



# GEMEENTE BOEKEL

 NR.  
13

## Voorstel aan College van Burgemeester en Wethouders

 Vertrouwelijk:     Openbaar: 

<b>Algemene gegevens</b>	
Datum	21 augustus 2013
Paraaf directeur	
Beh. Ambtenaar	T.H.J.A. Niessen
Zaaknummer	Z/021436
Documentnummer	AB/011529

<b>Planning en routing</b>	<b>Datum</b>
B&W vergadering	3-9-2013
Commissie	tkn agenda Datum
AZ <input type="checkbox"/> BZ <input type="checkbox"/> GZ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Raad	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 3 okt 2013

College	Bespreken	Conform voorstel
Burgemeester	<input checked="" type="checkbox"/> <i>AB</i>	<input type="checkbox"/>
Wethouder BZ	<input checked="" type="checkbox"/> <i>AB</i>	<input type="checkbox"/>
Wethouder GZ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Secretaris	<input checked="" type="checkbox"/> <i>AB</i>	<input type="checkbox"/>

Gevolgen	Ja	Nee
OR	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Communicatie / persbericht	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Personele consequenties	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Juridische) Risico's	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>Onderwerp:</b>	Continuering ondersteuning Nia Domo
<b>Voorgesteld besluit:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Vast te stellen dat het bedrijfsplan van Nia Domo onvoldoende is om ter instemming aan de raad voor te leggen.</li> <li>Op basis van dit plan af te zien van verdere financiële ondersteuning.</li> <li>Vast te stellen dat het alternatief overname door de gemeente een ongewenste ontwikkeling is.</li> <li>Met Nia Domo uitwerking te geven aan een alternatief plan waarbij het behoud van sec de dorpshuisfunctie centraal moet staan.</li> <li>Totdat de uitwerking van het alternatieve plan ter goedkeuring is voorgelegd aan de raad geen financiële ondersteuning te geven.</li> </ol>

<b>Samenvatting voor in media:</b>		Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Boekel besloten Nia Domo een krediet te verstrekken van € 93.000,- in de vorm van een lening. Aan het krediet zijn een aantal voorwaarden verbonden. Eén van de voorwaarden is dat Nia Domo met een levensvatbaar en kostendekkend bedrijfsplan moet komen. Hierdoor kan Nia Domo in de toekomst op eigen benen staan en is er geen financiële ondersteuning meer nodig vanuit de gemeente. Vastgesteld wordt dat het bedrijfsplan van Nia Domo onvoldoende van kwaliteit is om ter instemming voor te leggen aan de raad. Op basis van dit bedrijfsplan wordt afgezien van verdere financiële ondersteuning aan Nia Domo. De gemeente ziet wel kansen in het bedrijfsplan. Omdat overname van Nia Domo ook nadelige gevolgen met zich meebrengt is er voor gekozen om samen met Nia Domo uitwerking te geven aan een alternatief plan waarbij behoud van sec de dorpshuisfuncties centraal moet staan. Totdat de uitwerking van het alternatieve plan ter goedkeuring is voorgelegd aan de raad wordt er geen financiële ondersteuning gegeven.
<b>Advies Financiën:</b>		
<b>Collegebesluit:</b>		<b>Opmerkingen</b>
	aanhouden <input type="checkbox"/>	
	conform <input type="checkbox"/>	
	anders, nl <input checked="" type="checkbox"/>	

→ akkoord met inhoud, maar via een memo de raad informeren (bedrijfsplan Nia Domo en de rapporten van Dencklaauw en Klaassen, vertrouwelijk ter inzage bij de griffie)

3/9

## Voorstel aan het College van Burgemeester en Wethouders

### Inleiding / probleemstelling:

Door liquiditeitsproblemen heeft de stichting Nia Domo begin dit jaar een verzoek gedaan aan de gemeente voor liquiditeit. Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Boekel besloten Nia Domo een krediet te verstrekken van € 93.000,-- in de vorm van een lening. Aan het krediet zijn een aantal voorwaarden verbonden. Eén van de voorwaarden is dat Nia Domo met een levensvatbaar en kostendekkend bedrijfsplan moet komen. Hierdoor kan Nia Domo in de toekomst op eigen benen staan en is er geen financiële ondersteuning meer nodig vanuit de gemeente.

Inmiddels heeft Nia Domo haar bedrijfsplan ingeleverd bij de Gemeente Boekel. Nu bekend is hoe het bedrijfsplan van de stichting Nia Domo eruit ziet moet de afweging worden gemaakt of dit bedrijfsplan levensvatbaar is en voldoende vertrouwen geeft om Nia Domo in de komende periode te blijven ondersteunen tot het moment dat zij op eigen benen kunnen staan.

Het bedrijfsplan van Nia Domo is door experts van de stichting Denkracht en Klaassen Horeca-advies beoordeeld op levensvatbaarheid. Daarnaast hebben beide organisaties een advies uitgebracht op welke manier een kostendekkende exploitatie van Nia Domo te bereiken is. Deze opdracht is gegeven om een alternatief achter de hand te hebben in het geval Nia Domo niet tot een levensvatbaar bedrijfsplan komt. Uitwerking van de beoordeling en het advies van beide organisaties is terug te vinden in de bijlage.

### Relatie met eerdere besluitvorming:

Uw raad heeft op 27 juni 2013 besloten (zie bijlage voor het besluit) een krediet van € 93.000,-- te verstrekken aan Nia Domo in de vorm van een lening. Hierbij zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- "aanpassing van artikel 7 van het opstalrecht geschiedt conform het gestelde in het raadsvoorstel bij notariële akte en voordat de lening beschikbaar wordt gesteld aan Nia Domo;  
=> het opstalrecht artikel 7 is aangepast voordat de lening beschikbaar is gesteld.
- aanpassing van artikel 12 van de statuten van de stichting voordat de lening beschikbaar wordt gesteld in dier voege dat ingeval het bestuur besluit tot ontbinding van de stichting het liquidatiesaldo ten goede komt aan de Gemeente Boekel;  
=> artikel 12 van de statuten is aangepast voordat de lening beschikbaar is gesteld.
- gedurende de looptijd van de lening en totdat de raad een besluit heeft genomen aangaande de nieuwe opzet van de bedrijfsvoering, mag noch de stichting Nia Domo noch de B.V. Nia Domo nieuwe verplichtingen aangaan met betrekking tot personeel of onroerende zaken dan wel rechten vestigen zonder de uitdrukkelijke toestemming van het college van B&W van de Gemeente Boekel, waarmee de stichting gemeenschapshuis Boekel de periode juli t/m medio september kan gebruiken om te komen tot een nieuwe opzet van de bedrijfsvoering, welke dan in de raadsvergadering van 3 oktober 2013 kan worden besproken".  
=> er zijn geen nieuwe verplichtingen aangegaan. Het bedrijfsplan van Nia Domo vindt u terug in de bijlage van dit advies.

### Toelichting (argumenten, beoogd resultaat):

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad besloten Nia Domo een krediet te verlenen van € 93.000,-- in de vorm van een lening. In het verleden is er al eerder een krediet of bijdrage verleend aan Nia Domo en staat de gemeente bovendien garant voor in totaal aan € 234.000,-- aan leningen. Om te voorkomen dat Nia Domo in de toekomst de gemeente blijft verzoeken om bijdrages, heeft de raad bij de laatste lening de voorwaarde gesteld dat Nia Domo met een bedrijfsplan komt waaruit blijkt dat Nia Domo in de toekomst levensvatbaar is.

### Bedrijfsplan Nia Domo ("Plan A")

"Het doel van Nia Domo is om via het bedrijfsplan aan te tonen dat Nia Domo in de toekomst op een kostendekkende wijze kan worden geëxploiteerd. Het complete bedrijfsplan van Nia Domo is terug te vinden in de bijlage. De hoofdlijn van het bedrijfsplan van Nia Domo ziet er als volgt uit:

- De stichting Nia Domo stelt een nieuwe manager aan die Nia Domo op een commerciële manier gaat organiseren en actief op zoek gaat naar activiteiten om de omzet te verbeteren. Dit zal iemand zijn die midden in de Boekelse samenleving staat en in staat is om Boekelse verenigingen te binden;
- Om de aanloopperiode te overbruggen vraagt de stichting Nia Domo een overbruggingskrediet van € 100.000,-- voor de eerste 2 jaar".

## Beoordeling bedrijfsplan Nia Domo

Het bedrijfsplan is beoordeeld op levensvatbaarheid door stichting Denckracht en Klaassen Horeca-advies. Belangrijkste conclusies uit de beoordeling kunnen als volgt worden samengevat:

### *Conclusies Denckracht*

"Denckracht acht het ondernemingsplan van de stichting Nia Domo niet levensvatbaar omdat werkelijk strategische keuzes niet worden gemaakt. Men borduurt voort op de bestaande bedrijfsvoering, wijziging van bedrijfsvoering vinden alleen in de marges plaats. Dit zal uiteindelijk niet leiden tot een echte zelfstandige organisatie welke onafhankelijk van gemeentelijk subsidie kan opereren.

Zoals vermeld in het rapport van Denckracht zullen voor het voortbestaan van Nia Domo forse stappen gezet moeten worden. Denckracht benoemd hierbij de volgende actiepunten:

- Het afstoten van ruimte voor andere activiteiten dan horeca;
- Een degelijk marketing en promotieplan;
- Aansluiting zoeken bij andere organisaties binnen of buiten de gemeente Boekel;
- Kostenreductie;
- Een ondernemer als manager en een bestuur dat toezicht houdt en richting geeft".

### *Conclusies Klaassen horeca-advies*

- "Het door het stichtingsbestuur samengestelde ondernemersplan wekt bij Klaassen horeca-advies het vertrouwen dat men een duidelijk beeld heeft m.b.t. het reilen en zeilen van het gemeenschapshuis en een adequaat pakket van maatregelen voorstelt.
- Klaassen onderschrijft de visie van het stichtingsbestuur niet over te gaan tot een opsplitsing (lees afsplitsing) van activiteiten naar derden op basis van verpachting.
- Gezien de nog immer voortdurende recessie en het afgenomen bestedingspatroon bij bedrijven en consumenten staat Klaassen gereserveerd tegenover de in het ondernemingsplan opgenomen omzetprognoses 2014 e.v. en het voorgestelde groeitempo.
- De omzetdoelstelling heeft feitelijk het karakter van een taakstellende "break-even omzet", Klaassen beoordeeld dit als een ongezonde uitgangspositie die alle ingrediënten in zich draagt voor het ontstaan van nieuwe exploitatie- en liquiditeitstekorten waardoor het continuïteitsvraagstuk eerder vroeger dan later opnieuw actueel zal worden".

### Conclusie / advies gemeente

Uit het bedrijfsplan blijkt dat Nia Domo veel energie gestoken heeft om te komen tot dit resultaat. Duidelijk wordt dat Nia Domo mogelijkheden ziet om het bedrijfsresultaat te verbeteren. Het plan leunt echter veel op de capaciteiten van de toekomstige manager. Hij of zij is de factor die Nia Domo een kans van slagen geeft. Deze afhankelijkheid brengt het risico mee dat de manager faalt en Nia Domo wederom moet aankloppen bij de gemeente.

De keuze van Nia Domo is om door te gaan in de huidige structuur. Oordeel van de gemeente is dat er onvoldoende (strategische) keuzes worden gemaakt en onvoldoende wordt gemotiveerd waarom bijvoorbeeld onderdelen van Nia Domo niet verkocht danwel verhuurd kunnen worden of voorzien kunnen worden van een andere functie. Er moet onderzocht worden wat het resultaat per bedrijfsonderdeel is zodat een verstandig besluit kan worden genomen of onderdelen van Nia Domo zelf moeten worden geëxploiteerd, voorzien moet worden van een andere functie of dat onderdelen verhuurd of verkocht moeten worden.

Tenslotte belicht het bedrijfsplan van Nia Domo vooral de commerciële exploitatie van Nia Domo. Nia Domo heeft in de eerste plaats een gemeenschapsfunctie voor Boekel. Commerciële activiteiten zijn nodig om het gemeenschappelijke gedeelte rendabel te maken. De gemeenschapsfunctie van Nia Domo wordt in het plan onderbelicht.

Het bedrijfsplan van Nia Domo kan op onderdelen worden verbeterd en geconcretiseerd. Daarbij moet nadrukkelijker worden gekeken naar een betere aanwending van de beschikbare m2 door nieuwe activiteiten aan te bieden die recht doen aan het karakter van gemeenschapshuis/multifunctionele accommodatie en die extra huuropbrengsten met zich meebrengen. Ook moet er gekeken worden naar aansluiting bij andere organisaties binnen of buiten de gemeente Boekel op bijvoorbeeld het gebied van gecombineerd management, gezamenlijke inkoop, gezamenlijke programmering en personeelsuitwisseling. Verder wordt onder andere gemist:

- de toekomstvisie op het gebruik van de aanwezige ruimtes voor eigen doelen;
- een herinrichtingsplan met mogelijkheden voor verhuur aan derden;
- de toekomstvisie voor een optimale indeling van het gebouw op logistieke en efficiënte wijze;
- een meerjarenonderhoudsplan;

- het marketingbeleid;
- een verhuurbeleid voor commerciële organisaties en verenigingen;
- een uitvoeringsplan dat aangeeft op welke wijze de gemeente van haar verplichtingen afkomt ten opzichte van Nia Domo.

### Alternatieven

Mocht het bedrijfsplan van Nia Domo niet voldoende levensvatbaar worden geacht door uw college en / of raad, dan is het verstandig een alternatief achter de hand te hebben. Nia Domo wordt in dat geval niet meer door de gemeente ondersteund, waardoor de kans aanzienlijk is dat Nia Domo niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen. Daarom is aan Stichting Denckracht en Klaassen horeca-advies gevraagd om met een advies te komen op welke wijze Nia Domo kan komen tot een kostendekkende exploitatie van bedrijfsactiviteiten. In beide adviezen zijn de volgende drie scenario's meegenomen (of een combinatie daarvan):

Gemeente neemt gebouw over en,

- A. verhuurt gebouw in zijn geheel of in delen aan horecaondernemer(s);
- B. verkoopt gebouw in zijn geheel of in delen aan horecaondernemer(s);
- C. geeft het gebouw (of delen van het gebouw) een andere functie, voorbeelden: school, bibliotheek, winkel(s), appartementen, gemeenschapsruimte combinatie van functies, etc.

Het advies van stichting Denckracht en Klaassen horeca-advies is terug te vinden in de bijlagen. Belangrijkste punten uit de adviezen zijn als volgt samen te vatten:

### Advies Denckracht

- Voor een reorganisatieperiode (6 tot 9 maanden) een interim-manager aanstellen.
- De interim-manager orde op zaken laten stellen, toekomstplannen laten maken, een verhuurbeleid laten maken voor commerciële verhuur als verhuur aan verenigingen en de komst van een manager met het juiste profiel voor laten bereiden.
- Mogelijkheden onderzoeken om schulden te herstructureren en mogelijke rentes aan te passen.
- Een masterplan ontwikkelen met een toekomstvisie op het gebruik van aanwezige ruimtes voor eigen doelen gekoppeld aan een bedrijfsplan met verdienmodel.
- Mogelijkheden onderzoeken voor verhuur aan derden, bijvoorbeeld: praktijkhouders in gezondheidszorg, zorgverlening, bibliotheek, sportschool, ZZP'ers, ateliers etc.
- Samenwerking met andere organisaties zoeken, binnen of buiten Boekel, voor gecombineerd management, gezamenlijke inkoop, gezamenlijke programmering, personeelsuitwisseling etc.
- Na de reorganisatieperiode een manager aanstellen met ervaring in grootschalige horeca.

### Advies Klaassen horeca-advies

#### Conclusies

- Het gemeenschapshuis Nia Domo is in relatie tot de geldende bedrijfsomvang door met name te hoge personeelskosten en te hoge kapitaalslasten in financiële problemen gekomen;
- De huidige financiële positie, lees solvabiliteit en liquiditeit, zijn ronduit slecht;
- De opbrengsten (lees: omzet/m<sup>2</sup>) van een aantal activiteiten zijn beneden niveau, het betreft hier met name de lunchroom en de zaalverhuur;
- De bowlingactiviteit beschouwen wij als de motor van het gemeenschapshuis welke de potentie in zich draagt de andere activiteiten te versterken / aan te jagen en de rentabiliteit van het gemeenschapshuis als geheel te verbeteren.
- Binnen het verzorgingsgebied (de Gemeente Boekel) van het gemeenschapshuis is geen sprake van een verhoogd aanbod van horecagelegenheden. De concurrentiepositie van Nia Domo wordt beoordeeld als gemiddeld.
- Vastgesteld wordt dat het verzorgingsgebied van gemeenschapshuis Nia Domo globaal beperkt blijft tot het grondgebied van de Gemeente Boekel.

#### Advies

- Doorvoeren van een schuldsanering binnen de Stichting Nia Domo teneinde de huidige kapitaalslasten te verminderen zodat de huurverplichting voor Nia Domo BV tot een marktconform niveau verlaagd kan worden;
- Omzetstimulatie van het lunchcafé onder meer door het verdiept aanbieden van arrangementen in combinatie met de bowlingactiviteit zodat de omzet per m<sup>2</sup> binnen het lunchcafé op een hoger niveau gebracht kan worden;
- Oplossingen zoeken om tot een betere aanwending van de beschikbare m<sup>2</sup> zaalruimte te komen, bijvoorbeeld door nieuwe activiteiten aan te bieden die recht doen aan het karakter van gemeenschapshuis/multifunctionele

accommodatie (bijvoorbeeld bibliotheek, medische functies, meldpunten, adviesinstanties etc.) en die extra huuropbrengsten met zich meebrengen;

- De interne financiële verslaglegging aanpassen zodat per bedrijfsactiviteit inzicht ontstaat m.b.t. de respectievelijke winstbijdragen en waardoor de inzet van personeel beter gemonitord kan worden.

### **Draagvlak**

Het besluit heeft gevolgen voor diverse belanghebbenden in de Gemeente Boekel. Daarom is overleg geweest met de belanghebbenden over de situatie bij Nia Domo en de diverse scenario's die op tafel liggen. Er is gepraat met de ondernemersvereniging (horeca), hoofdgebruikers, Fides en Stichting Binnensport Boekel.

#### *Ondernemersvereniging (horeca):*

Naast het overleg heeft de ondernemersvereniging haar mening kenbaar gemaakt in een brief. Deze brief is toegevoegd bij dit advies.

De ondernemersvereniging is van mening dat de gemeente zich niet op de commerciële markt moet begeven en dat de laatste (financiële) ruimte van de gemeente bij Nia Domo inmiddels gebruikt is. Gemeenten geven (erg) veel geld uit aan het creëren van een dorpshuis/cultureel centrum/zalencentrum, dat vervolgens op paracommerciële basis gaat concurreren met de reguliere horeca. De vereniging is van mening dat er een nieuwe horecaondernemer in Nia Domo moet die ook eigen geld meebrengt en dus ook het risico draagt mocht het fout gaan.

De ondernemersvereniging is wel van mening dat er een gemeenschapsfunctie in Nia Domo moet blijven. Voorkeur van de ondernemersvereniging is om één zaal te gebruiken als gemeenschapsruimte en voor sommige delen van Nia Domo een andere functie te bedenken en de ruimtes via commerciële prijzen te verkopen / verhuren aan een nieuwe ondernemer. De horecaondernemer moet vervolgens behandeld worden zoals alle andere ondernemers in Boekel en moet ook aan dezelfde wet- en regelgeving voldoen.

#### *Hoofdgebruikers*

De verenigingen zijn van mening dat de gemeenschapsfunctie van Nia Domo behouden moet blijven voor Boekel. Als de koepelzaal en pleinzaal een andere functie krijgen, is er voor de verenigingen die nu gebruik maken van Nia Domo geen ruimte in Boekel aanwezig voor het uitvoeren van hun activiteiten. De horeca van Boekel kan namelijk niet de m<sup>2</sup> bieden die Nia Domo wel heeft. Voor de bowlingvereniging geldt specifiek dat zij graag de bowlingbaan behouden zien. Ook de carnavalsvereniging heeft de ruimte van Nia Domo nodig om de carnaval in Boekel levendig te houden.

De verenigingen zien het liefst dat de ruimtes dezelfde functies blijven vervullen zoals dit momenteel het geval is. Van de verenigingen mag het een compleet gemeenschapshuis worden dat voor een groot gedeelte gerund wordt door vrijwilligers, met misschien 1 of 2 betaalde krachten. Hierbij wordt ook verwezen naar het gemeenschapshuis in Venhorst.

Mocht toch voor optie 3 gekozen worden in plan B, dan is de minimale variant voor de verenigingen dat de twee grote zalen behouden blijven als gemeenschapsfunctie. De bowlingvereniging heeft er geen problemen mee als de bowlingbaan afgesloten wordt van de rest van het gebouw van Nia Domo, zolang de bowlingbaan maar wel behouden blijft. Tevens hebben de verenigingen er geen problemen mee als het lunchcafé commercieel wordt uitgebaat door een horecaondernemer via verhuur of verkoop.

#### *Fides*

Fides is tevreden over Nia Domo als verhuurder. Het huurcontract met Nia Domo loopt tot 1 januari 2015. Fides oriënteert zich naast Nia Domo ook op de Regenboog als locatie. Zij hebben ook ruimten in de Regenboog. Daar staan momenteel ruimten leef. Fides werkt samen met Zicht PO (Regenboog) mee aan het IKC Boekel. In dat kader is het zeer denkbaar dat Fides vanaf 2015 het contract niet verlengt met Nia Domo en oversteekt naar De Regenboog. Mocht Nia Domo in handen komen van de gemeente, dan kan de huisvesting van het IKC prima op deze locatie plaats vinden. Het IKC kan dan gecombineerd worden met het dorpshuis en de bibliotheek.

#### *Stichting Binnensport Boekel (SBB)*

De SBB is van mening dat Boekel een gemeenschapshuis nodig heeft, maar dan wel in de vorm van puur een gemeenschapshuis. Feesten, partijen en carnaval is geen corebusiness van een gemeenschapshuis en hoort hier dan ook niet thuis. Dit houdt wel in dat het gemeenschapshuis de gemeente geld gaat kosten. Het afstoten van delen van het gebouw ten behoeve van een andere functie is goed mogelijk. Wel is het van belang hierbij op te letten dat het binnenhalen van een functie niet een gat elders in Boekel veroorzaakt. Functies uit het St. Jangebouw kunnen uitstekend naar Nia Domo.

SBB staat niet negatief tegenover een optie waarbij de gemeenschappelijke voorzieningen van Nia Domo, de Horst en de sporthal onder één bestuur komt te vallen. Daarbij moeten wel goede afspraken en voorwaarden worden gemaakt en moet gekeken worden naar de structuur van dit bestuur. Eventueel kan gedacht worden aan deelbesturen.

## Afweging alternatieven

### Consequenties

#### Inzet ambtelijke capaciteit

De keuze van één van de opties van plan B heeft gevolgen voor de Gemeente Boekel. Zij moet het pand terugkopen en moet vervolgens (in een moeilijke markt) op zoek moeten gaan naar nieuwe huurder(s) of koper(s). Consequentie is dat dit een aanzienlijk aantal ambtelijke uren kost. Zeker gezien het risico dat de gemeente er jaren aan vast kan zitten. De kosten voor de ambtelijke uren bedragen minimaal € 60.000,- per jaar.

#### Invulling bestuur Nia Domo

De consequentie van plan B is ook dat het huidige bestuur weg valt. Wie vult deze plek in de tussenperiode op? Vrijwilligers zijn niet snel te vinden. Een situatie zoals bij 'gemeenschapshuis de Horst' waar het bestuur grotendeels bestaat uit medewerkers van de gemeente wordt niet als wenselijk gezien.

#### Invulling beheer Nia Domo

In de zoektocht naar nieuwe huurders / kopers willen verenigingen ook hun activiteiten uitvoeren in Nia Domo. In deze periode moeten de ruimtes van Nia Domo wel beschikbaar worden gesteld. Wie opent de deuren en onderhoudt het pand in de tussentijd? De huidige beheerders zullen ingehuurd moeten worden door de gemeente. Via de exploitatie moeten deze kosten worden terugverdiend. Dit brengt risico's met zich mee.

### Scenario's

#### Voor- nadelen alternatieven

<b>Optie a: verhuur</b>	
Voordelen	Nadelen
Gemeente heeft regie op invulling Nia Domo.	Kosten groot onderhoud voor gemeente.
Geen kosten voor exploitatie en beheer.	Leegstandsrisico.
Gemeente heeft invloed op de huurprijzen.	Risico op waardevermindering Nia Domo.
Gemeente moet huurderadministratie gaan voeren.	Administratiekosten.
Eventuele waardevermeerdering vastgoed is voor de gemeente.	Door in delen te verhuren worden synergievoordelen gemist.
Kunt in gedeelte verhuren (bijvoorbeeld lunchcafé, bowlingbaan, vergaderruimten) en gemeenschapsfuncties op deze manier behouden	

<b>Optie b: verkoop</b>	
Voordelen	Nadelen
Gemeente heeft geen kosten meer aan Nia Domo.	Gemeente kan alleen bij verkoop en via bestemmingsplan sturen op de functies in invulling van de ruimtes in Nia Domo.
Geen risico op waardevermindering vastgoed.	Geen invloed op huurprijzen (worden commerciële huurprijzen).
Geen kosten voor onderhoud.	Geen regie vanuit gemeente.
Geen administratiekosten.	Uitbater zal vooral commercieel denken in plaats van maatschappelijk.
Het is aannemelijk dat een commerciële partij Nia Domo rendabel kan maken.	Waardevermeerdering vastgoed voor commerciële partij.
Kunt ook in gedeelten verkopen (bijvoorbeeld lunchcafé en / of bowlingbaan) en gemeenschapsfunctie in zalen behouden.	Door moeilijke markt kan de opbrengst bij verkoop tegenvallen. Eventueel krijgt de gemeente te maken met een restschuld.
	Risico van geen verkoop en dus leegstand.

<b>Optie c: andere functies</b>	
<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Gebouw wordt multifunctioneler gebruikt. Meerdere functies kunnen gebruik andere faciliteiten van Nia Domo ook bevorderen.	Optie kan uitgevoerd worden via huur of via meerdere eigenaren. Beslissingen worden dan genomen in VvE.
Gemeente kan in begin sturen op invulling functies Nia Domo.	Afhankelijk van invulling Nia Domo is de gemeente niet geheel af van werkzaamheden voor Nia Domo als gemeente gedeeltelijk eigenaar blijft voor onderdelen van Nia Domo (bijvoorbeeld 2 zalen als gemeenschapsfunctie).
Door meerdere functies in Nia Domo te huisvesten wordt het huurresultaat verbeterd.	Door het opknippen van het gebouw worden synergievoordelen niet altijd volledig benut.
Via samenwerking kunnen schaalvoordelen behaald worden.	
Verskillende functies versterken de aanloop bij andere onderdelen van Nia Domo zoals bijvoorbeeld het lunchcafé.	

### Conclusie gemeente

De consequenties voor de gemeente zijn aanzienlijk wanneer zij het pand en het beheer van het pand moeten overnemen van Nia Domo.

- Inzet van ambtelijke capaciteit. Zeker gezien het risico dat de gemeente er jaren aan vast gaat zitten is dit risico aanzienlijk. Kosten worden minimaal geschat op € 60.000,--
- Beheerderskosten voor Nia Domo om de activiteiten van verenigingen doorgang te laten vinden.
- (Tijdelijk) invulling geven aan een bestuur (de mogelijkheid is aanzienlijk dat dit tijdelijk door de gemeente moet worden ingevuld).
- Onderhoudskosten, energiekosten, verzekeringskosten.
- Volgens de uitgebrachte taxatie per augustus 2013 door Klaassen Vastgoedmakelaardij bedraagt de marktwaarde van het onroerende goed in de huidige staat € 1.150.000,--. De marktwaarde is een theoretisch bedrag. In de praktijk, met een markt die flink onder druk staat, kan het bedrag hoger of lager uitvallen. De gemeente is verplicht het onroerende goed van Nia Domo over te nemen tegenover de openstaande schulden (opstalrecht artikel 7). De schulden bedragen in totaal € 1.046.294 (leningen uit bedrijfsplan Nia Domo 1 augustus 2013). Vergeleken met de marktwaarde veroorzaakt dit een positief resultaat van € 103.706,--. Naast de leningen staan er echter ook nog schulden open die de gemeente moet overnemen bij crediteuren € 72.000,-- (per 31/12/2012) en overige schulden €72.000,-- (per 31/12/2012). Het is dus niet de verwachting dat bij verkoop de gemeente met een positief saldo over blijft en waarschijnlijk een verlies moet opnemen. De marktwaarde van Nia Domo is daarnaast gericht op een vrije invulling van het onroerend goed van Nia Domo. Dit is dus niet persé een dorps huis.
- De economische huurwaarde ligt volgens het taxatierapport op € 111.000,--. Mocht de gemeente Nia Domo vervolgens verhuren dan blijft de huurwaarde ver achter op alleen al de jaarlijkse kapitaallasten á € 176.000,-- (geconsolideerde cijfers Nia Domo). Hier komen nog andere lasten bij zoals onderhoud, verzekering en energie. De gemeente zal hier dan een jaarlijks verlies op moeten nemen.

### Advies gemeente

De gemeente ziet kansen in het aangeboden bedrijfsplan van Nia Domo, maar beseft tegelijkertijd dat het aangeboden bedrijfsplan van onvoldoende kwaliteit is om nu ter instemming aan de raad voor te leggen. Nia Domo maakt in haar bedrijfsplan onvoldoende strategische keuzes. Zij kiezen er voor door te gaan met een nieuwe manager op de huidige wijze.

Gezien de verwachte kosten en de risico's bij overname van het pand kunnen de benoemde gemeentelijke alternatieven gezien worden als een ongewenste ontwikkeling. Overname zal aanzienlijk veel ambtelijke capaciteit, geld en tijd kosten. Deze situatie moet worden voorkomen.

De verwachting is dat Nia Domo met de huidige lening van € 93.000,- geen liquidatietekorten meer heeft tot 1 maart 2014. Voor die datum moet er een alternatief bedrijfsplan liggen. Aanbevolen wordt om samen met Nia Domo te werken aan een verbeterd bedrijfsplan waarbij sec de dorps huisfuncties centraal staan. Deze samenwerking vindt plaats onder de volgende voorwaarden:



- In het bedrijfsplan worden oplossingen aangedragen met een verdienmodel voor een betere aanwending van de beschikbare m2 door bijvoorbeeld nieuwe activiteiten aan te bieden die recht doen aan het karakter van gemeenschapshuis / multifunctionele accommodatie en die extra huuropbrengsten met zich meebrengen;
- In het bedrijfsplan wordt aangegeven op welke wijze samenwerking met andere organisaties, binnen Boekel of daarbuiten, wordt vormgegeven. Daarbij kan gedacht worden aan gecombineerd management, gezamenlijke inkoop, gezamenlijke programmering en personeelsuitwisseling.
- Nia Domo aan het bedrijfsplan een masterplan koppelt waarin terugkomt:
  - de toekomstvisie op het gebruik van de aanwezige ruimtes voor eigen doelen;
  - een herinrichtingsplan met mogelijkheden voor verhuur aan derden;
  - de toekomstvisie voor een optimale indeling van het gebouw op logistieke en efficiënte wijze;
  - een meerjarenonderhoudsplan;
  - het marketingbeleid;
  - een verhuurbeleid voor commerciële organisaties en verenigingen;
  - een uitvoeringsplan dat aangeeft op welke wijze de gemeente van haar verplichtingen afkomt ten opzichte van Nia Domo.
- De stichting Nia Domo noch de B.V. Nia Domo geen nieuwe verplichtingen aangaat met betrekking tot personeel of onroerende zaken dan wel rechten vestigt zonder de uitdrukkelijke toestemming van het college van B&W van de Gemeente Boekel gedurende de looptijd tot 1 maart 2014.

### **Keuzemogelijkheden:**

Uw college en uw raad hebben de volgende alternatieven:

1. Op basis van onderliggend bedrijfsplan van Nia Domo, stichting Nia Domo blijven ondersteunen in de exploitatie en beheer van Nia Domo.
2. De stichting Nia Domo niet meer ondersteunen in de exploitatie en beheer van Nia Domo en één van de volgende scenario's nader uitwerken:
 

Opstal Nia Domo overnemen en,

  - a. geheel (of in gedeelte) verhuur van Nia Domo aan een horecaondernemer;
  - b. geheel (of in gedeelte) verkoop van Nia Domo aan een horecaondernemer;
  - c. geheel of gedeeltelijk andere functies in het gebouw plaatsen (voorbeelden: school, winkels, appartementen, bibliotheek, gemeenschapsruimte, combinatie van functies, etc.).
3. Met Nia Domo het bedrijfsplan verder concretiseren en uitwerken, waarbij het behoud van sec de dorpshuisfunctie centraal moet staan.

### Raad

Richting de raad heeft uw college de keuze tussen twee alternatieven:

Voor de raadsvergadering op 3 oktober wordt,

- a. alleen het bedrijfsplan van Nia Domo ingebracht.
- b. zowel het bedrijfsplan van Nia Domo als de alternatieven ingebracht.

### **Financiële gevolgen en dekking:**

Nia Domo vraagt in haar bedrijfsplan aan de gemeente nu € 100.000,-- beschikbaar te stellen om de periode van twee jaar te overbruggen. Het is onduidelijk of Nia Domo dit bedrag ziet als een lening of een bijdrage. De gemeente interpreteert het bedrag als een lening. Dit bedrag kan bij de bank aangetrokken worden als lening. De verwachting is echter dat Nia Domo met de huidige lening van € 93.000,-- geen liquiditeitstekorten meer heeft tot 1 maart 2014. Voor die datum zal er een definitief bedrijfsplan moeten liggen inclusief masterplan. Tot die tijd wordt er geen krediet verstrekt aan Nia Domo.

### Financiële gevolgen alternatieven

Volgens de uitgebrachte taxatie per augustus 2013 door Klaassen Vastgoedmakelaardij bedraagt de marktwaarde van het onroerende goed in de huidige staat € 1.150.000,--. De marktwaarde is een theoretisch bedrag. In de praktijk, met een markt die flink onder druk staat, kan het bedrag hoger of lager uitvallen. De gemeente is verplicht het onroerende goed van Nia Domo over te nemen tegenover de openstaande schulden (opstalrecht artikel 7). De schulden bedragen in totaal € 1.046.294 (leningen uit bedrijfsplan Nia Domo 1 augustus 2013). Vergeleken met de marktwaarde veroorzaakt dit een positief resultaat van € 103.706,--. Naast de leningen staan er echter ook nog schulden open die de gemeente moet overnemen bij crediteuren € 72.000,-- (per 31/12/2012) en overige schulden € 72.000,-- (per 31/12/2012). Het is dus niet de verwachting dat bij verkoop de gemeente met een positief saldo over blijft. De marktwaarde van Nia Domo is daarnaast gericht op een vrije invulling van het onroerend goed van Nia Domo. Dit is dus niet strikt een dorpshuis.

In het geval Nia Domo in eigendom komt van de gemeente is het voorstel om Nia Domo in zijn geheel of gedeeltelijk te verkopen of verhuren aan derden. Dit zal een aanzienlijk aantal ambtelijke uren gaan kosten. Zeker gezien het risico dat de gemeente er jaren aan vast kan zitten. De minimale kosten van de ambtelijke inzet worden geschat op € 60.000,-- per jaar. Voor de exploitatielasten moeten daarnaast beheerders worden ingeschakeld. Deze lasten moeten in principe uit de exploitatie worden gedekt.

De economische huurwaarde ligt volgens het taxatierapport op € 111.000,--. Mocht de gemeente Nia Domo vervolgens verhuurt krijgen, dan blijft de huurwaarde ver achter op alleen al de jaarlijkse kapitaallasten á € 176.000,-- (geconsolideerde cijfers bedrijfsplan Nia Domo blz 13). Hier komen nog andere lasten bij zoals onderhoud, verzekering en energie. De gemeente zal jaarlijks in de begroting een aanzienlijk verlies op moeten nemen voor Nia Domo in geval gekozen wordt voor verhuur.

#### **(Juridische) Risico's:**

##### Staatssteun

Bij eventuele financiële ondersteuning van Nia Domo zal de gemeente dusdanig moeten handelen dat er geen sprake is van staatssteun. Allereerst leggen we kort de definitie van staatssteun uit:

*Op basis van primair en secundair EU-recht is de volgende definitie van staatssteun tot stand gekomen:*

- *Iedere vorm van steun met staatsmiddelen bekostigt,*
- *Waardoor de mededinging op de interne markt wordt vervalst of dit dreigt te gebeuren,*
- *En het handelsverkeer tussen de lidstaten nadelig wordt beïnvloed.*
- *Verstrekt aan een of meer ondernemingen of een andere vorm van productie,*

*Om te beoordelen of bepaalde maatregelen steun zijn, is niet de vorm, maar zijn de praktische omstandigheden of gevolgen van belang. Maatregelen die op papier niet onder het steunbegrip lijken te vallen, blijken in de praktijk soms toch steun te zijn.*

Met het nadelig beïnvloeden van het handelsverkeer tussen EU lidstaten zal het meevallen. Maar dat de mededinging op de interne markt wordt vervalst is een item. In feite is dit ook het gegeven waar de ondernemersvereniging in haar schrijven van augustus 2013 nog eens op wijst. De gemeente ondersteunt met overheidsgeld. Nia Domo krijgt door de bijdrage de mogelijkheid om producten aan onze inwoners aan te bieden tegen aantrekkelijkere voorwaarden doen dan zittende ondernemers. Dan is er sprake van staatssteun.

Hier aan ontkomen kan in dit geval op drie manieren:

- Zorgen dat een marktpartij onder dezelfde voorwaarden ook minimaal evenveel geld in Nia Domo inbrengt. Dat is de oplossing die we hebben gekozen bij het glasvezelproject.
- Nia Domo een bijdrage te verlenen op basis van echte dorpshuisactiviteiten. Feitelijk activiteiten die zittende ondernemers niet kunnen of willen aanbieden. Hierbij denken we aan echte dorpshuisfuncties die niet kostendekkend zijn of aan echte sociaal culturele activiteiten. Ook kan er door de gemeenteraad besloten worden dat er sprake is van een uitzonderingspositie, omdat de economische activiteiten plaatsvinden in het algemeen belang. In dat geval hoeft er geen kostendekkende huurprijs gevraagd te worden.
- Uitgaan van beperkte staatssteun (totaal maximaal € 200.000,--) over een periode van drie jaar. Dit is inclusief eventuele subsidies van andere overheden. Dan val je onder de zogenoemde "de-minimissteun". Omdat de steun beperkt blijft wordt het niet als staatssteun gezien. Hiervan moet echter een goed register bijgehouden worden en het moet beperkt blijven tot vormen van steun waarvan de hoogte vooraf bepaald kan worden.

Indien aan Nia Domo wederom een lening wordt verstrekt van € 100.000,-- dan staat de balans op korte termijn op € 193.000,--. Hierdoor nadert de gemeente de grens van beperkte staatssteun. Een herhaald financieringsverzoek kan door ondernemers in dat geval succesvol worden aangevochten.

Mocht de gemeente Nia Domo in handen krijgen dan heeft de gemeente te maken met de volgende risico's:

- Exploitatierisico;
- Personeel Nia Domo;
- Contract Bavaria => overnameverplichtingen;
- Gevolgen rondom horecavergrunning;
- Gevolgen bij faillissement (garantstellingen, statuten);

In overleg met Nia Domo worden de risico's verder in beeld gebracht en nader gekwantificeerd.

**Voorstel:**

In het advies worden drie alternatieven aangeboden. Conclusie is dat het bedrijfsplan van Nia Domo van onvoldoende kwaliteit is om ter instemming aan de raad voor te leggen. Aangezien overname van het pand aanzienlijke (financiële) gevolgen heeft voor de gemeente wordt voorgesteld om in te stemmen met alternatief 3: met Nia Domo het bedrijfsplan verder concretiseren en uitwerken, waarbij het behoud van sec de dorpshuisfuncties centraal moet staan. Keuze voor dit alternatief leidt tot de volgende beslispunten.

- 1 Vast te stellen dat het bedrijfsplan van Nia Domo onvoldoende is om ter instemming aan de raad voor te leggen.
- 2 Op basis van dit plan af te zien van verdere financiële ondersteuning.
- 3 Vast te stellen dat het alternatief overname door de gemeente een ongewenste ontwikkeling is.
- 4 Met Nia Domo uitwerking te geven aan een alternatief plan waarbij het behoud van sec de dorpshuisfunctie centraal moet staan.
- 5 Totdat de uitwerking van het alternatieve plan ter goedkeuring is voorgelegd aan de raad geen financiële ondersteuning te geven.

Uitvoering en Evaluatie / te ondernemen acties	Termijn week	Actie door:
Ondersteuning Nia Domo bij uitwerking bedrijfsplan en masterplan.	9 - 2014	Ralf van der Heijden

**Bijlagen:**

1. Quickscan en advies Denckracht
2. Quickscan en advies Klaassen horeca-advies inclusief beoordeling bedrijfsplan Nia Domo
3. Balansposities Nia Domo per 31-12-2012
4. Bedrijfsplan Nia Domo
5. Beoordeling bedrijfsplan Nia Domo door Denckracht
6. Besluit raad 27 juni 2013
7. Brief standpunt ondernemersvereniging
8. Exploitatiecijfers Nia Domo
9. Samenvatting advies
10. Taxatierapport Nia Domo

