

Onderwerp:	Verwerving gemeenschapshuis De Sleutel in Groesbeek - Breedeweg
Datum B&W-vergadering:	26 maart 2024
Datum raadsvergadering:	11 april 2024
Datum carrousel:	4 april 2024
Portefeuillehouder:	E.H.A. Weijers
Ambtenaar:	Léon Kamps
e-mailadres:	Leon.Kamps@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-24-107815
Documentnummer:	VB/Raad/24/01827

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het beschikbaar stellen van een krediet van € 550.000,-- voor de verwerving van gemeenschapshuis De Sleutel in de kern Groesbeek – Breedeweg.
2. De aankoop ten laste te brengen van het begrotingssaldo en voor 2025 en volgende jaren naar aanvullende dekking zoeken.

Inleiding

Het parochiebestuur van de R.K. Cosmas en Damianus Groesbeek heeft twee vastgoedobjecten in de kern Groesbeek-Breedeweg te koop aangeboden. Het gaat hierbij om het verenigingsgebouw De Sleutel, Breedeweg 71 te Groesbeek en de Antonius van Paduakerk, Sint Antoniusweg 2 te Groesbeek met pastorie (hierna RK Kerk).



Een externe taxateur heeft in opdracht van de gemeente in april 2023 het pand getaxeerd. Het taxatierapport van De Sleutel ligt vertrouwelijk ter inzage.

In opdracht van de gemeente is een makelaar aan de slag gegaan om te komen tot verwerving van De Sleutel.

Voor wat betreft de RK Kerk is het college van mening dat verwerving door de gemeente niet aan de orde is. Dit gebouw dient te worden verworven door een op te richten stichting in de kern Groesbeek - Breedeweg.

Er ligt nu een aanbieding van het parochiebestuur op tafel. De gemeente heeft de keuze om het gebouw dit jaar nog geleverd te krijgen, dan wel volgend jaar.

- Koopsom kosten koper aanvaarding dit jaar medio juli € 675.000,-.
- Koopsom kosten koper aanvaarding begin 2025 € 650.000,-.

Het verschil in koopprijs heeft te maken met de hoogte van de af te lossen hypotheek (zie verder kopje "Financiën").

Er worden tevens drie ontbindende voorwaarden gesteld. Deze ontbindende voorwaarden zijn:

- Goedkeuring van de transactie door het Bisdom Den Bosch.
- Meerwaardeclausule winstdeling bij herbestemming van terrein De Sleutel.
- De fanfare geeft als gebruiker toestemming voor de verkoop door een vaststellingsovereenkomst te ondertekenen.

Voorgesteld wordt om het pand te kopen voor een bedrag van € 650.000,-. Aan u wordt gevraagd om een krediet beschikbaar te stellen van € 550.000,- (koopsom + kosten notaris / kadaster +/- aflossing hypotheek).

Beoogd effect

Door het nemen van een positief besluit kan de gemeente eigenaar worden van het verenigingsgebouw De Sleutel in de kern Breedeweg.

Argumenten

1.1 Door de aankoop blijft het verenigingsgebouw De Sleutel als gemeenschapsaccommodatie voor de kern Breedeweg behouden.

In het gemeentelijk beleid is opgenomen dat in elke kern een gemeenschapsaccommodatie is. Door de mogelijke verkoop van De Sleutel aan een andere partij dan de gemeente bestaat de kans dat de functie van gemeenschapsaccommodatie van dit pand verloren gaat. Door de koop van het pand blijft deze functie behouden.

In de kern Breedeweg is een werkgroep actief om te onderzoeken of de RK Kerk getransformeerd kan worden naar een gemeenschapsaccommodatie. Als de werkgroep in Breedeweg alsnog met een (financieel) haalbaar plan komt om in de RK Kerk een gemeenschapsvoorziening te realiseren dan kan De Sleutel weer verkocht worden. Overigens, als de werkgroep met een (financieel) haalbaar plan komt, zal het niet op korte termijn tot ontwikkeling komen.

1.2 Het bedrag is na onderhandelingen tot stand gekomen.

De gemeente heeft een taxatie laten uitvoeren van het pand. De taxatieprijs van de gemeente week af van de vraagprijs van de parochie. Na uitgebreid overleg zijn partijen tot een akkoord gekomen over de koopsom.

1.3. Uitstel van besluitvorming is niet mogelijk.

Uitstel van het beschikbaar stellen van een krediet is niet mogelijk omdat de parochie om haar moverende redenen zo snel als mogelijk het vastgoed wil afstoten. Een verdere oprekking van de beslistermijn is voor de parochie niet aan de orde. Een negatief besluit betekent dat het pand aan een andere partij wordt verkocht.

1.4 Door de aankoop blijft het verenigingsgebouw De Sleutel als gemeenschapsaccommodatie voor de kern Breedeweg behouden.

In het gemeentelijk beleid is opgenomen dat in elke kern een gemeenschapsaccommodatie is. Door de mogelijke verkoop van De Sleutel aan een andere partij dan de gemeente bestaat de kans dat de functie van gemeenschapsaccommodatie van dit pand verloren gaat. Door de koop van het pand blijft deze functie behouden.

In de kern Breedeweg is een werkgroep actief om te onderzoeken of de RK Kerk getransformeerd kan worden naar een gemeenschapsaccommodatie. Als de werkgroep in Breedeweg alsnog met een (financieel) haalbaar plan komt om in de RK Kerk een gemeenschapsvoorziening te realiseren dan kan De Sleutel weer verkocht worden. Overigens, als de werkgroep met een (financieel) haalbaar plan komt, zal het niet op korte termijn tot ontwikkeling komen.

1.5 De ontbindende voorwaarden zijn in beginsel geen last voor de gemeente.

Het is voor de parochie vanzelfsprekend dat het bisdom moet instemmen met deze transactie. De parochie vraagt een winstdeling van 50% bij een eventuele verkoop van het pand. Ons standpunt is om dit te beperken tot een periode van 10 jaar met een afbouw van 5% per jaar. Ook willen we de gemeentelijke investeringen voor 100% in mindering brengen op de verkoopsom.

Mondeling heeft de fanfare toegezegd af te zien van het eerste recht van koop.

Kanttekening

1.1. Door de verwerving krijgt de gemeente te maken met extra lasten

Doordat de gemeente eigenaar wordt van het pand, komen vanaf de datum notariële akte alle zakelijke lasten en groot onderhoud voor rekening van de gemeente. Verder zal het pand ook verduurzaamd moeten worden wat ook extra lasten voor de gemeente zal meebrengen. Op dit ogenblik is niet aan te geven hoe hoog deze lasten in de toekomst voor de gemeentelijke begroting zullen zijn.

1.2. Door in te stemmen met deze verwerving wordt vooruitgelopen op de integrale afweging van de gemeenteraad waar het gaat om urgente projecten.

Er komt aanstaande juni een discussie met de gemeenteraad over de urgente projectenlijst. Vanwege de zogezegde 'ravijnjaren' zal er door de raad een integrale afweging moeten worden

gemaakt inzake urgente projecten. Door in te stemmen met deze verwerving wordt als het ware vooruitgelopen op de integrale afweging door de gemeenteraad.

1.3. Indien niet akkoord wordt gegaan met de afspraken inzake winstdeling is de kans aanwezig dat de overeenkomst geen doorgang vindt.

De gemeente is bereid bij een eventuele verkoop de parochie te laten delen in de winst mits de gemeentelijke investeringen voor 100% in mindering worden gebracht op de koopsom. Ook willen wij de tijdsduur van winstdeling beperken tot 10 jaar met een afbouw van 5% per jaar. Indien partijen op dit punt niet tot overeenstemming komen is de kans aanwezig dat de aankoop alsnog niet doorgaat.

Financiële onderbouwing

Tussen partijen is een koopsom overeengekomen van € 650.000,-. Van dit bedrag moet € 97.462,- in mindering worden gebracht, zijnde het restantbedrag van een hypotheek van € 812.187,- die in 2005 ten behoeve van de verbouw van het pand is verstrekt aan de parochie. Toentertijd is afgesproken dat deze hypotheek in 25 jaar wordt kwijtgescholden. Er resteert per 31-12-2024 nog een bedrag van € 97.462,- dat dus in mindering wordt gebracht op de koopsom. Inclusief de notariskosten ramen we een krediet van € 550.000.

Gezien de leeftijd van het pand schrijven we het pand in 25 jaar af. Dit betekent dat er sprake is van een kapitaallast van € 30.250 per jaar. Omdat de investering in 2025 plaatsvindt komen de kapitaallasten vanaf 2026 ten laste van de exploitatie.

Dit pand zal met ingang van 2025 ook worden opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan van de gemeente (MJOP) van de gemeente Berg en Dal. We schatten in dat we voor groot onderhoud jaarlijks ca € 25.000,- en € 10.000,- voor onderhoudsbeheer nodig hebben. De jaarlijkse kosten bedragen in 2025 € 35.000,- (onderhoud en beheer) en vanaf 2026 € 65.250,- (onderhoud, beheer en kapitaallasten). Deze kosten komen ten laste van het begrotingssaldo. Voor 2025 en volgende jaren zullen we naar de dekking moeten zoeken.

Rond 2005 is € 938.259 door onze gemeente geïnvesteerd in de verbouwing en uitbreiding van de Sleutel. De boekwaarde hiervan bedraagt eind 2024 ca. € 195.000. De jaarlijkse kapitaallasten komen ten laste van de reserve kapitaallasten. De aankoop van het pand leidt niet tot aanpassing van deze kapitaallasten.

De fanfare is de huidige beheerder van de Sleutel. De fanfare had in 2023 een kostendekkende exploitatie.

Communicatie

Uw besluit zal medegedeeld worden aan de makelaar van het parochiebestuur.

Aanpak/uitvoering

Mits de ontbindende voorwaarden niet in werking zullen treden zal het pand begin 2025 in eigendom worden overgedragen aan de gemeente.

Bijlage

1. Taxatierapport (vertrouwelijk ter inzage bij de griffie).

De raad van de gemeente Berg en Dal,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 maart 2024,

verwegende dat:

- de gelegenheid zich voordoet om het gemeenschapshuis, wat nu nog eigendom is van het parochiebestuur van de R.K. Cosmas en Damianus Groesbeek, te verwerven;
- het wenselijk is om een gemeenschapsaccommodatie in de kern Groesbeek – Breedeweg te hebben;
- door gebrek aan alternatieven in deze kern en door de aankoop de functie van gemeenschapshuis in Groesbeek – Breedeweg behouden blijft.

b e s l u i t :

1. Een krediet van € 550.000,-- beschikbaar te stellen voor de verwerving van verenigingsgebouw De Sleutel, Bredeweg 71 in Groesbeek – Breedeweg.
2. Het krediet ten laste te brengen van het begrotingssaldo en voor 2025 en volgende jaren naar aanvullende dekking te zoeken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 11 april 2024.

De raadsgriffier,

de voorzitter,

E.W.A.T. Pastoors

mr. M. Slinkman