

Raadsvoorstel

Commissievergadering	: Ruimte
Titel	: Toekomst Biosintrum
Onderwerp	: Scenario's Biosintrum
Portefeuillehouder/Teamleider	: J. van Weperen/W. Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	: 0085174369

Datum collegevergadering

16 mei 2023

Voorgesteld besluit

1. Het Biosintrum een duurzaam en gezonde positie te geven door met behoud van de maatschappelijke doelstellingen de exploitatie en het beheer te borgen, daarvoor de vier scenario's uit het rapport "*Het Biosintrum en haar toekomst*" in overweging te nemen en tevens te kiezen voor het scenario 'Verhuur van het Biosintrum aan de Stichting', en daarmee:
 - Het saldo van € 850.000 in de kapitaalreserve in 38 jaar te onttrekken ten gunste van de exploitatie;
 - De begrotingswijziging vast te stellen conform de financiële toelichting;
 - Het college te verzoeken uitvoering te geven aan het verstrekken van een begrotingssubsidie aan de stichting;
 - Het college te verzoeken verdere uitvoering te geven aan de verhuur van het Biosintrum;

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag.

Inleiding

Sinds 2006 werkte het college, in nauwe samenwerking met een lokale ondernemer en de provincie, aan een plan dat Ooststellingwerf een "motor moet worden om kennis en educatie te verspreiden op het gebied van biobased economy". Op 27 september 2016 heeft de gemeenteraad besloten om een investeringskrediet beschikbaar te stellen om het huidige Biosintrum te realiseren. Op 17 oktober 2017 is door uw raad onder meer besloten het gebouw uiteindelijk aan een dan nog op te richten stichting te verkopen. Het Biosintrum werd op 7 juni 2019 officieel geopend. Eind 2019 wordt duidelijk dat verkoop van het Biosintrum niet het meest voor de hand liggende scenario is. Uw gemeenteraad heeft vervolgens het college opdracht gegeven om te onderzoeken hoe we het Biosintrum een duurzame en gezonde positie geven met het behoud van haar doelstellingen.

Tot op heden is de gemeente eigenaar van het Biosintrum. Tot en met 31 december 2022 vervulde de Stichting Biosintrum (hierna: de Stichting) de functie van beheerder van het Biosintrum. Hiervoor was tot dat moment geen (juridische) overeenkomst gesloten. Om fiscale redenen huurt de Stichting het Biosintrum op dit moment door middel van een kortdurende huurovereenkomst. Deze overeenkomst loopt van 1 januari tot en met 30 juni 2023. Om voor de komende jaren een oplossing te bieden en duidelijkheid te scheppen over de jaarlijkse kosten die gemaakt moeten worden voor het Biosintrum, zijn in het rapport "*Het Biosintrum en haar toekomst*" vier scenario's uitgewerkt. Bij ieder van deze scenario's is onderzocht hoe haalbaar deze zijn. Het rapport is tijdens de Raadscommissie Ruimte op 6 april 2021 aan u raad aangeboden door middel van een mededeling aan de raad. We vragen uw raad in dit raadsvoorstel te kiezen voor het scenario 'verhuur van het Biosintrum aan de Stichting'.

In diverse besprekingen tussen de stichting en de gemeente is door de stichting gesteld dat het realistisch is om maximaal vijf jaar vooruit te kijken, zonder daarbij het aangaan van een langdurige relatie uit het oog te verliezen. De periode van vijf jaar geeft de stichting de mogelijkheid met behoud van haar doelstellingen én de doelstellingen van het Biosintrum, een toekomstbestendige organisatie op te bouwen die financieel slagvaardig kan worden. Het voornemen is om bij een keuze voor het scenario huur de huidige huurovereenkomst te verlengen tot en met 31 december 2024 en daaropvolgend een huurovereenkomst aan

te gaan voor de drie jaren daarna. De periodes tussen de huurovereenkomsten kunnen gebruikt worden als ijkmomenten, waarbij de samenwerking tussen Biosintrum en gemeente Ooststellingwerf steeds geëvalueerd en zo nodig bijgesteld kan worden.

Argumenten

1.1 De exploitatie van het Biosintrum is geen gemeentelijke taak

Exploitatie van een gebouw als het Biosintrum is geen kerntaak van gemeente Ooststellingwerf. Door de exploitatie en het beheer duurzaam te regelen, worden de rollen en verantwoordelijkheden met betrekking tot het Biosintrum gescheiden.

1.2 Huur is het meest realistische scenario

Uit het rapport "Het Biosintrum en haar toekomst", blijkt dat het scenario verhuur verreweg de meeste kans op succes biedt. De andere drie scenario's (verkoop aan de stichting, huurkoop door de stichting en exploitatie door de gemeente) geven een kleinere kans op succes. Door te kiezen voor het meest haalbare scenario kunnen we ons optimaal richten op de belangrijkste doelstelling van het Biosintrum, namelijk een duurzame economie creëren door de verbindende schakel te zijn tussen overheid, ondernemers en onderwijs en samen met hen te werken aan duurzame oplossingen.

1.3 Huur is het meest gewenste scenario van stichting Biosintrum

In een brief van 29 januari 2020 én in een email van 4 mei 2023 heeft de stichting meermalen laten weten dat zij het gebouw niet wil kopen. Het risico van eigenaarschap vindt het bestuur van de stichting op dit moment te groot. Dat is ook niet vreemd gezien haar nog korte bestaan en daarmee samenhangende financiële positie.

1.4 In het rapport "Het Biosintrum en haar toekomst" is bij het scenario verhuur al rekening gehouden met een bijdrage voor de eerste jaren aan de stichting.

Net als bij de andere scenario's, is bij het scenario verhuur het van belang om een reële begroting van de Stichting naast de kosten die gepaard gaan met het verhuurscenario te leggen. Dit is weergegeven bij het scenario huur in het rapport. De actuele situatie – waarbij wordt uitgegaan van de meest actuele door de stichting verstrekte cijfers en van een recent getaxeerde huurwaarde – is hieronder nader uitgewerkt onder het kopje "Financiële toelichting".

1.5 Het verstrekken van subsidie is gedelegeerd aan het college

In de "Algemene Subsidieverordening Ooststellingwerf 2018" is de bevoegdheid om subsidies te verstrekken aan het college gedelegeerd. Bij een begrotingssubsidie is de subsidieontvanger en het bedrag dat maximaal als subsidie verleend kan worden expliciet in de gemeentelijke begroting opgenomen. Het college is vervolgens daarna bevoegd om de subsidie toe te kennen. Als de begroting de maximale subsidie en de subsidieontvanger vermeldt, is geen subsidieregeling nodig. Dit staat in artikel 4:23 van de Algemene wet bestuursrecht. Door het vaststellen van de voorgestelde begrotingswijziging, kan het college onder nader te stellen voorwaarden een subsidie verstrekken aan de stichting, zoals nader in de financiële toelichting hieronder is uitgewerkt. Deze subsidie zal bij de zogenaamde ijkmomenten tussen de opvolgende huurovereenkomsten heroverwogen moeten worden aan de hand van onder meer de cijfers van de stichting op dat moment.

1.6 Het college is bevoegd privaatrechtelijke rechtshandelingen te verrichten

Door uw voorkeur uit te spreken voor het scenario huur, geeft u het college een kader waarbinnen het college vanuit haar bevoegdheid de noodzakelijke afspraken kan uitwerken en vastleggen in een huurovereenkomst met het Biosintrum. Er wordt hierbij uitgegaan van een getaxeerde huurwaarde (zie bijlage 3), om marktconformiteit te borgen.

Kanttekeningen

1.1 Koop is ook een haalbaar scenario

Uit het rapport "Het Biosintrum en haar Toekomst" valt te lezen dat verkoop van het Biosintrum aan de stichting ook een haalbaar scenario is. De stichting heeft echter aangegeven (op dit moment) geen eigenaar te willen worden van het gebouw (zie argument 2.2). De financiële draagkracht van de stichting is voor dit

scenario op dit moment te beperkt. Daarnaast is verkoop van het Biosintrum voor gemeente Ooststellingwerf op dit moment financieel gezien ook niet de meest aantrekkelijke keuze.

Financiële toelichting

Bij de integrale afweging bij de programmabegroting 2022-2025, onderdeel Samen Verder, heeft u besloten om voor het Biosintrum voor de periode 2022-2026, elk jaar € 80.000 als budget op te nemen.

Lasten	
Gebouwgebonden kosten eigenaar	€ 50.000
Kapitaallasten	€ 60.000
Begrotingssubsidie Biosintrum	€ 84.000
Totaal lasten	€ 194.000
Baten	
Ontvangen subsidie zonnepanelen	€ 1.000
Ontvangen huur	€ 91.000
Totaal baten	€ 92.000
Saldo	€ 102.000
Beschikbaar budget in begroting (is geïndexeerd)	€ 91.000
Per saldo tekort in begroting	€ 11.000

In 2021 is € 1 miljoen vanuit de algemene reserve overgeheveld naar de kapitaalreserve voor het Biosintrum. Deze reserve is bedoeld voor het dekken van de afschrijvingslasten van een aantal investeringen, waaronder het Biosintrum. De afschrijving van het Biosintrum voor de jaren 2021 en 2022 zijn gedekt door een onttrekking uit de kapitaalreserve. Voor het Biosintrum zit nog € 850.000 in de kapitaalreserve per 1 januari 2023. Dit saldo kunnen we in 38 jaar laten vrijvallen ten gunste van de exploitatie, wat resulteert in € 22.000 per jaar. Daarmee wordt het tekort op de exploitatie van € 11.000 gedekt.

In de gebouwgebonden kosten ten laste van de eigenaar zit ook een post opgenomen voor dotatie aan voorziening groot onderhoud. Er is nog geen meerjarenonderhoudsplanung opgesteld. Zodra dat is gebeurd zal duidelijk worden of de opgenomen post voldoende is.

De opzet van de lasten en de baten zijn gebaseerd op eigen historische gegevens en op de berekening van de bijdrage op basis van aangeleverde cijfers over de exploitatie van 2022 door de stichting. Tot slot valt in bovenstaande toelichting te lezen dat in deze opzet aan huur jaarlijks een bedrag van € 91.000 door de stichting aan de gemeente betaald wordt. De huur (indexatie) en de hoogte van de begrotingssubsidie kunnen tijdens de ijkmomenten tussen de opvolgende huurovereenkomsten geëvalueerd en indien noodzakelijk aangepast worden. Dit laatste is mede afhankelijk van de financiële positie van de stichting op dat moment.

Publicatie voor bekendmaking

Het college stelt aan de raad voor om uit de voorgestelde scenario's te kiezen voor het scenario 'Verhuur van het Biosintrum aan de Stichting'. Dit scenario is voor de betrokken partijen meest realistisch. Hiermee wordt het beheer en de exploitatie van het Biosintrum op een toekomstbestendige manier geregeld.

Vervolg

Nadat de keuze voor het scenario huur is gemaakt, zal in overleg met stichting Biosintrum vorm en inhoud gegeven worden aan het verlengen van de huidige – kortdurende – huurovereenkomst. De inventaris van het Biosintrum is op dit moment nog eigendom van de gemeente. In overleg met de stichting zal bepaald moeten worden wat de opties zijn om dit definitief te regelen. Deze opties zullen bij een komende P & C cyclus aan u raad worden voorgesteld.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris

, burgemeester.

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Biosintrum en haar toekomst
3. Rapport rekenkamercommissie met bijlagen
4. Brief Biosintrum
5. Taxatierapport
6. Huurovereenkomst (vertrouwelijk)