



Raadsvoorstel

Vergaderdatum:	22 februari 2022	Registratienummer:	21.1002416
Datum Presidium:	1 februari 2022		
Datum B&W Besluit:	1 februari 2022		

Onderwerp

Toekomst De Enck

Voorstel

Ten aanzien van de voortgang van de ontwikkeling van sociaal-cultureel centrum De Enck de volgende besluiten te nemen:

1. In te stemmen met het door het college sluiten van een koopovereenkomst met alle daarin opgenomen (opschortende) voorwaarden voor de verkoop en levering van de grond en het gemeentelijk vastgoeddeel aan initiatiefnemers voor een bedrag van € 764.140 kosten koper, waarvan € 145.000 uiterlijk over 5 jaar wordt voldaan;
2. € 34.500 aan subsidie toe te kennen voor De Enck in 2022 en voor de jaren 2023 t/m 2025 een bedrag van € 46.000 per jaar voor De Enck op te nemen in de begroting.
3. Het eenmalig beschikbaar stellen van een bedrag ter grootte van € 217.000 voor het uitvoeren van achterstallig onderhoud aan de aanwezige trekkenwand en voor de opstartkosten;
4. Het instellen van een nieuwe Reserve investeringen theater De Enck;
5. Het storten van € 200.000 in de nieuwe Reserve investeringen theater De Enck;
6. Het college opdracht te geven om de drie partijen actief te begeleiden om de in de Intentieovereenkomst benoemde doelstellingen, uit te werken binnen de gestelde raadskaders en het definitieve resultaat te toetsen;
7. Het vaststellen van de uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging 2022;

Aanleiding

In de openbare raadsvergadering van de gemeenteraad van Oirschot gehouden op 19 oktober 2021 [bijlage 1] is besloten om De Enck als sociaal-culturele voorziening beschikbaar te krijgen en te houden voor de Oirschotse verenigingen en inwoners en daartoe de verkoop van de grond onder De Enck en het gemeentelijk vastgoeddeel evenals een meerjarige subsidierelatie met de op te richten nieuwe Stichting verder uit te werken binnen vastgestelde kaders.

In de nadere uitwerking van de diverse op te stellen documenten en overeenkomsten is maximale transparantie tussen partijen nagestreefd. Doordat onder andere het stichtingsbestuur door onvoorziene omstandigheden pas op 21 november 2021 is samengesteld en nadien veel werk in een kort tijdsbestek

21.1002416\blz. 1



heeft moeten verzetten, is het niet mogelijk gebleken om op alle onderdelen tot definitieve afspraken tussen de verschillende partijen te komen.

Partijen hebben de gezamenlijke doelstelling om de sociaal-culturele activiteiten in het voormalig centrum De Enck voor verenigingen en inwoners van Oirschot opnieuw mogelijk te maken geformuleerd in een intentieovereenkomst. Het gezamenlijke doel willen zij bereiken door een bundeling van de separate doelstelling van de betrokken partijen. De intentieovereenkomst is getekend door de Stichting, de Koper en de horeca.

De gesloten intentieovereenkomst [bijlage 2, vertrouwelijk] scheidt, samen met de inhoud van dit raadsvoorstel, de kaders en randvoorwaarden voor de definitieve uitwerking en uitvoering door het college.

Voor zover beschikbaar zijn de documenten opgenomen in de bijlagen.

Argumenten

1.1 De condities voor de marktconforme verkoop van de grond en het gemeentelijk vastgoeddeel zijn nader uitgewerkt in samenwerking met de (extern) juridisch adviseur

Bij het opstellen van de concept koopovereenkomst zijn de volgende aandachtspunten in acht genomen en verwerkt:

- Het theater en de danszaal zullen primair ter beschikking worden gesteld aan Oirschotse verenigingen met een maatschappelijk karakter. Koper is bevoegd het theater en de danszaal te verhuren voor (semi-)commerciële doeleinden, met dien verstande dat gebruik van voornoemde verenigingen voorgeeft op gebruik voor (semi-)commerciële doeleinden.
- De betaling van de koopsom voor de ondergrond ad. € 514.140 vindt plaats bij levering.
- De verkoopwaarde van het gemeentelijk vastgoeddeel is afzonderlijk berekend [bijlage 6, vertrouwelijk]. In deze berekening is de danszaal, welke primair ingezet wordt voor de verenigingen, buiten beschouwing gelaten en het achterstallig onderhoud is in mindering gebracht op de taxatiewaarde. De verkoopwaarde van het gemeentelijk vastgoeddeel komt uit op € 250.000.
- De betaling van de koopsom van het gemeentelijk vastgoeddeel zal in twee fasen gaan:
Deel 1 bij levering: € 105.000.
Deel 2 uiterlijk na 5 jaar: € 145.000.
- Er is sprake van een Groningerakte, waarbij een deel van de koopsom later wordt betaald, waarbij het eigendom van het gemeentelijk vastgoeddeel van rechtswege weer aan de gemeente toekomt op het moment dat er niet binnen 5 jaar tot betaling van dit bedrag wordt overgegaan.

1.2 Opschortende voorwaarden koopovereenkomst



De Koopovereenkomst wordt aangegaan onder een aantal opschortende voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat het recht van erfpacht en opstal aan Koper is overgedragen en Koper aldus rechthebbende is geworden. Dit betekent dat het faillissement formeel afgewerkt dient te zijn door de rechter-commissaris. Verder zijn opschortende voorwaarden een definitieve huurovereenkomst en uitwerking van de afspraken tussen stichting en horeca. Verkoop is daarmee afhankelijk van definitieve afspraken tussen partijen.

1.3 Bij verkoop van grond en vastgoed behoudt de gemeente voldoende eigendomsposities voor een gebiedsontwikkeling in de toekomst

Door de verkoop van De Enck verliest de gemeente weliswaar een grondpositie in het gebied, maar zij behoudt posities [o.a. het grote parkeerterrein tussen AH en Jumbo] in eigendom om te kunnen sturen in de toekomst. Daarmee blijft het oplossen van ruimtelijke problemen in en om het gebied tot de mogelijkheden behoren, zoals het verplaatsen van een supermarkt, het verbeteren van de verkeersontsluiting en de kwaliteit van winkelcentrum De Loop en het vergroten van de parkeergelegenheid.

2.1 Toe te kennen subsidie voor De Enck

In de begroting voor 2022 is rekening gehouden met een toe te kennen subsidie aan de stichting vanaf 1 april 2022. Deze datum wordt aangehouden als reële ingangsdatum voor het functioneren van de stichting in De Enck. Voor de begroting dient de subsidie voor De Enck vervolgens elk jaar opnieuw vastgesteld te worden.

3.1 Incidentele financiële bijdrage jaar 1, het deels inzetten van de opbrengst uit de verkoop van grond en vastgoed

Om De Enck beschikbaar te krijgen en te houden voor het Oirschotse verenigingsleven en professionele voorstellingen zullen er periodiek aanzienlijke investeringen gedaan moeten worden in de theaterinstallatie en theatervoorzieningen. De stichting heeft deze investeringen over de loop der jaren met behulp van extern advies in beeld weten te brengen. Hieruit komt naar voren dat de stichting op een aantal momenten over onvoldoende financiële middelen beschikt:

	<u>: Tekort</u>
- Jaar 1	: € 217.000
- Jaar 19	: € 100.000
- Jaar 35	: € 100.000

Het financiële tekort in jaar 1 ter grootte van € 217.000 is opgebouwd uit een post achterstallig onderhoud van de aanwezige trekkenwand à € 164.000 en daarnaast heeft de stichting aangegeven dat er een opstartbudget ter grootte van € 53.000 nodig is om de stichting een voortvarende start te geven én om de verwachte tegenvallende inkomsten in 2022 als gevolg van de coronapandemie (ingeschat op € 23.200) op te kunnen vangen. Het financiële tekort kan worden opgevangen door een deel van de verkoopopbrengst hiervoor in te zetten.



4.1 Instellen van een bestemmingsreserve

In het besluit van 19 oktober 2021 is aangegeven dat er een voorziening voor de nieuwe stichting getroffen dient te worden, waarin de netto opbrengst uit de verkoop van grond en vastgoed wordt opgenomen. Op basis van de voorschriften uit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) dient dit een reserve te worden. Wij stellen voor hier de nieuwe Reserve investeringen theater de Enck in te stellen.

5.1 Storten van € 200.000 in de Reserve investeringen theater de Enck

Op basis van het aangeleverde financieel meerjarenplan van de stichting, dient er € 200.000 uit de verkoopopbrengst in de Reserve gestort te worden ter dekking van de 2 x € 100.000 die de gemeente in 2040 en 2057 bijdraagt aan de investeringen in de theaterzaal. In die bewuste jaren heeft de stichting een negatieve cashflow begroot. Onderdeel van dit raadsbesluit is de storting van € 200.000 in de genoemde reserve (en ten laste van de opbrengst verkoop).

6.1 Opdracht aan het college

Het college ziet erop toe dat de door partijen in de Intentieovereenkomst benoemde gezamenlijke en individuele doelstellingen, worden uitgewerkt binnen de gestelde raads-kaders en het definitieve resultaat te toetsen.

7.1 Door de begrotingswijziging vast te stellen, komen de middelen beschikbaar voor de verdere uitvoering van het beleid

Door de begrotingswijziging vast te stellen maakt u gebruik van uw budgetrecht. Hiermee stelt u het college in staat om binnen de vastgestelde begrotingskaders door te gaan met de afgesproken uitvoering van beleid.

Risico's

1.1 éénmalige grond- en vastgoedtransactie

De verkoop en levering van grond- en vastgoed betreft een éénmalige transactie en levering met uitgestelde betaling ter grootte van € 145.000 (deze vordering leggen we ook vast in de administratie als openstaande vordering). De koper heeft de verplichting opgelegd gekregen om de uitgestelde betaling uiterlijk over 5 jaar te voldoen. Lukt dat niet, dan krijgt de gemeente van rechtswege weer de beschikking over het vastgoeddeel. Op dat moment zal de gemeente het reeds ontvangen bedrag ter grootte van € 105.000 aan Koper moeten retourneren. De verwachting dat dit gaat gebeuren is zeer klein, omdat het de initiatiefnemer er alles aan gelegen is om zijn volledige eigendomspositie te behouden.

1.2 Didam arrest

Uit een recent arrest van de Hoge Raad volgt ondermeer dat de gemeente een openbare selectieprocedure moet houden wanneer er meerdere gegadigden kunnen zijn. De gemeente dient bij de selectie objectieve criteria te hanteren. Als er slechts één serieuze gegadigde is die mogelijk in aanmerking komt, dient de gemeente haar voornemen tot verkoop aan die partij openbaar kenbaar te maken, zodat ook andere gegadigden zich nog kunnen melden.



De jurist adviseert om de voorgenomen verkoop op korte termijn te publiceren. Hierna zal een stand-still termijn in acht genomen worden, waarbinnen gegadigden zich kenbaar kunnen maken. Dit zou ertoe kunnen leiden dat de voorgenomen verkoop geen doorgang kan vinden. De Koper is op de hoogte gebracht van deze uitspraak van de Hoge Raad en de mogelijke gevolgen.

2.1 Hoogte van de subsidie afhankelijk van exploitatie stichting

De stichting dient, op basis van haar exploitatie, elk jaar opnieuw een subsidieaanvraag in te dienen. Afhankelijk van de exploitatiecijfers kan de hoogte van subsidie van jaar tot jaar verschillen ten opzichte van de begrootte cijfers.

3.1 Incidentele bijdrage jaar 1

Op dit moment is nog veel onzeker over de gevolgen van de coronapandemie voor de samenleving. Voor dit jaar is in de eigen begroting van de stichting rekening gehouden met tegenvallende inkomsten. De extra financiële steun van de gemeente dient dit af te dekken. Het risico bestaat dat dit onvoldoende is of ook in de komende jaren nog aan de orde van de dag is en er dus extra steun nodig is. Dit wordt per jaar bekeken.

4.1 Risico prijsstijgingen

In de bestemmingsreserve wordt na raadsbesluitvorming 2 x € 100.000 in 2040 en 2057 opgenomen. Het risico op prijsstijgingen van o.a. onderhoud aan trekkenwand en tribune is voor de stichting.

5.1 Algemene middelen

Het restant van de verkoopopbrengst bedraagt € 252.091 (zie verderop de uitwerking onder “Kosten en dekking”). Dit restant komt ten goede aan de algemene middelen van de gemeente Oirschot. Hiermee bestaat het risico dat wanneer de stichting in de toekomst (bijvoorbeeld bij een tegenvallende exploitatie) een beroep doet op aanvullende (incidentele) subsidie, er op dat moment een apart raadsvoorstel wordt voorgelegd met bijbehorend financieel dekkingsvoorstel.

6.1 Professionele voorstellingen

De stichting in oprichting heeft de wens en ambitie om professionele voorstellingen naar Oirschot te halen. Het is nog onvoldoende onderzocht of deze behoefte er ook daadwerkelijk is vanuit de samenleving, waardoor het risico bestaat dat voorstellingen niet goed bezocht gaan worden.

De programmering van de professionele voorstellingen wordt tot stand gebracht in samenwerking met theater De Kattendans in Bergeijk en de Schalm in Veldhoven. Het exploitatierisico voor de voorstellingen ligt bij een derde marktpartij genaamd “Fine Label, theater, productie en management”. Hierdoor blijft het financieel risico voor de stichting [en indirect voor de gemeente] beperkt.

6.2 Beschikbare ruimte voor de verenigingen

Het programmeren van professionele theatervoorstellingen kan op termijn conflicteren met de ruimte die er is voor de verenigingen. In de koop- en huurovereenkomst is daarom opgenomen dat (Oirschotse) verenigingen te allen tijde voorrang moeten krijgen op professionele voorstellingen.



6.3 *Afspraken en samenwerking tussen initiatiefnemer, uitbater foyer en de stichting*

De afspraken tussen de initiatiefnemer en stichting en tussen de horeca exploitant en de stichting moeten nog definitief gemaakt worden. De horeca exploitant heeft een verbouwingsplan voor de modernisering van de foyer en een voorstel voor de toekomstige samenwerking gepresenteerd aan de stichting. Op basis van deze uitwerking gaan beide partijen de beoogde samenwerking en afspraken op papier zetten.

Het komen tot een definitieve huurovereenkomst en definitieve afspraken met de horeca staan als opschortende voorwaarde in de koopovereenkomst opgenomen. Op deze manier houdt de gemeente de controle.

6.4 *Toekomstige organisatiestructuur*

In beginsel wil het stichtingsbestuur zelf de kar trekken met behulp van vrijwilligers. Op termijn stelt het bestuur echter een organisatiestructuur voor met (deels) betaalde krachten. Deze extra kosten zijn niet opgenomen in het financieel meerjarenplan van de stichting.

De stichting heeft zichzelf als voorwaarde gesteld dat extra kosten door de eigen exploitatie gedragen dienen te worden. Extra kosten zullen afgedekt moeten worden door extra inkomsten. Het risico op aanvullende subsidieaanvragen in de toekomst is niet volledig uit te sluiten.

6.5 *BTW component financieel meerjarenplan*

De stichting heeft het financieel meerjarenplan met zorg opgesteld. De BTW verplichtingen voor een stichting zijn vrij complex en zijn voor zover nu bekend in het financieel overzicht verwerkt. Van de stichting wordt verwacht dat zij vóór de start van haar exploitatie met de fiscus overeenstemming heeft over de btw-aspecten.



21.I002416

Kosten en dekking

in onderstaande tabel staan de financiële gevolgen voor de begroting 2022-2025 opgenomen. De begrotingswijziging is tevens als bijlage 4 opgenomen.

			2022	2023	2024	2025
1. Vrijvallende structurele baten en lasten 2022 e.v.						
Lasten						
	<i>subtotaal</i>	1	-33.591 voordelig	-33.591 voordelig	-33.591 voordelig	-33.591 voordelig
2. Structurele subsidie						
Jaarlijkse subsidie (jaar 1 t/m 5 € 46.000, 2022 vanaf 1-4-2022)			34.500	46.000	46.000	46.000
	<i>subtotaal</i>	2	34.500 nadelig	46.000 nadelig	46.000 nadelig	46.000 nadelig
3. Incidentele mutaties 2022						
Subsidie exploitatietekort 2022			164.000			
Subsidie Vliegende start 2022			53.000			
Opbrengst verkoop (€ 619.000 + € 145.000)			-764.000			
Kapitaallasten (afboeking boekw aarde)			144.000			
Verkoopkosten			25.000			
Storting in reserve voor toekomstige investeringen			200.000			
	<i>subtotaal</i>	3	-178.000 voordelig			
4. Overige opbrengsten 2022						
Te ontvangen via curator			-75.000			
	<i>subtotaal</i>	4	-75.000 voordelig			
Per saldo gevolgen voor exploitatie 2022						
		5(1+2+3+4)	-252.091 voordelig			
			tgw saldo			
Per saldo gevolgen voor exploitatie 2023 e.v. (te dekken)						
		5(1+2+3+4)		12.409	12.409	12.409
				nadelig	nadelig	nadelig
				begrotingsaldi voor deze jaren		

Zoals in de tabel aangegeven komt het voordelige saldo voor 2022 ten gunste van de begroting 2022.

Voor 2023 e.v. jaren betekent het een extra last van € 12.409 per jaar, dit komt ten laste van de saldi van de begrotingen van deze jaren. Bovenstaande cijfers zijn verwerkt in de begrotingswijziging bij dit besluit.

Vervolg

- | | |
|-------------------------------|--|
| - Ondertekenen overeenkomsten | Na raadsbesluit |
| - Leveren grond en vastgoed | Nadat is voldaan aan de gestelde voorwaarden |
| - Verbouwen foyer | April-Mei 2022 |
| - Feestelijke opening | Juni 2022 |



21.I002416

Oirschot

Bijlagen

De diverse concept overeenkomsten liggen vertrouwelijk bij de griffier ter inzage.

1. Raadsbesluit dd 19 oktober 2021
2. Intentieovereenkomst dd 31-01-2022 (vertrouwelijk)
3. Concept businessplan stichting (vertrouwelijk)
4. Begrotingswijziging raadsvoorstel De Enck februari 2022

Oirschot, 01-02-2022

burgemeester en wethouders,

Saskia Willems-van Ulden
secretaris

Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester



21.I002416

Raadsbesluit

Vergaderdatum: 22 februari 2022 **Registratienummer:** 21.I002416

De raad der gemeente Oirschot;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 februari 2022;

gegeven de agendering door het Presidium d.d. 1 februari 2022;

besluit:

Ten aanzien van de voortgang van de ontwikkeling van sociaal-cultureel centrum De Enck:

1. In te stemmen met het door het college sluiten van een koopovereenkomst met alle daarin opgenomen (opschortende) voorwaarden voor de verkoop en levering van de grond en het gemeentelijk vastgoeddeel aan initiatiefnemers voor een bedrag van € 764.140 kosten koper, waarvan € 145.000 uiterlijk over 5 jaar wordt voldaan;
2. € 34.500 aan subsidie toe te kennen voor De Enck in 2022 en voor de jaren 2023 t/m 2025 een bedrag van € 46.000 per jaar voor De Enck op te nemen in de begroting.
3. Het eenmalig beschikbaar stellen van een bedrag ter grootte van € 217.000 voor het uitvoeren van achterstallig onderhoud aan de aanwezige trekkenwand en voor de opstartkosten;
4. Het instellen van een nieuwe Reserve investeringen theater De Enck;
5. Het storten van € 200.000 in de nieuwe Reserve investeringen theater De Enck;
6. Het college opdracht te geven om de drie partijen actief te begeleiden om de in de Intentieovereenkomst benoemde doelstellingen, uit te werken binnen de gestelde raadsaders en het definitieve resultaat te toetsen;
7. Het vaststellen van de uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging 2022;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 22 februari 2022,

De gemeenteraad,

Han Struijs,
griffier

Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter