



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 15 september 2015

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : Invulling visie Nia Domo

Samenvatting

De afgelopen maanden heeft de werkgroep Nia Domo gezocht naar een invulling die recht doet aan het doorstartscenario zoals omschreven in de visie 'Een nieuwe toekomst voor Nia Domo'. De twee belangrijkste punten om Nia Domo het knooppunt voor ontmoeting, ontspanning en ontwikkeling te laten worden, zijn:

1. De exploitatie van de horeca wordt door een ondernemer verzorgd;
2. De bibliotheek en backoffice van De Lage Beemden wordt in Nia Domo gehuisvest.

Om de huisvesting van de bibliotheek mogelijk te maken is een verbouwing van Nia Domo noodzakelijk. Leenders Architecten heeft hiervoor een schetsplan opgesteld. Op basis van dit schetsplan wordt de bibliotheek op de locatie van de keuken gehuisvest. Hiermee bevinden de bibliotheek, lunchroom en entree zich als het ware in één grote ruimte waarbij de verschillende functies in elkaar overlopen.

Gaandeweg het proces is gebleken dat de 'tussenrol' voor de stichting weinig toegevoegde waarde heeft. Afwijkend van het doorstartscenario wordt daarom voorgesteld om de verhuur van het vastgoed rechtstreeks door de gemeente te laten verzorgen. Dit betekent concreet dat de gemeente een huurovereenkomst afsluit met de bibliotheek en de horecaondernemer.

Om het doorstartscenario invulling te geven dient in 2015 rekening te worden gehouden met een aantal eenmalige kosten. De jaren 2016 en 2017 kennen een negatief resultaat omdat nog niet het volledige huurbedrag van de ondernemer ontvangen wordt. Vanaf 2018 is er een klein negatief resultaat van ongeveer € 6.000 voor de invulling van het doorstartscenario. De jaren daarna zal dit resultaat verder verbeteren vanwege lagere kapitaallasten en oplopende huurinkomsten.

Voorgesteld besluit :

1. Instemmen met de voorgestane invulling van het doorstartscenario.
2. Een krediet ad. € 350.000 beschikbaar stellen voor de integratie van de bibliotheek.
3. Een krediet ad. € 25.000 beschikbaar stellen voor de begeleiding van de integratie van de bibliotheek door Leenders Architecten.
4. Een krediet ad. € 175.240 beschikbaar stellen voor het aflossen van de lening bij Bavaria met als tegenprestatie het onvoorwaardelijk overnemen van de gehele inboedel.
5. Instemmen met het opzeggen van de huurovereenkomst tussen gemeente en de stichting Nia Domo per 15 oktober 2015 met de bijbehorende financiële afwikkeling:
 - a. Kwijtschelden van het restant van de lening ad. € 90.000.
 - b. Kwijtschelden van de achterstallige huur ad. € 63.583.

Inleiding/probleemstelling:

De gemeenteraad heeft in 2014 kennis genomen van de visie 'Een nieuwe toekomst voor Nia Domo'. Op basis van deze visie heeft de raad gekozen voor het doorstartscenario en Nia Domo aangewezen als lokaal knooppunt voor ontspanning, ontmoeting en (persoonlijke) ontwikkeling.

Op basis van dit raadsbesluit is een werkgroep aangesteld die voor invulling en uitvoering van het doorstartscenario zorg moet gaan dragen. In dit voorstel worden de resultaten van de werkgroep ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

Relatie met eerdere besluitvorming:

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2013 besloten een geldlening van € 93.000 aan Nia Domo te verstrekken. Eén van de voorwaarden was dat Nia Domo een ondernemingsplan opstelt om een duurzame en gezonde exploitatie te realiseren.

Op 12 december 2013 heeft de raad gesproken over het ondernemingsplan van Nia Domo. De raad is niet overtuigd geraakt van het ondernemingsplan. Om tot een oplossing te komen heeft de raad besloten om een strategisch adviestraject te starten. Op 21 januari 2014 heeft het college besloten om De Wijkplaats opdracht te geven voor dit strategisch adviestraject.

Op 3 juli 2014 heeft de raad kennis genomen van de visie 'Een nieuwe toekomst voor Nia Domo' en gekozen voor het doorstartscenario. Conform deze visie is op 12 februari 2015 het vastgoed van Nia Domo overgenomen.

Beoogd resultaat:

In de visie 'Een nieuwe toekomst voor Nia Domo' worden een drietal scenario's omschreven. De gemeenteraad heeft op 3 juli 2014 voor het doorstartscenario gekozen.

Op hoofdlijnen kan het doorstartscenario als volgt omschreven worden :

- Nia Domo wordt het centrum voor ontmoeting, ontspanning en (persoonlijke) ontwikkeling;
- Cultuur, educatie en eventueel paramedische zorg zetten de toon;
- De inkomsten komen uit horeca en verhuur;
- Er moet meer eigenaarschap komen, de inwoners van Boekel moeten weer 'eigenaar' worden van Nia Domo;
- Er moet meer ondernemerschap komen, zowel in de horeca als aan de culturele kant;
- Er moet meer inhoud komen, meer programmering, meer activiteiten, meer aanloop;
- Er moet meer samenwerking komen, meer contacten met andere (culturele) partijen, verenigingen en stichtingen.

Invulling doorstartscenario

De werkgroep heeft de afgelopen maanden intensief overleg gevoerd om op een goede manier invulling te geven aan het doorstartscenario. Hierbij is gezocht naar een invulling die recht doet aan de hierboven omschreven kernpunten en binnen de financiële kaders gerealiseerd kan worden.

Belangrijkste punten voor de invulling van het doorstartscenario zijn:

1. de exploitatie van de horeca wordt door een ondernemer verzorgd;
2. de bibliotheek wordt in Nia Domo gehuisvest.

Exploitatie van de horeca

Om invulling te geven aan het kernpunt 'meer ondernemerschap' is de afgelopen maanden uitgebreid gezocht naar een geschikte horecaondernemer. Deze ondernemer moet op basis van het doorstartscenario de lunchroom, (vergader)zalen en bowling in Nia Domo gaan exploiteren en daarbij samenwerken met de bibliotheek en andere (culturele) partners.

Het zoeken van een geschikte horecaondernemer is niet eenvoudig gebleken. De dalende omzet en de kostenstructuur van Nia Domo zijn factoren die een negatief effect hebben op de aantrekkelijkheid van de exploitatie. Voor een ondernemer kost het veel tijd om de negatieve spiraal te doorbreken en een ombuiging te maken naar hogere omzetten en lagere kosten. Er liggen bijvoorbeeld afspraken met vaste gebruikers die niet van de ene op de andere dag rigoureus aangepast kunnen worden. Daarnaast is het pand groot en de indeling niet altijd even logisch. Ook staan de huren in de horecabranche de laatste jaren onder druk.

De ondernemer moet invulling geven aan het doorstartscenario en (bij voorkeur) ervaring hebben met het exploiteren van een dergelijk grote horecagelegenheid. In opdracht van de gemeente Boekel heeft Klaassen Horecamakelaardij gezocht naar geschikte horecaondernemers. Hieruit is een ondernemer naar voren gekomen die Nia Domo wil exploiteren en tevens invulling wil geven aan het doorstartscenario. Deze ondernemer heeft veel ervaring in de horecabranche en heeft in het verleden onder meer een zalencentrum geëxploiteerd dat ook als gemeenschapshuis dienst deed. De ondernemer wil na een positief raadsbesluit zo snel mogelijk starten met de exploitatie van Nia Domo.

Met de horecaondernemer zijn onderhandelingen gevoerd over het huurbedrag. Het uiterste bod van de horecaondernemer is een huurbedrag van € 90.000 per jaar. Boven de € 900.000 omzet draagt de ondernemer vanaf € 900.000 10% omzet als extra huur af. De ondernemer heeft aangegeven dat hij in oktober 2015 wil starten met de huur en exploitatie van Nia Domo. Over de resterende maanden in 2015 wordt door de horecaondernemer geen huur betaald. In 2016 is een huurkorting van € 15.000 en in 2017 een huurkorting van € 10.000 afgesproken.

Het huidige personeel van Nia Domo, met alle bijbehorende verplichtingen, wordt door de horecaondernemer overgenomen. De lening uit de huidige leveringsovereenkomst met Bavaria wordt door de horecaondernemer niet overgenomen. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van vijf jaar waarbij na twee jaar een wederzijdse break-mogelijkheid is opgenomen. Dit betekent dat zowel de huurder als de verhuurder zonder verdere verplichtingen na twee jaar het huurcontract kan opzeggen.

Huisvesting bibliotheek

Om invulling te geven aan de kernpunten meer inhoud, meer programmering, meer activiteiten, meer aanloop, meer samenwerking en meer contacten met andere (culturele) partijen, verenigingen en stichtingen is naar mogelijkheden gezocht om de bibliotheek in Nia Domo te huisvesten.

In Nia Domo kan de bibliotheek de kwalitatieve en kwantitatieve dienstverlening op een kostenefficiënte manier verbeteren. Bijvoorbeeld met veel ruimere openingstijden, minder personele bezetting tijdens de openingsuren en een groter activiteitenprogramma. In samenwerking met de horecaondernemer kan dit in Nia Domo gerealiseerd worden.

De bibliotheek wil graag de aanjager van het culturele programma in Boekel zijn. Deels wordt deze rol nu al ingevuld. De bibliotheek wil hier graag in verbreden. Denk hierbij onder meer aan informatiebijeenkomsten, cursussen, trainingen workshops, literaire avonden, lezingen, het organiseren van ontmoeting en debat. De bibliotheek heeft reeds samenwerkingsrelaties of gaat deze opbouwen met lokale partners zoals de KBO, verzorgingshuizen, kinderdagverblijven, de volksuniversiteit e.d. om inhoud te geven aan het culturele (en maatschappelijke) programma.

In 2014 had de bibliotheek in Boekel 20.000 bezoekers. Bij een huisvesting in Nia Domo, een uitbreiding van het culturele programma en samenwerking met andere partners zal dit fors toenemen. Dit zorgt voor extra loop in Nia Domo en genereert extra omzet voor de horeca. Naast de huisvesting van de fysieke bibliotheek maakt ook de huisvesting van de backoffice van de Lage Beemden op de eerste verdieping onderdeel uit van de plannen.

Met de huisvesting van de bibliotheek wordt een belangrijke inhoudelijke stap naar het nieuwe Nia Domo gemaakt. Het is een start om Nia Domo het lokale knooppunt voor ontspanning, ontmoeting en (persoonlijke) ontwikkeling te laten zijn. Er komt meer inhoud, meer programmering, meer activiteiten en meer aanloop. Daarnaast zal dit een eerste stap zijn om tot meer samenwerking te komen, meer contacten met andere (culturele) partijen, verenigingen en stichtingen. De bibliotheek zal hier een belangrijke rol in vervullen.

De Lage Beemden betaalt aan de gemeente voor de huisvesting in Nia Domo (incl. backoffice) een huurbedrag van € 30.000 per jaar. Er wordt een huurtermijn van vijf jaar afgesloten met de mogelijkheid om deze met vijf jaar te verlengen.

Hoe kan de bibliotheek in Nia Domo gehuisvest worden?

Op de huidige locatie heeft de bibliotheek 450 m² in gebruik. De toekomstige huisvesting van de bibliotheek kan met minder vierkante meters volstaan. In overleg met De Lage Beemden is gekeken naar een volwaardige invulling en huisvesting van de bibliotheek in Nia Domo.

De Lage Beemden heeft hiervoor de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Zichtlocatie
- Laagdrempelig
- Combinatie met andere functies, bijvoorbeeld horeca
- Ruime openingsuren
- Deels bemand, deels onbemand
- Zelfbediening
- Toegankelijk voor mindervaliden
- Ongeveer 300 m² bibliotheek vloeroppervlak.

Duidelijk is dat een huisvesting van de bibliotheek in Nia Domo alleen met een verbouwing mogelijk is. De huidige indeling en inrichting van Nia Domo is hier niet geschikt voor. De verbouwing moet gedegen aangepakt worden. We kunnen het maar één keer doen en het moet echt een meerwaarde opleveren.

In opdracht van de gemeente Boekel heeft Leenders Architecten een schetsplan opgesteld voor de integratie van de bibliotheek. Leenders heeft veel ervaring met ver- en nieuwbouw van gemeenschapshuizen en multifunctionele centra. De afgelopen jaren hebben zij onder meer de volgende projecten gerealiseerd:

- MFA De Brink in Eerde
- Lunchcafé Brownies & Downies integreren in Bibliotheek Veghel
- Kindcentrum in Nistelrode
- MFA De Schakel in Volkel
- MFA Het Klooster in Zijtaart

Het schetsplan vindt u in de bijlage bij dit raadsvoorstel. De leden van de werkgroep en toekomstige huurders zijn erg enthousiast over het schetsplan. De bibliotheek wordt grotendeels op de locatie van de huidige keuken gerealiseerd. Om ontmoeting en verbinding tussen de verschillende functies te stimuleren wordt ook de entree van Nia Domo aangepast.

De keuken en daaromheen liggende ruimtes zijn verouderd. Deze ruimtes zijn de afgelopen jaren niet gerenoveerd. Er vindt derhalve geen kapitaalvernietiging plaats. Op termijn zal er echter wel iets aan deze ruimtes moeten gebeuren. De horecaondernemer heeft het grootste gedeelte van deze ruimtes niet meer nodig.

Ook de ontvangsthal van Nia Domo wordt aangepast. Deze wordt nu als donker, onoverzichtelijk en gesloten ervaren. Er is behoefte aan een heldere structuur met duidelijke zichtlijnen en een ruimtelijk gevoel. De entree, lunchroom en bibliotheek gaan één grote ruimte vormen waarbij de verschillende functies in elkaar over lopen. Bij grote festiviteiten is

de bibliotheek eenvoudig af te sluiten en eventueel als garderobe of muntverkoop te gebruiken.

De kosten voor deze verbouwing zijn door Leenders Architecten ingeschat op € 350.000. Dit is inclusief de verbouwing van de vergaderruimtes op de eerste verdieping tot backoffice van de bibliotheek.

Wat wordt de rol van Stichting Nia Domo?

In het doorstartscenario is opgenomen dat de gemeente het gehele pand aan Stichting Nia Domo verhuurt. De stichting had vervolgens de taak om het concept te bewaken en de verschillende ruimtes onder te verhuren.

Gaandeweg het proces is gezamenlijk met de stichting geconcludeerd dat deze 'tussenrol' weinig toegevoegde waarde heeft. Daarnaast werkt deze 'tussenrol' kostenverhogend. In afwijking van het doorstartscenario wordt daarom voorgesteld om Nia Domo (inclusief inventaris) rechtstreeks te verhuren aan de huurders (bibliotheek, horecaondernemer en Fides).

Om het kernpunt 'meer eigenaarschap' invulling te geven kan in overleg met de horecaondernemer en de bibliotheek een klankbordgroep of gebruikersraad van plaatselijke verenigingen en/of een culturele commissie met betrokken inwoners van Boekel opgericht worden.

Gebruik overige ruimtes

Fides blijft de ruimte aan de achterzijde van Nia Domo huren en Harmonie EMM kan als hoofdgebruiker de Basement blijven beheren. Beide ruimtes worden niet aan de horecaondernemer of bibliotheek verhuurd. De huidige afspraken voor het gebruik van deze ruimtes worden door de gemeente (voorlopig) gerespecteerd.

Conclusie invulling doorstartscenario

Voordelen

- Inhoudelijk wordt invulling gegeven aan het doorstartscenario;
- Nia Domo wordt door professionals gerund, er is meer ondernemerschap;
- Er komt meer leven in de brouwerij;
- Er komt meer inhoud en programmering;
- Er komt meer samenwerking;
- Nia Domo krijgt weer meer de gewenste functie van gemeenschapshuis;
- Er is financiële duidelijkheid, de ontvangen huurbedragen liggen meerjarig vast;
- De gemeente is niet meer afhankelijk van de bedrijfsvoering van Nia Domo.

Nadelen

- Het huidige huurcontract met de stichting Nia Domo wordt in overleg opgezegd. Stichting Nia Domo zal zichzelf daarna opheffen, dit brengt kosten met zich mee (zie: financiële gevolgen en dekking);
- Er is op termijn een financieel risico dat de nieuwe huurders vertrekken.

Keuzemogelijkheden:

1. Exploitatie door Stichting Nia Domo

Er is ook een scenario mogelijk dat stichting Nia Domo de exploitatie van de horeca blijft verzorgen. Ook in dit scenario wordt de bibliotheek gehuisvest zoals reeds hiervoor omschreven. De stichting heeft aangegeven jaarlijkse organisatiekosten te hebben. Deze worden door de stichting ingeschat op € 15.000 per jaar. Van dit bedrag betaalt de stichting met name de rente en aflossing van de lening van € 93.000 bij de gemeente Boekel.

We moeten ons afvragen of dit een wenselijk scenario is. Het huidige bestuur heeft de afgelopen jaren de (personeels)kosten flink weten te reduceren. De omzet is echter ook verminderd. Met alle goede bedoelingen en inzet van de huidige bestuursleden is het niet

gelukt om dit te keren. De stichting heeft bij het college onlangs nog een verzoek ingediend voor uitstel van de huurbetalingen.

Een aantal van de huidige bestuursleden heeft aangegeven tot uiterlijk 1 januari 2016 de exploitatie te willen blijven verzorgen. Daarna zullen ze afscheid nemen. Dit betekent onzekerheid en is niet goed voor de continuïteit van de exploitatie.

Nadelen

- De omzet van Nia Domo loopt terug;
- Er is te weinig ondernemerschap;
- De stichting heeft jaarlijkse organisatiekosten van ongeveer € 15.000;
- In hoeverre is de stichting in de toekomst in staat om de huur te betalen;
- Er blijft een financiële relatie waarbij de gemeente afhankelijk is van het financiële resultaat van de stichting;
- Er wordt afgeweken van de uitgangspunten van het doorstartscenario.

Voordelen

- De huidige bestuursleden hebben een groot lokaal netwerk en kunnen hierdoor het kernpunt 'meer eigenaarschap' invulling geven.
- De incidentele kosten voor het opheffen van Stichting Nia Domo hoeven niet gemaakt te worden.

2. Verkoop vastgoed Nia Domo

Conform raadsbesluit heeft de gemeente het vastgoed van Nia Domo voor een bedrag van € 750.000 overgenomen. Nu het vastgoed in eigendom is, kan in afwijking van het doorstartscenario besloten worden om het vastgoed te verkopen.

Investerings en keuzes uit het verleden maken dat Nia Domo per 1 januari 2015 een totale boekwaarde heeft van € 1.552.030. De laatste taxatie van Nia Domo is opgesteld door Klaassen Vastgoedmakelaardij en dateert van augustus 2013. De marktwaarde is getaxeerd op € 1.150.000. Naar alle waarschijnlijkheid zal deze opbrengst bij een verkoop niet gehaald worden.

Gezien de mooie centrumlocatie, de mogelijkheid om Nia Domo nieuw leven in te blazen en het raadsbesluit om voor het doorstartscenario te kiezen wordt u voorgesteld om niet voor verkoop van het vastgoed te kiezen.

Financiële gevolgen en dekking

Wat is het uitgangspunt?

In de visie 'Een nieuwe toekomst voor Nia Domo' is opgenomen dat de gemeente na overname van het vastgoed een bedrag van € 109.000 per jaar (excl. Fides) aan huurinkomsten moet ontvangen.

In de visie is toegelicht dat deze huurinkomsten nodig zijn om de aankoop en eigenaarslasten te kunnen bekostigen. Deze zijn als volgt ingeschat:

Eigenaarslasten vastgoed	± € 59.000
Kapitaallasten aankoop	± € 50.000

Wat is de uitkomst?

Zoals u uit dit voorstel kunt opmaken gaat de gemeente vanaf 2018 het vastgoed verhuren voor minimaal € 120.000 (€ 30.000 bibliotheek en minimaal € 90.000 horecaondernemer). Hiermee wordt voldaan aan de financiële uitgangspunten om het vastgoed voor minimaal € 109.000 per jaar te verhuren.

De eigenaarslasten en kapitaallasten zijn beter in beeld gebracht. De onderhoudskosten die voor rekening van de gemeente komen zijn in het MOP opgenomen. De totale lasten zien er op dit moment als volgt uit:

Watersysteemheffing	€ 1.000
OZB eigenaar	€ 5.600
Verzekering	€ 3.500
MOP (gemiddelde komende 10 jaar)	€ 20.500
Kapitaallasten aankoop (€ 750.000)	€ 55.600 +
Totale lasten	€ 86.200

De totale huurinkomsten ad. € 120.000 (vanaf 2018) dekken de totale eigenaars- en aankooplasten ad. € 86.200 ruimschoots.

Bovenstaand lasten hebben alleen betrekking op de aankoop- en eigenaarslasten van het vastgoed. In het verleden heeft de gemeente Boekel meerdere investeringen gedaan. Deze worden in onderstaand overzicht per investering weergegeven.

Ontwikkeling boekwaarde Nia Domo	2015	2016	2017	2018	2019
2001 Bouwkosten Nia Domo	€ 100.169	€ 96.316	€ 92.463	€ 88.611	€ 84.758
2011 Renovatie podiumzaal	€ 121.865	€ 116.062	€ 110.259	€ 104.456	€ 98.652
2013 Afschrijving huurovereenkomst	€ 635.005	€ 610.581	€ 580.052	€ 549.523	€ 518.994

Afschrijvingen Nia Domo	2015	2016	2017	2018	2019
2001 Bouwkosten Nia Domo	€ 3.853	€ 3.853	€ 3.853	€ 3.853	€ 3.853
2011 Renovatie podiumzaal	€ 5.803	€ 5.803	€ 5.803	€ 5.803	€ 5.803
2013 Afschrijving huurovereenkomst	€ 24.423	€ 30.529	€ 30.529	€ 30.529	€ 30.529

Rente Nia Domo	2015	2016	2017	2018	2019
2001 Bouwkosten Nia Domo	€ 3.005	€ 2.889	€ 2.774	€ 2.658	€ 2.543
2011 Renovatie podiumzaal	€ 3.656	€ 3.482	€ 3.308	€ 3.134	€ 2.960
2013 Afschrijving huurovereenkomst	€ 19.050	€ 19.317	€ 17.402	€ 16.486	€ 15.570

Totale kapitaallast* investeringen verleden	€ 59.790	€ 65.874	€ 63.668	€ 62.462	€ 61.257
--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

* Afschrijving + rente

Wat zijn bijkomende kosten?

Voor de integratie van de bibliotheek is een verbouwing noodzakelijk. Leenders Architecten heeft een schetsplan opgesteld en een inschatting van de bijbehorende verbouwingkosten gemaakt. Op basis van het schetsplan worden de verbouwingkosten ingeschat op een bedrag van € 350.000. De kapitaallasten voor deze verbouwing (20 jaar, 3%) bedragen € 23.013 per jaar.

Voor de begeleidingskosten van de verbouwing is een bedrag opgenomen van € 25.000. Deze kosten zijn meegenomen in de financiële samenvatting.

Wat zijn de eenmalige kosten voor het opheffen van Stichting Nia Domo?

Voorgesteld wordt om Nia Domo rechtstreeks te verhuren aan de huurders. Dit betekent dat Stichting Nia Domo geen rol meer heeft en het huurcontract wordt beëindigd. De stichting zal zich dan opheffen en dat brengt een aantal financiële consequenties met zich mee.

- Liquiditeitstekort: Op basis van een inschatting die medio augustus door Nia Domo is opgemaakt heeft Nia Domo begin oktober een liquiditeitstekort van € 66.000. Dit is inclusief te verwachten liquidatiekosten.
- Achterstallige huur: Nia Domo heeft bij de gemeente Boekel een huurschuld van € 63.583.
- Gemeentelijke lening: De in 2013 verstrekte lening ad. € 93.000 zal niet volledig terugbetaald. Op dit moment resteert een restschuld van € 90.000.
- Restschuld Bavaria: Nia Domo heeft een leveringsovereenkomst met Bavaria. In deze overeenkomst is een lening opgenomen voor de investering in de bowlingmachine. De hoogte van de lening bedraagt op dit moment € 175.240. De horecaondernemer neemt deze lening niet over. Derhalve dient deze afgekocht te worden.

Voorgesteld wordt om de huurachterstand kwijt te schelden en daarmee het liquiditeitstekort van Nia Domo op te lossen. Tevens wordt voorgesteld om het restant van de lening ad. € 90.000 kwijt te schelden. De aanwezige inboedel wordt door de gemeente overgenomen.

Financiële samenvatting (conform baten en lasten stelsel)

Lasten gemeente Boekel	2015	2016	2017	2018	2019
Huidige eigendomslasten					
Aankoopkosten (rente en aflossing) ¹	20.850	55.599	54.557	53.514	52.472
Aankoopkosten ²	55.000	0	0	0	0
Eigenaarslasten	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
Onderhoudslasten ³	20.500	20.500	20.500	20.500	20.500
Totale eigendomslasten	105.350	85.099	84.057	83.014	81.972
Enmalige kosten uitvoering visie					
Verbouwingskosten ^{1 & 4}	5.250	23.013	23.013	23.013	23.013
Aflossen lening Bavaria ^{1 & 5}	2.629	20.415	20.415	20.415	20.415
Begeleidingskosten architect	25.000	0	0	0	0
Totale kosten uitvoering visie	32.879	43.428	43.428	43.428	43.428
Enmalige kosten opheffen stichting N.D.					
Lening Nia Domo	90.000	0	0	0	0
Aanzuiveren liquiditeitstekort Nia Domo ⁶	63.583	0	0	0	0
Totale kosten opheffen stichting N.D.	153.583	0	0	0	0
Totale jaarlijkse kosten	291.812	128.527	127.485	126.442	125.400

Inkomsten gemeente Boekel	2015	2016	2017	2018	2019
Huur horecaondernemer	0	75.000	80.000	90.000	90.000
Huur staffel horecaondernemer	0	0	0	PM	PM
Huur bibliotheek	0	15.000	30.000	30.000	30.000
Huur Stichting Nia Domo ⁷	63.583	0	0	0	0
Eventuele verhuur Basement	0	PM	PM	PM	PM
Totale inkomsten	63.583	90.000	110.000	120.000	120.000

Resultaat invulling doorstartscenario	-228.229	-38.527	-17.485	-6.442	-5.400
--	-----------------	----------------	----------------	---------------	---------------

Inkomsten en uitgaven uit verleden	2015	2016	2017	2018	2019
Kapitaallasten investeringen verleden	59.790	65.874	63.668	62.462	61.257
Huurinkomsten Fides	23.500	23.500	23.500	23.500	23.500
Resultaat investeringen verleden	-36.290	-42.374	-40.168	-38.962	-37.757

Totaal resultaat Nia Domo	-264.519	-80.901	-57.653	-45.404	-43.157
----------------------------------	-----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

1 Conform nota financieel beleid in het 1e jaar van aanschaf geen afschrijving, alleen 50% rente

2 De gemeenteraad heeft een budget beschikbaar gesteld ad. € 750.000. Op het moment van overname bedroeg de hypothecaire lening € 695.000. Het restant is ingezet om de rekening courant aan te zuiveren

3 Gemiddelde onderhoudskosten over komende 10 jaar, voor specificatie zie bijlage

4 Gemiddelde kapitaallast uitgaande van € 350.000, 20 jaar 3%

5 Gemiddelde kapitaallast uitgaande van € 175.240, 10 jaar 3%

6 Op basis van inschatting liquiditeit medio augustus

7 Uitgaande van zeven maanden huur

Om het doorstartscenario invulling te geven dient in 2015 rekening te worden gehouden met een aantal eenmalige kosten. De jaren 2016 en 2017 kennen een negatief resultaat omdat nog niet het volledige huurbedrag ontvangen wordt. Vanaf 2018 is er een klein negatief resultaat van ongeveer € 6.000 voor de invulling van het doorstartscenario. De jaren daarna zal dit resultaat verder verbeteren vanwege lagere kapitaallasten en oplopende huurinkomsten.

(Juridische) Risico's:

Huurovereenkomsten

De gemeente gaat rechtstreeks verhuren aan de horecaondernemer, bibliotheek en ook Fides. Hiervoor worden huurovereenkomsten opgesteld. Het opstellen van de huurovereenkomst met de horecaondernemer maakt onderdeel uit van de opdracht van Klaassen Horecamakelaardij.

Er ligt een huurdersrisico bij de gemeente. Hierdoor kan het voorkomen dat de gemeente gedurende langere periode geen of minder huurinkomsten ontvangt terwijl de kosten wel gewoon doorlopen.

Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 start de invoering van de vennootschapsbelasting voor publieke organisatie. Gemeenten moeten 20/25% belasting afdragen over de winst die met 'commerciële activiteiten' is verdiend. Onder commerciële activiteiten worden in dit verband activiteiten verstaan die zowel door gemeente als door een private partijen (kunnen) worden verricht. De exacte vorm en de reikwijdte van de regeling zijn op dit moment nog niet bekend.

Uitvoering en evaluatie:

Na een positief besluit van uw raad wordt op zeer korte termijn de huurovereenkomst met de horecaondernemer ondertekend. De verbouwing en huisvesting van de bibliotheek zal meer tijd met zich meebrengen. We streven ernaar om voor de zomervakantie van 2016 de verbouwing en integratie van de bibliotheek afgerond te hebben.

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. Instemmen met de voorgestane invulling van het doorstartscenario.
2. Een krediet ad. € 350.000 beschikbaar stellen voor de integratie van de bibliotheek.
3. Een krediet ad. € 25.000 beschikbaar stellen voor de begeleiding van de integratie van de bibliotheek door Leenders Architecten.
4. Een krediet ad. € 175.240 beschikbaar stellen voor het aflossen van de lening bij Bavaria met als tegenprestatie het onvoorwaardelijk overnemen van de gehele inboedel.
5. Instemmen met het opzeggen van de huurovereenkomst tussen gemeente en de stichting Nia Domo per 15 oktober 2015 met de bijbehorende financiële afwikkeling:
 - a. Kwijtschelden van het restant van de lening ad. € 90.000.
 - b. Kwijtschelden van de achterstallige huur ad. € 63.583.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Kostenraming verbouwing Leenders Architecten
- Schetsplan Herstructurering entree en integratie bibliotheek Leenders Architecten
- Overzicht kapitaallasten verbouwing € 350.000, 20 jaar, 3%
- Overzicht kapitaallasten afkoop Bavaria € 175.240, 10 jaar 3%
- Overzicht Financiële stand van zaken Nia Domo augustus 2015
- MOP Nia Domo 2015 – 2024
- Collegebesluit huurbetalingen Nia Domo
- Overeenkomst Bavaria – Nia Domo