Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000456950 / h230238335
Datum:	1 maart 2023
Opsteller:	Sharon Duschka
Portefeuillehouder	Wethouder Mazier
Onderwerp:	Overname locatie De Kiekmure

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen om in te stemmen met het aankopen van de grond met opstal betreffende de percelen Harderwijk, sectie D, nummers 10609 en 10611, respectievelijk groot 0.33.27 ha. en 0.03.45 ha., plaatselijk bekend Tesselschadelaan 1 Harderwijk (Stichting MFC Harderwijk) met gesloten beurzen ;
2. De raad voor te stellen de door MFC Harderwijk verschuldigde bijdragen in de nieuwbouw De Kiekmure over 2016 en 2017 groot € 57.388, kwijt te schelden en de Stichting daarover te informeren en daarmee uitvoering geven aan het collegebesluit van 13 maart 2018;
3. De raad voor te stellen om in te stemmen om grond en opstal, na het op naam te hebben verkregen, te verhuren aan Stichting MFC Harderwijk voor een marktconforme huurprijs voor maatschappelijk vastgoed ten bedrage van € 130.000,=;
4. De raad voor te stellen om aan Stichting MFC Harderwijk een aanvullend ingroei-en stimuleringssubsidie van € 130.000 voor een periode van 2 jaar ter beschikking te stellen ingaande vanaf moment van levering, ten behoeve van het maatschappelijk programma van de stichting;
5. De raad voor te stellen het onder beslispunt 4 genoemde bedrag in de gemeentelijke begroting 2024 te dekken uit het te ontvangen huurbedrag en de begroting hierop aan te passen.
6. De raad voor te stellen om de in de vertrouwelijke bijlage genoemde eenmalige middelen, groot € 54.844, te verwerken in de eerste bestuursrapportage 2023;
7. De structurele last, groot € 80.162, op te nemen in de Kadernota 2024.

Inleiding

Op 30 januari 2014 heeft de toenmalige gemeenteraad besloten het benodigde krediet vast te stellen voor de nieuwbouw van De Kiekmure en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten te dekken uit de algemene baten en lasten;

Er is een krediet beschikbaar gesteld van € 3.141.000. De jaarlasten bedragen op basis van een afschrijving over een looptijd van 40 jaar en een rekenrente van 4% € 158.694,=. Overeengekomen is dat hiervan een bedrag van € 130.000 gedekt wordt in de gemeentebegroting en dat het meerdere (€ 28.694,= per jaar) door Stichting Multifunctioneel zalencentrum “De Kiekmure” jaarlijks aan de gemeente wordt overgemaakt.

Op 13 maart 2018 heeft het college besloten om “zolang de kapitaallasten voor de gemeente het oorspronkelijk beschikbare bedrag van € 130.000 niet overschrijden geen bijdrage hierin van De Kiekmure te vragen”. Het bestuur van De Kiekmure is daarover bij brief d.d. 14 maart 2018 ingelicht. Met inachtneming van het college besluit is er over de jaren 2016 en 2017 een bijdrage verschuldigd van € 57.388,=.

Tot op heden heeft de stichting deze betalingen niet verricht en heeft de gemeente geen invorderingsactiviteiten ontplooid. Gezien de financiële positie van Stichting MFC Harderwijk wordt voorgesteld de vordering kwijt te schelden en daar de Stichting van in kennis te stellen.

In formele zin wordt geconstateerd dat het voornoemde college besluit voorgelegd had moeten worden aan de raad. Aangezien dit indertijd niet is gebeurd, wordt voorgesteld dit alsnog te doen.

Afspraken betreffende het nieuwbouwproject De Kiekmure zijn opgenomen in een beheersovereenkomst, door gemeente Harderwijk en toen nog Stichting Multifunctioneel zalencentrum “De Kiekmure” en ondertekend op 22 september 2014;

In de beheersovereenkomst is bepaald in artikel 2.5 dat De Kiekmure eigenaar blijft van grond en opstallen. Indien echter De Kiekmure op enig moment zal ophouden te bestaan, draagt De Kiekmure de grond en opstallen, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 10609 ‘om niet’ in eigendom over aan de gemeente.

De Kiekmure heeft in 2016 het pand nieuw gebouwd met behulp van het krediet van de gemeente Harderwijk. Voor een goede juridische borging en zekerheid in de continuïteit van de Stichting en de invulling van het pand wordt de raad voorgesteld om in te stemmen met het aankopen van de grond met opstal betreffende de percelen Harderwijk, sectie D, nummers 10609 en 10611, respectievelijk groot 0.33.27 ha. en 0.03.45 ha., plaatselijk bekend Tesselschadelaan 1 Harderwijk (Stichting MFC Harderwijk) met gesloten beurzen ;

Aanleiding
Stichting MFC Harderwijk (rechtsopvolger van Stichting Multifunctioneel zalencentrum “De Kiekmure” en Stichting Multifunctioneel Centrum De Roef) heeft, bij monde van haar voorzitter in een gesprek met de behandelend ambtenaar in december 2019, voorgesteld om het pand ‘De Kiekmure’ inclusief de bijbehorende grond per 01-01-2020 terug te geven aan de gemeente. Na een analyse van de financiële stukken in de periode 2016 tot 2019 bleek, volgens de voorzitter van Stichting MFC Harderwijk, dat De Kiekmure jaarlijks een verlies had van rond de € 100.000,=. Dit werd volgens de voorzitter veroorzaakt door het eigenaar zijn van het pand en de daarmee samenhangende gebouwkosten.

De behandelend ambtenaar heeft in dat gesprek aangegeven dit voorstel niet te kunnen beoordelen en het verzoek tot overname intern zou voorleggen en bespreken.

Kader
Gemeentewet, BBV, Financiële verordening, ASV, subsidiebeschikking/Budgetovereenkomst 2019-2022 van de gemeente Harderwijk met MFC Harderwijk, Accommodatiebeleid Harderwijk en Beheersovereenkomst tussen gemeente Harderwijk en Stichting Multifunctioneel zalencentrum “De Kiekmure”.

Alternatieven

1. Geen overname van De Kiekmure

De gemeente kan besluiten niet in te gaan op het verzoek van de stichting MFC Harderwijk om het pand over te nemen. In de beheersovereenkomst (die bij fusie van de Stichting Multifunctioneel zalencentrum “De Kiekmure” en Stichting Multifunctioneel Centrum De Roef is overgegaan naar stichting MFC Harderwijk) is opgenomen dat, als De Kiekmure op enig moment zal ophouden te bestaan de grond en opstallen ‘om niet’ overgaan naar de gemeente Harderwijk.

Op dit moment leven er grote zorgen omtrent het financiële beleid en financiële positie van stichting MFC Harderwijk. In geval van surseance van betaling en daaropvolgend faillissement zal de gemeente de restant boekwaarde (€ 2.611.886; uitgaande van een levering per 1-1-2024) moeten afboeken en is onzeker wat de bestemming van gebouw en terrein zal worden. De gemeente zal hierop minder invloed kunnen uitoefenen dan in de situatie dat zij eigenaar is. Mogelijk zal zij pand en grond kunnen overnemen van de curator en

zal de overnameprijs kunnen worden geactiveerd.

2. Overname van het gebouw ‘om niet’, vestiging recht van opstal

Een tweede mogelijkheid is om alleen de opstal ‘om niet’ over te nemen en de grond in eigendom bij Stichting MFC Harderwijk te laten. In dat geval dient wel een recht van opstal te worden gevestigd op het perceel om de verticale natrekking te voorkomen.

Bij dit alternatief dient rekening te worden gehouden met het terugbetalen van BTW. Voor de bouw is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de BTW terug te vorderen. Op het moment dat de BTW wordt t teruggevorderd start een 10 jarige herzieningsperiode. In deze herzieningsperiode mag het pand niet worden verhuurd of verkocht aan onbelaste huurders/kopers. Indien er wel wordt verhuurd of verkocht dan zal een deel van de teruggevorderde BTW terugbetaald moeten worden. Het gebouw is in 2016 in gebruik genomen. Op dat moment is de herzieningsperiode ingegaan en deze loopt derhalve tot en met 2025. Uitgaande van een levering op 1 januari 2024 dient een bedrag van € 54.844 aan BTW te worden terugbetaald aan de Belastingdienst.

De vraag is echter of de stichting nu nog een recht van opstal zal willen vestigen. De gemeente heeft daarbij “recht” op de volle eigendom van gebouw en ondergrond (subsidievoorwaarde). Deze mogelijkheid wordt niet als een kansrijk alternatief gezien, omdat hiermee de grond nog in eigendom blijft bij de Stichting.

3. Overname gebouw ‘om niet’, betalen voor de grond

Als derde variant kan het een optie zijn dat er alleen voor de grond wordt betaald, aangezien wij het gebouw al gefinancierd hebben. De grondwaarde is door de afdeling Vastgoed en grondzaken geschat op € 536.000. Deze grondwaarde is gebaseerd op een in de Grondprijzenbrief 2023 Harderwijk genoemde grondwaarde voor maatschappelijk vastgoed van € 146,-- per m2. Beide percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 3.672 m2. 3.672 m2 x € 146 = € 536.112,--. Afgerond € 536.000,--.

Ook bij dit alternatief moet een bedrag van € 54.844 aan BTW te worden terugbetaald aan de Belastingdienst.

Beoogd effect
Continuïteit en zekerheid voor de resterende looptijd van de kredietverstrekking (het bedrag van € 3.141.000) is belangrijk voor de gemeente en voor Stichting MFC Harderwijk, alsmede zorgdragen voor een betrouwbare partner voor de uitoefening en exploitatie van MFC Harderwijk. Na overname van het pand met bijbehorende grond, is Stichting MFC Harderwijk ontlast voor de zorg van het pand en kan zich dan volledig richten op de uitdaging om het activiteitenaanbod in de Kiekmure uit te breiden met een sluitende exploitatie.

Argumenten
1.1. Met het overnemen van het gebouw en de grond van De Kiekmure sluiten we aan bij het bestaande beleid op het gebied van maatschappelijke opgaven. Daar waar de markt deze opgaven niet oppakt neemt de gemeente daarin een actieve houding.
1.2. Met de overname van het gebouw en de grond van De Kiekmure kan de stichting zich volledig richten op de exploitatie van het pand en op het uitbreiden van het activiteitenaanbod en het bereiken van een sluitende exploitatie.
1.3. Het aanbod van het MFC is om het pand met bijbehorende grond ‘om niet’ over te nemen van de stichting. Overname ‘om niet’ is een nadrukkelijke voorwaarde voor overname aangezien de gemeente de nieuwbouw van het pand heeft betaald middels het beschikbaar stellen van het benodigde krediet en het beschikbaar gestelde krediet op de gemeentelijke balans staat. Betalen voor het gebouw zou betekenen dat de gemeente het pand twee keer betaalt. Daarnaast is

overeengekomen als voorwaarde voor kredietverstrekking dat ook de grond “om niet” zou worden overgedragen.

2 Met het marktconform verhuren van het gebouw en de grond van De Kiekmure sluiten we aan bij het bestaande beleid op het gebied van maatschappelijk vastgoed

Financiën

Voorgesteld wordt om het pand met bijbehorende grond ‘om niet’ van de stichting over te nemen, deze vervolgens voor een marktconforme huur voor maatschappelijk vastgoed te verhuren aan MFC Harderwijk.

Dit raakt de volgende onderwerpen:

1. Waardering van het verstrekte krediet voor de stichting van het gebouw
2. Waardering van de in eigendom verkregen grond
3. Effecten op de afschrijvingslasten van gebouw en grond
4. Effecten op het exploitatie subsidie
5. Effecten op de onderhoudskosten
6. Dekking van de uit bovenstaande onderwerpen voortvloeiende financiële gevolgen
7. Effecten op de exploitatie de Kiekmure

Nadere toelichting:

1. Waardering van de vooruitbetaalde subsidie in de stichtingskosten van het gebouw

De financiële bijdrage is door de Gemeente op basis van de Beheersovereenkomst ter beschikking gesteld in de vorm van een ‘krediet’. Hieraan ligt geen subsidie(verlenings)beschikking ten grondslag. Er daarom vanuit gaande dat er geen beschikking ten grondslag ligt aan de ter beschikking gestelde stichtingskosten voor de bouw van de Kiekmure, stellen we het volgende voor.

De Gemeente en de Stichting spreken af dat zij het pand voor EUR 2,6 miljoen aankopen en dat de Stichting aan de Gemeente een vergoeding moet betalen gelijk aan de resterende boekwaarde van het door de Gemeente verstrekte krediet voor de realisatie van het pand, zijnde 2,6 miljoen. Daarbij kunnen partijen afspreken dat zij hun wederzijdse vorderingen met elkaar verrekenen, zodat geen van beiden feitelijk een bedrag aan de ander hoeft te betalen.

Ter onderbouwing van deze betaling kan worden gewezen op het feit dat de Gemeente het krediet destijds aan de Stichting heeft verstrekt met het oogmerk dat de Stichting dit gebouw gedurende 40 jaar zou beheren, onderhouden en exploiteren. De Stichting wil het pand nu tussentijds verkopen, dus in afwijking van de partijbedoeling bij totstandkoming van de Beheersovereenkomst.

Voor de Stichting zijn aan deze transactie wel kosten verbonden aangezien tijdens de bouw de BTW is teruggevorderd en het gebouw binnen de herzieningstermijn weer wordt vervreemd. Bij een overdracht per 1-1-2024 bedraagt de terug te betalen BTW € 54.844,=, hetgeen bij vergoeding door de gemeente aan de Stichting wordt vergoed, hetgeen gezien de financiële positie van de Stichting noodzakelijk is, derhalve een last in 2024 betekent. Bij een later tijdstip van overdracht daalt het te betalen BTW bedrag.

2. Waardering van de in eigendom verkregen grond

Op basis van het BBV dient de grond gewaardeerd te worden op nihil (verkrijgingsprijs). De getaxeerde waarde bedraagt € 536.000. Dit brengt geen extra lasten met zich mee aangezien er op gronden niet wordt afgeschreven.

3. Effecten op de afschrijvingslasten van gebouw en grond

Indien de voorgestelde transactie plaatsvindt heeft dit geen financieel effect op de gemeentelijke (afschrijvings-)lasten aangezien de afschrijving op het gebouw gelijk zal zijn aan het reeds in de begroting verwerkte jaarbedrag van € 78.525.

4. Effecten op het exploitatie subsidie

Na overdracht, dient de gemeente een marktconforme huur in rekening te brengen aan de Stichting. Aangezien er met deze bate geen rekening is gehouden in de gemeentelijke begroting, kan er voor een gelijk bedrag aan aanvullend subsidie worden verstrekt zodat dit budgettair neutraal is. Deze aanvullende subsidie is voor de duur van 2 jaar, zodat de stichting de exploitatie weer op orde kan krijgen en kan wennen aan de huursituatie (zie hierna onder 7.). Het pand bestaat uit twee bouwlagen met een bruto vloeroppervlak van ca. 1.400 m2 en een gebruiksoppervlak van ca. 1.353 m2. Uit referenties blijkt dat de huurprijs voor maatschappelijk vastgoed zich bevindt op gemiddeld € 96 per m2 gebruiksoppervlak. Uitgaande van dit gemiddelde kan de marktconforme huur worden bepaald op € 129.888,--, afgerond € 130.000 per jaar.

5. Effecten op de onderhoudskosten

Na het in eigendom verkrijgen is de gemeente verantwoordelijk voor het (meerjarig) onderhoud. De door de Stichting gevormde onderhoudsvoorziening van € 148.800, kan gezien de financiële positie van de Stichting niet afgestort worden aan de Gemeente. Er ontstaat daarom een structurele last van gemiddeld € 80.162 voor de komende 10 jaar (op basis van een schouw van het pand door Radar Advies op 16 februari 2022) benodigd is voor de jaarlijkse dotatie aan de voorziening.

6. Dekking van de uit bovenstaande onderwerpen voortvloeiende financiële gevolgen

Totaal is op grond van het bovenstaande aanvullende dekking nodig voor:

Eenmalig:
Sub.1 € 54.844

Structureel:
Sub.5 € 80.162

Ten aanzien van het eenmalige bedrag wordt voorgesteld dit te betrekken bij de eerste bestuur rapportage 2023. Ten aanzien van het structurele bedrag wordt voorgesteld dit op te nemen in de Kadernota 2024.

7. Effecten op de exploitatie de Kiekmure

Op dit moment heeft MFC Harderwijk geen afschrijvingslasten voor de locatie De Kiekmure, omdat de bouwkosten geheel betaald zijn uit de verstrekte gemeentelijke subsidie. Dit betekent dat er, gegeven de huidige financiële positie van MFC Harderwijk, geen financiële ruimte is de na de overdracht te betalen huurprijs te dekken. Daar staat tegenover dat de onderhoudslasten bij de stichting grotendeels vervallen. Mede gezien het feit dat de exploitatie de afgelopen jaren onder druk heeft gestaan van de Covid pandemie, is het mogelijk een reëele inschatting te maken van de toekomstige exploitatie en daaruit af te leiden of MFC Harderwijk voldoende in staat is om op eigen kracht de huurlasten te dragen. Om deze reden wordt voorgesteld om voor de duur van 2 jaar een aanvullend ingroei- en stimuleringssubsidie toe te

kennen van € 130.000,= ,= als tijdelijke extra bijdrage voor de maatschappelijke opgave van de stichting[1] . De dekking kan plaatsvinden uit de niet begrote huurinkomsten van eveneens € 130.000,=. Zie bijgevoegde exploitatiebijdrage 2024 bij De Kiekmure.

Risico's
Zoals eerder aangegeven in dit advies leven er op dit moment ambtelijk grote zorgen omtrent het financiële beleid van Stichting MFC Harderwijk. In onderstaande tabel is een chronologisch overzicht opgenomen van de financiën van de afgelopen jaren van De Kiekmure.

Chronologie financiën Kiekmure

Jaar-rekening	Jaarresultaat	Eigen vermogen	Liquide middelen	Analyse verschil met voorgaand jaar	Opmerking	
2017	26.935	564.342	468.081	Baten – 38K Lasten -46K	Duidelijk is dat een daling van de omzet gecompenseerd wordt door lagere kosten	
2018	-/- 60.735	540.974	398.062	Baten -71K Lasten + 17K	Grote problemen binnen het toenmalig bestuur. Had zijn weerslag op de exploitatie	
2019	-/- 115.528	441.575	333.173	baten + 10K lasten +65K	door hogere salariskosten en administratie- en beheerskosten	
2020	-/- 189.303	287.331	179.674	Baten – 84K Lasten – 10K	1e Corona jaar	
2021	5.350	71.754	89.949			

Uit dit overzicht blijkt dat er jaarlijks structureel meer wordt uitgegeven dan er binnenkomt. Het vermogen en de liquide middelen lopen ieder jaar terug.

Het is van groot belang dat de gemeente, bij een overdracht van grond en opstal van De Kiekmure naar de gemeente, in gesprek gaat met het bestuur van Stichting MFC Harderwijk om de financiën onder controle te krijgen.

Duurzaamheid
Bij het opstellen van de MJOP voor het pand De Kiekmure wordt ook het duurzaamheidsaspect meegenomen.

Communicatie
In overleg met de portefeuillehouder zal er een persbericht verzonden worden.

Bijlagen:
1. Bijgestelde subsidieberekening De Kiekmure
2. Advies De Kiekmure - vertrouwelijk

[1] De maatschappelijke opgave betreft (niet economische) activiteiten met een zuiver lokaal karakter. Vergelijk in dit verband ook de Mededeling Staatssteun van de Europese Commissie, punten 37, 196 en 197 (https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016XC0719(05)&from=EN).