

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 17 april 2025

Zaaknummer : 1119679

Onderwerp: : Borgstelling BNG voor een lening aan Stichting Casa Dushi Vastgoed

De raad wordt voorgesteld

1. Het verlenen van een borgstelling aan de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) goed te keuren voor een lening van BNG aan Stichting Casa Dushi Vastgoed ter hoogte van maximaal € 850.000 met een looptijd van 30 jaar.

Aanleiding

In het najaar van 2024 werden wij op basis van de Jeugdwet verantwoordelijk voor het huisvesten van meerdere kinderen uit één gezin. Binnen het bestaande systeem zouden deze kinderen, vanwege de urgentie en het aantal, niet bij elkaar maar op verschillende plekken in het land zijn opgenomen in een gezinshuis of woongroep. Vanuit onze visie ten aanzien van 'Echt doen wat nodig is' hebben we dit niet laten gebeuren en is besloten ze gezamenlijk én lokaal op te vangen in hun eigen leefomgeving. Met hulp van Jeugdbescherming Gelderland, Wonion en een aantal samenwerkingspartners is een tijdelijke woonsituatie gerealiseerd.

De tijdelijke situatie moet nu omgezet worden naar een permanente oplossing waar wonen en zorg voor deze (en wellicht ook andere) kinderen in onze gemeente geboden kan worden. Vanwege de eisen van de Inspectie Jeugd en Gezondheid is een grote woning vereist. Dushi Huis (Stichting Kind en Huis) wil de zorg op zich nemen. Dushi Huis heeft lokaal geen woning beschikbaar en kan een aankoop van een woning zelf niet financieren.

Wat wordt met beslissing bereikt

Er wordt een borgstelling verleend voor de lening die BNG verleent aan Stichting Casa Dushi Vastgoed. Daarmee kan in onze gemeente een woning aangekocht worden voor kleinschalige opvang van uit huis geplaatste kinderen.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1. Kleinschalige en lokale opvang is in lijn met onze visie en de landelijke ontwikkelingen in het kader van de Jeugdwet.

Met dit besluit zullen de kinderen niet in verschillende woongroepen door het land worden geplaatst maar in een kleinschalige woonvoorziening in hun eigen omgeving ('zo thuis als mogelijk'). Dit past binnen onze visie 'naar het hart van de beweging' en bij de landelijke ontwikkelingen in het kader van de Hervormingsagenda Jeugd. Daarbij wordt ingezet op het afbouwen van grote jeugdinstanties en jeugdigen te huisvesten in kleinschalige woonvoorzieningen.

1.2. Dit is de enige mogelijkheid om op korte termijn de zorg binnen de eigen leefomgeving vorm te geven.

In de afgelopen periode zijn veel verschillende mogelijkheden onderzocht om huisvesting en bijbehorende zorg te

organiseren. Helaas heeft dit niet tot een oplossing geleid. Wel is de Bank Nederlandse Gemeente (BNG) bereid een onderhandse lening tegen maatschappelijke rente te verschaffen aan Stichting Casa Dushi Vastgoed BV. Stichting Kind en Meer huurt haar woningen o.a. via Stichting Casa Dushi Vastgoed. Een randvoorwaarde vanuit BNG voor het verstrekken van de lening is dat gemeente OIJ borg staat voor het eventueel niet nakomen van aflossingen en rente op de lening door Stichting Casa Dushi Vastgoed.

1.3. Lokale opvang is financieel voordeliger

De verwachting is dat deze lokale oplossing op termijn ook financieel gunstiger uitvalt voor de gemeente. Dit vanwege het voorkomen van mogelijke vervolgschade die extra en zwaardere zorg zou vragen.

1.4. Het vestigen van (een vorm van) recht van hypotheek op de aan te kopen woning geeft ons zekerheid op onze rechtspositie.

Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente Oude IJsselstreek en Stichting Casa Dushi Vastgoed. Met de aankoop en de verbouwing van de woning is een bedrag van € 850.000,- gemoeid. Dit is ook de hoogte van de onderhandse lening die BNG verschaft. De looptijd van de lening is 30 jaar.

Kanttekeningen

c. *Het omgevingsplan laat op deze locatie geen maatschappelijke functies toe*

Het omgevingsplan van de gewenste locatie heeft de functie "Wonen". Binnen deze functie zijn geen maatschappelijke functies toegestaan. Om op relatief korte termijn een maatschappelijke functie op deze locatie mogelijk te maken, is het nodig om een omgevingsvergunning te verlenen. Hiervoor dient de nieuwe eigenaar zo snel mogelijk een aanvraag omgevingsvergunning via het omgevingsloket bij ons in te dienen. In de aanvraag dient gemotiveerd te worden dat kan voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving).

De huidige functie "Wonen" laat 'bijzondere woonvormen' toe. Hieronder wordt verstaan: "een woonvorm, bestaande uit al dan niet zelfstandige wooneenheden met voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van één of meer huishoudens". De gewenste maatschappelijke functie sluit hier gedeeltelijk op aan. Als straks een omgevingsvergunning wordt verleend voor de gewenste maatschappelijke functie gaat het om een relatief beperkte verruiming van de mogelijkheden op deze locatie.

d. *Een andere partij heeft onlangs een principeverzoek ingediend voor dezelfde locatie*

Begin februari 2025 is een principeverzoek ingediend voor deze locatie. In het principeverzoek wordt verzocht om het omgevingsplan te wijzigen naar een maatschappelijke functie. Dit principeverzoek is nog niet beoordeeld maar het gaat om een vergelijkbare vraag t.a.v. het voorliggende verzoek. Als het college instemt met dit voorstel dan zal de deze andere partij geïnformeerd moeten worden.

e. *Mogelijkheid tot verkapte staatssteun*

De vraag of er sprake is van staatssteun is afhankelijk van vijf cumulatieve criteria zoals benoemd in artikel 107 lid 1 [VWEU](#). Dat wil zeggen dat aan alle voorwaarden moet worden voldaan alvorens er sprake is van staatssteun. Decentrale overheden dienen elke steunverlening te toetsen aan deze criteria. Een steunverlening van de overheid die voldoet aan alle criteria kwalificeert men als staatssteun. De criteria gesteld in artikel 107 lid 1 VWEU zijn:

- de steun wordt verleend aan een [onderneming](#) die een economische activiteit verricht;
- de steun wordt door [staatsmiddelen](#) bekostigd;
- deze staatsmiddelen verschaffen een [economisch voordeel](#) dat niet via normale commerciële weg zou zijn verkregen ([non-marktconformiteit](#));

- de maatregel is [selectief](#): het geldt voor één of enkele ondernemingen, een specifieke sector/regio;
- de maatregel vervalst de mededinging (in potentie) en (dreigt te) leiden tot een [ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer](#) in de EU.

I.c. wordt niet aan alle voorwaarden voldaan en is er dus geen risico op staatssteun. Primair, omdat de interstatelijke handel (5^e criteria) niet wordt beïnvloed. Het betreft immers een borgstelling binnen de zorg/het sociaal domein. Kenmerk en uitgangspunt van de werkzaamheden op dit vlak is nu juist dat er geen buitenlandse partijen aan deelnemen, omdat dat gezien de wet- en regelgeving nagenoeg onmogelijk is. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat een in een ander EU-land gevestigde aanbieder deze zorg zou kunnen uitvoeren. Secundair, omdat het financiële voordeel (3^e criteria) dat behaald wordt – als dat al behaald wordt – doordat wij een borgstelling verlenen dusdanig minimaal is dat er geen sprake is van overschrijding van de de minimis-bedragen. Met andere woorden: indien de woning in de markt zou worden weggezet zonder dat wij een borgstelling zouden verstrekken, zou de opbrengst niet veel hoger zijn.

f. Financiële consequenties voor de begroting van de gemeente Oude IJsselstreek

Pas indien de gemeente daadwerkelijk aangesproken gaat worden op deze garantstelling, zal onze leningenportefeuille stijgen en zullen de kapitaalslasten stijgen. Een garantstelling van € 850.000,- wordt binnen het totaal van al onze garantstellingen voor 1% meegenomen. In die orde van grootte legt het 10.000 euro als aanvullend beslag op het totaal van de risico's.

Kosten, baten, dekking

Aan de borgstelling zelf zijn geen kosten verbonden. De kosten voor het formaliseren van deze borgstelling komen voor rekening van Stichting Casa Dushi Vastgoed.

Voor het vestigen van een zekerheidsrecht op het onroerend goed zal een notariële akte moeten worden opgesteld en in worden ingeschreven in de openbare registers voor de dienst van het kadaster. Deze kosten komen normaliter voor rekening van de hypotheekgever als grootste belanghebbende. Echter is de zekerheidsstelling in dit geval een voorwaarde vanuit de gemeente en wordt in de overeenkomst voorgesteld deze kosten voor onze rekening te nemen. De kosten worden geschat op € 2000,-.

De garantstelling heeft een beperkt effect op het weerstandsvermogen en vooralsnog niet op de schuldpositie van de gemeente. Pas als de financiële positie van Stichting Casa Dushi Vastgoed zodanig verslechtert en de BNG een beroep gaat doen op de garantstelling en de gemeente moet betalen, zal dit effect hebben op de schuldpositie. Er ontstaat dan overigens wel een vordering op deze stichting en op basis van het te vestigen zekerheidsrecht in de vorm van een hypotheek heeft de hypotheekhouder op basis van de wet een recht dat voorgaat op andere schuldeisers.

Uitvoering

Planning

- Besluitvorming door de raad van april 2025.
- Als de raad akkoord is wordt de overeenkomst voor het vestigen van het recht van hypotheek ter nadere besluitvorming aan het college voorgelegd. Welke overeenkomst na akkoord van het college kan worden ondertekend en afgewikkeld bij de notaris. het ondertekenen van de overeenkomst van recht op hypotheek (met Stichting Casa Dushi Vastgoed)
- de raad akkoord is het ondertekenen van de akte van borg (met BNG)
- Na ondertekening een borgstellingsbesluit door het college om de borgstelling te verlenen.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

N.v.t.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Bijlagen

1. Vertrouwelijk memo: context borgstelling aan BNG voor de lening aan Stichting Casa Dushi Vastgoed

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Mirjam Maasdam

Secretaris

Waarnemend burgemeester

Raadsvergadering d.d.

- ☐ conform voorstel
- ☐ zonder hoofdelijke stemming
- ☐ met algemene stemmen
- ☐stemmen voor.....stemmen tegen
- ☐ aangenomen
- ☐ aangenomen met amendement.....
- ☐ aangehouden
- ☐ verworpen
- ☐ ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- ☐ in handen van B&W gesteld
- ☐ opmerkingen/toezeggingen.....
- ☐

Raadsvergadering d.d. 17 april 2025

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

overwegende dat

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 april 2025

gelet op het bepaalde in de

BESLUIT:

Het verlenen van een borgstelling aan de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) goed te keuren voor een lening van BNG aan Stichting Casa Dushi Vastgoed ter hoogte van maximaal € 850.000 met een looptijd van 30 jaar.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van
17 april 2025

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

M. Maasdam