

# **FINANCIERINGSMEMORANDUM**

## **Linge's Zorglandgoed**

Meerkerk, 23 november 2015  
Update van versie 22 december 2014

## Inhoudsopgave

1. Samenvatting.....	4
2. Inleiding .....	7
2.1 Inleiding .....	7
2.2 Doel van memorandum .....	7
2.3 Werkzaamheden .....	7
2.4 Verantwoordelijkheden en beperkingen .....	7
2.5 Onafhankelijkheid .....	7
2.6 Verspreidingskring.....	8
2.7 Aansprakelijkheid .....	8
3. Linge's Zorglandgoed .....	9
3.1 Juridische structuur .....	9
3.2 Visie en activiteiten.....	10
3.3 Historie.....	11
3.4 Markt.....	14
3.5 Concurrentie .....	15
4. Persoonlijk .....	16
4.1 Inleiding .....	16
4.2 Persoonlijke gegevens .....	16
4.3 Werkervaring .....	16
4.4 Opleidingen .....	17
5. Financiële analyse .....	18
5.1 Inleiding .....	18
5.2 Investeringsprognose .....	18
5.3 Financieringsprognose .....	19
5.4 Prognose resultaten .....	19
5.5 Balansprognose.....	26
5.6 Prognose geldstromen .....	28
6. Financieringsaanvraag .....	30
6.1 Inleiding .....	30
6.2 Ondernemerschap.....	30
6.3 Rentabiliteit.....	30
6.4 Solvabiliteit .....	31
6.5 Aanvraag .....	31
Bijlagen .....	31
1 Statuten Stichting Linge's Zorglandgoed.....	32
2 Uittreksel Kamer van Koophandel Stichting Linge's Zorglandgoed .....	32
3 Taxatierapport Linge's Zorglandgoed.....	32
4 Beschikking rangschikking landgoed .....	32

5 Beschikking toelating in kader van WTZi voor AWBZ.....	32
6 Rapport Mondria Advies en Idee & Verder + aanvulling 2013 .....	32
7 Overeenkomst zorgkantoor Nijmegen 2013.....	32
8 Marketingplan .....	32
9 Specificatie investeringen.....	32
10 Jaarrekening Stichting Linge's Zorglandgoed 2009-2011.....	32
11 Duurzaamheids ambities .....	32

## 1. Samenvatting

### *Doel financieringsmemorandum*

Het doel van dit memorandum is te komen tot een financiering van de ontwikkeling en de activiteiten van Linge's Zorglandgoed.

Opgemerkt wordt dat dit memorandum een update is van het financieringsmemorandum de dato 22 december 2014.

### *Linge's Zorglandgoed*

Linge's Zorglandgoed wordt een kleinschalige woonvorm met 30 verpleeghuisplaatsen voor zorgvragers met dementie in een natuurlijke en sociale omgeving, gevestigd nabij de woonkern Rumpst in de gemeente Geldermalsen. De kwaliteit van de zorg zal gericht zijn op het welbevinden en welzijn van de bewoners waar de omgeving van het zorglandgoed een bijdrage aan zal leveren. Voor de uitvoering van de zorg zal een professioneel zorgteam dag en nacht aanwezig zijn, de zorgwoningen voldoen aan de levensloopbestendige eisen, de woonomgeving veilig en vertrouwd zijn en welzijnsvoorzieningen beschikbaar zijn. Naast de verpleeghuiszorg voor zorgvragers met dementie zal dagverzorging worden aangeboden aan oudere zorgvragers uit de nabije omgeving en drie logeerplaatsen voor tijdelijke opnames, zodat zij zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en mantelzorg ontlast wordt. Verder komt op het zorglandgoed een kleinschalig natuurcentrum met klein vee, hoogstamboomgaard, moestuin en een rolstoeltoegankelijk wandelgebied. Linge's Zorglandgoed zal vanuit de AWBZ gefinancierd worden. Hierdoor zijn er voor zorgvragers geen financiële drempels en is de zorg ook toegankelijk voor mensen met alleen een AOW uitkering.

### *Juridische structuur*

De exploitatie van de zorg vindt plaats vanuit Stichting Linge's Zorglandgoed. De stichting is 23 november 2009 opgericht en heeft geen winstoogmerk. Mevrouw N.N.J. van Iperen is zelfstandig bevoegd directeur van de stichting. De stichting heeft een raad van toezicht.

Het landgoed waarop het zorglandgoed wordt gerealiseerd, bestaat uit landgoed Mook met een oppervlakte van 12 hectare en landgoed Rijsbergen met een oppervlakte van 5,5 hectare. Met de oppervlakte van 17,5 hectare wordt op basis van de gemeentelijke Nota Land Goed voor Landschap van Gemeente Geldermalsen in totaal 8.000 m<sup>3</sup> bouwvolume verworven en 1.500 m<sup>2</sup> voor bijgebouwen. Bij 12 hectare was het bouwvolume 5.000 m<sup>3</sup> geweest. Het onroerend goed wordt door Skyberg Consultancy B.V. aangekocht en beheert. De heer C. van den Berg is bevoegd directeur van deze vennootschap.

Voor een goed beeld van de totale exploitatie kunnen de stichting en het landgoed niet afzonderlijk worden gezien. Derhalve zijn de exploitaties in dit financieringsmemorandum samengevoegd en geconsolideerd gepresenteerd.

### *Historie*

Voor de uitwerking van de plannen van Linge's Zorglandgoed zijn de laatste jaren veel stappen genomen. Een overzicht van de belangrijkste stappen zijn als volgt:

- diverse besprekingen met bewoners Rumpst;
- diverse gesprekken met gemeente Geldermalsen over bestemming;
- aankoop landgoed;
- verkrijgen van geldlening van Nationaal Groenfonds voor financiering landgoed;

- verkrijgen beschikking van rangschikking grond van 5,5 hectare te Rumpt als landgoed onder de Natuurschoonwet 1928;
- toelating in het kader van Wet Toelating Zorginstellingen (WTZi) voor AWBZ zorg; en
- overeenkomst met zorgkantoor Nijmegen.

#### *De initiatiefnemers*

Al lange tijd hebben mevrouw N.N.J. van Iperen en de heer C. van den Berg het ideaal om een kleinschalige woongroep voor dementerende ouderen op te zetten op het platteland nabij de kleine woonkern van Rumpt in de gemeente Geldermalsen, waar naast vaste bewoners ook ouderen en kinderen uit de omgeving gebruik kunnen maken van de diensten van de nieuwe zorgvoorziening. De afgelopen jaren heeft mevrouw N.N.J. van Iperen veel kennis en ruime ervaring in de gezondheidszorg en zorgmanagement opgedaan. De heer C. van den Berg heeft een technische en commerciële achtergrond en ruime ervaring als projectleider.

#### *Financiële analyse*

De geprognoseerde kengetallen voor de komende jaren zijn als volgt:

	2016	2017	2018	2019	2020
Omzet	0	2.597.819	2.649.775	2.702.771	2.756.826
Bedrijfsresultaat (EBIT)	-138.000	563.119	570.386	585.384	600.682
Resultaat na belastingen	-274.600	328.919	346.186	371.184	396.482
Nettowinstmarge	0,0%	21,7%	21,5%	21,7%	21,8%
Balanstotaal	5.711.400	5.852.232	5.950.496	6.073.800	6.222.444
Eigen vermogen	-310.600	18.319	364.505	735.690	1.132.171
Operationele geldstroom	-5.162.000	748.554	721.445	736.474	751.804

In 2016 zal de basisontwikkeling van het landgoed en de bouw van de zorgwoningen plaatsvinden, waardoor er dit jaar nog geen sprake is van een exploitatie. Het zorglandgoed zal eind 2016 geopend worden en in de laatste maand van 2016 zal de ingroei van de bezetting plaatsvinden. Vanaf 1 januari 2017 wordt een volledige bezetting geprognoseerd. Gezien de vergrijzing en het tekort van plaatsen voor psychogeriatrische zorgvragers in de regio zal in de daaropvolgende jaren sprake zijn van een nagenoeg volledige bezetting. Dit tekort zal de komende jaren sterk stijgen. Het zorgkantoor heeft de 30 plaatsen van Linge's Zorglandgoed reeds in haar inkoopbeleid voor de komende jaren opgenomen, en dan blijken er nog steeds tekorten in Geldermalsen te blijven bestaan.

Vanaf 2017 zal een bedrijfsresultaat van ruim € 500.000 en een resultaat na belastingen van ruim € 300.000 gerealiseerd worden. Dit betekent dat na realisatie van het zorglandgoed direct een positief rendement wordt behaald. Aangezien Linge's Zorglandgoed wordt gefinancierd vanuit de AWBZ en niet op het PGB is gebaseerd, kan geconcludeerd worden dat de kwaliteit van de resultaten en geldstromen hoog is.

De geprognoseerde resultaten en geldstromen van Linge's Zorglandgoed zijn voldoende om aan haar verplichtingen te voldoen. De eerste jaren zal het eigen vermogen negatief zijn door de opstartkosten voor de basisontwikkeling van het zorglandgoed, waarna in 2017 het vermogen positief zal worden en de daaropvolgende jaren sterk zal toenemen.

Linge's Zorglandgoed zal vanaf de bouw voor diverse subsidies in aanmerking komen. De verwachte subsidies bedragen ruim € 1 miljoen. Echter gezien de onzekerheid van de omvang en het moment van toekenning zijn de subsidies voorzichtigheidshalve niet in de prognose opgenomen.

*Financieringsvoorstel*

Voor de ontwikkeling van Linge's Zorglandgoed is een financiering benodigd van € 5.700.000. De financiering is in het navolgende en specifiek in hoofdstuk 6 nader uitgewerkt. Naar aanleiding hiervan willen wij u vragen mee te denken voor de financiering en een passend financieringsvoorstel te doen.

## **2. Inleiding**

### **2.1 Inleiding**

Dit memorandum is vervaardigd door Meer-Waerde B.V. in opdracht van de heer C. van den Berg en mevrouw N.N.J. van Iperen, waarvan laatstgenoemde rechtsgeldig bevoegd directeur is van Stichting Linge's Zorglandgoed, hierna te noemen: 'opdrachtgever'.

### **2.2 Doel van memorandum**

Het doel van dit memorandum is te komen tot een financiering van de ontwikkeling en activiteiten van Stichting Linge's Zorglandgoed, hierna te noemen: 'Linge's Zorglandgoed'.

Opgemerkt wordt dat dit memorandum een update is van het financieringsmemorandum de dato 22 december 2014.

### **2.3 Werkzaamheden**

De ter beschikking gestelde gegevens zijn verwerkt en op hoofdlijnen geanalyseerd. Het memorandum bevat informatie en opinies die zijn ontleend aan betrouwbaar geachte bronnen.

Dit memorandum is mede opgesteld op basis van:

- prognoses;
- ondernemingsplan;
- marketingplan;
- evaluatierapport van Mondria Advies en Idee & Verder;
- mondelinge toelichting van de heer C. van den Berg en mevrouw N.N.J. van Iperen; en
- eigen onderzoek (beperkt).

### **2.4 Verantwoordelijkheden en beperkingen**

Meer-Waerde B.V. heeft de verantwoordelijkheid om op basis van de aangeleverde gegevens van opdrachtgever haar werkzaamheden te verrichten volgens de daarvoor geldende Nederlandse vereisten van fiscale en burgerlijke wetgeving. Meer-Waerde B.V. heeft een inspanningsverplichting om op een professionele en objectieve wijze haar werkzaamheden te verrichten.

De opdrachtgever is verantwoordelijk voor zowel de juistheid als de volledigheid van de aan ons ter beschikking gestelde informatie en draagt de verantwoordelijkheid ten opzichte van de gebruikers van het door ons opgestelde memorandum. Dit betekent dat op de financiële informatie geen accountantscontrole is toegepast en geen beoordelingsopdracht is uitgevoerd. Eén en ander impliceert dat aan dit memorandum geen zekerheid met betrekking tot de getrouwheid van het cijfermateriaal kan worden ontleend. Opdrachtgever verklaart, naar beste weten en kunnen, dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van dit memorandum zou wijzigen.

### **2.5 Onafhankelijkheid**

Meer-Waerde B.V. dan wel de bij Meer-Waerde B.V. werkzame mensen verklaren uitdrukkelijk geen directe zakelijke binding te hebben met de opdrachtgever. De uitkomsten c.q. conclusies die in deze rapportage aan bod komen zijn derhalve op volstrekt onafhankelijke wijze tot stand gekomen.

## **2.6 Verspreidingskring**

Gezien de vertrouwelijkheid van deze rapportage inclusief bijlagen kan gehele of gedeeltelijke overneming van de inhoud, dan wel het beschikbaar stellen ervan aan derden, slechts geschieden na schriftelijke toestemming van Meer-Waerde B.V.

## **2.7 Aansprakelijkheid**

Op alle door Meer-Waerde B.V. uitgevoerde opdrachten zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van Meer-Waerde B.V. Meer-Waerde B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden. Eventuele aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval onder deze verzekering voor uitkering in aanmerking komt.



### 3. Linge's Zorglandgoed

#### 3.1 Juridische structuur

De exploitatie van de zorg vindt plaats vanuit een stichting. Hiervoor is op 23 november 2009 Stichting Linge's Zorglandgoed per notariële akte opgericht. De stichting is statutair gevestigd te Rumpt in de gemeente Geldermalsen. Mevrouw N.N.J. van Iperen is zelfstandig bevoegd directeur van de stichting. De stichting heeft geen winstoogmerk.

De stichting heeft een raad van toezicht. De raad van toezicht heeft drie leden, bestaande uit een voorzitter, vice-voorzitter en secretaris. De leden zijn mevrouw S.H. Smeenk, de heer J. Eigeman en de heer J. Timmer. De raad van toezicht heeft ondermeer de taak toezicht te houden op het beleid van de directie en de algemene gang van zaken in de stichting.

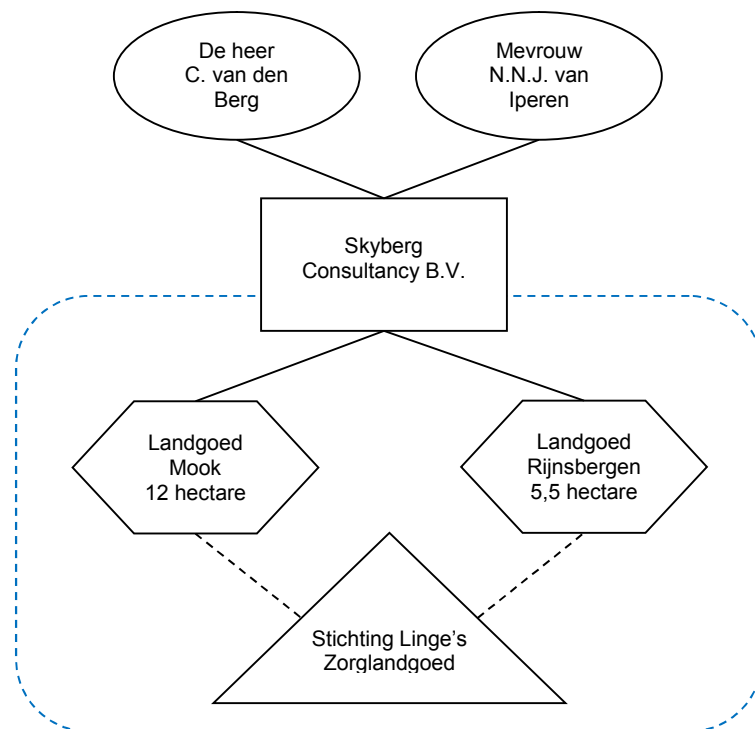
De heer C. van den Berg is enig aandeelhouder en bestuurder van de besloten vennootschap Skyberg Consultancy B.V. De activiteiten bestaan voornamelijk uit het beheren van stamrecht, uitvoeren van advies en interim management en overige beheerswerkzaamheden ten behoeve van bijvoorbeeld Stichting Linge's Zorglandgoed en Stichting Umah-Hai.

Het landgoed waarop het zorglandgoed wordt gerealiseerd, bestaat uit landgoed Mook met een oppervlakte van 12 hectare en landgoed Rijsbergen met een oppervlakte van 5,5 hectare. Het landgoed is gelegen nabij de woonkern Rumpt in de gemeente Geldermalsen. Met de oppervlakte van 17,5 hectare wordt op basis van de gemeentelijke Nota Land Goed voor Landschap van Gemeente Geldermalsen in totaal 8.000 m<sup>3</sup> bouwvolume verworven en 1.500 m<sup>2</sup> voor bijgebouwen. Bij 12 hectare was het bouwvolume 5.000 m<sup>3</sup> geweest. Het onroerend goed wordt vooralsnog gehouden door de heer C. van den Berg en mevrouw N.N.J. van Iperen in privé. Voor de financiering zal het onroerend goed overgedragen worden naar Skyberg Consultancy B.V. Hiermee is een borgstelling van BMKB door de overheid mogelijk. Dit betekent dat de bouw van de zorgwoningen en het landhuis, de ontwikkeling van het zorglandgoed en de exploitatie hiervan vanuit Skyberg Consultancy B.V. plaatsvinden. De zorgwoningen worden vervolgens verhuurd aan Stichting Linge's Zorglandgoed.

Opgemerkt moet worden dat onroerend goed slechts onder bepaalde voorwaarden als landgoed onder de Natuurschoonwet 1928 kan worden gerangschikt. Dit betekent dat de grond tevens voor de Belastingdienst als landgoed gaat gelden. Dankzij fiscale faciliteiten kan het landgoed en natuurschoon gemakkelijker in stand worden gehouden. Voor de grond met een oppervlakte van 5,5 hectare is de aanvraagprocedure reeds doorlopen en is een beschikking van rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 verkregen. Voor de grond met een oppervlakte van 12 hectare moet de aanvraagprocedure nog worden gestart. Doordat deze grond nog niet in eigendom is verkregen, kan de aanvraagprocedure hiervoor nog niet worden gestart. Voor de duidelijkheid worden beiden in het navolgende landgoed genoemd, namelijk landgoed Rijsbergen met een oppervlakte van 5,5 hectare en landgoed Mook met een oppervlakte van 12 hectare.

In Stichting Linge's Zorglandgoed vindt de exploitatie van de zorg plaats, maar het onroerend goed wordt vanuit Skyberg Consultancy B.V. geëxploiteerd. Voor een goed beeld van de totale exploitatie kunnen beiden niet afzonderlijk worden gezien. Derhalve zijn deze exploitaties in dit financieringsmemorandum samengevoegd en geconsolideerd gepresenteerd, wat middels de stippellijn in onderstaande structuur is weergegeven.

Bovenstaande kan als volgt in een structuur worden weergegeven:



Figuur 1: Structuur Linge's Zorglandgoed

### 3.2 Visie en activiteiten

Linge's Zorglandgoed wordt een kleinschalige woonvorm met 30 verpleeghuisplaatsen voor zorgvragers met dementie in een natuurlijke en sociale omgeving. De kwaliteit van de zorg zal gericht zijn op het welbevinden en welzijn van de bewoners waar de omgeving van het zorglandgoed een bijdrage aan zal leveren. Naast de zorg voor zorgvragers met dementie zal Linge's Zorglandgoed ook een ondersteunende bijdrage leveren door het bieden van tijdelijke opnames, schermcontact en dagverzorging ten behoeve van oudere zorgvragers uit de nabije omgeving. Op deze wijze kunnen oudere zorgvragers uit de omgeving zo lang mogelijk thuis blijven wonen en wordt de mantelzorg ontlast. Op het zorglandgoed komt een kleinschalig natuurcentrum met klein vee welke tevens voor de omgeving zal zijn opengesteld. Hierdoor zal de verbinding gestimuleerd worden tussen jongeren en ouderen. Voor de uitvoering van de zorg zal een professioneel zorgteam dag en nacht aanwezig zijn, de woningen voldoen aan de levensloopbestendige eisen, de woonomgeving veilig en vertrouwd zijn en welzijnsvoorzieningen beschikbaar zijn. Daarnaast zullen voor ondersteunende taken in de zorg, in het natuurcentrum en werkzaamheden op het landgoed mensen met een beperking en mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt met professionele begeleiding ingezet worden.

De visie voor Linge's Zorglandgoed is gebaseerd op voornoemde ideële visie, uitgaande dat de zorg voor iedere betreffende zorgvrager toegankelijk is en geen financiële drempels kent. Dit wordt georganiseerd door Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) zorg aan te bieden waarbij iedere zorgvrager naar draagkracht een eigen bijdrage betaald aan de overheid. De stichting heeft geen winstoogmerk.

Linge's Zorglandgoed krijgt in totaal een oppervlakte van 17,5 hectare. Hiervan zal minimaal 12 hectare nieuwe natuur worden ontwikkeld. De natuurontwikkeling zal in basis opgezet worden met lage kosten en voornamelijk jong groen. Op 2 hectare zal de ontwikkeling van 3 zorgwoningen voor 30 zorgvragers en een landhuis respectievelijk beheerderwoning worden gerealiseerd. Op de overige 3,5

hectare zal een klein natuurcentrum, een hoogstamboomgaard, een moestuin en een rolstoeltoegankelijk wandelgebied gerealiseerd worden met voor jong en oud een educatieve, recreatieve en sportieve route met spelelementen op en rond een eiland. Voor de financiering van het natuurcentrum zullen aparte subsidies en sponsorgelden worden gezocht.

Het zorglandgoed zal een impuls geven aan de sociale en economisch vitalisering van het platteland. Door ongeveer 40 tot 50 werkplekken te realiseren zal het bijdragen in de werkgelegenheid in de omgeving. Daarbij zal jaarlijks circa € 100.000 in de lokale economie gestoken worden, bijvoorbeeld door de inkoop van kruidenierswaren, brood, vlees, groente en fruit bij lokale leveranciers. Ook zullen zorgvragers circa € 10.000 uitgeven bij een kapper, een drogisterij of een cadeaushop.

### **3.3 Historie**

Voor de uitwerking van de plannen van Linge's Zorglandgoed zijn de laatste jaren veel stappen genomen. In het navolgende zijn de belangrijkste stappen kort toegelicht.

In het najaar van 2008 is een opzet gemaakt voor een plan voor de ontwikkeling van een zorglandgoed. Het uitgangspunt is betaalbare zorg die voor iedere zorgvrager met een indicatie toegankelijk is. De keuze voor AWBZ zorg is gemaakt.

Medio 2009 is er met de makelaar contact over de grond bij Rumpt met de mogelijkheid om een landgoed te ontwikkelen. Door een rondleiding wordt een goede indruk van de omgeving, de grond en de mogelijkheden gekregen.

In het najaar van 2009 vindt een eerste overleg met de gemeente Geldermalsen plaats. In een gesprek met de wethouder Ruimtelijke Ordening wordt uitleg verkregen over de landgoed visie van de gemeente en de mogelijkheden voor het realiseren van een zorglandgoed, waarbij de heer C. van den Berg en mevrouw N.N.J. van Iperen uitleg over hun plannen hebben gegeven. De wethouder was enthousiast over het initiatief en de inzet om een landgoed in Geldermalsen te realiseren.

Op 23 november 2009 is Stichting Linge's Zorglandgoed opgericht, zoals reeds is beschreven. In de bijlagen 1 en 2 zijn de statuten en een uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel opgenomen.

Eind 2009 en in 2010 vinden onderhandelingen plaats met de eigenaren over de aankoop van de grond nabij Rumpt. In juli 2010 is de koopovereenkomst getekend voor het landgoed Mook met een oppervlakte van 12 hectare. De levering zal plaatsvinden na de definitieve bestemmingswijziging van de grond.

In 2010 zijn door een landschapsarchitect van B4O Landschapsarchitectuur, Stedenbouw en Recreatieontwikkeling diverse ontwerpen gemaakt voor de ontwikkeling van een zorglandgoed.

In 2010 is een accountant, Prócount adviseurs en accountants B.V., ingeschakeld. De plannen en financiële gegevens zijn met de accountant besproken, waarna prognoses zijn opgesteld. De prognoses zijn vervolgens diverse malen geactualiseerd aan de hand van nieuwe gegevens.

In juni 2010 heeft een eerste gesprek plaatsgevonden met het zorgkantoor Nijmegen over de plannen voor de ontwikkeling van een zorglandgoed en de keuze voor AWBZ zorg.

In juli 2010 is een subsidie Thuisgeven in Gelderland van € 50.000 toegekend voor het initiatief voor de ontwikkeling van een zorglandgoed te Rumpt.

Eind 2010 is aan de gemeente Geldermalsen schriftelijk gevraagd de bestemmingswijziging van de agrarische grond om te zetten naar een landgoed bestemming. Na diverse besprekingen is de gemeente in maart 2012 akkoord gegaan om met een aantal voorwaarden de bestemmingswijziging verder uit te werken. Met de bestemmingswijziging van de grond zal een waardevermeerdering van circa € 650.000 worden gerealiseerd.

In december 2010 is de koopovereenkomst getekend voor het landgoed Rijnsbergen met een oppervlakte van 5,5 hectare, wat grenst aan het landgoed Mook met een oppervlakte van 12 hectare. De levering zal plaatsvinden na afloop van de pachtperiode in 2011.

In december 2010 vindt samen met de landschapsarchitect een overleg plaats met afvaardiging van de provincie, het Gelders Genootschap en gemeente Geldermalsen over het ontwerp van Linge's Zorglandgoed. Geconcludeerd wordt ondermeer dat de locatie zich goed leent voor de ontwikkeling van een nieuw zorglandgoed.

In het voorjaar van 2011 is door Nationaal Groenfonds een voorfinanciering verstrekt voor een bedrag van € 570.000 voor de aankoop van de grond.

In april 2011 vindt de levering van het landgoed Rijnsbergen met een oppervlakte van 5,5 hectare plaats.

Medio 2011 hebben diverse besprekingen met zorgkantoor Nijmegen plaatsgevonden. In de gesprekken is door het zorgkantoor bevestigd dat er een tekort aan verblijfplaatsen is voor de doelgroep dementerenden in de omgeving van Geldermalsen. In het regionaal inkoopbeleid staan de 30 plaatsen van Linge's Zorglandgoed reeds genoemd. Het tekort aan plaatsen is op dat moment 35 en door een toename van het aantal dementerenden blijft er na de komst van Linge's Zorglandgoed nog steeds grote tekorten bestaan. Verder is een definitieve uitnodiging met toelichting ontvangen voor de procedure voor de aanvraag AWBZ.

In 2011 is regelmatig contact geweest met een innovatie adviseur van Syntens. Syntens is een afdeling van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie die aan ondernemers ondersteuning geeft op diverse terreinen. Er is informatie verkregen over domotica, betreffende elektronica in woningen voor een verhoging van gemak, comfort, veiligheid, communicatie en flexibiliteit.

Medio 2011 is er meerdere malen overleg geweest met de inwoners van Rumpt over het zorglandgoed, waarbij de plannen zijn toegelicht en vragen van inwoners zijn beantwoord.

In juli 2011 is van mevrouw S.D. Koen, werkzaam als beëdigd rentmeester en lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR) en register makelaar en taxateur (RMT), kantoorhoudende onder de naam Cooten en Koen Beheer B.V. te Ede, een taxatierapport van de grond en de zorgwoningen ontvangen. De waarde van Linge's Zorglandgoed is vrij van huur en/of gebruik van het toekomstige landgoed met de daarop geplande bebouwing getaxeerd op € 5,1 miljoen. Het taxatierapport is als bijlage 3 opgenomen. Het taxatierapport een update krijgt na realisatie van de bouw. Onlangs heeft de taxateur genoemd dat bij de update een meerwaarde wordt verwacht in zowel de grondwaarde als de waarde van de bouw, waarbij de verwachting is dat de grondwaarde met minimaal € 300.000 zal toenemen.

Na een procedure en toetsing is in oktober 2011 van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en de staatssecretaris van Financiën de beschikking ontvangen dat de grond van 5,5 hectare te Rumpt gerangschikt is als landgoed onder de Natuurschoonwet 1928. De beschikking is als bijlage 4 opgenomen.

In oktober 2011 is van het ministerie Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) de toelating in het kader van Wet Toelating Zorginstellingen (WTZi) verkregen voor de kleinschalige woonvorm voor 30 psychogeriatrische zorgvragers. Zorginstellingen hebben een toelating nodig wanneer zij zorg willen aanbieden die op grond van de Zorgverzekeringswet of AWBZ voor vergoeding in aanmerking komt. De WTZi regelt deze toelatingen en stelt regels over goed bestuur. Mede door ondertekening van zorgkantoor Nijmegen bij de aanvraag voor de toelating is de beschikking op korte termijn verkregen. De beschikking is als bijlage 5 opgenomen.

In november 2011 is een rapport door de adviesbureaus Mondria Advies en Idee & Verder uitgebracht met een evaluatie van de bedrijfsplannen en de bijbehorende documenten. Mondria Advies is gespecialiseerd in advisering en procesbegeleiding van huisvestingsprojecten op het gebied van ondermeer ouderenzorg. Idee & Verder is gespecialiseerd in het geven van adviezen en projectmanagement op het gebied van sociale vraagstukken, waaronder AWBZ, zorg op het platteland, ouderenzorg en zorgboerderijen. In oktober 2012 hebben de adviesbureaus hun rapport naar aanleiding van de gewijzigde cijfers van de exploitatie van de zorg en het vastgoed geactualiseerd. In 2013 is een korte update van het rapport geschreven door Idee en Verder. Het rapport en de korte update van 2013 zijn als bijlage 6 opgenomen.

In maart 2012 heeft een statutenwijziging van Stichting Linge's Zorglandgoed plaatsgevonden. De reden hiervan was dat volgens de WTZi de statuten niet voldoende waren, wat met name betrekking had op de samenstelling van de raad van toezicht. De leden van de raad kunnen bijvoorbeeld geen personen en bloedverwanten van de directeur zijn. Derhalve zijn mevrouw P.W. van Iperen, zus van mevrouw N.N.J. van Iperen, en de heer A. van den Berg, broer van de heer C. van den Berg, als leden van de raad in 2013 aftreden. Zij blijven als adviseurs van de raad bij de stichting betrokken. In 2013 zijn de heren J. Eigenman en J. Timmer toegetreden als lid van de raad van toezicht. De statuten zijn conform de opmerkingen van WTZi aangepast. De gewijzigde statuten zijn als bijlage 1 opgenomen.

In april 2012 is na diverse gesprekken en overwegingen de keuze voor de architect gemaakt. De doorslag is gemaakt op basis van ervaringen met duurzaamheid. Architectenbureau Origins heeft de opdracht gekregen om de zorgwoningen te ontwerpen. In september 2012 is het Voorlopig Ontwerp gepresenteerd aan de Welstandscommissie Geldermalsen en is een positief advies gegeven.

In oktober 2012 zijn de tien genomineerden voor de Nationaal Groenfonds Natuurprijs 2012 bekend gemaakt. Uit een totaal van 52 inschrijvingen is Linge's Zorglandgoed als een van de tien genomineerd.

In oktober 2012 is door zorgkantoor Nijmegen een contract afgesloten voor de inkoop voor 2013. Omdat Linge's Zorglandgoed een nieuwe aanbieder is en dus nog niet over een historisch tarief beschikt en nog niet is beoordeeld, heeft het zorgkantoor het tarief voor 2013 bepaald op 97% van de tarieven van de Nederlandse Zorgautoriteit. Het zorgkantoor heeft aangegeven dat dit tarief is gebaseerd op het feit dat zij vertrouwen hebben in het initiatief en dat de toekomstige bewoners dit ook gaan waarderen. Deze aanbieding is in een overeenkomst vastgelegd. De overeenkomst is als bijlage 7 opgenomen. Met het zorgkantoor is schriftelijk afgesproken om de definitieve invulling van de zorgafspraken verder vast te leggen op het moment dat de eerste paal geslagen gaat worden.

In februari 2014 heeft de gemeenteraad van Geldermalsen het Definitief Ontwerp Bestemmingsplan voor Linge's Zorglandgoed vastgesteld en is deze verandering in de laatste fase gekomen. Voorafgaand heeft de gemeenteraad zich al tweemaal positief uitgesproken over de ontwikkeling van Linge's Zorglandgoed in 2012 en 2013.

Enkele bezwaarders hebben naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad van Geldermalsen bij de Raad van State bezwaar aangetekend tegen het vastgestelde bestemmingsplan en een verzoek om een voorlopige voorziening ingediend. Het verzoek voor het treffen van een voorlopige voorziening is op 1 juli 2014 door de Raad van State afgewezen. Echter na de zitting van de bodemprocedure heeft de Raad van State de gemeente op een foute keuze gewezen, waarna het plan hierop nietig is verklaard. In overleg met de initiatiefnemers en de gemeente is het bestemmingsplan direct aangepast en heeft de gemeenteraad unaniem ingestemd met het voeren van de coördinatie regeling, waarin de omgevingsvergunning gelijk meegenomen wordt. De vaststelling van het bestemmingsplan zal in de raadsvergadering van 15 december 2015 plaatsvinden, waarna direct de omgevingsvergunning zal worden afgegeven.

In de zomer 2014 is de keuze voor het aannemersbedrijf BM Van Houwelingen B.V. te Hardinxveld-Giessendam gemaakt. BM Van Houwelingen B.V. is een familiebedrijf en bestaat inmiddels 50 jaar. In de regio heeft het bedrijf in deze periode een respectabele naam opgebouwd. Het is een solide bedrijf, waar kwaliteit en vakmanschap kernwaarden zijn. Het budget dat BM Van Houwelingen B.V. voor de bouw van Linge's Zorglandgoed heeft berekend, blijft binnen de grenzen van de investeringsprognose, wat resulteert in een extra veiligheidsmarge. Gezamenlijk zijn het bouwteam en de co-partners voor de verdere ontwikkeling van het bouwontwerp samengesteld. Er wordt door BM Van Houwelingen B.V. met verplichting voor de co-partners volgens de lean methodiek gewerkt. In het bouwteam is gestreefd naar een innovatieve en duurzame bouw met betrekking tot onder meer bouwmaterialen, installatie voor energie, watersysteem en klimaatbeheersing. Hierbij is de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen betrokken en worden verdere stappen in innovatie onderzocht. Eind november 2014 is het Definitief Ontwerp van de bouw als aanvraag ingediend voor de omgevingsvergunning.

Naar aanleiding van de aanvraag om Stichting Linge's Zorglandgoed als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI) aan te wijzen is op 2 november 2015 van de Belastingdienst het bericht ontvangen dat zij geen reden hebben om deze instelling niet als ANBI aan te merken. Echter voor de ontvangst van de beschikking dienen nog wel enkele gegevens op de website te worden vermeld.

### **3.4 Markt**

De vergrijzing is een belangrijke ontwikkeling. In 2011 zijn de eerste babyboomers 65 jaar geworden. De vraag naar de zorg stijgt en zal sterker gaan stijgen. In 2021 komt voor de eerste babyboomers de leeftijd waarop de vraag naar zorg steeds belangrijker wordt. Zorg en specifiek de zorg voor ouderen kent een stevig fundament in onze samenleving. De financiering is nooit een probleem geweest en bezuinigingen op de ouderenzorg zijn succesvol afgeweerd. Nu blijft bij de huidige bezuinigingen de ouderenzorg niet geheel buiten schot door het scheiden van wonen en zorg. Echter de verpleeghuiszorg wordt door de bezuinigingen versterkt. De vraag naar ouderenvoorzieningen groeit en blijft groeien tot ongeveer 2050. Daarbij groeit de vraag naar vernieuwingen en kleinschalige oplossingen in de zorg.

Van belang is het feit dat mensen inmiddels gewend zijn circa 20% van hun inkomen aan zorg te betalen en bereid zijn extra uitgaven te doen voor speciale zorg. Eigen bijdragen worden steeds gewoner. Ook het feit dat gebruikers voor dezelfde dienst bijdragen betalen die afhankelijk zijn van hun inkomen, zodat mensen verschillende bijdragen betalen voor dezelfde dienst, is alom geaccepteerd. De grootschalige zorgvoorzieningen, de efficiency op basis van grote aantallen, de zorg geënt op het gemiddelde en op het standaard kwaliteitsniveau wordt momenteel aangevuld met en zullen op termijn vervangen worden door zorg van speciale kwaliteit, op bijzondere plekken en voor specifieke subgroepen. De 'middle of the road'-zorg wordt vervangen door nichezorg. De keuze voor een zorglandgoed is in dit kader dan ook een prima combinatie van enkele niches:

- kwaliteit in zorg en natuur;
- helende landschappen en maatschappelijke zorg;

- aanvulling op en versterking van bestaand zorg- en dienstensysteem; en
- dagbesteding, werk en verblijf in een sfeervolle omgeving .

De maatschappelijke context van:

- zorg voor ouderen met dementie, ook voor ouderen met alleen AOW;
  - zorglandgoed;
  - lokale inbedding door dagzorg aan thuiswonende ouderen;
  - activiteiten voor jongeren en volwassenen met een verstandelijke beperking; en
  - werkgelegenheid en economische impuls voor het platteland rond Rumpst;
- is veelbelovend.

In bijlage 8 is een uitgebreid marketingplan toegevoegd, waarin ondermeer de ontwikkeling van de doelgroep, trendanalyse, marketingmix en marktstrategie zijn beschreven.

### **3.5 Concurrentie**

Er zijn in Nederland enkele zorglandgoederen en villa-achtige voorzieningen voor dementerende ouderen in een landelijke omgeving. Deze voorzieningen richten zich op de bovenkant van de seniorenmarkt, bijvoorbeeld Landgoed Rijckholt te Geersdijk, of worden gefinancierd uit Persoonsgebonden Budget (PGB), zoals woonzorgboerderij Moriahoeve te Woudenberg. Een zorglandgoed voor zorgvragers met dementie dat gefinancierd wordt uit AWBZ en ook toegankelijk is voor mensen met alleen AOW en dat naast dagbesteding en dagactiviteiten ook verblijf aanbiedt, is zover bekend nog niet operationeel.

## 4. Persoonlijk

### 4.1 Inleiding

Al lange tijd hebben mevrouw N.N.J. van Iperen en de heer C. van den Berg het ideaal om een kleinschalige woongroep voor dementerende ouderen op te zetten op het platteland nabij de kleine woonkern van Rump in de gemeente Geldermalsen, waar naast vaste bewoners ook ouderen en kinderen uit de omgeving gebruik kunnen maken van de diensten van de nieuwe zorgvoorziening.

### 4.2 Persoonlijke gegevens

De persoonlijke gegevens van mevrouw N.N.J. van Iperen zijn als volgt:

Naam	mevrouw N.N.J. (Nicoline) van Iperen
Adres	Middelweg 30
Postcode en woonplaats	4147 AV Asperen
Geboortedatum	10 april 1965
Nationaliteit	Nederlandse
Huwelijkse staat	Geregistreerd partner
Naam partner	de heer C. (Cor) van den Berg
Geboortedatum partner	15 maart 1956

De persoonlijke gegevens van de heer C. van den Berg zijn als volgt:

Naam	De heer C. (Cor) van den Berg
Adres	Middelweg 30
Postcode en woonplaats	4147 AV Asperen
Geboortedatum	15 maart 1956
Nationaliteit	Nederlander
Huwelijkse staat	Geregistreerd partner
Naam partner	Mevrouw N.N.J. (Nicoline) van Iperen
Geboortedatum partner	10 april 1965

### 4.3 Werkervaring

De afgelopen jaren heeft mevrouw N.N.J. van Iperen veel kennis en ruime ervaring in de gezondheidszorg opgedaan. Een overzicht van haar werkervaring is als volgt:

<u>Tijdvak</u>	<u>Naam bedrijf</u>	<u>Functie</u>
2013-heden	Gemeente Lingewaal	Voorzitter WMO-raad
2012-heden	Gemeente Geldermalsen	Woonadviseur
2011-heden	Stichting Linge's Zorglandgoed	Directeur
2007-2011	Rivas Zorggroep, locatie De Bannehof	Manager
1999-2007	Rivas Zorggroep	Opleidingscoördinator
1995-1999	Thuiszorg Waardse Rading	Praktijkopleider
1991-1995	Thuiszorg Brat	Verzorgende D
1988-1991	Thuiszorg St. Vijfheerenlanden	Leerling verzorgende
1981-1984	Kagro kaashandelbedrijf	Verkoopster en secretariael medewerkster



De heer C. van den Berg heeft een technische en commerciële achtergrond en heeft een ruime ervaring als projectleider. Zijn werkervaring is als volgt:

<u>Tijdvak</u>	<u>Naam bedrijf</u>	<u>Functie</u>
2009-heden	Stichting Linge's Zorglandgoed	Projectleider
2008-heden	Skyberg Consultancy B.V.	Directeur, adviseur en interim manager
2002-2008	Merford	Projectleider en technisch commercieel verkoper wereldwijd
1994-2002	Merford	Technisch commercieel medewerker Nederland
1990-1994	Merford	Hoofd magazijn en algemene inkoop
1988-1990	Eurogas	Hoofd magazijn
1986-1988	Automobielbedrijf Swart	Magazijn organisator
1980-1986	Automobielbedrijf Schmieman	Werkplaatschef
1979-1980	Militaire dienst	Staf auto- en voertuigtechniek

#### 4.4 Opleidingen

De opleidingen van mevrouw N.N.J. van Iperen zijn onderstaand vermeld:

<u>Tijdvak</u>	<u>Opleiding</u>	<u>Diploma</u>
2007-2008	Rivas Academy management certificaten	Certificaten
1999-2000	HBO Management, Economie en Recht	Ja
1995-1996	MBO niveau 4 praktijkopleider	Ja
1989-1991	MBO niveau 3 verzorgende	Ja
1976-1981	MAVO	Ja

De opleidingen van de heer C. van den Berg zijn als volgt:

<u>Tijdvak</u>	<u>Opleiding</u>	<u>Diploma</u>
1999-1999	VCA 1	Ja
1974-1979	MTS Autotechniek	Ja
1968-1974	LTS P-Stroom Autotechniek en T-Stroom Elektrotechniek	Ja

## 5. Financiële analyse

### 5.1 Inleiding

Linge's Zorglandgoed heeft een prognose opgesteld voor de exploitatie van de zorg en het vastgoed. Deze prognoses zijn samen met het ondernemingsplan door de adviesbureaus Mondria Advies en Idee & Verder geëvalueerd, waarbij zij hun bevindingen hebben gerapporteerd. In deze financiële analyse zijn de prognoses van de zorg en het vastgoed samen met het rapport van de adviesbureaus en overige documenten samengevoegd, zodat een totaal beeld van de gehele exploitatie wordt verkregen. Achtereenvolgens worden prognoses van de investeringen, resultaten, balans en geldstromen gegeven, waarbij de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten zijn toegelicht.

### 5.2 Investeringsprognose

Voor de realisatie van Linge's Zorglandgoed zijn de afgelopen jaren diverse investeringen gedaan, waaronder de aankoop van het landgoed Rijnsbergen te Rumpt met een oppervlakte van 5,5 hectare. Daarbij zijn en zullen opstartkosten worden gemaakt, zoals kosten van de landschapsarchitect, financieel advies, ontwerp van het zorglandgoed en vergoeding van de projectleiding. De komende jaren moeten echter nog diverse investeringen plaatsvinden. Het landgoed Mook zal na de bestemmingswijziging worden aangekocht, wat naar verwachting begin 2016 zal geschieden. De bouw van de zorgwoningen en het landhuis en de basisontwikkeling van het landgoed zal in 2016 plaatsvinden, waarbij tevens op duurzaamheid wordt gelet. De duurzaamheids ambities zijn in bijlage 11 vermeld. Naar verwachting zal het zorglandgoed in december 2016 geopend worden. Een overzicht van de investeringen is onderstaand weergegeven, waarvan in bijlage 9 een specificatie is opgenomen.

	2009-2011	2012-2013	2014	2015	2016	totaal
Opstartkosten	160.000	238.000	95.000	83.000	138.000	714.000
Landgoed Rijnsbergen 5,5 ha	600.000					600.000
Landgoed Mook 12 ha					1.200.000	1.200.000
Bouw zorgwoningen en landhuis					3.100.000	3.100.000
Ontwikkeling landgoed					400.000	400.000
Inrichting en inventaris					310.000	310.000
Rolstoelbus					25.000	25.000
Overige investeringen					30.000	30.000
	<u>760.000</u>	<u>238.000</u>	<u>95.000</u>	<u>83.000</u>	<u>5.203.000</u>	<u>6.379.000</u>

De grond en de geplande bebouwing is in juli 2011 getaxeerd door een beëdigd rentmeester, lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR) en register makelaar en taxateur (RMT). Van de taxatie is een rapport opgesteld, welke als bijlage 3 is opgenomen. De waarde van Linge's Zorglandgoed is getaxeerd op € 5,1 miljoen (zie ook paragraaf 3.3).

### 5.3 Financieringsprognose

De investeringen zullen naast enkele onderhandse leningen grotendeels extern gefinancierd worden. In 2011 is door Nationaal Groenfonds een lening van € 570.000 verstrekt voor de aankoop van het landgoed Rijnsbergen. Daarnaast is voor de financiering van de opstartkosten een familiale lening verstrekt en zijn door mevrouw N.N.J. van Iperen en de heer C. van den Berg privéstortingen in het vermogen gedaan. Voor de bouw en inrichting van de zorgwoningen en de basisontwikkeling van het landgoed is een externe financiering benodigd.

Een overzicht is als volgt:

	2009-2011	2012-2013	2014	2015	2016	totaal
Subsidie Thuisgeven Gelderland	50.000					50.000
Lening Nationaal Groenfonds	570.000				-570.000	0
Externe financiering					5.700.000	5.700.000
Familiaire lening	50.000	200.000	20.000	10.000		280.000
Privéstorting vermogen	155.000	189.000	94.000	94.000	94.000	626.000
<b>Totaal</b>	<b>825.000</b>	<b>389.000</b>	<b>114.000</b>	<b>104.000</b>	<b>5.224.000</b>	<b>6.656.000</b>

In 2011 is een subsidie van € 50.000 ontvangen van Thuisgeven Gelderland. In de komende jaren zal Linge's Zorglandgoed voor diverse subsidies in aanmerking komen. Voor de duurzaamheidsubsidies zijn bijvoorbeeld onder meer contacten met Stichting Knooppunt Innovatie Elektrotechniek Nederland (KIEN) en provincie Gelderland. Aangezien de omvang en het moment van toekenning onzeker zijn, zijn deze subsidies voorzichtigheidshalve niet in de prognose opgenomen. Een overzicht van de verwachte subsidies is als volgt:

Provinciale/EU subsidies	280.000
Duurzaamheidsubsidies	300.000
Ministerie VWS	200.000
Bijdrage fondsen	300.000
	<u>1.080.000</u>

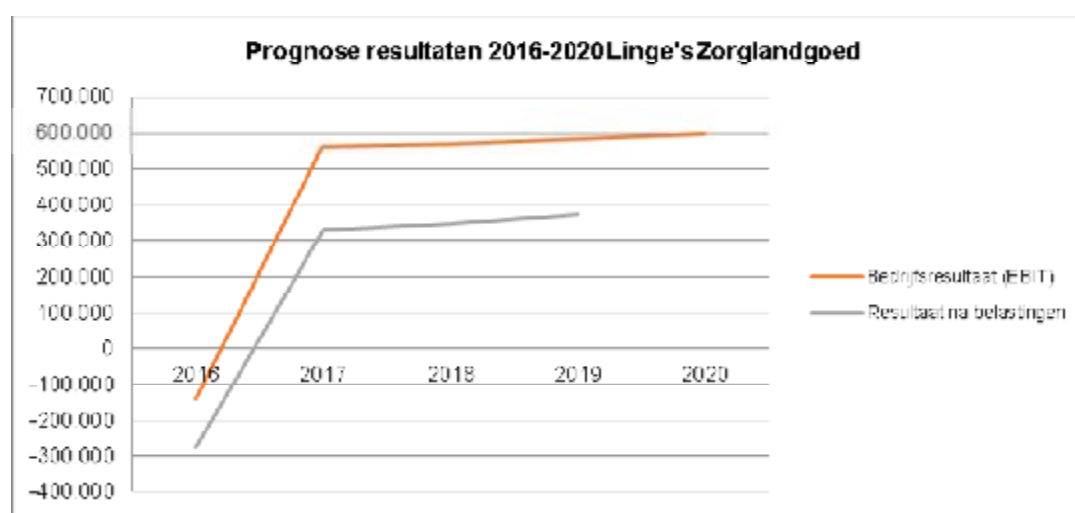
### 5.4 Prognose resultaten

De geprognosticeerde resultaten van de zorg en het vastgoed zijn onderstaand weergegeven.

	2016	2017	2018	2019	2020
Omzet	0	2.597.819	2.649.775	2.702.771	2.756.826
Kostprijs omzet	0	204.900	211.982	216.222	220.546
Brutomarge	0	2.392.919	2.437.793	2.486.549	2.536.280
Personeelskosten	0	1.346.100	1.375.233	1.402.738	1.430.793
Afschrijvingen	0	179.500	179.500	179.500	179.500
Overige bedrijfskosten	138.000	304.200	312.673	318.927	325.306
	138.000	1.829.800	1.867.407	1.901.165	1.935.598
Bedrijfsresultaat (EBIT)	-138.000	563.119	570.386	585.384	600.682
Financiële lasten	-136.600	-234.200	-224.200	-214.200	-204.200
Resultaat voor belastingen	-274.600	328.919	346.186	371.184	396.482
Belastingen	0	0	0	0	0
Resultaat na belastingen	-274.600	328.919	346.186	371.184	396.482

Uitgangspunt is dat in 2016 de zorgwoningen en de beheerderwoning worden gebouwd en het landgoed wordt ontwikkeld. Het zorglandgoed zal naar verwachting in december 2016 geopend worden. Gelet op de verwachte opening eind 2016 en de ingroei van de bezetting in de eerste maand na de opening is in de prognose voorzichtigheidshalve uitgegaan dat er in 2016 nog geen sprake is van een exploitatie. Hierdoor zijn de omzet, kostprijs, personeelskosten en afschrijvingen voor dit jaar op nihil gesteld.

Voor de daaropvolgende jaren is uitgegaan van een nagenoeg volledige bezettingsgraad. Deze bezettingsgraad wordt gezien de markt aannemelijk geacht. Uit diverse gesprekken met zorgkantoor Nijmegen blijkt dat in de regio van Geldermalsen een tekort van plaatsen is voor psychogeriatrische zorgvragers. Dit tekort zal de komende jaren sterk stijgen. Het zorgkantoor heeft de 30 plaatsen van Linge's Zorglandgoed reeds in haar inkoopbeleid voor de komende jaren opgenomen, en dan blijken er nog steeds tekorten te blijven bestaan.



Bovenstaande grafiek geeft het bedrijfsresultaat en resultaat na belastingen weer. Hieruit blijkt dat er in 2017 en de daaropvolgende jaren een bedrijfsresultaat van ruim € 500.000 en een resultaat na belastingen van ruim € 300.000 wordt verwacht.

In het navolgende worden de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten van de prognose toegelicht. Aangezien in 2016 nog geen sprake is van exploitatie, is dit jaar in de verdere toelichting buiten beschouwing gelaten.

#### Omzet

De geprognosticeerde omzet van Linge's Zorglandgoed is voor de komende jaren als volgt opgebouwd:

	2016	2017	2018	2019	2020
Zorg	0	2.022.639	2.063.091	2.104.352	2.146.438
Kamer verhuur	0	18.000	18.360	18.727	19.102
Tijdelijke opnames	0	131.030	133.651	136.324	139.051
Dagopvang en dagverzorging	0	48.000	48.960	49.939	50.938
Bijdrage NHC	0	361.350	368.577	375.949	383.468
Huur landhuis	0	16.800	17.136	17.480	17.830
	0	2.597.819	2.649.775	2.702.771	2.756.826

De omzet wordt voornamelijk gerealiseerd door de zorg. Linge's Zorglandgoed biedt zorg dat op grond van de AWBZ voor vergoeding in aanmerking komt. Hiervoor is een toelating in het kader van de Wet Toelating Zorginstelling (WTZi) benodigd. Deze toelating is in oktober 2011 van het ministerie Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) verkregen voor de kleinschalige woonvorm voor 30 psychogeriatrische zorgvragers, welke als bijlage 5 is opgenomen. Verder heeft Linge's Zorglandgoed in oktober 2012 met zorgkantoor Nijmegen een overeenkomst getekend, welke als bijlage 7 is opgenomen. Hierbij is ondermeer afgesproken dat op basis van het vertrouwen van het zorgkantoor in Linge's Zorglandgoed 97% van de door de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa) vastgestelde tarieven wordt ontvangen. De overeenkomst heeft betrekking op 2013 en is voor 2014, 2015 en 2016 in overleg verlengd. Het zorgkantoor heeft voor de komende jaren in haar inkoopbeleid reeds de 30 plaatsen van Linge's Zorglandgoed opgenomen en zorgbudget gereserveerd.

De woonzorgvoorziening van Linge's Zorglandgoed betreft zorg in natura, waarbij ouderen niet meer zelfstandig wonen en de woon- en pensionkosten verdisconteerd zijn in de vergoede zorgkosten. De vergoeding is afhankelijk van de zwaarte van de zorg, hoe zwaarder de zorg, hoe hoger de vergoeding voor deze zorg. De verdeling van de zorgzwaarte pakketten (hierna te noemen: 'zzp') is voor Linge's Zorglandgoed als volgt samengesteld:

- 4 bewoners met zzp 4;
- 16 bewoners met zzp 5; en
- 10 bewoners met zzp 7.

Wanneer de vergoedingen tot en met zzp 4 versoberd zullen worden, dan zullen de plaatsen van zzp 4 naar zzp 5 en verder worden verschoven. Door deze mogelijkheid kan flexibel op eventuele wijzigingen worden ingespeeld, waarbij bovendien extra omzet gerealiseerd kan worden.

Bij de geprognosticeerde omzet van de zorg is uitgegaan van de vastgestelde vergoedingen respectievelijk tarieven van de NZa voor het jaar 2014. Hierbij is voorzichtigheidshalve uitgegaan van een tarief van 95% in plaats van 97% wat reeds door het zorgkantoor Nijmegen is aangegeven. Hiervoor wordt tevens naar de laatste alinea van paragraaf 3.4 verwezen. De zorgomzet 2017 is op basis van deze tarieven geprognosticeerd. Vanaf 2017 is in de prognose uitgegaan van een inflatoire groei van 2%.

Daarnaast wordt omzet gerealiseerd uit kamer verhuur en tijdelijke opnames. De drie zorgwoningen hebben elk twee extra kamers op de eerste verdieping. Deze zes kamers kunnen gebruikt worden voor tijdelijke zorgvragen of verhuurd worden aan familie, mantelzorg, leerlingen of stagiaires. In de prognose is uitgegaan dat drie kamers voor 100 dagen per jaar verhuurd worden tegen een vergoeding van € 60 per dag. Deze inkomsten zijn geprognosticeerd op € 18.000. Verder is berekend dat drie kamers voor 320 dagen per jaar bezet worden voor tijdelijke opnames. Uitgaande van een zorgzwaarte van zzp 4 van € 136 per dag bedragen deze inkomsten voor 2017 circa € 131.000. Tegenover deze inkomsten staan geen extra personeelskosten. Gezien de ruime personeelsbezetting kunnen de extra werkzaamheden door de reeds aanwezige personeelsleden worden verricht.

Verder zijn er inkomsten uit de dagopvang en dagverzorging. Gezien de geprognosticeerde personeelsbezetting kunnen 3 à 4 ouderen per zorgwoning gebruik maken van dagopvang en dagverzorging zonder dat extra personeel aangetrokken moet worden. Deze inkomsten zijn bij een volledige bezetting in 2017 geprognosticeerd op € 48.000 op jaarbasis.

Per 1 januari 2012 is de normatieve huisvestingscomponent (hierna te noemen: 'NHC') ingevoerd. Dit betekent dat de vergoeding voor de kapitaallasten voor vastgoed wordt gekoppeld aan de zorgproductie. De NHC is een normatieve kapitaallastenvergoeding per zzp-dag. Voor bestaande zorgaanbieders geldt een overgangsregeling, maar voor nieuwe zorgaanbieders is de NHC direct van

toepassing. Per zorgzwaarte pakket wordt jaarlijks een vast bedrag toegekend, waarvan enkele procenten in de onderhandeling over de AWBZ ingetrokken worden. Dit bedrag is geprognosticeerd op circa € 361.000 per jaar.

Het landhuis respectievelijk de beheerderwoning zal door de heer C. van den Berg en mevrouw N.N.J. van Iperen bewoond gaan worden. Voor een goed beeld is een huur in de prognose opgenomen.

Verder zijn er diverse mogelijkheden om extra omzet te realiseren. Voorbeelden zijn het verhuur van land en het realiseren van een waterberging op het landgoed. Deze mogelijkheden worden nog verder uitgewerkt en zijn derhalve niet in de prognose opgenomen.

#### *Kostprijs*

De kostprijs van de omzet is bij een volledige bezetting in 2017 geprognosticeerd op circa € 205.000, bestaande uit de kosten voor eten en drinken, medische middelen en activiteiten. Deze kosten bedragen 8,0% van de omzet. Dit percentage wordt representatief geacht voor de daaropvolgende jaren.

	2016	2017	2018	2019	2020
Eten en drinken	0	120.450	124.613	127.105	129.648
Medische middelen	0	76.650	79.299	80.885	82.503
Activiteiten	0	7.800	8.070	8.231	8.396
	0	204.900	211.982	216.222	220.546

In de ouderenzorg wordt gemiddeld € 5 tot € 7 per persoon per dag gerekend voor eten en drinken. In de prognose is uitgegaan van € 11 per persoon per dag. Reden voor dit relatief hoge bedrag is dat bijvoorbeeld vrienden en familie tijdens een bezoek aan de zorgvragers niet verplicht worden voor een kopje koffie een vergoeding te betalen. In de praktijk zal het bedrag verdeeld worden over de woongroepen, die voor de besteding van eten en drinken zelf keuzes kunnen maken. Er zal zoveel mogelijk een centrale inkoop plaatsvinden, waarbij wordt gestreefd bij lokale leveranciers af te nemen.

De medische middelen zijn voor 2017 begroot op circa € 76.000 per jaar, wat per zorgdrager € 2.555 per jaar ofwel € 7 per dag is. Hieronder vallen ondermeer medicijnen, incontinentiemateriaal, verbandmiddelen en hulpmiddelen. Door een goede benadering en begeleiding van de zorgvragers zullen deze kosten naar verwachting laag gehouden kunnen worden.

In de prognose is per zorgvrager een bedrag van € 5 per week opgenomen om extra activiteiten te organiseren. De activiteiten zullen zoveel mogelijk aansluiten bij de beleving en wensen van de zorgvragers. Per zorgwoning kan 75% van het bedrag naar eigen inzicht ingezet worden voor het welzijn van de zorgvragers. De resterende 25% zal centraal ingezet worden voor centrale activiteiten of een gezamenlijk uitstapje.

#### *Personeelskosten*

De totale personeelskosten zijn bij een nagenoeg volledige bezettingsgraad in 2017 begroot op circa € 1.346.000. De personeelskosten bedragen 51,9% van de omzet, wat representatief wordt geacht voor de toekomstige jaren.

	2016	2017	2018	2019	2020
Personeelskosten	0	1.188.600	1.214.324	1.238.611	1.263.383
Management	0	55.000	56.190	57.314	58.460
Onkostenvergoeding en ORT	0	95.000	97.056	98.997	100.977
Vergoeding Raad van Toezicht	0	7.500	7.662	7.816	7.972
	0	1.346.100	1.375.233	1.402.738	1.430.793

Het personeel zorgt gezamenlijk voor de verzorging, het welzijn, de huishouding en het eten en drinken van de zorgvragers. Daar waar de zorgvragers mee kunnen helpen worden ze hierin gestimuleerd en ondersteund. Bij ziekte wordt in eerste instantie binnen de personeelsbezetting gekeken of vervanging mogelijk is. Gezien de ruime personeelsbezetting zal vervanging mogelijk zijn bij een ziekteverzuim tot 5%. Wanneer het ziekteverzuim boven dit percentage uitkomt, zullen er diensten door derden ingezet moeten worden. In de zorgsector bedroeg het gemiddelde ziekteverzuim over 2013 5,1%, echter bij kleinschalige woonzorgvoorzieningen zijn ziekteverzuimen van 1% à 2% bekend. Door de kleinschaligheid van Linge's Zorglandgoed en goed personeelsbeleid wordt een ziekteverzuim van 1% tot 3% haalbaar geacht, waardoor geen diensten door derden in de prognose zijn opgenomen.

Bij de prognose van de personeelskosten is uitgegaan dat op elk moment van de dag een zorgmedewerker niveau 3 aanwezig is. De overige uren worden ingevuld door assisterende zorgmedewerkers van niveau 2. Daarnaast is overdag op elke woongroep een woonbegeleider aanwezig. De gemiddelde personeelskosten bedragen € 42.000 op jaarbasis. Het aantal netto beschikbare uren per fulltime equivalent (fte) per jaar is gesteld op 1.550 uur. Op basis hiervan zijn voor de zorg 28,3 fte's benodigd. Hiermee ligt de personeelsbezetting kwalitatief en kwantitatief boven het niveau dat gewoonlijk in verpleeghuizen wordt aangetroffen.

			<u>uren per dag</u>	<u>uren per jaar</u>	<u>fte</u>
Zorgmedewerker niveau 2	dag/avond/nacht	3 x 16 uur	48	17.520	11,3
Zorgmedewerker niveau 3	dag/avond/nacht	3 x 16 uur	48	17.520	11,3
Woonbegeleider	dag	3 x 8 uur	24	8.760	5,7
			120	43.800	28,3
Gemiddelde personeelskosten per jaar					42.000
Personeelskosten per jaar					<u>1.188.600</u>

Management heeft betrekking op taken als beleid, aansturen van teamleiding, personeelszaken, reclame en financiën. Deze werkzaamheden zullen worden verricht door mevrouw N.N.J. van Iperen, directrice van Stichting Linge's Zorglandgoed. De managementkosten zijn voor 2017 begroot op € 55.000 per jaar.

De onkostenvergoeding, onregelmatigheidstoelage (ORT) en overige personeelskosten zijn geprognosticeerd op € 95.000.

Stichting Linge's Zorglandgoed heeft een raad van toezicht. De raad bestaat uit drie leden, zijnde een voorzitter, vice-voorzitter en secretaris. Voor de aanloopjaren is afgesproken aan de leden geen onkostenvergoeding te verstrekken. Vanaf de opening zal de vergoeding per lid € 1.500 per jaar bedragen, maar in de prognose is vooralsnog een jaarlijkse vergoeding van € 2.500 per lid aangehouden.

#### *Afschrijvingskosten*

De afschrijvingskosten worden bepaald door de aanschafwaarde rekeninghoudend met eventuele restwaarde te delen door de verwachte economische levensduur. Met de afschrijving wordt de slijtage door het gebruik respectievelijk de waardedaling over de betreffende periode tot uitdrukking gebracht. De afschrijvingskosten zijn voor de komende jaren als volgt begroot:

	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Vastgoed	0	140.000	140.000	140.000	140.000
Inventaris	0	39.500	39.500	39.500	39.500
	0	179.500	179.500	179.500	179.500

Op grond wordt niet afgeschreven, gezien het algemene uitgangspunt dat de waarde van grond niet daalt. Dit betekent dat over de aanschafwaarde van de grond van landgoed Rijnsbergen en Mook van in totaal € 1.800.000 geen afschrijvingen worden berekend. Echter op de zorgwoningen, het landhuis en de ontwikkeling van het landgoed met een totale aanschafwaarde van € 3.500.000 wordt wel afgeschreven. De economische levensduur is gesteld op 25 jaar. Voorzichtigheidshalve is geen rekening gehouden met een restwaarde. De afschrijvingskosten van het vastgoed bedragen dan € 140.000 per jaar.

De aanschafwaarde van de woninginrichting, inventaris en rolstoelbus is op € 335.000 begroot. De verwachte economische levensduur is vastgesteld variërend van 5 tot 10 jaar. De jaarlijkse afschrijvingskosten zijn geprognosticeerd op € 39.500.

#### *Overige bedrijfskosten*

De overige bedrijfskosten zijn bij een volledige bezetting in 2017 begroot op circa € 304.000. De overige bedrijfskosten bedragen 11,8% van de omzet, wat representatief wordt geacht voor de toekomstige jaren. De overige bedrijfskosten bestaan uit huisvestingskosten, exploitatiekosten, autokosten, algemene kosten en opstartkosten in de jaren tot en met 2016. De kosten worden in het navolgende nader toegelicht.

	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Huisvestingskosten</i>					
Onderhoudskosten	0	85.000	87.368	89.115	90.897
Energie en water	0	40.000	41.114	41.936	42.775
	0	125.000	128.482	131.052	133.673
<i>Exploitatiekosten</i>					
Paramedici	0	75.000	77.089	78.631	80.204
Materieel	0	25.000	25.696	26.210	26.735
	0	100.000	102.785	104.841	106.938
<i>Autokosten</i>					
Autokosten	0	4.200	4.317	4.403	4.491
<i>Algemene kosten</i>					
Facilitaire en administratiekosten	0	55.000	56.532	57.663	58.816
Verzekeringen	0	10.000	10.279	10.484	10.694
Onvoorzien	0	10.000	10.279	10.484	10.694
	0	75.000	77.089	78.631	80.204
<i>Opstartkosten</i>					
Ontwikkelingskosten landgoed	40.000				
Vergoeding projectleider/directie	75.000				
Financieel advies	3.250				
Verkoopkosten	15.000				
Onvoorzien	4.750				
	138.000	0	0	0	0
	138.000	304.200	312.673	318.927	325.306

#### *Huisvestingskosten*

Onder de huisvestingskosten zijn de onderhoudskosten en de energiekosten opgenomen. De onderhoudskosten betreffen de kosten voor het onderhoud van de zorgwoningen en het beheer van het landgoed. Deze kosten zijn bij een volledige bezetting in 2017 gesteld op € 85.000 per jaar.

De zorgwoningen zullen voorzien worden van zonnepanelen. Naar verwachting zal hiervoor subsidie worden toegekend, waardoor de investeringskosten laag zullen zijn. De energiekosten zullen hierdoor



gereduceerd worden. Verder wordt bij de bouw van de zorgwoningen gezocht naar innovatieve vormen van verwarming en warm water. De energiekosten zijn voor 2017 begroot op circa € 40.000 per jaar.

#### *Exploitatiekosten*

De exploitatiekosten bestaan uit paramedici kosten en materieelkosten. De zorg van paramedici zal bij een goede en kwalitatieve zorgonderneming worden afgenomen. Mogelijk kan een fysiotherapeut op het zorglandgoed zijn praktijk uitoefenen en kunnen er afspraken worden gemaakt om de fysiotherapie voor de zorgvragers aan deze therapeut uit te besteden. Momenteel zijn er reeds gesprekken met een fysiopraktijk en sportschool over een mogelijke samenwerking. De inzet van paramedici is verdeeld over een verpleeghuisarts (0,4 fte), een fysiotherapeut (0,4 fte), ergotherapeut (0,3 fte) en overige disciplines. De paramedici kosten zijn bij een volledige bezetting in 2017 begroot op € 75.000 per jaar, wat gemiddeld € 2.500 per zorgvrager is.

De materieelkosten betreffen ondermeer kosten op het gebied van schoonmaakmiddelen, deskundigheidzorg en kantoomateriaal. Deze kosten zijn voor 2017 geprognosticeerd op € 25.000 per jaar. Door de kleinschaligheid van het zorglandgoed zal er efficiënt en kostenbewust gewerkt kunnen worden.

#### *Autokosten*

Linge's Zorglandgoed ligt bij de kleine woonkern Rumpt waar nauwelijks openbare vervoersvoorzieningen aanwezig zijn. Om zorgvragers gemakkelijk te kunnen vervoeren zal een kleine rolstoelbus aangeschaft worden. Voor het gehele bedrag van de aanschaf zal sponsoring worden gezocht, zodat naar verwachting hier geen financiering voor benodigd is. Bovendien zal bij de opening van het zorglandgoed de mogelijkheid worden geboden tot het geven van giften ten behoeve van de rolstoelbus. Voorzichtigheidshalve is in de prognose uitgegaan van een investeringsbedrag van € 25.000, maar er zijn ook tweedehands rolstoelbussen te koop voor € 10.000. Voor het onderhoud en het gebruik van de bus is in de prognose voor 2017 een bedrag van € 4.200 autokosten opgenomen.

#### *Algemene kosten*

Onder de algemene kosten zijn facilitaire en administratieve kosten, verzekeringen en onvoorziene kosten opgenomen. De facilitaire en administratieve kosten zijn voor ondersteuning van het management om een deel van de managementinformatie, de financiën en facilitaire ondersteuning van de zorgwoningen en omgeving daarvan te organiseren. Deze kosten zijn begroot op € 55.000 voor 2017.

Voor de zorgvragers, de zorgwoningen en het personeel zullen diverse verzekeringen worden afgesloten. De kosten voor deze verzekeringen zijn voor 2017 geprognosticeerd op € 10.000.

Tot slot is in de prognose voor 2017 een post voor onvoorziene kosten opgenomen voor een bedrag van € 10.000.

#### *Opstartkosten*

De opstartkosten betreffen de kosten voor de ontwikkeling van Linge's Zorglandgoed. Hieronder zijn bijvoorbeeld kosten verantwoord betreffende de landschapsarchitect, ontwerp van het landgoed, bodemonderzoeken, legeskosten voor de bouw, constructiekosten, vergoeding van projectleider en directie, ontwikkeling van reclame-uitingen en financieel en fiscaal advies. Opgemerkt wordt dat de vergoeding van de projectleider, de heer C. van den Berg, en de directie, mevrouw N.N.J. van Iperen, tot op heden schuldig zijn gebleven en als privéstorting in het vermogen van Stichting Linge's Zorglandgoed zijn verwerkt. In bijlage 9 is een specificatie van de opstartkosten opgenomen.

*Financiële lasten*

De financiële lasten zijn berekend aan de hand van een rentepercentage van 4% over de gemiddelde langlopende schulden van het betreffende jaar. Voor de prognose is aangenomen is dat op de lening van € 5.700.000 met ingang van het jaar 2017 jaarlijks € 250.000 wordt afgelost. Deze jaarlijkse aflossing is een aanname. Gezien de financiële positie kan er in overleg met de financier wellicht een ander aflossingsbedrag worden overeengekomen of extra aflossingen plaatsvinden. Een overzicht van de langlopende schulden en de renteberekening voor de komende jaren is als volgt:

	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020
Familiaire lening	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000
Externe lening	570.000	5.700.000	5.450.000	5.200.000	4.950.000	4.700.000
	850.000	5.980.000	5.730.000	5.480.000	5.230.000	4.980.000
Gemiddeld saldo		3.415.000	5.855.000	5.605.000	5.355.000	5.105.000
Financiële lasten		-136.600	-234.200	-224.200	-214.200	-204.200

*Belastingen*

Belastingplichtig zijn stichtingen indien en voor zover zij een onderneming drijven. Onderneming drijven is volgens artikel 4 Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 (Wet Vpb 1969) in concurrentie treden met ondernemingen. Stichting Linge's Zorglandgoed is op basis hiervan belastingplichtig. Echter de stichting voldoet aan de subjectieve vrijstelling op grond van artikel 5.1c Wet Vpb 1969, aangezien de werkzaamheden nagenoeg uitsluitend bestaan uit het verplegen of verzorgen van zieken, mensen met verstandelijke of lichamelijke beperking, ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen en het bieden van een passende werkzaamheid aan mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. Dit betekent dat de stichting is vrijgesteld van vennootschapsbelasting.

Het vastgoed wordt door Skyberg Consultancy B.V. beheerd en deze besloten vennootschap is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Gezien de aanloopverliezen zijn echter in de komende jaren geen belastingen geprognosticeerd.

**5.5 Balansprognose**

De geprognosticeerde balans voor de komende vijf jaren kan als volgt worden weergegeven.

	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020
<i>Activa</i>					
Materiële vaste activa	5.635.000	5.485.500	5.336.000	5.186.500	5.037.000
Vorderingen	0	25.978	26.498	27.028	27.568
Liquide middelen	76.400	340.754	587.999	860.273	1.157.876
	5.711.400	5.852.232	5.950.496	6.073.800	6.222.444
<i>Passiva</i>					
Vermogen	-310.600	18.319	364.505	735.690	1.132.171
Langlopende schulden	5.980.000	5.730.000	5.480.000	5.230.000	4.980.000
Crediteuren	0	77.935	79.493	81.083	82.705
Kortlopende schulden	42.000	25.978	26.498	27.028	27.568
	5.711.400	5.852.232	5.950.496	6.073.800	6.222.444

*Materiële vaste activa*

De materiële vaste activa bedragen per 31 december 2016 € 5.635.000. Het landgoed Mook met een oppervlakte van 12 hectare zal naar verwachting begin 2016 worden aangeschaft. In 2016 zal tevens de bouw van de zorgwoningen en het landhuis, de ontwikkeling van het landgoed en de aanschaf van de inventaris en inrichting van de zorgwoningen plaatsvinden. Een overzicht van de materiële vaste activa per genoemde balansdatum is onderstaand weergegeven, waarbij voor een uitgebreide specificatie naar bijlage 9 wordt verwezen.

	<u>31-12-2016</u>
Landgoed Rijnsbergen 5,5 ha	600.000
Landgoed Mook 12 ha	1.200.000
Bouw zorgwoningen en landhuis	3.100.000
Ontwikkeling landgoed	400.000
Inrichting en inventaris	310.000
Rolstoelbus	<u>25.000</u>
	<u><u>5.635.000</u></u>

De daaropvolgende jaren is uitgegaan van vervangingsinvesteringen van € 30.000 per jaar. Voor de afschrijvingen wordt naar de afschrijvingskosten verwezen. Het verloopoverzicht van de materiële vaste activa voor de komende jaren is als volgt:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2020</u>
Stand per 1 januari	600.000	5.635.000	5.485.500	5.336.000	5.186.500
Investeringen	5.035.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Afschrijvingen	0	-179.500	-179.500	-179.500	-179.500
Stand per 31 december	<u>5.635.000</u>	<u>5.485.500</u>	<u>5.336.000</u>	<u>5.186.500</u>	<u>5.037.000</u>

*Vermogen*

Het vermogen is de eerste jaren negatief als gevolg van de kosten voor de ontwikkeling van Linge's Zorglandgoed. Deze opstartkosten betreffen aanloopverliezen. Eind 2016 zal Linge's Zorglandgoed openen. Gezien de markt zal in 2017 sprake zijn van een nagenoeg volledige bezetting. Over 2017 en de daaropvolgende jaren is een positief resultaat na belastingen geprognosticeerd van ruim € 300.000. Hierdoor zal het vermogen sterk toenemen en in 2017 omslaan in een positief vermogen.

*Overige balansposten*

Verder zijn bij de balans de volgende veronderstellingen gemaakt, waarbij voor de reeds besproken posten naar de desbetreffende paragraaf worden verwezen:

- De vorderingen zijn gesteld op 1% van de omzet.
- De crediteuren zijn gesteld op 3% van de omzet.
- Voor de langlopende schulden wordt naar de financiële lasten verwezen.
- De overige kortlopende schulden zijn gesteld op 1% van de omzet.

## 5.6 Prognose geldstromen

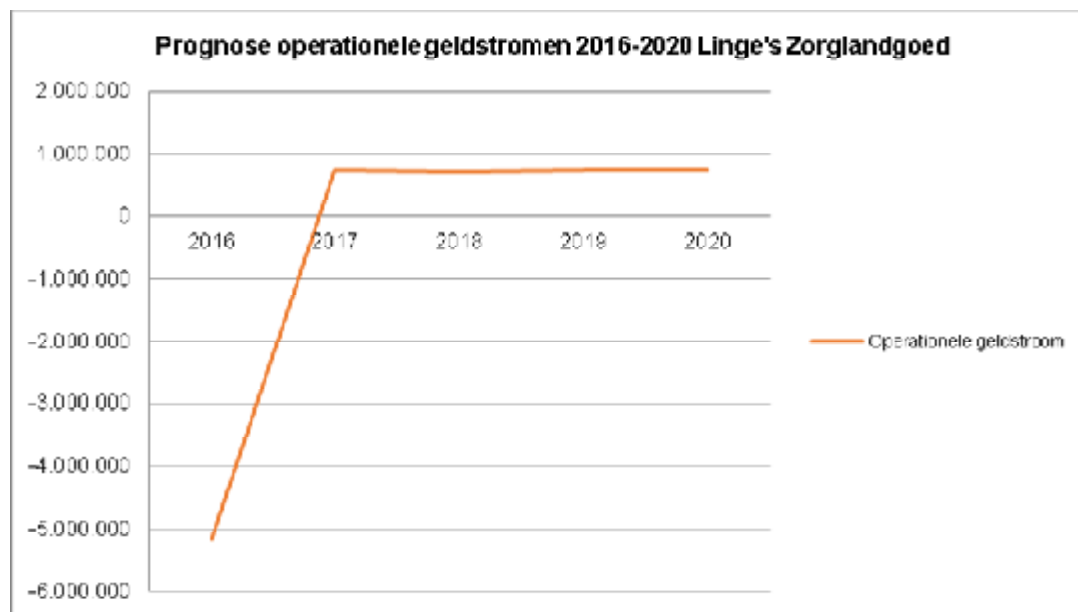
Vrije respectievelijk operationele geldstromen zijn de middelen die vrij ter beschikking staan voor de verschafters van eigen vermogen en vreemd vermogen. De geldstromen volgen uit de prognoses van de onderneming en worden op de volgende wijze bepaald.

omzet	
- kosten exclusief afschrijving	
<hr/>	
ebitda (earnings before interest tax, depreciation and amortization)	
- afschrijving	
<hr/>	
ebit (earnings before interest and tax)	
- at (adjusted tax)	
<hr/>	
noplat (net operational profit less adjusted tax)	
+ afschrijvingen	
+/- mutaties in netto werkkapitaal	
+/- mutaties in voorzieningen	
- investeringen	
<hr/>	
operationele geldstroom	
- financiële lasten	
+ at (adjusted tax)	
+/- mutatie eigen vermogen (EV)	
+/- mutatie vreemd vermogen (VV)	
<hr/>	
financiële geldstroom	

De som van de operationele en financiële geldstroom vormt de mutatie in de liquide middelen. Op basis van de prognoses zijn voor Linge's Zorglandgoed de geldstromen voor de komende jaren als volgt:

	2016	2017	2018	2019	2020
EBITDA	-138.000	742.619	749.886	764.884	780.182
Afschrijvingen	0	-179.500	-179.500	-179.500	-179.500
EBIT	-138.000	563.119	570.386	585.384	600.682
Adjusted tax	0	0	0	0	0
NOPLAT	-138.000	563.119	570.386	585.384	600.682
Afschrijvingen	0	179.500	179.500	179.500	179.500
Investeringen MVA	-5.035.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000
Investeringen NWK	11.000	35.935	1.559	1.590	1.622
Operationele geldstroom	-5.162.000	748.554	721.445	736.474	751.804
Financiële lasten	-136.600	-234.200	-224.200	-214.200	-204.200
Adjusted tax	0	0	0	0	0
Toename EV	94.000	0	0	0	0
Toename VV	5.130.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000
Financiële geldstroom	5.087.400	-484.200	-474.200	-464.200	-454.200
Mutatie liquide middelen	-74.600	264.354	247.245	272.274	297.604

In 2016 is de operationele geldstroom negatief, doordat in dit jaar de bouw van de zorgwoningen en de ontwikkeling van het landgoed plaatsvindt. Linge's Zorglandgoed zal eind 2016 openen. De operationele geldstromen zijn reeds vanaf het openingsjaar positief. Vanaf 2016 is een geldstroom van ruim € 700.000 geprognosticeerd. Onderstaand zijn de operationele geldstromen voor de jaren 2016 tot en met 2020 in een grafiek weergegeven.



## 6. Financieringsaanvraag

### 6.1 Inleiding

Voor een financiering zijn met name de aspecten ondernemerschap, rentabiliteit en solvabiliteit van groot belang. In dit memorandum is ondermeer op deze drie aspecten gescreend. In het navolgende wordt hierop nader ingegaan.

### 6.2 Ondernemerschap

Het idee voor de ontwikkeling en exploitatie van een zorglandgoed is door de initiatiefnemers, mevrouw N.N.J. van Iperen en de heer C. van den Berg, de afgelopen jaren uitgewerkt tot een concreet plan. De uitvoering van het plan is inmiddels gestart door ondermeer de aankoop van het landgoed, het opstellen van een ontwikkelingsplan van het landgoed, het verkrijgen van de toelating WTZi voor de AWBZ en de overeenkomst met zorgkantoor Nijmegen. De initiatiefnemers hebben de laatste jaren veel tijd en energie gestoken in de realisatie van Linge's Zorglandgoed. Er hebben vele gesprekken plaatsgevonden met bijvoorbeeld zorgboerderijen, gemeente, waterschap, bezitters van landgoederen, zorgkantoren, diverse adviesbureaus en eind 2014 tevens met de afdeling Langdurige Zorg van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. Mevrouw N.N.J. van Iperen heeft jarenlange ervaring en veel kennis betreffende de gezondheidszorg en de bedrijfsvoering op dit gebied, daarentegen heeft de heer C. van den Berg veel kennis en ervaring op het gebied van commercie, financiën en techniek. Beiden vullen elkaar hierdoor goed aan. Geconcludeerd kan worden dat het aspect ondernemerschap zeer sterk aanwezig is.

### 6.3 Rentabiliteit

Linge's Zorglandgoed zal naar verwachting in december 2016 openen. Gezien de vergrijzing en het tekort van plaatsen voor psychogeriatrische zorgvragers in de regio van Geldermalsen zal in de daaropvolgende jaren sprake zijn van een nagenoeg volledige bezetting. Vanaf 2016 zal een bedrijfsresultaat zal van ruim € 500.000 en een resultaat na belastingen van ruim € 300.000 gerealiseerd worden. Dit betekent dat direct na realisatie van het zorglandgoed een positief rendement wordt behaald.

	2016	2017	2018	2019	2020
Omzet	0	2.597.819	2.649.775	2.702.771	2.756.826
Bedrijfsresultaat (EBIT)	-138.000	563.119	570.386	585.384	600.682
Resultaat na belastingen	-274.600	328.919	346.186	371.184	396.482
Nettowinstmarge	0,0%	21,7%	21,5%	21,7%	21,8%

Opgemerkt wordt dat de exploitatie Linge's Zorglandgoed wordt gefinancierd vanuit de AWBZ en niet op het PGB is gebaseerd. Door het aanbieden van AWBZ zorg zijn er geen financiële drempels voor zorgvragers en is de zorg ook toegankelijk voor mensen met alleen een AOW uitkering. Gezien de geprognosticeerde resultaten kan geconcludeerd worden dat de kwaliteit van de resultaten en geldstromen hoog is.

De verwachting is dat de overheid in tegenstelling tot het PGB de AWBZ voor psychogeriatrische zorgvragers in de doelgroep van Linge's Zorglandgoed solide maakt. Het is echter ook mogelijk om meer op de private sector te richten, waarbij zorgvragers een deel van hun pensioen voor de zorg ter beschikking stellen. Hierdoor is Linge's Zorglandgoed flexibel en in toekomst niet volledig afhankelijk van de AWBZ.

#### 6.4 Solvabiliteit

De geprognosticeerde resultaten en geldstromen van Linge's Zorglandgoed zijn voldoende om aan haar verplichtingen te voldoen. Het vermogen zal door de opstartkosten voor de ontwikkeling van het zorglandgoed de eerste jaren negatief zijn. Vanaf 2016 zal het vermogen door de positieve resultaten positief worden en in de daaropvolgende jaren sterk toenemen.

Het vreemd vermogen zal ultimo 2016 ongeveer € 6 miljoen bedragen. Vanaf 2016 is jaarlijks een aflossingscapaciteit van circa € 500.000 aanwezig, waarvan € 250.000 per jaar als aflossing is geprognosticeerd. De totale kosten van het zorglandgoed exclusief het landgoed en de opstartkosten bedragen € 3,8 miljoen. Dit betekent dat dit bedrag in 15 jaar afgelost kan worden.

	2016	2017	2018	2019	2020
Balanstotaal	5.711.400	5.852.232	5.950.496	6.073.800	6.222.444
Eigen vermogen	-310.600	18.319	364.505	735.690	1.132.171
Vreemd vermogen	6.022.000	5.833.913	5.585.991	5.338.111	5.090.273
Operationele geldstroom	-5.162.000	748.554	721.445	736.474	751.804

Gezien de onzekerheid van de omvang en het moment van toekenning is in de prognose voorzichtigheidshalve geen rekening gehouden met subsidies. Echter Linge's Zorglandgoed zal de komende jaren voor diverse subsidies in aanmerking kunnen komen. De verwachte subsidies bedragen ruim € 1 miljoen. Dit bedrag kan worden aangewend als extra aflossing van het vreemd vermogen.

#### 6.5 Aanvraag

Naar aanleiding dit memorandum vragen wij u mee te denken voor de financiering van de ontwikkeling en de activiteiten van Linge's Zorglandgoed en een passend financieringsvoorstel te doen.

Uiteraard zijn wij bereid het financieringsmemorandum nader toe te lichten. Wellicht is het gewenst hiervoor een gesprek te arrangeren. Voor een afspraak of vragen kunt u te allen tijde contact met ons opnemen.

Meerkerk, 23 november 2015

Meer-Waerde B.V.



drs. C.F. Meerkerk RB RV



drs. S. de Hek RA

## **Bijlagen**

- 1 Statuten Stichting Linge's Zorglandgoed
- 2 Uittreksel Kamer van Koophandel Stichting Linge's Zorglandgoed
- 3 Taxatierapport Linge's Zorglandgoed
- 4 Beschikking rangschikking landgoed
- 5 Beschikking toelating in kader van WTZi voor AWBZ
- 6 Rapport Mondria Advies en Idee & Verder + aanvulling 2013
- 7 Overeenkomst zorgkantoor Nijmegen 2013
- 8 Marketingplan
- 9 Specificatie investeringen
- 10 Jaarrekening Stichting Linge's Zorglandgoed 2009-2011
- 11 Duurzaamheids ambities