GEMEENTE
MAASGOUW.

Raadsvergadering
17-12-2024

Documentnummer: D/24/170081

Zaaknummer: Z/23/118943

Voorstel tot kredietverstrekking voor de verwerving van het pand Aod Thoear als gemeenschapsaccommodatie

Van:	*College (portefeuillehouder Cretskens)*
Voorstel:	De raad besluit: 1. onder toepassing van artikel 23 Gemeentewet dit raadsvoorstel in beslotenheid te behandelen; 2. het krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van het pand Aod Thoear aan de Steegputstraat 2 te Thorn conform geheime bijlage 3; 3. het krediet beschikbaar te stellen voor de verbeteringen aan het pand Aod Thoear gelegen aan de Steegputstraat 2 te Thorn conform geheime bijlage 3; 4. te besluiten de verplichting tot geheimhouding ten aanzien van de bijlagen 3 en 4 te laten voortduren tot de dag na het passeren van de akte van levering.
Bijlagen:	**Bijgevoegd:** op de bijlagen 3 en 4 rust geheimhouding. **Ter inzage:** 1. Ondernemingsplan stichting Trefpunt 1711 2. Uitgangspunten voor de realisatie van nieuwbouw of verbouw van gemeenschapsaccommodaties in de gemeente Maasgouw 3. Geheime kredietraming 4. Geheime taxatierapport Van der Horst Makelaars 5. NRBI rapport bouwkundig onderzoek 6. Curvers rapport beoordeling installaties 7. GBB rapport brandveiligheid 8. Milieutechnisch adviesbureau rapport asbestinventarisatie 9. Investeringsraming Compaan

Toelichting
Voorstel tot kredietverstrekking voor de verwerving van het pand Aod Thoear als gemeenschapsaccommodatie

Inleiding:

Op 19 december 2023 heeft de raad het besluit genomen om scenario 1a 'Aod Thoear als gemeenschapsaccommodatie met een stichting die verantwoordelijk is voor de exploitatie en het beheer' verder uit te werken. Het besluit was als volgt:

1. *Kennis te nemen van de notitie 'scenario's gemeenschapsvoorzieningen Thorn'.*
2. *Scenario 1a verder uit te werken met inachtneming van de volgende voorwaarden:*
   - *een onafhankelijke beheersstichting wordt opgericht welke verantwoordelijk wordt voor de exploitatie en het beheer;*
   - *er een sluitende meerjarige begroting wordt opgesteld;*
   - *Stichting Torna hierbij te faciliteren;*
   - *de raad uiterlijk in zijn vergadering van juli 2024 een uitgewerkt voorstel over dit scenario wordt voorgelegd.*

De opdracht die is voortgekomen uit het besluit van de Raad op 19 december 2023 is volledig uitgevoerd. In juli 2024 is de onafhankelijke beheerstichting 'Trefpunt 1711' opgericht. Tevens is in deze periode een meerjarige begroting opgesteld. Eind augustus heeft stichting Trefpunt 1711 het concept ondernemingsplan aangeleverd (bijlage 1). In lijn met het besluit heeft de gemeente de werkgroep Aod Thoear van stichting Torna gefaciliteerd om deze opdracht tot uitvoering te brengen. De Vereniging Kleine Kernen Limburg heeft de werkgroep begeleid in dit proces om te komen tot de gewenste resultaten. Tevens heeft de werkgroep een incidentele subsidie ontvangen voor de onkosten die gemaakt zijn in dit proces.

Om tot een weloverwogen besluit te komen is echter meer nodig dan bovengenoemde opdracht. Om scenario 1a daadwerkelijk tot uitvoering te kunnen brengen is de aankoop van Aod Thoear noodzakelijk. De huidige eigenaren hebben immers de wens om het pand te verkopen. Daarom heeft de gemeente de volgende stappen ondernomen:

- Er is opdracht verstrekt aan een taxateur om de benodigde informatie te verzamelen omtrent de aankoop. Dit heeft geleid tot een onafhankelijk taxatierapport (geheime bijlage 4).
- Er is een externe projectleider aangetrokken om de bouwkundige en installatietechnische aspecten van het gebouw in beeld te brengen. Dit heeft geleid tot diverse rapporten (bijlagen 5 tot en met 8) en een investeringsraming (bijlage 9) van de maatregelen voor de korte en lange termijn.
- Er is een opdracht verstrekt aan een aankoopmakelaar om de onderhandelingen betreft de aankoop van Aod Thoear met de eigenaren te voeren. Uit de onderhandelingen is een prijs overeengekomen voor de aankoop van het pand inclusief inventaris zoals opgenomen in de geheime bijlage 3.

Beslispunten:

1. Onder toepassing van artikel 23 Gemeentewet dit raadsvoorstel in beslotenheid te behandelen.
2. Het krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van het pand Aod Thoear aan de Steegputstraat 2 te Thorn conform geheime bijlage 3.
3. Het krediet beschikbaar te stellen voor de verbeteringen aan het pand Aod Thoear gelegen aan de Steegputstraat 2 te Thorn conform geheime bijlage 3.
4. Te besluiten de verplichting tot geheimhouding ten aanzien van de bijlagen 3 en 4 te laten voortduren tot de dag na het passeren van de akte van levering.

Argumenten:

1.1 Voorstel in beslotenheid behandelen
Voorkomen dient te worden dat in de openbaarheid wordt gesproken over de geheime informatie zoals die bij het raadsvoorstel is gevoegd.

2.1 Het ondernemingsplan en exploitatiebegroting zijn opgesteld naar aanleiding van het raadsbesluit van 19 december 2023.
Conform besluit van de raad op 19 december 2023 is er een onafhankelijke beheerstichting

opgericht genaamd stichting Trefpunt 1711. De stichting heeft een ondernemingsplan met exploitatiebegroting opgesteld. Uit de begroting van de stichting blijkt dat er een tekort is in de exploitatie van Aod Thoear. De begroting is sluitend gemaakt door een opbouw in de huur waarbij vanaf jaar vijf het volledige huurbedrag wordt betaald. Conform de uitgangspunten gemeenschapsaccommodaties is maatwerk toegepast om op deze manier na te streven dat er in de kern Thorn een gemeenschapsaccommodatie behouden blijft. De opbouw wordt door de stichting enerzijds gebruikt om de komende jaren te groeien met het beheermodel en samen met de nieuwe exploitanten Aod Thoear voort te zetten. Anderzijds dient de opbouw om de verenigingen gefaseerd te laten wennen aan het betalen van huur. Verenigingen zijn niet gewend om huur te betalen in Aod Thoear. Echter dienen verenigingen dit in de nieuwe situatie wel te doen. Om dit financieel op te vangen is met de verenigingen een ingroeimodel afgesproken. Het is niet haalbaar om in de eerste jaren tot een sluitende begroting te komen. Daarom is afgesproken om te werken met een opbouw van huur waarbij de stichting in vier jaar toewerkt naar een sluitende begroting.

De beheerstichting is verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van Aod Thoear. Daarbij heeft de stichting gekozen om commerciële exploitanten te werven die het dagelijkse beheer en de exploitatie voor hun rekening nemen. Als gemeente is hiermee een grote concrete stap genomen om het gebruik van Aod Thoear voort te zetten.

2.2 *Door aankoop is sturing op een gemeenschapsaccommodatie mogelijk.*
Aod Thoear vervult in Thorn een belangrijke rol als neutrale ontmoetingsplek voor inwoners uit Thorn en voor het verenigingsleven. Door het pand aan te kopen heeft de gemeente een pand in bezit waarmee het gebruik als gemeenschapsaccommodatie kan worden verankerd. Hierdoor kan het sociale en culturele leven op peil worden gehouden.

2.3 *Voor de aankoop van Aod Thoear is het krediet nodig zoals opgenomen in de geheime kredietraming.*
De benodigde stappen om te komen tot aankoop zijn doorlopen. Zo is de taxatie om de marktconformiteit vast te stellen uitgevoerd. De onderhandelingen over de aankoop van het pand zijn gevoerd en succesvol afgerond. De overeengekomen aankoopprijs voor het pand inclusief inventaris is terug te vinden in de geheime bijlage 3.

3. *Voor het onderhoud van Aod Thoear is in de eerste 5 jaren een bedrag van circa € 995.000 inclusief BTW nodig.*
Er zijn diverse inspecties uitgevoerd die hebben geleid tot een goed beeld van de bouwkundige verbeteringen, installatietechnische verbeteringen, veiligheidsmaatregelen, verduurzamingsmaatregelen en functionele verbeteringen. Voor de bijkomende kosten van de noodzakelijke investeringen op korte termijn is rekening gehouden met een post bijkomende kosten uitvoering. Dit gaat over voorbereiding, advisering, uitvoering en toezicht. Tevens is rekening gehouden met een indexering van 3% per jaar en 10% onvoorzien. De totale investering van maatregelen voor de korte termijn zijn als volgt:

- Bouwkundige verbeteringen	€ 27.381
Installatietechnische verbeteringen	€ 38.600
Veiligheidsmaatregelen	€ 64.506
Verduurzamingsmaatregelen	€ 256.571
Functionele verbeteringen	€ 100.880
Bijkomende kosten uitvoering	€ 332.993
Subtotaal	**€ 820.931**
BTW	€ 172.395
Totaal incl. BTW (afgerond)	**€ 995.000**

4. *De Gemeentewet bepaalt in artikel 87 dat het college op grond van een belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 en 2 Wet open overheid (Woo) een verplichting tot geheimhouding kan opleggen ten aanzien van informatie die bij dat orgaan berust. Artikel 88 lid 2 Gemeentewet bepaalt vervolgens dat het college de informatie ten aanzien waarvan het een verplichting tot geheimhouding heeft opgelegd, kan verstrekken aan de raad en de raadscommissie.*
In het onderhavige geval heeft het college besloten om ten aanzien van de aan de raad en raadscommissie voor te leggen bijlagen 3 en 4 geheimhouding op te leggen. De geheimhouding van deze bijlagen wordt opgelegd op grond van het belang genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub f Woo: de bescherming van andere dan in artikel 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens.

Als toelichting hierop kan het volgende worden opgemerkt. In de (voorlopige) koopovereenkomst is

een opschortende voorwaarde opgenomen inhoudende dat de overeenkomst geen doorgang vindt indien de raad de benodigde financiële middelen niet beschikbaar stelt. Mocht de koop niet doorgaan, dan kan dat nadelige gevolgen hebben voor de uitgangspositie van de huidige eigenaren voor de verkoop van het pand aan een andere partij. Daarom kan het taxatierapport en het aankoopbedrag (bijlagen 3 en 4) pas openbaar worden gemaakt de dag na het passeren van de akte van levering. De aankoopprijs van het pand is dan hoe dan ook in te zien in het Kadaster en daarmee openbaar.

Per 1 april 2023 is de wetgeving omtrent het opleggen van geheimhouding gewijzigd. Dit houdt onder meer in dat de door het college opgelegde geheimhouding niet meer behoeft te worden bekrachtigd door de raad. Het is wel aan de raad om de geheimhouding op te heffen (artikel 89 lid 4 Gemeentewet).

Kanttekeningen:

2.1 Het lukt de beheerstichting niet om Aod Thoear als gemeenschapsaccommodatie uit te baten.
Het is mogelijk dat het de beheerstichting niet lukt om van Aod Thoear een succesvolle gemeenschapsaccommodatie te maken. Er zijn diverse scenario's denkbaar. Op de eerste plaats kan het gebeuren dat het de toekomstige exploitanten niet lukt om voldoende inkomsten te genereren die leiden tot een positief bedrijfsresultaat. Indien de exploitanten stoppen dan komt het huidige exploitatieplan te vervallen en in het slechtste geval vindt de beheerstichting geen nieuwe exploitant(en). Een ander risico is een afname van het verenigingsleven. Enerzijds kan dat leiden tot terugloop van het gebruik en daardoor minder omzet. Anderzijds kan dat ook leiden tot minder betrokkenheid om het bestuur van de beheerstichting in stand te kunnen houden. Als laatste kan het ook gebeuren dat de commerciële exploitatie de boventoon voert en de maatschappelijke activiteiten ondergeschikt worden. In de ontwikkeling van bijvoorbeeld het Gezond en Actief Leven Akkoord kunnen gemeenschapsaccommodaties een nadrukkelijke rol spelen. Als de commerciële activiteiten voor de maatschappelijke activiteiten gaan kan dat leiden tot het inzicht dat het huidige construct niet blijkt te werken. In alle gevallen dient de gemeente er rekening mee te houden te dat de beheerstichting dan terug valt op de gemeente. Dit potentiële risico betekent concreet dat uitgaven zullen doorlopen, terwijl er geen revenuen tegenover staan. De jaarlijkse exploitatiekosten zullen dan ten laste van de gemeentelijke exploitatie komen. Het stoppen met de exploitatie is immers geen reële optie, omdat dit zou betekenen dat alle gedane investeringen niet worden benut.

2.2 De opbouw in huur wijkt af van de opdracht van de Raad om een sluitende meerjarige begroting op te stellen.
Het is stichting Trefpunt 1711 niet gelukt om een sluitende begroting op te stellen. Dat lukt naar alle waarschijnlijkheid pas vanaf het 5e jaar. Echter wordt de huuropbouw ook gebruikt als verkapte subsidie om de verenigingen te laten wennen aan het betalen van huur. Dit kan leiden tot precedentwerking. Verenigingen die reeds gehuisvest zijn in Aod Thoear betalen niet allemaal huur. Om verenigingen en hun leden hierop voor te bereiden is er in de eerste jaren rekening gehouden met lagere huurinkomsten van de verenigingen.

2.3 Er is binnen de meerjarenbegroting nog geen budget voor deze aankoop beschikbaar gesteld.
In de meerjarenbegroting zijn geen middelen opgenomen die samenhangen uit deze aankoop. De kosten zijn op te verdelen in 6 onderdelen en terug te vinden in de geheime bijlage 3. Het verzoek aan de raad om met bijgaand raadsvoorstel het benodigde krediet ter beschikking te stellen. Met uitzondering van de kosten onder punt 3. Deze kosten worden opgenomen in de begroting en het meerjarenonderhoudsplan (MJOP).Tot het moment dat de raad positief besluit kan geen uitvoering worden gegeven aan de koopovereenkomst.

3.1 De investeringslasten ter verbetering van Aod Thoear voor de lange termijn zijn circa € 1.180.000 (incl. BTW en bijkomende kosten).
Voor de langere termijn zijn er nog aanvullende investeringen nog aan Aod Thoear. Uit de inventarisatie en financiële vertaling blijkt dat daar een bedrag mee gemoeid is ter grootte van € 1.180.000 inclusief BTW en bijkomende kosten. De maatregelen moeten dan worden uitgevoerd. De dekking moet in de meerjarenbegroting worden opgenomen. De beoogde tijdshorizon van uitvoering is 2030 – 2035, buiten de tijdshorizon van de gemeentelijke meerjarenbegroting. De gemeente is er zelf verantwoordelijk voor om deze lasten op te nemen in de begroting.

3.2 In de praktijk kan het zijn dat bepaalde duurzaamheidsmaatregelen niet gerealiseerd worden.
Dit heeft te maken met het feit dat de hoge investeringskosten niet terugverdiend kunnen worden en een te klein aandeel hebben in het totaal van de energieprestatie. Het advies van Compaan is om de

aanbevelingen van het energielabel nader te onderzoeken op effect op de energieprestatie en afweging ten opzichte van de levensduur van de maatregelen. Evenals de technische uitvoerbaarheid en de daarmee verbonden investeringskosten. Op basis van deze gegevens kan de “kostenoptimale of kosteneffectieve verbetering” inzichtelijk gemaakt worden, met andere woorden de terugverdientijd van de investering. Om deze vervolgens af te zetten tegen de levensduur van de desbetreffende maatregel. Dit zal worden meegenomen in het Meerjarenonderhoudsplan.

3.3 Door andere terugverdientijden is er een kans dat we verplicht worden om meer verduurzamingsmaatregelen uit te voeren.
In het besluit bouwwerken leefomgeving is in artikel 3.85 opgenomen dat een overheidsinstantie de maatregelen uitvoert die worden aanbevolen op het energielabel. Uit het ingekomen advies blijkt dat er een kosten efficiëntie ten grondslag ligt aan de mate waarin we daadwerkelijk over moeten gaan tot uitvoering. Op grond van toekomstige jurisprudentie (de bepaling is relatief nieuw), of verschuiving van de balans van kosten efficiëntie, kan binnen de looptijd van het energielabel blijken dat er een grotere verplichting ontstaat. Daar hangen dan ook hogere kosten mee samen die niet in de inventarisatie zijn opgenomen. Mocht dit zich voordoen dan is dit een problematiek op gemeentelijke schaal en blijft dit niet beperkt tot Aod Thoear.

Samenhang met andere Beleidsdocumenten:

Uitgangspunten voor de realisatie van nieuwbouw of verbouw van gemeenschapsaccommodaties in de gemeente Maasgouw.

Communicatie:

De aankoop van het pand is een nadrukkelijke wens van het verenigingsleven dat al gebruik maakt van Aod Thoear. Binnen het proces is er nauwe afstemming geweest tussen de gemeente, stichting Aod Thoear en later stichting Trefpunt 1711. Met de beoogde beheerstichting over de bedrijfsvoering en de financiële consequenties. Met de verkopende partij is nauw contact geweest in verband met de verkoopvoorwaarden maar ook over (het opstellen van) het taxatierapport en de onderzoeken die hebben plaatsgevonden (bouwkundig, installatietechnisch en veiligheid).

Betrokken partijen worden geïnformeerd over de navolgende onderdelen van dit besluit:
- de gebruiksvoorwaarden → Stichting Trefpunt 1711
- de afspraken van ter beschikking stellen van de financiële middelen door de raad → verkoper en Stichting Trefpunt 1711

Omdat het eigendom van de gemeente betreft dat de gemeente wilt verhuren aan stichting Trefpunt 1711, zal er naar aanleiding van het arrest Didam een publicatie moeten plaatsvinden. Overeenkomstig de voorwaarden voortvloeiend uit het Didam-arrest wordt het voornemen van het college om het pand te verhuren aan de stichting officieel bekend gemaakt in het gemeenteblad op de website van Overheid.nl. In de publicatie wordt aangegeven op grond van welke criteria de gemeente van mening is dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de huur van het pand. Indien eventueel andere potentieel gegadigden, gezien de criteria, van mening zijn ook in aanmerking te komen voor de huur van het pand, dienen ze binnen 20 kalenderdagen na de publicatie te reageren. Als zich andere gegadigden melden zal die periode worden verlengd. De gemeente dient dan te onderzoeken of de potentieel gegadigde die zich gemeld heeft op grond van de gestelde criteria ook in aanmerking komt. Met deze voorwaarden wordt voldaan aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wordt het gelijkheidsbeginsel in acht genomen. De publicatie kan pas plaatsvinden na besluitvorming door de raad.

Financiën

Voorgesteld wordt om het gevraagde budget zoals nader gespecifieerd in de geheime kredietraming beschikbaar te laten stellen. Met uitzondering van de kosten onder punt 3. Deze kosten worden opgenomen in de begroting en het (MJOP).

Aandachtpunt is de BTW. Er is advies gevraagd aan een fiscalist om te bezien of er teruggave van BTW mogelijk is over de nog uit te voeren investeringen. Dit advies is nog niet binnen. Dit kan consequenties hebben voor een eventueel contract met de stichting Trefpunt 1711. Het streven is om BTW voordelen te behalen. Ook zal er nog gekeken worden naar de mogelijkheid van (verduurzaming) subsidies bij de Provincie. Dit zal bij de vervangingsinvesteringen aan bod komen. Hiertoe is al overleg met een externe subsidie adviseur gaande.

Planning en uitvoering:

- Sluiten van de koopovereenkomst;
- De Raad per e-mail informeren over het passeren van de akte van levering;
- Voornemen sluiten huurovereenkomst publiceren;
- Sluiten van de huurovereenkomst met *"Stichting Trefpunt 1711";*
- Uitvoeren van de noodzakelijke investeringen in Aod Thoear.

Bijlagen:

1. Ondernemingsplan Stichting "Trefpunt 1711"
2. Uitgangspunten voor de realisatie van nieuwbouw of verbouw van gemeenschapsaccommodaties in de gemeente Maasgouw
3. Geheime Kredietraming
4. Geheime Taxatierapport Van der Horst Makelaars
5. NRBI rapport bouwkundig onderzoek
6. Curvers rapport beoordeling installaties
7. GBB rapport brandveiligheid
8. Milieutechnisch adviesbureau rapport asbestinventarisatie
9. Investeringsraming Compaan

Team: Sociaal Domein