

Datum raad	17 februari 2022	Zaaknummer	1948424980
Datum college	11 januari 2022		
		Portefeuille	Werk, jeugd en cultuur M.H.B. Roozendaal
Onderwerp	Aankoop pand Cultureel Centrum 't Spectrum		

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de toekomstmogelijkheden en de herpositionering van het vastgoed van de Accommodatie Beheer Schijndel (ABS bv) ofwel cultureel centrum 't Spectrum in Schijndel. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt uw gemeenteraad voorgesteld het vastgoed van ABS bv te kopen en te onderhouden.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 5 Kunst en cultuur en programma 0 Vastgoed

Behandeling in commissie

3 februari 2022

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Het vastgoed van ABS bv zijnde cultureel centrum 't Spectrum in Schijndel aan te kopen en te onderhouden;
2. Hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 1.900.000,--;
3. De extra lasten vanwege het in eigendom verwerven van dit pand dekken uit de voor een gelijk bedrag vrijvallende subsidie aan ABS bv.
4. Structureel een bedrag van € 20.000 beschikbaar te stellen voor uitbreiding van het werkatelier Vastgoed, op te nemen in de eerstvolgende Berap en te verwerken via de Kadernota 2023.

Waarom naar de raad

De gemeenteraad is het bevoegd orgaan voor het beschikbaar stellen van het krediet dat voor de aankoop van het cultureel centrum 't Spectrum benodigd is (budgetrecht)



Aanleiding

In 2003 is het huidige sociaal cultureel centrum 't Spectrum gebouwd. Op advies van Deloitte&Touche is destijds besloten tot het op afstand plaatsen van het vastgoed door oprichting van een besloten vennootschap (bv). In 2004 is het gebouw overgedragen aan Accommodatie Beheer Schijndel bv (ABS bv). De gemeente is 100% eigenaar van deze bv. Het juridisch eigendom van het vastgoed ligt bij de bv.

In de huidige constructie opereert de gemeente dus aan de ene kant als een privaat orgaan (enige aandeelhouder van een bv aan wie het bestuur van de bv verantwoording verschuldigd is) en aan de andere kant als een publiek orgaan, dat op basis van de ASV aan de bv een subsidie verstrekt.

De gemeente is dus geen juridisch eigenaar van het pand, maar is financieel direct en indirect wel verantwoordelijk voor het onderhoud, beheer en de vervangingsinvesteringen.

Zowel voor het afdekken van de lasten van het vastgoed als het cultureel en educatief programma heeft ABS bv de afgelopen jaren op basis van de Algemene Subsidieverordening (ASV) een structurele subsidie ontvangen. Binnen het huidig vastgoed- en subsidiebeleid van de gemeente Meierijstad heeft de ABS bv een vreemde positie. Dit vraagt om een aanpassing van de huidige eigendomssituatie in relatie tot het uitvoeren van onderhoud, aanpassing van de subsidieregels en de aanpassing van de rol van een cultureel maatschappelijke instelling (en haar governance) in 2022.

Geadviseerd wordt de gemeenteraad voor te stellen het pand t Spectrum van ABS bv te kopen en in onderhoud te nemen. De koop en het in onderhoud nemen van het pand kan thans geheel budgettair neutraal plaatsvinden.

Argumenten

1. *Met de aankoop van het vastgoed van de ABS bv worden de eigendomssituatie en het onderhoud in relatie met elkaar gebracht.*

Met het vaststellen van de kadernota gemeentelijk vastgoed gemeente Meierijstad geeft de gemeente aan, dat het hebben van vastgoed geen doel op zich is voor de gemeente Meierijstad, maar faciliterend is aan de maatschappelijke doelen. Conform de Kadernota Vastgoed (Vastgoedbeleid 2018) verwerft de gemeente niet actief gebouwen, tenzij hiervoor moverende redenen zijn. Uit het gehouden onderzoek, blijkt dat er zwaarwegende redenen zijn om 't Spectrum in eigendom over te nemen. De ABS bv is feitelijk een vreemde eend in de bijt binnen de vastgoedportefeuille van de gemeente Meierijstad. Hoewel de gemeente geen juridisch eigenaar is (dat is immers ABS bv), is zij (financieel) wel direct en indirect verantwoordelijk voor onderhoud en vervangingen. Met het aankopen en in beheer nemen van het vastgoed van de ABS bv trekt de gemeente de directe en volledige verantwoordelijkheid voor het pand naar zich toe. De eigendomssituatie wordt in relatie gebracht met de directe verantwoordelijkheid voor het groot onderhoud (zie ook argument 3).

2. *Beheer en onderhoud vastgoed vereist continuïteit.*

Culturele centra zoals 't Spectrum zijn van belang voor de gemeenschap, omdat deze door maatschappelijke organisaties en verenigingen worden gebruikt ter verwezenlijking van maatschappelijke doelstellingen. Het is dan ook van belang dat dit vastgoed continu goed wordt onderhouden om de functionaliteit en de veiligheid voor de gebruikers te waarborgen. Dit vraagt specialisme en continuïteit. Tot op heden werd dit gewaarborgd door het bestuur met vrijwilligers. Met het vertrek van het bestuur is de kennis en kunde op dit terrein verdwenen. Met de overdracht van het vastgoed aan de gemeente zijn de kennis en continuïteit gewaarborgd.

3. *De lasten van het groot onderhoud van de ABS bv zijn opgenomen in de gemeentebegroting via een DMOP.*

Sinds 2018 zijn de onderhoudslasten voor een bedrag van € 53.683,-- opgenomen in de gemeentebegroting en is daarvoor een DMOP (2019-2028) ingericht. Het feit dat de gemeente deze kosten nu ook al voor haar rekening krijgt rechtvaardigt de koop. Het is dan een logische volgende stap om dit vastgoed van de ABS bv over te nemen en aan te kopen.

4. *Aankoop vindt budgettair neutraal plaats.*

Tussen ABS bv en de gemeente is er een subsidierelatie. In die subsidie is ook impliciet rekening gehouden met huisvestingslasten van het vastgoed bij ABS bv. Indien er nu vanwege verkoop aan de ene kant dan lasten van ABS bv naar de gemeente schuiven, wordt er aan de andere kant een gelijke verlaging van de subsidie van de gemeente aan ABS bv doorgevoerd.

Kanttekeningen

1.1. *Wat is er niet opgenomen in het Duurzaam Meerjarig Onderhoudsplan (DMOP)?*

Even als bij andere gemeentelijke gebouwen worden additionele verduurzamingsmaatregelen voor 't Spectrum niet automatisch in het DMOP opgenomen. Deze worden via nieuwe kredieten aangevraagd.

Stortingen in de voorziening Groot Onderhoud worden niet geïndexeerd. Bij de vaststelling in 2018 van de kadernota Vastgoed inclusief DMOP is namelijk besloten om de stortingen niet jaarlijks te indexeren maar dit 1 keer per 4 jaren te actualiseren. De laatste jaren er sprake is van exorbitante prijsstijgingen van materialen en loonkosten. Bij de actualisatie in 2022 van de DMOP's van alle gemeentelijke gebouwen in het algemeen en in dit geval voor 't Spectrum in het bijzonder worden deze prijsstijgingen van de afgelopen 4 jaren meegenomen.

1.2. *Het klein of dagelijks onderhoud en contractonderhoud blijft een taak en verantwoordelijkheid van de bv.*

Het klein, dagelijks onderhoud en het contractonderhoud wordt nog door de huidige ABS bv uitgevoerd. Bij de ontmanteling van de bv en de actualisatie van het DMOP wordt nader gezien welke klein of dagelijks onderhoud wel en niet kan worden overgedragen aan de gemeente. Hiervoor worden t.z.t. nadere afspraken gemaakt op basis van de huurovereenkomst met algemene bepalingen/voorwaarden en de demarcatielijst die maatgevend is/wordt voor de verdeling van groot, klein, dagelijks en contractueel onderhoud. Uitgangspunt is dat onderhoudstaken die eventueel naar de gemeente overgaan, worden verrekend met de subsidie.

1.3. Nieuwe leegstand

In het pand zitten nu huurders die delen van het Spectrum permanent in gebruik hebben. De aankoop van het pand 't Spectrum heeft geen gevolgen voor deze permanente huurders. Bij het in eigendom krijgen van het pand komt het risico voor eventuele nieuwe leegstand volledig bij de gemeente te liggen. In het huidige construct had dit tot een even groot nadeel voor de gemeente geleid maar die had zich alleen gemanifesteerd in de vorm van een hoger subsidiebedrag.

2.1. Afwikkeling openstaande vordering ABS bv

Voor de bouw van 't Spectrum is de voormalige gemeente Schijndel een lening aangegaan die aan ABS bv is doorgeschoven en in jaartermijnen door ABS bv aan de gemeente wordt terug betaald. Deze doorbetaalde lening is als vordering op ABS bv op de balans van de gemeente Meierijstad opgenomen. De gemeente verplicht met de koop van het pand ABS bv gelijk deze vordering af te wikkelen. Dit is voor de gemeente een neutrale balansmutatie en brengt voor de gemeente geen extra lasten of baten met zich teweeg.

4.1. Het in eigendom verkrijgen van het vastgoed van ABS bv betekent extra werk voor het werkatelier Vastgoed.

De werkzaamheden m.b.t. het groot onderhoud, de contractvorming, en relatiebeheer werden uitgevoerd door het bestuur van de ABS bv op geheel vrijwillige basis. Even los van het continuïteitsvraagstuk betekent dit een taak en verantwoordelijkheid die met de aankoop naar de gemeente overkomt.

Deze verantwoordelijkheid en taken betreffen de aanbesteding, coördinatie en project- en directievoering van het onderhoud aan het pand wat overgaat naar de gemeente. Deze taken werden door het voormalig bestuur van ABS bv uitgevoerd. De rol van de gemeente was tot nu toe alleen en enkel het betalen van het groot onderhoud. Naast de periodieke aanbesteding van de diverse onderhoudscontracten krijgt de gemeente ook het toezicht op de uitvoering van onderhoud en periodieke wettelijke inspecties. De gemeente wordt de gesprekspartner voor de verschillende instanties zoals brandweer, inspectie ILT (voorheen VROM), Provincie, Verzekering, OBDN etc.

Binnen de formatie van dit werkatelier is structureel ongeveer 0,2 fte extra nodig (= ongeveer € 20.000 per jaar) om deze taken en verantwoordelijkheden adequaat te kunnen uitvoeren. Dekking kan niet plaatsvinden met bestaande middelen of worden opgenomen in de bestaande formatie. Voorgesteld wordt in de eerstvolgende Berap € 20.000 op te nemen en deze te verwerken via de Kadernota 2023.

Communicatie

De aankoop van het vastgoed van de ABS bv zal op de gebruikelijke wijze via een persbericht worden gecommuniceerd.

In het persbericht zal met name aandacht worden besteed dat het personeel en de huidige permanente huurders op de hoogte zijn gesteld van het voornemen van de gemeente om het pand aan te kopen en in onderhoud te nemen.

Participatie

Het personeel en de huidige permanente huurders van 't Spectrum worden door ABS bv geïnformeerd over het voornemen van de gemeente om het pand aan te kopen en in onderhoud te nemen.

Duurzaamheid

De aankoop van het vastgoed van de ABS bv en het opnemen in het DMOP biedt garanties voor het duurzaam onderhoud van cultureel centrum 't Spectrum.

Financiële toelichting

De aankoop van het pand 't Spectrum heeft voor de balans van de gemeente Meierijstad gevolgen in de zin dat er sprake is van toename van de boekwaarde van de materiele vaste activa met € 1,9 mio. De extra kapitaallasten dientengevolge worden gedekt uit een verlaging van de subsidie aan ABS bv met eenzelfde bedrag. Daarmee is er sprake van budgettaire neutraliteit.

Het saldo van de voorziening Groot Onderhoud Spectrum op de balans van de gemeente bedraagt per 31 januari 2021 € 229.791,--. Jaarlijks wordt er voor het Spectrum en conform begroting in totaal € 53.683,-- in deze voorziening gestort, waarvan € 37.722,-- bestemd is voor regulier groot onderhoud en € 15.961,-- nog te treffen duurzaamheidsmaatregelen.

Formatief is structureel ongeveer 0,2 fte extra nodig voor het coördineren van het onderhoud aan dit pand.

Een uitgebreide financiële toelichting is opgenomen in de bijlage.

Planning

De afgelopen periode is veelvuldig overleg gevoerd met de ad interim bestuurder van ABS bv. Het is duidelijk dat de volgorde van besluitvorming cruciaal en juridisch belangrijk is.

Dit betekent dat de volgende planning en proces van besluitvorming plaatsvindt.

1. Het vastgoed van ABS bv wordt uit de bv gehaald en door de gemeente aangekocht.
2. ABS bv wordt opgeheven.
3. De bedrijfsvoering van de ABS bv wordt ondergebracht bij een nieuwe stichting. In de komende maanden worden scenario's daarvoor onderzocht.
4. Voor de zomervakantie vindt besluitvorming plaats over de inhoudelijke opdracht aan de stichting en het bijbehorende subsidiebudget.

Parallel aan het proces het vastgoed aan te kopen worden verschillende toekomstscenario's uitgewerkt voor een organisatie- en exploitatiemodel voor 't Spectrum. Deze worden in het tweede kwartaal 2022 gepresenteerd. Deze scenario's zijn:

- a. Na opheffen van ABS bv wordt een nieuwe zelfstandige stichting opgericht voor de bedrijfsvoering met een inhoudelijke opdracht en de verhuur van ruimten en faciliteiten.
- b. Na opheffen van ABS bv wordt een nieuwe zelfstandige stichting opgericht voor de bedrijfsvoering met een inhoudelijke opdracht. De verhuur van ruimten en faciliteiten wordt ondergebracht bij de gemeente.
- c. Na het opheffen van ABS bv wordt de bedrijfsvoering ondergebracht bij een bestaande stichting voor het uitvoeren van een inhoudelijke opdracht en de verhuur van ruimten en faciliteiten
- d. Na het opheffen van ABS bv wordt de bedrijfsvoering ondergebracht bij een bestaande stichting voor het uitvoeren van een inhoudelijke opdracht. De verhuur van ruimten en faciliteiten wordt ondergebracht bij de gemeente.

Vervolgens wordt de besluitvorming voorbereid voor een toekomstscenario voor 't Spectrum.

Rechtsbescherming

-

Monitoring en evaluatie

Via een Raadsinformatiebrief wordt uw raad op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

Bijlage(n)

Financiële toelichting

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 januari 2022.

Gelezen het advies van de commissie mens en maatschappij van 3 februari 2022.

Besluit gemeenteraad:

1. Het vastgoed van ABS bv zijnde cultureel centrum 't Spectrum in Schijndel aan te kopen en te onderhouden;
2. Hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 1.900.000,--;
3. De extra lasten vanwege het in eigendom verwerven van dit pand dekken uit de voor een gelijk bedrag vrijvallende subsidie aan ABS bv.
4. Structureel een bedrag van € 20.000 beschikbaar te stellen voor uitbreiding van het werkatelier Vastgoed, op te nemen in de eerstvolgende Berap en te verwerken via de Kadernota 2023.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van d.d. 17 februari 2022

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij