

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de raad
Van:	Het college van burgemeester en wethouders
Datum:	20 november 2018
Onderwerp:	Burgerinitiatief Haarsteeg – toezeggingen raadsvergadering 18 september 2018
Doel:	Ter kennisname/ter informatie
Aanleiding:	Informatie
Aard informatie:	openbaar

Aanleiding

Verantwoordelijk wethouder Blankers heeft in de raadsvergadering d.d. 18 september 2018 en in de informatievergadering Samenleving d.d. 1 februari 2018 een aantal toezeggingen gedaan. De toezegging/vraag m.b.t. de waarde van het pand is beantwoord op 1 november 2018. Hierin is opgenomen dat er een taxatierapport opgesteld wordt. Dit taxatierapport is inmiddels gereed. Deze en de andere toezeggingen/vragen hieronder beantwoord, gelijktijdig met de ter inzage legging van de concept geldleningsovereenkomst.

Schaalverdieping

Op 29 maart 2016 is het raadsvoorstel Hogerop door Schaalverdieping vastgesteld:

“Voor schaalverdieping bestaat geen blauwdruk. Schaalverdiepen betekent in de praktijk: kleine experimenten uitproberen waarbij we fouten accepteren, van fouten leren om vervolgens nieuwe stappen te kunnen zetten. Dit is zowel voor u, de organisatie als voor ons een voortdurend leerproces.”

Het initiatief Haarsteeg, waarbij de ondernemers en bewoners zich verenigd hebben, is hier een mooi voorbeeld van. Uit eerdere besluitvorming is gebleken dat u dit initiatief wilt ondersteunen.

De doelstellingen van HvH sluiten immers aan op hetgeen we ook van gemeentewege willen bereiken met schaalverdieping, meedoen met de buitenwacht en het durven loslaten in vertrouwen.

Het initiatief van en voor inwoners van de kernen is bedoeld om inwoners actiever te betrekken bij het wel en wee in hun wijk en hen daarbij ook meer verantwoordelijkheid te geven met gemeentelijke ondersteuning waar nodig.

Het als gemeente helpen behouden en verbeteren van een voorziening die door de gemeenschap gerund wordt, op lange termijn voor de gemeenschap behouden blijft en die helpt in de ondersteuning van- en zorg voor de inwoners, sluit aan bij Dromen. Doen. Heusden. Het is eveneens een voorbeeld van het creëren van maatschappelijk meerwaarde.

Geldleningsovereenkomst ter inzage

De geldleningsovereenkomst ligt voor u vertrouwelijk ter inzage tot dinsdag 27 november 2018, 12 uur. In deze periode geeft het college u de gelegenheid om vragen te stellen.

Wordt hier geen gebruik van gemaakt, dan gaat het college daarna de overeenkomst aan.

Toezeegging waarde van het pand

“Vraag m.b.t. waarde van het pand”

U heeft in de beantwoording aangegeven dat de commerciële huurwaarde van het pand € 40.000 is. Dat betekent dat het pand rond de 4 ton waard zal zijn. De stichting koopt het pand echter al voor 536.000 euro en gaat vervolgens nog eens flink verbouwen. Dit roept bij ons de vraag op of het pand niet te duur wordt aangekocht. Bij aankoop zal het pand al onder water staan en dan moet er nog eens flink verbouwd gaan worden.

Wil je bij een bank een geldlening, dan zal je een taxatierapport moeten overleggen. Heeft de wethouder een taxatierapport ontvangen? Zo ja, dan willen wij graag inzagen in dat rapport. Zo niet, dan zouden wij bij het volgende raadsvoorstel een taxatierapport ter inzage willen zien. Als raad kunnen wij dan de risico's inschatten en onze verantwoording nemen.

Toelichting: als je weet wat de waarde van het pand na verbouwing is dan weet je ook welk risico je loopt als gemeente. Als raad kun je dan een inschatting maken van het risico en vervolgens je verantwoording nemen.“

Antwoord

Op 1 november 2018 heeft u reeds een antwoord ontvangen.

De hierin aangekondigde taxatie is gereed en deze ligt samen met het antwoord op uw vraag vertrouwelijk ter inzage in dezelfde periode als de geldleningsovereenkomst.

Toezeggingen d.d. 18 september 2018

Vraag 1

Hoe gaat de gemeente waarborgen dat bij verkoop van het pand de gemeente naar rato deelt in de positieve kasstroom? Wordt er een hypotheek gevestigd door de gemeente?

Antwoord

De gemeente heeft een voorrangrecht van 1^e koop bedongen (artikel 10 van de overeenkomst), waarbij de nog openstaande vorderingen van gemeente c.q. stichting HvH verrekend kunnen worden. Hypotheek is niet haalbaar gebleken, omdat dit niet strookt met de door de gemeente en stichting HvH beoogde gelijkwaardigheid ten opzichte van de andere geldschietters (ondernemers en inwoners)

Vraag 2

Graag zouden wij zien dat u in de geldleningsovereenkomst opneemt dat de stichting geen geldleningen mag verstrekken aan derden of zich borg mag stellen voor andere vennootschappen. Bent u bereid om dit op te nemen?

Antwoord

Dit is opgenomen in artikel 9 van de overeenkomst.

Vraag 3

Hoe waarborgt u dat het Buurthuis geen exorbitante huurprijs gaat betalen (zoals bij de Korf is gebeurd)?

Antwoord

Dit is opgenomen in de overeenkomst bij de overwegingen onder letter k.

Vraag 4

Graag ontvangen wij bij de concept geldleningsovereenkomst een overzicht van de geldstromen vanuit de gemeente naar de Stichting Hart voor Haarsteeg, Buurthuis inclusief geld voor "Buurt bestuurt" en waaruit dit wordt betaald. Waarvoor dienen de middelen? (in overzicht infographic wordt bijvoorbeeld het bedrag aan kwijschelding niet opgenomen. Graag inzage welke middelen beschikbaar komen en waaruit ze worden betaald).

Antwoord

Op dit moment is er alleen een geldstroom naar stichting De Haarstek voor een subsidiebedrag van € 15.000 per jaar. Dit is voor het organiseren van activiteiten en exploiteren van het buurthuis. Daarnaast kan vanuit Buurt Bestuurt een bedrag van € 7.500 in 2018 en vanaf 2019 € 15.000 beschikbaar gesteld worden vanuit het hiervoor beschikbaar gestelde budget burgerparticipatie.

Na ondertekening van de geldleningsovereenkomst kan een bedrag van € 450.000 beschikbaar gesteld worden. In principe is dit een geldlening die in 30 jaarlijkse termijnen zal worden afgelost. Door de aanvullend gemaakte afspraken kan voor een bedrag van maximaal € 40.000 per jaar (een vergoeding vastgesteld worden nadat is beoordeeld dat geldnemer aan de met haar afgesproken inspanningen heeft voldaan. Dit bedrag wordt gebruikt voor aflossing van de lening en komt ten laste van het programma (de reserve) Sociaal Domein.

Vraag 5

Wat heeft u nu toegezegd aan de Haarstek? Wat als de stichting binnen enkele jaren geld nodig heeft om de buurthuisfunctie in leven te houden, dan wel geld nodig is voor aanpassingen aan het pand voor de buurthuisfunctie, bent u dan bereid om dit aan te vullen?

Antwoord

Er is enkel aangegeven dat de gemeente een buurthuis niet zomaar laat sneuvelen. Mocht de situatie zich voordoen dat de Haarstek in geldnood komt, zal op dat moment een afweging gemaakt worden evenals in de andere kernen.

Vragen ten aanzien van wijze van scheiding commerciële en niet-commerciële horeca-activiteiten:

Vraag 6

Is de huurprijs en splitsing tussen commercieel en niet commercieel door een makelaar vastgesteld en vastgelegd in een taxatierapport?

Antwoord

Deze vraag is door Hart voor Haarsteeg als volgt beantwoord:

“De huurprijsverdeling is niet door een makelaar vastgesteld. Wel is de huidige totale huurprijs op een taxatierapport gebaseerd. Bij verdeling hebben we rekening gehouden met de volgende onderdelen.

1. Totale huur die wij nu betalen voor het pand (36.000 euro).
2. Huidige huurprijs die de Haarstek nu aan de gemeente betaald. (20.000 excl gwl)
3. Toekomstig gebruik aantal m2 bvo. voor niet commercieel – commercieel
4. Verdeling gebruiksduur pand 5 dagen per week niet commercieel 2 dagen per week commercieel
5. Voor totaal kosten hebben we ook gekeken naar verwachte gebruik voor gas water en licht. (zie ook businessplan)”

Vraag 7

De grote zaal wordt gebruikt voor niet commercieel en bij grote evenementen. Wat wordt bedoeld met grote evenementen?

Antwoord

Deze vraag is door Hart voor Haarsteeg als volgt beantwoord:

“Evenementen: carnaval e.d. en besloten feesten die qua bezoekersaantallen niet in café deel kunnen.”

Wij verwijzen u ook naar de raadsinformatiebrief d.d. 11 september 2018 waar een, niet uitputtende lijst, van te verwachten commerciële activiteiten is opgenomen.

Vraag 8

Worden alle personeelsactiviteiten in het dorpscafé door niet-vrijwilligers gedaan en betaald conform de van toepassing zijnde CAO? Hoe wordt er gewaarborgd dat er geen vrijwilligers aan de slag gaan bij het Dorpscafé (bijvoorbeeld voor ondersteunende werkzaamheden)?

Antwoord

Deze vraag is door Hart voor Haarsteeg als volgt beantwoord:

“De inzet van personeel is de verantwoordelijkheid van de directie van dorpscafé de Steeg b.v. Bestuur st. HvH heeft als aandeelhouder een controlerende taak en ziet er op toe dat personeel conform cao wordt betaald en er geen vrijwilligers werkzaamheden verrichten.”

Vraag 9

Een gedeelte van de financiering van de bewoners wordt aangewend voor verbouwing dorpscafé/lening aan dorpscafé. Hoe verhoudt dit zich met de afspraak dat bij verkoop de gemeente naar rato deelt in de positieve kasstroom?

Antwoord

Dit is opgenomen in artikel 10 van de overeenkomst.

Vraag 10

Een scenario kan ook zijn dat de stichting over een x aantal jaar met de exploitatie stopt en een positief eigen vermogen heeft. Heeft de stichting geregeld wat er met het batig deel wordt gedaan, bijvoorbeeld schenking aan een ideëel doel? Zo niet, bent u bereid om dit als voorwaarden op te nemen?

Antwoord

In de statuten (art.14lid3) van Hart voor Haarsteeg staat dat deze alleen “ten nutte van de Haarsteegse gemeenschap” kunnen komen

Toezeggingen d.d. 1 februari 2018**Vraag 1**

Toegezegd is dat de aandelenconstructie als zekerheidsstelling voor de gemeente nader wordt onderzocht.

Antwoord

De aandelenconstructie en andere zekerheidsstellingen zoals hypotheekrecht zijn onderzocht maar blijken niet of moeilijk uitvoerbaar.

Vraag 2

Toegezegd is dat het concept Aanwijzingsbesluit DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) met de raad wordt gedeeld ter informatie.

Antwoord

Vooralsnog is na ingewonnen advies gebleken dat er geen aanwijzing tot Dienst van Algemeen en Economisch belang nodig is, omdat er in dit geval sowieso geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Er komt dus ook geen concept-aanwijzingsbesluit,

Vraag 3

Toegezegd is dat de subsidie aan het dorpshuis wordt geormerkt (conform de vigerende verordening).

Antwoord

Zoals wethouder Mulder destijds reeds in de vergadering aangaf is in de ‘Subsidieregeling maatschappelijke initiatieven gemeente Heusden 2018’ is voor het uitvoeren van de ontmoetingsfunctie in de kern Haarsteeg een waarderingssubsidie (van € 15.000) opgenomen.