

## Toelichting bij adviesnota aan het college van burgemeester en wethouders

Onderwerp	:	Koop/huur MFA De Sprank en Gezondheidscentrum			
Portefeuillehouder	:	Wethouder mevr. De Ruiter			
Zaaknummer	:	27337-2018			
Naam auteur	:	M. Meertens	Team	:	SD

### Beoogd effect

Duidelijkheid scheppen binnen MFA De Sprank en ten opzichte van de betrokken partijen over koop/huur van het gezondheidscentrum.

### Voorgesteld besluit

1. Het gezondheidscentrum in MFA De Sprank te verkopen.

### Afwijkend standpunt portefeuillehouder

n.v.t.

### Bestuursstijl

N.v.t.

### Argumenten

#### *1.1 Het financiële risico van de gemeente is kleiner bij verkoop dan bij huur.*

Dhr. Hazenberg kan het gezondheidscentrum kopen voor € 195.000,-. Daarnaast dient er dan een VVE opgericht te worden voor de MFA tussen dhr. Hazenberg en de gemeente waarin het onderhoud e.d. is ondergebracht. Dhr. Hazenberg heeft aangegeven graag zijn onderdeel van het pand, het gezondheidscentrum, te kopen. Bij verkoop is er niet direct een financieel voordeel qua inkomsten voor de gemeente maar het risico van eventuele leegstand is voor de gemeente wel weggenomen.

#### *1.2 Het juridische risico voor de gemeente is er niet bij verkoop maar wel bij huur.*

De documentatie rondom de oprichting van MFA De Sprank dateert van 2010 tot heden. Hierin is diverse malen gesproken van een mogelijke koop van het gezondheidscentrum door dhr. Hazenberg. Dhr. Hazenberg ziet dit als een 'optie tot koop' wat juridisch inhoudt dat hij mag bepalen of hij koopt of niet. De gemeente zag dit als 'voorkeursrecht van eerste koop' wat juridisch inhoudt dat als de gemeente het verkoopt, dhr. Hazenberg als eerste dit aanbod krijgt. Op basis van de documentatie is niet met zekerheid vast te stellen of aan dhr. Hazenberg slechts een voorkeursrecht tot koop is geboden. Bij verkoop is er dus minder juridisch risico dan bij huur.

#### *1.3 Voor De Mortel is het goed als de gemeente een besluit neemt in deze kwestie.*

Het proces rondom de kwestie koop/huur lijkt vanaf de start in 2010 voor verwarring en verwachtingen te hebben gezorgd. Enerzijds bij de Stuurgroep/beheerplatform omdat zij niet op de hoogte waren over het feit dat dit voorkeursrecht geboden is en anderzijds bij dhr. Hazenberg omdat hij verwachtte dat een optie tot koop betrof i.p.v. een voorkeursrecht.

Daarnaast heeft het proces veel vertraging opgelopen doordat het eerst is uitgesteld om de MFA 'in bedrijf' te zien en later i.v.m. het faillissement van Ponjé. Inmiddels blijkt de kwestie veel invloed te hebben op de onderlinge verhoudingen en is het dan ook van belang dat de gemeente een besluit neemt.

### Kanttekeningen

#### *1.1 Bestuurlijk is (mogelijk) de verwachting gewekt dat het onderdeel van MFA De Sprank niet zou worden verkocht.*

Wethouder De Ruiter heeft in een overleg met dhr. Hazenberg in eerste instantie aangegeven alleen tot koop over te gaan als Stuurgroep De Mortel dit ondersteunt. De Stuurgroep heeft vervolgens laten weten geen voorstander te zijn van verkoop. Mede op basis van dat standpunt en het feit dat in de Nota Gebouwenbeheer is opgenomen dat de MFA's één onze kernaccommodatie is, heeft de wethouder aangegeven en dus (mogelijk) de verwachting gewekt geen voorstander van verkoop te zijn.

### *1.2 De MFA is één multifunctionele accommodatie voor gezamenlijk gebruik.*

De MFA's in de verschillende dorpskernen zijn gebouwd als accommodaties die gedeeld gebruikt worden en waar niemand bezit heeft. Dit laatste draagt eraan bij dat de verenigingen en partijen moeten samenwerken en een gelijkwaardige positie hebben. Door als gemeente aan één partij een onderdeel te verkopen, wordt dit basisprincipe losgelaten.

### *1.3 De MFA is een van de kernlocaties van de gemeente Gemert-Bakel.*

In de Nota Gebouwenbeheer is opgenomen dat de MFA één van de kernlocaties is van de gemeente Gemert-Bakel die we niet willen afstoten. Deze nota was ten tijde van het afgeven van het voorkeursrecht tot koop (nog) niet aan de orde.

### *1.4 Het dagelijks bestuur van MFA De Sprank en Stichting Stuurgroep De Mortel hebben aangegeven geen voorstander te zijn van verkoop van een deel van de MFA.*

In de gesprekken die er gevoerd zijn, is altijd (vanaf 2010) aangegeven dat Stuurgroep De Mortel en de beheerplatform van de MFA positief dienen te zijn over een eventuele koop. Dit is niet het geval. De beide gremia geven er de voorkeur aan dat de MFA in zijn geheel eigendom blijft van de gemeente. In de brief die gestuurd is in 2015 (bijlage 3) zijn de argumenten hiervoor opgenomen. In juni 2018 hebben de partijen in een gesprek aangegeven nog steeds achter de inhoud van deze brief te staan. In de beheerovereenkomst is opgenomen dat de beheerplatform van de MFA verantwoordelijk is om een inspanningsverplichting te leveren indien er sprake is van leegstand. Er is echter niet opgenomen wat deze inspanningsverplichting inhoudt.

Tot slot heeft dhr. Schakenraad in een ambtelijk overleg aangegeven een proces te willen starten in de MFA met alle betrokkenen om de bestuursstructuur opnieuw tegen het licht te houden. Dit ook met het doel om de onderlinge verhoudingen te verbeteren. Op dit moment heeft dhr. Hazenberg bijvoorbeeld geen directe rol in de beheerplatform van de MFA en heeft de dorpsraad een soort vetorecht in de beheerplatform. Dit draagt bij aan de slechte verhoudingen. Dhr. Schakenraad heeft wel aangegeven dat hij dit proces alleen doet als de MFA een geheel blijft en het gezondheidscentrum niet verkocht wordt.

## **Financiën**

Het voorgestelde besluit kan binnen de begroting worden uitgevoerd

De opbrengst van € 195.000 wordt in mindering gebracht van de investering MFA De Mortel. Hierdoor dalen de kapitaallasten van dit actief. Na verkoop worden de huuropbrengsten € 12.000,- lager voor de gemeente. De kosten (kapitaallasten, OZB, onderhoud, oprichting VVE) dalen met een vergelijkbaar bedrag. Bij verkoop is er daarom niet direct een financieel voordeel maar het risico van eventuele leegstand is voor de gemeente wel weggenomen.

## **Communicatie**

Indien het college positief besluit op dit collegevoorstel, wordt geadviseerd hier een bestuurlijk overleg met de betrokkenen (dhr. Hazenberg en beheerplatform MFA De Sprank) voor in te plannen. De kwestie heeft immers langdurig gespeeld en beide partijen zijn van mening dat er verwachtingen geschept zijn ten aanzien van hun eigen standpunt. Dat is ook de argumentatie geweest om het voorstel op niet openbaar te zetten.

## **Uitvoering**

Bij verkoop wordt er in overleg getreden met dhr. Hazenberg om de verkoopakte en oprichting van een VVE voor de MFA verder uit te werken. Hierin wordt meegenomen dat de gemeente een eerste recht van terugkoop heeft en dat het gezondheidscentrum een maatschappelijke functie heeft en dient te behouden.

## **Bijlagen**

Enkele documenten uit de historie:

1. Brief t.b.v. dhr. Hazenberg 2014
2. Brief Stuurgroep De Mortel 2015