

NOTITIE

AAN : College B&W
VAN : D. Schrijnemakers, projectleider Gemeenschapshuis
DATUM : 11 februari 2019
ONDERWERP : Eigendom of geen eigendom?

Aanleiding

Vorbereiding besluitvorming rondom locatiekeuze Gemeenschapshuis Asten.

Inhoud notitie

Bestuursopdracht: *"Hoe realiseren we, onder regie van de gemeente en in samenwerking met de stichtingsbesturen, verenigingen en andere belanghebbenden, een nieuw/vernieuwd centraal gelegen gemeenschapshuis in de kern Asten, dat voldoende draagvlak onder de beoogde gebruikers kent, betaalbaar is (een **beheersbare begroting** heeft zowel bij **realisatie**, als bij **toekomstig beheer** en **exploitatie**) en waarbij sprake is van huurprijzen die in de lijn liggen met de prijzen bij gemeenschapshuizen Heusden en Ommel."*

Los van de locatiekeuze en het scenario noodzakelijk, wenselijk of optioneel is van belang hoe je omgaat met governance, fiscaliteiten, treasury en juridische opzet in het perspectief van de bestuursopdracht.

Voor deze thema's hebben we zienswijzen opgevraagd bij externe (fiscalist, juridisch) en intern en hieruit komen een paar belangrijke thema's naar voren die we alvast aan het college willen voorleggen.

Thema 1: Welke rol wil je als gemeente in de voorbereiding, realisatie, exploitatie en in het beheer van het gemeenschapshuis?

Thema 2: Eigendom of geen eigendom?

Thema 1: welke rol als gemeente?

In elk scenario is sprake van een hoge investering, een 'gefuseerde exploitatie van 2 stichtingen' en een financieringsbehoefte. Deze 'Huiskamer van Asten' wordt het enige gemeenschapshuis centraal gelegen in Asten en zal een maatschappelijke voorziening worden die voor vele partijen in Asten toegankelijk moet zijn en blijven. De gebouwelijke investering die nu noodzakelijk is moet een lange periode mee kunnen gaan, ca. 40 jaar.

Dit vindt plaats in een tijd waarin Asten bezig is met de Toekomstagenda Asten 2030, het vormgeven van een cultuurverandering waarin gemeente en samenleving steeds meer samen verantwoordelijkheid nemen. Gelijktijdig loopt er een traject om de gemeentelijke begroting te optimaliseren binnen de gemeente. Wat deze onderwerpen specifiek betekenen voor het gebruik van een gemeenschapshuis (en het gemeentehuis zelf) is nog moeilijk in beeld te brengen. Maar dat de gemeente steeds meer open, uitnodigend en transparant samen mét de samenleving gaat werken is helder.

Tevens levert deze maatschappelijke voorziening een belangrijke bijdrage aan een aantal inhoudelijke maatschappelijke opgaven, namelijk: Vitale kernen, Centrumontwikkeling en het samenwerken tussen diverse organisaties (ontschotten).

Daarnaast verandert de maatschappij, is het tegenwoordig lastiger om vrijwilligers te vinden en is er alleen daarom al een noodzaak tot synergie tussen verenigingen/

gebruikers van deze functie en is het van belang om richting de toekomst flexibel te zijn in gebruik en in functie(s) van deze voorziening. Tenslotte is financieel gezond blijven van belang, door de fysieke ingreep zijn er kansen om functies te combineren.

Tenslotte is de gemeente reeds in diverse rollen betrokken los van de governance over de maatschappelijke voorziening heen, namelijk als:

- Gebruiker (huurder): sociaal team Asten en ONIS is onderdeel van scenario noodzakelijk. Aangevuld met Bibliotheek in het scenario wenselijk .
- Subsidieverlener: gemeente Asten verleent subsidie aan vele partijen onderdeel van de functie, zowel in het noodzakelijke, wenselijke als optionele scenario.
- Financier/eigenaar: vanwege het verzoek om een bijdrage vanuit de gemeente voor de initiële investering, de structurele exploitatie en het verstrekken van een lening.
- Projectgroep: dit project kent een lange voorgeschiedenis waarin de gemeente in de eerste fase beperkt betrokken was, maar vanaf de uitvoering van de bestuursopdracht de regievoerder is en een intensief traject heeft doorlopen met 'Asten' met als doel het realiseren van een functie waarbij sprake is van hoog draagvlak vanuit de samenleving en niet ophoud bij de locatiekeuze.

In dit centrale gemeenschapshuis in Asten is de betrokkenheid/aanwezigheid van de gemeente hoger dan in die van Heusden en Ommel. Dat komt doordat er ook functies in komen t.b.v. de totale gemeente. Sociaal team Asten en ONIS in het noodzakelijke scenario, bibliotheek in het wenselijke scenario en andere functies zoals bijv. een VVV in het optionele scenario.

Vanuit deze optiek is de vraag aan het bestuur welke rol wil je als gemeente hierin vervullen?

Advies: vanuit strategisch en operationeel belang borgen dat je als gemeente een rol en zeggenschap hebt en houdt in de voorbereiding, realisatie, exploitatie en beheer, dus in elke fase. En borg dat er zekerheden en garanties staan tegenover de financiële investering en koppel hieraan doelstellingen/randvoorwaarden/uitgangspunten. Zorg ervoor dat de hoofduitgangspunten samen met de locatie- en exploitatiekeuze (agenda raad 16 april 2019) worden genomen zodat deze de basis vormen voor de verdere uitwerking in de volgende fasen.

Kortom, we geven het college mee dat er na 16 april 2019 ook nog betrokkenheid en zeggenschap van belang is door de complexe wet / regelgeving (wet Markt & overheid, staatsteun, EU-aanbesteding), de hoge investeringen en samenwerking tussen de verschillende partijen/gebruikers.

Thema 2: eigendom of geen eigendom?

Vanuit de notities over governance, fiscaliteiten (overdrachtsbelasting, BTW), treasury en juridisch (staatssteun, wet markt en overheid, aanbestedingsregels, algemeen belang besluit) komt het volgende plaatje als het gaat om eigendom of geen eigendom. Deze samengevatte adviezen komen zijn geformuleerd uit extern ingewonnen kennis (fiscaal, juridisch) en op interne afdelingen.

	Governance	Fiscaal	Treasury	Juridisch
Optie 1 SGA eigenaar, Gemeente verstrekt lening aan SGA	-/- Weinig regie	-/- Overdracht belasting betalen	-/- Duurder lenen	-/- Regels staatssteun toepassen (cultuurvrijstelling?)
	+ Minder inzet vanuit gemeente	+ BTW deel in aftrek	-/- Gemeente liever geen bankier	-/- Aanbestedingsregels toepassen SGA of gemeente (inbestedingsuitzondering?)
Optie 2 Gemeente eigenaar en verhuurt aan SGA	+ Veel regie	+ Geen overdracht belasting	+ Goedkoper lenen	-/- Algemeen belang besluit nemen (DAEB/Wet M&O)
	-/- Meer inzet vanuit gemeente	+ BTW deel in aftrek	+ financiering mogelijk via Maatschappelijk investeren	-/- Aanbestedingsregels toepassen gemeente (inbestedingsuitzondering?)

Binnen de optie 2 is een uitwerking mogelijk waarbij een nieuwe vastgoedstichting wordt opgericht, de gemeente 100% eigenaar is en de financiering vanuit maatschappelijke Investeren kan worden vorm gegeven met een gemeentegarantie als borg.

Advies: In het perspectief van de bestuursopdracht: (een **beheersbare begroting** heeft zowel bij **realisatie**, als bij **toekomstig beheer en exploitatie**).....

Is er een voorkeur voor Optie 2 en bieden we meer zekerheid voor gemeente, meer regie op totstandkoming, meer invloed op (toekomstig) gebruik/exploitatie en minder risico tegenover benodigde investering. Daarnaast goedkoper en gemakkelijker passend binnen wetgeving. Verder zouden we na 16 april de concrete invulling met Maatschappelijk Investeren kunnen vormgeven om de begroting (incidentele middelen) van gemeente te ontzien.