

Datum : 14 november 2023

Aan de gemeenteraad van Gennepe

Zaaknummer : 693902

Onderwerp : Aankoop 't Trefpunt Milsbeek

Geachte raad,

In het kader van de leefbaarheid willen we dat er in alle kernen goede en toekomstbestendige gemeenschapsvoorzieningen blijven. Dit is ook zo vastgelegd in het coalitieakkoord. De eigenaar van horecabedrijf 't Trefpunt in Milsbeek stopt met haar bedrijf en wil het pand verkopen. 't Trefpunt is naast een commercieel horecabedrijf ook in gebruik als gemeenschapshuis voor Milsbeek. Met het sluiten van 't Trefpunt is er geen gemeenschapshuis meer in Milsbeek. De raad heeft het college de opdracht gegeven om in onderhandeling te gaan over de aankoop van 't Trefpunt.

In de door de gemeenteraad op 27 januari 2020 vastgestelde Beleidskaders accommodatie- en vastgoedbeleid is vastgelegd dat de gemeente streeft naar een gemeenschapsaccommodatie in iedere kern die past bij de behoefte van het dorp of de wijk. Het aankopen van 't Trefpunt ten behoeve van de gemeenschap van Milsbeek past binnen dit beleid.

Het college heeft, na consultatie van uw raad de onderhandelingen over de aankoop 't Trefpunt gestart op basis van een taxatie van het pand. Doel van de onderhandelingen is aankopen van het pand om dit te behouden als gemeenschapsaccommodatie in Milsbeek.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. In te stemmen met de aankoop van 't Trefpunt, Kerkstraat 31, 6596 AK in Milsbeek kadastraal bekend Ottersum sectie D nummer 1468 (gedeeltelijk) voor een bedrag van € 750.000 (kosten koper) per 1 maart 2024;
2. In te stemmen met de overname van de volledige inventaris behorende bij het onder 1 aan te kopen pand op koopdatum voor een bedrag van € 50.000;
3. De kosten voor de aankoop van het pand en de inventaris zoals benoemd onder 1 en 2 te verwerken als begrotingswijziging nummer 09 in de begroting;
4. Uitstel te verlenen van de verplichting om het aangekochte vastgoed op korte termijn te verduurzamen en de verduurzaming op te nemen in het in het voorjaar van 2024 te actualiseren MJOP;
5. Uiterlijk met de voorjaarsnota 2024 inzicht te geven in de exploitatiekosten.
6. De organisatie de opdracht te geven om voor 1 januari 2024 met een plan te komen voor exploitatie vanaf maart 2024.



ARGUMENTEN

Gemeenschapsaccommodatie die aansluit bij de behoefte van de gemeenschap

In het in januari 2020 door de gemeenteraad vastgestelde accommodatie- en vastgoedbeleid is vastgelegd dat de gemeente streeft naar een gemeenschapsaccommodatie die aansluit bij de behoefte van de gemeenschap. 't Trefpunt is het gemeenschapshuis voor Milsbeek en wordt tot 1 maart 2024 geëxploiteerd door een horecaondernemer. Nu deze ondernemer ermee gaat stoppen dreigt daarmee ook het gemeenschapshuis voor Milsbeek te verdwijnen. Dit is niet wenselijk omdat er geen alternatief voorhanden is dat voldoet aan de behoefte van de Milsbeekse gemeenschap. Met het aankopen van het pand inclusief inboedel wordt de gemeente eigenaar van een instapklare gemeenschapsaccommodatie.

Koopsom

De koopsom van het pand bedraagt € 750.000 (kk). Dit bedrag ligt ruim boven de taxatiewaarde van € 580.000 (taxatierapport bijgevoegd als bijlage X). Wij staan achter het betalen van een hogere koopsom. Allereerst kan de taxatie afwijken van de koopsom omdat het een uniek pand betreft waardoor het lastig te taxeren is.

Tweede argument als onderbouwing voor de hogere aanschafprijs is de afweging dat het aankopen van een bestaande accommodatie beduidend goedkoper is dan het realiseren van een nieuw gemeenschapshuis in Milsbeek.

Het verschil tussen de taxatiewaarde en de aankoopprijs blijft binnen de marges met betrekking tot staatssteun. Zie voor toelichting juridische paragraaf.

Overname inventaris

Voor een bedrag van € 50.000 wordt de volledige en in goede staat verkerende inventaris van het Trefpunt overgenomen. Met deze aanschaf kan 't Trefpunt naadloos overgaan naar een nieuwe beheersorganisatie. Voor het aanschaffen van een nieuwe inventaris zou de gemeente bovendien veel meer geld kwijt zijn.

De verplichting tot verduurzaming op korte termijn uit te stellen

De gemeenteraad heeft op 17 april 2023 het besluit genomen dat alle gemeentelijke vastgoed verduurzaamd moet worden. In de bijbehorende begroting is geen rekening gehouden met de kosten voor de verduurzaming van 't Trefpunt. De kosten voor de verduurzaming van 't Trefpunt zijn wel in kaart gebracht en worden door bureau Cequra geraamd op € 200.000 (zie bijlage Energiebesparingsonderzoek). Aangezien er geen budget beschikbaar is en het gebouw in redelijk tot goede staat van onderhoud verkeert, wordt voorgesteld om de verplichting tot verduurzaming op korte termijn uit te stellen en op te nemen in het in het voorjaar van 2024 te actualiseren MJOP.

Het inrichten van een beheerstichting



De huidige eigenaar van 't Trefpunt verzorgt zelf het beheer en exploitatie. Met de aankoop van het pand wordt de gemeente eigenaar maar heeft niet de intentie om dit zelf te gaan exploiteren. Met een werkgroep wordt gewerkt aan het inrichten van een beheerstichting bestaande uit inwoners van Milsbeek. Deze werkgroep zal ook de exploitatiebegroting opstellen. Uiterlijk met de voorjaarsnota 2024 zullen wij u inzicht geven in de exploitatiekosten.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

- Beheer is nog niet geregeld. Er is een werkgroep ingesteld bestaande uit betrokken en deskundige inwoners van Milsbeek voor de toekomstige exploitatie en beheer van 't Trefpunt. Met de huidige eigenaar is overeenstemming bereikt over het voortzetten van de exploitatie tot 1 maart 2024 zodat de werkgroep tijd heeft om de nieuwe organisatie stevig neer te zetten.
- De aankoop van 't Trefpunt is primair bedoeld om een gemeenschapshuis voor de inwoners en verenigingen in Milsbeek te behouden. Mogelijke commerciële activiteiten zijn daar ondergeschikt aan. Of 't Trefpunt op termijn kostendekkend kan draaien is afhankelijk van de toekomstige organisatiestructuur en de daarmee samenhangende mogelijkheden en beperking van de combinatie commerciële en niet-commerciële activiteiten.
- Zie ook Juridische paragraaf

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Als gemeente willen wij in ieder dorp en iedere wijk een gemeenschapshuis dat past bij de behoefte van de inwoners. Met het aankopen van 't Trefpunt zorgen we ervoor dat er een gemeenschapshuis in Milsbeek blijft.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Met de inwoners en verenigingen in Milsbeek is gesproken over het behoud van 't Trefpunt als gemeenschapsvoorziening. Op een drukbezochte avond met betrokken inwoners en organisaties bleek een groot draagvlak en is er een werkgroep geformeerd die aan de slag gaat met het uitwerken van de toekomstige exploitatie en beheer van 't Trefpunt.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Het besluit zal gecommuniceerd worden met de werkgroep toekomstig beheer Trefpunt, de dorpsraad SLIM en verder via publiciteit in de diverse media.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Onze nota grondbeleid 2023 stelt dat bij de aankoop van een pand de aankoopprijs gelijk of lager dient te zijn dan de taxatiewaarde.

Nu de voorgestelde aankoopwaarde hoger is dan de taxatiewaarde, valt het "teveel betaalde" onder de werking van de staatsteunregels. Hier bestaat echter een vrijstelling onder de 'de-



minimisverordening', onder deze vrijstelling mag de gemeente een ondernemer bevoordelen tot een maximum van €200.000 over 3 belastingjaren.

Gemeente kan gebruik maken van deze vrijstelling, gezien het "teveel betaalde" dit maximum niet overschrijdt en de eigenaar van 't Trefpunt in de afgelopen drie belastingjaren nog niet eerder steun heeft ontvangen.

De aankoop van de totale inventaris, waaronder de stoelen, het servies en de audioapparatuur etc. vallen onder het aanbestedingsrecht. Het betreft hier de levering van goederen. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente geeft aan dat leveringen tot €50.000 1-op-1 kunnen worden gegund. Nadere onderbouwing van duurzaamheid en inventaris is al aanwezig.

FINANCIËN

Wij hebben in opdracht van uw raad gehandeld, maar willen u nogmaals wijzen op de grote financiële consequenties.

Het pand 't Trefpunt wordt aangeschaft voor € 750.000 (kk). De kosten koper zijn beperkt omdat gemeenten geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen en zullen in de exploitatie worden verantwoord.

De investering wordt, conform onze nota Waardering en afschrijvingsbeleid 2021, in 20 jaar afgeschreven wat een structurele last van € 37.500 in onze begroting oplevert.

De inventaris wordt aangeschaft voor € 50.000. Deze investering wordt, conform nota, in 10 jaar afgeschreven en levert een structurele afschrijvingslast van € 5.000 op. Als gevolg van de vastgestelde nota Reserves en voorzieningen 2023 (besluitvormende raad van 25 september 2023) en beslispunt 2 "De grens voor het dekken van kapitaallasten uit de bestemmingsreserve dekking kapitaallasten op te hogen naar investeringen met een afschrijvingstermijn tot en met 15 jaar m.i.v. boekjaar 2024" kunnen deze structurele afschrijvingslasten gedekt worden uit de hiervoor genoemde bestemmingsreserve en is de impact op het saldo nihil.

De aanschaf wordt middels begrotingswijziging 09 verwerkt in de begroting 2023, waarbij de structurele afschrijvingslasten ingaan in 2024.

	Lopend begrotingsjaar	Komende begrotingsjaren
Kosten op basis van dit voorstel	€ 800.000	€ 37.500
Beschikbaar (totaal)budget	€	€
FCL : 761540 (aankoop 't Trefpunt) FCL : 761541 (aankoop inventaris) FCL : 661500 (kosten afschrijving)	ECL : 32999u (aankoop 't Trefpunt) ECL : 32999u (aankoop inventaris) ECL : 73000u (afschrijvingen)	



UITVOERING EN VERVOLG

Na aankoop wordt de exploitatie en beheer op zo kort mogelijke termijn overgedragen aan een nieuwe huurder.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
De secretaris,

Bart Teunissen

De burgemeester,

Hans Teunissen

BIJLAGEN

- 0. Raadsbesluit
- 1. Aankooptekening
- 2. Begrotingswijziging voorstel
- 3. Energiebesparingsonderzoek
- 4. Taxatierapport (Niet openbaar)