raadsvoorstel

Agendapunt 2024, nr. XIb-pm
Zaaknummer 2300483
Te behandelen door S.G.P. Fleuren

Onderwerp: Buurthuus Den Tappen

Aan de raad,

Inleiding
Café Den Tappen vervult al jarenlang een centrale rol in de gemeenschap, de huiskamer van Miste. De huidige eigenaren die het café zelf exploiteren, gaan aan het einde van dit jaar met pensioen. Vanwege het aanzienlijke maatschappelijke belang en het intensieve gebruik van deze locatie door diverse partijen hebben de grootste gebruikers zich verenigd in een nieuwe stichting, Stichting Buurthuus Den Tappen (hierna: de Stichting). Vanwege de lokale betrokkenheid, het naoberschap en het belang om de huiskamer van Miste te behouden, gunnen de eigenaren deze Stichting het eerste recht van koop.

De Stichting is opgericht door en voor de lokale gemeenschap en heeft als kerntaak de ontmoeting met elkaar en daarmee de leefbaarheid van de buurtschap voor de toekomst veilig te stellen. Prioriteit ligt nu bij het behouden van de huiskamer van Miste. Hiervoor is de overname van Café Den Tappen een noodzakelijke stap om de continuïteit te waarborgen. De Stichting streeft ernaar om op termijn een nieuw, duurzaam en multifunctioneel gebouw te realiseren op de huidige locatie van Café Den Tappen.

Om haar doelen te bereiken, heeft de stichting een voorstel ingediend bij de gemeente. De vraag aan de gemeente is om de gronden en panden te verwerven. Vervolgens wordt er ten behoeve van de Stichting een recht van opstal gevestigd voor de panden en bijbehorende parkeerplaats. De velden zal de Stichting van de gemeente huren. Deze constructie biedt de gemeente een grondpositie van waarde en stelt de Stichting in staat om de locatie veilig te stellen waardoor de huiskamer van Miste blijft bestaan.

Voor de aankoop van de gronden en panden en het verlenen van subsidie is geen krediet beschikbaar en daarmee ook geen dekking in de begroting. De aankoop van het pand, de gronden en het verstrekken van de subsidie heeft gevolgen voor de begroting van de gemeente. De totale kosten bedragen €750.700,-. Dit betekent dat een totaal krediet van €750.700,- nodig is voor dit initiatief.

Voorstel
1. €550.700,- uit de algemene middelen beschikbaar te stellen voor de aankoop van Café Den Tappen inclusief bijbehorende grond en het voetbalveld van MEC en dit te verwerken in de jaarrekening 2024. De overige lasten te verwerken in de 1e prognose 2025.
2. €200.000,- uit de algemene middelen beschikbaar te stellen voor het eenmalig verstrekken van een subsidie aan Stichting Buurthuis Den Tappen en dit te verwerken in de 1e prognose 2025.

Relatie met (huidig) beleid
Leefbaarheid kleine kernen

Beoogd(e) effect(en)
Het behouden van de 'huiskamer' van Miste. Door in te stemmen met dit voorstel kan de Stichting van start om de door haar gestreefde doelen na te leven.

Argumenten
Plannen Stichting Buurthuus Den Tappen
In buurtschap Miste, aan de Misterweg, ligt Café Den Tappen met daarachter de voetbalvelden van voetbalvereniging MEC. Dit café, dat dateert uit 1750, vormt samen met de sinds 1945 bestaande voetbalvereniging het sociale hart van Miste en omgeving. Deze locatie fungeert als de huiskamer voor de gemeenschap waar jong en oud samenkomen voor het jaarlijkse volksfeest, voetbalwedstrijden en wekelijkse bijeenkomsten van diverse verenigingen zoals de kaartclub, schietclub, en toneelvereniging. Deze plek is essentieel voor de leefbaarheid, zelfredzaamheid en saamhorigheid in Miste.

De Stichting heeft als doel het bevorderen van het maatschappelijk welzijn, de saamhorigheid en de leefbaarheid van met name de inwoners van Miste en omgeving. Momenteel biedt Den Tappen, naast het café, onderdak aan ongeveer 10 verenigingen. De stichting streeft ernaar om in de toekomst ruimte te

bieden aan meer verenigingen en lokale ondernemers. Met een capaciteit voor ongeveer 10 tot 20 extra activiteiten of gebruikers. Dit draagt zowel bij aan de financiële duurzaamheid van de exploitatie als aan de doelstellingen van de Stichting. Dit komt ook de leefbaarheid en van Miste ten goede.

De plannen voor nieuwbouw vormen een separaat publiekrechtelijk traject. Zodra de procedure hiervoor gereed is, zullen de plannen ter besluitvorming aan het college of raad worden voorgelegd. Op dit moment liggen de plannen voor nieuwbouw ter bespreking bij team Ruimtelijke Ontwikkeling. Deze plannen worden onder ander getoetst op stedenbouwkundige kwaliteit, klimaatadaptatie en parkeren.

Aankoop van gronden en panden
Om de locatie veilig te stellen, moeten zowel Café Den Tappen inclusief bijbehorende grond als het voetbalveld dat eigendom is van MEC, worden verworven.

Eigendommen Café Den Tappen:
- 10.930 vierkante meter grond, inclusief 1 voetbalveld, de ondergrond van het café en de parkeerplaats.
- Café met bedrijfswoning en bijgebouwen.
- Complete inventaris.
- Koopsom €450.000,-

Eigendommen MEC:
- 9.070 vierkante meter grond, inclusief 1 voetbalveld en de ondergrond van de kleedkamers.
- 3 opstallen:
- 2 opstallen met recht van opstal op de grond van het café.
- 1 opstal op eigen grond.
- Koopsom €90.700,-
- MEC is eveneens eigenaar van een perceel (+/-1.200m2) met daarop bos en een zendmast. Dit perceel grenst zuidelijk aan het voetbalveld en ligt aan de Huttenweg. Dit perceel blijft in bezit van MEC. Wel wordt bij de aankoop van het voetbalveld opgenomen dat MEC een aanbiedingsplicht heeft van dit perceel aan de gemeente Winterswijk voor €1,- indien zij dit perceel willen vervreemden.

De financiële paragraaf bevat een gedetailleerde uiteenzetting van de kosten.



Afbeelding 1: aan te kopen terrein met opstallen, totaal circa 2 hectare. MEC heeft het eigendom van het onderste voetbalveld en een klein perceel op de parkeerplaats. Café Den Tappen is eigenaar van de resterende gronden en panden binnen het blauwe kader.

Noot: MEC heeft afspraken met de naastgelegen eigenaar over het gebruik van zijn perceel als trainingsveld (westelijk gelegen). Dit staat buiten deze transactie en dit voorstel.

Verlenen recht van opstal aan de stichting Buurthuus Miste
Zodra de percelen en panden eigendom zijn van de gemeente, is het voorstel de opstallen (Café, bijgebouwen, kleedkamers van MEC en het parkeerterrein) vervolgens direct aan de Stichting te verkopen voor €1,-. Ten behoeve van de Stichting wordt een recht van opstal verleend voor een periode van tenminste 30 jaar zonder retributie en onder vergelijkbare voorwaarden zoals die gehanteerd worden bij andere (sport)complexen. Daarbij wordt een verkoop regulerend beding opgenomen dat zij de opstallen enkel tussentijds kunnen verkopen aan de gemeente voor €1,-.

Voor wat betreft de bestaande bebouwing zal een clausule worden opgenomen waarin staat dat de Stichting de panden accepteert in de huidige staat. Eventuele verbeteringen of vernieuwingen zijn voor eigen rekening en risico van de Stichting. Tevens zal worden opgenomen dat indien de Stichting besluit tot sloop en nieuwbouw over te gaan, aanpassingen in het opstalrecht mogelijk zijn om financiering en afschrijvingstermijnen voor de Stichting haalbaar te maken. Indien de Stichting om welke reden dan ook wordt opgeheven of failliet gaat, vervalt alles wat is gevestigd onder het opstalrecht om niet terug aan de gemeente. De gemeente heeft in dat geval het vrije beheer over haar eigendom. Gezien de ligging aan de kern van Miste is dit een locatie met voldoende potentie voor andere maatschappelijke initiatieven of eventueel als herontwikkelingslocatie.

In het te vestigen opstalrecht bij de verkoop van de panden zal worden opgenomen dat, indien de Stichting op termijn haar statuten of doelstelling wijzigt, zij dit te allen tijde ter goedkeuring zal moeten voorleggen aan de gemeente Winterswijk.

Voetbalvelden
De werkzaamheden ten aanzien van het beheer van de voetbalvelden die MEC nu in eigen beheer uitvoert, zullen grotendeels overgaan naar de gemeente. Dan zal het onderhoud moeten worden afgestemd. MEC zal zelf werkzaamheden blijven uitvoeren en kan daarvoor een (kleine) vergoeding krijgen. Er worden goede afspraken gemaakt tussen MEC en de gemeente over de voetbalvelden en aanhorigheden en het toekomstig onderhoud daarvan.

MEC zal de voetbalvelden huren van de gemeente. Net als de andere voetbalverenigingen zullen zij huur gaan betalen, maar zullen ook aanspraak kunnen maken op een subsidie. Deze subsidie wordt de komende jaren afgebouwd. MEC is hiervan op de hoogte.

Subsidie voor de Stichting
Om de voorgenomen plannen van de Stichting te realiseren, is er meer geld nodig dan de waarde van de panden en gronden kunnen opbrengen door de verkoop aan de gemeente. De opbrengsten die MEC ontvangt voor de verkoop van haar veld wordt ingebracht als vermogen van de Stichting.
Om de Stichting op weg te helpen om van Den Tappen ook echt een ontmoetingsplek te maken en initiatieven op te zetten en te bestendigen is een extra financiële bijdrage vanuit de gemeente nodig. De bijdrage kan bijvoorbeeld ingezet worden voor professionele begeleiding bij het opzetten van een plan van aanpak, scholing van vrijwilligers, etc. Door als gemeente een subsidie ter hoogte van €200.000,- te verstrekken, kan de stichting een veelvoud van deze bijdrage aanvragen bij andere overheden en subsidiegevers. Veel subsidieverstrekkers en financiers vereisen namelijk dat de gemeente cofinanciering biedt. Denk hierbij aan Dorpendeal of SteenGoed benutten.
De Stichting heeft de aanvullende middelen nodig voor de nieuwbouw of grootschalige renovatie van het pand (Café Den Tappen). Voordat de financiële bijdrage kan worden verleend, zal tenminste de omgevingsvergunning onherroepelijk moeten zijn voor wat betreft de nieuwbouw.
Mocht de Stichting afzien van nieuwbouw en ervoor kiezen om het pand te verduurzamen en te renoveren, dan zal zij hiervoor een plan moeten overhandigen. Indien voor de werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is, zal de financiële bijdrage worden verleend zodra deze vergunning onherroepelijk is. Indien voor deze werkzaamheden geen omgevingsvergunning benodigd is, dient de Stichting eerst een plan van aanpak in waarin zij de verduurzaming en renovatie in beeld brengen.

Financiële paragraaf incl. subsidiekansen en financiële risico's
Aankoop panden en gronden
Uit gesprekken met de initiatiefnemers, de eigenaar van café Den Tappen en de makelaar is naar voren gekomen dat de koopsom van café Den Tappen inclusief inboedel en aanhorigheden €450.000,- bedraagt. Voor de inbreng van de eigendommen van MEC is een waardering bepaald op €90.700,- (10 euro per m2). De koopsom voor het geheel komt hiermee op €540.700. Naast de koopsom is eenmalig €10.000,- benodigd voor de dekking van diverse aankoopkosten. Totaal is voor de verwerving een bedrag van

€550.700,- benodigd. Gezien de omvang van het pand, de bijbehorende grond, de onderliggende bestemming, de inboedel en gunstige ligging aan de rand van de kern van Miste/Misterweg is de ambtelijke inschatting dat dit een marktconforme prijs is voor de gehele locatie. Een makelaar heeft opdracht gekregen een onafhankelijke taxatie uit te voeren. Dit taxatierapport is nog niet gereed maar uit gesprekken met de makelaar blijkt dat de voorgestelde prijzen in lijn met de taxatie liggen.

Reden waarom het voorstel tot aankoop er nu ligt, heeft te maken met de aanstaande pensionering van de eigenaar van Café Den Tappen. De optie tot koop kan niet wachten totdat de volgende begroting van de gemeente Winterswijk wordt vastgesteld. In dat geval wordt het café regulier op de vrije markt te koop gezet.

Wat betekent deze aankoop voor de gemeentelijke begroting?

Onder-werp	Bedrag	Afschrij-ving	Rente-last 2%	Jaarlast	Resumé
Grond	Veld MEC € 90.700 9070 m2 x €10,- m2 Veld DT €82.000 8200 m2 x €10,- m2 Grond DT €176.250 2350 m2 x 75,-m2 ---------- Totaal grond €348.950,- Eigenaarslasten grond		€6.979,-	€6.979,- €2.000,-	
Panden	Café met bijgebouwen €191.750	€191.750,-	€3.835,-	€3.835,-	€191.750,-
Aankoop-kosten					€ 10.000,-
Jaarlast	(rente en eigenaarslasten)			€ 12.814,-	
Eenmalig	(Afschrijving pand en aankoopskosten)				€ 201.750,-
Activeren	(grondwaarde)				€ 348.950,-
Totaal				€12.814,-	€ 550.700,-

- De incidentele kosten zullen ten laste moeten worden gebracht van de algemene middelen.
- De niet begrote kapitaal - en exploitatielast heeft vanaf de begroting 2025 een negatief effect op het structurele resultaat.
- Omdat wordt uitgegaan van de verkoop van het pand voor een symbolisch bedrag (€1,-) kan de waarde van het pand niet worden opgenomen als waarde op de balans en zal dit bedrag in één keer moeten worden afgeschreven. Hier tegenover staat dat, op het moment dat de Stichting zal stoppen, dit pand wederom terugkomt in bezit van de gemeente en conform de dan geldende waarde kan worden opgevoerd op de balans.

Subsidie
Voor de realisatie van het nieuwe duurzame en multifunctionele Buurthuus heeft de Stichting op dit moment nog onvoldoende middelen. MEC brengt een groot deel van de opbrengst uit de verkoop van haar bezit in bij de Stichting, net zoals de andere verenigingen dit zullen doen. Door als gemeente een bedrag van €200.000,- toe te kennen, onder voorwaarde dat zij een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de nieuwbouw hebben of een plan indienen voor grootschalige renovatie van het bestaande pand, biedt de gemeente cofinanciering. Dit is een voorwaarde die de deur opent voor veel andere subsidiegevers zoals bijvoorbeeld de provincie. Daarmee kan de bijdrage van de gemeente door de andere subsidieverstrekkers worden verveelvoudigd. Het voorstel is om de subsidie te dekken uit de algemene middelen en te verwerken in de 1e prognose 2025.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
Staatssteun
Op de in dit voorstel genoemde overdracht van panden en gronden zijn de Europese staatssteunregels van toepassing. Van staatssteun is kort gezegd sprake wanneer de overheid aan een onderneming een niet-marktconform voordeel verschaft. Een stichting als deze kan worden aangemerkt als onderneming. Er is sprake van een niet-marktconform voordeel als de door de makelaar getaxeerde marktwaarde hoger is dan de verkoopprijs die is overeengekomen met de Stichting. Dan is er sprake van ongeoorloofde staatssteun.

Soms geldt er een uitzondering bijvoorbeeld voor steun aan cultuurprojecten, maar wij hebben geen uitzondering gevonden voor de grondoverdracht aan de stichting.

De staatssteunregels bepalen dat de gemeente de voorgenomen vastgoedtransactie ter goedkeuring vooraf moet melden bij de Europese Commissie, dus voordat het college een besluit neemt over de vastgoedoverdracht. Het is niet exact aan te geven hoeveel tijd een dergelijke meldingsprocedure in beslag neemt, maar het gaat al gauw om meerdere maanden. Als de grondtransactie vooraf niet gemeld wordt en de Europese Commissie zich naderhand alsnog buigt over deze transactie (bijvoorbeeld na een melding van een derde) dan kan de Europese Commissie oordelen dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Dit kan betekenen dat de stichting dan alsnog de getaxeerde marktwaarde aan de gemeente moet betalen zodat er geen sprake meer is van ongeoorloofde staatssteun. Het financiële risico ligt dus bij de Stichting. Een alternatief is het terugdraaien van de vastgoedtransactie.

Als de steun die de Stichting ontvangt van de gemeente en eventuele andere overheden gedurende drie belastingjaren in totaal maximaal €300.000,- bedraagt, dan zijn er wel mogelijkheden binnen de staatssteunregels. Dan geldt namelijk de zogeheten de-minimisregeling. Kort samengevat zijn de effecten van de steun vanwege de hoogte van het bedrag in dat geval beperkt waardoor er geen sprake is van staatssteun.

Aspecten van duurzaamheid
Het huidige Café Den Tappen kent nog een groot energieverlies en vraagt om verduurzaming. De stichting is voornemens dit pand te slopen en een nieuw duurzaam pand te realiseren. Tot er een definitief toekomstplan is, wordt het huidige pand in stand gehouden.

Communicatie/ betrokkenenparagraaf
De betrokkenheid is groot bij dit initiatief. De Stichting heeft vanaf het prille begin de omwonenden, inwoners en verenigingen van Miste geïnformeerd en laten participeren in de planvorming. Hiervoor zijn onder andere verschillende informatieavonden georganiseerd en de verschillende belanghebbenden worden regelmatig bijgepraat door de initiatiefnemers.

In de planvorming van de beoogde nieuwbouw wordt uitgegaan van gebruik van grond voor parkeren welke in bezit is van een directe buurman. Dit staat los van deze voorgestelde transactie. Het is de verantwoordelijkheid van de Stichting zelf om met deze buurman afspraken te maken waaruit blijkt dat de planvorming uitvoerbaar is of de plannen hierop aan te passen mocht dit nodig zijn.

Relatie met andere besluitvorming/andere projecten
Sluiting school Miste en de herontwikkeling van de schoollocatie. Stichting Den Tappen heeft gevraagd om tijdelijk gebruik te mogen maken van de schoollocatie. We hebben de Stichting meegegeven dat we beide projecten niet afhankelijk van elkaar willen laten zijn. Er wordt dus geen toezegging gedaan ten aanzien van het tijdelijk gebruik van de schoollocatie. Mocht er echter geen vertraging of andere hinder optreden voor de herontwikkeling van de schoollocatie wil het college hier wel in meedenken. Voor de totale financiering van het toekomstplan van Den Tappen is de Stichting geadviseerd om de kosten voor tijdelijke huisvesting (niet zijnde de schoollocatie) op te nemen.

Hoewel de visie op BOSS (bewegen, ontmoeten, spelen en sporten) zich richt op de bebouwde kom van Winterswijk past de doelstelling van de Stichting en de plannen die zij hebben met het Buurthuus goed in deze visie.

Vervolgprocedure/evaluatie
Bij positieve besluitvorming wordt overgegaan tot aankoop van de gronden en panden en hiervoor zullen de benodigde procedures in acht worden genomen zoals het ‘Didam arrest’ voor het verkopen van de panden en het vestigen van het recht van opstal.

Het huidige projectplan van de Stichting uit februari is inmiddels gedateerd. Er heeft inmiddels een taxatie van het geheel plaatsgevonden en de taxatiewaarde ligt lager dan de door de Stichting geschatte waarde. Voor het verlenen van de subsidie zal een van de voorwaarden zijn dat er een geactualiseerd projectplan wordt ingediend inclusief nader uitgewerkt exploitatieplan met daarin onder andere ook afschrijvingskosten en onderhoudskosten. Het aangepaste plan zal voor uitkering van de subsidie worden getoetst.

Winterswijk, 22 oktober 2024
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris, de burgemeester,

B. Freriks-ten Hagen B.J.J. Bengevoord