

2021 10 13

Reactie internetconsultatie SOO

Betreft met name de relatie tussen aanvrager exploitant en de groepsvrijstellingsverordening aan de hand van onderstaande casus

Een Holding BV wil graag haar woon welzijn en zorgconcept realiseren voor de doelgroep lage (vanaf AOW) en middeninkomens. De huurprijzen liggen voor 25-50% onder de liberalisatiegrens en voor minimaal 75% onder de €1.000. circa 33% van de bewoners ontvangt zorg op grond van de WLZ.

De Holding BV initieert hiervoor projecten door acquisities te doen en via deze weg bestaande gebouwen of braakliggende gronden te verwerven tbv de realisatie van haar woon welzijn en zorg projecten.

Voor de ontwikkeling en realisatie verleent de Holding BV opdracht aan een ontwikkel BV die hiervan het risico draagt. Na afronding van het project wordt het project overgedragen aan een eindbelegger en huurt een nog op te richten dochter BV of een stichting het gebouw terug. Dat kan zijn:

- een woningcorporatie
- een pensioenfonds
- een private belegger
- een private BV met een directe met de Holding BV die het initiatief heeft genomen wanneer die private BV in staat blijkt zelf de financiering van het vastgoed te realiseren. We zijn naarstig op zoek naar deze mogelijkheid met gebruikmaking van onder andere de garantieregeling van de SWZ.

Een voor oplevering van het project op te richten stichting of BV die een relatie zal hebben met de Holding BV zal huurder worden van het complete gebouw en de woningen en algemene ruimte gaan verhuren. De algemene ruimte zal worden verhuurd aan een op te richten dochter BV die de zorg en welzijnsdiensten gaan leveren in het gerealiseerde project. Het is niet de bedoeling om na oplevering de exploitatie van zorg en welzijn in concurrentie aan te besteden aan een derde partij.

Ik zie met in achtneming van onze voorgenomen weg om tot realisatie van onze woon en welzijnsdiensten te komen ene barriere om gebruik te maken van de voorliggende regeling. Dat zou zonde zijn.

Meer specifiek gaat het om:

- De aanvraag zal worden ingediend door partij die valt in categorie bedoeld in art 4. Lid b.
- De subsidiabele kosten zullen vallen in categorie 7.1 lid b
- In art 8 ontstaan nmm knelpunten:
 - Lid e onder 3: het gehele project zal worden verkocht als één gebouw. De definitie van een marktconforme prijs zal moeilijk zijn vast te stellen als onderdeel van het geheel. Ik neem aan dat een taxateur zich hier over zal moeten buigen. Dat brengt naar ons idee onnodige kosten met zich mee waardoor het moeilijker wordt om projecten voor onze doelgroep haalbaarder te maken.
 - Lid e onder 5.2 het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om als initiatiefnemer die een project initieert het onmogelijk wordt gemaakt zelf de exploitatie van de ontmoetingsruimte onmogelijk te maken. Dat is de uiteindelijke uitkomst van dit artikel. Er zou derhalve in de regeling de mogelijkheid moeten bestaan voor het ondersteunen van het hierboven geschetste routepad.

Voorts is mij onduidelijk he art 56 van AGVV met verwijzing naar art 2 lid 18 moet worden geïnterpreteerd. Zoals ik het lees stel ik mij het volgende voor:

Een onderneming in moeilijkheden wordt toekenning geweigerd. De onderneming kwalificeert als KMO. Begrijp ik de artikel 2 lid 18 (zie cursief hieronder) goed dat een KMO die minder dan drie jaar bestaat en bedoeld is om dit initiatief tot stand te brengen en derhalve geen duidelijke cijfers kan laten zien (er is immers nog niets geleverd en er zijn alleen kosten gemaakt) juist wel of juist niet in aanmerking komt. Ik lees uit onderstaande dat een KMO die minder dan drie jaar bestaat niet wordt getoetst.

Graag uw reactie of dat juist is of niet.

18.

„onderneming in moeilijkheden“: een onderneming ten aanzien waarvan zich ten minste één van de volgende omstandigheden voordoet:

a)

in het geval van een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (niet zijnde een kmo die minder dan drie jaar bestaat of, wanneer het erom gaat in aanmerking te komen voor risicofinancieringssteun, een kmo binnen zeven jaar na haar eerste commerciële verkoop die in aanmerking komt voor risicofinancieringsinvesteringen na een boekenonderzoek door de geselecteerde financiële intermediair): wanneer meer dan de helft van haar geplaatste aandelenkapitaal door de opgebouwde verliezen is verdwenen. Dit is het geval wanneer het in mindering brengen van de opgebouwde verliezen op de reserves (en alle andere elementen die doorgaans worden beschouwd als een onderdeel van het eigen vermogen van de onderneming), een negatieve uitkomst oplevert die groter is dan de helft van het geplaatste aandelenkapitaal. Voor de toepassing van deze bepaling worden met „vennootschap met beperkte aansprakelijkheid” met name de in bijlage I bij Richtlijn 2013/34/EU (6) bedoelde rechtsvormen van ondernemingen bedoeld en omvat het „aandelenkapitaal” ook het eventuele agio;

b)

in het geval van een onderneming waarin ten minste een aantal van de vennoten onbeperkt aansprakelijk is voor de schulden van de onderneming (niet zijnde een kmo die minder dan drie jaar bestaat of, wanneer het erom gaat in aanmerking te komen voor risicofinancieringssteun, een kmo binnen zeven jaar na haar eerste commerciële verkoop die in aanmerking komt voor risicofinancieringsinvesteringen na een boekenonderzoek door de geselecteerde financiële intermediair): wanneer meer dan de helft van het kapitaal van de onderneming zoals dat in de boeken van de onderneming is vermeld, door de gecumuleerde verliezen is verdwenen. Voor de toepassing van deze bepaling worden met „een onderneming waarin ten minste een aantal van de vennoten onbeperkt aansprakelijk is voor de schulden van de onderneming” met name de in bijlage II bij Richtlijn 2013/34/EU bedoelde rechtsvormen van ondernemingen bedoeld;

c)

wanneer tegen de onderneming een collectieve insolventieprocedure loopt of de onderneming volgens het nationale recht aan de criteria voldoet om, op verzoek van haar schuldeisers, aan een collectieve insolventieprocedure te worden onderworpen;

d)

wanneer de onderneming reddingssteun heeft ontvangen en de lening nog niet heeft terugbetaald of de garantie nog niet heeft beëindigd, dan wel herstructureringssteun heeft ontvangen en nog steeds in een herstructureringsplan zit;
e)

in het geval van een onderneming die geen kmo is: wanneer de afgelopen twee jaar:

1.

de verhouding tussen het vreemd vermogen en het eigen vermogen van de onderneming, volgens de boekhouding van de onderneming, meer dan 7,5 bedroeg, en
2.

de op basis van de EBITDA bepaalde rentedekkingsgraad van de onderneming lager lag dan 1,0;

Wij zien met in achtneming van bovenstaande knelpunten geen mogelijkheid om gebruik te maken van de regeling.

Ik pleit er voor de regeling te wijzigen op zodanige wijze dat een zorgorganisatie het initiatief mag en kan nemen en voorkomen wordt dat zij zelf een aanbesteding moet uitschrijven onder collega's. Tenzij de zorgorganisatie een aanbesteding mag uitschrijven waar ze zelf deel aan deel neemt (maar dan uiteraard onder voorwaarden waar alleen zij zelf als winnaar uit kan komen). Maar zonder mij in de kleine letters van een dergelijke werkwijze te verdiepen lijkt mij dat strijdig met de beginselen van open en transparant.

Zonder deze aanpassing gaat deze regeling voor ons niet werken. Dat zou bijzonder jammer zijn omdat wij nu al met twee locaties voor wonen en zorg bezig zijn waar we deze bijdrage goed voor kunnen gebruiken en onze ambitie is om er nog zeker 20 maar liever 50 te realiseren in de komende 10 jaar. Dat zou bijzonder jammer zijn omdat we een grote bijdrage kunnen leveren aan de bouw van geclusterde woonvormen voor senioren waar zoveel behoefte aan is.