

Collegevoorstel

Onderwerp

aanvraag lening door Stichting 't Anker voor renovatie en nieuwbouw

portefeuillehouder: Bram Jacobs
cluster/team: Welzijn / Welzijn
opsteller: Reineke Boonhof
datum vergadering: 15-02-2022
zaaknummer: 0889271512

Samenvatting

Jong Nederland Reuver - Offenbeek maakt gebruik van het Anker. Dit gebouw is in eigendom van stichting het Anker. Het gebouw is 30 jaar oud. De stichting en vereniging hebben plannen voor renovatie en uitbreiding. In juli 2020 heeft u het principe besluit genomen voor het verstrekken van een subsidie van € 100.000 voor de renovatie. Aanvullend vraagt de stichting nu om een lening van € 250.000.

Voorstel / advies

Het principe besluit nemen om een lening te verstrekken van € 150.000 voor renovatie van het Anker. Met een BNG rentetarief van 0,77 % en een looptijd van 20 jaar. Hierbij vragen om een hypothecaire zekerheid. Dit zal een gedeelde eerste hypothecaire zekerheid zijn. Dit besluit nemen onder de voorwaarde dat de raad gelegenheid krijgt voor het indienen van wensen / bedenkingen en onder de voorwaarde dat de raad stichting het Anker aanwijst als publiek belang.

Door middel van bijgevoegde brief aan de raad gelegenheid geven om wensen en bedenkingen te uiten t.a.v dit principe besluit.

Op grond van de nota treasury kunnen we alleen een lening verstrekken aan een organisatie die is goedgekeurd door de gemeenteraad als organisatie met publiek belang. Uw college ontvangt een voorstel voor de raadsvergadering van mei (dit voorstel komt op de collegeagenda nadat de reactie termijn voor wensen / bedenkingen door de raad is verstreken).

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Jong Nederland Reuver - Offenbeek maakt gebruik van het Anker. Dit gebouw is in eigendom van stichting het Anker. Het gebouw is 30 jaar oud. De stichting en vereniging hebben plannen voor renovatie en uitbreiding. Deze hebben zij op 9 september 2019 gepresenteerd aan uw college. In juli 2020 heeft u het principe besluit genomen voor het verstrekken van een subsidie van € 100.000 voor de renovatie. Aanvullend vraagt de stichting nu om een lening van € 250.000.

2. Doelstelling

1. Een principe besluit nemen over het verzoek van stichting het Anker voor een lening.
2. Bij een positief besluit de raad de gelegenheid bieden voor het indienen van wensen / bedenkingen
3. Op grond van de wet Fido en de Wet Markt en Overheid kunnen we alleen een lening verstrekken aan een organisaties die door de raad zijn aangewezen als organisatie met Publiek belang. Hiervoor ontvangt uw college een apart voorstel voor de raad van mei (nadat de reactietermijn voor wensen en bedenkingen is verstreken).
4. Na de mogelijkheid voor indienen wensen en bedenkingen en na aanwijzen als organisatie met publiek belang, kan uw college een definitief besluit nemen.

3. Uitgangssituatie

In juli 2020 heeft u het volgende principe besluit genomen omtrent het verstrekken van een subsidie voor de renovatie.

1. De stichting komt in aanmerking voor een subsidie van 1/3 van de kosten voor de renovatie, duurzaamheidsmaatregelen en toegankelijkheidsaanpassingen van het Anker met een maximum van €100.000 per aanvraag. Hiervoor passen we de hardheidsclausule toe. Op basis van de concept ramingen zal de subsidieberekening uitkomen op € 100.000.
2. Hierbij stellen wij als voorwaarde dat de definitieve subsidieaanvraag voldoet aan de voorwaarden uit de regeling investeringssubsidies en het accommodatiebeleid.
3. Voor de uitbreidingsplannen is geen subsidie mogelijk is. Daarom verzoeken we de stichting om in de begroting (zoals ook in de conceptring) onderscheid te maken tussen enerzijds renovatie, toegankelijkheid en verduurzaming en anderzijds uitbreiding.
4. Kenbaar maken dat de stichting aanvullend een beroep kan doen op de gemeentelijke stimuleringsregeling voor duurzaamheidsmaatregelen.

4. Rol gemeente

Blij in Beesel is de rode draad voor ons werken. We werken samen met inwoners, organisaties en verenigingen. We willen aansluiten bij initiatieven uit de samenleving en deze indien nodig op passende wijze ondersteunen.

5. Toelichting Investeringskosten

De totale kosten voor de renovatie en uitbreiding bedragen € 680.590. Hiervan is ongeveer € 400.000 bestemd voor de renovatie.

Financiering

Bijgevoegd is de investeringsbegroting van de stichting. Hierin staat hoe de stichting de renovatie / nieuwbouw wil financieren.

Exploitantiebegroting

De stichting heeft een exploitatiebegroting bijgevoegd. Hieruit blijkt dat de baten - de lasten ruimte bieden voor de aflossingsverplichting van een lening van € 250.000 looptijd 20 jaar. De exploitatiebegroting is sluitend.

De baten bestaan uit huurinkomsten van Jong Nederland, Het Rovertje, de Triolier en collega verenigingen. Verder zal de schaakvereniging vanaf 2023 gebruik maken van het Anker (40 avonden per jaar). Met PSW is er een huurovereenkomst van 5 jaar gesloten met een optie tot verlenging met 5 jaar. Met de werkgroep Offenbeek Ontmoet hoopt de stichting in 2022 concrete afspraken te kunnen maken over de huur van het Anker. Verder heeft zich nog een aantal geïnteresseerde partijen gemeld. Omdat er met deze partijen nog geen concrete afspraken zijn gemaakt, zijn deze buiten de exploitatiebegroting gelaten.

Mogelijkheden stimuleringslening duurzaamheid

Binnen de gemeentelijke stimuleringsregeling duurzaamheid is een lening van maximaal € 25.000 mogelijk. Deze kan via de reguliere weg, op basis van offertes, worden aangevraagd. Echter de rente van deze lening bedraagt 1,5 %. Bij een gemeentelijke lening gaan we uit van de BNG rente van 0,77 %. Het is voor de stichting daarom voordeliger als we de duurzaamheidslening niet inzetten.

Naast deze stimuleringslening zijn er vanuit duurzaamheid geen mogelijkheden. Het duurzaamheidsbudget is bestemd voor bepaalde thema's en met de in de begroting geraamde uitvoering in 2022 geheel belegd. Mbt de besteding van het duurzaamheidsbudget was door de raad gegeven dat het is bedoeld als aanjaag- en procesbudget is, niet voor investeringen in gebouwen.

Mogelijkheden voor een lening bij de gemeente

We voeren een terughoudend beleid (nee, tenzij..) voor wat betreft het verstrekken van leningen, borgstellingen en garanties. Immers, het optreden als bankier is geen primaire taak van de gemeente. In de bijlage hebben wij het verzoek van de stichting getoetst aan de voorwaarden uit de nota treasury. Het verzoek voldoet aan deze voorwaarden.

Inhoudelijke Afweging

In de nota treasury, artikel 3, staat dat het college handelt binnen de door de raad vastgestelde kaders van beleid en begroting. In dit geval toetsen we aan het accommodatiebeleid.

Accommodatiebeleid

De belangrijkste inhoudelijke voorwaarden uit het accommodatiebeleid zijn multifunctioneel gebruik, toekomstbestendigheid, duurzaamheid en toegankelijkheid.

Toekomstbestendigheid

- Jong Nederland is de hoofdgebruiker van het Anker. De afgelopen 7 jaar is de vereniging wat betreft ledenaantal licht gegroeid. Het aantal vrijwilligers is stabiel. Dr. Krimp laat de komende jaren een daling van 20 % zien (dr Krimp is een module van Huis vd Sport die de gevolgen van vergrijzing vertaalt voor verenigingen). De vereniging wil dit opvangen door actieve werving van leden, opstart minoren (4-6 jaar), senioren behouden door het bieden van een aantrekkelijke ruimte, opstart veteranen afdeling van oud leden. Verder wil de stichting de accommodatie beter geschikt maken voor multifunctioneel gebruik.

Multifunctioneel gebruik

- Zie kopje exploitatiebegroting. Hier leest u dat meerdere organisaties gebruik maken van het Anker.

Duurzaamheid

- In het projectplan zijn energiebesparende maatregelen meegenomen in de vorm van isolatie en zonnepanelen.

Toegankelijkheid

- Realisatie van een minder validen toiletgroep is onderdeel van de plannen.

Uitbreiding van maatschappelijk vastgoed

- In het accommodatiebeleid staat dat we met gemeentelijke middelen geen uitbreiding van maatschappelijk vastgoed faciliteren. De totale investeringskosten bedragen € 680.590. Van dit bedrag is € 400.000 nodig voor de renovatie. Het overige deel van de kosten is voor de uitbreiding.

Voorstel op basis van het accommodatiebeleid

- Wanneer we strikt naar het accommodatiebeleid kijken, zouden we de uitbreiding buiten beschouwing moeten laten. En zou ons bijdrage in verhouding moeten staan tot de renovatie kosten van ongeveer € 400.000.
- De basisgedachte in het accommodatiebeleid is dat gemeente en verenigingen samen aan zet zijn. Na de investeringssubsidie van € 100.000 resteert er nog een bedrag van € 300.000 aan renovatiekosten. Het voorstel is hiervan de helft, € 150.000 te faciliteren met een lening van de gemeente.

Nieuw voor oud

- Als er sprake is van nieuw in de plaats voor oud zou dat reden kunnen zijn om onze bijdrage te relateren aan de totale kosten (renovatie en uitbreiding).
- Er liggen kansen om de open inloop activiteiten van Offenbeckerhof op termijn te verplaatsen naar het Anker. Een natuurlijk moment hiervoor is 2027. Dan loopt de overeenkomst voor Offenbeckerhof af. We hebben de coördinatoren van Offenbeckerhof gevraagd om met de stichting het Anker te bespreken of het Anker, na renovatie en uitbreiding, geschikt is voor de open inloop activiteiten. Dit is het geval. Echter op dit moment maakt de BSO gebruik van de betreffende ruimte. Het verplaatsen van de activiteiten van Offenbeckerhof naar het Anker maakt dat we voor de BSO een andere oplossing moeten zoeken.
- Als het lukt de activiteiten Offenbeckerhof te verplaatsen naar het Anker dan is er sprake van nieuw voor oud. In dat geval zouden we de lening kunnen relateren aan de gehele investering van € 680.590 en zou een lening van €250.000 passend kunnen zijn. Op dit moment is deze ontwikkeling een kans die nog niet verder is uitgewerkt.

Oproep van stichting het Anker om snelle duidelijkheid

Stichting het Anker heeft kenbaar gemaakt dat het graag zo snel mogelijk duidelijkheid wil over een lening van de gemeente. Gezien oplopende bouwkosten. Als dit betekent dat een lening van € 250.000 niet mogelijk is omdat we nieuw voor oud niet hebben uitgewerkt dan gaat de voorkeur van de stichting uit naar snelheid: een lening van €150.000 gerelateerd aan de renovatiekosten. Voor de stichting is er dan duidelijkheid. Ze kunnen dan verder met het verkrijgen van het restant bedrag via andere wegen.

Voorstel

Op basis van bovenstaande argumenten het principe besluit nemen om een lening van € 150.000 te verstrekken aan stichting het Anker. Instemmen met het voorstel van de stichting voor een annuïtaire lening van € 150.000 met een aflossing over 20 jaar. We hanteren het BNG rentetarief van 0,77 %, (BNG, 06/01/2022) en vragen om een hypothecaire zekerheid. Dit voorstel is afgestemd met de stichting. Zij kunnen hiermee instemmen. De stichting gaat de uitdaging aan om de resterende € 100.000 via andere weg te verkrijgen. Inmiddels heeft een zakelijke partij kenbaar gemaakt te willen participeren in het project met maximaal het ontbrekende bedrag. Onder de voorwaarde dat de gemeente Beesel de lening van € 150.000 verstrekt en er een gedeelde eerste hypothecaire zekerheid verleend kan worden.

6. Visie Blij in Beesel

Blij in Beesel is de rode draad voor ons werken. We werken samen met onze inwoners, organisaties en verenigingen. We willen aansluiten bij initiatieven uit de samenleving en deze indien nodig op passende wijze ondersteunen. Een van de mogelijkheden voor ondersteuning is het verstrekken van een investeringssubsidie en stimuleringslening duurzaamheid.

7. Integrale afstemming

a. Collegeprogramma

b. Financieel

Geld lenen kost de gemeente op dit moment niets. Er is sprake van een negatieve rente waardoor geld doorlenen zelfs geld oplevert. Dit geldt echter voor de korte termijn, < 5 jaar. Het is verder twijfelachtig of dit reden kan zijn een lening te verstrekken. Leningen verstrekken zonder inhoudelijke afweging heeft het risico van precedënten. Om deze reden is het verzoek van stichting het Anker beoordeeld aan de hand van het accommodatiebeleid.

Bij het verstrekken van een lening gaan we uit van het BNG tarief, 077% (BNG, 06/01/2022), waarbij jaarlijks wordt afgelost (20 jaar). Verder vragen we een hypothecaire zekerheid. Inmiddels heeft een zakelijke partij kenbaar gemaakt te willen participeren in het project met maximaal het ontbrekende bedrag. Onder de voorwaarde dat de gemeente Beesel de lening van € 150.000 verstrekt en er een gedeelde eerste hypothecaire zekerheid verleend kan worden. Gezien de WOZ waarde, € 342.000 in 2021 is deze gedeelde hypothecaire zekerheid verantwoord(op dit moment rust er geen hypotheek op het pand).

In de financiële verordening artikel 9 .6 lid a en b staat dat het college de raad vooraf informeert en pas een besluit neemt nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen voor zover het betreft niet bij begroting vastgestelde afzonderlijke verplichtingen inzake: investeringen die naar het oordeel van het college politiekgevoelig zijn, en het verstrekken van leningen, waarborgen en garanties groter dan € 50.000.

c. Juridisch

Staatssteun: Ook bij het verstrekken van leningen kan er sprake zijn van staatssteun. Maar wanneer we de lening verstrekken onder de voorwaarden zoals hierboven omschreven, is hier geen sprake van. De rente die we vragen, is marktconform en wordt niet vergoed. De looptijd wijkt niet af van het gebruikelijke. Daarnaast vragen we ook een zekerheid die in de markt gebruikelijk is. Onder deze voorwaarden is het verstrekken van een lening geen staatssteun, en hoeft dus ook niet gemeld te worden.

We vragen een externe partij de lening overeenkomst voor ons op te stellen. De kosten dekken we uit budget voor juridisch advies.

Publiek belang

Op grond van de wet Fido en het treasurystatuut van de gemeente Beesel kunnen we alleen een lening verstrekken aan een organisatie met Publiek belang. Stichting het Anker is eigenaar van het gebouw van Jong Nederland. In mei 2020 zijn de statuten van de stichting aangepast. Hiermee is de doorontwikkeling van het Anker tot brede maatschappelijke voorziening formeel vastgelegd. Onder het kopje exploitatiebegroting en multifunctioneel gebruik is ook inzichtelijk gemaakt welke andere maatschappelijke organisaties gebruik maken van het Anker. Jong Nederland, Het Roversvriendje, de Triolier en collega verenigingen (jeugdcarnaval, muziekverenigingen, jeugdverenigingen) maken gebruik van het Anker. Verder zal de schaakvereniging vanaf 2023 gebruik maken van het Anker (40 avonden per jaar). Met PSW is er een huurovereenkomst van 5 jaar

gesloten met een optie tot verlenging met 5 jaar. Met de werkgroep Offenbeek Ontmoet hoop de stichting in 2022 tot concrete afspraken te komen. Dit brede maatschappelijke gebruik maakt dat we aan de raad kunnen vragen de stichting aan te wijzen als publiek belang. We leggen dit voor aan de raadsvergadering van mei.

- d. Risico's
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)

8. Toegankelijkheid

In het plan is realisatie van een minder validen toiletgroep meegenomen.

9. Duurzaamheid

In het projectplan zijn energiebesparende maatregelen meegenomen in de vorm van isolatie en zonnepanelen.

Bijlagen

Toets van het verzoek aan de nota treasury
Verzoek voor een lening
projectplan Anker
Investeringsbegroting
Exploitatiebegroting
Afwijzing rabobank
Afwijzing Abn Amro
Lijst Sponsors

De toezeggingen van Oranje fonds, Straatenfonds, Henrdix stichting, VSB Fons en uitgifte lijstfamilie certificaten zijn in ons bezit maar niet bij dit BBV gevoegd.