Gemeente Boxmeer

Onderwerp:
Voorstel betreffende vervolgkoers MFA Vierlingsbeek.

Nummer:
.

AAN de raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 21 september 2021

Aanleiding
Reeds in 2020 heeft de dorpsraad Vierlingsbeek een haalbaarheidsonderzoek laten verrichten naar een MFA (Multifunctionele Accommodatie) Vierlingsbeek. Op basis van het eindrapport heeft de raad in vergadering van 1 april 2021 besloten in principe de bereidheid uit te spreken tot medewerking aan een MFA Vierlingsbeek locatie Laurentiuskerk, onder een reeks van voorwaarden, en aan initiatiefnemers verzocht hun initiatief verder uit te werken. In de raadsvergadering van 8 juli 2021 is het raadsbesluit van 1 april 2021 aangevuld met een nuance inzake de status aparte van jongerencentrum Gryphus en zijn middelen beschikbaar gesteld voor uitwerking van de plannen in een schetsontwerp.

Op 9 september 2021 heeft de dorpsraad Vierlingsbeek een hernieuwd subsidieverzoek gedaan, bestaande uit een bijdrage in de investeringskosten en een structurele instandhoudingsbijdrage. Zij heeft het schetsontwerp met bijbehorende kostenraming en exploitatiebegroting toegevoegd. Gelet op de wens van de raad om nog in de vergadering van oktober 2021 te besluiten over de vervolgkoers van MFA Vierlingsbeek, wordt dit raadsvoorstel aangereikt.

Nadere toelichting
De dorpsraad Vierlingsbeek heeft als initiatiefnemer haar plannen uitgewerkt in een schetsontwerp met bijbehorende kostenraming. Door het schetsontwerp en bijbehorende kostenraming is meer zekerheid ontstaan over het te investeren bedrag en de effecten hiervan op de exploitatiebegroting. Daarnaast is de exploitatiebegroting, op verzoek van de dorpsraad Vierlingsbeek, gecheckt op realiteitswaarde door een extern adviesbureau. De dorpsraad Vierlingsbeek vraagt de raad om een bijdrage in de investeringskosten à € 2.523.810,- en een structurele instandhoudingsbijdrage à € 34.000,-.

Eerder heeft de raad uitgesproken dat u in principe bereid bent een MFA Vierlingsbeek op de locatie Laurentiuskerk te ondersteunen. De raad heeft een reeks aan voorwaarden gekoppeld aan deze bereidheid. In voorliggend advies wordt het verzoek van de dorpsraad Vierlingsbeek getoetst aan hetgeen bepaald in het beleidskader instandhouding sociaal-culturele voorzieningen, de financiële onderbouwing, en de eerdere raadsbesluiten van 2 juli 2020, 1 april 2021 en 8 juli 2021.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid
Het schetsontwerp is getoetst aan het ruimtelijk programma van eisen als opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek. Het ontwerp voldoet aan de benodigde m² vanuit het haalbaarheidsonderzoek en is functioneel prima als MFA te gebruiken.

Beleidskader
Vanuit het beleidskader instandhouding sociaal-culturele voorzieningen is clustering van voorzieningen gewenst, vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik en inzet van middelen. Deze clustering kan gerealiseerd worden op de locatie Laurentiuskerk.

Uitgangspunt van beleid voor gemeenschapsaccommodaties conform paragraaf 7.2 van het beleidskader instandhouding sociaal-culturele voorzieningen is dat de gemeente bijdraagt aan de kosten voor totstandkoming voor de door de gemeente aanvaarde kosten. De beherende organisatie is geheel verantwoordelijk voor de instandhouding (groot onderhoud, belastingen en verzekeringen) en exploitatie (inkoop, personeel, energie etc.) van de accommodatie.

Financiën – investering
In januari 2021 lag er een verzoek van de dorpsraad Vierlingsbeek voor een financiële bijdrage van de gemeente à € 1.941.760. Dit verzoek is door de raad overwogen en beoordeeld in de raadsvergaderingen van 1 april 2021 en 8 juli 2021.

Door de uitwerking van de plannen in een schetsontwerp met kostenraming is meer zicht verkregen over de benodigde investering voor een MFA Vierlingsbeek. De totale kosten à € 3.023.810,- zijn in beeld gebracht. Hierin is rekening gehouden met de gestegen bouw- en materiaalkosten. De initiatiefnemers hebben reeds de aankoop van de kerk voor hun rekening genomen en zijn bereid zelf voor € 500.000,- aan zelfwerkzaamheid uit te voeren. Aan de gemeente wordt een incidentele financiële bijdrage à € 2.523.810,- gevraagd.

Een bijdrage in de investeringskosten is voorstelbaar op basis van het beleid en de reeds door de raad uitgesproken inhoudelijke richting. De gevraagde bijdrage is hoog in vergelijking tot eerder afgegeven bijdragen door de raad voor investeringen in nieuwbouw/vernieuwing van gemeenschapsaccommodaties. Ter vergelijking: Vortum-Mullem € 350.000, Overloon € 600.000, Sambeek € 1.060.000 (indien het raadsakkoord gaat met het aanvullend budget), Oeffelt € 495.000, Beugen € 520.000.

In de eerdere voorwaarden heeft de raad de gemeentelijke bijdrage voor de investering gemaximeerd op € 1.000.000,- (inclusief de € 350.000,- gereserveerd in de begroting 2021). De door de dorpsraad gevraagde investeringsbijdrage is fors, zeker afgezet tegen andere projecten van gemeenschapsaccommodaties binnen de gemeente Boxmeer, maar wel reëel onderbouwd. De raad wordt in overweging gegeven om deze voorwaarde voorlopig te handhaven, maar te heroverwegen in de zin van bijstelling naar boven, op het moment dat de aanvrager een structureel sluitende exploitatiebegroting kan presenteren.

Op dit moment is in de begroting geen dekking voor een dergelijke bijdrage in de investeringskosten aanwezig, anders dan de oorspronkelijke € 350.000 uit het IVS 2021 voor 'Joffershof, MFA uitbreiding'. Van dat bedrag is € 25.000,- gebruikt voor de uitwerking van het schetsontwerp met kostenraming en op check op de exploitatiebegroting.

Financiën – exploitatie
De exploitatiebegroting is, op verzoek van de dorpsraad Vierlingsbeek, nagekeken door extern adviesbureau Hospitality Group. Op basis van kengetallen uit den lande, is de exploitatiebegroting aangepast. Dit resulteert in een aantal lichte bijstellingen (totaal € 15.000 in negatieve zin ten opzichte van de exploitatiebegroting als eerder aangeleverd).

Dit betekent dat de conclusie over de exploitatiebegroting dezelfde blijft als in eerdere advisering. Indien het groot onderhoud bij de stichting blijft, dan is de exploitatiebegroting niet sluitend. De nu aangeboden exploitatiebegroting wordt onvoldoende geacht.

Overigens concludeert de externe adviseur dat vanuit het accommodatiebeleid van de gemeente Boxmeer, de gemeente alle eigenaarslasten op zich zou nemen. Dit is in strijd

met de uitgangspunten van paragraaf 7.2 van het beleid.

De initiatiefnemers wordt geadviseerd om op zoek te gaan naar mogelijkheden om de exploitatie verder te versterken.

De raad wordt geadviseerd pas akkoord te gaan met een eventuele investeringsbijdrage indien de exploitatiebegroting structureel sluitend is.

Voorwaarden van de raad
De raad heeft voorwaarden gekoppeld aan de principebereidheid tot medewerking aan een MFA Vierlingsbeek bij besluit van 1 april 2021. Hieronder wordt aangegeven in hoeverre hier naar oordeel college aan is voldaan:

1. *in principe de bereidheid uit te spreken tot medewerking aan een MFA Vierlingsbeek op locatie Laurentiuskerk, onder de volgende voorwaarden:*
    a. *gemeente wordt geen eigenaar;*
    Onveranderd, handhaven als voorwaarde.
    b. *Stichting Laurentius Vierlingsbeek c.q. alle obligatiehouders wenst eigenaar te blijven van de kerk, waarbij:*
    b1. geborgd dient te worden dat de functie van de kerk als gemeenschapshuis blijft bestaan;
    Nog te regelen in uitwerking, handhaven als voorwaarde.
    b2. (groot) onderhoud en overige eigenaarslasten zijn voor rekening van eigenaar en dient in de exploitatie te worden opgenomen;
    Hieraan wordt nog niet voldaan, handhaven als voorwaarde
    c. *middelen verkregen uit obligaties dienen zo veel als mogelijk omgezet te worden naar gift (vrij van schulden) om de exploitatie ten gunste te komen;*
    Vanuit een van de brieven van de initiatiefnemers menen wij te zien dat er een andere interpretatie wordt gegeven aan deze voorwaarde dan door ons college bedoeld. De bedoeling vanuit de zijde van het college met deze voorwaarde is, om de exploitatiebegroting in positieve zin te beïnvloeden. Door de passage 'zoveel als mogelijk' heeft deze voorwaarde eigenlijk meer het karakter van een inspanningsverplichting.
    d. *in het rapport wordt melding gemaakt van de onduidelijke bouwkundige staat van de kerk en de verwerking van eisen/wensen is onduidelijk. Er dient een nader schetsontwerp inclusief kostenraming te worden opgesteld teneinde zekerheid te krijgen over de investeringslast;*
    Hierover is meer duidelijkheid gekomen vanuit het rapport van de Monumentenwacht en het schetsontwerp met kostenraming. Op basis hiervan ontstaat nu een voldoende duidelijk beeld van de benodigde investeringslast.
    e. *Jongerencentrum Gryphus dient de intrek te nemen in de MFA en na realisatie van het MFA in de Laurentiuskerk wordt de huurovereenkomst met het JOC/Gryphus beëindigd;*
    Door de raad genuanceerd bij besluit van 8 juli 2021, in die zin dat jongerencentrum Gryphus niet de intrek hoeft te nemen in de MFA Vierlingsbeek.
    f. *Gebruikers, ook van de Joffershof, moeten aantoonbaar op grond van de huur- en consumptieprijzen benodigd voor de exploitatie gebruik willen maken van de te realiseren MFA;*
    Voldoende aangetoond met de lijst van intentieverklaringen.
    g. *de totale gemeentelijke bijdrage (inclusief de € 350.000,- gereserveerd in de begroting 2021) bedraagt maximaal € 1.000.000,-;*
    Hieraan kan niet worden voldaan door initiatiefnemers. Indien structureel sluitende exploitatiebegroting gepresenteerd kan worden door initiatiefnemers, heroverwegen in de zin van een bijstelling naar

boven.

h. *de Joffershof is vanaf opening van het te realiseren MFA niet langer beschikbaar als gemeenschapsvoorziening en zal terug vallen aan de gemeente;*
Handhaven als voorwaarde

i. *indien aan de voorwaarden e en f is voldaan een bedrag van € 25.000,- ter beschikking te stellen voor een nader schetsontwerp inclusief kostenraming teneinde zekerheid te krijgen over de investeringslast en dit bedrag ten laste te brengen van de post Joffershof in het investeringsschema.*
Door de raad genuanceerd bij besluit van 8 juli 2021, in die zin dat het bedrag eerder beschikbaar is gesteld.

Het plan is op dit moment niet voldragen. Gelet op de niet sluitende exploitatiebegroting en het ontbreken van actuele dekking van investeringsbijdrage in de begroting, wordt de raad geadviseerd om nog geen besluit te nemen op het verzoek van aanvrager, en aanvrager te verzoeken om op andere manier dan via een structurele instandhoudingsbijdrage van de gemeente te komen tot een structureel sluitende exploitatiebegroting. Daarbij blijven een aantal voorwaarden overeind, van een aantal wordt voorgesteld deze te wijzigen of te laten vervallen. Een richtinggevend advies met voorwaarden is opgenomen in het voorgestelde besluit.

De raad wordt hierbij in overweging gegeven dat de raad in dit stadium geen bindende afspraken mag maken met verstrekkende financiële gevolgen voor de nieuwe gemeente Land van Cuijk. Het financieel advies is negatief tegenover een investering op dit moment, omdat er geen dekking aanwezig is voor een eventuele bijdrage en de nieuwe gemeente Land van Cuijk derhalve wordt opgezadeld met het dekkingsprobleem. Daarnaast wordt voorgesteld om geen investeringsbedrag te noemen als investeringsbijdrage zolang er geen duidelijkheid is over het btw-verhaal (wel of niet declarabel).

Rol van de gemeente
Beslissend. De gemeenteraad besluit over de gewenste richting en beschikbaarstelling van middelen.

Alternatieven en afwegingen
De raad *kan* vanuit het perspectief van maatwerk van de uitgangspunten in het beleidskader instandhouding sociaal-culturele voorzieningen afwijken. Conform hoofdstuk 6 van het beleidskader kan een particulier initiatief verantwoordelijk worden voor de basisvoorzieningen, tenzij dit door het particulier initiatief niet alleen kan worden gerealiseerd. Dit betekent: 1. de gemeente kan in zijn geheel of gedeeltelijk verantwoordelijk zijn voor de totstandkoming en/of instandhouding van basisvoorzieningen. Het particulier initiatief levert bij een gedeelde verantwoordelijkheid een bijdrage aan de totstandkoming en/of de instandhouding van de basisvoorziening; 2. het particulier initiatief wordt onder alle omstandigheden geheel verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van de basisvoorziening.

Een dergelijk maatwerk wordt evenwel op dit moment bij geen enkele gemeenschapsaccommodatie toegepast. De gemeente draagt op dit moment niet bij in de exploitatie van gebouwen die niet van ons zijn. Voor de gemeenschapshuizen bestaat deze situatie bijvoorbeeld in Oeffelt, Vortum-Mullem, dadelijk Sambeek, en tot voor kort in Overloon.

Het is ook vreemd om groot onderhoud te bekostigen voor een pand waar de gemeente zelf geen eigenaar van is. De raad wordt geadviseerd om als uitgangspunt het groot onderhoud te koppelen aan de eigendomssituatie. Dus als initiatiefnemer ervoor kiest om het gebouw in eigendom te houden, dan zijn de lasten voor het groot onderhoud ook voor initiatiefnemer en dienen deze in de exploitatie te worden opgenomen.

Ook bestaat voor de gevraagde structurele instandhoudingsbijdrage à € 34.000,- geen dekking, anders dan de geringe onderhoudspost voor het bestaande gemeenschapshuis Joffershof (€ 4500,- in 2021).

Derhalve wordt dergelijk maatwerk via een structurele instandhoudingsbijdrage, conform aanvraag van dorpsraad Vierlingsbeek, ontraden.

Wettelijke basis
Gemeentewet en het Beleidskader instandhouding sociaal-culturele voorzieningen.

Financiën
De totale kosten voor de realisatie van het MFA Vierlingsbeek zijn € 3.023.810,- inclusief btw. Er zal voor een bedrag van € 500.000,- aan zelfwerkzaamheid worden uitgevoerd. Er wordt een bijdrage van de gemeente gevraagd van € 2.523.810,-. Op dit moment is in de begroting geen dekking aanwezig, anders dan de oorspronkelijke € 350.000 uit het IVS 2021 voor 'Joffershof, MFA uitbreiding'. Van dat bedrag is € 25.000,- gebruikt voor de uitwerking van het schetsontwerp met kostenraming en check op de exploitatiebegroting. De kapitaallasten voor het eerste jaar op jaarbasis voor een investering van € 2.198.810,- (2.538.810-350.000+25.000) gerekend met een afschrijvingstermijn van 25 jaar en 1% rente zijn € 109.941,-.

In het rapport van HG wordt gesteld dat het gebruikelijk is om een bijdrage voor onderhoud aan het gebouw te geven ook al is het pand niet in eigendom. In de gemeente Boxmeer is dit niet het geval en dit zou een trendbreuk zijn. Ook in het land van Cuijk is er op dit punt op zijn minst een diffuus beeld en is de stelling dat het "gebruikelijk:" is om een bijdrage voor onderhoud aan het gebouw te geven niet van toepassing. Het is eerder uitzondering dan regel.

De raad mag in dit stadium geen bindende afspraken maken met verstrekkende financiële gevolgen voor de nieuwe gemeente Land van Cuijk. Het financieel advies is negatief tegenover een investering op dit moment, omdat er geen dekking aanwezig is en de nieuwe gemeente Land van Cuijk derhalve wordt opgezadeld met het dekkingsprobleem. Daarnaast wordt voorgesteld om geen investeringsbedrag te noemen als investeringsbijdrage zolang er geen duidelijkheid is over het btw-verhaal (wel of niet declarabel).

Wet arhi
De Wet arhi is o.a. bedoeld om de fusiepartners te betrekken in besluitvorming die consequenties heeft voor de toekomst en de nieuwe gemeente niet te belasten met besluitvorming die consequenties heeft voor de toekomstige begroting van de nieuwe gemeente.

Afstemming andere projecten / derden
Er is in het voortraject afstemming geweest met een afvaardiging van dorpsraad Vierlingsbeek.

Duurzaamheid
Het schetsontwerp voorziet in verduurzamingsmaatregelen op gebied van isolatie en installaties.

Voorlichting
Via de reguliere kanalen.

Voorstel
Voorgesteld wordt:
1. nog geen besluit te nemen op het subsidieverzoek van aanvrager Dorpsraad Vierlingsbeek en aanvrager te verzoeken om op andere manieren dan via een structurele instandhoudingsbijdrage van de gemeente te komen tot een structureel sluitende exploitatiebegroting;
2. voorwaarden 1a, b1, b2, c, g, h uit het raadsbesluit 'Bepalen koers MFA Vierlingsbeek, d.d. 1 april 2021' (voorlopig) te handhaven;
3. voorwaarden 1d, e, f, i uit het raadsbesluit 'Bepalen koers MFA Vierlingsbeek, d.d. 1 april 2021' te laten vervallen.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,

de loco-secretaris,	de burgemeester,
A.J.M. Reintjes	K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp voorstel betreffende vervolgkoers MFA Vierlingsbeek horen de volgende bijlagen:

- Concept raadsbesluit Vervolgkoers MFA Vierlingsbeek;

a. Aanbiedingsbrief van Dorpsraad Vierlingsbeek aan college en gemeenteraad inzake hernieuwd subsidieverzoek MFA Vierlingsbeek;
b. Raadsbesluit nuancering bepalen koers MFA Vierlingsbeek, d.d. 8 juli 2021;
c. Investeringskostenoverzicht voor bezuiniging (2021-B-163a);
d. Investeringskostenoverzicht na bezuiniging (conform aanvraag) (2021-B-163b);
e. Exploitatiebegroting oorspronkelijk;
f. Externe check op exploitatiebegroting;
g. Exploitatiebegroting aangepast en actueel;
h. Schetsontwerp MFA Vierlingsbeek;
i. Beleidskader instandhouding sociaal-culturele voorzieningen.