

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 20134-2022

Medewerker	:	Letitia Bouwmeester
Team	:	Maatschappelijke Ontwikkeling
Datum	:	9 mei
Portefeuillehouder	:	Wethouder H. Olthof

<p>BIJLAGEN: Powerpoint herijng beheer en exploitatie maatschappelijke vastgoed 2.0 Financiering 2.0:</p>
<p>AFSTEMMING MET → Gijs Toren (financiën) , Gerald Grashof (ambtelijk opdrachtgever), Leontine Maas, Hans Olthof</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar <input type="checkbox"/> Niet actief openbaar <input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP Uitvoering Bestuursopdracht Maatschappelijk Vastgoed</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In te stemmen met de eigendomsoverdracht van het Holstohus en sporthal de Lange Slag van Salland Wonen naar stichting Kulturhus Olst-Wijhe.
2. De gemeenteraad voor te stellen om in te stemmen met het verstrekken van twee leningen (samen € 7,18 miljoen) met een looptijd van 40 jaar en € 2 miljoen aflossingsvrij.
3. De aflossing van de lening van Salland Wonen van € 3,038 miljoen inzetten voor de financiering van ut Huus.
4. Instemmen met het vervroegd en boetevrij aflossen van de lening door Salland Wonen.
5. Kennis te nemen van de lijn om eigendomsoverdracht van het infocentrum de Duursche Waarden van Salland Wonen aan Staatsbosbeheer nader te onderzoeken.

SAMENVATTING

In het kader van de uitvoering van de bestuursopdracht maatschappelijk vastgoed (fase 1) is een onderzoek uitgevoerd naar het beheer en exploitatie van het Holstohus in Olst, het Sport-, onderwijs- en cultuurcomplex (SPOC) in Wijhe en infocentrum Duursche Waarden den Nul.

Dit onderzoek is uitgevoerd in samenwerking met woningcorporatie Salland Wonen en Ut Huus, onze samenwerkingspartners bij het beheer en exploitatie van deze accommodaties.

Als gevolg van een stijgende huurprijs, een veranderende vraag in de samenleving als het gaat om multifunctionele ruimtes en hoge eisen die aan deze accommodaties worden gesteld is het beheer en exploitatie van deze accommodaties onder druk komen te staan. De voorgestelde maatregelen in dit onderzoek moeten leiden tot een toekomstbestendige beheer en exploitatie van deze accommodaties.

Vereenvoudiging van de structuur van beheer en exploitatie en herfinanciering door middel van eigendomsoverdracht vormen de belangrijkste maatregelen om dit doel te bereiken.

Voor het Holstohus en sporthal De Lange Slag op het SPOC-terrein betekent dit dat het eigendom wordt overgedragen van Salland Wonen aan de Stichting Kulturhus Olst-Wijhe.

De eigendomsoverdracht en de daarmee gepaard gaande herfinanciering leidt tot een voordeel op de exploitatie van Stichting Ut Huus van € 224.000 per jaar. Gezamenlijk met aanvullende beheer- en exploitatiemaatregelen en een inhoudelijke heroriëntatie op de invulling van het takenpakket wordt een toekomstbestendig financieel perspectief gerealiseerd voor ut Huus.

Om dit mogelijk te maken wordt van de gemeente gevraagd om in te stemmen met de eigendomsoverdracht van beide panden van Salland wonen naar de Stichting Kulturhus Olst-Wijhe en de herfinanciering van beide panden.

Voor infocentrum Duursche Waarden Den Nul wordt het overleg met Staatsbosbeheer geopend met als insteek eigendomsoverdracht van het infocentrum van Salland Wonen naar Staatsbosbeheer.

INLEIDING

Rondom het maatschappelijk vastgoed in de gemeente Olst-Wijhe zijn verschillende ontwikkelingen waar te nemen. De vraag van de samenleving verandert, de verwachtingen over de kwaliteit van het vastgoed nemen toe en dat heeft gevolgen voor de manier waarop we beheer en exploitatie van ons maatschappelijk vastgoed organiseren. Ook hebben we geconstateerd dat de financiële druk door o.a. stijgende huurprijs op de grotere multifunctionele accommodaties groot is en deze door de Coronacrisis alleen maar groter zijn geworden.

In oktober 2020 heeft u besloten om de ambtelijke organisatie opdracht te verlenen om een bestuursopdracht op te stellen voor het formuleren/actualiseren van het beleid t.a.v. beheer en exploitatie van het maatschappelijk vastgoed op de langere termijn. Vanuit deze bestuursopdracht is er een onderzoek verricht door het adviesbureau Hemm, gericht om inzichten en oplossingen te bieden om het beheer en exploitatie van ons maatschappelijk vastgoed toekomstbestendig te houden.

De bestuursopdracht maatschappelijk vastgoed omvat een breed scala aan aanbevelingen die betrekking hebben op eigendom, beheer en exploitatie van maatschappelijk vastgoed en de rol van de gemeente hierin. Bij de uitvoering van de bestuursopdracht maatschappelijk vastgoed is prioriteit gegeven aan het beheer en de exploitatie van drie (grotere) accommodaties: Het Holstohuis in Olst, sporthal de Lange Slag op het SPOC-terrein in Wijhe en het informatiecentrum de Duursche Waarden den Nul (uitvoering fase 1 van de bestuursopdracht maatschappelijk vastgoed).

De drie accommodaties zijn in eigendom van Salland Wonen. Het facilitair beheer, de exploitatie en de programmering worden uitgevoerd door ut Huus (SKOW). De gemeente heeft een grote rol in de financiering door het verlenen van subsidies en financiële garanties.

Door de drie partners is een gezamenlijk proces doorlopen onder begeleiding van het bureau Procap. Er is een analyse gemaakt van de huidige situatie en de gezamenlijke opgave is gedefinieerd. Er is gekeken naar de inhoudelijke invulling waarbij is onderzocht waar kosten omlaag kunnen; de kwaliteit omhoog kan en er zijn oplossingsrichtingen ontwikkeld.

De oplossingsrichtingen zijn inmiddels bestuurlijk afgestemd en geaccordeerd door Salland Wonen en SKOW.

Op basis hiervan wordt uw college c.q. de gemeenteraad in de rol van subsidieverlener en financierder in te stemmen met de voorstellen inzake eigendom, beheer en exploitatie van deze drie accommodaties. De (financiële) opbrengsten dragen bij aan een toekomstbestendig financieel perspectief voor ut Huus (zie separaat collegevoorstel) en de realisering van de taakstelling heroverweging voorliggend veld waarvoor een afzonderlijke bestuursopdracht is vastgesteld.

BEOOGD RESULTAAT

Een toekomstbestendig beheer- en exploitatiemodel voor het Holstohuis, sporthal de Lange Slag (als onderdeel van het SPOC) en informatiecentrum Duursche Waarden den Nul dat tevens bijdraagt aan het toekomstigbestendig financieel perspectief van ut Huus.

KADER

- Notitie maatschappelijk vastgoed 2015
- Bestuursopdracht maatschappelijk vastgoed
- Treasurystatuut Olst-Wijhe 2019, artikel 10.3 en artikel 16.

ARGUMENTEN

De betrokken partners hebben uitgesproken allen belang te hechten aan een toekomstbestendige oplossing voor de drie accommodaties. Daarbij is door de partners tevens vastgesteld dat de accommodaties een duidelijke meerwaarde hebben voor de inwoners en bijdragen aan de leefbaarheid binnen de gemeente Olst-Wijhe. Daarbij heeft Salland Wonen aangegeven dat een goed voorzieningenniveau in het algemeen van belang is voor de verhuurbaarheid van woningen en de voorzieningen daarnaast bijdragen aan deelname van inwoners aan de Olst-Wijhese samenleving die financieel minder draagkrachtig zijn.

Vanuit dit vertrekpunt is een functie-analyse per accommodatie gemaakt waarin de hoofd- en subdoelstellingen per accommodatie zijn ge(her)formuleert. Vervolgens zijn de benodigde randvoorwaarden benoemd en vertaald naar oplossingen acties. (Zie bijlage 1 uit het rapport van Procap). Op basis hiervan zijn financiële verkenningen uitgevoerd voor het Holstohuis en sporthal de Lange Slag. Deze (voorlopige) financiële verkenningen leiden tot de conclusie dat een eigendomsoverdracht mogelijkheden biedt voor herfinanciering van beide accommodaties waaruit substantiële exploitatievoordelen kunnen worden behaald. Daarnaast kunnen efficiencyvoordelen worden behaald door eigendom, beheer en exploitatie in 1 organisatie onder te brengen.

Op basis hiervan hebben de betrokken partners de conclusie getrokken dat eigendomsoverdracht van het Holstohuis en sporthal de Lange Slag (Spoc) een grote bijdrage kan leveren aan een toekomstbestendige exploitatie van beide accommodaties en daarmee ook aan een toekomstbestendig financieel perspectief van ut Huus. Deze insteek komt ook overeen met de aanbevelingen die in het rapport van bureau Hemm zijn gedaan. Zorg voor een goede balans tussen de inhoud en programmering en vastgoed (stenen) zelf.

Deze verkenningen zijn vervolgens nader uitgewerkt en getoetst door zowel Salland Wonen als utHuus. Op basis hiervan is een definitief businesscase opgeleverd die een structureel positief oplevert van € 224.000 voor ut Huus vanaf 2023. De organisatie wordt hierdoor financieel weer gezond, waardoor het risico op bijbetaling door de gemeente in geval van exploitatietekorten (als gevolg van garantstelling) substantieel lager wordt. De wijze waarop dit wordt vertaald in de totale exploitatie van ut Huus is opgenomen in het voorstel aan uw college dat u separaat is aangeboden.

Informatiecentrum Duursche Waarden:

Het informatiecentrum is nu in eigendom van Salland wonen. Ut Huus is een partij voor uitvoer van het beheer in het informatiecentrum. Voor vereenvoudiging en optimalisatie van het beheer is het noodzakelijk om te onderzoeken wat de haalbaarheid is om de overdracht van het gebouw aan Staatsbosbeheer versnelt te laten plaats vinden i.p.v. over 30 jaar zoals oorspronkelijk was bedoeld. Salland Wonen en Ut Huus gaan er dan als partij tussenuit waardoor je optimalisatie van beheer en exploitatie bereikt door dit bij 1 partij neer te leggen. De gesprekken met Staatsbosbeheer moeten na besluitvorming opgestart worden. Aangezien de rol van de gemeente bij dit pand beperkt is: subsidie van een van de huurders is deze lijn in eerste een door Ut Huus en Salland Wonen te concretiseren lijn. Wij stellen u voor om hiervan kennis te nemen.

DRAAGVLAK

De bij deze accommodaties betrokken samenwerkingspartners, Salland Wonen en Ut Huus, hebben deelgenomen aan de sessies van Procap en hebben bijgedragen aan de voorgestelde oplossingsrichting. Inmiddels hebben de betrokken raden van toezicht toestemming gegeven voor de eigendomsoverdracht en daarbij behorende voorwaarden.

De gebruikers/huurders van de accommodaties zijn niet direct betrokken bij dit proces.

DUURZAAMHEID

Door Ut |Huus wordt een planning voor verduurzaming van de panden gemaakt.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Financieel

- Doordat het voordeel van Ut Huus oploopt in de jaren bestaat het risico dat Ut Huus meer subsidie krijgt dan nodig. Daarom is het wenselijk om een bepaling in de subsidie op te nemen dat de algemene reserve niet te groot mag worden. Hierop kan bij de vaststelling van de subsidie de verstrekte subsidie lager uitvallen en kan bij een patroon de structurele subsidie verlaagd worden (dit mede gelet op het voornemen van Ut Huus om op te gaan in een andere organisatiestructuur).
- Exploitatie en beheer van sporthal de Hooiberg vraagt voor de toekomst om een heroriëntatie in verband met het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd van de huidige beheerder. Een

mogelijk uitkomst zou kunnen zijn dat beheer en exploitatie van sportaccommodaties om een andere beheersvorm vragen. Bij deze herfinanciering bestaat dus het risico dat achteraf blijkt dat een ander construct wenselijker was geweest. In de financieringsovereenkomst dient daardoor een bepaling opgenomen te worden dat de gemeente of een andere rechtspersoon de panden over kan nemen voor de restant boekwaarde.

- Het is onzeker hoe de rente en inflatie zich ontwikkelen in de nabije toekomst. De rente staat vast vanaf het moment dat de lening wordt afgesloten, maar de rentestanden zijn op dit moment turbulent. De opgave van 9 mei 2022 is dat de rente op de lening 2,1% wordt, maar dit kan nog hoger en misschien ook lager uitvallen. Voor wat betreft de inflatie kan voor de lange termijn de streefwaarde van 2% van de ECB in het achterhoofd worden gehouden. Hiermee blijft de business case zowel voor Ut Huus als de gemeente positief
- De garantstelling als gemeente voor Ut Huus moet vastgelegd worden (als risico) in de leningsovereenkomst. Als we niet volledig garant staan is een hypothecaire lening gewenst om te voorkomen dat bij faillissement van Ut Huus de panden worden verkocht om andere schuldeisers van te betalen.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

- De gepresenteerde business case op de herfinanciering bevat het verstrekken van twee leningen van samen € 7,18 miljoen met een looptijd van 40 jaar en € 2 miljoen aflossingsvrij. Tegelijkertijd lost Salland Wonen een lening van € 3,038 miljoen bij de gemeente, die de gemeente gebruikt voor de financiering van Ut Huus. Dit laat voor Ut Huus een positief effect zien van € 224.000 in 2023 bij een huidige rente van 2,1%, zoals hiervoor reeds aangegeven. Dit voordeel loopt op vanwege de indexatie op de door Ut Huus betaalde huur aan Salland Wonen voor het Holstohuis die vervalt. De rente en aflossing die daarvoor deels in de plaats komen zijn immers niet onderhevig aan inflatie. De organisatie wordt hierdoor financieel weer gezond, waardoor het risico op bijbetaling voor de gemeente kleiner wordt. De details van het voorstel staan in de bijlage.
- Uit onderstaande tabel wordt duidelijk dat er een voordeel ontstaat voor de gemeente, maar dat dit pas in de toekomst ontstaat. Bij een inflatie en rente van respectievelijk 2% en 2,1% is dit voordeel er vanaf 2031. Het nadeel in de eerste jaren ontstaat doordat de vergoeding vanuit Ut Huus voor de misgelopen rente op een lening van Salland Wonen bij de gemeente uitgesmeerd wordt met één jaarlijks bedrag over 40 jaar (loopt daarna door). Dit is in plaats van een aflopend bedrag in 18 jaar. Een vast bedrag ter compensatie zorgt zowel voor administratieve eenvoud als stabiele lasten voor Ut Huus, waarbij het de eerste jaren voordelig is voor Ut Huus en daarna juist nadelig. Voor de gemeente geldt het omgekeerde.

Onderdeel	2022	2023	2024	2025	2026	2030	2040	2050	2060
Rentesaldo	-38	-73	-68	-63	-58	-38	48	51	44
Aanpassing subsidie	0	15	15	15	15	15	15	15	15
Effect indexatie*	0	2	5	7	9	20	49	85	129
Saldo	-38	-55	-48	-41	-33	-3	112	151	188

De bedragen laten het voordeel (- = nadeel) voor de gemeente zien in duizenden euro's

** - Dit effect wordt steeds bij het opstellen van de begroting van dat jaar zichtbaar in het totale effect van prijsontwikkelingen, vanwege het ramen in constante prijzen.*

Effect op de solvabiliteit

De solvabiliteit van de gemeente, te weten het eigen vermogen als percentage van het totale vermogen, daalt door de herfinanciering. Rekenend met de balanscijfers uit de concept jaarstukken 2021 daalt de solvabiliteit van 25,8% naar 23,8%. Als de panden waren aangekocht door de gemeente zelf, dan heeft dit nagenoeg hetzelfde effect op de solvabiliteit.

Op de businesscase hebben wij een second opinion laten uitvoeren.
Deze second opinion laat geen financiële afwijkende consequenties zien.

Voor zowel het Holsthus als voor sporthal de Lange Slag worden de onderhoudsprogramma's geactualiseerd.

AANPAK/UITVOERING

Na besluitvorming in het college is er op 7 juni een woordvoerdersoverleg gevolgd door een oordeelsvormende raadsbijeenkomst op 13 juni a.s. Hierbij wordt er een toelichting gegeven op het oplossingsscenario van de eigendomsoverdracht van de accommodaties Holsthus in Olst en sporthal de Lange Slag (SPOC) in Wijhe. De overdracht van de panden van Salland Wonen aan Ut Huus staat gepland voor 1 juli a.s.

Het onderzoek om de eigendomsoverdracht van het informatiecentrum de Duursche Waarden in den Nul van Salland Wonen aan Staatsbosbeheer te onderzoeken wordt dan ook gestart.

Na besluitvorming in de Raad zal er door de drie partijen gezamenlijk gecommuniceerd worden over de eigendomsoverdracht van het Holsthus en sporthal de Lange Slag.