

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 06 juli 2023
Agendanummer:
Team: REO
Zaaknr: 27774-2023

Onderwerp: Uitkomsten van de uitvoering moties 'herhuisvesting OJC Fuse Bakel'

Aan de raad

Inleiding

Er heeft een intensief vervolgproces plaatsgevonden inzake de uitwerking van de combinatie van variant 3b (tijdelijke huisvesting behouden in het huidige gebouw ter overbrugging) en variant 4 (nieuwe structurele locatie op het perceel van Dorpsstraat 25-27). Er is een definitief ontwerp, mede in afstemming met OJC Fuse afgestemd op basis van hun Programma van Eisen, en realisatie van dit bijgebouw is akkoord bevonden door de Monumentencommissie. De stichtingskosten en gewenste huursom wijken af van eerdere ramingen. Daarom is er (nog) geen volledige consensus bereikt met Bakels Genot op het financiële vlak. Het college legt de uitkomsten van de uitwerking nu ter besluitvorming voor aan de raad.

Beslispunten

1. Kennis te nemen wat de uitkomsten zijn van de uitwerking van de motie herhuisvesting OJC Fuse Bakel.
2. Een bandbreedte te geven aan het college m.b.t. de huursom van (maximaal) € 35.000, - per jaar (excl. jaarlijkse indexering + BTW compensatie) om de huisvesting van OJC Fuse (huidige activiteiten), jeugdwerk en de soos te realiseren zoals verzocht.
3. In te stemmen om de structurele huursom op te nemen in de kadernota 2024 en akkoord te gaan met de incidentele investering in inrichting en inventaris ad € 50.000 van het bijgebouw van het nog te realiseren bijgebouw bij het pand aan de Dorpsstraat 25-27 te Bakel.
4. In te stemmen om het college het proces te laten vervolgen van huurovereenkomsten, inclusief onderhuur overeenkomsten met OJC Fuse.
5. In te stemmen met het vervolgen van andere opties van (her)huisvesting van OJC Fuse, indien variant 4 'realisatie van een bijgebouw' niet langer als voorkeursvariant gezien wordt of blijkt dat gemeente en Bakels Genot geen akkoord bereiken over de uiteindelijke huursom, de voorwaarden en/of als om andere redenen het bijgebouw niet wordt gerealiseerd of beschikbaar wordt gesteld aan de gemeente.
6. In te stemmen met het advies om de leveringsdatum met wederzijdse instemming vast te stellen op een datum na 1 augustus 2023.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 22 juni 2023

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma/ raadsprogramma

De gemeenteraad heeft op 7 oktober 2021 een motie aangenomen om te zoeken naar een tijdelijke en permanente oplossing voor de gezamenlijke huisvesting van Stichting OJC Fuse, Jeugdwerk en Soos.

Op 15 februari 2022 heeft het college besloten m.b.t. de verkoop van het pand Dorpsstraat 25 - 27 te Bakel in te stemmen met de brief over het procesvervolg van de koopovereenkomst en overhandigen in een gesprek met Bakels Genot en kennis te nemen van het leveringsvoorstel en instemmen met de concept-koopovereenkomst.

Verwezen wordt naar:

- Document-20220215 Informatienota voor de raad (RIN) uitvoering motie Fuse Bakel, datum B&W vergadering 15 februari 2022
- RIN Huisvesting Fuse Bakel, Zaak-3755-2022, datum B&W vergadering 18 januari 2022
- RIN Uitvoering koopovereenkomst en vaststellingsovereenkomst Bakels Genot en bruikleenovereenkomst Fuse, Zaak-50913-2022, datum B&W vergadering 18 juli 2022
- Uitstel juridische levering Dorpsstraat 25-27 Bakel waarin de besluitvorming is opgenomen over dit parallel lopende proces. 20230411 Besluitenlijst Collegevergadering (Openbaar).

Beoogd effect

Vaststellen van de voorwaarden waaronder de gemeente op doelmatige en transparante wijze een huurovereenkomst aan kan gaan met Bakels Genot inzake de huur van een door hen te realiseren bijgebouw bij het door Bakels Genot gekochte pand Dorpsstraat 25-27 te Bakel, met als doel de (her)huisvesting van OJC Fuse (huidige activiteiten), jeugdwerk en de soos.

Duurzaamheid

n.v.t.

Argumenten

1.1. Er is uitwerking gegeven aan de motie van de gemeenteraad

Er is vervolg gegeven aan de uitwerking van de combinatie van variant 3b (tijdelijke huisvesting behouden in het huidige gebouw ter overbrugging) en variant 4 (nieuwe structurele locatie op het perceel van Dorpsstraat 25-27). Met betrekking tot variant 4 is eind 2022 bekend geworden dat realisatie van een bijgebouw, conform definitiefontwerp, akkoord is bevonden door de Monumentencommissie. Ook is de stichtingskostenraming van Bakels Genot bekend gemaakt en is door hen een huursom voor een periode van 10 jaar met een optie voor 10 jaar verlenging voorgesteld. Er is veelvuldig constructief overlegd over de hoogte van de huursom en de uitgangspunten. OJC Fuse is betrokken geweest bij de vertaling van het Programma van Wensen naar de nieuwbouwsituatie, inclusief mee te verhuizen of nieuwe inrichting en inventaris.

1.2. Een wederzijds getekende intentieovereenkomst maakt integrale financiering mogelijk, inclusief eventueel te realiseren bijgebouw.

Het college van B&W heeft ingestemd met het aangaan van een intentieovereenkomst met Bakels Genot (ten behoeve van aanvraag financieringsaanvraag restauratiefonds) om, onder voorbehoud van besluitvorming door de raad, te komen tot de huurovereenkomst.

Bakels Genot kan dan de nieuwbouw direct meefinancieren.

2.1. Voor het realiseren van deze huisvesting voor Fuse, is een huursom passend bij de business case noodzakelijk voor het verkrijgen van consensus

Bakels Genot is door de gemeente verzocht om onderbouwing van de voorgestelde huursommen op basis van een taxatierapport aan te reiken. Er is een waardebeoordeling ontvangen. Omdat het inzicht over financiële kaders ver uiteenliep, is vanuit de gemeente opdracht gegeven aan een extern deskundige partij om een taxatierapport op te stellen. Uit dit rapport blijkt een geadviseerde huurprijs van € 20.460 per jaar, op basis van volledige huur (gemeente treedt op als hoofdhuurder). Dit komt overigens overeen met eerdere ramingen uit het rapport QuickScan "*Huisvesting Stichting OJC Fuse Bakel*", d.d. 31 januari 2022, met kenmerk Prae.QS.310122-Fuse Bakel. Nadien is een taxatierapport van Bakels Genot ontvangen met een gewaardeerde markthuur van € 29.335 per jaar. De benaderingswijze van stichtingskosten en te behalen rendement in verhouding tot het bij een externe partij belegde rekening & risico, is een ander uitgangspunt dan sec de huurwaardetaxaties. Het voorstel van Bakels Genot voor de hoogte van de huurprijs bedraagt derhalve € 35.000,- per jaar.

2.2. Er is een stelpost opgenomen voor vaste inrichting en inventaris

In de stichtingskostenraming van Bakels Genot is het bouwkundige casco, exclusief de inrichting en inventaris opgenomen voor de functie van OJC Fuse (huidige activiteiten), jeugd en jongerenwerk, horeca activiteiten etc. Er is met OJC Fuse afgestemd welke inrichting en inventaris mee kan worden verhuisd vanuit de huidige locatie en welke zaken nieuw dienen te worden aangeschaft. Er is voor vaste inrichting en inventaris voor de functie die de gemeente beoogd voor het bijgebouw een stelpost opgenomen á € 50.000 (exclusief BTW) voor onder andere opbergbare podiumdelen en horeca inrichting en inrichting van ruimten.

2.3. Overige financiële uitwerking volgt na scenariokeuze

Als de gemeente als hoofdhuurder optreedt kan zij ook de ruimten op gezette tijden verhuren aan andere partijen dan OJC Fuse. OJC Fuse is in haar uitgangspunten ook ruimte geboden voor deelgebruik in het geval van variant 4. Deze potentiële huuropbrengsten kunnen in deze fase nog niet worden geraamd.

4.1. Er dienen nieuwe overeenkomsten te worden opgesteld

Bij akkoord tussen de gemeente en Bakels Genot over de financiële en overige voorwaarden en bij vaststelling van het vervolgproces over realisatie van het bijgebouw dienen overeenkomsten opgesteld te worden waarbij de gemeente optreedt als hoofdhuurder van eigenaar-investeerder Bakels Genot inclusief onderliggende onderhuur overeenkomsten met OJC Fuse.

5.1. Andere opties van (her)huisvesting van OJC Fuse gelden indien variant 4 'realisatie van een bijgebouw' niet langer als voorkeursvariant wordt gezien

Indien geen akkoord wordt bereikt met Bakels Genot geldt:

- een officieel evaluatiemoment tussen de gemeente en Bakels Genot;
- indien uit het evaluatiemoment voor Partijen duidelijk is dat variant 4 niet haalbaar is gaan Partijen met elkaar in overleg om een andere einddatum dan de einddatum zoals genoemd in artikel 2 lid 4 (18 april 2023) te bepalen. Bij het bepalen van deze datum wordt rekening gehouden met de belangen van beide partijen.

Kanttekeningen

1.1. Perspectieven en gehanteerde uitgangspunten verschillen

Er is veelvuldig overlegd over de huursom en de uitgangspunten, voornamelijk omdat de financiële perspectieven door het hanteren van verschillende uitgangspunten uiteen lagen. We zijn als gemeente gehouden aan o.a. een doelmatige en transparante besteding van middelen, waarvoor we in dergelijke gevallen onder meer een extern en onafhankelijk opgesteld taxatierapport benutten.

2.1. Taxatie van maatschappelijk vastgoed is anders dan een business case met rekening & risico

De benaderingswijze van stichtingskosten en een gewenst rendement in verhouding tot het bij een externe partij belegde rekening & risico, is een ander uitgangspunt dan sec de markthuurwaarde taxatie. Uitgangspunten en referenties in de beide taxatierapporten zijn niet op elk punt gelijk met als voorbeeld het uitgangspunt voor de btw-compensatie. Evenwel stelt Bakels Genot duidelijk dat een hogere huursom dan de taxatie weergeeft gerechtvaardigd is gezien:

- de huidige marktomstandigheden;
- een bij het rijksmonument passend bijgebouw, op die locatie gekoppeld aan de Dorpstraat 25-27;
- het Programma van Eisen, conform besprekingen met Stichting OJC Fuse en gemeente en omschreven in het rapport QuickScan "Huisvesting Stichting OJC Fuse Bakel", d.d. 31 januari 2022, met kenmerk Prae.QS.310122-Fuse Bakel.

2.2. PvE als uitgangspunt in relatie tot jongerenwerk, jeugdwerk en soos

De definitie van "huidige activiteiten van OJC Fuse" anno 2021 is ruimer dan sec jongerenwerk, jeugdwerk en de soos. OJC Fuse hanteert bijvoorbeeld als uitgangspunt het verkrijgen van een horeca/drankvergunning en ruimtelijke eisen die daarbij passen.

2.3. Er zijn nog additionele incidentele kosten

In de stichtingskostenraming van Bakels Genot is het bouwkundige casco, exclusief inrichting en inventaris opgenomen voor de functie van OJC Fuse (huidige activiteiten), jeugdwerk en soos, horeca-activiteiten etc. Er is met OJC Fuse afstemming geweest over de inrichting en inventaris die kunnen worden meeverhuisd vanuit de huidige locatie en zaken die nieuw dienen te worden aangeschaft. Er is nog geen volledige demarcatielijst overeengekomen waaruit blijkt welke partij waarvoor verantwoordelijk is. Dat volgt in de volgende fase. De hoogte van deze additionele Incidentele kosten is afhankelijk van de vervolgstappen richting definitief ontwerp en wat aanvullend op bouwbesluit vanuit de gemeente gewenst is m.b.t. o.a. akoestiek, podiumfunctie en horecavoorzieningen voor jongerencentrum en aanvullende activiteiten.

2.4. Huurovereenkomst in een staatssteunrechtelijk kader

Afwijken van taxaties c.q. markthuurwaardebepalingen en de gewenste huurprijs van Bakel Genot maakt in dit specifieke geval niet dat er zonder meer sprake is van een niet-marktconforme huurprijs of zonder meer een risico in staatssteunrechtelijk perspectief. Dit omdat de taxaties en markthuurwaardebepalingen niet losgezien kunnen worden van keuzes in programma van eisen, gestelde voorwaarden en het besluitvormingsproces. In relatie daarmee is het risico op precedentwerking ten aanzien van andere private ondernemingen en maatschappelijke organisaties in de gemeente beperkt.

5.1. Rekening houden met Bakelse couleur locale

Het niet bereiken van een akkoord tussen de gemeente en Bakels Genot kan leiden tot onrust en een negatief sentiment in Bakel en/of de media. We willen voorkomen dat dit ontstaat op basis van oneigenlijke gronden. Partijen hebben tot op heden in een intensief en constructief proces samengewerkt, inclusief frequente afstemming met Fuse en StreetRock.

5.2. Eventuele (her)huisvesting vraagt uitwerkingstijd

Bij benodigde herhuisvesting van OJC Fuse elders, is tijd benodigd om dit geregeld te krijgen en start een nieuwe procesfase.

6.1. Levering in goed overleg met wederzijdse belangen prevaleert boven snelheid

M.b.t. de levering; Bakels Genot kan Dorpsstraat 25-27 volgens afspraak afnemen, de nieuwbouw (OJC Fuse) kan direct meegefinancierd worden door het restauratiefonds als onderdeel van de totaal financiering van het concept, separaat een nieuwbouw financieren is niet mogelijk via het restauratiefonds. Aan de levering zijn betalingsverplichtingen verbonden die door Bakels Genot worden meegefinancierd. Zonder duidelijkheid (intentieverklaring/ overeenkomst) met de gemeente kan de integrale financiering niet worden bekrachtigd. Vanuit de belangen van beide partijen is besloten om de overdracht te plannen nadat er (finale) duidelijkheid is over de nieuwbouw voor de OJC Fuse. Een nieuwe financieringsaanvraag kan een latere juridische levering met zich meebrengen omdat de Bakels Genot en financier Restauratiefonds alles opnieuw moeten opstarten.

6.2. Het onderling afstemmen van de leveringsdatum geeft ruimte aan het proces zoals dat is doorlopen tot op heden en mogelijk nog volgt.

Een verplichte leveringsdatum noopt Bakels Genot tot een nieuw financieringsverzoek, indien geen overeenstemming wordt bereikt.

Financiën

Het voorgestelde besluit kan niet binnen de begroting worden uitgevoerd. Bij een akkoord tussen de gemeente en Bakels Genot is voorzien om de structurele lasten met een bandbreedte tot maximaal € 35.000 in het eerste jaar (excl. jaarlijkse indexering en Btw-compensatie) na uitwerking van variant 4 mee te nemen in de Kadernota 2024. De eenmalige gemeentelijke bijdrage in de investering van € 50.000 wordt verwerkt in de 2^e financiële rapportage en kan worden gedekt uit de verkoopopbrengst van Dorpsstraat 25-27.

Uitvoering

Bij akkoord tussen de gemeente en Bakels Genot wordt het proces vervolgd met afstemming en vaststelling m.b.t. de overeenkomsten, alsook m.b.t. het realisatieproces voor het bijgebouw. Dat geldt ook voor het definitief vaststellen van de vaste inrichting en inventaris en incidentele investeringssom daarvoor.

Voor de periode dat benodigd is om het bijgebouw te realiseren maakt de gemeente met Fuse en Bakels Genot afspraken over de tijdelijke huisvesting op de locatie waar zij nu gevestigd zijn. Ook worden overeenkomsten opgesteld voor de vestiging in het bijgebouw na oplevering.

Bijlagen:

- Bijlage 1. RV-20230122_best_FUSE_V01
- Bijlage 2. RV-20221010_bakelsgenot_fuse_V5
- Bijlage 3. RV-20230122_Bakelsgenot_V1_DEF kopie

Gemert, 30 mei 2023

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'G. Wouters', followed by a long horizontal line extending to the right.

G. Wouters

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'ing. M.S. van Veen', followed by a horizontal line.

ing. M.S. van Veen