Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2021060380933

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 1 juli 2021
Agendanummer	:
Onderwerp	: Toekomstvisie Ontmoetingscentrum Raamsdonk

Voorstel

1. In principe in te stemmen met de borgstelling, ter garantie van de terugbetaling van de lening ad € 1.350.000 euro die het bestuur van het OMC aangaat ten behoeve van de renovatie en verbouwing van haar gebouw
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een activiteitensubsidie volgens de subsidieverordening Sociaal Domein aan de verenigingen van in 2021 € 38.000,-, in 2022 € 45.000,-, en 2023 € 60.000,- en vanaf 2024 structureel € 62.000,-
3. In afwijking van het in punt 2 genoemde de activiteitensubsidie in 2021 en 2022 toe te kennen aan de Stichting OMC
4. In te stemmen met het instellen van een bestemmingsreserve OMC, ad € 500.000, ten behoeve van de betaling van een activiteitensubsidie aan verenigingen die gebruik maken van het OMC.
5. De toekomstige opbrengsten die voortvloeien uit de uitvoering van de businesscase OMC (onder andere de herontwikkeling van de gymzaal en het Agnesgebouw) op termijn aan de bestemmingsreserve OMC toe te voegen.
6. Aan deze subsidie de voorwaarde te verbinden dat het bestuur van OMC zich blijvend inspant om te zorgdragen voor inkomsten uit verhuur en commerciële activiteiten om de exploitatie zonder verdere gemeentelijke bijdragen te realiseren en hierover periodiek een gesprek te voeren.
7. De opgenomen kapitaallasten van de niet uitgevoerde verbouwing van het Agnesgebouw in te zetten voor de subsidie voor de verenigingen.
8. Het resterende tekort te verwerken in de begroting 2022 e.v.

Inleiding

De afgelopen jaren hebben in het teken gestaan van de verdere uitwerking van de business case voor het Ontmoetingscentrum in Raamsdonk. Hierover is regelmatig gecommuniceerd richting de raad. De business case voorziet in de renovatie en het toekomstbestendig maken van dit prachtige monumentale pand voor de Raamsdonkse gemeenschap. Op deze manier wordt primair bijgedragen aan de leefbaarheid in de kern Raamsdonk, met een toch al klein voorzieningenniveau. Het gebouw behoudt daarmee de functie van de “huiskamer” van Raamsdonk waarvan zoveel als mogelijk maatschappelijke verenigingen gebruik kunnen maken. Op termijn zal het Agnesgebouw her ontwikkeld worden naar woningbouw en zal de bestaande gymzaal verplaatst worden en zal op die plek ruimte komen voor woningbouw. De toekomstige opbrengsten van beide plots/objecten maken onderdeel uit van de businesscase. De binnentuin zal getransformeerd worden tot een mooie groene oase voor het gebied.

Het bestuur van het OMC heeft om voor haar moverende redenen enige tijd geleden aangegeven eigenaar van het gebouw te willen blijven en gefaseerd aan de slag te gaan met de renovatie. De eerste stap hierin is inmiddels gezet. Door gebruik te maken van verschillende financiële bijdragen (Rijk, provincie en gemeente) is enige tijd geleden gestart met werkzaamheden aan de schil en het dak. De volgende bedragen zijn hiervoor beschikbaar:

BRIM subsidie	93.000 euro
Provinciale subsidie	211.000 euro
Koppelsubsidie gemeente i.v.m. provinciale subsidie	170.000 euro
Totaal	474.000 euro

Om de volgende stappen in het renovatieproces te kunnen zetten is samen met het bestuur gesproken over een financiële constructie om dit mogelijk te maken die recht doet aan de eigendomssituatie van het pand in relatie tot het maatschappelijk gebruik ervan. Hierbij is niet uit het oog verloren dat de gemeenteraad in een eerder stadium heeft besloten om de opbrengsten uit de businesscase OMC ten goede te laten komen aan het OMC.

Om een beeld te krijgen van de geplande werkzaamheden wordt verwezen naar het bijgaande Plan van Aanpak-versie 13-03-2021

Beoogd effect
Het bestuur van OMC wil er voor zorgen dat het pand wordt hersteld en als monument en gemeenschapshuis behouden blijft. Door enkele commerciële functies aan het pand toe te voegen (horeca en bedrijfsruimten) wordt het gebouw beter exploitabel en wordt het mogelijk om de maatschappelijke functie te behouden en zelfs te vergroten.

Argumenten
1.1. De BNG eist gemeentelijke borgstelling
Om de renovatie- en verbouwingswerkzaamheden uit te kunnen voeren is het bestuur voornemens een lening van € 1.350.000,- aan te trekken tegen 1% rente (huidige rente) bij de Bank Nederlandse Gemeente (BNG) vanwege de gunstige voorwaarden. De BNG stelt hieraan de voorwaarde dat de gemeente garant staat voor deze lening. Binnenkort zal uw raad een definitief voorstel worden voorgelegd.

2.1. De structurele activiteitensubsidie is nodig om de exploitatie rond te krijgen
De afgelopen jaren was het voor het bestuur van OMC lastig om de exploitatie rond te krijgen. Dit is destijds voor uw raad ook één van de redenen geweest om ons college opdracht te geven een businesscase uit te werken, waarbij de opbrengsten van de deelprojecten ten goede zouden komen aan het materieel in stand houden van het OMC. De uitvoering van de businesscase, met als doel de grootschalige renovatie van het OMC, zou moeten leiden tot een goede mix van maatschappelijke en commerciële functies in het gebouw. In de aanloop naar het voorstel dat nu voorligt, heeft het stichtingsbestuur zich met succes ingespannen om commerciële huurders aan te trekken. Zo zijn inmiddels het horecagedeelte en een deel van de bovenverdieping voor een marktconform tarief verhuurd aan commerciële partijen.
Toch leidt het huidige commerciële gebruik in combinatie met het maatschappelijk gebruik niet tot een sluitende exploitatie. Het is niet te verwachten dat de exploitatie de komende jaren zelfstandig door het stichtingsbestuur kan worden gedragen. Om het OMC duurzaam maatschappelijk voor Raamsdonk te behouden stellen wij u voor om jaarlijks een activiteitensubsidie te verstrekken aan de verenigingen ter compensatie van de hogere huren die zij als gevolg van de verbouwing en renovatie aan het OMC verschuldigd zullen zijn.

De activiteitensubsidie is geregeld in hoofdstuk 4 van de subsidieverordening. Een activiteitensubsidie biedt de mogelijkheid om structureel een vast bedrag toe te kennen. Expliciet is hierbij de mogelijkheid tot een bijdrage in de huisvesting genoemd.

2.2. De genoemde subsidiebedragen zijn verwachte, maar nog geen definitieve bedragen.
Zoals aangegeven is er vooralsnog sprake van verwachte subsidiebedragen. Deze zijn gebaseerd op huidige commerciële en maatschappelijke opbrengsten. Nog niet alle ruimtes die commercieel kunnen worden verhuurd zijn op dit moment ook daadwerkelijk verhuurd. Als deze ruimtes in de toekomst worden verhuurd, dan heeft dat een positief resultaat op de exploitatie en daarmee op de bijdrage van de gemeente.

2.3. Maatschappelijke gebruikers gaan kostendekkende tarieven betalen en de gemeente gaat deze gebruikers compenseren
De kwaliteit van de door de lokale verenigingen te gebruiken ruimtes krijgt een forse impuls door de verbouwing. Gemeentelijk beleid is dat kostendekkende tarieven worden gehanteerd waarbij de gebruikers gecompenseerd worden met subsidie. Wij stellen voor om in dit geval uit te gaan van hetzelfde regime. Het bestuur van OMC gaat kostendekkende tarieven hanteren en de gemeente gaat de maatschappelijke gebruikers compenseren met een subsidie.

3.1. Gedurende de renovatiewerkzaamheden (2021 en 2022) worden de subsidiebedragen overgemaakt naar het bestuur van OMC.
Gedurende het grootste gedeelte van de verbouwingswerkzaamheden (2021 en 2022) kunnen de verenigingen nog niet allemaal in het OMC terecht en in verband met de verbouwing zal ook niet iedereen maximaal gebruik kunnen maken van het pand. Gedurende deze periode is het dan ook niet reëel om kostendekkende huren in rekening te brengen. Bovendien past het verstrekken van de activiteitensubsidie aan het OMC bij de feitelijke situatie. Het bestuur voert in 2021 en 2022 namelijk, mede door een grote mate van zelfwerkzaamheid, activiteiten uit om het Rijksmonument voor de gemeenschap van Raamsdonk gereed te maken voor de verenigingen. Daarom wordt voorgesteld om, in 2021 en 2022, de genoemde activiteitensubsidie toe te kennen aan het OMC in plaats van aan de verenigingen.

4.1. Er wordt een bestemmingsreserve *gevormd ten behoeve van de betaling van de onder 2 genoemde subsidiebedragen te kunnen betalen.*

In het recente verleden is een reserve centrum Raamsdonk gevormd. De stand van deze reserve bedraagt per 1-1-2021 € 623.984. In 2020 is hieruit eenmalig € 24.000 onttrokken om het OMC tegemoet te komen in de exploitatie. De raad heeft de intentie uitgesproken dat een deel van dit bedrag ten goede kan komen aan het centrum van Raamsdonk. Voorgesteld wordt om vanuit deze reserve een bestemmingsreserve van 500.000 euro te vormen ten behoeve van de betaling van een activiteitensubsidie aan verenigingen die gebruik maken van het OMC.

5.1. De onder beslispunt 4 genoemde voorziening wordt aangevuld met opbrengsten vanuit de business case
De business case voorziet in de realisatie van woningen in het Agnesgebouw en op de locatie van de huidige gymzaal. Deze resultaten zullen toevloeien naar genoemde voorziening.

6.1. Het is wenselijk om structureel in overleg te blijven met het bestuur van OMC
Om inzicht te houden in de voortgang van de ontwikkeling van de business case is het wenselijk om de komende jaren structureel in overleg te blijven met het bestuur van OMC. Dit om de activiteiten van het bestuur om de exploitatie rond te krijgen te bespreken, denk hierbij aan de voorwaarde om inkomsten uit verhuur en commerciële activiteiten te genereren. Daarnaast zal gesproken worden over de exploitatie en benodigde subsidiebedragen.

7.1. De kapitaallasten van het krediet Agnesgebouw kunnen worden ingezet ter dekking van de subsidie
De kapitaallasten van het krediet ten behoeve van de niet uitgevoerde verbouwing van het Agnesgebouw kunnen worden ingezet voor de subsidie aan de verenigingen. Uit dit restant krediet kan jaarlijks ongeveer € 10.000 worden ingezet.

8.1. Dekking is deels geborgd
Een deel van het jaarlijkse exploitatietekort kan worden gedekt uit de verschillende componenten van de businesscase en de door uw raad ingestelde reserve centrum Raamsdonk. In de financiële paragraaf zijn enkele dekkingsvoorstellen opgenomen

8.2. In de begroting moet ruimte gevonden worden om de ontbrekende dekking op te vangen
De genoemde subsidie- en dekkingsbedragen zijn nog niet definitief. Naar verwachting resteert er een in de begroting structureel af te dekken bedrag. In de begroting moet hiervoor nog ruimte gevonden worden.

Kanttekeningen
1.1.Gemeentelijke borgstelling is een harde voorwaarde van de BNG
Als uw raad niet besluit tot garantstelling verstrekt de BNG de lening niet.

2.1. Als de activiteitensubsidie niet beschikbaar wordt gesteld kan het bestuur van OMC de business case niet uitvoeren en wordt het pand niet gerenoveerd
Als de activiteitensubsidie niet beschikbaar wordt gesteld krijgt de stichting de exploitatie niet rond en kan men de werkzaamheden van de business case niet afronden.

2.2. Er is sprake van staatsteun
De eerste twee jaar wordt de subsidie betaald aan het stichtingsbestuur. Geconcludeerd is dat de voorgenomen subsidie aan het bestuur van OMC over deze periode gekwalificeerd moet worden als staatssteun, maar omdat de steun gekwalificeerd kan worden als bijdragend aan de instandhouding van de lokale cultuur en het culturele erfgoed, kan hierop een uitzondering worden gemaakt.
Deze steunmaatregel valt onder artikel 53 van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV). Dat betekent dat kan worden volstaan met een kennisgevingsprocedure. Die kennisgevingsprocedure moet 20 dagen na inwerkingtreding van de steunmaatregel zijn afgerond.

6.1. Het bestuur moet haar best *doen om andere inkomsten te genereren*
Naast de huisvesting van maatschappelijke organisaties heeft de stichting ook de mogelijkheid om inkomsten te genereren uit commerciële verhuur (horeca en bedrijfsruimtes). Indien deze inkomsten op termijn toenemen leidt dit tot een verbetering van de exploitatie waardoor er geen hogere gemeentelijke subsidies benodigd zijn. Er bestaat echter ook het risico dat commerciële huurders hun huur opzeggen. Op dat moment zal het exploitatietekort groter worden. Om dit risico te minimaliseren voorziet de begroting van het OMC in het instellen van een risicoreserve.

8.1. In de begroting moet ruimte gevonden worden om de ontbrekende dekking op te vangen
De genoemde subsidie- en dekkingsbedragen zijn nog niet definitief. Naar verwachting resteert er een in de begroting structureel af te dekken bedrag. In de begroting 2022 ev. moet hiervoor nog ruimte gevonden worden.

Financiën
Om de renovatie- en verbouwingswerkzaamheden uit te kunnen voeren is het bestuur van OMC voornemens een lening van € 1.350.000,- aan te trekken tegen 1% rente (huidige rente). Er is gekozen voor een lening bij de Bank Nederlandse Gemeente vanwege de gunstige voorwaarden. De BNG stelt hieraan wel de voorwaarde dat de gemeente garant staat voor deze lening. De vereniging moet de jaarlasten (rente en aflossing) van deze lening betalen. Dit leidt tot een forse extra last in de jaarlijkse exploitatie. Het verzoek om gemeentegarantie zal te zijner tijd door aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

De kwaliteit van de door de lokale verenigingen te gebruiken ruimtes krijgt een forse impuls door de verbouwing. Het bestuur van OMC heeft om die reden onderzocht of de huurtarieven kostendekkend gemaakt kunnen worden. Duidelijk is dat deze tarieven niet opgebracht kunnen worden door de gebruikende verenigingen. Gemeentelijk beleid is dat wij kostendekkende tarieven hanteren waarbij de gebruikers gecompenseerd worden met subsidie. Wij stellen voor om in deze casus uit te gaan van hetzelfde regime. Het bestuur van OMC gaat kostendekkende tarieven hanteren en de gemeente gaat de maatschappelijke gebruikers compenseren met een subsidie.

Op basis van de thans voorliggende meerjarenbegrotingen van het OMC over de jaren 2022-2025 ontstaat er een tekort op de begroting van € 41.000 in 2021 oplopend naar € 66.000 vanaf 2024.
Het oplopen van het tekort is voornamelijk het gevolg van het in termijnen opnemen van een door het OMC op te nemen, en door de gemeente te garanderen geldlening. In 2021 wordt de 1e termijn opgenomen (aflossing en rente in 2022), gevolgd door een 2e termijn in 2022 en een laatste termijn in 2023 (in 2024 komen derhalve aflossing en rente in volle omvang op de begroting van het OMC terecht). Voor de lening faciliteert de gemeente het OMC met de intentie om in te stemmen met gemeentegarantie voor een bedrag van € 1.350.000

Uit analyse van het exploitatietekort in 2024 blijkt dat hiervoor een 3-tal oorzaken zijn:
1. In de oude situatie had het OMC te maken met een structureel tekort van € 10.000
2. De aflossing en rente voor de geldlening bedragen ongeveer € 48.000 per jaar
3. De reservering voor groot onderhoud gaat met € 5.000 per jaar omhoog.

Totaal € 63.000, samen met enkele kleinere posten op termijn structureel € 66.000. Voor het exploitatietekort heeft het OMC een subsidie verzocht. Onderzocht is wat de financiële mogelijkheden zijn en welke mogelijkheden de gemeente ziet om te voorzien in de dekking van het tekort.

De kapitaallasten van het krediet Agnesgebouw
Allereerst kunnen de kapitaallasten van het krediet Business case OMC (€325.000) hiervoor gebruikt worden. Uit dit restant krediet kan jaarlijks ongeveer € 10.000 worden ingezet.

Bestemmingsreserve *Raamsdonk*
In het recente verleden is een reserve centrum Raamsdonk gevormd. De stand van deze reserve bedraagt per 1-1-2021 € 623.984. In 2020 is hieruit eenmalig € 24.000 onttrokken om het OMC tegemoet te komen in de exploitatie. De raad heeft uitgesproken dat de reserve ten goede moet komen aan het centrum van Raamsdonk, maar niet uitsluitend is bedoeld voor het OMC. De reserve kan daarnaast eventueel dienen voor het kunstwerk Raamsdonk, het Kerkplein en de theetuin. Het college stelt u dan ook voor om € 500.000 uit de reserve centrum Raamsdonk toe te voegen aan de bestemmingsreserve OMC om jaarlijks de subsidie aan de verenigingen te voldoen en het restant op termijn in te zetten voor andere zaken in de kern Raamsdonk. Uitgaande van een herbestemming van € 500.000 over een looptijd van 40 jaar leidt tot een jaarlijkse onttrekking van € 12.500.

Opbrengst Agnesgebouw en herontwikkeling locatie gymzaal
Voorts voorziet de business case OMC ook in de herbestemming van het huidige Agnesgebouw en de gymzaal Raamsdonk. Het college stelt u voor om de netto-opbrengst (winst) van de herbestemming , te zijner tijd, toe te voegen aan de bestemmingsreserve OMC en als dekkingsmiddel voor de subsidies aan de verenigingen in te zetten. Deze opbrengst is nog niet definitief. Een voorzichtige voorlopige berekening laat een positief resultaat van € 171.000,- zien. De grondexploitatie moet nog verder berekend worden, maar uitgaande van deze netto-opbrengst zou dit een jaarlijks dekkingsbedrag van ongeveer € 5.000,- kunnen opleveren.

Verwacht wordt dat als gevolg van de werkzaamheden aan OMC de exploitatie ook zal verbeteren. Voorzichtigheidshalve is dat nog niet vertaald in de meerjarenbegroting. Een verbetering kan ertoe leiden dat de exploitatiesubsidie lager wordt dan begroot. Deze mutatie is vooralsnog als p.m. opgenomen.

In onderstaande tabel is op hoofdlijnen een weergave van de financiële consequenties opgenomen. Uiteraard onder het voorbehoud dat het vooralsnog prognoses betreft op basis van de thans beschikbare

informatie. Vanwege de te verstrekken gemeentegarantie zal het bestuur van het OMC jaarlijks een geactualiseerde meerjarenbegroting moeten overleggen alsmede verslag moeten doen van de resultaten van het afgelopen boekjaar. Indien de cijfers aanleiding zijn om tussentijds actie te ondernemen zal hiervan een voorstel worden gemaakt.

Resumé:

Cijfers begroot	2021	2022	2023	2024	2025
Totaal te subsidiëren	38.000	45.000	60.000	62.000	62.000
Beschikbare dekking					
Kapitaallasten OMC krediet	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000
Reserve centrum Raamsdonk	-31.000	-12.500	-12.500	-12.500	-12.500
Bijdrage reserve OMC (rentevoordeel)			-5.000	-5.000	-5.000
Herbestemming Agnes /Gymzaal		p.m.	-5.000	- 5.000	-5.000
Mutatie exploitatieresultaat		p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Restant te dekken	0	22.500	27.500	29.500	29.500

Uitvoering
Besluitvorming meedelen aan het bestuur van OMC.

Bijlagen
1. Plan van Aanpak-versie 13-03-2021.
2. Exploitatiebegroting OMC 2021 – 2025

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris, de burgemeester,

R.C.J. Nagtzaam M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op:

Besluit:
De raad besluit:

1. In principe in te stemmen met de borgstelling, ter garantie van de terugbetaling van de lening ad € 1.350.000 euro die het bestuur van het OMC aangaat ten behoeve van de renovatie en verbouwing van haar gebouw
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een activiteitensubsidie volgens de subsidieverordening Sociaal Domein aan de verenigingen van in 2021 € 38.000,-, in 2022 € 45.000,-, en 2023 € 60.000,- en vanaf 2024 structureel € 62.000,-
3. In afwijking van het in punt 2 genoemde de activiteitensubsidie in 2021 en 2022 toe te kennen aan de Stichting OMC
4. In te stemmen met het instellen van een bestemmingsreserve OMC, ad € 500.000, ten behoeve van de betaling van een activiteitensubsidie aan verenigingen die gebruik maken van het OMC.
5. De toekomstige opbrengsten die voortvloeien uit de uitvoering van de businesscase OMC (onder andere de herontwikkeling van de gymzaal en het Agnesgebouw) op termijn aan de bestemmingsreserve OMC toe te voegen.
6. Aan deze subsidie de voorwaarde te verbinden dat het bestuur van OMC zich blijvend inspant om te zorgdragen voor inkomsten uit verhuur en commerciële activiteiten om de exploitatie zonder verdere gemeentelijke bijdragen te realiseren en hierover periodiek een gesprek te voeren.
7. De opgenomen kapitaallasten van de niet uitgevoerde verbouwing van het Agnesgebouw in te zetten voor de subsidie voor de verenigingen.
8. Het resterende tekort te verwerken in de begroting 2022 e.v.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 1 juli 2021,

Geertruidenberg,

De raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

drs. K.M.C. Millenaar-Rammelaere M. Witte