



# GEMEENTE BOEKEL

## VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 27 mei 2014
- Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : Strategisch advies Nia Domo
- 

### Samenvatting

De Wijkplaats heeft opdracht gekregen om onderzoek te doen naar een duurzame, gezonde, realistische en toekomstbestendige visie voor Nia Domo. In het rapport 'Een nieuwe toekomst voor Nia Domo' zijn een drietal scenario's toegelicht.

1. Faillissement  
Een mogelijkheid is om zowel de stichting als de BV failliet te laten gaan.
2. Afbouwscenario  
Nia Domo wordt nog tien jaar met beperkte middelen geëxploiteerd. Daarna wordt de locatie herontwikkeld tot 'Residence Nia Domo'. Een hoogwaardig wooncomplex in het centrum van Boekel.
3. Doorstartscenario  
Nia Domo wordt gezien als centrum voor ontmoeting, ontspanning en (persoonlijke) ontwikkeling waar cultuur, educatie en eventueel (paramedische) zorg de toon zetten en waar het verdiend wordt met horeca en (vaste) verhuur.

Het doorstartscenario wordt als meest wenselijk scenario gezien. In het doorstartscenario komen de operationele taken van Nia Domo bij de dagelijkse leiding te liggen. De dagelijkse leiding bestaat uit twee of drie ondernemers die tevens huurder zijn van onderdelen van Nia Domo. Het bestuur van Stichting Nia Domo heeft in dit scenario geen operationele taken meer, maar is bewaker van het concept in de lijn van het advies van De Wijkplaats.

Om dit scenario verder uit te werken wordt voorgesteld een werkgroep aan te stellen. Deze werkgroep gaat een samenwerkingsplan opstellen met 1 januari 2015 als startpunt. Dit plan dient uit te gaan van de ondernemingsplannen voor de afzonderlijke onderdelen (horeca, cultuur en eventueel zorg) waarop de te selecteren ondernemers daadwerkelijk aanspreekbaar zijn. Om het doorstartscenario tot een succes te maken heeft De Wijkplaats drie strategische adviezen geformuleerd.

1. Overname vastgoed Nia Domo door gemeente.  
Om een herstart te maken is het nodig dat er schoon schip wordt gemaakt. Daarvoor is het nodig de huidige schulden te saneren. Voorgesteld wordt dit op de volgende wijze uit te voeren:

Stap 1: verwerven eigendom en overnemen schulden door gemeente Boekel

- Gemeente Boekel verwerft vastgoed van Stichting Nia Domo voor € 1.
- Het personeel van de BV gaat over naar Stichting Nia Domo.
- Gemeente Boekel verwerft de aandelen van de BV Nia Domo eveneens voor € 1.
- Het vastgoed wordt gewaardeerd voor € 750.000 op de balans van de gemeente en in 20 jaar afgeschreven.

Stap 2: herfinanciering van leningen

- Gemeente Boekel herfinanciert de lening van de Rabobank bij BNG voor € 750.000.
- Met deze lening lost de gemeente de totale schuld bij de Rabobank af zonder boeteclausule. De jaarlijkse financierings- en eigenaarslasten van de gemeente Boekel bedragen dan € 109.000.

Stap 3: terug verhuren van vastgoed aan exploitant Nia Domo (stichting)

- In de overeenkomst met Fides wordt geregeld dat Fides de huur voor de basement ad. € 23.500 overmaakt aan Stichting Nia Domo.
- De gemeente Boekel sluit een huurovereenkomst met Stichting Nia Domo van € 132.500 (€ 109.000 + € 23.500) met indexering.

2. Nia Domo aanwijzen als lokaal knooppunt voor ontspanning, ontmoeting en (persoonlijke) ontwikkeling.

Clustering van voorzieningen is gewenst uit oogpunt van samenwerking en synergie. Een knooppunt voor cultuur en (persoonlijke) ontwikkeling ontbreekt nog. Nia Domo kan dit knooppunt vormen. Cultuur en educatie zorgen voor reuring en aanloop voor Nia Domo. De (vaste) verhuur en horeca worden hiermee aangejaagd, die vervolgens weer voor financieel draagvlak van het concept zorgen.

3. Het maatschappelijk vastgoedbeleid herzien.

Voorgesteld wordt om een overzicht van de eigenaarskosten en de marktwaarde van de maatschappelijke gebouwen te maken. Met behulp van dit overzicht kan een grondslag worden gekozen om eventueel een huurtarief in rekening te brengen bij de gebruikers.

**Voorgesteld besluit:**

1. Kennis te nemen van het strategisch advies van De Wijkplaats.
2. Te kiezen voor het doorstartscenario en Nia Domo aan te wijzen als lokaal knooppunt voor ontspanning, ontmoeting en (persoonlijke) ontwikkeling.
3. Het vastgoed van Nia Domo per 1 januari 2015 over te nemen zoals beschreven in dit raadsvoorstel.
4. Een werkgroep aan te stellen die een samenwerkingsplan opstelt met 1 januari 2015 als startdatum voor de operationele uitvoering van dit plan.
5. Een gemeentelijk vastgoedbeleid te ontwikkelen waarbij de marktwaarde en eigenaarskosten van de gemeentelijke gebouwen zichtbaar wordt gemaakt.

---

**Inleiding / probleemstelling:**

Op 12 december 2013 heeft uw raad aangegeven niet overtuigd te zijn geraakt van het aangepaste ondernemingsplan van Nia Domo. Tevens was er niet de overtuiging dat het verstrekken van een aanvullende geldlening tot een gezonde exploitatie van Nia Domo leidt.

Door enkele partijen is in deze vergadering voorgesteld om een strategisch adviestraject te starten dat moet leiden tot een toekomstbestendige en realistische strategie voor Nia Domo. Daarnaast moet de eigendomssituatie van Nia Domo in het adviestraject nader onderzocht worden.

Het college heeft in overleg met alle fracties voor dit strategisch adviestraject een opdrachtformulering opgesteld. De conclusies en aanbevelingen van het strategisch adviestraject worden in dit voorstel ter besluitvorming aan u voorgelegd.

### **Relatie met eerdere besluitvorming:**

Uw raad heeft op 27 juni 2013 besloten een geldlening van € 93.000 aan Nia Domo te verstrekken. Eén van de voorwaarden was dat Nia Domo een ondernemingsplan opstelt om een duurzame en gezonde exploitatie te realiseren.

Op 12 december 2013 heeft uw raad uitgebreid gesproken over het ondernemingsplan van Nia Domo. Uw raad is niet overtuigd geraakt van het ondernemingsplan. Om tot een oplossing te komen hebben enkele partijen voorgesteld om een strategisch adviestraject te starten.

Op 21 januari 2014 heeft het college besloten om De Wijkplaats opdracht te geven voor dit strategisch adviestraject.

### **Beoogd resultaat en argumenten:**

De Wijkplaats heeft opdracht gekregen om onderzoek te doen naar een duurzame, gezonde, realistische en toekomstbestendige visie voor Nia Domo. In het rapport 'Een nieuwe toekomst voor Nia Domo' zijn een drietal scenario's toegelicht. Het rapport is als bijlage 1 toegevoegd.

#### **1. Faillissement**

Een mogelijkheid is om zowel de stichting als de BV failliet te laten gaan. In het rapport van De Wijkplaats staat aangegeven hoe dit proces tot uitvoer gebracht kan worden. Het komt er op neer dat de gemeente de laatste in de rij is als het gaat om preferente schuldeisers.

Bij faillissement moet de gemeente de garantstelling ad. € 173.000 aan de Rabobank betalen. Daarnaast staan op de balans van de gemeente een tweetal componenten gewaardeerd per 1 januari 2014:

- Renovatie podiumzaal	€ 121.865
- Afskoop huurovereenkomst	€ 635.005

Bij een faillissement zal dit bedrag door de gemeente afgeboekt moeten worden. Tevens wordt de onlangs verstrekte lening aan Nia Domo ad. € 93.000 niet afgelost. Zowel het afwaarderen van de boekwaarde als het niet terug ontvangen van de reeds verstrekte lening wordt ten laste gebracht van het resultaat van de jaarrekening 2014.

In totaal bedragen de kosten voor de gemeente bij een faillissement van Nia Domo:

- Garantstelling lening Rabobank:	€ 173.000
- Boekwaarde renovatie podiumzaal:	€ 121.865
- Boekwaarde afskoop huurovereenkomst:	€ 635.005
- Niet terug ontvangen verstrekte lening:	€ 93.000

---

<b>Totaal</b>	<b>€ 1.022.870</b>
---------------	--------------------

Het resultaat van een faillissement is daarnaast een leeg gebouw in het centrum van Boekel zonder zeggenschap van de gemeente. Eventueel kan de gemeente na faillissement een poging doen om het pand aan te kopen. Er is echter geen enkele zekerheid dat dit lukt. Gezien bovenstaande financiële en ruimtelijke consequenties wordt een faillissement van Nia Domo niet als wenselijk beschouwd.

#### **2. Afbouwscenario**

Naast een faillissement wordt in het rapport van De Wijkplaats ook een 'afbouwscenario' toegelicht. In dit scenario wordt Nia Domo nog tien jaar met beperkte middelen geëxploiteerd. Daarna wordt de locatie herontwikkeld tot 'Residence Nia Domo'. Een hoogwaardig wooncomplex in het centrum van Boekel. Zowel maatschappelijk als zakelijk gezien biedt het doorstartscenario, dat hierna wordt toegelicht, echter meer mogelijkheden. Tevens zal hier lokaal meer draagvlak voor zijn. Daarnaast heeft uw raad eerder aangegeven de functie van een gemeenschapshuis in Nia Domo te willen behouden.

### 3. Doorstartscenario

In het doorstartscenario wordt Nia Domo gezien als centrum voor ontmoeting, ontspanning en (persoonlijke) ontwikkeling waar cultuur, educatie en eventueel paramedische zorg de toon zetten en waar het verdiend wordt met horeca en verhuur. Missie van Nia Domo in dit scenario is als gemeenschapshuis bijdragen aan een gastvrije en actieve gemeente. In deze missie representeert de horecafunctie het 'gastvrije' en de culturele functie het 'actieve'.

Het doorstartscenario wordt als meest wenselijk scenario gezien. Om het doorstartscenario tot een succes te maken heeft De Wijkplaats drie strategische adviezen geformuleerd.

#### *Advies 1. Wijkplaats -> Overname vastgoed Nia Domo*

Om een herstart te maken is het nodig dat er schoon schip wordt gemaakt. Daarvoor is het nodig de huidige schulden te saneren. Voorgesteld wordt dit op de volgende wijze uit te voeren:

Stap 1: verwerven eigendom en overnemen schulden door gemeente Boekel

- Gemeente Boekel verwerft vastgoed van Stichting Nia Domo voor € 1.
- Het personeel van de BV gaat over naar Stichting Nia Domo.
- Gemeente Boekel verwerft de aandelen van de BV Nia Domo eveneens voor € 1.
- Het vastgoed wordt gewaardeerd voor € 750.000 op de balans van de gemeente en in 20 jaar afgeschreven.

Stap 2: herfinanciering van leningen

- Gemeente Boekel herfinanciert de lening van de Rabobank bij BNG voor € 750.000.
- Met deze lening lost de gemeente de totale schuld bij de Rabobank af zonder boeteclausule. De jaarlijkse financierings- en eigenaarslasten van de gemeente Boekel bedragen dan € 109.000.

Stap 3: terug verhuren van vastgoed aan exploitant Nia Domo (stichting)

- Op dit moment betaalt Fides een huursom ad. € 23.500 aan de gemeente. Om duidelijkheid te creëren en Nia Domo ook financieel te benaderen als één pand wordt voorgesteld om de huur van Fides op te nemen in de nieuwe huurovereenkomst die de gemeente afsluit met Stichting Nia Domo. In dat geval ontvangt de stichting € 23.500 aan huurpenningen van Fides. Deze huuropbrengst wordt vervolgens verrekent in de huur die de stichting aan de gemeente moet betalen. Het risico van leegstand komt daarmee bij de stichting te liggen.
- De gemeente Boekel sluit een huurovereenkomst met Stichting Nia Domo van € 132.500 (€ 109.000 + € 23.500) met indexering. Indien het pand wordt verhuurd en aan de betalingsverplichtingen wordt voldaan is het rendement voor de gemeente Boekel vanaf 2015 positief.

Uw raad wordt geadviseerd om Nia Domo aan te kopen. Dit gaat in tegen de beleidsrichting om gemeentelijk vastgoed af te stoten en langlopende schulden af te bouwen. Gezien de huidige financiële situatie van Nia Domo, de mogelijkheid om hiermee de schulden te saneren en het voorkomen van een faillissement wordt u toch geadviseerd om het eigendom van Nia Domo over te nemen.

#### *Advies 2. Wijkplaats -> Toekomstscenario Nia Domo*

In het doorstartscenario wordt Nia Domo gezien als centrum voor ontmoeting, ontspanning en (persoonlijke) ontwikkeling waar cultuur, educatie en eventueel (paramedische) zorg de toon zetten.

Clustering van voorzieningen is gewenst uit oogpunt van samenwerking en synergie. Dit uitgangspunt is door uw raad vastgesteld in de strategische visie 2025. Voor zorg & welzijn en binnen- en buitensport heeft reeds een clustering plaatsgevonden. Voor onderwijs en opvang richt de gemeente zich op integrale kindcentra. Uw raad wordt geadviseerd om Nia Domo aan te wijzen als knooppunt van culturele en educatieve activiteiten.

Cultuur en educatie zorgen voor reuring en aanloop in Nia Domo. De (vaste) verhuur en horeca worden hiermee aangejaagd, die vervolgens weer voor financieel draagvlak van het concept zorgen. Horeca en (vaste) verhuur moeten het in dit toekomstscenario voor Nia Domo verdienen. Het gaat dan om opbrengsten uit de lunchroom, bowling, feesten, uitvaarten, vergaderingen etc. Daarnaast moet de eerste verdieping geheel of grotendeels aan vaste gebruikers/huurders verhuurd worden en eventueel een gedeelte van de begane grond.

Om dit mogelijk te maken moet het volgende veranderen:

- Meer ondernemerschap
- Meer eigenaarschap
- Meer aanbieders van diensten en activiteiten
- Meer samenwerking

In het doorstartscenario komen de operationele taken van Nia Domo bij de dagelijkse leiding te liggen. Deze dagelijkse leiding bestaat uit twee of drie personen die als ondernemer huurder zijn of worden van een gedeelte van Nia Domo:

1. Een horecaondernemer
2. Een cultuuraanbieder / -aanjager
3. Eventueel een zorgondernemer

Om dit doorstartscenario verder uit te werken wordt voorgesteld een werkgroep aan te stellen. Deze werkgroep bestaat uit de nieuw te vormen dagelijkse leiding van Nia Domo (de ondernemers) en een vertegenwoordiger uit het stichtingsbestuur Nia Domo. Om in deze startfase het concept voldoende te bewaken wordt een onafhankelijke voorzitter aangesteld.

Deze werkgroep gaat een samenwerkingsplan opstellen met 1 januari 2015 als startpunt voor de operationele uitvoering van dit plan. Dit plan dient uit te gaan van de ondernemingsplannen voor de afzonderlijke onderdelen (horeca, cultuur en eventueel zorg) waarop de te selecteren ondernemers daadwerkelijk aanspreekbaar zijn.

Dit doorstartscenario betekent een grote verandering voor de Stichting en de BV. De BV houdt op te bestaan. Het toekomstig bestuur van de Stichting Nia Domo heeft geen operationele taken meer, maar is bewaker van het concept in de lijn van het advies van De Wijkplaats. Het huidige stichtingsbestuur heeft aangegeven deze nieuwe rol uit te willen voeren (zie bijlage 3 voor gesprekverslag).

Om Nia Domo operationeel te houden in de overgangperiode (tweede helft 2014) geeft het stichtingsbestuur aan geen aanvullende gemeentelijke lening nodig te hebben. Er is echter geen ruimte voor tegenvallers. Er zullen liquiditeitsproblemen ontstaan als er bijvoorbeeld onverwacht (groot) onderhoud gepleegd moet worden of de omzet tegen valt.

### *Advies 3. Wijkplaats -> Herijking gemeentelijk beleid*

Er is in Boekel een veelheid aan locaties met een gemeenschapsfunctie. Zowel rond functies als sport en zorg als op initiatief van ondernemende verenigingen en clubs. Deze situatie is mede ontstaan door het gratis ter beschikking stellen van gemeentelijke accommodaties. Nadeel hiervan is dat er meer ruimte wordt gebruikt dan strikt noodzakelijk en de natuurlijke ontmoetingsmomenten zijn verwaterd door het grote aanbod van voorzieningen.

Er wordt geadviseerd om het gemeentelijk vastgoedbeleid voor gebouwen met een sociale en/of publieke functie te herzien. Voorgesteld wordt om een overzicht van de eigenaarskosten en de marktwaarde van de verschillende gebouwen te maken. Met behulp van dit overzicht kan een grondslag worden gekozen om eventueel een huurtarief in rekening te brengen bij de gebruikers. Hierdoor worden alle verenigingen gelijk behandeld en wordt er een einde gemaakt aan verkapte subsidies, zoals bijvoorbeeld het gratis gebruik kunnen maken van een gebouw.

## Keuzemogelijkheden:

Op basis van het rapport van De Wijkplaats wordt u geadviseerd om te kiezen voor een doorstartscenario waarbij ook het pand wordt overgenomen. In het rapport wordt echter ook gesproken over een afbouwscenario en een faillissement. Uiteraard kunt u hier als raad ook voor kiezen. De consequenties van deze scenario's zijn reeds eerder in het voorstel verwoord.

## Financiële gevolgen en dekking:

### Aankoop vastgoed Nia Domo

Het vastgoed en de aandelen van Nia Domo worden beide voor een bedrag van € 1 overgenomen. Het vastgoed wordt door de gemeente gewaardeerd op de balans van de gemeente voor het bedrag van de openstaande schulden bij de Rabobank die door de gemeente worden overgenomen, te weten € 750.000.

De gemeente Boekel herfinanciert de leningen van de Rabobank ad. € 750.000 bij de BNG. De Wijkplaats is daarbij uitgegaan van een annuïtaire lening met een looptijd van 20 jaar. Met de lening van de BNG ad. € 750.000 lost de gemeente de schuld af bij de Rabobank. Voorwaarde is dat dit gebeurt zonder boeteclausule<sup>1</sup>. De jaarlijkse financierings- en eigenaarslasten voor de gemeente bedragen dan € 109.000 zoals berekend door De Wijkplaats. Deze herfinanciering gaat in tegen het financieel beleid dat de gemeente langlopend geld wil afbouwen. Door deze stap wordt de doelstelling om onder het plafond van € 30 miljoen te komen ook minder snel behaald.

Op dit moment betaalt Fides een huursom ad. € 23.500 aan de gemeente. Om duidelijkheid te creëren en Nia Domo ook financieel te benaderen als één pand wordt voorgesteld om de huur van Fides op te nemen in de nieuwe huurovereenkomst die de gemeente afsluit met Stichting Nia Domo. In dat geval ontvangt de stichting € 23.500 aan huurpenningen van Fides. Deze huuropbrengst wordt vervolgens verrekenend in de huur die de stichting aan de gemeente moet betalen. Het risico van leegstand van deze ruimten komt daarmee bij de stichting te liggen.

De jaarlijkse lasten voor de gemeente worden gedekt door het afsluiten van een huurovereenkomst met de exploitant van Nia Domo (stichting). De Stichting betaalt jaarlijks voor het hele pand (inclusief Fides & Basement) een bedrag van:

€ 109.000	Financierings- en eigenaarslasten
€ 23.500	Fides

---

### **€ 132.500    Totaal te betalen huur aan gemeente voor totale gebouw Nia Domo**

Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De stichting moet dit bedrag zien terug te verdienen via onderverhuur aan diverse ondernemers (horeca, zorg, cultuur, etc.).

### Kosten koper

Voor de overname van het pand krijgt de gemeente te maken met kosten koper. Dit bestaat onder andere uit notaris-, en kadasterkosten en overdrachtsbelasting:

- Notaris- en kadasterkosten: € 688<sup>2</sup>.

### Fiscale consequenties bij overname pand en BV

Tenzij een goed verkregen wordt tegen BTW belaste levering is een overdracht van een goed vrijgesteld van overdrachtsbelasting voor gemeenten. Omdat de overname van het pand van Nia Domo geen belaste levering is, is deze overname vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Tevens is het voorstel getoetst aan het concept wetsvoorstel vennootschapsbelasting<sup>3</sup>. Bij toetsing bleek dat het raadsvoorstel geen problemen geeft ten aanzien van dit concept wetsvoorstel.

---

<sup>1</sup> Zie verslag Rabobank (bijlage 3) voor eerste onderhandelingspositie Rabobank.

<sup>2</sup> Kosten telefonisch opgevraagd bij notaris, dit is geen definitief bedrag.

<sup>3</sup> Toetsing is gebeurd op basis van het conceptwetsvoorstel vennootschapsbelasting zoals bekend op 20 mei jl.

### Vooruitbetaalde huur Basement en kinderopvang

De vooruitbetaalde huur voor de Basement en Fides zijnde € 588.000 staat als een voorziening op de balans van de stichting. Jaarlijks valt er € 40.840 vrij ten gunste van de exploitatie van Nia Domo.

De gemeente ontvangt momenteel jaarlijks € 23.500 van Fides aan huurinkomsten voor deze ruimte. Deze inkomsten dienen als dekking voor het financieren van de vooruitbetaalde huur. Zoals hierboven vermeldt wordt in de nieuw te vormen huurovereenkomst opgenomen dat de stichting als exploitant de huur ad. € 23.500 ontvangt en dat deze huur verrekend wordt in de totale huurprijs van € 132.500 die de gemeente bij de stichting in rekening zal brengen.

### Financiële overbrugging tot 1 januari 2015

Bij het stichtingsbestuur is een actuele liquiditeitsprognose opgevraagd (zie bijlage 2). Vanuit deze prognose kan worden opgemaakt dat ten behoeve van de exploitatie van Nia Domo voorlopig geen nieuwe kapitaalinjectie nodig is om de periode tot 1 januari 2015 te overbruggen. Daarbij wordt wel aangetekend dat er onvoldoende eigen vermogen beschikbaar is om eventuele tegenvallers op te vangen zoals minder omzet, onverwachte kosten, noodzakelijk onderhoud, noodzakelijke investeringen.

### Gemeentelijke lening € 93.000

Op 27 juni 2013 heeft uw raad besloten een lening ad. € 93.000 aan Nia Domo beschikbaar te stellen. Deze lening dient nog door de stichting Nia Domo afgelost te worden. Dit kan door de stichting gefinancierd worden uit de huuropbrengst die van de drie ondernemers gevraagd wordt. De rente over deze lening bedraagt 4,5%. Over de aflossing van de lening moeten nog concrete afspraken met de stichting gemaakt worden.

### Lening Bavaria € 200.000

Nia Domo heeft bij Bavaria nog een lening openstaan van € 200.000. Deze lening wordt afgeboekt met € 25.000 per jaar indien de geprognostiseerde omzet van 500 hectoliter behaald wordt. Bedoeling is dat deze lening voorlopig bij de stichting blijft en daarna wordt overgenomen door de horecaondernemer.

### **Risico's:**

Op basis van dit voorstel wordt de gemeente gebouweigenaar. De bijbehorende financierings- en eigenaarslasten komen hiermee ook voor rekening van de gemeente Boekel. Een beeld van de onderhoudslasten voor de komende jaren is terug te vinden in bijlage 4. Deze lasten worden gedekt door het afsluiten van een huurovereenkomst met de exploitant van Nia Domo (stichting).

Er bestaat een risico dat er geen exploitant(en)/huurder(s) voor Nia Domo wordt gevonden. Indien er geen exploitant/huurder voor Nia Domo wordt gevonden, is er geen dekking voor de financierings- en eigenaarslasten ad. € 109.000.

Tenslotte moet de Rabobank volledig afzien van het innen van een boeteclausule bij het afbetalen van alle schulden.

### **Communicatie:**

Het college van B&W heeft het adviesrapport van de Wijkplaats met het stichtingsbestuur van Nia Domo, bibliotheek de Lage Beemden en de Rabobank besproken. Een verslag van deze gesprekken treft u als bijlage 3. bij dit voorstel aan.

