gemeente BERGEN

Agendapunt	:	
Voorstelnummer	:	
Raadsvergadering	:	18 december 2007
Naam opsteller	:	M. Weima
Informatie op te vragen bij	:	M. Weima
Portefeuillehouders	:	Else Trap

Onderwerp: Jongerencentrum De Wal

Aan de raad,

Beslispunt:

1. De leningen op naam van Stichting Welzijn Bergen (SWB) over te nemen en in 1 keer af te lossen t.l.v. de liquide middelen en het actief (pand jongerencentrum de Wal) op de balans te waarderen tegen hetzelfde bedrag, zijnde een bedrag van € 77.200,-;

2a. Instemmen met de begrotingswijziging waarbij de leningen van Stichting Welzijn Bergen voor de bouw en verbouw van het jongerencentrum de Wal ter hoogte van € 77.200,- door de gemeente worden overgenomen en in 1 keer worden afgelost t.l.v. de liquide middelen;

2b. Instemmen met de begrotingswijziging waarbij wordt overgegaan tot activering van het actief (pand jongerencentrum de Wal) tegen dezelfde waarde als de overgenomen leningen (€ 77.200,-) waarbij de bijbehorende kosten worden gedekt uit de huuropbrengsten.

Waar gaat dit voorstel over?

Beschrijf liefst in één zin de kern van het voorstel.

Het betreft de oplossing van een probleem, dat sinds de fusie van Stichting Welzijn Bergen (SWB) met Stichting Jongerenwerk Egmond (JOE) in 2004 nog niet is geregeld. Namelijk de definitieve vaststelling van de eigendomssituatie van jongerencentrum De Wal.

Voeg eventueel historische achtergrond toe.

Op basis van het oude accommodatiebeleid van Egmond was in 2002 besloten om een afhankelijk opstalrecht te vestigen voor Jongerencentrum De Wal. Jongerencentrum De Wal is door de voormalige JOE gebouwd en uitgebreid op grond van de gemeente. Ter financiering zijn drie bankleningen aangetrokken waar de gemeente zich garant voor heeft gesteld. Jongerencentrum De Wal is door natrekking ex artikel 5:3 en artikel 5:20 sub e van het Burgerlijk Wetboek juridisch eigendom van de gemeente.

Benoem het kader waarbinnen gewerkt wordt (relatie met eerder besluit, andere activiteiten, wettelijke en beleidsmatige kaders, programmabegroting, resultaten van de voorbereidingsfase). Waar mogelijk verwijzen naar kadernota, hoofdlijnenprogramma etc.

Dit advies heeft betrekking op het welzijnsaccommodatiebeleid, onderdeel van programma 4, voorzieningen en daarnaast het jongerenwerk, onderdeel van programma 8, zorg. Jongerenwerk valt onder hoofdlijn 7 en accommodatiebeleid onder hoofdlijn 12.

In de Startnotie Welzijnsaccommodatiebeleid vastgesteld door de raad op 27 mei 2003 is als uitgangspunt vastgesteld dat de gemeente streeft naar het juridisch eigendom van de basisvoorzieningen, waarbij een jongerencentrum als basisvoorziening werd aangemerkt.

In de Plan van aanpak welzijnsaccommodatiebeleid Egmond, vastgesteld door het college op 4 april 2006, is de problematiek van het juridisch eigendom van jongerencentrum De Wal geschetst en aangegeven dat dit moet worden opgelost.

In uw besluit van 15 mei 2007 over de herstructurering van SWB is aangegeven dat er zo spoedig mogelijk een oplossing moet komen voor eigendomssituatie De Wal.

Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?

Wat gaan we daarvoor doen (geen financiën of middelen noemen)

Als de raad ja zegt, wordt de kwestie rond de eigendomssituatie De Wal opgelost conform ons huidig beleid en gemaakte afspraken. SWB heeft nu geen obstakel meer om een accountantsverklaring bij haar jaarrekening te krijgen.

De gemeente neemt de leningen over en lossen deze (vervroegd in 2008) af vanuit de liquide middelen. Daar tegenover staat dat onze gemeente de waarde van het pand op de balans kan zetten. Dit is een neutrale verschuiving op de balans.

De waarde van het pand wordt vervolgens geactiveerd conform onze nota activabeleid. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten, onderhoudskosten en verzekeringspremie worden gedekt uit de huuropbrengst van het pand.

Wat is het beoogde (eventueel maatschappelijk) effect/resultaat

De gemeente behoudt regie over het pand jongerencentrum De Wal. SWB verbetert haar vermogenspositie en er is een blokkade weggehaald voor een goedkeurende accountantsverklaring van hun jaarrekening.

Hoe en wanneer kan worden vastgesteld dat het effect/resultaat bereikt is?

Door het verkrijgen van het pand wordt recht gedaan aan het welzijnsaccommodatiebeleid waarbij gestreefd wordt naar juridisch eigendom van basisvoorzieningen.

Bij het opstellen van de jaarrekening is met deze raadsuitspraak een belemmering voor een (goedkeurende) accountantsverklaring weggenomen.

Waarom wordt dit onderwerp <u>nu</u> aan de raad voorgelegd?

(meer dan één optie mogelijk)

☐ *collegebevoegdheid*
☒ *raadsbevoegdheid* wat betreft de overname van de schulden alsmede tegelijkertijd de activering van het pand jongerencentrum de Wal
☐ *opiniërend*
☐ *kaderstellend*
☐ *maatschappelijk urgent*
☒ *budgetrecht*
anders nl.

Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?

Wat is de rol van de gemeente hierbij?

Dit advies heeft betrekking op de facilitaire rol van de gemeente met betrekking tot het beschikbaar stellen of mogelijk maken van accommodaties ten behoeve van welzijnsactiviteiten voor en van inwoners.

Bovendien is de gemeente is eigenaar van het pand door natrekking en regelt de huurrelatie op grond van dit eigendom met SWB. De gemeente heeft ook toezegging gedaan richting SWB om deze zaak nog in 2007 tot een goed einde te brengen.

Gaat de gemeente hier alleen over of samen met andere partners, geen directe zeggenschap maar wel invloed.

Dit betreft een zaak met SWB.
Hoe leeft dit onderwerp in de samenleving. Wie zijn er verder bij betrokken?
Dit betreft alleen een zaak tussen SWB en de gemeente.

Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?
Welke andere (politiek-bestuurlijke) keuzes zijn overwogen.

Er is ook gekeken naar de mogelijkheid om alsnog het afhankelijk opstalrecht te vestigen voor De Wal, dit is echter in tegenspraak met het vastgestelde accommodatiebeleid uit 2003. Daarom wordt gekozen voor een huurovereenkomst met SWB voor het pand De Wal.

6. ***Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?***

Wat is de vervolgprocedure
Na vaststelling van dit advies zal er een officieel verzoek worden ingediend bij de Rabobank om over te gaan tot vervroegde aflossing. De leningen zullen vervolgens in zijn geheel worden afgelost vanuit de liquide middelen. De aflossingen van de leningen geschiedt begin 2008. Daarnaast zal de huurovereenkomst per 1 januari 2008 voor De Wal ter ondertekening naar SWB worden gestuurd.

Hoe vindt uitvoering plaats
Door de financiële administratie is onderzoek gedaan naar de omvang van de schulden. Het gaat om vier schulden bij de Rabobank. Voor alle schulden heeft de gemeente zich garant verklaard. De gemeente lost de schulden aan de Rabobank af vanuit haar liquide middelen. Vervolgens int de gemeente huur van SWB en bekostigt hiermee de kapitaallasten, onderhoudslasten en de verzekeringspremie.

7. ***Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?***
Om een verklaring van geen bezwaar bij de Provincie aan te vragen dienen de volgende aspecten gemotiveerd te worden:
Niet van toepassing. Effectuering vindt plaats in 2008. Over 2008 heeft Provincie nog geen oordeel (preventief of repressief) uitgesproken. Indien het oordeel preventief is, dient alsnog een verklaring van geen bezwaar te worden aangevraagd.
Provincie toetst voorstellen op het effect op de vermogenspositie van onze gemeente, maar deze oplossing budgettair is neutraal.

Welk bedrag is er met het voorstel gemoeid en hoe is dit gedekt.
De rente en aflossingen van de huidige leningen bedragen € 16.801,00 per jaar voor SWB (jaarrekening 2006 SWB). Ook zal de gemeente onderhoudskosten op zich moeten nemen, ongeveer te begroten op circa € 10.000,- jaarlijks inclusief de storting in het schilderfonds.

Daar staat tegenover dat de gemeente huurpenningen gaat ontvangen. Het jongerencentrum heeft een totale oppervlakte van 428,75 vierkante meter. Op basis van het maatschappelijk huurtarief van € 44,00 per vierkante meter bedraagt de jaarhuur € 18.865,-. Met deze huursom kunnen de kapitaallasten i.v.m. de activering van het jongerencentrum

De Wal worden gedekt, alsmede de bijbehorende onderhoudskosten en de opstalverzekering. In de tabel hieronder wordt dit weergegeven.

Overzicht financiële gevolgen als wordt overgegaan tot een huurrelatie (jaar 2008):

	SWB	**SWB**	**Gemeente**	**Gemeente**
	Huidige lasten 2007	Nieuwe lasten als huurder 2008	Nieuwe lasten als verhuurder	Nieuwe inkomsten
Kapitaallasten	€ 16.801,00		€ 1.930,-	
Onderhoud (incl. storting in het schilderfonds voor wat betreft de gemeente)	€ 1.500,00	€ 500,00	€ 16.235,-	
Opstalverzekering			€ 700,-	
Huursom		€ 18.865,-		€ 18.865,-
Totaal	*€ 18.301,00*	*€ 19.365,-*	*€ 18.865,-*	*€ 18.865,-*

Toelichting bij dit tabel

Bij de berekening van de kapitaallasten wordt rekening gehouden met een resterende afschrijvingstermijn van 20 jaar. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat de bouw van het jongerencentrum De Wal in 1988 heeft plaatsgevonden.

Incidenteel wordt voor het jaar 2008 rekening gehouden met een budget benodigd voor onderhoudswerkzaamheden van € 16.235,-. Dit bedrag kan in de jaren er op volgend naar beneden worden bijgesteld. Tevens zal het gebouw worden opgenomen in het beheerplan gebouwen. De onderhoudslasten zijn hoger t.o.v. de oude situatie (uitvoering door SWB) omdat de gemeente geen gebruik maakt van vrijwilligers.

SWB blijft verantwoordelijk voor het klein onderhoud, zoals het serviceabonnement van de cv-ketel en de vervanging van ramen bij glasbreuk.

Voor de jaren 2009 e.v. kunnen net zoals in 2008 het geval is de kosten worden gedekt vanuit de huuropbrengsten.

Welke relatie is er met de programmabegroting: binnen welk programma? Wordt er geschoven tussen programma's? is er sprake van incidentele/structurele bijdrage vanuit programma 9 Middelen?

Voor de aflossing van de schulden is er een betaling vanuit de liquide middelen nodig van in totaal € 77.200,-. De vermogenspositie van de gemeente verslechtert niet, omdat er sprake is van een neutrale balansmutatie. Zie verder ook punt 2 "wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?".

Vanuit de WOZ gegevens blijkt dat het object een WOZ waarde per 1-1-2005 heeft van € 225.000,- Omdat de verkrijgingprijs van het pand € 77.200,- bedraagt, wordt het pand op onze balans geactiveerd voor een bedrag van € 77.200,-.

Er is wel een begrotingswijziging bijgevoegd, om de mutaties te verwerken.
In het kader van **risicomanagement** dient te worden aangegeven of er risico's met het te nemen besluit of de uitvoering daarvan gemoeid zijn. Voor de verslaglegging in de verantwoordingsdocumenten aan de raad wordt een onderscheid gemaakt in vier soorten risico's, alstublieft aangeven of er een risico bestaat en onder welke categorie dit kan worden ondergebracht.

☐ 1. open-einde regelingen
☐ 2. garantieverplichtingen
☒ 3. risico's gemeentelijke eigendommen
☐ 4. overige

Het gaat om de gebruikelijke risico's van het in bezit hebben van gebouwen. Er zijn geen bijzondere risico's aan verbonden.

8. Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?
Wat zijn de doorslaggevende argumenten om deze keuze te maken?

SWB verzoekt al geruime tijd om helderheid over de eigendomssituatie in verband met de accountantsverklaring. De gekozen oplossing is budgettair neutraal en heeft de steun van SWB.

Bijlagen:
Begrotingswijziging

Bergen, 18 december 2007

College van Bergen

R. Groninger,
Secretaris

mr. A. Ph. Hertog,
burgemeester