmenging van andere gemeenten tijdens en na het doorlopen proces niet mogelijk. Momenteel wordt bijvoorbeeld ook verkend of het Warandecollege verhuisd zou kunnen worden, zodat een optimalisatie van dit plangebied mogelijk is. De extra kosten die dit met zich meebrengt zullen ook binnen deze nog op te stellen grondexploitatie worden meegenomen. De gemeente Oosterhout heeft hierin volledig vrijheid van handelingsruimte.
2. Aangezien de gemeente Oosterhout volledig risicodragend is bij deze ontwikkeling, zou bij de verdeling van de (eventuele) winst op voorhand een hoger percentage hiervan voor de gemeente Oosterhout ook bespreekbaar gemaakt moeten worden. Wij denken hierbij aan een risicomarge van 20%.

3. Tevens stellen wij voor om een eventuele winst niet rechtstreeks aan de andere WBO-gemeenten uit te keren, maar af te spreken dat de eventuele winst die wij behalen bij deze grondexploitatie terug te investeren in de jeugdzorg (soort social return), in de vorm van een centraal WBO-budget voor innovatie/transformatie van jeugdzorg.
4. Aan het einde van de looptijd van deze ontwikkeling zal, op grond van algemeen geldende wetgeving / richtlijnen, door de accountant van de gemeente Oosterhout getoetst worden wat het resultaat van deze ontwikkeling bedraagt.

Wat gaan we daarvoor doen?

Er dient nog planvorming plaats te vinden voor de locatie Lievenshove. Op basis daarvan zal een grondexploitatie opgesteld worden. Na uitvoering hiervan zal (over een aantal jaren!) de grondexploitatie gesloten worden en een op dat moment *eventueel* resterende winst op deze ontwikkeling (na aftrek van de vennootschapsbelasting) vrij vallen.

Wat mag het kosten?

Voor de locatie Lievenshove zal nog een Grondexploitatie moeten worden geopend; er is dus nog geen winst ingecalculeerd in de begroting van de gemeente Oosterhout. De WBO-gemeenten delen in deze optie mee in het eventuele positieve resultaat van deze grondexploitatie. Onderstaande tabel geeft dan aan hoe de eventuele winst gaat ontvangen. Dit is met een **fictief** cijfervoorbeeld bij een winst van € 1 miljoen uitgewerkt:

Fictieve winst Lievenshove		€ 1.000.000
<i>Vennootschapsbelasting</i>	<i>25%</i>	<i>-/- € 250.000</i>
		€ 750.000
<i>Risicomarge Oosterhout</i>	<i>20%</i>	<i>-/- € 150.000</i>
Netto storten in 'Jeugdfonds'		€ 600.000

Dit zou betekenen dat *indien* de gemeente Oosterhout een winst maakt van € 1 miljoen op deze locatie, er een bedrag van € 600.000 in een nieuw te vormen fonds voor innovatie/transformatie van jeugdzorg wordt gestort.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?

n.v.t.

Nummer: ZN211825

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

Gelezen het voorstel van het college van 17 februari 2020

BESLUIT:

1. Akkoord te gaan met de verdeling van de (eventuele) winst op de ontwikkeling van de locatie Lievenshove met de WBO-gemeenten, onder voorwaarde dat:
 - a. WBO-gemeenten conformeren zich volledig aan de invulling zoals de gemeenteraad van Oosterhout dit wenst, zonder enige vorm van inhoudelijke inmenging van andere gemeenten;
 - b. 20% van de (eventuele) winst op deze exploitatie op voorhand van de verdeling wordt uitgezonderd, als risicopremie voor de gemeente Oosterhout;
 - c. De (eventuele) winst niet aan individuele WBO-gemeenten wordt uitbetaald, maar in een nieuw te vormen centraal WBO-budget voor innovatie/transformatie van jeugdzorg wordt gestort;
 - d. Aan het einde van de looptijd van deze ontwikkeling zal, op grond van algemeen geldende wetgeving / richtlijnen, door de accountant van de gemeente Oosterhout getoetst worden wat het resultaat van deze ontwikkeling bedraagt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 maart 2020.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter

, griffier