

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Renovatie cichoreifabriek
Datum:	10 februari 2015
Portefeuillehouder:	drs. H.C.P. Noten
Decosnummer:	305
Informant:	David Roemers E.d.roemers@dalfsen.nl T. (0529) 488 240

Voorstel:

1. Aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor de renovatie / nieuwbouw van de Cichoreifabriek ter grootte van € 850.000,-- en de dekking daarvan ten laste te brengen van de algemene reserve vrij besteedbaar.
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van het jaarlijkse exploitatieoverschot (Cichoreifabriek) aan de stichting cultuur voor de culturele invulling van het Cichoreitheater.
3. Te onderzoeken hoe de gebouwen en de directe omgeving zo duurzaam en energiezuinig mogelijk kunnen worden gerealiseerd en daarvoor met aanvullende plannen te komen die voorgelegd worden aan uw raad.

Inleiding:

Op 26 mei 2014 is besloten dat het college met een definitieve kredietaanvraag komt op het moment dat er huurovereenkomsten zijn gesloten met horeca ondernemers voor de Cichoreifabriek en de Witte Villa. Daarnaast is besloten dat de gemeente het ontwerp van de nieuwbouw verder uitwerkt en een voorlopige kostenbegroting opstelt.

Ons college heeft in de afgelopen periode horecaondernemers geselecteerd en met twee ondernemers overeenkomsten gesloten. Samen met projectontwikkelaar Hecom en architect B+O is het ontwerp verder uitgewerkt en een kostenbegroting opgesteld.

Argumenten:

1.1. Krediet is noodzakelijk voor de renovatie / nieuwbouw van de Cichoreifabriek

In bijlage 1 treft u het uitgewerkte financiële voorstel aan. Van het gebouw blijft alleen de voorgevel bestaan. Achter de voorgevel wordt alles gesloopt en volledig nieuw opgebouwd. De investeringskosten zijn € 1.450.000,-- (exclusief BTW). Van dit bedrag is door uw raad al € 600.000,-- ter beschikking gesteld (raadsbesluit 28 juni 2010). Als het mogelijk is dat een deel van het gebouw kan blijven bestaan en er toch kan worden voldaan aan alle wensen van de gebruikers zal daar voor worden gekozen. Het is mogelijk dat er in dat geval minder geïnvesteerd behoeft te worden. Het te investeren bedrag van maximaal € 1.450.000,-- is taakstellend en inclusief de inrichting van het theater (€ 100.000,--).

Het aanvullende krediet van € 850.000,-- kan gedekt worden ten laste van de algemene reserve vrij besteedbaar.

Uit het advies van de BTW deskundige blijkt dat de kosten van BTW voor het horeca gedeelte in ieder geval verrekenbaar zijn. Voor het theatergedeelte is dat afhankelijk van verhuur en doorbelasting. De constructie die maximale BTW verrekening mogelijk maakt is de volgende:

De theatercommissie huurt van de gemeente het theatergedeelte van de Cichoreifabriek tegen een kostendekkende prijs. Deze huurprijs is niet alleen vanuit fiscale motieven relevant maar ook verplicht op grond van de Wet Markt en Overheid.

Om deze fiscale redenen krijgt de cultuurcommissie een stichting als rechtsvorm. De stichting valt organisatorisch niet onder de gemeente. Het fiscale advies is bijgevoegd in bijlage 2.

1.2. Aan uw voorwaarde dat het college huurovereenkomsten moet hebben gesloten met horeca exploitanten is voldaan.

De stuurgroep Waterfront heeft samen met een aantal specialisten op het gebied van horeca en theater een selectieprocedure doorlopen met 6 geselecteerde horeca ondernemers. Het college heeft uiteindelijk besloten een huurovereenkomst te sluiten met de heren Hartman Kok en Meijer voor de exploitatie van het restaurant in de Cichoreifabriek en met de heer Waanders voor de exploitatie van de Witte Villa. Het oorspronkelijke uitgangspunt om één exploitant voor beide panden te selecteren is verlaten. De reden daarvoor is geweest dat de heren Hartman Kok en Meijer het beste concept hadden voor de Cichoreifabriek en de heer Waanders het meest aanprekende concept voor de Witte Villa. Om te voorkomen dat er op deze kleine locatie te veel concurrentie ontstaat is er een overleg geweest met beide partijen. Beide partijen hebben aangegeven geen onevenredige concurrentie te zien en zien juiste goede kansen om gezamenlijk het horecaplein van het Waterfront tot een succes te maken.

De opsplitsing zorgt ook voor een maximale huuropbrengst voor de gemeente.

Zoals uw raad is toegezegd is bij de selectie van de horecaondernemers meegewogen dat zij bij de invulling van hun personeelsbestand gebruik maken van medewerkers die een achterstand hebben op de arbeidsmarkt. De geselecteerde horecaondernemers krijgen via hun huurovereenkomst de inspanningsverplichting opgelegd om daar waar mogelijk is, te werken met mensen uit bovenbedoelde categorie.

Verder wordt de horeca ondernemers de mogelijkheid gegeven om het theater voor commerciële doeleinden in te zetten. De afstemming tussen cultureel gebruik en commercieel gebruik vindt plaats binnen een georganiseerd overleg tussen cultuurcommissie en horecaondernemers. De visie van de horecaondernemer Cichoreifabriek treft u aan in bijlage 3.

1.3. De deelontwikkeling binnen het project Waterfront wordt ontwikkeld door Hecom.

Hecom (projectontwikkelaar uit Dalfsen) heeft samen met architect B+O een plan opgesteld dat past in het overkoepelende plan Waterfront. Projectontwikkelaar OCW sluit een overeenkomst met gedelegeerd projectontwikkelaar Hecom om deze deelontwikkeling te realiseren. Op deze manier geven we invulling aan de wens om dit deelgebied in de planning van het Waterfront naar voren te halen. In de overeenkomst tussen Hecom en OCW worden onder meer afspraken gemaakt over hoe het deelplan van Hecom het beste ingepast kan worden in het project Waterfront.

2.1 De jaarlijkse huuropbrengsten zijn hoger dan de jaarlijkse lasten.

Momenteel zijn we druk met de oprichting van een theatercommissie, die als rechtsvorm een stichting wordt. Deze commissie moet bestaan uit een aantal vrijwilligers die verantwoordelijk worden voor de programmering van het theater.

Om het theater goed "in de markt" te zetten worden aanloopkosten verwacht. We stellen voor om het voordelige exploitatiesaldo beschikbaar te stellen van de programmeringscommissie. Dit geeft de theatercommissie in oprichting de middelen om onder meer het theater bekendheid te geven in de regio. Het college stelt onder meer als voorwaarden dat de cultuurcommissie verplicht is een eigen vermogen op te bouwen ter grootte van het jaarlijkse exploitatieoverschot. Dit is om te voorkomen dat financiële tegenvallers niet opgevangen kunnen worden. Daarnaast dient de commissie financiële verantwoording af te leggen aan de gemeente. Hier wordt invulling aan gegeven door het indienen van een jaarlijkse begroting die goedgekeurd moet worden door het college van B&W. Verder dient een activiteitenplan ter kennisname te worden aangeboden aan het college.

Voor een nadere uitwerking van het beschikbaar stellen van het exploitatieresultaat verwijzen we u naar bijlage 1.

2.2 Theatercommissie stemt programmering af met overige cultuuraanbieders in Dalfsen

Zoals met u besproken in de vorige raadsbehandelingen is er draagvlak vanuit de culturele sector voor het theater in het Waterfront (zie bijlage 4). Het college hecht er waarde aan dat de programmering van het theater wordt afgestemd met de overige cultuuraanbieders. Momenteel worden hierover gesprekken gevoerd door de gemeente (zowel bestuurlijk als ambtelijk) met deze aanbieders. Over de voortgang in dit proces wordt de raad door het college afzonderlijk geïnformeerd. Naast de afstemming met de overige cultuuraanbieders zal er ook intensief overlegd worden over het programma met de horecaondernemers van met name de Cichoreifabriek.

Kanttekeningen

1.1 De BTW risico's zijn besproken met een fiscalist

De uitkomst hiervan is dat indien de juiste constructie wordt gekozen alle BTW verrekenbaar is. Het is in dit stadium nog niet mogelijk om een schriftelijke afspraak te maken met de belastingdienst over de gekozen constructie. Het is de bedoeling om voorafgaande aan de bouw schriftelijke afspraken te maken met de belastingdienst.

1.2 Verkoop pand bij onvoldoende belangstelling

Wanneer in de toekomst blijkt dat er onvoldoende belangstelling zou zijn voor het theater, is verkoop van het pand een optie. De getaxeerde verkoopopbrengst is € 936.000,--. Dit betekent dat een deel van de investeringen (maximaal € 514.000,--) als verlies moet worden genomen. Dit bedrag is lager dan de provinciale subsidie van € 600.000,--. Bij een eventuele verkoopprijs van € 850.000,-- zijn de gemeentelijke investeringen nog gedekt.

1.3 De jaarlijkse exploitatie opbrengst is positief zolang de panden verhuurd zijn.

De huuropbrengst van het horecagedeelte van de Cichoreifabriek en de Witte Villa overtreffen de kosten van de exploitatie en het gebruik van het cultuurgedeelte van de Cichoreifabriek. Op het moment dat een huurder de overeengekomen huursom niet langer voldoet aan de gemeente ontstaat

er een gat in de exploitatiebegroting. We zijn echter van mening dat als deze situatie zich voor zal doen, we op zeer korte termijn een nieuwe huurder vinden.

2.1 De rechtsvorm van de cultuurcommissie wordt een stichting

In tegenstelling tot wat in vorige raadsbehandelingen is aangegeven, vereisen fiscale regels dat de cultuurcommissie een stichting als rechtsvorm krijgt. De stichting kan een BTW ondernemer worden en daarmee is de BTW over de bouwkosten voor het theater volledig aftrekbaar van de belasting. Overigens heeft de rechtsvorm stichting als voordeel dat bestuurders van de stichting niet in hun privé vermogen geraakt kunnen worden door schuldeisers. Dit maakt het aantrekken van bestuurders voor de cultuurcommissie eenvoudiger. De op te richten stichting heeft geen juridische banden met de gemeente, waardoor eventuele tekorten niet bij de gemeente terecht komen.

Alternatieven:

Wanneer uw raad er voor kiest om geen aanvullend krediet beschikbaar te stellen worden de gesloten huurovereenkomsten ontbonden. De afspraak met OCW (raamovereenkomst tussen OCW en gemeente) is vanaf dat moment weer geldend. Zoals aangegeven in het vorige raadsvoorstel over de invulling van de Cichoreifabriek is de verwachting dat er dan geen culturele invulling komt in de Cichoreifabriek. Culturele invulling is in dat geval waarschijnlijk alleen mogelijk wanneer de raad bereid is de volledige (commerciële) huur van het pand te subsidiëren.

Financiële dekking:

Een aanvullend krediet wordt gevraagd van € 850.000,-- ten laste van de algemene reserve vrij besteedbaar. Voor het totale investeringsbedrag van € 1.450.000,-- wordt een bestemmingsreserve kapitaallasten ingesteld. Hiermee voldoen we aan de gestelde eisen van het Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten.

De investering ten behoeve van de realisatie van maatschappelijke en culturele voorzieningen kan voor een deel worden gedekt door de inzet van IMG gelden ten bedrage van € 600.000,--. Dit bedrag is door de raad in het kader van Symfonie aan de Vecht eerder beschikbaar gesteld (raadsbesluit 28 juni 2010).

Dit betekent dat aanvullend een krediet wordt gevraagd van € 850.000,-- vanuit de algemene reserve vrij besteedbaar.

Communicatie:

Niet van toepassing.

Vervolg:

Wanneer uw raad het aanvullende krediet beschikbaar stelt ten behoeve van de renovatie / nieuwbouw van de Cichoreifabriek worden de voorlopige plannen in overleg met de gebruikers van de panden zo snel als mogelijk nader uitgewerkt in een Definitief Ontwerp.

De planning is dat we medio 2015 kunnen starten met de bouw. In de loop van 2016 kunnen de gebouwen worden opgeleverd voor gebruik. De planning is opgenomen in bijlage 5.

Bijlagen:

1. Financiering Cichoreifabriek – exploitatiemodel en begroting
2. Fiscaal advies EFK
3. Visie van de horeca op het theater
4. Afstemming culturele partners
5. Planning voor de realisatie

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg. directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 februari 2015, nummer 305;

overwegende dat het college voldaan heeft aan de voorwaarden van de raad (raadsbesluit 26 mei 2014);

gelet op de wens van de raad om een culturele invulling te krijgen in de Cichoreifabriek;

gezien de beperkte financiële risico's die de gemeente draagt ;

b e s l u i t :

1. Aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor de renovatie / nieuwbouw van de Cichoreifabriek ter grootte van € 850.000,-- en de dekking daarvan ten laste te brengen van de algemene reserve vrij besteedbaar.
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van het jaarlijkse exploitatieoverschot (Cichoreifabriek) aan de stichting cultuur voor de culturele invulling van het Cichoreitheater.
3. Te onderzoeken hoe de gebouwen en de directe omgeving zo duurzaam en energiezuinig mogelijk kunnen worden gerealiseerd en daarvoor met aanvullende plannen te komen die voorgelegd worden aan uw raad.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 23 maart 2015.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
drs. J. Leegwater