

Beslisnota voor de raad

Datum 18 mei 2020

Openbaar

Onderwerp	Aankoop Voedselbank
Versienummer	1.0
Portefeuillehouder	Klaas Sloots
Informant	Huub Lubbers
Afdeling	Maatschappelijke Ontwikkeling
Telefoon	(038) 498 3291
Email	HGJ.Lubbers@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	4.3.2 We lossen de problematische schulden op of maken de problematische schulden voor inwoners beheersbaar
Begroting wijzigen	Ja met structurele subsidie in programma vier ten behoeve van Voedselbank
Dekking ten laste van	Programma vier

Bijlagen	Bijlage I diverse scenario's voor huisvesting
----------	---

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De voorkeur uit te spreken voor aankoop door de gemeente van het huidige pand aan de George Stephensonstraat 30 te Zwolle tegen €665.000, - k.k.
2. Een huurovereenkomst aan te gaan met de Voedselbank en de voedselbank een subsidie te verstrekken voor de jaarlijkse huurlast van het pand. De subsidie te dekken uit de beschikbare ruimte in het budget armoedebestrijding programma vier.
3. Na de aankoop van het pand het noodzakelijke onderhoud en energiebesparende maatregelen ad € 100.000 uit te voeren.

Datum 18 mei 2020

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De Voedselbank is een belangrijk maatschappelijk initiatief, naast o.a. diaconieën, Humanitas, Stichting Noodfonds en andere particuliere initiatieven, die hulp kunnen bieden in schrijnende gevallen. De voedselbank zorgt voor eten en drinken bij mensen die dat zelf niet kunnen betalen. De activiteiten van de Voedselbank draaien op onbetaalde vrijwilligers en worden o.a. door sponsoring gefinancierd. Dit geldt ook voor de activiteiten van de Voedselbank anders dan voedselverstrekking zoals re-integratie, stageplaatsen en bouwen aan een sociaal netwerk. Alle goederen met uitzondering van het gebouw en nutsvoorzieningen, zijn gratis aan de voedselbank ter beschikking gesteld. De Voedselbank krijgt sinds 2017 jaarlijks een bescheiden gemeentelijke subsidie voor de huisvesting waarmee zij voorziet in een basisbehoefte. Zwolle is content met haar Voedselbank.

De financiële resultaten van de afgelopen jaren zijn voor de Voedselbank negatief zodat zij zonder gemeentelijke subsidie zich niet staande kan houden. Sinds het huren van een gewoon en degelijk pand dat voldoet aan de voedselveiligheidseisen, lukt het de Voedselbank niet de exploitatie sluitend te krijgen. Naast de operationele kosten kan de Voedselbank geen hoge huurlasten dragen.

Er zijn voor de continuïteit van de Voedselbank meerdere oplossingen onderzocht. Besparingen in de kosten en/of terug naar het oude concept van gratis bewoning van kraakpanden zijn niet haalbaar. Alle scenario's betreffende huisvesting zijn met deskundigen van het fysieke domein doorgenomen. De onderzochte varianten zijn:

- Scenario 1 Aankoop pand door gemeente en verhuur aan Voedselbank.
- Scenario 2 Huidige huurcontract continueren met (langdurige) subsidie.
- Scenario 3 Verhuizen naar nieuwbouw aan De Herfte.
- Scenario 4 Verhuizen naar ander bestaand of nieuw pand elders.

Vanuit vastgoedperspectief is er een voorkeur voor scenario 1. Het biedt op de korte en lange termijn de gewenste continuïteit en definitieve oplossing voor de huisvestingsperikelen. Het valt qua kosten duidelijk voordeliger uit dan nieuwbouw aan de Herfterlaan.

De gemeenteraad heeft in 2017 door een motie bij de PPN het college opgedragen om in samenspraak met de Voedselbank te komen met een plan voor de financiële problemen. Bovenstaande conceptvoorstel en onderstaande toelichting voorziet daarin. Het bestuur van de Voedselbank Zwolle staat positief ten aanzien van het voorstel zoals aangegeven in het dictum en ziet daarom met grote belangstelling uit naar de besluitvorming en de uitvoering.

Scenario aankoop huidige locatie

Dit is het voorkeurscenario. De Voedselbank is tevreden met het huidige gebouw aan de G. Stephensonstraat 30. Het is voldoende ruim, makkelijk schoon te houden en heeft uitstekende mogelijkheden voor koeling van het voorradige voedsel. Het energiegebruik zou met behulp van zonnepanelen omlaag kunnen worden gebracht.

De eigenaar is bereid het huidige huurpand tegen marktwaarde te verkopen. (zie bijlage 2 voor de kosten). In dit scenario is er een eenmalige uitgave van ongeveer € 665.000, - voor aankoop noodzakelijk. Voor het uitvoeren van enkele kleine aanpassingen en het nemen van energiebesparende maatregelen is additioneel een bedrag van ca. € 100.000, - nodig. Het gebouw en

Datum 18 mei 2020

ondergrond blijft een waarde vertegenwoordigen waardoor de incidentele bijdrage een nagenoeg gelijke vermogenspositie voor de gemeente tot gevolg heeft. Bij huren is daarvan geen sprake.

Het gebouw kan door de gemeente aan de Voedselbank ter beschikking worden gesteld op basis van een huurcontract met een navenante kostprijsdekkende huur. Deze kostprijsdekkende huur inclusief onderhoud, verzekering, OZB en andere vaste lasten zal nader worden bepaald en zal waarschijnlijk € 45.000,- gaan bedragen. Deze werkwijze wordt ook gehanteerd bij andere gesubsidieerde partners. De Voedselbank heeft onvoldoende middelen voor betaling van deze huursom aan de gemeente Zwolle. Deze variant leidt tot een structurele subsidierelatie ten laste van programma vier. Naast de aankoop zijn er kosten voor het gebruik zoals gas, water, elektra, huurdersonderhoud en dergelijke. De voedselbank was tot op heden altijd in staat om deze vaste lasten op te brengen. Het verduurzamen van het pand zal resulteren in een lager verbruik van gas en elektra. We zullen afspreken met de gebruiker dat de besparing wordt ingezet voor de dekking van de kapitaallast van de investering. Daarmee zal de kapitaallast voor de gemeente uiteindelijk nog kunnen worden verminderd. Opgemerkt zij nog dat in deze en de volgende variant we met alle betrokken partijen nog kunnen gaan onderzoeken of samenwerking met de Dierenvoedselbank mogelijk is. Ook de Dierenvoedselbank heeft problemen op het terrein van huisvesting.

Scenario huur huidige locatie

Er is overleg geweest met de eigenaar van het huidige huurpand aan de George Stephensonstraat. Het voortzetten van de huur na 2021 is mogelijk maar de huurprijs zal door de eigenaar verhoogd worden met ca €18.000,-. De Voedselbank zal dan structureel afhankelijk zijn van ondersteuning door de gemeente. De jaarlijkse subsidie wordt dan € 50.000 ter dekking van de huurlasten. Een tweede nadeel is dat huren op de langere termijn minder garanties geeft over het niveau van de exploitatielasten en de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten op die plaats. De eigenaar van het bedrijfspand heeft aan het einde van de eerste periode van de huurovereenkomst de gelegenheid om de huurprijs te verhogen dan wel bij afloop het contract over te gaan tot beëindiging van de overeenkomst.

Scenario nieuwbouw op De Herfte

Herfte Beheer BV is grondeigenaar aan de rand van Zwolle. Herfte Beheer BV wil haar gebied op idealistische grondslag ontwikkelen. Daarvoor werd de Stichting Meedoen in het groen opgericht. Twee belangrijke uitgangspunten voor de stichting zijn:

- Kansen voor kleinschalige, ambachtelijke en educatieve bedrijvigheid;
- Initiatieven voor jonge mensen die binnen het onderwijs onvoldoende plek krijgen.

Eind 2018 kwam een gesprek over huisvesting aan de Herfterlaan tussen de Voedselbank, gemeente en eigenaren tot stand. In het verdere gesprek tijdens het voorjaar werd uitgegaan van nieuwbouw op de locatie bij De Herfte. Het eindvoorstel in de zomer 2019 van de eigenaren van De Herfte was bouw van een hal tegen betaling van € 400.000. De voedselbank kan deze hal vervolgens gedurende een periode van 10 jaar zonder betaling van huur gebruiken. Wel dienen de kosten van nutsbedrijven en servicekosten te worden betaald. Na deze periode van 10 jaar kan de voedselbank gedurende een periode van 5 jaar voor een huurbedrag van € 28.000,- per jaar het pand blijven gebruiken, prijspeil 1 jan 2030 en geïndexeerd.

Nadeel van deze constructie is dat de gemeente een incidentele bijdrage van totaal € 790.000 doet zonder dat er een vastgoedwaarde tegenover staat. Na 15 jaar ontstaat opnieuw onzekerheid over de hoogte van de huurprijs en eventueel voorzetting op deze locatie. Het is in het najaar 2019 niet

Datum 18 mei 2020

gelukt om de eigenaren te bewegen tot verdere concessies zodat aankoop van de huidige locatie de voorkeur verdient.

Scenario verhuizen naar bestaande bouw of nieuwbouw elders

Naast blijven zitten op de huidige locatie en verhuizen naar de Herfte, is onderzocht of verhuizen naar een willekeurige andere locatie tot de mogelijkheden behoort. Te onderscheiden in verhuizen naar nieuwbouw of verhuizen naar bestaande bouw.

Er is gezocht in de bestanden en op dit moment is er geen pand beschikbaar dat voldoet aan de randvoorwaarden van de Voedselbank. Theoretisch kan worden gewacht op een geschikt huurpand maar dat biedt te weinig continuïteit op de korte en middellange termijn.

Voor nieuwbouw elders is gekeken naar kavels op de Marslanden. Daar zijn geen kavels beschikbaar. Ook op Hessenpoort is geen kavels beschikbaar voor de Voedselbank want de minimale oppervlakte op die locatie is 2.250 m². Qua functie past de voedselbank niet in de visie van Hessenpoort.

Beoogd effect

We willen een definitieve oplossing voor de financiële problemen ten gevolge van de eisen op het terrein van huisvesting. Het was noodzakelijk om inzicht te krijgen in de mogelijkheden van de voedselbank voor huisvesting en de financiële consequenties. We kunnen zo de continuïteit van de Voedselbank en haar activiteiten voldoende waarborgen.

Argumenten

1.1 De gemeente Zwolle heeft een gedegen armoedebeleid.

Het zorgen voor een stabiel inkomen moet je in de eerste plaats zelf regelen. Sommige mensen lukt dat niet of hebben een uitgavepatroon dat niet strookt met het inkomen. Via het armoede- en schuldenbeleid ondersteunen wij deze inwoners. Voor sommige mensen is ook deze ondersteuning onvoldoende en komen terecht bij de Voedselbank. De gemeente Zwolle is blij met de Voedselbank. De Voedselbank heeft een grote bekendheid en zorgt voor een passend aanbod voor mensen met zeer ernstige financiële problemen.

1.2 Ondersteuning past in het huidige beleid voor werk, inkomen en armoedebestrijding

We zoeken binnen het sociale beleid nadrukkelijk samenwerking met zelfstandige particulieren, met partners in de stad die zich inzetten voor armoedebestrijding. De Voedselbank is een aanbieder van vrijwilligerswerk, stageplaatsen, re-integratietrajecten en vindplaats van schuldenaren en zorgmijders. Voor kinderen in armoede organiseren ze het grote sinterklaasfeest en voor de minima de kerstpakkettenuitreiking. De Voedselbank is binnen Zwolle een unieke instelling met een uniek concept.

De Voedselbank lost niet alleen een deel van het financiële probleem op, maar kijkt in samenwerking met de gemeentelijke afdeling inkomensondersteuning en het SWT ook naar wat er speelt op de andere leefgebieden.

1.3 Ondersteuning van de voedselbank leidt tot meer duurzaamheid

Naast het sociale beleid levert de Voedselbank ook een bijdrage in het duurzaam gebruik van middelen voor voedselproductie en de opbrengsten. De Voedselbank voorkomt de vernietiging van bruikbare voeding door verstrekking aan onze inwoners. Zij heeft daarvoor een vaste relatie met verschillende Zwolse ondernemers en de Vereniging Nederlandse Voedselbank.

Tevens maken we het pand zo energieneutraal als mogelijk.

Datum 18 mei 2020

2.1 De voedselbank heeft behoefte aan continuïteit.

De Voedselbank heeft in haar exploitatierekening onvoldoende ruimte voor alle gangbare, structurele huisvestingskosten. Het onderzoek naar de mogelijkheden voor huisvesting inclusief het plan van eisen voor de nieuwbouw geeft een beeld van de mogelijke oplossingen, financiële gevolgen en bouwkundige mogelijkheden op de locatie Herfte. Vanuit vastgoedperspectief is er een voorkeur voor scenario 1 (aankoop huidig pand). Het valt qua kosten duidelijk voordeliger uit dan nieuwbouw aan de Herftelaan.

Met aankoop van het huidige pand wordt de continuïteit in de activiteiten van de Voedselbank voor de komende jaren gewaarborgd. Tevens wordt met de eenmalige aankoop voorkomen dat we jaarlijks opnieuw moeten oordelen over een subsidieaanvraag en navenante structurele lasten binnen het sociaal domein.

3.1 Na het raadsbesluit gaan we uitvoeren

De gemeente moet als belangrijkste geldschieter van de Voedselbank haar standpunt bepalen over de te kiezen strategie voor de definitieve huisvesting. Het college heeft gesproken en onderhandeld met vastgoedeigenaren. We hebben een koopcontract met ontbindende voorwaarden met de eigenaar van het huidige pand aan de G.Stephensonstraat. Na het definitieve besluit van de raad zal het nodige extra onderhoud worden uitgevoerd en het huurcontract worden aangegaan.

Risico's

De Voedselbank is verantwoordelijk voor het beperken van de kosten en het maximaliseren van de eigen inkomsten. Het is denkbaar dat in de loop der jaren de tekorten verder oplopen vanwege achterblijvende donaties.

Om dit risico te beperken zullen we de Voedselbank stimuleren en zo mogelijk ondersteunen bij de zoektocht naar fondsen, nieuwe partners en subsidiegevers.

Financiën

Indien de raad instemt met de aankoop van het huidige pand zal de afdeling Vastgoed het pand activeren. De jaarlijkse huurprijs bedraagt € 45.000,- op basis van de jaarlijkse kapitaallasten (afschrijving en rente) en overige jaarlijkse exploitatielasten (OZB, verzekering, onderhoud, etc.). Uitgangspunt is een annuïteit tegen 1,25 % voor een periode van 40 jaar. De grond vormt een restwaarde van € 160.000,-- . Over de restwaarde (grond) wordt alleen rente berekend.

Deze huurprijs wordt bij de Voedselbank in rekening gebracht. De Voedselbank is niet in staat om deze huurprijs te voldoen. De jaarlijkse subsidie vanuit de Gemeente Zwolle aan de Voedselbank bedraagt momenteel gemiddeld € 20.000,-. De verhoging naar € 45.000,- kan structureel worden gedekt uit het budget armoedebestrijding op het doel "Gemeentelijke vangnet armoedegrens" in programma "Inkomen". De raad wordt voorgelegd om de begroting aldus te wijzigen waarmee het bovenstaande wordt geëffectueerd. BTW is niet compensabel.

Communicatie

Met de Voedselbank zal, na besluitvorming, worden besproken hoe het besluit moet worden uitgevoerd.

Openbaarheid

Het bovenstaande voorstel is openbaar.

Datum 18 mei 2020

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke

Datum 18 mei 2020

BIJLAGE I

Huisvesting voedselbank:

Adres: George Stephensonstraat 30, 8013 NK Zwolle

Oppervlakte opslag en distributie: 600 m² waarvan 50 m² koel- en vriesruimte

Oppervlakte kantoor 15 m²

Huurprijs per jaar € 35.000 in 2019. Nutsbedrijven per jaar € 9696,-- in 2018

bijdrage gemeente € 60.000 voor 2017/2018/2019

Eigen bijdrage voedselbank in 2019 aan huur plus nutsvoorzieningen € 25.200

	Op huidige locatie		Nieuwe locatie		
Aspecten	Op huidige locatie blijven huren en structureel subsidiëren	Op huidige locatie blijven zitten en locatie kopen,	Bestaand pand kopen of huren.	Nieuwbouw bij De Herfte. Grond beschikbaar	Nieuwbouw elders/ plus grond uitgifte
Pve voedselbank					
Gevraagd m2 (500-800 m2)	600 m2	600 m2		Ca 600/800 m2	
Voldoende m2 voor koel/vrieskasten	50 m2	50 m2		ja	
Voldoet aan voedselveiligheid	ja	ja		ja	
Bereikbaar per auto of OV	Openbaar vervoer 600 meter	Openbaar vervoer 600 meter		Openbaar vervoer ca 1000 meter	
Wat zijn de huidige kosten	Huur nu ca €35.000 p.j. contract loopt tot 2021. Afvalkosten 3000 Afschrijving koelcel: €2000 p.j. Afschrijving magazijn: € 1000 Diverse kosten €2000 p.j. Nutsbedrijven: € 9.696,- p.j. Totaal €43.000,-	Afvalkosten 3000 p.j Afschrijving koelcel: €2000 p.j. Afschrijving magazijn: € 1000 p.j. Diverse kosten €2000 p.j. Nutsbedrijven: € 9.696,- p.j Totaal € 17,686,- p.j.			Op Marslanden zijn geen kavels beschikbaar. Hessenpoort. De minimaal oppervlakte daar is 2.250 m2 (€ 155,-- excl. BTW) Echter qua functie past het niet.
Wat zijn de	Nieuwe huurprijs	Eenmalige aanschaf		Voorstel Herfte	

Datum 18 mei 2020

toekom- stige kosten?	vanaf 1 jan 2022 Aanvang huurprijs: €53.125 Korting tot 2031 van €6.125 Totaal: €47.000 excl btw compensatie	<u>gebouw gegevens</u> <u>makelaar</u> €665.000,--, transport 31 dec 2020 of eerder.		Herfte investeert in de bouw van het pand zoals aangegeven op de tekening van bureau de Bruin Van de gemeente Zwolle ontvangt de Herfte een bijdrage van €400000 in de bouw van de hal . De voedselbank kan deze hal gedurende een periode van 10 jaar zonder betalingen gebruiken. Wel dienen de kosten van nutsbedrijven en service kosten worden betaald Na deze 10 jaar kan de voedselbank gedurende 5 jr het pand huren voor €28000 p.j., prijspeil 1 jan 2030 en geïndexeerd	
Wat zijn de kosten per jaar voor voedsel- bank	Huur is 35.0000,-- (bijdrage subsidie gemeente tot en met 2020 van € 20.000) In 2022 huur €47.000 En kosten zoals Afvalkosten Afschrijving koelcel: €2000 p.j. Afschrijving magazijn: € 1000 Diverse kosten €2000 p.j. Nutsbedrijven: €9.696,- (prijspeil	En kosten zoals Afvalkosten Afschrijving koelcel: €2000 Afschrijving magazijn: € 1000 Diverse kosten €2000 Nutsbedrijven:€9.696, - (prijspeil 2019) totaal €17969,-- <u>Evt bijdragen aan de</u> <u>huur</u>		Tot pand gereed is. huur huidige pand (35.000 en subsidie tot 2021 €20.000) Huur voedselbank na 10 jaar € 28.000 per jaar voor 5 jaar En kosten zoals Afvalkosten Afschrijving koelcel: €2000 Afschrijving magazijn: € 1000 Diverse kosten €2000 p.j. Nutsbedrijven: €9.696,- (prijspeil	Gemiddeld €50 tot €90 per m2 per jaar. vergelijkbaar met huidige locatie. Kleinere locatie geeft minder kosten

Datum 18 mei 2020

	2019)			2019) uitgaande dat de energielasten gelijk blijven omdat deze vooral worden gebruikt door de vriezers en koeling	
Energielast	Ca :€9.696,- p.j.	Ca :€9.696,- p.j. Kunnen zonnepanelen worden geplaatst?		Verwacht lage energielasten voor verwarming door goede isolatie	
juridisch	Afspraak met voedselbank over structurele Subsidie	Overeenkomst opstellen gebruik pand	Overeenkomst opstellen gebruik pand	Eenmalige bijdrage en tegenprestatie vastleggen in contract.	Na bouw overeenkomst over gebruik van het pand
Bestemmingsplan	Past in bestemmingsplan	Past in bestemmingsplan		Kavels 500 m2. Hoogte 8 meter. Goothoogte 5 meter. (vrijstelling ca 1 meter hoger)	
PAS risico	nee	nee	nee	onderzoeken	onderzoeken
Duurzaamheid; KEC maatregel	Pand zal aangepast moeten worden naar label C	Pand zal aangepast moeten worden naar label C		ja	
risico	Huur wordt 5 / 10 jaarlijks verhoogd	Kan de voedselbank de vaste lasten opbrengen?		Bijdrage kan als staatssteun worden gezien.	
planningsrisico	Huurcontract tot 1 januari 2021	Niet, pand wordt nu al gebruikt.		Gezien afloop huurcontract voor 2021 bouwen	
Haalbaarheid bij eigenaar pand/grond	Nu een huurcontract. Gesprek 2 sept. verlengen mogelijk. Wel marktconform	Gesprek 2 sept. Koop tegen marktconforme prijs bespreekbaar.		Eigenaar positief er is kans op sociale meerwaarde.	

Opmerking voedselbank

De continuïteitsreserve van 85K is o.a. bedoeld voor toekomstige investeringen (ING saldi 55K per einde 2018). Voor 2019 verwachten we te investeren in een nieuw accupakket voor de heftruck 5K + magazijninventaris van 2K.

Bij nieuwbouw zullen we hoogstwaarschijnlijk gaan investeren in een nieuwe koeling omdat die op dit moment niet meer toereikend is en nieuwe stellingen. Tevens is de reserve bedoeld om eventuele niet voorziene tegenvallers op te vangen.