



Voorstel aan	:	Gemeenteraad van 2 juli 2018
Door tussenkomst van	:	n.v.t.
Nummer	:	28
Onderwerp	:	Verkoopvoorstel De Rieshoek aan stichting behoud en beheer gebouw de Rieshoek te Noordlaren
Bijlage(n)	:	1. Dak inspectie 2. Berekening integrale kostprijs 3. Businesscase stichting 4. Concept raadsbesluit
Steller advies	:	T. van der Meulen
 Samenvatting	:	 Vanwege een sterke terugloop van het aantal leerlingen is openbare basisschool De Rieshoek in Noordlaren gesloten. De stichting De Rieshoek heeft afgelopen jaar de tijd gekregen De Rieshoek te beheren, te exploiteren en om een bod uit te werken om de Rieshoek van de gemeente over te nemen. De stichting heeft oktober jl. een procesboek met alle bevindingen gepresenteerd. Echter, werd in dit procesboek duidelijk dat de stichting meer tijd nodig had om een financiering rond te krijgen. In de gemeenteraadvergadering van 26 maart 2018 is een motie ingediend, inhoudende dat de stichting de tijd krijgt die ze nodig heeft. Acht maanden na inleveren van het procesboek heeft de stichting medio mei een eindbod gepresenteerd. In dit raadsvoorstel wordt uw raad een verkoopvoorstel voorgelegd.

Voorgestelde beslissing : De raad besluit:

- a. in te stemmen met het doen van een aanbod tot verkoop van het pand De Rieshoek aan de stichting De Rieshoek, inhoudende een koopprijs van 355.000,- euro, onder de gebruikelijke voorwaarden en een aantal nog nader uit te werken bijzondere voorwaarden, waaronder in elk geval een recht van eerste koop en/of overwaardeclausule en/of anti-speculatiebeding;
- b. in te stemmen met, indien het hiervoor genoemde voorstel door de stichting De Rieshoek wordt aanvaard, een subsidie van 116.000,- euro onder een aantal nader uit te werken voorwaarden te verlenen aan de stichting De Rieshoek ten behoeve van de aankoop van het pand De Rieshoek;
- c. het pand De Rieshoek in het kader van de 'Vlootschouw gemeentelijk vastgoed' in te delen in categorie C,
- d. een bedrag van € 116.000,- beschikbaar te stellen en te verwerken in de najaarsrapportage, zodat het college over kan gaan tot het vaststellen van een eenmalige subsidie aan stichting De Rieshoek ter hoogte van € 116.000,- ter zake van de koop van het pand;
- e. een bedrag van € 25.000,- beschikbaar te stellen en te verwerken in de najaarsrapportage, voor dekking van de dakrenovatie van De Rieshoek en de voorbereidingskosten.

☐ Nee ☒ Ja

Dit besluit behoeft goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op grond van artikel 21, eerste en tweede lid, van de Wet algemene regels herindeling. Het besluit treedt pas in werking als het is goedgekeurd.

Aanleiding

In september 2016 is gebleken dat het de eerste samenstelling van de projectgroep De Rieshoek niet is gelukt om tot een haalbare exploitatie van De Rieshoek te komen. Deze projectgroep heeft daaropvolgend enkele maanden de tijd gekregen om met een onderbouwd bod te komen met als belangrijke uitgangspunten; draagvlak, financiële haalbaarheid en toekomstbestendigheid. Gebleken is dat de projectgroep een aankoop niet rond kon krijgen. Daaropvolgend is er een nieuwe groep gestart. In de Raadsvergadering van 18 april 2017 heeft uw raad een motie ingediend, waardoor deze nieuwe projectgroep de tijd heeft gekregen tot 1 oktober 2017 om een nader bod uit te brengen op De Rieshoek. Deze projectgroep heeft als kaders meegekregen dat de gemeente alleen overgaat tot verkoop wanneer dit binnen de wet- en regelgeving past, het aankoopbedrag minimaal de boekwaarde is, een meerwaardeclausule wordt opgenomen en er voldoende draagvlak is om De Rieshoek de komende jaren te kunnen exploiteren binnen de huidige bestemming. In oktober is gebleken dat deze projectgroep een stichting heeft opgericht en dat deze stichting meer tijd nodig had om de aankoopfinanciering rond te krijgen. In de raadsvergadering van 26 maart 2018 heeft uw raad een motie ingediend waardoor de stichting meer tijd heeft gekregen en begeleiding in de maanden daaropvolgend. De stichting heeft medio mei een businesscase ingediend, in de raadsvergadering van 28 mei 2018 heeft uw raad een motie ingediend dat uiterlijk op 2 juli 2018 uw raad een verkoopvoorstel wil ontvangen.

Algemeen

Uw raad heeft op 24 juni 2013 het voorstel 'Vlootschouw gemeentelijk vastgoed' vastgesteld. De panden zijn verdeeld in een categorie A- behouden, B- discussie (op termijn) of C- afstoten. De Rieshoek was destijds ingedeeld in categorie A, dit omdat De Rieshoek toen nog in gebruik was als basisschool. In verband met een mogelijke verkoop met behoud van de huidige bestemming is in de raadsvergadering van 26 mei 2017 geadviseerd De Rieshoek over te hevelen van de A naar de C lijst, zodat de Arhi procedure kon beginnen. Echter heeft uw raad besloten De Rieshoek in de B lijst te categoriseren. In verband met de toekomstige mogelijke verkoop aan de stichting onder voorbehoud van de huidige bestemming adviseert ons college het pand De Rieshoek over te hevelen naar de C lijst.

Businesscase

De stichting heeft afgelopen maanden laten zien stappen gezet te hebben richting de kaders die door ons college zijn opgelegd om zo tot een aankoop van De Rieshoek te kunnen komen. De stichting heeft € 72.000,- opgehaald door een crowdfunding, daarnaast zal de stichting € 59.493,- van de provincie ontvangen voor onderhoudswerkzaamheden en heeft de Raad van Commissarissen van KNHM Participatie BV. toegezegd een hypothecaire lening te willen verstrekken.

De businesscase die de stichting medio mei heeft ingediend behelst de aankoop van De Rieshoek voor € 239.000,- met als voorwaarden een tegemoetkoming (subsidie) ter hoogte van € 94.311,- voor onderhoudswerkzaamheden. Dit bedrag zegt de stichting nodig te hebben om voor € 101.328 een dakrenovatie uit te voeren, € 12.392 voor asbestsanering en € 25.122,- voor rioolwerkzaamheden. De vraag voor deze tegemoetkoming aan de gemeente is om de businesscase van de stichting rond te maken.

Omdat de onderhoudswerkzaamheden vanuit de stichting niet onderbouwd zijn door een degelijk rapport heeft ons college enkele punten onderzocht en op een rij gezet. Het asbest in De Rieshoek vormt geen gevaar en is hecht gebonden asbest. Er is in Nederland geen saneringsplicht voor hecht gebonden asbest, daardoor is er geen enkele noodzaak tot saneren.

Daarnaast is de noodzaak van dak vervanging niet aangetoond en de Monumentzorg heeft aangegeven te kiezen voor het behouden van het dak in plaats van vervanging van het dak. Ons college heeft Draaijer en Partners een onafhankelijke dak inspectie laten uitvoeren, zij hebben geconstateerd dat het dak in een redelijke staat verkeert. Daarbij heeft Draaijer en Partners een kostenraming gemaakt dat voor € 15.000,- het gehele pannendak weer in een goede staat zal kunnen worden gebracht (zie bijlage 1). De rioolproblematiek heeft de lokale aannemer J. Bolt b.v. doen verhelpen. Daarna zijn er bij ons weten ook geen rioolproblemen meer voorgevallen.

Waarvoor de stichting € 25.211,- nodig zal hebben voor rioolwerkzaamheden is niet duidelijk geworden. In de prijsopgave die de stichting heeft aangeleverd staat dan ook aangegeven dat nader onderzoek naar exacte oorzaak niet is uitgevoerd. Door de constatering dat bepaalde onderhoudswerkzaamheden niet nodig zijn en het dak goed zal functioneren na renovatie is de gevraagde vergoeding aan de gemeente van € 94.311,- onnodig. Het verstrekken van een vergoeding vanuit de gemeente is daardoor niet in het belang voor de verkoop van De Rieshoek aan de stichting.

De stichting heeft een bod ingediend ter hoogte van de boekwaarde € 239.000,- onder voorbehoud van de bovengenoemde gemeentelijke tegemoetkoming. Indien het aangegeven is om een koopprijs beneden de marktwaarde overeen te komen (getaxeerde marktwaarde bedraagt € 355.000,-) is het van belang om de wet- en regelgeving met betrekking tot staatssteun en mededingingsrecht in acht te nemen. Het aanwijzen van bepaalde economische activiteit met een algemeen belang-besluit heeft tot gevolg dat de Wet Markt en Overheid niet van toepassing is op de aangewezen activiteit. Echter, vinden in De Rieshoek activiteiten plaats die het algemeen belang in twijfel trekken (commerciële activiteiten). Door vaststelling van algemeen belang zal er concurrentie in de markt ontstaan. Bij het nemen van een algemeen belang-besluit wordt eigenlijk gemotiveerd dat er geen gezonde concurrentie is voor panden met een maatschappelijke functie. Met andere woorden: er staan geen groepen met commerciële partijen te springen om een pand met een maatschappelijke bestemming te kopen. In het geval van De Rieshoek is dit niet haalbaar.

Zoals hierboven beschreven is een algemeen belang besluit niet wenselijk. Uit mededingingsrechtelijk perspectief is het wenselijk om minimaal de integrale kostprijs door te berekenen aan de stichting. De integrale kostprijs is door adviesbureau Corporate REM vastgesteld (zie bijlage 2). Concluderend uit deze notitie is te stellen dat de waarde van De Rieshoek op basis van de theoretische kostprijs dekkende huur niet realistisch is ten opzichte van de marktwaarde. Corporate REM stelt vast dat de marktwaarde als uitgangspunt voor verkoop moet worden genomen. Het verschil tussen de marktwaarde en de financiële ruimte van de stichting kan overbrugd worden door een subsidie. Uw raad heeft onder andere in een eerder motie uitgesproken dat de waarde van de activiteiten in De Rieshoek overtuigend is aangetoond. Gelet op het belang dat met de verkoop/instandhouding/exploitatie van De Rieshoek gemoeid is, is het wenselijk om deze incidentele subsidie te verstrekken zodat de verkoop mogelijk gemaakt kan worden.

Verkoopadvies

Wij adviseren uw raad het advies van Corporate REM in acht te nemen en het pand De Rieshoek te verkopen aan de stichting De Rieshoek voor de marktwaarde, waarbij het benodigde budget tussen het bod en de marktwaarde ter hoogte van € 116.000,- verstrekt wordt via een eenmalige subsidie uitkering. Hierdoor zal feitelijk De Rieshoek verkocht worden voor de boekwaarde.

Daarbij adviseren wij u niet in te gaan op de gevraagde tegemoetkoming van € 94.311,-, maar wel om het gebouw De Rieshoek in een goede onderhoudsstaat over te dragen aan de stichting. Wij adviseren u de werkzaamheden die Draaijer en Partners adviseert te laten uitvoeren. Echter zal hier budget voor moet worden vrijgemaakt en worden opgenomen in de najaarsrapportage. Ons college adviseert u om € 15.000,- euro beschikbaar te stellen om daarmee het dak van De Rieshoek voor de komende jaren in een goede staat te brengen. Tevens adviseren wij u om € 10.000,- beschikbaar te stellen voor de kosten die gemaakt zijn door de inhuur van externe en onafhankelijke deskundige (taxateurs, juridisch adviseurs, bouwkundige etc.)

Om over te gaan tot verkoop zal De Rieshoek gecategoriseerd moeten worden in de C lijst zodat het college over kan gaan tot verkoop aan de stichting onder bovengenoemde voorwaarden.

Afstemming met de Stichting

Momenteel is het college in goed gesprek met de stichting. Woensdag 20 juni is dit verkoopvoorstel toegelicht aan het bestuur van de stichting. De stichting reageerde positief op het verkoopvoorstel. Momenteel wordt er nader ingezoomd op enkele details, dit is voor verdere uitwerking na besluitvorming.

Arhi procedure

De verkoop van De Rieshoek heeft financiële consequenties voor de gemeente Haren en daarom dient een voorgenomen verkoop besluit te worden voorgelegd aan de gemeenten Groningen en Ten Boer en de provincie Groningen om hiermee aan de Wet en regelgeving van de Wet Arhi-toezicht te voldoen. In het ambtelijke vooroverleg met de gemeente Groningen is dit verkoopbesluit besproken. Momenteel wachten wij op een bestuurlijke reactie van de gemeente Groningen.

Haren, 21 juni 2016

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

P. van Veen,
burgemeester