



Nota van B&W

Onderwerp Uitwerking overdracht eigendom van sociaal-culturele accommodaties en ontvlechting van exploitatie en beheer uit Stichting Meerwaarde

Portefeuillehouder S. Bak en J.J. Nobel
Collegevergadering 11 december 2012
Inlichtingen Herman Vreeburg (023 567 6690) en Julius Manders (023 567 4356)
Registratienummer 2012 .0072866

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken ?

Wij willen dat de sociaal-culturele accommodaties in onze gemeente doelmatig en efficiënt worden gebruikt. Dit bereiken we door:

- Het eigenaarschap onder te brengen bij onze gemeente om zo de continuïteit van de gesubsidieerde accommodaties te waarborgen;
- de uitvoering c.q. ondersteuning van het dagelijks beheer en de exploitatie te professionaliseren,
- bij "programmering en gebruik" van de accommodaties de inwoners en organisaties uit het verzorgingsgebied te betrekken.

Wat gaan we daarvoor doen ?

Met deze nota zetten wij daarvoor twee stappen:

- a. Wij zullen het eigendom van 11 accommodaties van stichting Beheer Sociaal Culturele Accommodaties (SCAH) en van Stichting Meerwaarde overnemen en onderbrengen bij de gemeentelijke vastgoedorganisatie.
De eigenaars-stichting SCAH kan dan opgeheven worden.
- b. Wij ontvlechten uit MeerWaarde de exploitatietask van de wijkgebouwen, de jongerencentra, het dienstencentrum en het CJG+ en brengen deze over naar de nieuwe stichting "Exploitatie en Beheer Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer (MVH).

Zo ontstaan er twee sterke, professionele organisaties met elk een duidelijke kerntaak:

- Stichting MVH richt zich erop het maatschappelijk rendement van de accommodaties te versterken: de accommodaties het hart c.q. de ontmoetingsplaats te laten zijn in kern of wijk.
- Stichting Meerwaarde kan zich volledig toeleggen op welzijnswerk in de volle breedte, de uitvoering van maatschappelijke dienstverlening en van sociaal-culturele activiteiten.

Stichting MeerWaarde blijft een van de belangrijkste gebruikers van de accommodaties

Wat mag het kosten ?

De aankoop van de over te nemen accommodaties ad € 582.760 (SCA € 447.000,- en Meerwaarde € 135.760,-) kunnen verworven worden ten laste van het door de raad jaarlijks

beschikbare krediet strategische aankopen. Daarmee bewerkstelligen wij dat dit jaar de ontvlechting een feit wordt. Bij de Voorjaarsrapportage 2013 zullen de aangekochte accommodaties in het investeringsplan worden verwerkt.

Vanwege de verwerving van de over te nemen accommodaties en vanwege de liquidatie van SCAH resteert een incidenteel positief resultaat.

De kosten van de kostprijsdekkende huren van de over te nemen accommodaties kunnen in de subsidieverlening budgettair neutraal worden opgevangen.

Wie is daarvoor verantwoordelijk ?

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van het kader (centraliseren eigenaarschap professionaliseren exploitatie, borgen invloed van inwoners op programma en gebruik). Dat is gebeurd bij goedkeurende bespreking van de nota "Uitwerking Plan van Aanpak Sociaal-culturele Accommodaties" in een sessie van de raad begin 2010.

Het college van B&W is verantwoordelijk voor de daadwerkelijke overname van de betreffende accommodaties, voor de overdracht van de exploitatietaak van stichting Meerwaarde en de dorpshuisbesturen naar de nieuwe exploitatiestichting MVH.

De basis daarvoor is gelegd bij de nota "Uitwerking exploitatie en beheer sociaal-culturele accommodaties" van februari 2012.

Het college van B&W is verantwoordelijk voor het verlenen van een prestatiesubsidie en voor het onderbrengen van de over te nemen accommodaties in de Vastgoed portefeuille van onze gemeente.

2. Besluit

Op grond van het onderstaande besluit het college:

1. negen accommodaties, thans in eigendom bij Stichting SCAH, tegen de boekwaarde, in totaal € 447.000,-, en kosten koper over te nemen;
2. twee accommodaties, thans in eigendom bij Stichting Meerwaarde, tegen de boekwaarde, in totaal € 135.760,-, en kosten koper over te nemen;
3. de totale aankoopkosten van € 582.760,- ten laste te brengen van het krediet, dat de raad heeft gevoteerd voor het doen van strategische aankopen;
4. bij de Voorjaarsrapportage 2013 deze investering te verwerken;
5. met stichting SCAH overeen te komen dat de stichting wordt opgeheven, dat het liquidatiesaldo aan onze gemeente toevallt en dat het bestuur van de stichting in liquidatie aan onze gemeente een voorschot op het liquidatiesaldo betaalt ad € 688.000,-;
6. er mee in te stemmen dat zeven accommodaties na de overdracht aan onze gemeente aan de nieuwe exploitatiestichting MVH in huur worden uitgegeven volgens het systeem van de kostprijsdekkende verhuur;
7. er mee in te stemmen dat vier accommodaties "om niet" aan stichting MVH in gebruik gegeven worden;
8. al de voor het beheer in de accommodaties werkzame personeelsleden (beheerders en interieurverzorgers) van MeerWaarde naar Stichting MVH over laten gaan onder het regime van de wettelijke verplichtingen in het kader van "Overgang van onderneming". Dit betreft zowel het personeel in de thans door Meerwaarde geëxploiteerde wijkcentra, jongerencentra en dienstencentrum, alswel het gedetacheerde personeel in de dorpshuizen in de kernen;

9. de ondersteunende organisatie en formatie bij MeerWaarde niet naar Stichting MVH te laten overgaan en er kennis van te nemen dat MeerWaarde een structurele afslanking van haar organisatie doorvoert;
10. aan MeerWaarde een bijdrage te betalen in de eenmalige ontvlechtings- en frictiekosten ad € 235.000,- ;
11. de vaste en losse inventaris van de thans door MeerWaarde geëxploiteerde accommodaties voor de boekwaarde ad € 82.600,- over te nemen. Deze inventarissen aan stichting MVH om niet ter beschikking te stellen onder de verplichting zorg te dragen voor tijdige vervanging daarvan;
12. de reservering die door MeerWaarde worden overgedragen ad € 53.200,- en € 64.500,- voor de vervanging van de inventarissen van respectievelijk dorpshuis De Meerkoet in Lisserbroek en dienstencentrum 't Rietland in Badhoevedorp en de algemene reserve van dorpshuis De Meerkoet ad € 52.000,- als subsidie ter beschikking te stellen aan de stichting MVH onder de verplichting deze als reserve met dezelfde doelstelling in te stellen;
13. daartoe het subsidieplafond 2013 van Programma 4, doelstelling A, onderdeel Subsidie sociaal-culturele accommodaties te verhogen met € 169.700,-;
14. het totaal aan eenmalige kosten samenhangend met de overname van de accommodaties, de ontvlechting van de exploitatietaak uit MeerWaarde en overname van inventarissen ad € 410.000,- te bekostigen uit het voorschot op het liquidatiesaldo van SCAH;
15. de beslispunten 1, 2, 5, 8, 9,10,11 en 12 onder te brengen in een concept overeenkomst tussen onze gemeente, stichting MeerWaarde / SCAH en stichting MVH, o.a. ter voorbereiding van het notariële traject;
16. de portefeuillehouder welzijn te machtigen om namens de Gemeente Haarlemmermeer deze overeenkomst te ondertekenen;
17. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken ?

Wij willen dat de gesubsidieerde sociaal-culturele accommodaties in onze gemeente (de wijkgebouwen, de dorpshuizen, de jongerencentra en een dienstencentrum) doelmatig en efficiënt worden gebruikt.

De context en de stand van zaken is als volgt:

- In de nota "Uitwerking Plan van Aanpak Sociaal-culturele Accommodaties" hebben wij de uitgangspunten voor een professionaliseringsslag ten aanzien van eigenaarschap, de exploitatie en het gebruik neergelegd.
Om de continuïteit van de gesubsidieerde accommodaties te kunnen waarborgen willen wij, onder andere, het eigenaarschap professioneel onderbrengen. Het eigenaarschap van nieuwe accommodaties zal alleen nog belegd worden bij de gemeente. Ten aanzien van de bestaande accommodaties die thans in eigendom zijn bij Stichting SCAH en bij Stichting Meerwaarde hebben wij eerder het principebesluit genomen voor overdracht van deze gebouwen aan onze gemeente. In deze nota werken wij, onder meer, de daadwerkelijke overdracht uit.
- In de nota "Uitwerking exploitatie en beheer sociaal-culturele accommodaties, 21 februari 2012", hebben wij besloten om een aparte stichting voor exploitatie en beheer van sociaal-culturele accommodaties op te richten. De oprichtingsakte voor Stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer (MVH) is in mei 2012

gepasseerd, de benoeming van leden voor de Raad van Toezicht voor deze nieuwe exploitatiestichting is aanstaande.

- De overdracht van de exploitatieverantwoordelijkheid van de 11 wijkgebouwen door de huidige exploitant Meerwaarde in de stedelijke gebieden van Hoofddorp en Nieuw Vennep, de 5 jongerencentra, het dienstencentrum in Badhoevedorp, dorpshuis De Meerkoet en het CJG+ aan de nieuwe exploitatiestichting MVH wordt per 1 januari 2013 doorgevoerd.

De voorbereiding van de overdracht van de exploitatieverantwoordelijkheid (of een gedeelte daarvan) door de dorpshuisbesturen aan MVH is gestart. Op 12 december a.s. wordt een informatieve bijeenkomst met de dorpshuisbesturen georganiseerd waar de plannen worden gepresenteerd. Voor het zomerreces van 2013 zijn de dorpshuizen, op basis van vrijwilligheid en maatwerk, onder de verantwoordelijkheid van Stichting MVH gebracht.

- Bij gelegenheid van de eerste keer subsidie verlenen aan de nieuwe Stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer (MVH) zullen wij het Programma van Eisen voor het verlenen van een prestatiesubsidie vaststellen. Als het bedrijfsplan en de exploitatieraming van de nieuwe stichting gereed zijn, kan ook besloten worden over de verlening van een prestatiesubsidie aan de nieuwe exploitant Stichting MVH. De subsidiebudgetten die thans MeerWaarde ontvangt voor beheer en exploitatie van de accommodaties zijn daarbij het uitgangspunt. Daarbij zal ook de monitoring op de programmering en het gebruik van de accommodaties aan de orde komen.

Wat gaan we daarvoor doen ?

Met deze nota willen we besluiten over twee volgende stappen om te komen tot een effectiever en efficiënter gebruik van de sociaal-culturele accommodaties:

1. De overdracht van het maatschappelijk vastgoed van MeerWaarde en van SCAH aan onze gemeente en over de opheffing van de eigenaar-stichting SCAH;
2. Over de ontvlechting uit MeerWaarde van de exploitatie- en beheertaak van, met name, wijkgebouwen en jongerencentra, de daarmee samenhangende frictie- en ontvlechtingskosten en de bekostiging daarvan. Daarmee hangt samen een regeling voor de overdracht van de inventarissen in de wijkgebouwen en jongerencentra.

Wij willen met MeerWaarde / SCAH hierover een overeenkomst sluiten o.a. ter voorbereiding van het notariële traject.¹

Ons uitgangspunt in het onderhandelingstraject met Stichting Meerwaarde over deze overeenkomst was om tot een "faire deal" met MeerWaarde te komen. Na de overdracht van het vastgoed aan onze gemeente en na de overdracht van de exploitatietaak door MeerWaarde aan de nieuwe stichting MVH, ontstaan er twee sterke, professionele organisaties met elk een duidelijke kerntaak:

- Stichting MVH richt zich erop het maatschappelijk rendement van de accommodaties te versterken: de accommodaties het hart c.q. de ontmoetingsplaats te laten zijn in kern of wijk.
- Stichting Meerwaarde kan zich volledig toeleggen op welzijnswerk in de volle breedte, de uitvoering van maatschappelijke dienstverlening en van sociaal-culturele activiteiten.

Stichting MeerWaarde blijft een van de belangrijkste gebruikers van de accommodaties. Hieronder gaan wij op de diverse aspecten in.

¹ De concept-overeenkomst met bijlagen is bijgevoegd met uitzondering van de bijlagen met informatie die tot personen te herleiden is.

Overdracht Maatschappelijk Vastgoed van SCAH en van MeerWaarde

Aan de orde is de overdracht van de zakelijke rechten van 9 accommodaties van Stichting Sociaal-Culturele Accommodaties Haarlemmermeer (SCAH) en van 2 accommodaties van Stichting MeerWaarde aan onze gemeente.

Om de marktwaarde te bepalen is gekozen voor de meest passende taxatiemethodiek. De toegepaste taxatiemethodiek gaat voor alle objecten uit van een grondwaarde en (her)bouwkosten van de nog aanwezige opstallen. Dit sluit aan bij de soortgelijke methode die wordt gebruikt om de prijzen voor de grondprijzennota te bepalen (residuele methode), die bij een uitgifte van een gemeentelijk grondkavel maatgevend is. De grondprijzennota wordt jaarlijks bestuurlijk vastgesteld.

De accommodaties van stichting SCAH worden tegen boekwaarde ad € 447.000,- en kosten koper door de gemeente overgenomen.

Het betreft wijkcentrum "De Boerderij" in Hoofddorp, en de dorpshuizen "Marijke" in Burgerveen, "De Meerkoet" in Lisserbroek, "Het Praatpunt" in Abbenes, "De Kern" in Weteringbrug, "De Reede" in Rijsenhout, "De Oase" in Zwaanshoek, "t Eiland" in Beinsdorp en "De Vluchthaven" in Lijnden.

Bij deze overdracht van de SCAH accommodaties is de recente uitbreiding van dorpshuis "De Meerkoet" in Lisserbroek niet betrokken. De uitbreiding met een klein jongerencentrum, bergingen en praktijkruimtes voor (para)medische dienstverleners is wel al in gebruik, maar was door onze gemeente nog niet overgedragen aan MeerWaarde / SCAH in het kader van de pilot "professionele exploitatie van een dorpshuis". Er zijn nog een aantal opleverings/onderhoudspunten die door of op kosten van de aannemer opgelost moeten worden en er is meerwerk met betrekking tot de toegankelijkheid voor mindervaliden. Er wordt intussen wel een kostprijsdekkende huur betaald door (para)medische dienstverleners voor hun praktijkruimten aan MeerWaarde SCAH. Deze huuropbrengsten zijn verantwoord in de jaarrekening van SCAH. Het eigenaargedeelte van deze huuropbrengsten (€ 20.000,- per jaar) komt aan onze gemeente toe. Wij verrekenen dit met het liquidatiesaldo van SCAH.

Op het onderbrengen in de vastgoed-exploitatie van onze gemeente van dit bouwdeel komen we later terug.

Voor wat betreft de eigen accommodaties van Stichting MeerWaarde (jongerencentrum "De Stip" in Nieuw Vennep en dienstencentrum "t Rietland" in Badhoevedorp) vergoeden wij de boekwaarde van deze twee gebouwen aan Stichting MeerWaarde ad € 135.760,-.

Op de overdracht van de accommodaties is geen heffing van overdrachtsbelasting en BTW² van toepassing.

Voor het overnemen van deze gebouwen worden door onze gemeente kosten gemaakt voor het exact inmeten en voor het gebruikelijke bodemonderzoek. Deze kosten worden geraamd op € 52.500,-.

² Op grond van de Wet OB 1968, artikel 11, eerste lid, aanhef, onderdeel is geen BTW verschuldigd omdat de betreffende gebouwen langer dan 2 jaar in gebruik zijn.
Op grond van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, artikel 15, eerste lid, aanhef, onderdeel c zijn onder andere gemeenten vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

In de onderstaande paragraaf over de opheffing van SCAH en in de financiële paragraaf van deze nota komen wij terug op de bekostiging van deze twee overnames.

Opheffing van de eigenaar-stichting SCAH

Stichting SCAH verliest bij overdracht van haar accommodaties haar bestaansgrond. Zij heeft immers geen ander doel dan het "eigenaarsvoertuig" te zijn van de accommodaties. De stichting kan daarom opgeheven worden.

Ons standpunt is dat het liquidatiesaldo aan onze gemeente dient toe te vallen om twee redenen:

- Onze gemeente zet het doel voort van de "oude" stichting SCAH, namelijk het beschikbaar stellen aan de inwoners van accommodaties voor sociaal-cultureel werk.
- Omdat dit saldo voor een belangrijk deel met gemeentelijke middelen is opgebouwd gedurende de periode dat deze accommodaties in stand zijn gehouden en opengesteld.

Het bestuur van de stichtingen MeerWaarde / SCAH onderschrijft dit standpunt.

Per saldo wordt het liquidatiesaldo van SCAH op € 688.000,- positief geraamd (dit is inclusief de bovengenoemde boekwaarde van de SCAH accommodaties).

In deze raming van de eindbalans per 31 december 2012 van SCAH zijn alle uitstaande vorderingen en verplichtingen van SCAH verwerkt. Onder andere heeft SCAH ten behoeve van dorpshuis "De Reede" in Rijssenhout nog een hypothecaire schuld ad € 74.000,- uitstaan die in het kader van de opheffing van ACAH wordt afgelost.

Op de besteding van dit liquidatiesaldo komen wij in de financiële paragraaf van deze nota terug.

In tegenstelling tot stichting SCAH wordt stichting MeerWaarde wel voortgezet. Het is niet wenselijk dat de overdracht van de eigen accommodaties van MeerWaarde leidt tot vermogensverlies voor deze stichting, vandaar dat wij de boekwaarde vergoeden. MeerWaarde versterkt met deze transactie haar algemene reserve. Op grond van de subsidieverordening wordt deze gemonitord en gemaximeerd.

Verhuur van de over te nemen accommodaties aan de nieuwe exploitatiestichting

Zeven van de elf over te nemen accommodaties van SCAH en van MeerWaarde zullen na overdracht aan onze gemeente aan de nieuwe exploitatiestichting MVH in huur worden uitgegeven volgens het systeem van de kostprijsdekkende verhuur. Dit betreft wijk-accommodatie De Boerderij in Hoofddorp, de dorpshuizen De Meerkoet in Lisserbroek, Het Praatpunt in Abbenes, De Kern in Weteringbrug, De Reede in Rijssenhout, 't Eiland in Beinsdorp en dienstencentrum 't Rietland in Badhoevedorp.

Bij de voorbereiding van het verlenen van een prestatiesubsidie per 2013 aan stichting MVH zal hiermee rekening gehouden worden.

Vier van de elf over te nemen accommodaties zijn dermate gedateerd en/of renovatiebehoefstig dat zij niet in huur uitgegeven zullen worden, maar aan stichting MVH in gebruik gegeven worden om niet. Dit betreft de dorpshuizen Marijke in Burgerveen, De Oase in Zwaanshoek, De Vluchthaven in Lijnden en jongerencentrum De Stip in Nieuw Venneep. Zij zijn wel in bouwkundig veilige staat en te gebruiken voor het doel waarvoor ze zijn: ontmoeting, activiteiten, maatschappelijke dienstverlening, etc. Maar deze gebouwen zijn bij voorbeeld energetisch inefficiënt, toe aan vervanging van b.v. grote geveldelen en/of toe aan een grote renovatie om ze "bij de tijd" te brengen. Er zou een onderzoek naar de

mogelijkheden voor renovatie, vervanging of zoeken naar een alternatief onderkomen voor moeten worden uitgevoerd. Die onderzoeken zijn veelomvattend, tijdsintensief en vergen een brede communicatie met de inwoners en belanghebbende organisaties en verenigingen in het verzorgingsgebied van de accommodaties. Dat is in het kader van dit overnametraject niet passend waardoor deze onderzoeken nu niet uitgevoerd zijn. Zij zullen, afhankelijk van de bouwkundige of functionele urgentie, in de komende jaren gepland worden.

De organisatorische ontvlechting uit MeerWaarde van de exploitatie-en beheertaak
MeerWaarde draagt niet alleen het eigendom over van twee accommodaties aan de gemeente over, maar draagt ook de exploitatie en beheer van 11 wijkaccommodaties in Hoofddorp en Nieuw Vennep, van 5 jongerencentra, het dienstencentrum en het CJG+ over aan de nieuwe exploitatiestichting MVH. In deze paragraaf gaat het over de overdracht van de personeelsleden van MeerWaarde naar MVH en over de frictie- en ontvlechtingskosten die de afslanking van MeerWaarde met zich meebrengen.

De personeelsleden van MeerWaarde die werkzaam zijn in alle sociaal-culturele accommodaties, gaan per 1 januari 2013 van rechtswege over naar de nieuwe exploitatiestichting MVH.

Dit betreft de beheerders en interieurverzorgers die thans onder dagelijkse aansturing van MeerWaarde in de wijkgebouwen van Hoofddorp en Nieuw Vennep werken, in de jongerencentra en in dienstencentrum 't Rietland. Dit betreft ook de beheerders en interieurverzorgers waarvoor MeerWaarde een "pay-roll dienstverband" uitvoert, maar die daadwerkelijk werken in de dorpshuizen in de kernen en thans door de dorpshuisbesturen aangestuurd en bekostigd worden.

Omdat er sprake is van "Overgang van onderneming" is deze overname van het personeel voor stichting MVH een wettelijke verplichting. Uit deze overdracht van personeel vanwege "Overgang van Onderneming" komen geen eenmalige kosten voort.

Anders ligt het met de indirecte, ondersteunende organisatie en formatie bij MeerWaarde ten behoeve van exploitatietaak die MeerWaarde thans afstoot. MeerWaarde heeft thans een zogenaamd "servicebureau" ingericht waarin, onder andere, managementtaken en staffuncties worden uitgeoefend ten behoeve van accommodatiebeheer.

Wij stellen ons op het standpunt dat de nieuwe stichting MVH haar ondersteunende organisatie voor de exploitatietaak, opnieuw, zelf moet kunnen vormgeven. Daarom gaat het gedeelte van het servicebureau dat zich bezig houdt met de exploitatietaak niet van MeerWaarde over naar de nieuwe stichting MVH. Daardoor is MeerWaarde genoodzaakt een structurele afslanking door te voeren van het servicebureau en te bezuinigen op de kosten van management, staffuncties PZ en organisatie, kantoorinventaris en kantoorhuisvesting voor zover het werkzaamheden voor het accommodatiebeheer betreft.

Om de afslanking van het "servicebureau" te kunnen bereiken moet Meerwaarde een reorganisatietraject uitvoeren. Hiervoor heeft MeerWaarde een reorganisatieplan opgesteld en in overleg met de vakbonden een sociaal plan.

Voor de regeling van de overdracht van dit personeel is een zogenaamd "Protocol Personeel" overeengekomen tussen MeerWaarde en stichting MVH wat door onze gemeente is mede-ondertekend. De verplaatsing van het werkgeverschap vindt immers plaats op verzoek van onze gemeente. Zowel de latende werkgever MeerWaarde als de nieuwe werkgever Stichting MVH hebben geen bestaansrecht zonder de opdrachtverlening

door onze gemeente. De OR van MeerWaarde en de vakbonden willen de regeling voor de gevolgen voor het personeel afgedekt zien door mede-ondertekening door onze gemeente. Nu de gemeente het "Protocol Personeel" heeft mede-ondertekend is de verwachting gerechtvaardigd dat de vakbonden en ondernemingsraad zullen kunnen instemmen met het sociaal plan. De stand van zaken is dat de OR van MeerWaarde door het stichtingsbestuur is aangezegd uiterlijk 7 december haar advies voor het sociaal plan aan de werkgever uit te brengen.

Uitvoering van het reorganisatieplan impliceert een structurele bezuiniging van ruim € 420.000,- in de kosten van de bedrijfsvoering van MeerWaarde.

MeerWaarde wordt vanaf 2013 niet meer gesubsidieerd voor de exploitatietaak en kan dan ook het saldo van de kosten en baten van de exploitatietaak vanaf 2013 niet meer verwerken in de kostprijsberekening van haar activiteiten.

De afslanking van de organisatie en de bijbehorende bezuiniging is voor ongeveer de helft thans al bereikt met name door personele mutaties. Het bereiken van de resterende taakstelling wordt in 2013 beoogd. Voor de doorloop van tijdelijk te hoge kosten voor het servicebureau in 2013 vormt MeerWaarde thans een bestemmingsreserve. Wij hebben daarvoor toestemming gegeven bij gelegenheid van de subsidieverlening 2012. Indien deze reservevorming niet toereikend is, kan, zo nodig, geput worden uit de toename van de algemene reserve vanwege de overdracht van het eigendom van de 2 accommodaties aan onze gemeente.

In het onderhandelingstraject is MeerWaarde er mee akkoord gegaan dat MeerWaarde zelf een structurele afslanking van haar organisatie bereikt waarbij onze gemeente alleen meebetaalt aan de eenmalige ontvlechting- en frictiekosten.

In totaliteit bedraagt de gemeentelijke bijdrage in de ontvlechtingkosten en de frictiekosten € 235.000,-. Onder andere deze kosten, kunnen gedekt worden uit het liquidatiesaldo van SCAH ad € 688.000,-.

De eenmalige ontvlechtingkosten bedragen € 179.000,- en worden veroorzaakt door onvermijdbare, eenmalige personele kosten en door kosten voor de vorming van de verplichte voorlopige ondernemingsraad van de nieuwe stichting MVH. In het onderhandelingstraject is overeengekomen dat onze gemeente deze kosten volledig vergoedt.

De frictiekosten bedragen € 112.542,- en worden veroorzaakt door adviseurskosten ten aanzien van ontvlechting bedrijfsvoering, financieel en juridisch advies en inschakeling deskundigheid voor het opstellen van reorganisatieplan, sociaal plan en het protocol personeel. In het onderhandelingstraject is overeengekomen dat onze gemeente in deze kosten maximaal € 56.000,- bijdraagt.

Voor de opbouw van de eigen indirecte, ondersteunende organisatie werkt de kwartiermaker voor Stichting MVH een bedrijfsplan uit. Daar komen we op terug bij gelegenheid van de subsidieverlening aan stichting MVH.

Overdracht van inventaris en van reserves daarvoor.

Om de uitvoering van de exploitatietaak van MeerWaarde te kunnen overbrengen naar stichting MVH is ook een regeling nodig voor de overdracht van de inventarissen van de thans door MeerWaarde geëxploiteerde accommodaties. MeerWaarde moet de kosten daarvoor kwijt en de nieuwe stichting moet er over kunnen beschikken voor de verhuur van

de ruimten aan MeerWaarde als hoofdgebruiker en aan andere verenigingen, organisaties en particulieren.

Hier zijn 2 onderwerpen aan de orde:

- de daadwerkelijk in de accommodaties aanwezige vaste en losse inventarissen
- de reserveringen voor vervanging van inventarissen die MeerWaarde thans in haar balans heeft opgenomen.

Wij nemen ten behoeve van de nieuwe exploitatiestichting MVH de vaste en losse inventaris over van alle accommodaties die MeerWaarde thans exploiteert op basis van de boekwaarde ad € 82.574,-. Hierbij te denken aan de ICT voorzieningen voor de beheerders, meubilair, voorzieningen voor keuken/buffet, huishouden/schoonmaak, veiligheid, audio-visueel, podium, gereedschappen, buitenterrein, etc. In de kostprijs dekkende verhuur neemt de gemeente alleen de gebouwen op en niet de vaste en losse inventaris.

Wij zullen deze inventarissen vervolgens aan stichting MVH om niet overdragen en stellen haar zo in staat om per 1 januari 2013 slagvaardig van start te gaan.

De klein inventaris (serviesgoed etc.) wordt door MeerWaarde aan de nieuwe exploitatiestichting MVH, zonder tussenkomst van de gemeente, om niet, overgedragen.

De verbruiksgoederen in de accommodaties worden, tegen de waarde ervan, op 31 december 2012 door MeerWaarde rechtstreeks overgedragen aan stichting MVH.

Stichting MVH zal in haar exploitatieraming voor 2013 voor de vervanging van alle inventarissen een adequate post opnemen.

MeerWaarde heeft thans op haar balans twee reserveringen opgenomen voor o.a. vervanging van inventarissen in dorpshuis De Meerkoet in Lisserbroek en in dienstencentrum 't Rietland in Badhoevedorp.

- De reservering voor de Meerkoet is blijkend uit de jaarrekening 2011 van de Meerkoet € 53.200,- groot waarvan € 46.500,- bestemd voor vervanging inventaris. Dit dorpshuis is vanaf 2009 door MeerWaarde geëxploiteerd als pilot voor professionele exploitatie van een dorpshuis. Deze reserve is destijds door het voorgaande dorpshuisbestuur Stichting Dorpsbelangen Lisserbroek en activiteitengroepen in het dorpshuis gevormd. Vanwege deze oorsprong is het passend deze reserve aan Stichting MVH over te dragen. De reserve wordt overgedragen naar de stand uit de jaarrekening 2011.
- Zo heeft MeerWaarde ook een bestemmingsreserve op de balans 2011 staan van € 64.500,- voor dienstencentrum 't Rietland in Badhoevedorp. Deze is gevormd in de tijd dat het gecoördineerd ouderenwerk nog niet in de fusiestichting MeerWaarde was opgenomen. Deze reserve is destijds bijeengebracht door gebruikers, bezoekers en de "Vereniging van vrienden van het Dienstencentrum". Ook hier is vanwege deze oorsprong passend de reserve aan Stichting MVH over te dragen. De reserve wordt overgedragen naar de stand uit de jaarrekening 2011.

Stichting MVH krijgt deze reserves overgedragen onder de verplichting ze te benutten voor het oorspronkelijke doel. In het kader van het verlenen van de prestatiesubsidie wordt door onze gemeente goedkeuring gegeven aan het bestedingsplan.

Na de overkomst van meerdere dorpshuizen naar stichting MVH in de eerste helft van 2013 zullen wij een totaalbeeld kunnen presenteren van de reserves en voorzieningen op dit gebied.

Overdracht van een algemene reserve

Eveneens blijkt uit de jaarrekening 2011 van De Meerkoet is er een algemene reserve voor dit dorps huis van € 52.033,-. Ook deze reserve is destijds door het voorgaande dorps huisbestuur Stichting Dorpsbelangen Lisserbroek gevormd en in het kader van de pilot aan MeerWaarde overgedragen. Om tegenvallers in de exploitatie te kunnen opvangen is het passend deze reserve aan de nieuwe stichting over te dragen. Ook hier wordt de reserve overgedragen naar de stand uit de jaarrekening 2011.

Ook ten aanzien van "algemene reserves" is het te verwachten dat bij de overkomst van meerdere dorps huizen naar stichting MVH algemene reserves of een negatief vermogen overgedragen zullen worden. In totaliteit zal het beeld positief zijn. Na de overkomst zullen wij hiervan een totaal beeld presenteren. Overeenkomstig de subsidieverordening wordt de hoogte van de algemene reserve gemaximeerd.

Wat mag het kosten ?

De eenmalige financiële gevolgen van zowel de overdracht van de betreffende accommodaties als wel van de bekostiging van de kosten voor reorganisatie, eenmalige ontvlechtings- en frictiekosten kunnen samenvattend als volgt gepresenteerd worden:

Dekking van de kosten voor de overname van de accommodaties van SCAH en van MeerWaarde en verhuur ervan aan stichting MVH:

De aankoop van de over te nemen accommodaties ad € 582.760 (SCA € 447.000,- en Meerwaarde € 135.760,-) kunnen verworven worden ten laste van het door de raad jaarlijks beschikbare krediet strategische aankopen. Daarmee bewerkstelligen wij dat dit jaar de ontvlechting een feit wordt. Bij de Voorjaarsrapportage 2013 zullen de aangekochte accommodaties in het investeringsplan worden verwerkt. De daaraan verbonden kapitaallasten, de onderhoudsuitgaven en heffingen kunnen worden gedekt uit de kostprijsdekkende huur, die wij ontvangen van de nieuwe exploitatiestichting MVH.

Het uitgangspunt van de kostprijsdekkende huursystematiek is dat alle eigenaarslasten door de huurpenningen worden gedekt. Doordat de gemeente voor deze gebouwen reeds een deel van de eigenaarslasten voor haar rekening nam (onderhoud "buitenkant" en subsidie in de objectlasten), resteert er een positief saldo. Deze wordt ingezet om de stichting MVH aanvullend te kunnen subsidiëren ter compensatie van de huur van deze panden, voor zover de huidige subsidiebudget daarvoor toereikend is. Daardoor kan zowel de gemeente als stichting MVH deze verhuur / huurrelatie binnen het beschikbare budget realiseren zonder dat er daarvoor aanvullende middelen benodigd zijn. Dit wordt nader uitgewerkt bij de besluitvorming over de subsidieverlening aan stichting MVH.

Dekking van de ontvlechtingskosten en overige kosten uit het liquidatiesaldo van SCAH

Na de overdracht van haar accommodaties zal SCAH worden opgeheven. Het verwachte batige liquidatiesaldo bedraagt € 688.000,-. Dit is opgebouwd uit de overdracht van de SCAH-accommodaties voor de boekwaarde van € 447.000,- en uit het geraamd eigen vermogen ad € 241.000,-. Overeengekomen is dat dit liquidatiesaldo ten gunste komt aan de gemeente en deels wordt ingezet ter dekking van de kosten die direct uit de overdracht van het vastgoed en uit de ontvlechting van de exploitatietaken uit MeerWaarde voortvloeien. Dit wordt verantwoord in de Jaarstukken 2012.

In de tekst van deze nota zijn op meerdere plaatsen kosten benoemd die ten laste gebracht worden van dit liquidatiesaldo.

Samenvattend is dit het volgende:

	Lasten:	Baten:
Raming liquidatiesaldo SCAH:		€ 688.000
Te bekostigen daaruit:		
Verrekening eigenaarsdeel huuropbrengst		
paramedische praktijkruimten Meerkoet	€ 40.000	
kosten voor inmeten en bodemonderzoek	€ 52.500	
Ontvlechtings- en frictiekosten	€ 235.000	
overname inventarissen van MeerWaarde	€ 82.600	
Inname van 2 reserves voor inventaris van Meerkoet		
en dienstencentrum en een algemene reserve	- € 169.700	
Doorgifte van deze reserves aan stichting MVH	<u>€ 169.700</u>	
totaal aan kosten:		- <u>€ 410.100</u>
Saldo te verwerken in de Jaarstukken 2012:		€ 277.900

Vooruitblik exploitatie stichting MVH

Over het voor de eerste keer verlenen van een prestatiesubsidie aan stichting MVH wordt een aparte nota uitgebracht. Onder andere komen daar de huisvestingskosten aan de orde van de in deze nota genoemde, over te nemen accommodaties. De subsidiabele huurlasten worden deels gedekt binnen de beschikbare subsidiebudgetten voor deze gebouwen en deels door het positieve saldo dat resteert uit de kostprijsdekkende verhuur. De kosten van de kostprijsdekkende huren van deze accommodaties kunnen in de subsidieverlening budgettair neutraal worden opgevangen.

Risico's en beheersmaatregelen

Risico: gerekend is op een positief liquidatiesaldo naar aanleiding van de opheffing van SCAH om kosten van overname en van ontvlechting te bekostigen. Het is thans nog niet voor 100% zeker hoe hoog die zal zijn. De exacte hoogte daarvan het is eerst bekend nadat er geen kans meer is dat er nog een vordering of aanspraak op SCAH uitgebracht zal worden.

Beheersmaatregel: In de onderhandelingen met de vertegenwoordigers van SCAH is gebruik gemaakt van een prognose van het liquidatiesaldo zoals die is afgegeven door de accountant BDO van SCAH / MeerWaarde. In de overeenkomst die in het vervolg op de gevoerde onderhandelingen en deze besluitvorming met het bestuur van MeerWaarde / SCAH wordt ondertekend is opgenomen dat dit bestuur een voorschot betaalt op het liquidatiesaldo.

Wie is daarvoor verantwoordelijk ?

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van het kader (centraliseren eigenaarschap professionaliseren exploitatie, borgen invloed van inwoners op programma en gebruik). Dat is gebeurd bij goedkeurende bespreking van de nota "Uitwerking Plan van Aanpak Sociaal-culturele Accommodaties" in een sessie van de raad begin 2010.

Het college van B&W is verantwoordelijk voor de daadwerkelijke overname van de betreffende accommodaties, voor de overdracht van de exploitatietaak van stichting Meerwaarde en de dorps-huisbesturen naar de nieuwe exploitatiestichting MVH.

De basis daarvoor is gelegd bij de nota "Uitwerking exploitatie en beheer sociaal-culturele accommodaties" van februari 2012.

Het college van B&W is verantwoordelijk voor het verlenen van een prestatiesubsidie en voor het onderbrengen van de over te nemen accommodaties in de Vastgoed portefeuille van onze gemeente

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd ?

Deze nota wordt ter informatie aan de raad gezonden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de portefeuillehouders,

S. Bak

J.J. Nobel

Overeenkomst overdracht van sociaal-culturele accommodaties en ontvlechting van exploitatie en beheer uit Stichting Meerwaarde

De ondergetekenden:

Gemeente Haarlemmermeer, ten deze krachtens artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet, o.g.v. het Mandaat-, machtiging- en volmachtbesluit 2010, d.d. 28 september 2010, rechtsgeldig vertegenwoordigd door S.Bak, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 11 december 2012 met nummer 2012. 0072866,

Hierna te noemen: **de gemeente**

Stichting Meerwaarde, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H. van Popering en mevrouw mr. drs. C.M.A. van der Meule, in hun hoedanigheid van respectievelijk penningmeester en voorzitter van het bestuur

Hierna te noemen: **MeerWaarde**

Stichting Beheer Sociaal Culturele Accommodaties Haarlemmermeer, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H. van Popering en mevrouw mr. drs. C.M.A. van der Meule, in hun hoedanigheid van respectievelijk penningmeester en voorzitter van het bestuur

Hierna te noemen: **SCAH**

Stichting Exploitatie en Beheer Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A.E. Andres-Pronk in haar hoedanigheid van directeur-bestuurder a.i.

Hierna te noemen **Stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer**

in gezamenlijkheid ook aan te duiden als “partijen”

overwegende:

- Dat vanaf het kalenderjaar 2009 tussen gemeente en MeerWaarde op bestuurlijk niveau overleg plaatsgevonden heeft over de overdracht van de exploitatie en het beheer van de in bijlage 1 van deze overeenkomst genoemde accommodaties en daarnaast de overdracht van het eigendom van de in bijlage 1 van deze overeenkomst genoemde accommodaties van MeerWaarde en SCAH;
- dat op basis van diverse bestuurlijke overleggen tussen gemeente en MeerWaarde gezamenlijk is overeengekomen dat de hiervoor bedoelde overdracht uiterlijk op 31 december 2012 wordt geoperationaliseerd;
- dat de overgang van exploitatie, beheer en eigendom het gezamenlijk doel heeft om tot verdere professionalisering van de exploitatie en het beheer van de sociaal culturele accommodaties in de gemeente Haarlemmermeer te geraken;
- dat het eigendom van de in bijlage 1 van de overeenkomst genoemde accommodaties zal komen te berusten bij de gemeente;
- dat dit met zich meebrengt dat de activiteiten van SCAH daarmee ten einde komen en SCAH zal worden opgeheven;

- dat de gemeente het beheer en de exploitatie (inclusief personeel en inventaris) van de in bijlage 1 van deze overeenkomst genoemde accommodaties opdraagt aan de door de gemeente opgerichte Stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer;
- dat de subsidierelatie tussen gemeente en MeerWaarde voor wat betreft het beheer en de exploitatie van de in bijlage 1 opgenomen accommodaties met ingang van 1 januari 2013 wordt beëindigd;
- dat de subsidierelatie tussen gemeente en MeerWaarde voor wat betreft de ontwikkeling en uitvoering van welzijnsactiviteiten wordt voortgezet;
- dat de gemeente en MeerWaarde gezamenlijk streven naar enerzijds een gezonde en professionele welzijnsorganisatie en anderzijds een gezonde en professionele beheerorganisatie;
- dat gemeente en MeerWaarde van mening zijn dat er voor het betrokken personeel van MeerWaarde sprake moet zijn van een wettelijk juist en sociaal verantwoord proces van overgang van onderneming dat zal worden getoetst door de Ondernemingsraad van MeerWaarde en vakbonden.

Komen het volgende overeen:

Begripsbepalingen

De hieronder tussen aanhalingstekens geplaatste woorden hebben de daarachter vermelde betekenis, voor zover daaraan op enige plaats in deze overeenkomst niet uitdrukkelijk een andere betekenis wordt toegekend:

“Artikel”	een artikel van deze overeenkomst
“Beheer en exploitatie	Beheer en exploitatie inclusief personeel en inventaris
“Verwachte liquidatiebalans”	De balans van SCAH per 31 december 2012
“Belastingen”	Alle belastingen, premies, sociale verzekeringen en heffingen, hoe ook genaamd, in de ruimste zin des woords, zoals - maar niet beperkt tot - vennootschapsbelasting, loonbelasting, premies volksverzekeringen en premies werknemersverzekeringen, omzetbelasting, invoerrechten en accijnzen, kapitaalsbelasting, overdrachtsbelasting en andere belastingen van rechtsverkeer, dividendbelasting, gemeentelijke onroerend goed belasting en overige gemeentelijke belastingen en leges, milieuheffingen, en alle daarmee verbandhoudende heffings- en invorderingsrente, verhogingen, boetes en kosten, verschuldigd of af te dragen aan enig publiekrechtelijk of soortgelijk lichaam
“Boekwaarde”	Waarde per 31 december 2012
“Leveringsdatum”	De datum van de juridische levering als bedoeld in deze overeenkomst
“Koopprijs”	Het bedrag zoals dat volgt uit artikel 2.2 en 2.4 van deze overeenkomst

"Overeenkomst"	De onderhavige overeenkomst tot overdracht van exploitatie en beheer, inclusief alle bijlagen
----------------	---

Aan de opschriften ("kopjes") boven de onderscheidende bepalingen van deze overeenkomst komt geen zelfstandige betekenis toe en deze opschriften zijn niet van invloed op de uitleg van de bepalingen in deze overeenkomst.

Artikel 1 Overdracht van vastgoedeigendom van de stichting SCAH

- 1.1. Het eigendom van het vastgoed van SCAH als weergegeven in bijlage 1 van deze overeenkomst wordt uiterlijk op 31 december 2012, hierna te noemen 'de leveringsdatum', overgedragen aan de gemeente Haarlemmermeer.
- 1.2. De eigendomsoverdracht vindt tegen boekwaarde en kosten koper plaats en tegen de voorwaarden zoals die in het maatschappelijk verkeer gebruikelijk zijn. De akte zal worden gepasseerd bij een door de gemeente aan te wijzen notaris. Overeenkomstig de verwachte balans van SCAH (bijlage 2) bedraagt deze boekwaarde € 447.000,=, zegge vierhonderd zeven en veertig duizend euro.
- 1.3. De accommodaties worden door de gemeente overgenomen in de bestaande staat van onderhoud. Tot en met het moment van overdracht wordt door de gemeente het reguliere onderhoud uitgevoerd zoals te doen gebruikelijk.
- 1.4. Aangezien de doelstelling van de stichting SCAH door overdracht van het in lid 2 genoemde vastgoed komt te vervallen, wordt de stichting SCAH geliquideerd en vervolgens opgeheven. Ten behoeve van de liquidatie is een verwachte liquidatiebalans opgesteld die aan deze overeenkomst is gehecht als bijlage 2.
- 1.5. Het batig saldo dat blijkt uit de liquidatiebalans komt ten gunste van de gemeente. De verwachting is dat het batig saldo hoger is dan de door de gemeente aan SCAH te betalen boekwaarde van de accommodaties.
- 1.6. Partijen streven naar een liquidatie en opheffing van de stichting SCAH uiterlijk op de datum van overdracht van de accommodaties aan de gemeente. Mocht dit niet lukken, dan betaalt de stichting SCAH aan de gemeente uiterlijk op de datum van overdracht middels de voor de overdracht van de accommodaties ingeschakelde notaris een voorschot op dat batig saldo ad € 688.000,-. De boekwaarde ad € 447.000,- wordt op dit voorschot in mindering gebracht, zodat de gemeente zal zijn gekwetten voor de betaling voor de overdracht van de accommodaties. Daarmee resteert een betaling van € 241.000. In de raming van het batig saldo zijn alle bekende uitstaande vorderingen, verplichtingen en aanspraken van SCAH die gemoeid zijn met de afwikkeling verwerkt. Het voorschot dient uiterlijk 24 uur voor de overdracht te zijn bijgeschreven op de derdengeldrekening van de notaris en zal na de overdracht door de notaris worden betaald aan de gemeente.
- 1.7. De gemeente vrijwaart de stichting SCAH voor belastingen en/of aanspraken op welke grond dan ook van de belastingdienst met betrekking tot de overdracht van het over te dragen onroerend goed zoals vermeld in bijlage 1 van deze overeenkomst en het liquidatiesaldo, die betrekking hebben op de periode na overdracht en/of de overdracht zelf.
- 1.8. De gemeente gaat er vanuit dat na betaling van het voorschot de liquidatie voortvarend ter hand zal worden genomen en zo spoedig mogelijk zal worden afgewikkeld, waarna de SCAH wordt opgeheven en het resterende deel van het batig saldo aan de gemeente betaald. Mocht blijken dat opheffing niet mogelijk is of dat de vereffening moet worden heropend omdat er nog aanspraken op SCAH blijken te bestaan, die niet betaald kunnen worden uit het resterende deel van het batig saldo, is de gemeente bereid tot ten hoogste het bedrag dat feitelijk op grond van deze bepaling en artikel 1.6 van deze overeenkomst via de notaris aan de gemeente is uitbetaald bij te dragen in het afwickelen van de resterende verplichtingen van SCAH.

Artikel 2 Overdracht van vastgoedeigendom, inventaris, reserveringen voor inventaris, verbruiksgoederen en een algemene reserve door MeerWaarde

- 2.1. Het eigendom van het vastgoed van MeerWaarde als weergegeven in bijlage 1 van deze overeenkomst wordt op uiterlijk 31 december 2012, hier te noemen 'de leveringsdatum', overgedragen aan de gemeente Haarlemmermeer.
- 2.2. De eigendomsoverdracht vindt plaats op basis van een totale aankoopssom van € 135.760,= kosten koper, zegge honderdvijfendertig duizend zeventienhonderdzestig euro en tegen de voorwaarden zoals die in het maatschappelijk verkeer gebruikelijk zijn. De akte zal passeren bij een door de gemeente aan te wijzen notaris.
- 2.3. De accommodaties van MeerWaarde worden door de gemeente overgenomen in de bestaande staat van onderhoud. Tot en met het moment van overdracht wordt door de gemeente het reguliere onderhoud uitgevoerd zoals te doen gebruikelijk.
- 2.4. De inventaris die in bezit is bij MeerWaarde en ten dienste staat van het beheer en de exploitatie van betrokken accommodaties (zie bijlagen 3a en 3b) wordt door de gemeente ten behoeve van de stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer overgenomen voor een bedrag van in totaliteit € 82.574,=, zegge tweeëntachtigduizend vijfhonderdvierenzeventig euro.
- 2.5. De overdracht van de inventaris vindt plaats op voornoemde leveringsdatum. De koopprijs van € 82.574,=, zegge tweeëntachtigduizend vijfhonderdvierenzeventig euro, zal door de gemeente worden betaald door storting van dit bedrag op rekeningnummer 324539177, onder vermelding van "overdracht inventaris" op uiterlijk 31 december 2012.
- 2.6. MeerWaarde draagt de bestemmingsreserveringen over die bestemd zijn voor o.a. de vervanging van de inventaris van dorps huis De Meerkoet in Lisserbroek en van dienstencentrum 't Rietland in Badhoevedorp ten behoeve van de stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer. Deze bedragen naar de balans 2011 respectievelijk € 53.200,- en € 64.500,- en worden naar de stand van de jaarrekening 2011 overgedragen op uiterlijk 31 december 2012.
- 2.7. De voorraad aan verbruiksgoederen in de accommodaties wordt per 20 december 2012 onder gezamenlijk toezicht geïnventariseerd en bij de overdracht per 31 december 2012 tegen inkoopwaarde verrekend.
- 2.8. De gemeente vrijwaart MeerWaarde voor belastingen en/of aanspraken op welke grond dan ook van de belastingdienst met betrekking tot de overdracht van het over te dragen onroerend goed zoals vermeld in bijlage 1 van deze overeenkomst, die betrekking hebben op de periode na overdracht en/of de overdracht zelf.
- 2.9. Meerwaarde draagt de algemene reserve over van dorps huis De Meerkoet ten behoeve van stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer. Die bedraagt naar de balans 2011 € 52.033,- en wordt naar de stand van de jaarrekening 2011 aan de gemeente overgedragen op uiterlijk 31 december 2012.

Artikel 3 Overgang van onderneming – personele aspecten en garanties

- 3.1. Gemeente, MeerWaarde en stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer hebben gezamenlijk vastgesteld dat er als gevolg van de overname van het betrokken vastgoed van MeerWaarde en SCAH en de overdracht van het beheer en de exploitatie van de accommodaties, beiden zoals gedefinieerd in bijlage 1, sprake is van overgang van onderneming.
- 3.2. De personeelsleden van MeerWaarde die werkzaam zijn in/voor het beheer van in bijlage 1 benoemde accommodaties gaan per 1 januari 2013 van rechtswege over naar de stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer, die door de gemeente wordt belast met het beheer en de exploitatie van deze accommodaties.
- 3.3. De personeelsleden voor wie MeerWaarde als 'payroll'-werkgever optreedt gaan ook van rechtswege over, in die zin dat de stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer vanaf

1 januari 2013 zal optreden als payroll-werkgever voor de organisaties/instellingen voor wie deze personeelsleden werkzaamheden verrichten.

- 3.4. De personeelsleden op wie voorgaande leden 2 en 3 betrekking hebben, zijn in de vorm van functies c.q. functionarissen nader gespecificeerd in bijlage 4 van deze overeenkomst.
- 3.5. De wijze waarop vorm en inhoud wordt gegeven aan de personele overgang van rechtswege van MeerWaarde naar stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer is neergelegd in het document 'Protocol personeel' waaraan zowel MeerWaarde, stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer, als gemeente zich committeren en dat als bijlage 5 aan deze overeenkomst is toegevoegd.

Artikel 4 Overgang van onderneming – overige verplichtingen

- 4.1. De contractuele verplichtingen van MeerWaarde en SCAH die een directe relatie hebben met het beheer en de exploitatie van de over te dragen accommodaties als gespecificeerd in bijlage 1 van deze overeenkomst, worden in opdracht van de gemeente, in elk geval tot de expiratedatum van de betreffende contractuele verplichtingen, door de stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer overgenomen.
- 4.2. De contractuele verplichtingen als bedoeld in lid 1 zijn gespecificeerd in bijlage 6 van voorliggende overeenkomst.
- 4.3. Alle formele overeenkomsten die ten grondslag liggen aan de in bijlage 6 gespecificeerde contractuele verplichtingen worden op uiterlijk 31 december 2012 overgedragen aan de stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer.
- 4.4. De contractuele verplichtingen van MeerWaarde in de zin van de verhuur c.q. uitgifte van gebruik aan derden van de over te dragen accommodaties als gespecificeerd in bijlage 1 van deze overeenkomst die doorlopen tot na overdracht zijn gespecificeerd in bijlage 7 van voorliggende overeenkomst en worden door de stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer in opdracht van de gemeente overgenomen.

Artikel 5 Frichtiekosten 2012

- 5.1. Onder frictiekosten 2012 worden door gemeente en MeerWaarde de eenmalige kosten verstaan die als gevolg van het te doorlopen proces tot overdracht van vastgoed aan de zijde van MeerWaarde ontstaan.
- 5.2. Een nadere uitwerking van de frictiekosten 2012 van MeerWaarde is opgenomen in bijlage 8 van deze overeenkomst.
- 5.3. De gemeente is - op basis van de hoogte en onderbouwing van de frictiekosten van MeerWaarde als gepresenteerd in bijlage 8 – bereid tot het verstrekken van een eenmalige bijdrage aan MeerWaarde ter gedeeltelijke dekking van de frictiekosten ad € 56.000,-, zegge zesenvijftigduizend euro.
- 5.4. De gemeentelijke bijdrage aan de frictiekosten als genoemd in het voorgaande lid wordt aan MeerWaarde beschikbaar gesteld door overmaking van dit bedrag op rekeningnummer 324539177 onder vermelding van "vergoeding frictiekosten", zodra MeerWaarde door overlegging van facturen van derden aannemelijk kan maken dat deze kosten zijn gemaakt.

Artikel 6 Ontvlechtingskosten

- 6.1. Onder ontvlechtingskosten worden door gemeente en MeerWaarde begrepen de kosten die ontstaan als gevolg van de overdracht van enerzijds het betrokken vastgoed en anderzijds de overdracht van het beheer en de exploitatie_inclusief personeel en inventaris van dit vastgoed.
- 6.2. Betreffende ontvlechtingskosten omvatten het als gevolg van de overdracht van betrokken vastgoed verliezen van gedeeltelijk dekking van huisvestingskosten hoofdkantoor

- MeerWaarde, organisatiekosten MeerWaarde en de kosten van de inzet van indirect personeel.
- 6.3. Voornoemde ontvlechtingskosten heeft MeerWaarde begroot op € 423.398,--. In bijlage 9 zijn deze kosten uitgesplitst. MeerWaarde draagt haar eigen 'huisvestingskosten hoofdkantoor' en 'organisatiekosten' zoals opgenomen in bijlage 9. Het is aan MeerWaarde om haar organisatie zodanig in te richten dat zij deze kosten kan dragen.
 - 6.4. MeerWaarde is verantwoordelijk voor het vinden van een passende oplossing voor de vrijvallende functies Facility Management en Manager Uitvoering, in de vorm van herplaatsing of afvloeiing van betreffende functionarissen.
 - 6.5. In de kosten van afvloeiing van een functionaris en in de kosten voor de vorming van de verplichte voorlopige ondernemingsraad wordt door de gemeente € 179.000,= (zegge eenhonderd en negenenzeventigduizend euro) bijgedragen.
 - 6.6. De gemeentelijke bijdrage zoals vermeld in lid 6.5 van dit artikel wordt aan MeerWaarde betaalbaar gesteld door overmaking van het overeengekomen bedrag op rekeningnummer 324539177 onder vermelding van "vergoeding ontvlechtingskosten" zodra MeerWaarde door overlegging van de ondertekende vaststellingsovereenkomst(en) aannemelijk kan maken dat deze kosten zijn cq worden gemaakt.
 - 6.7. De ontvlechtingskosten die het gevolg zijn van overige vrijvallende formatie zijn volledig voor rekening en risico van MeerWaarde.
 - 6.8. Bijlage 9 en 10 van deze overeenkomst zijn het reorganisatieplan en het sociaal plan van MeerWaarde.

artikel 7 Toekomstig huurbeleid gemeente Haarlemmermeer – MeerWaarde

- 7.1. Gemeente en MeerWaarde delen het belang van optimaal gebruik van beschikbare accommodaties, waarbij de eigen bedrijfsdoelstelling leidend is.
- 7.2. De stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer zal in de programmering van de accommodaties als genoemd in bijlage 1 de gemeentelijke opdracht aan MeerWaarde als uitgangspunt hanteren en hoogste prioriteit geven.
- 7.3. De positie van MeerWaarde als huurder van de accommodaties als genoemd in de bijlage 1 wordt door gemeente en stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer gedefinieerd als 'georganiseerde hoofdgebruiker'.
- 7.4. In de statuten van de stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer is bepaald dat per accommodatie of clusters van accommodaties een Programmacommissie wordt opgericht met wie de directeur bestuurder van de stichting Maatschappelijk Vastgoed overleg heeft over programmering van en samenwerking in betreffende accommodatie dan wel clusters van accommodaties.
- 7.5. Gelet op het gestelde in de leden 3 en 4 van dit artikel neemt MeerWaarde zitting in de Programmacommissies van betreffende accommodaties.
- 7.6. Los van het construct dat tussen gemeente en stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer wordt overeengekomen zal het gebruik door MeerWaarde van de accommodaties als opgenomen in bijlage 1 voor MeerWaarde in 2013 niet leiden tot kostenverhoging.
- 7.7. Het huidige gebruik van de accommodaties wordt gedurende het jaar 2013 door MeerWaarde ongewijzigd voortgezet en in dat jaar stelt MeerWaarde een meerjaren-gebruiksplan op dat zij in samenhang met te maken afspraken over een toekomstig welzijnsprogramma, aan de gemeente voorlegt.

Artikel 8 Ontbindende voorwaarde

- 8.1. Voorliggende overeenkomst wordt alleen geëffectueerd wanneer de OR van Meerwaarde positief adviseert over de overdracht van de exploitatie en het beheer van de in bijlage 1 genoemde accommodaties, alsmede van de in bijlage 3a en 3b benoemde inventaris en de in bijlage 4 genoemde personeelsleden door MeerWaarde aan de stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer en met de overdracht van de eigendom van het onroerend goed van MeerWaarde en SCAH als benoemd in bijlage 1 aan de gemeente, alsmede met het bijbehorende Reorganisatieplan (bijlage 9).
- 8.2. Voorliggende overeenkomst wordt voorts alleen geëffectueerd wanneer de Vakbonden instemmen met het Sociaal Plan (bijlage 10).
- 8.3. Bedoeld advies door de OR in lid 1 en bedoelde instemming van de Vakbond in lid 2 van dit artikel dienen voorafgaand aan de ondertekening van deze overeenkomst beschikbaar te zijn
- 8.4. Gemeente en Meerwaarde zijn overeengekomen dat gedurende het adviestraject van OR en vakbonden, gemeente tweewekelijks formeel door Meerwaarde wordt geïnformeerd over de voortgang, eventuele aandachtspunten of knelpunten.
- 8.5. Indien de OR geen positief advies geeft op het reorganisatieplan, dan zullen partijen in overleg treden om de bezwaren van de vakbond en/of OR te bespreken en trachten daarover tot nieuwe afspraken te komen.
- 8.6. Indien de vakbonden niet instemmen met het sociaal plan, dan zullen partijen in overleg treden om de bezwaren van de vakbond te bespreken en trachten daarover tot nieuwe afspraken te komen.
- 8.7. Vakbonden hebben ingestemd met het Sociaal Plan inclusief Protocol Personeel. Protocol Personeel is door de gemeente mede ondertekend.

Artikel 9 Garanties

- 9.1. MeerWaarde en SCAH zijn bevoegd en gerechtigd het onroerend goed en de activa in het kader van deze overeenkomst aan de gemeente en stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer te leveren.
- 9.2. MeerWaarde draagt aan de stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer tevens over de 'goodwill' in de vorm van het klantenbestand (externe gebruikers) en de 'knowhow' van het uitvoerende personeel, voor zover deze voor de stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer onmisbaar zijn om naar behoren de bij deze overgedragen activiteit (exploitatie en beheer) te kunnen uitvoeren.
- 9.3. MeerWaarde heeft op de Leveringsdatum met betrekking tot de in bijlage 4 genoemde werknemers volledig voldaan aan haar verplichtingen uit hoofde van de arbeidsovereenkomst bestaande tot aan de dag der leveringsdatum met inbegrip van eventuele pensioenpremies en afstorting van backserviceverplichtingen.
- 9.4. MeerWaarde heeft op de leveringsdatum met betrekking tot de in bijlage 4 genoemde werknemers voldaan aan alle verplichte belastingen en op loonuitkeringen en/of overige salarisbestanddelen alle wettelijk vereiste inhoudingen verricht en afgedragen.
- 9.5. MeerWaarde verklaart dat er geen geschillen en/of procedures bestaan tussen haar en de in bijlage 4 genoemde werknemers.
- 9.6. De stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer vrijwaart MeerWaarde van aanspraken op welke grond ook van de werknemers vermeld op bijlage 4 welke ontstaan zijn na 31 december 2012.
- 9.7. MeerWaarde en/of SCAH hebben aan de gemeente en/of de stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer alle informatie verschaft waarvan hij wist of kon weten dat deze van belang kon zijn in verband met de totstandkoming van deze overeenkomst en verklaart dat de aan de gemeente en/of stichting Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer verschafte informatie in alle opzichten juist en volledig is en voorzover MeerWaarde en/of SCAH bekend een zuiver beeld geeft van de ter zake doende feiten en omstandigheden.

Artikel 10 Algemene bepalingen

- 10.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 10.2 Het in de alinea “overwegende” op pagina 1 en 2 van deze overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.
- 10.3 De in deze overeenkomst aangeduide bijlagen maken van deze overeenkomst integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen deze overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst.
- 10.4 Wanneer één of meer onderdelen van deze overeenkomst geacht zullen worden nietig of onverbindend te zijn, dan zijn partijen gehouden met elkaar in overleg te treden om de nietige of onverbindende onderdelen te vervangen door rechterlijk geaccepteerde bepalingen, zodanig dat het doel van deze overeenkomst zoveel mogelijk wordt gerespecteerd.
- 10.5 Wijzigingen op deze overeenkomst geschieden uitsluitend schriftelijk en met instemming en ondertekening van partijen.
- 10.6 Bij het uitvoeren van de in deze overeenkomst op de gemeente rustende verplichtingen behoudt de gemeente haar publieke verantwoordelijkheid terzake.
- 10.7 Eventuele geschillen die uit deze overeenkomst ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die geschillen die slechts door een van partijen als zodanig wordt beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de arrondissementsrechtbank te Haarlem. Voordat partijen hiertoe overgaan proberen zij eerst met elkaar tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te komen. Partijen kunnen er daarbij gezamenlijk voor kiezen om voor de oplossing van het geschil een NMI registermediator in te schakelen.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Haarlemmermeer
19 december 2012

Namens de **Gemeente Haarlemmermeer**

S. Bak
Wethouder

Namens **Stichting Meerwaarde**

Dhr. H. van Popering,
Peningmeester

Mevr. mr. drs. C.M.A. van der Meule
Voorzitter

Namens **Stichting Beheer Sociaal Culturele Accommodaties Haarlemmermeer**

Dhr.H. van Popering,
Penningmeester

mr. drs. C.M.A. van der Meule
Voorzitter

Namens **Stichting Exploitatie en Beheer Maatschappelijk Vastgoed Haarlemmermeer**

Mevr. A.E. Andres-Pronk
Directeur-bestuurder a.i.

Overzicht van verbonden verklaarde bijlagen:

- Bijlage 1 Overzicht van accommodaties waarvoor de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het gebied van beheer en exploitatie door MeerWaarde worden overgedragen aan de gemeente Haarlemmermeer en van de accommodaties van enerzijds SCAH en anderzijds MeerWaarde die in eigendom worden overgedragen aan de gemeente Haarlemmermeer
- Bijlage 2 Verwachte liquidatiebalans Stichting Culturele Accommodaties Haarlemmermeer (SCAH)
- Bijlage 3 a Overzicht van de van MeerWaarde over te nemen vaste en losse inventaris behorende bij de accommodaties genoemd in bijlagen 1 en 2
- Bijlage 3 b Overzicht verrekening boekwaarde met fonds reservering activa MeerWaarde
- Bijlage 4 Overzicht van door stichting Maatschappelijk Vastgoed van MeerWaarde over te nemen personeelsleden die werkzaam zijn in de accommodaties als gespecificeerd in de bijlagen 1 en 2
- Bijlage 5 Protocol Personeel overeengekomen tussen MeerWaarde, stichting Maatschappelijk Vastgoed en gemeente Haarlemmermeer
- Bijlage 6 Overzicht van door stichting Maatschappelijk Vastgoed van MeerWaarde over te nemen zakelijke contractuele verplichtingen in het kader van de overgang van onderneming, geen arbeidsovereenkomsten betreffende
- Bijlage 7 Overzicht van door stichting Maatschappelijk Vastgoed van MeerWaarde over te nemen contractuele verplichtingen ten aanzien van verhuur en uitgifte in gebruik, voortvloeiende uit de overgang van onderneming
- Bijlage 8 Uitgewerkt overzicht van door MeerWaarde te maken c.q. gemaakte frictiekosten 2012
- Bijlage 9 Reorganisatieplan MeerWaarde voortkomende uit de overdracht van de eigendom, het beheer en de exploitatie van de in bijlagen 1 en 2 opgenomen accommodaties
- Bijlage 10 Sociaal Plan MeerWaarde betrekking hebbende op de personele gevolgen die voortvloeien uit de overdracht van de eigendom, het beheer en de exploitatie van de in bijlagen 1 en 2 opgenomen accommodaties