

**Notitie ter informatie voor commissie / raad**

Onderwerp:	Consequenties van de aankoop van het gebouw van CC de Pas
Portefeuillehouder:	de heer R.E.S. van Moorselaar

Heesch, 19 juni 2020

Kennisnemen van:

De consequenties van aankoop van het gebouw van CC de Pas, als we gebruik maken van ons voorkeursrecht voor koop van het gebouw.

Inleiding

Tijdens de Commissievergadering Maatschappelijke Zaken op 9 juni j.l. zijn twee raadsvoorstellen voor de toekomst van DNI besproken.

Voor wat betreft het voorstel over de scenario's voor de toekomst van DNI heeft de Commissie aangegeven, dat scenario's nog niet voldoende onderzocht zijn en de verschillen tussen de scenario's duidelijk in beeld moeten worden gebracht, voordat de Raad kan besluiten over de keuze van een scenario.

Daarnaast gaat de Commissie de Raad voorstellen in te gaan op het aanbod van het bestuur van Stichting De Pas om het onroerend goed van Stichting de Pas te kopen overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 onder 9 in de akte van levering.

Het college heeft de uitkomst van de commissievergadering besproken en besloten om het bestuur van De Pas een brief te sturen met een drietal vragen. In de bijlage vindt u deze brief en ook het antwoord van het bestuur van Stg De Pas hierop.

In deze notitie worden de consequenties van uw voornemen voor de aankoop van het gebouw in beeld gebracht, voor zover we dat nu kunnen. Het is belangrijk te vermelden dat onderstaande inventarisatie in zeer korte tijd is samengesteld en dat deze mogelijk nog omissies kan bevatten. Met deze notitie willen we u wat meer houvast bieden in het dossier DNI.

Incidentele en structurele kosten die direct samenhangen met de aankoop

	Incidenteel/Investering	Structurele kosten per jaar
a. Aankoop gebouw incl. bijkomende kosten	877.500,-	
b. Afschrijvingskosten (o.b.v. 23 jaar)		38.152,-
c. Stopzetting bijdrage rente en aflossing lening		- 24.466,-
Financiële consequenties	877.500,-	13.686,-

a. Aankoopkosten gebouw

De aankoopprijs van het gebouw bedraagt volgens de berekening in artikel 11 lid 9 in de akte van levering **€ 875.000,-**

Dit bedrag is opgebouwd uit een basis van € 680.000,- met een berekende index vanaf 2004.

Het bedrag moet definitief worden bepaald op de datum van verkoop. Daarnaast moet rekening



worden gehouden met ± € 2.500,- notaris- en kadasterkosten. Er is geen sprake van fiscale consequenties (btw, overdrachtsbelasting).

b. Kapitaallasten en stopzetting bijdrage in rente en aflossing Svn-lening

De aankoopkosten dienen volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) te worden geactiveerd. Gevolg zijn structurele afschrijvingslasten van ± € 38.152,- per jaar. Hier staat tegenover dat de jaarlijkse vergoeding voor rente en aflossing aan Stg. De Pas stopgezet wordt, dit is een bedrag van € 24.466.

c. Vereniging van eigenaren (Vve)

Stichting De Pas is samen met de gemeente lid van de Vereniging van Eigenaren (Vve). Aandeel gemeente 55% en aandeel Stg De Pas 45%. Het lidmaatschap van Stg de Pas eindigt bij verkoop van het gebouw. Na de aankoop is opheffen van de Vve niet noodzakelijk. De Vve heeft sinds 2004 een reservefonds voor groot onderhoud gevormd voor o.a. onderhoud aan de gevel, het dak, lift etc.. De hoogte van deze reservering is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan. Stg de Pas heeft geen recht op terugbetaling van haar bijdragen. Het reservefonds (stand ultimo 2019: € 246.883,-) blijft dus behouden en kan worden ingezet voor toekomstig groot onderhoud.

Overige consequenties aankoop gebouw

Als de gemeente eigenaar is van het gebouw dient op toekomstige verbouwingen / aanpassingen van het gebouw te worden geactiveerd. Deze afschrijvingskosten drukken op de jaarlijkse gemeentelijke exploitatie waarvoor structurele dekkingsmiddelen beschikbaar moeten zijn.

Ter indicatie: een investering van € 1.000.000 betekent een jaarlijkse afschrijvingslast van € 40.000,-.

Als Stg de Pas eigenaar is/blijft kunnen de verbouwingskosten incidenteel worden gedekt en dus ten laste worden gebracht van de reserve.

Afrekening inzake aankoop versus verkoop

Bij het passeren van de akte zal er een afrekening plaatsvinden.

Uit een eerste inventarisatie betreft dit:

- *Aflossing restant geldlening Stg de Pas aan Svn*
Stg de Pas dient met de ontvangen middelen van de verkoop de restant lening per datum overdracht in één keer af te lossen, het gebouw is onderpand. Ultimo 2019 was de restantlening € 284.265. Er is geen boeterente verschuldigd. Naar alle waarschijnlijkheid kan de aflossing bij de overdracht bij de notaris direct verrekend worden.
- *Verrekening van de zakelijke lasten*
Bij het passeren van de akte zullen de zakelijke eigenaarslasten (OZB, rioolheffing en waterschapslasten) voor de periode datum aankoop gebouw t/m 31-12-2020 doorberekend worden aan de gemeente.
Raming: pm
- *Te veel betaalde vergoeding aan Stg De Pas voor rente en aflossing Svn-lening*
Eind april 2020 heeft de gemeente voor het jaar 2020 reeds de volledige vergoeding voor rente en aflossing (€ 24.466,-) uitbetaald. Er zou een terugbetaling moeten plaatsvinden over de periode van het moment van overdracht tot 31-12-2020. Bij overdracht per 1 augustus 2020 betreft het een bedrag van globaal € 10.194,-.

➤ **Betalingsachterstand Stg De Pas inzake bijdrage aan de Vve**
Stg De Pas heeft een betalingsachterstand aan de Vve. De maandelijkse bijdrage van € 6.927,- is sinds april niet meer betaald. Bij de overname van het gebouw dient een afrekening plaats te vinden met de Vve, waarbij ook de betalingsachterstand waarschijnlijk verrekend kan worden met de koopsom.

➤ **Groot onderhoud binnenzijde o.b.v. gemeenschapshuizenbeleid doorbelasten aan Stg De Pas**

Door Stg de Pas is een voorziening gevormd voor binnenonderhoud met een levensduur korter dan 20 jaar. De hoogte van deze voorziening is ultimo 2019 € 249.833,- (bron: concept-jaarrekening 2019 Stg De Pas). Bij overname van het gebouw door de gemeente zal de gemeente ook voor dit onderhoud een voorziening moeten vormen, die de toekomstige verplichtingen afdekt.

Op basis van het gemeenschapshuizenbeleid komt het groot onderhoud ten laste van Stg. de Pas. Om te blijven voldoen aan het gemeenschapshuizenbeleid zijn er twee opties:

1. Stg de Pas draagt de voorziening over naar de gemeente door het saldo van de opgebouwde voorziening in minder te brengen op het aankoopbedrag. Hierover zou consensus moeten plaatsvinden met Stg De Pas.
2. Indien Stg De Pas niet instemt met overheveling van de opgebouwde voorziening naar de gemeente dan heeft dit tot gevolg dat de gemeente een nieuwe voorziening moet opbouwen vanaf 0. Dit betekent dan een minimale extra financiële last voor de gemeente van € 249.833,- (zie onderstaande risico).

Risico hoogte voorziening binnenonderhoud:

De hoogte van de voorziening moet volgens het BBV gebaseerd zijn op een actueel onderhoudsplan (ten hoogste 5 jaar oud). Het is niet bekend of het Meerjarenonderhoudsplan van Stg De Pas voldoet aan de normen van het BBV.

Doorberekening exploitatiekosten / huur in toekomstige situatie

Uitgangspunt van het gemeenschapshuizenbeleid is dat kosten voor beheer, exploitatie en (groot) onderhoud voor rekening van het gemeenschapshuis en dus de Stichting zijn. Na aankoop van het gebouw dienen de kosten voor beheer, exploitatie en onderhoud aan de stichting te worden doorbelast. Het betreft:

1. De gebruikerslasten voor de huisvesting die worden doorberekend op basis van werkelijke kosten

Hierbij valt te denken aan (niet uitputtend): schoonmaak- en reinigingskosten, gas, water en electra, het gebruikersdeel van de belastingen (OZB, riool, waterschapslasten etc.), onderhoudsabonnementen e.d. Het voorstel is deze kosten op basis van werkelijke kosten door te berekenen, vergelijkbaar met de wijze waarop de Vve dit op dit moment ook doet.

2. De eigenaarslasten, die worden doorbelast door middel van een huurbedrag

Dit betreft (niet uitputtend): verzekering, OZB eigenaar, rioolrechten eigenaar, groot onderhoud buiten en binnen. De kosten worden doorbelast middels een huur met een jaarlijkse indexatie. De BTW-consequenties moeten nog worden afgestemd met de belastingdienst.

De reservering en de kosten voor inventaris blijven bij Stichting De Pas. Voor een overzicht van de kosten te verrekenen door middel van huur en/of op basis van werkelijke kosten, zie onderstaand overzicht.

Het is belangrijk te realiseren dat de genoemde bedragen een indicatie zijn, bij het opstellen van de huurovereenkomst dient een exacte berekening te worden gemaakt.

Voorlopige berekening doorbelasting van gebruikers- en eigenaarslasten

Kostensoort	Raming incl. btw
Gas/electra/water (o.b.v. begroting Vve 2020)	47.120,-
Verzekering (opstal en glas) (o.b.v. begroting Vve 2020)	6.131,-
Zuiveringsheffing (o.b.v. begroting Vve 2020)	593,-
Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten (o.b.v. begroting Vve 2020)	3.472,-
Div onderhoudsabonnementen (lift, brandmeldinstallatie, schuifdeuren, dak) (o.b.v. begroting Vve 2020)	5.876,-
Begeleiding / uitvoering onderhoud gebouw buiten (o.b.v. begroting Vve 2020)	2.405,-
Begeleiding / uitvoering onderhoud gebouw binnen	pm
Overige klein onderhoud gemeenschappelijke ruimte (o.b.v. begroting Vve 2020)	1.603,-
Reservering onderhoudsfonds onderhoud buiten (o.b.v. begroting Vve 2020)	13.833,-
Reservering groot onderhoud binnen (bron: concept-jaarrekening 2019 Stg De Pas (actualiteit OH-plan onbekend). Daarnaast kan de hoogte van deze doorberekening nog beïnvloed worden als geen verrekening plaatsvindt van de opgebouwde voorziening per datum overdracht.	13.000,-
Overige kosten (o.a. overige verzekeringen, eigenaarsdeel OZB/rioolrecht/waterschaplasten,	Pm
Voorlopig excl. pm-posten	94.033,-

Aandachtspunt:

- De jaarlijkse subsidie van afgerond € 110.000,- betreft uitsluitend een subsidie voor het niet kostendekkend kunnen exploiteren van het theater. Deze mag formeel niet worden ingezet voor een tekort op de exploitatie.

Vervolg

Om de besluitvorming over de raadsvoorstellen voor DNI mogelijk te maken, moeten nog een aantal acties worden ondernomen en stappen worden gezet. Het betreft:

1. Vervolgstappen voor de aankoop van het pand

	Actie	Datum gereed
1.	Aangetekende brief versturen voor 1 juli voor daadwerkelijke acceptatie.	26 juni
2.	Overleg met DNI over de onderdelen / kosten die direct verrekend kunnen worden tijdens de verkoop	1 juli
3.	Bepalen financiële consequenties voor DNI: Exacte bepaling huurprijs (dit zal een voorlopige huurprijs worden. Zeker als het	1 augustus

	onderhoudsplan voor het binnenonderhoud opnieuw moeten worden opgesteld als de overdracht van de voorziening niet gebeurt en/of het onderhoudsplan niet voldoet aan de eisen van het bbv qua actualiteit	
4.	Voorbereidingen voor de overdracht	1 augustus
5.	Overleg over BTW-berekening met de belastingdienst	30 augustus
6.	Inhuur externe expertise voor fiscale consequenties en/of juridische bijstand. De kosten hiervan worden achteraf via de Burap verantwoord.	30 augustus

2. Acties ten behoeve van raadsbesluit over scenario's voor de toekomst DNI

	Actie	Datum gereed
1..	Beoordelen van Variant B van de Businesscase, genoemd in scenario 2	30 augustus
2.	Maken overzicht overeenkomsten / verschillen tussen diverse scenario's	30 augustus
3.	Uitwerken van het voorgestelde investeringsbedrag van € 2,5 miljoen (excl. BTW) in overleg met DNI, Laride en gemeente	30 augustus
4.	Check of toestaan van commerciële horeca niet in strijd is met de Wet Markt en Overheid. Mogelijk kan een gesprek tussen de KHB, DNI en de gemeente wat meer inzicht geven in het standpunt van horeca Bernheze.	30 augustus

Als eind augustus alle acties zijn uitgevoerd en een onderbouwing voor het investeringsbedrag beschikbaar is, kan in de raadsvergadering van oktober 2020 een definitieve beslissing worden genomen. Door de vakantieperiode is de raadsvergadering van september niet haalbaar.

Om dit te realiseren zullen we de komende maanden frequent contact moeten hebben met het bestuur en directie van DNI.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Brief van college aan bestuur DNI
- Antwoordbrief DNI 17-06-2020
- Concept Jaarrekening Stg De Pas 2019