

Raadsvoorstel

agendapunt :
bijlage nr. : 2012-698

Raadsvergadering:

Commissie:

Portefeuillehouder: mr. P. de Baat MPM en mw. A.J.A van de Ven

Onderwerp

Vastgoed inzetten bij transitie van wijk-, buurt-, jeugd- en jongerencentra naar bewonersondernemingen

Samenvatting - bestuurlijke presentatie

De gemeente wil de komende jaren de positie en rol van bewonersgroepen, verenigingen en besturen versterken bijvoorbeeld door bewonersondernemingen te faciliteren. Deze ondernemingen kunnen dan zelfstandig (dus zonder tussenkomst van een beheer- of welzijnsorganisatie) een wijk- of buurtcentrum beheren en exploiteren. De gemeente kan dit faciliteren door kennisontwikkeling, herallocatie van subsidiemiddelen en gerichte subsidieverstrekking, inzet van vastgoed en vermindering regeldruk/verruiming bestemmingen. Om de inzet van vastgoed verder te operationaliseren zijn heldere uitgangspunten nodig. Sinds een aantal jaren gaat de gemeente bij de verhuur van panden, ook van buurthuizen, jongerencentra e.d., in beginsel uit van marktconforme huurprijzen. Mede dankzij de subsidieverstrekking zijn betrokken organisaties in staat deze huurprijzen te betalen. De gemeente zet echter ook in op een forse verlaging van de subsidies vanaf 2013. Om wijk- en buurtorganisaties in staat te stellen zich om te vormen tot een bewonersonderneming is het daarom van belang ook de huurprijzen van de betreffende gemeentelijke panden zodanig te verlagen dat die omvorming in financieel opzicht kansrijker wordt. Daarom is bijgaand voorstel gemaakt om in afwijking van de nota vastgoed (raad 8 januari 2009, bijlage nummer 003) gemeentelijke panden voorlopig voor 2013, 2014, 2015 aan bewonersondernemingen in verhuur te geven tegen een verlaagde huurprijs. Het betreft bewonersondernemingen in de volgende 10 centra: De Oever, De Rietschoot, Buurthuis West/Oase, het Ambacht, Oud-Overdie, Foxy, Ons stekkie, Mare Nostrum, Vroonermeer en het Vlijthof.

Raadsbesluit

Nr.

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlage nr. 2012-698;

gelet op het advies van de algemene raadscommissie;

b e s l u i t :

1. in te stemmen om aan op te richten bewonersondernemingen de mogelijkheid te bieden de genoemde 10 gemeentelijke panden in te zetten voor de bewonersondernemingen, door vanaf de oprichting huurovereenkomsten met de betreffende bewonersondernemingen aan te gaan, waarbij voor de jaren 2013, 2014 en 2015 een verlaagde huursom in rekening wordt gebracht;
2. de uit besluit 1 resulterende verlaging van de huurinkomsten in 2013 van maximaal € 349.000 te dekken uit de incidentele opbrengst van verkoop van wijk-, buurt-, jeugd- en jongerencentra door deze opbrengsten, in afwijking van raadsbijlage 41 van 6-3-2008, niet te storten in de Egalisatiereserve verkoop gemeentelijke eigendommen;
3. de uit besluit 1 resulterende verlaging van de huurinkomsten in 2014 en 2015 taakstellend te dekken binnen de programma's Werk, participatie en inkomen én Ruimtelijke ontwikkeling en wonen, elk voor 50 %.

Alkmaar,

De raad voornoemd,

P.M. Bruinooge, voorzitter

drs. A.P.A. Koolen, griffier.

Voorstel van burgemeester en wethouders

Vraagstelling - probleemstelling

In de nota vernieuwing buurtgericht samenwerken is de vorming van bewonersondernemingen als een nieuwe prioriteit benoemd. Niet om deze ontwikkeling vanuit de gemeente op te leggen, maar om meer ruimte te scheppen voor ondernemerschap van initiatiefrijke Alkmaarse burgers.

In memoranda van wethouder Van de Ven bent u geïnformeerd over deze ambitie. Het laatste memorandum d.d. 9 oktober – de najaarsrapportage - is aan de orde geweest tijdens de informatieve bijeenkomst op 18 oktober jongstleden.

Gelijkertijd zijn wij genoodzaakt te bezuinigen. In eerste instantie betreft het maatregelen in het kader van de operatie Nut en noodzaak subsidies. Daarin is besloten tot besparingen op de subsidies voor Kern•8 en het Servicepunt voor Welzijn en cultuur, in het totaal een bedrag van € 516.000 vanaf 2013. De begroting 2013 e.v. voorziet ook in een herallocatie van subsidiemiddelen, onder andere gericht op bewonersondernemingen, die zelf in staat worden gesteld hun financiële exploitatie gezond te maken in verminderde afhankelijkheid van de gemeentelijke overheid en van door de gemeente gesubsidieerde professionele instellingen.

Veel van de bestaande wijk- en buurtorganisaties hebben de ambitie zich te ontwikkelen tot een bewonersonderneming of staan voor de keuze dat te doen.

De transitie van een traditionele wijkorganisatie, die in hoge mate teert op gemeentelijke subsidies naar een zelfverdienende bewonersonderneming gaat niet van de ene op de andere dag. De gemeente kan hen in een overgangperiode helpen onder andere met een verlaging van huurprijzen van gemeentelijke panden.

De wijk-, buurt-, jeugd- en jongerencentra waar in eerste instantie de mogelijkheden voor bewonersondernemingen onderzocht worden, omdat deze gevestigd zijn in gemeentelijke panden, zijn: De Oever, De Rietschoot, Buurthuis West/Oase, het Ambacht, Oud-Overdie, Foxy, Ons stekkie, en het Vlijthof. Daarnaast worden de mogelijkheden voor bewonersondernemingen onderzocht voor de Mare Nostrum en Vroonermeer, waar een wijk- en buurtcentrum gecombineerd is met een schoolgebouw. Overigens faciliteert de huidige huurder van het pand (Stichting Servicepunt voor Welzijn en Cultuur) in de Vroonermeer nu nog de andere gebruikers van het gebouw door de huismeestersfunctie te vervullen. Voor het wegvallen hiervan moet een oplossing worden gevonden.

In onderstaande voorstellen is de veronderstelling dat de te vormen bewonersondernemingen niet als commerciële ondernemingen worden gezien als uitgangspunt gehanteerd. Het risico van ongeoorloofde staatssteun is in dit voorstel voornamelijk buiten beschouwing gelaten. Hierbij is van belang dat het Ministerie van Binnenlandse Zaken onderzoek doet naar een nieuwe rechtsvorm voor bewonersondernemingen, waarbij dit risico niet zal ontstaan.

Huur i.p.v. koop

Om de bewonersondernemingen een zo goed mogelijke start te geven is het van belang dat zij hun middelen zo veel mogelijk in kunnen zetten voor de versterking van hun verdienvermogen en activiteiten die daaraan bijdragen en zo min mogelijk voor vastgoed. Daarom is aankoop van het vastgoed in eerste instantie nog niet aan de orde. Overdracht van gebouwen betekent het overdragen van verantwoordelijkheid (en kosten) voor het beheer, onderhoud en de zakelijke lasten.

De panden zullen daarom in eerste instantie aan de bewonersondernemingen te huur aangeboden worden. De bewonersondernemingen kunnen zich in dan richten op de ontwikkeling van de 'onderneming' en haar aanbod.

Verlaagde huurprijs

Er is momenteel sprake van marktconforme huren voor de meeste eerder genoemde wijk-, buurt-, jeugd- en jongerencentra. Om de bewonersondernemingen optimaal de kans te geven zich te ontwikkelen wordt er voor gekozen voor deze panden in 2013, 2014 en 2015 een generieke korting t.o.v. de huidige huur te hanteren. Verschillen in locatie en technische en functionele staat blijven dan meegenomen in de huur.

Financieel resultaat

Voorgesteld wordt in 2013, 2014 en 2015 voor de eerder genoemde panden samen een korting van maximaal € 349.000 per jaar te verlenen op de huidige huurprijzen. Er ontstaat hierdoor extra financiële ruimte voor de bewonersondernemingen om het concept verder te ontwikkelen. Voor de jaarlijkse korting van maximaal € 349.000 is er van uit gegaan dat alle 10 de beoogde bewonersondernemingen vanaf 1-1-2013 van start gaan. Mocht dit niet het geval zijn, dan valt de verlaging van de huurlasten navenant lager uit.

Wij stellen u voor de extra exploitatie last voor het eerste jaar te dekken uit de voorgenomen verkoop van buurtcentra waarvan de huur is opgezegd, door deze opbrengsten in afwijking van raadsbijlage 41 van 6-3-2008 niet te storten in de Egalisatiereserve verkoop gemeentelijke eigendommen. De incidentele verkoop van deze buurtcentra zal dan ten gunste van de algemene middelen komen. Voor 2014 en 2015 wordt de extra exploitatie last taakstellend opgevangen binnen de programma's Werk, participatie en inkomen én Ruimtelijke ontwikkeling en wonen, elk voor 50 %.

Evaluatie in 2014 en mogelijkheid voor koop

De verwachting is dat er vanaf eind 2015 krachtige bewonersondernemingen staan. Naar analogie van het Engelse TRUST-model is een mogelijke stap verder dat de bewonersonderneming ook eigenaar wordt van het gebouw waarin haar activiteiten plaatsvinden. In 2014 zal een evaluatie plaats vinden waarbij o.a. gekeken wordt of de bewonersondernemingen klaar zijn voor deze volgende stap. Daarbij wordt hen in principe de keuze geboden om de gebouwen (niet de gronden) te kopen of te blijven huren, maar vanaf 2016 tegen marktconforme huren, dus zonder korting. Er wordt van deze huurprijzen uit gegaan, omdat verwacht wordt dat bewonersondernemingen dan steeds meer als zelfverdienende en ondernemende organisaties gaan functioneren. De evaluatie van de opgestelde businessplannen zal hierin betrokken worden.

Verwacht wordt dat het Ministerie van Binnenlandse Zaken tegen die tijd een speciale rechtsvorm heeft gecreëerd, waarbij voor bewonersondernemingen geen risico zal ontstaan voor ongeoorloofde staatssteun. Nu al moet worden besloten om de huren in 2016 in principe te verhogen naar marktconform niveau, zodat die verhoging al aangekondigd wordt in de huurcontracten voor 2013, 2014 en 2015. Overigens is het niet uitgesloten dat eerder verkoop aan bewonersondernemingen plaats vindt, indien zij hierom verzoeken.

De grond onder de gebouwen zal niet worden overgedragen (verkocht), omdat anders de gemeente haar grondpositie en daarmee grip verliest op ontwikkelingen die op langere termijn op de locatie zouden kunnen plaatsvinden. Bij verkoop van de opstallen zal de gemeente in alle gevallen tevens een eerste recht van (terug)koop bedingen.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,

P.M. Bruinooge, burgemeester

dr. J.C.M. Cox, secretaris.

Collegevergadering : 19-11-2012
Sector : 15001213
Steller : Anouke Butter