Stichting Hal-Wana

Stichting Bergse Bouwers

Stichting Vastenavend

Bergen op Zoom, 6 januari 2022

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Het College van Burgemeester en wethouders heeft u recentelijk een raadsvoorstel aangeboden onder de noemer ***Scenario's herhuisvesting Bergse Bouwclubs*** d.d. 14 december 2021 (met kenmerk RVB21-0102). De Stichting Halwana, Stichting Bergse Bouwers en Stichting Vastenavend zijn zowel qua proces als inhoud niet te spreken over dit voorstel.

De drie stichtingen hebben pas kennis kunnen nemen van de inhoud van het raadsvoorstel nadat het aan uw Raad was aangeboden! Blijkbaar voelt het college zich niet langer gehouden aan de afspraken uit het convenant. De drie stichtingen hebben zich de afgelopen 10 jaar bovenmatig ingespannen om te komen tot realistische voorstellen voor het organiseren van fatsoenlijke, veilige en toekomstbestendige huisvesting voor Bergse bouwers die werken aan creaties voor de Bergse Vastenavend Optocht. De Optocht die een pijler is van de Bergse Vastenavend; die o-zo belangrijk is voor de cultuur en economie van onze stad en onze gemeente een eigenheid verschaft.

Dit college opereert onder het motto: "Operatie geslaagd, patiënt overleden". Het halen van korte termijn financiële doelstellingen heeft het primaat. De meerderheid van een college dat de stad bestuurt verblijft hier niet, kent de gemeente onvoldoende, vertrekt binnenkort en zal ook niet worden geconfronteerd met de gevolgen van de kortzichtige maatregelen die het college neemt, maar alleen met het zogenaamde succes daarvan: koste wat kost realiseren van concrete financiële besparingen, zonder zicht te hebben op een bredere context.

Het college stelt in een stuk van 40! pagina's voor om in te stemmen met het geschetste scenario 1. Onomwonden: de huisvestingsproblematiek wordt onder de verhullende beschrijving "continuering van het voortzetten van de huidige situatie" in een sterfhuisconstructie geplaatst. Er wordt geen financiële ondersteuning geboden en de niet financiële doelstellingen worden terzijde geschoven. Binnen 5 jaar zullen de bouwclubs niet meer beschikken over bouwruimte, wat het einde betekent van de Bergse bouwcultuur en Brabants grootste Vastenavendoptocht.

De oplossing die de Stichtingen hebben uitgewerkt (voorgedragen als Scenario 3 in het aan u aangeboden voorstel), geeft ruimte aan het realiseren van de kwalitatieve doelstellingen die de gemeente als gemeenschap zich gesteld heeft. Belangrijk is ook dat de financiële lasten worden beperkt. Het college verwerpt echter deze oplossing door te stellen dat deze optie strijdig is/niet past in geldende beleidskaders. Het college heeft het hier niet bij het rechte eind en zet u, lijkt wel, willens en wetens op het verkeerde been! Goed om te weten dat het college en ambtelijke top begin september door een door ons ingezette externe adviseur zowel mondeling als schriftelijk uitgebreid bijgepraat zijn over de (gemeentelijk-)juridische in- en outs van het door ons ontwikkelde scenario 3. Met de aangedragen informatie heeft het college niets gedaan.

Het heeft er alle schijn van dat het college gewoonweg “niet wil” en zo de stad verkwanselt. Beroep op beleidskaders wordt misbruikt om een oplossing “af te fakkelen” in plaats van juist de geboden oplossingsrichting te omarmen in de mogelijkheden die er zijn.

Onjuistheden in de argumentatie dwingen ons om nog een paar pagina’s A4 toe te voegen aan de 40 welke de gemeenteraad reeds heeft ontvangen. Verschil is dat wij, zonder mist op te trekken, een oplossing aandragen. Daar waar het college het er gewoon bij laat, haar gemeenschap in de kou laat staan en dat verhult in een stuk waar dit college haar raadsleden mee probeert te overweldigen.

Beoordeling van scenario’s naar aspecten ten aanzien van functionaliteit en financiële vertaling

Scenario 1*:“Continueren huidige situatie”,* betekent dat er geen actie wordt ondernomen. Er ontstaat een sterfhuis. De Bergse bouwcultuur en daarmee de optocht zal ophouden te bestaan. Slechts een enkele bouwclub zal mogelijk in staat zijn nog een tijdje zelfstandig door te gaan, maar mist dan de context van de kracht van het geheel/massaliteit. Binnen 5 jaar komt het vraagstuk opnieuw op tafel, met een dan onherstelbaar veranderde uitgangssituatie op alle fronten.

Overigens gaat het college daarmee voorbij aan het feit dat de gevaarlijke situatie bij Konterscherp 2 in dit scenario blijft bestaan. In de veiligheidsscan van Sweco wordt deze situatie expliciet benoemd en het college is van de inhoud van dit rapport d.d. 25 januari 2021 op de hoogte.

Scenario 5: “*Privatisering/ verzelfstandiging bouwkoten”* heeft hetzelfde effect als Scenario 1. Deze optie doorkruist het lange termijn beleid van de gemeente: in de jaren ’80 wilde de gemeente af van het bouwen op zoldertjes, in bijkeukens, schuren en schuurtjes en oude vervallen fabrieksloodsen en stuurde zelf aan op het gebruik van bouwkoten die het eigendom zijn van de gemeente. Dat de gemeente het dan nu anders wil en bouwonderkomens niet meer tot haar taken wil rekenen, kan zijn, maar behoorlijk en betrouwbaar bestuur vereist dan dat er, op een voor de bouwclubs haalbare manier, een overstap moet worden gemaakt naar een andere (eigendoms)relatie. Scenario 5 is niet realistisch omdat de drie stichtingen geen draagkracht hebben om dit uit te kunnen voeren.

Scenario 4 “ Nieuwbouwplan (CV1)” is de optie waar tot en met het voorjaar 2020 aan is gewerkt. Als convenant partners waren we daar al een heel eind mee op weg, totdat de gemeenteraad in juli besloot *na twee jaar het geaccordeerde raadsbesluit niet uit te voeren en* het gevoteerde krediet bouwkoten terug te vorderen als ook nu weer deze variant afschiet door het aanbieden van dit nieuwe raadsvoorstel. Een totaaloplossing waar de gemeente voorziet in onderkomens voor de bouwclubs en de Stichting Vastenavend. Deze optie is de duurste (geen reductie bouwvolume, hogere kapitaallasten, het blijven maken van gemeentelijke plankosten) en resulteert in de hoogste jaarlasten voor de gemeente. Deze door het college uitgewerkte optie is eerder door de gemeenteraad afgewezen, wat de aanleiding was om de uitgangspunten “radicaal” te veranderen. Dit hebben de Stichtingen uitgewerkt tot wat nu Scenario 3 wordt genoemd.

Scenario 2: “Renoveren/ aan/nieuwbouw bouwkoten” Ten aanzien van dit scenario hebben we de nodige bezwaren en aanmerkingen. Zo worden in dit scenario te weinig m2 gerealiseerd die voor de huisvesting van 17 bouwclubs nodig zijn; we stellen vraagtekens bij de gehanteerde Euro-m2-bedragen van de investering. Deze zijn substantieel lager vergeleken met die van scenario 3, terwijl deze vergelijkbaar zouden moeten zijn; er wordt niet voorzien in buitenopslag, met risico van ongewenste verrommeling van dien; een bouwkundig complex wordt gerealiseerd met kenmerken van een “Indiaas confectie atelier”. We gaan hieronder op deze punten in:

Te weinig m2: Voor het huisvesten van 17 bouwclubs is ca. 3.300 m2 gebouw nodig (exclusief opslag). In scenario 2 wordt naast het opknappen van Konterscherp 1 (1.570 m2), 1.350 m2 nieuw aangebouwd. In totaal is er daarmee 2.920 m2 gebouw beschikbaar voor alle Bergse bouwclubs**.** De conclusie die het college in bijlage 1 van het raadsvoorstel trekt, dat met de uitvoering van dit scenario centrale huisvesting voor de bouwclubs in de Geertruidapolder wordt gerealiseerd, is dus niet juist.

Lagere investeringsbedrag per m2: Scenario 2 gaat uit van lagere investering/m2 van opknappen Konterscherp 1. Renoveren van bestaand 1.570m2; aanbouw 1.350 kost ca. EUR 2,4Mio, wat neerkomt op 814 euro per m2. In Scenario 3 wordt gerekend met 1.210 euro per m2 . Dit verschil in uitgangspunt staat gelijk aan een verschil van EUR 1,4 Mio in het investeringbedrag en een ca. 40% hogere jaarlast. Zo verdampt het gepresenteerde financiële voordeel van scenario 2 en slaat om in een nadeel door het niet benutten van rentevoordeel en ontlasten van het gemeentelijk apparaat. Overigens, dit gepresenteerde voordeel herbergt ook het effect van het bouwen van minder volume dan benodigd, wat de investering met ca. EUR 0,6 Mio verlaagt en het weglaten van de buitenopslag met een ca. EUR 0,1 Mio effect (zie verder bijlage 1)

“Indiaas confectie atelier”: het compleet dichtbouwen van de ruimte van K1 levert een “mastodont” van een complex op, met ook nog het risico op extra investeringen mbt tot brandveiligheid (brandcompartimentering e.d. De door het college gepresenteerde tekening spreekt voor zich. Deze opzet draagt daarnaast niet bij aan de verbetering van de uitstraling van de Geertruidapolder.

Tot slot: In de uitleg van scenario 2 wordt gerefereerd aan het gehanteerde uitgangspunt om de financiële bijdrage van de gemeente gelijk te stellen aan de situatie in Halsteren en Lepelstraat. Dat is vreemd! De subsidie voor zowel de Bergse Bouwers als de bouwers in Halsteren en Lepelstraat zijn immers geen waarderingssubsidies. Het zijn subsidies om de werkelijke huisvestingslasten te kunnen dragen. In de huidige situatie ontvangen de clubs uit Halsteren en Lepelstraat veel meer subsidie per m2 dan hun collega’s uit Bergen op Zoom. Dit is niet vreemd omdat de bouwkoten in zowel Halsteren en Lepelstraat veel jonger zijn dan de bouwkoten in Bergen op Zoom en per m2 duurder waren bij de bouw. Deze situatie doet zich nu weer voor bij de aanpak van de bouwkoten in Bergen op Zoom. De bouwkosten zijn ook nu als gevolg van prijsstijgingen en aangescherpte eisen aan de bouw veel hoger dan in de tijd dat de koten van Halsteren en Lepelstraat werden opgeleverd. Vanuit het gelijkheidsprincipe zijn de werkelijke huisvestingslasten de basis voor subsidie en niet investeringen van meer dan 20 jaar geleden.

Scenario 3 leidt bij gelijke uitgangspunten van bouwkosten tot de laagste jaarlast met dito effecten op quotes/en ratio’s. De voordelen van lagere rentelasten en ontlasten van het gemeenteapparaat worden volledig benut. Zeker zo belangrijk is dat er een beter bouwkundig product wordt aangeleverd wat langer meegaat; ruimer is opgezet, past bij de (veiligheid) eisen van deze tijd.
Dit scenario hebben we in de zomer van 2021 aan de leden van de raad gepresenteerd en verder uitgewerkt en gedeeld. Gezien de eigenheid van dit scenario laten we ons hierin bijstaan door een externe adviseur die deze oplossing al diverse malen in de Nederlandse-gemeente-praktijk heeft helpen realiseren.

Het college stelt dat scenario 3 niet past in de beleid en uitgangspunten en dat het strijdig zou zijn met de wet en regelgeving. In de bijlage wordt uitgebreid ingegaan op het weerleggen van de bezwaren van het college. De argumenten tegen de investeringsplannen concentreren zich op de veronderstellingen dat scenario 3 in strijd zou zijn met:

- Financiële uitgangspunten;
- Grondbeleid;
- Vastgoedbeleid; Wet Markt en Overheid;
- Subsidiebeleid;
- Treasurybeleid en de wet Fido

Hieronder wordt hierop ingegaan. Conclusie is dat de argumenten ver gezocht zijn en voorbijgaan aan de echte economische afwegingen. Zo blijven we hangen in formalisme en wordt niets bereikt. Als men echt wil is evengoed een redenering op te zetten dat scenario 3 niet in strijd is met de wetgeving, of met het vigerende beleid en dat precedentwerking overkomelijk is.

Financiële uitgangspunten

Het raadsvoorstel stelt dat de methodiek 'projectfinanciering' voor scenario 3, in strijd is met de financiële uitgangspunten van de gemeente. Het raadsvoorstel stelt vervolgens dat de zogeheten 'Moederkredieten' niet voorzien in voldoende kapitaal om daaruit scenario 3 te financieren.

Het eerste financiële uitgangspunt betreft de methode projectfinanciering. In deze methode bepaalt de actuele marktrente de financieringskosten. Het actuele rentetarief ligt lager dan de rekenrente die de gemeente hanteert voor methodiek concernfinanciering. Het raadsvoorstel wijst de methode projectfinanciering van de hand voor de financiering van de planvorming van de stichting. De afwijzing is ingegeven door het standpunt dat de methode projectfinanciering niet wordt toegepast binnen de gemeente.

Deze redenering volgen wij voor de scenario's 1,2 en 4 omdat leningen in die scenario's op de balans staan van de gemeente en het actuele rentetarief in die scenario's de rekenrente verlagen. Immers verstrekt de gemeente zelf die lening aan de stichting, dan tegen de rekenrente. De stichting betaalt de hogere rekenrente aan de gemeente. Het lagere rentetarief, waarvoor de gemeente het kapitaal heeft aangetrokken, telt immers dan mee in de berekening van de rekenrente. De stichting Hal-Wana betaalt die lening met rekenrente in 40 jaar terug aan de gemeente met behulp van een subsidie van de gemeente.

Het derde scenario is gebaseerd op projectfinanciering, een gemeentegarantie en een subsidie. Door die gemeentegarantie kan de stichting Hal-Wana kapitaal aantrekken tegen de actuele lage marktrente. Zonder gemeentegarantie kan de stichting Hal-Wana geen kapitaal aantrekken. In dit model telt de actuele lagere marktrente in de berekening van de rekenrente voor de gemeente. De lening staat enkel op de balans van de stichting Hal-Wana en zij betaalt die lening in 40 jaar terug aan een bank met behulp van een, nu lagere, subsidie van de gemeente.

In beide situaties staat de gemeente, door middel van die subsidie, garant voor de nakoming van betalingen voor rente en aflossing voor die lening. Indien de gemeente het kapitaal uitleent aan de stichting Hal-Wana verlaagt dat de rekenrente. Indien een bank het kapitaal uitleent aan de stichting Hal-Wana heeft dat dus geen invloed op de rekenrente. Echter dat de stichting Hal-Wana zelf financiering zijn gaan opzoeken is ingegeven door de wens van de gemeente om de schuldquote niet

te laten aangroeien en de schuld buiten de balans van de gemeente te houden. Ook laat projectfinanciering zien wat de echte lasten zijn en wordt een project zo op zijn eigen merites beoordeelt en niet op het mogelijke effect op bijvoorbeeld, de door het college aangehaalde, hoogte van de rioolbelasting.

Grondbeleid
Scenario 3 vindt zijn oorsprong om de jaarlijkse bijdrage vanuit gemeente tot een minimum te beperken. Deze filosofie is als uitgangspunt gehanteerd om ten aanzien van de erfpacht van de gronden en opstallen uit te gaan van een symbolische canon. Naar nu aangegeven door het college, past dit niet binnen het vigerende grond- en vastgoedbeleid.
Er is overigens echter geen wettelijk verbod om uit te gaan van een symbolische canon. Het betreft hier immers een publiek belang.

Indien wel conform de huidige beleidskaders een canon zou moeten worden bepaald voor de grond en de opstallen, zal de jaarlijkse subsidie met dit bedrag worden verhoogd. Op het niveau van de gehele gemeentebegroting is dit budgetneutraal.

Vastgoedbeleid en Wet Markt en Overheid
De stelling dat scenario 3 strijdig zou zijn met de Wet Markt en Overheid is ver gezocht.
De wet voorziet in gedragsregels om een gelijk speelveld te bevorderen tussen ondernemers en overheden. Het is echter niet aannemelijk dat bij de uitvoering van scenario drie de concurrentie worden verstoord of vervalst. Er is immers geen marktpartij die de bouwkoten winstgevend zou kunnen (of willen) exploiteren. Het betref hier het mogelijk maken een publiek belang te weten: het faciliteren van de Vastenavond optocht d.m.v. van het aanbieden van goede huisvesting van alle Bergse bouwclubs

Subsidiebeleid
De argumenten uit het raadsvoorstel, om de inzet van de langlopende subsidie af te wijzen, zijn niet gebaseerd op wet- en regelgeving. De Algemene subsidie verordening voorziet erin om langlopende subsidierelaties aan te gaan. Het aangaan en het koppelen van een subsidie aan de looptijd van een lening is **niet** in strijd met de ASV.
De gemeente doet er verstandig om een sterke juridisch positie in te nemen bij het aangaan van een subsidierelatie. Door een verbandvereiste koppeling te formaliseren is een subsidie juist het beleidsinstrument welke een onrealistische hoge kostprijs (in die geval huur) voorkomt.

Treasurybeleid en de wet Fido
Het raadsvoorstel veronderstelt dat een positief besluit om garant te staan in strijd is met wetgeving en met het lokale treasurybeleid. Het raadsvoorstel attendeert de raadsleden er zelf op dat er wel ruimte is om eventueel af te wijken van wet en regelgeving door de Vastenavend als publiek belang aan te merken. De wet Fido en het Treasurybeleid vormen **geen** hindernis voor een positief besluit. De gemeente kan zelf de voorwaarden stellen ter bewaking van gestelde/te stellen doelen. De gemeente ziet het ter beschikking hebben van bouwkoten als een publiek belang vindt. De subsidierelatie die ten aanzien al ruim 30 jaar bestaat, onderschrijft dit. Ook voor Halsterse en Lepelstraatse clubs.

In bijlage 2 lichten wij de aspecten nader toe.

Kortom: scenario 3 is een realistisch scenario dat een duurzame en veilige oplossing biedt voor de huisvesting van de (kinder) bouwclubs in Bergen op Zoom en een positief besluit over de herhuisvesting van Bouwclubs conform scenario 3 niet in strijd is met de wetgeving, of met het vigerende beleid.

Geachte raad, we lijken nu te verzanden in juridische haarkloverij. We zijn ons er zeer van bewust dat we met deze brief daar aardig aan meedoen. Maar we kunnen niet anders in reactie op het voorstel dat door het college van B&W aan u is aangeboden.
De essentie moet echter zijn dat we met z'n allen doordrongen zijn van de betekenis van de bouwcultuur die onze gemeente rijk is. Om dit belangrijke en diepgewortelde cultuurgoed in stand te houden en de kans te geven zich verder te ontwikkelen, zullen we allemaal onze verantwoordelijkheid moeten nemen. Wanneer we voorbijgaan aan de rijkdom van onze vastenavendcultuur, die we misschien iets te vanzelfsprekend zijn gaan vinden, verliezen we meer dan we ooit terug kunnen winnen. Raad, nu vragen wij u, uw verantwoordelijkheid te nemen in het belang van een cultuurgoed dat eeuwen teruggaat en nog een mooie toekomst voor zich heeft.

Waar een wil is, is een weg.

Met vriendelijke groet,

Het Bestuur van Stichting Halwana

Het Bestuur van Stichting Bergse Bouwers

Het Bestuur van Stichting Vastenavend