

## Burgemeester en wethouders

**Datum 22 augustus 2024**

### Onderwerp

Financiële ondersteuning dorpshuis Buddingehof Ruinerwold

### Wij willen

Als bijdrage in de leefbaarheid van de kernen in de gemeente energiezuinige en toekomstbestendige dorpshuizen

### Wij besluiten

1. De raad middels bijgevoegd raadsvoorstel voor te stellen in te stemmen met het plan voor verbouw van dorpshuis Buddingehof te Ruinerwold.
2. De raad middels bijgevoegd raadsvoorstel voor te stellen akkoord te gaan met de door dorpshuis Buddingehof gevraagde financiële ondersteuning van € 1.767.404, waarvan € 883.702 in de vorm van een renteloze lening en € 883.702 incidentele subsidie vanuit de algemene reserve.
3. De raad middels bijgevoegd raadsvoorstel voor te stellen een verklaring van geen wens en bedenkingen af te geven ten behoeve van de renteloze lening van € 883.702 voor de verbouwing van het dorpshuis Buddingehof te Ruinerwold.
4. Na goedkeuring van de raad een leningsovereenkomst op te stellen voor de renteloze lening van € 883.702 waarin ter zekerheidsstelling in ieder geval hypotheekrecht op de onroerende zaken (eerste recht van hypotheek) wordt gevestigd.
5. De raad middels bijgevoegd raadsvoorstel voor te stellen bijgaande begrotingswijziging 12-2024 vast te stellen.

### Want

#### 1.1 *De accommodatie is niet toekomstbestendig*

De accommodatie is niet toekomstbestendig, omdat:

- a. Het pand momenteel hoge energielasten kent en daardoor in de toekomst slecht tot niet te exploiteren is.
- b. Er in het dorp (door sluiting van enkele voorzieningen) een groeiende vraag is ontstaan naar activiteitenruimtes. De indeling en mogelijkheden van het huidige pand zijn hiertoe beperkt.
- c. De huidige voorzieningen sterk verouderd zijn

#### 2.1 *De raad is bevoegd om een dergelijke ondersteuning te bieden*

Als een dorpshuis verzoekt om een lening van de gemeente dan is het college bevoegd om hier over te besluiten, nadat de raad een verklaring van geen wens en bedenkingen heeft afgegeven. Het dorpshuis verzoekt echter ook om een incidentele subsidie. Aangezien we hier geen middelen voor beschikbaar hebben in onze begroting is de raad bevoegd om een dergelijk besluit te nemen. De dekking uit de algemene reserve is verantwoord. Na de onttrekking voor dit project blijft de stand van de algemene reserve op een gezond niveau van € 28.626.000.

#### 3.1 *Een verklaring van geen wens en bedenkingen is nodig voor het verstrekken van de lening*

- a. Conform onze beleidsregel 'Leningen en garanties De Wolden 2018' is het college bevoegd om te besluiten over leningen aan dorpshuizen, mits de raad geen bedenkingen heeft.

- b. De lening voldoet aan de bepalingen uit onze beleidsregel, namelijk maximaal 50% medefinanciering en een renteloze verstrekking.

4.1 *Gezien de hoogte van de lening is het raadzaam om enige zekerheid in te bouwen*  
Dit kan door dit vast te leggen in een leningsovereenkomst. Deze overeenkomst zal worden opgesteld nadat de raad heeft besloten om akkoord te gaan met de gevraagde financiële ondersteuning. De inhoud van de leningsovereenkomst wordt via een apart collegevoorstel aan uw college voorgelegd.

5.1 *De incidentele subsidie en de verstrekking van de lening dienen correct in de begroting te worden verwerkt.*  
De begrotingswijziging zorgt voor transparantie en een juiste weergave van de financiële impact van dit besluit. Het zorgt ervoor dat zowel de incidentele subsidie als de verstrekking van de lening correct in de gemeentelijke begroting worden opgenomen.

## **Maar**

Er zitten kanttekeningen en risico's bij dit voorstel:

- Dit voorstel neemt een voorschot op de te ontwikkelen startnotitie en toekomstvisie dorpshuizen De Wolden (besluit college 18 juni 2024). In de toekomstvisie moet helder worden wat er de komende 10-15 jaar geïnvesteerd moet worden in alle dorpshuizen van De Wolden. Alle dorpshuizen zijn opgeroepen om terughoudend te zijn bij het doen van aanvragen voor bijvoorbeeld verbouw en verduurzaming. Tenzij er sprake is van acute nood. Dat is bij Buddingehof niet het geval. Tegelijkertijd lopen gesprekken tussen gemeente en Buddingehof al geruime tijd. En daarbij is de aanvraag veel eerder ingediend dan het besluit van het college van 18 juni jl.
- Er zijn voldoende argumenten aan te voeren waarom de gemeente een verantwoordelijkheid heeft in het kader van verduurzaming (dat hebben we de afgelopen periode immers vaker gedaan), maar die zijn er momenteel minder voor grote verbouwingen. Daar zou juist een toekomstvisie dorpshuizen helpend in zijn omdat deze antwoord kan geven op de vraag welke ondersteuning een gemeente kan en moet bieden in relatie tot de eigen verantwoordelijkheid van het dorpshuis zelf.
- De gevraagde bijdrage voor Buddingehof is fors terwijl we te maken krijgen met een forse terugval van inkomsten gemeentefonds.
- Het voorstel is om een renteloze lening te verstrekken. Leningen aan dorpshuizen hebben we eerder renteloos verstrekt. Dit is ook conform onze eigen beleidsregel 'Leningen en garanties De Wolden 2018'. Het is echter onzeker of een renteloze lening voldoet volgens de Wet Markt en Overheid. Andere partijen en bijvoorbeeld de Autoriteit Financiële Markten zou zich hierover kunnen beklagen en daarmee vormt het een juridisch en ook financieel risico. Waarbij niet in te schatten is hoe groot en hoe reëel dit risico is. Mocht er alsnog rente gerekend moeten worden over deze lening dan is dat direct van invloed op de exploitatielasten van Buddingehof. Met name in de jaren 1 tot 10 gaat Buddingehof een fors financiële terugbetalingsverplichting aan door de leningen van de gemeente en het Energiefonds Drenthe. De meerjarenbegroting van Buddingehof laat zien dat ze deze lasten kunnen dragen, maar dat de financiële ruimte niet al te groot is.

## **Achtergrond**

Het bestuur van de Buddingehof heeft een financiële bijdrage gevraagd van € 1.767.404 voor de verbouwing van de accommodatie. De totale geraamde kosten bedragen € 2.270.000. De grond waarop de panden staan wordt gepacht van de gemeente, de panden zijn eigendom van de stichting Buddingehof.

Het gebouw fungeert voor Ruinerwold en omstreken als dorpshuis, als sportkantine, het huisvest de bibliotheek en diverse lokale organisaties en activiteiten. De vraag naar ruimtes groeit. Dit komt mede doordat er in Ruinerwold een aantal voorzieningen met (grotere) ruimtes zijn weggevallen.

De Buddingehof is al lange tijd bezig met de plannen voor het "updaten" van het dorps huis/ multifunctioneel centrum. De plannen zijn (zie bijlage presentatie) gepresenteerd aan: de klankbordgroep (bestaande uit gebruikers), omwonenden en een deel van het college en de raad. Er is veel enthousiasme en het bestuur van de Buddingehof wil graag het project een vervolg geven.

De motivatie in de aanvraag:

- Het gebouw en de voorzieningen zijn niet duurzaam en gedateerd. De energiekosten zijn zeer hoog.
- De vraag naar ruimtes en het huisvesten van meerdere functies is toegenomen na de sluiting van andere voorzieningen in het dorp.
- De huidige indeling van de ruimtes is niet praktisch en geeft beperkingen.
- Niets doen betekent dat de Buddingehof binnen een aantal jaren zal moeten sluiten door hoge lasten en vanwege een gebouw dat niet meer voldoet aan de wensen van gebruikers en niet meer goed te exploiteren is.
- De uitkomst van het onderzoek naar Toekomst gereed maken van de accommodatie zegt, dat een combinatie van nieuwbouw en verbouw noodzakelijk is voor het voortbestaan.

Kansen:

- De bibliotheek kan worden geïntegreerd door middel van een leesplein in het hart van het pand. Dit zorgt voor een laagdrempeligere toegang en biedt uitgebreidere openingstijden van de bibliotheek.
- De grote zaal kan sterk worden verduurzaamd en geluidsdicht worden gemaakt. Door de mogelijkheid de zaal in verschillende segmenten te kunnen verdelen, is deze klaar voor alle activiteiten van kleine zangkoren tot grote concerten.
- Verduurzaming is belangrijk voor de hele verbouwing, zowel vanuit een financieel als een maatschappelijk perspectief. Bij de keuze van installatie, isolatie en PV panelen wordt dit meegewogen. Van het totale budget wordt circa € 600.000 gebruikt voor verduurzaming.

De plannen van de Buddingehof sluiten aan bij de ontwikkelingen project Centrum Ruinerwold.

### **De financiële gevolgen zijn**

De totale kosten van de verbouwing Buddingehof bedragen € 2,27 miljoen.

De dekking ziet er als volgt uit:

|  |           |
|--|-----------|
| Energiefonds Drenthe (aflossing 10 jaar) | € 200.000 |
| Overige fondsen en eigen middelen        | € 300.000 |
| Lening gemeente (aflossing 40 jaar)      | € 883.702 |
| Incidentele subsidie gemeente            | € 883.702 |

#### *Bepalingen bij lening gemeente*

Het betreft hier een aanvraag voor financiering van een dorps huis. De volgende bepalingen zijn dan van toepassing conform onze beleidsregel 'Leningen en garanties De Wolden 2018':

1. Het college financiert nieuwe investeringen mee voor maximaal 50%, mits de ingediende plannen door de raad zijn goedgekeurd en vastgesteld.
2. Het college verstrekt de bijdrage in nieuwe investeringen in de vorm van een renteloze lening.

#### *Aflossing lening in relatie tot meerjarenbegroting*

De meerjarenbegroting van de Buddingehof laat in 2026 (en verder) een positief resultaat na belasting zien van afgerond € 43.000.

De aflossingskosten voor Buddingehof in verband met de verstrekte leningen bedragen voor jaar 1-10 afgerond € 47.000, jaar 11-25 € 27.000 en jaar 26-40 € 13.000

Daarmee is er in de jaren 1 tot 10 onvoldoende ruimte (afgerond € 4.000) in de exploitatie om kunnen voldoen aan de aflossingsverplichting van afgerond € 47.000.

Bovenstaand houdt echter geen rekening met de stijging van het aantal activiteiten en dat daarmee het resultaat ook zal stijgen. Daar komt bij dat de jaarlijkse dotering aan de eigen onderhoudsvoorziening ook verminderd kan worden als gevolg van de uitvoering van de plannen. Daarmee is er, zij het krap, naar onze mening voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan de betalingsverplichting. Dit is echter wel een risico.

De aflossingstermijnen van de jaren 11-40 vormen geen probleem.

#### *Leningsovereenkomst*

Het college zal, na positieve besluitvorming van uw raad, een leningsovereenkomst opstellen. Onderdeel van deze leningsovereenkomst is niet alleen de terugbetalingsverplichting, maar ook het eerste recht van hypotheek op de onroerende zaken. Deze bouwen wij in ter afdekking van de mogelijke financiële risico's die gepaard gaan met dit voorstel.

#### *Dekking gemeente voor lening*

We verwerken de lening op de balans. Hier zitten voor ons geen kosten aan verbonden en is per saldo budgetneutraal aangezien we verwachten dat de lening wordt afgelost.

De feitelijke uitbetaling van de lening vindt plaats uit onze liquide middelen cq onze kas nadat de raad hierover een positief besluit heeft genomen.

Zie bijlage voor de opbouw van de financiering door gemeente De Wolden en de aflossingen van de Buddingehof aan de financierende partijen (provincie Drenthe en gemeente De Wolden).

#### *Dekking gemeente voor incidentele subsidie*

De dekking voor de incidentele subsidie van € 883.702 komt uit de algemene reserve. De stand van de reserve is na goedkeuring van dit voorstel als volgt:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Stand Algemene reserve per 31-12-2023       | € 28.230.000       |
| Bestemming jaarrekeningresultaat 2023       | <u>€ 1.415.000</u> |
|   | € 29.645.000       |
| <br>  |                    |
| Onttrekking dorps huis Berghuizen           | € 135.000          |
| Voorstel onttrekking dorps huis Buddingehof | <u>€ 884.000</u>   |
| <br>  |                    |
| Stand na goedkeuring voorstel               | € 28.626.000       |

### **Alternatieven**

Dit voorstel kent de volgende twee alternatieven:

1. We wijzen de aanvraag van Buddingehof af in afwachting van de uitkomst van de toekomstvisie dorps huizen.
2. We kennen alleen een bijdrage toe in de verduurzamingsmaatregelen. Dit gaat om een bedrag van zo'n € 600.000.

### **Participatie**

Bij de planvorming van Buddingehof zijn gehuisvest verenigingen en organisaties betrokken. Wij hebben vanuit de gemeente, verspreid over de afgelopen periode, meerdere keren in verschillende vormen overleg met Buddingehof gehad.

### **Communicatie**

Na goedkeuring van de raad zal er een leningsovereenkomst worden opgesteld met hierin de afspraken over hypotheekrecht en terugbetaling.

### **Bijlagen**

1. Raadsvoorstel
2. Raadsbesluit
3. Begrotingswijziging 12-2024 Buddingehof
4. Memo staatssteun
5. Aanvraag Buddingehof
6. Bijlage ver-nieuwsbouwplan Buddingehof
7. Exploitatiebegroting ver-nieuwbouwplan Buddingehof
8. Overzicht leningen en aflossingen
9. Bestuurssamenstelling Stichting Dorpshuis Buddingehof
10. Statuten Buddingehof
11. Persbericht