

**Team Projectmanagement**

Aan de gemeenteraad

*uw brief van**uw kenmerk**ons kenmerk**datum*

29 januari 2018

*onderwerp***Bonte Klaver**

Geachte raadsleden,

Door middel van deze brief brengen wij u op de hoogte over de stand van zaken m.b.t. de voortgang en haalbaarheid van de voorgenomen exploitatie door de dorpsraad Noordbeemster van het gebouw de Bonte Klaver.

De Gemeenteraad heeft op 7 februari 2017 op advies van het college besloten:

1. Af te zien van de door de gemeenteraad in 2014 voorgestelde (woningbouw) ontwikkeling op het terrein de Bonte Klaver.
2. Te onderzoeken in hoeverre en tegen welke voorwaarden het gebouw de Bonte Klaver tegen boekwaarde van ca. € 57.000,- kan worden verkocht aan de Dorpsraad Noordbeemster om zodoende het maatschappelijk belang van een gemeenschapsruimte te kunnen behouden en borgen voor de inwoners van de Noordbeemster.
3. Op te nemen dat de gemeente, indien dit zich voordoet, recht van eerste koop heeft en de grond waar het gebouw gesitueerd is in eigendom te houden (erfpacht).

De dorpsraad heeft aangegeven om als doelstelling voor de stichting i.o. een weloverwogen pad te bewandelen om tot een onderbouwd besluit te komen.

Voor Noordbeemster betekent dit dat het (maatschappelijke) bestemmingsplan van het stuk grond waar de Bonte Klaver op staat via een buurthuisfunctie ingevuld kan worden. Zoals veelvuldig besproken wil de gemeenschap van Noordbeemster deze buurthuisfunctie ook graag behouden en verder uitbouwen. De gemeenschap van de Noordbeemster wordt vertegenwoordigd door de dorpsraad, die op zijn beurt een stichting (in oprichting) in het leven heeft geroepen om het aanbod van de gemeente Beemster te verkennen, waarbij de stichting als primair doel heeft "*het uitoefenen van een buurthuisfunctie in het gebouw met omliggend terrein van de voormalige school de Bonte Klaver.*" Hierbij moeten de huidige activiteiten van de gemeenschap Noordbeemster behouden blijven en de mogelijkheid blijven bestaan om dit verder uit te breiden als daar behoefte aan is.

bijlage(n): Geen

behandeld door:

C. Leeflang/AJ Roelofs

telefoonnummer

0299-452205

De uitgangspunten van de stichting zijn door hen als volgt weergegeven:

- Buurthuisfunctie voor de gemeenschap Noordbeemster
- Invulling Maatschappelijk
- Constructie is koop (gemeente Beemster)
- Onafhankelijk van andere partijen
- Beginnen met een zo laag mogelijke schuld
- Kostendekkend (geen winstbejag)
- Risico voor de gemeenschap zo klein mogelijk houden
- Periode minimaal 15-20 jaar
- Maximaal 1 (hoofd)huurder

Er is door de stichting i.o. gestart met een enquête in de Noordbeemster om te bezien of er genoeg draagvlak is voor een buurthuis zoals de stichting voor ogen heeft. De respons hierop was minder dan verwacht, zoals mondeling toelicht heeft ca. 1/3 van de benaderde adressen gereageerd, maar volgens de stichting i.o. was dit hoog genoeg voor verdere verkenning van het aanbod van de gemeente Beemster.

Vervolgens heeft door de stichting een financiële verkenning plaatsgevonden om kosten van aankoop, het volgens de stichting achterstallig onderhoud van het gebouw en de exploitatie van de Bonte Klaver in kaart te brengen.

Via deze financiële verkenning is het de stichting duidelijk geworden dat zij deze kosten van de Bonte Klaver niet alleen kunnen dragen als gemeenschap Noordbeemster.

Hiervoor acht men een (hoofd)huurder nodig die dicht tegen de maatschappelijke doelstelling aanzit, tijd en ruimte behoudt voor de (huidige en toekomstige) activiteiten van de gemeenschap Noordbeemster en een kostendekkende bijdrage in de exploitatiekosten via de huurkosten kan opbrengen. Daarvoor is contact gezocht met Maud de Leeuw en Rogier Oversteegen die in het verleden ook in beeld waren als exploitanten voor het op te richten cultuurcentrum. Daarnaast is volgens de stichting ook door derden belangstelling getoond om een deel van het gebouw te huren voor onder andere buitenschoolse opvang, kinderopvang en muziekles.

Deze kunnen volgens de stichting i.o. allemaal een belangrijke aanvulling zijn op de exploitatie, mits zij volgens het bestemmingsplan passen binnen die maatschappelijke functie die bij het terrein en gebouw hoort.

De stichting i.o. heeft vervolgens een drietal scenario's uitgewerkt met daarbij het te verwachten exploitatieresultaat.

- Scenario 1. Aankoop gebouw tegen boekwaarde en herstel achterstallig onderhoud (maximale hypotheek €119.280)
- Scenario 2. Aankoop gebouw nihil en herstel achterstallig onderhoud (hypotheek € 62.280)
- Scenario 3. Aankoop gebouw nihil en herstel achterstallig onderhoud nihil als gevolg van te verwachten subsidies (hypotheek € 0).

De kosten en baten zijn door de stichting voorgelegd aan Maud de Leeuw en Rogier Oversteegen als toekomstige exploitant, met de vraag of zij de exploitatie van deze scenario's realistisch achten met alle beschikbare kennis en op basis van het eigen business plan dat in het verleden door hen is opgemaakt.

Het antwoord op deze vraag was dat voorgestelde scenario's 2 en 3 wel als haalbaar werden beoordeeld. Scenario 1 werd als "zeer lastig en/of twijfelachtig" beoordeeld.

Daarnaast is er ambtelijk ook naar de kosten en baten gekeken en zijn er daarover verschillende vragen aan de stichting i.o. gestuurd i.c;

- Dat de kosten voor gas en elektra geëxtrapoleerd zijn van € 5474 naar €10.000 p/j.
- Er geen inkomsten gerekend worden op basis van activiteiten, zoals genoemd in het voormalige bedrijfsplan van Maud de Leeuw en Rogier Oversteegen, maar dat daarvoor blijkbaar een aantal vaste en variabele kosten zijn toegerekend aan hen als huurder.
Dit geeft in het weergegeven kosten- en batenoverzicht een onzuiver beeld aangezien dit niets over de exploitatie zegt.
- Er geen rekening is gehouden met kosten m.b.t. de eventuele erfpachtcanon (€ 1,-)
- Dat op basis van gemeentelijke verhuur over 2016 feitelijk € 3582,- p/j is gegeneerd, terwijl in de weergave door de stichting i.o. wordt uitgegaan van € 2625,- p/j.
- Of Maud de Leeuw en Rogier Oversteegen ook de exploitatie hebben doorgerekend op basis van hun bedrijfsplan dat zij in 2016 hebben overlegd en zo ja, of zij de cijfers daarvan kunnen aanleveren?

De stichting i.o. geeft aan dat scenario 1 (aankoop en zelf financieren van het onderhoud), mede onderbouwd door de expertise van Maud de Leeuw en Rogier Oversteegen, als zeer twijfelachtig moet worden beschouwd en zelfs in de mondelinge toelichting tijdens een bijeenkomst met het bestuur i.o. als onhaalbaar werd benoemd.

In scenario 2 en 3 gaat de stichting i.o. uit van een aankoopwaarde van het gebouw van € 1,-

Op basis van het feit dat er geen staatssteun verleend mag worden kan er geen voorstel aan het college en gemeenteraad worden gedaan, waarbij er geen sprake is van aankoop van het gebouw van de door uw gemeenteraad genoemde boekwaarde van € 57.000,-. Tenslotte geven wij aan dat de huidige marktwaarde van het pand en de WOZ waarde de boekwaarde van € 57.000 ruimschoots overstijgt, waardoor alsnog sprake kan zijn van mogelijke staatssteun.

Op basis van de door de stichting i.o. gehanteerde cijfers moet vastgesteld worden dat er geen sprake is van een sluitende positieve exploitatie, maar een exploitatie met een uitgesproken negatief resultaat, zodat deze ontwikkeling zonder subsidie op deze basis niet haalbaar is.

Op basis van vorenstaande kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- Op de voorgestelde basis van aankoop van het voormalig schoolgebouw blijkt er geen draagvlak vanuit de stichting i.o. om het gebouw de Bonte Klaver aan te kopen.
- De stichting i.o. gaat in de door hen benoemde scenario's 2 en 3 uit van een aankoopwaarde van € 1,- voor de accommodatie. Zeker gezien het feit dat er dan zeker sprake is van staatssteun aan een instelling is dit niet mogelijk en moet dit afgeraden worden.
- Mede gezien de door de stichting aangedragen onderbouwing van het huidige en zelfs toekomstig gebruik van de accommodatie is er geen financiële onderbouwing om van een gezonde exploitatie te kunnen spreken.

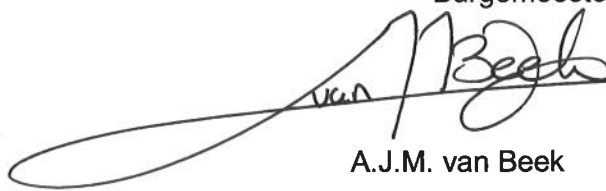
Naar aanleiding van het vorenstaande voorziet het college dat het helaas niet haalbaar is om het pand te verkopen aan de dorpsraad Noordbeemster.

Dit constaterende zal het college bij u terugkomen met een voorstel, dan wel voorstellen, op welke wijze er invulling gegeven kan worden aan het plan gebied de Bonte Klaver.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

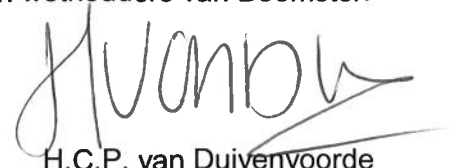
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Beemster.



A.J.M. van Beek

burgemeester



H.C.P. van Duivenvoorde

gemeentesecretaris