

Jubbega Kompenije

Inleiding

Met het bestuur van de stichting Multifunctioneel Gebouw Jubbega zijn een aantal gesprekkend gevoerd over de financiële afwikkeling van het project De Kompenije en de leegstand. In het laatste overleg van 11 juni is het bestuur een voorstel gedaan voor de afhandeling van diverse onderdelen. Dat voorstel is ter vergadering gepresenteerd. Staande de vergadering heeft het bestuur het voorstel als onvoldoende ter zijde gelegd. Afgesproken is dat ze het voorstel schriftelijk ontvangen. Voorts is van de zijde van de gemeente aangegeven dat er een nieuw meer definitief voorstel volgt.

In het onderstaande wordt eerst het mondelinge voorstel gepresenteerd en vervolgens een nieuwe. Allereerst wordt echter in het kort aangegeven welke gespreksonderdelen rechtstreeks zijn te herleiden tot eerder gemaakte afspraken/verplichtingen en welke overige gespreksonderwerpen er zijn al dan niet aangedragen door de stichting en die niet te herleiden zijn tot eerder gemaakte afspraken.

Verplichtingen en overige onderwerpen

Verplichtingen op grond van overeenkomst of afspraak:

- Gemeente heeft nog vordering op stichting van € 370.000,- (contract)
- Gemeente neemt risico leegstand gesubsidieerde instellingen over van stichting (huur plus servicekosten), zonder tijdslimiet (contract). (actueel: € 38.000,- op jaarbasis)
- Gemeente neemt risico leegstand commerciële partijen over van stichting voor maximaal 1 jaar (alleen huur).
- Overige eerder overeengekomen verplichtingen ten laste van gemeente
 1. Afkoopsom verschuiving eigendomsgrens (vestiging erfdienstbaarheid) (eenmalig € 20.000,-)
 2. Niet verstrekte reguliere "subsidies" (€ 17.500 op jaarbasis)

Overige open (niet te herleiden tot eerder gemaakte afspraken) onderwerpen/ aspecten, aangedragen door stichting:

- Meerkosten verbouwing (totaal € 95.000,-)
- Verminderde inkomsten tijdens verbouwing (op basis "norm" : netto opbrengst voor verbouwing van € 14.000,- op jaarbasis bedraagt tekort : 2009 : € 22.000,-; 2010 : € 66.000,-; 2011: € 27.000,- en 2012: vrijwel nihil)
- Positie stichting OWG
- Positie Kinderwoud en dreigende leegstand

Volgende voorstel is mondeling gepresenteerd

- De gemeente verstrekt alsnog de in de begroting genoemde subsidie over de jaren 2010 tot en met 2013 In totaal € 70.000,- 1)
- De gemeente betaalt conform afspraak de vestiging van de erfdienstbaarheid (€ 20.000,-).
- Gemeente betaalt (inclusief verschuldigde leegstand tot en met 2012 van € 95.000,-) € 200.000,- als afkoop leegstandsrisico Caleidoscoop. (gemeente heeft ook al geïnvesteerd in Ferbiner, die mede tot doel heeft door het stimuleren van meer activiteiten in Kompenije de leegstand te verminderen)

- Gemeente betaalt *een deel* van het extra tekort tijdens de verbouwing, in de verwachting dat Accolade ook een deel betaalt. Het totale extra tekort bedraagt € 115.000,-, en rekening houdend met nog te verstrekken subsidie (zie 1). Gemeente betaalt daarvan € 31.500,-, mede in de verwachting dat Accolade ook een gelijk deel betaalt. Het is een bijdrage in de kosten van het tekort waarvoor richting stichting geen verplichtingen zijn aangegaan.

In totaal dus:

Achterstallige subsidie	€	70.000
Erfdienstbaarheid	€	20.000
Leegstand incl deel afkoop	€	200.000
Bijdrage tekort	€	31.500

Totaal	€	321.500

De gemeente betaalt dus aan de stichting een bedrag van € 321.500,-.

De gemeente ontvangt van de stichting een bedrag van € 370.000,-

De bestuur van de stichting vond dit bod onvoldoende. Een groot deel bestaat uit verplichtingen en een relatief klein deel betreft de afkoop van het leegstandsrisico, zo stelde men. Accolade heeft aangegeven geen verplichtingen te hebben om een tekort tijdens de verbouwing aan te vullen.

Nieuw voorstel

In het nieuwe voostel wordt geen afkoopregeling meer voorgesteld aan de stichting. Reden daarvoor is dat de gemeente verwacht in het komend jaar een veel beter inzicht te hebben in de mogelijkheden om de leegstaande ruimten in de Kompenije aan te wenden voor activiteiten in het kader van de AWBZ. Op basis van dat inzicht kan een goede keuze worden gemaakt of en in welke mate de leegstand op deze manier kan worden bestreden.

Daarnaast ziet de gemeente gelet op haar slechte financiële positie geen mogelijkheden meer om buiten de harde juridische verplichtingen om een bijdrage te leveren aan het tekort tijdens de verbouwing. Een gedragslijn die sinds kort ook voor andere beleidsterreinen wordt gevolgd.

Een en ander houdt in dat alleen de harde verplichtingen vergoed worden.

Achterstallige subsidie	€	70.000
Erfdienstbaarheid	€	20.000
Leegstand	€	114.000

Totaal	€	204.500

De stichting betaalt volgens contract de bijdrage aan de gemeente van € 370.000,-.

Overigens

Tijdens de gesprekken zijn ook diverse andere onderwerpen aan bod gekomen. In het onderstaande wordt daarin in het kort de reactie van de gemeente aangegeven.

- Subsidie OWG voor huur: in de contracten is stichting OWG niet genoemd als participant waarvoor de gemeente verplichtingen heeft.
- Kinderwoud heeft de peuterspeelzaal incl huurverplichtingen overgenomen van Caleidoscoop. Bij brief van 5 juli 2013 van de stichting de Kompenije blijkt nu dat wel de peuters zijn overgegaan naar Kinderwoud maar niet de daarbij behorende

huurverplichtingen van Caleidoscoop voor de reguliere peuterspeelzaal. Gemeente stelt zich gelet op subsidierelatie alleen garant voor leegstand ALS dat een direct gevolg is van besluitvorming door de gemeente om de subsidie te verminderen. Daarvan is in dit geval geen sprake. De gemeente zal direct na de zomervakantie in overleg treden met Kinderwoud over de ontstane situatie.

Tenslotte

De formele "overdracht" van het buitenterrein dient nog plaats te vinden. Voorgesteld wordt om dat in het eerstvolgende bestuurlijk overleg te doen.

PS

Bovenstaande tekst is bestuurlijk getoetst. Bedoeling is om na een reactie van de stichting een definitief voorstel te doen aan het college van B&W, inclusief een inventarisatie van de mogelijkheden die de gemeente heeft om de leegstand van de Kompenije te verminderen.