

Onderwerp

Jeugdhuis 't Kempke Ravenstein

Datum	15 november 2022	Naam en telefoon	Marloes Willems, 14 0412
Afdeling	Vastgoed	Portefeuillehouder	Frank den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. *In te stemmen met de overname om niet van het pand van Scouting Groot Ravenstein;*
2. *Tot de definitieve invulling van het pand bekend is een tijdelijke vastgoedbeheerder in te schakelen die het pand voor de gemeente beheert, in beginsel voor de duur van 6 maanden;*
3. *Een eenmalig budget beschikbaar te stellen van € 10.000 voor de verkrijging van het object en € 20.400 structureel voor de exploitatie en tijdelijk beheer van vm. Jeugdhuis 't Kempke;*
4. *De Raad te informeren over dit besluit doormiddel van de bijgevoegde Raadsinformatiebrief.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Stichting Scouting Groot Ravenstein heeft haar activiteiten gestaakt met ingang van 1 september 2022. Enerzijds vanwege een gebrek aan vrijwilligers om de speltakken te bemannen en anderzijds vanwege een teruglopend ledenaantal. Uit gesprekken met het stichtingsbestuur is gebleken dat zij het pand aan de gemeente in eigendom willen overdragen. Door het staken van de activiteiten is het overbodig geworden.

In de akte van het recht van opstal, welke gesloten is ten aanzien van het jeugdhuis, staat dat de gemeente het pand kan overnemen als het recht van opstal eindigt. Deze eigendomsoverdracht kan geregeld worden met behulp van een overeenkomst tot beëindiging van het recht van opstal (bijlage 1). Deze overdracht wordt formeel geregeld door een notaris.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit advies draagt bij aan de opdracht om de gemeenschapszin van inwoners mede mogelijk te maken en te faciliteren zoals opgenomen in de Programmabegroting 2023 – 2026. Dat doen we door het ontwikkelen en in stand houden van voorzieningen en door de toegankelijkheid zo breed mogelijk te waarborgen. Hierbij sluiten we zo nauw mogelijk aan bij wat de mensen zelf willen en kunnen.

Welk resultaat willen we bereiken?

Een goed beheerd pand totdat de toekomstige bestemming duidelijk is. We wegen af of het pand past binnen onze vastgoedportefeuille of dat verkoop meer voor de hand ligt.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

- 1.1 *De gemeente hoeft geen investering en financiering te doen om het pand in bezit te krijgen.*

Dit in verband met het kwijtschelden van de lopende lening, de eerder verstrekte subsidies en het stopzetten van de stichtingsactiviteiten.

- Het pand wordt aanvaard in de huidige staat. Bruikbare spullen die zich bevinden in het pand kunnen blijven staan omdat deze kunnen worden benut bij toekomstige activiteiten.
- Kosten voor het opheffen van stichtingsbestuur en de eindafrekening gas, water en elektra, OZB belasting en verzekeringspremie worden voor zover de kas van de stichting niet toereikend is achteraf voldaan door de gemeente Oss. Deze posten zijn de afgelopen periode blijven lopen terwijl er vanaf eind juli 2022 geen scoutingactiviteiten meer plaatsvinden in het pand. Het pand wordt sindsdien slechts incidenteel gebruikt door KBO en Gezellig Bij.

1.2 Gezien de ontwikkelingen in Ravenstein lijkt het voor de hand liggend om als gemeente het eigendom van het jeugdhuis te verwerven.

Zodat daarmee enige speelruimte wordt gecreëerd in het kader van de diverse ontwikkelingen en lopende projecten, zoals ver(nieuw)bouw Vidi Reo en woningbouw nabij het Hooghuislyceum. Welke momenteel spelen in Ravenstein.

2.1 We willen direct kunnen sturen op de bestemming en het gebruik van het pand.

De diverse scenario's (verhuur, verkoop of sloop) moeten onderzocht worden nu het pand aan de vastgoedvoorraad van de gemeente wordt toegevoegd. Zodra meer zicht bestaat op de toekomstige invulling van Jeugdhuis 't Kempke zal dit ter besluitvorming worden voorgelegd aan uw college.

2.2. We willen het pand gedurende de planontwikkeling voor toekomstig gebruik goed laten beheren.

Door tussenkomst van een tijdelijke vastgoedbeheerder kunnen we eenvoudiger nieuwe afspraken maken als de toekomstige invulling of nieuwe bestemming bekend is. De tijdelijke beheerovereenkomst is maandelijks opzegbaar. We gaan voor de periode van het tijdelijk beheer in beginsel uit van een half jaar (te rekenen vanaf de datum van overdracht). In overleg met de portefeuillehouder wordt, mits nog geen concreet uitsluitel bestaat ten tijde van het aflopen van die termijn, het vervolg bepaald.

2.3 Er hebben zich diverse maatschappelijke partijen gemeld als geïnteresseerde voor het voortgezet gebruik van het jeugdhuis.

- De huidige maatschappelijke activiteiten (Gezellig Bij, Schouders Onder Ravenstein, KBO, Gilde, carnavalsclub Ravenstein) kunnen gedurende de periode van tijdelijk beheer mogelijk blijven voortduren.
- We overwegen om Vidi Reo als coördinerend hoofdgebruiker toe te voegen:
 - Vidi Reo is een partij die ervaring heeft op het gebied van programmering, beheer en exploitatie.
 - Zo is het pand gedurende de gehele week structureel bezet.
 - Door bepaalde activiteiten van Vidi Reo naar 't Kempke te verplaatsen kan de overvolle programmering van huidig Vidi Reo worden ontlast.

3.1 Dit betekent dat er structureel een 3-0 bedrag van € 20.400 en incidenteel van € 10.000 in de begroting opgenomen moet worden om dit mogelijk te maken.

Dit wordt meegenomen in de eerste marap van 2023 (medio april/mei 2023). Zie voor een nadere uitwerking en onderbouwing van deze kosten het kopje Financiën, verderop in dit voorstel.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

2.1 Aandachtspunt vormt het gegeven dat de energiekosten bij deze constructie van tijdelijk beheer voor rekening van de gemeente komen.

Dit vormt weliswaar een onderdeel van de exploitatiekosten. Wij zullen er uiteraard nadrukkelijk op aandringen dat zuinig wordt omgesprongen met energie en waar nodig maatregelen worden getroffen om overmatig verbruik te beperken.

2.2 Er hebben zich ook een tweetal commerciële partijen gemeld voor de overname van het pand.

Nu nog niet onderzocht is of het pand voor een ander maatschappelijk doel – passend binnen Ravenstein – kan worden ingezet, wordt voorgesteld om eerst de diverse scenario's (verhuur, verkoop of sloop) uit te werken voordat een definitief besluit genomen wordt.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Verkrijging van het eigendom van het pand en eenmalige kosten

Het pand van scouting Groot Ravenstein wordt om niet overgedragen aan de gemeente en opgenomen aan de activazijde op de balans. Deze waarde bedraagt € 39.800,00 vanwege de restwaarde van de lening die eerder door de gemeente Oss is verstrekt. Er is geen sprake van kapitaallasten over de investering. De werkelijke (markt)waarde van het pand hebben we benaderd door de recente WOZ-waarde op te vragen. Deze bedraagt € 120.000 voor het pand en € 26.000 voor de ondergrond, totaal € 146.000. De Gemeente heeft het bloot eigendom van de ondergrond. We verkrijgen dus om niet een pand ter waarde van bij benadering € 120.000.

De eenmalige kosten, zoals (bodem)onderzoeken en notaris, bedragen naar schatting € 10.000. De gemeente is vanaf verkrijging verantwoordelijk voor de volledige exploitatie en het jaarlijks onderhoud. We ramen deze exploitatielasten op jaarlijks € 20.400.

Openstaande geldlening

Als tegenprestatie voor het verkrijgen van het pand om niet is afgesproken om de uitstaande geldlening (voor de verbouwing van het pand in 2007) kwijt te schelden. Het openstaande bedrag van de geldlening bedraagt per 2022 € 39.800. De rente op de geldlening bedraagt 4,27%. De jaarlijkse baten ter grootte van € 4609 vallen weg bij het kwijtschelden van de lening.

Subsidie

Er is sprake van een subsidierelatie met de scouting van jaarlijks € 4.609. Daarmee werden de rente en aflossing van de hypotheek bekostigd. Met het beëindigen van de activiteiten door de scouting stopt deze subsidie.

Conclusie

De lasten worden als volgt:

Eenmalige lasten	€ 10000 – indicatie
(bodem)onderzoekskosten	PM – indicatie € 3500
Notariskosten doorhalen hypotheek en overdracht pand	PM – indicatie € 3600
Afrekening kosten gas, water en elektra, en openstaande posten verzekering en gemeentelijke belasting	PM
Notariskosten beëindiging stichting	PM
Jaarlijkse lasten	€ 20400 – indicatie
Jaarlijkse exploitatie, preventief en correctief onderhoud	€ 10400
Kosten gas, water en elektra	€ PM – indicatie € 10000

Deze kosten - zowel incidenteel als structureel - kunnen bij de eerste marap van 2023 worden opgenomen als 3-O ontwikkeling.

b. Communicatie

Na besluitvorming in het college worden de direct betrokkenen partijen (scouting Groot Ravenstein, Vidi Reo, Gezellig Bij, Schouders Onder Ravenstein, KBO, Gilde, carnavalsclub Ravenstein) geïnformeerd. Tevens ontvangt de Raad de Raadsinformatiebrief welke als bijlage is toegevoegd aan dit voorstel.

c. Uitvoering

Na besluitvorming zal het vervolg in het kader van de eigendomsoverdracht en het tijdelijk beheer in gang worden gezet.

e. Overlegd met

Gemeente afdelingen:

- Financiën en control
- Afdeling M&M
- Vastgoed

Externe adviseur:

- Notaris

Bijlagen

Bijlage 1 - Situatie 't Kempke, 't Laantje 1 Ravenstein

Bijlage 2 - Situatieschets behorende bij overdracht Jeugdhuis 't Kempke

Bijlage 3 - Concept Overeenkomst Beëindiging behorende bij Recht van opstal scouting Ravenstein

Bijlage 4 - Concept Raadsinformatiebrief: Overname Jeugdhuis 't Kempke Ravenstein en vervolg.

Bijlage 5 - Hypotheekakte d.d. 25/01/2007

Bijlage 6 - Akte Recht van Opstal d.d. 19/12/2002.

Samenvatting

Stichting Scouting Groot Ravenstein heeft haar activiteiten gestaakt met ingang van 1 september 2022. Er heeft een gesprek plaatsgevonden met Stichting Scouting Groot Ravenstein, waarbij gesproken is over de financiële aspecten die spelen wanneer de scouting ophoudt te bestaan. Gezien de actuele ontwikkelingen binnen Ravenstein lijkt het voor de hand liggend om als gemeente het eigendom van het voormalige jeugdhuis te verwerven zodat daarmee enige speelruimte wordt gecreëerd

Het opstellen van een gefundeerd plan voor een nieuw toekomstig gebruik vergt tijd. Bovendien dienen bij die afweging ook lopende projecten te worden meegenomen. Om voornoemde reden wordt het pand in de periode tussen overdracht en een nieuw toekomstig gebruik in tijdelijk beheer uitgegeven. Een periode van tijdelijk beheer biedt ruimte om o.a. zicht te krijgen op de diverse scenario's (verhuur, verkoop, sloop) en de uitwerking van de gewenste richting. Gedurende de periode van tijdelijk beheer zullen de huidige activiteiten doorgang vinden. Vidi Reo zal als coördinerend hoofdgebruiker toegevoegd worden zodat het pand gedurende de gehele week structureel bezet is. Zodra meer zicht bestaat op een toekomstige invulling, wordt deze doormiddel van een separaat voorstel ter goedkeuring voorgelegd aan het college.