

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Voorstel tot beschikbaarstelling van een krediet van € 655.022,- voor verwerving van grond en opstal perceel 14 Oktoberplein 2 (gemeenschapshuis De Pit) te Overloon en een financiële bijdrage van maximaal € 274.970,- voor achterstallig groot onderhoud.

Nummer:

.

AAN de raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 20 oktober 2020

Aanleiding

Het bestuur van stichting gemeenschapshuis Overloon (SGO; gemeenschapshuis De Pit) te Overloon heeft in een overleg met de gemeente Boxmeer op 9 juni 2020 haar financiële positie toegelicht. Het gemeenschapshuis is zwaar geraakt door de maatregelen als gevolg van het COVID-19-virus. De Pit heeft te kampen met ernstig omzetverlies, en het ziet er ook niet naar uit dat de bezetting de komende periode 100% kan zijn.

Reeds per 1 juli 2020 dienden zich acute cashflowproblemen aan. Deze zijn weggenomen door een kortlopende geldlening tegen 0% rente te verstrekken aan SGO met een looptijd tot en met oktober 2020.

Er ligt een structureel financieel probleem ten grondslag aan de problematiek van SGO. De gemeenschapsvoorziening is na financiële aanloopverliezen in het begin, onvoldoende in staat geweest om in de jaren daarna reserves op te bouwen. De realisaties zijn slechts beperkt positief, zonder benodigde reservering voor groot onderhoud. Uw raad is hiervan reeds bij vertrouwelijk memo van 23 juni 2020 op de hoogte gesteld.

Nadere toelichting

De afgelopen maanden zijn benut om met het bestuur en raad van toezicht van SGO te komen tot een toekomstbestendig scenario voor het gemeenschapshuis. Voorstel is om het gemeenschapshuis (grond en opstal) als gemeente aan te kopen. Gemeente Boxmeer verkrijgt zo het eigendom, staat aan de lat voor het groot onderhoud, en maakt een overeenkomst op met SGO, waarbij SGO verantwoordelijk blijft voor beheer en exploitatie. Uitgangspunt voor de aankoopprijs betreft de nog openstaande schuld bij schuldeiser Rabobank, zijnde € 645.022,- exclusief bijkomende kosten.

Daarnaast is er in het gemeenschapshuis als gevolg van de structureel financieel moeilijke positie van SGO sprake van achterstallig groot onderhoud. Toen De Pit verbouwd werd, was er geen geld meer om het oude deel op te knappen. Dit heeft betrekking op de oude delen van het gemeenschapshuis en de luchtbehandeling in de grote zaal. Hiervoor bedraagt de kostenpost maximaal € 274.970,-. Er is een maximum bedrag opgenomen. In de uitvoering wordt nog bekeken wat in zelfwerkzaamheid opgepakt kan worden.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid

Op grond van het beleidskader instandhouding sociaal-culturele voorzieningen is een gemeenschapsvoorziening als basisvoorziening aangemerkt. In iedere kern dient deze basisinfrastructuur aanwezig te zijn. Met dit voorstel wordt erin voorzien om de gemeenschapsvoorziening in Overloon te borgen.

Sluiting en faillissement van de gemeenschapsvoorziening in Overloon is niet gewenst vanuit het algemeen belang. De gemeenschapsvoorziening neemt een belangrijke plek in binnen de kern Overloon, en herbergt veel maatschappelijke functies. Faillissement en verlies van regie over het proces wordt met dit voorstel afgewend.

SGO is akkoord met de verwerving door de gemeente tegen het bedrag aan openstaande schuld bij de Rabobank, waarbij zij een beroep doet op de gemeente om in achterstallig groot onderhoud te voorzien in het oude deel van het gemeenschapshuis. Geadviseerd wordt om hierin te voorzien, zodat SGO een frisse start kan maken in het gemeenschapshuis.

De gemeente krijgt relatief goedkoop de beschikking over grond en opstal van het perceel 14 Oktoberplein 2 te Overloon. Hiertegenover staan de structurele kosten voor groot onderhoud. Voorgesteld wordt een bedrag beschikbaar te stellen voor het inlopen van achterstallig onderhoud. Voor de structurele kosten groot onderhoud en de overige eigenaarslasten wordt een bedrag opgenomen in de begroting met ingang van 2021.

Tot slot heeft de gemeente Boxmeer voorzien in een lediging van het acute cashflowprobleem via een kortlopende geldlening van € 20.000,-. Deze dient conform de regeling door SGO binnen 6 maanden (met eenmalig uitstel van 6 maanden) weer terugbetaald te worden. Het reële perspectief op terugbetaling ontbreekt. Om de cashflow niet meteen weer onder druk te zetten, is door het college besloten om de schuld kwijt te schelden.

Rol van de gemeente

In het verleden (2007) is maatwerk geleverd om een particulier initiatief mogelijk te maken in Overloon rond het moderniseren en uitbreiden van het gemeenschapshuis. De gemeente pakt nu opnieuw de regisserende en voorwaardenscheppende rol conform het beleidskader.

Alternatieven en afwegingen

De Rabobank heeft als financier van een tweetal leningen het 1^e hypotheekrecht. Bij een faillissement zou dan ook de regie bij de Rabobank komen te liggen. Door nu te kiezen voor verwerving van het gemeenschapshuis, wordt faillissement en verlies van regie over het proces afgewend. Met Rabobank is overleg gevoerd over het voorstel. Rabobank is akkoord met deze constructie en vereffening van de schuld.

Beheer en exploitatie worden na verwerving weer belegd bij de Stichting Gemeenschapshuis Overloon. Hiervoor wordt een overeenkomst met hen gesloten. Dit is conform uitgangspunt van het beleidskader instandhouding sociaal-culturele voorzieningen, dat de gemeente zich niet meer met uitvoerende taken bezighoudt.

De verwerving wordt, bij akkoord van uw raad, via een koopovereenkomst bekrachtigd en daarna verwerkt bij notariële akte.

Staatssteun is onderdeel geweest van onderzoek. Hieruit komt naar voren dat van ongeoorloofde staatssteun geen sprake is.

Wettelijke basis

Gemeentewet, artikel 160, artikel 169 lid 4; Financiële verordening gemeente Boxmeer artikel 8.

Financiën

In de begroting 2020 is nog geen rekening gehouden met de kapitaallasten op jaarbasis van € 32.751,- (afschrijvingstermijn 25 jaren en 1% rente) van een krediet van € 655.022,-. De kapitaallasten zullen ten laste gebracht worden van de post Onvoorzien structureel 2021.

Krediet	Bedrag
Aankoopbedrag	€ 645.022
Bijkomende kosten (vergoedingsrente, taxatie, notaris)	€ 10.000
Totaal	€ 655.022

De eigenaarslasten van de Pit van € 23.000,- zullen eveneens ten laste gebracht worden van de post Onvoorzien structureel 2021.

Voorgesteld wordt de bijdrage aan de Stichting voor het groot onderhoud van maximaal € 274.970,- en de kosten van de kwijtschelding van de schuld van € 20.000,- ten laste te brengen van de post onvoorzien in 2020.

Wet arhi

Het voorstel heeft instemming van de fusiepartners en zal vervolgens na akkoordbevinding door uw raad voor goedkeuring naar de Provincie worden verzonden.

Afstemming andere projecten / derden

Er is in het voortraject afstemming geweest met SGO en Rabobank.

Duurzaamheid

Dit voorstel draagt bij aan de doelstellingen uit het beleidsplan duurzaamheid.

Voorlichting

Via de reguliere kanalen.

Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. een krediet beschikbaar te stellen van € 655.022,- voor verwerving van grond en opstal perceel 14 Oktoberplein 2 te Overloon, kadastraal bekend gemeente Vierlingsbeek sectie I nummer 517;
2. de kapitaallasten van € 32.751,- ten laste te brengen van Onvoorzien structureel 2021;
3. een financiële bijdrage van maximaal € 274.970,- beschikbaar te stellen aan Stichting Gemeenschapshuis Overloon voor achterstallig groot onderhoud;
4. de bijdrage van maximaal € 274.970,- ten laste te brengen van de post onvoorzien 2020;
5. de eigenaarslasten van de Pit van € 23.000,- ten laste te brengen van Onvoorzien structureel 2021;
6. de kosten van de kwijtschelding van de schuld van € 20.000,- ten laste te brengen van de post Onvoorzien 2020.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de loco-secretaris, de burgemeester,

A.J.M. Reintjes

K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp voorstel tot beschikbaarstelling van een krediet van € 655.022,- voor verwerving van grond en opstal perceel 14 Oktoberplein 2 (gemeenschapshuis De Pit) te Overloon en een financiële bijdrage van maximaal € 274.970,- voor achterstallig groot onderhoud horen de volgende bijlagen:

1. Plattegrond perceel en opstal 14 Oktoberplein 2 te Overloon;
2. VERTROUWELIJK Memo 23 juni 2020 betreffende inzake financiële ondersteuning gemeenschapshuis De Pit te Overloon;
3. VERTROUWELIJK Memo 6 oktober 2020 betreffende financiën horende bij raadsvoorstel krediet aankoop en achterstallig groot onderhoud gemeenschapshuis De Pit te Overloon;
4. VERTROUWELIJK Offerte Raedts aanpassingen De Pit Overloon bouwkundig;
5. VERTROUWELIJK Offerte Van Gemert aanpassen c.q. uitbreiden installaties m.b.t. gemeenschapshuis De Pit te Overloon;
6. VERTROUWELIJK Offerte Van Gemert koelinstallatie grote zaal, foyer en kantoren verdieping;
7. Concept raadsbesluit.