

Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp 't Raodhoes
RIB nummer 2012 7
collegevergadering 24 januari 2012
d.d.
programma Veelzijdige stad in het groen
portefeuillehouder R. Testroote

team MOONT
steller drs. FJA Kuijpers
doorkiesnummer +31 77 3596763
e-mail f.kuijpers@venlo.nl
registratienummer 12-600
datum 17 januari 2012
datum verzonden 26 januari 2012

Informatie voor de raad (voor kennisgeving)

In april 2010 werd ons college benaderd door het bestuur van Stichting De Staay Blerick, eigenaar van 't Raodhoes BV en 't Raodhoes. De stichting meldde dat zij met forse verliezen draaide, € 250.000,00 bij ongewijzigde omstandigheden. Zij gaf aan maatregelen te nemen om het verlies te beperken maar zag geen mogelijkheden om tot een structureel sluitende exploitatie te komen, zonder een gemeentelijke bijdrage in de exploitatie.

Met deze RIB informeren wij u over de manier waarop wij de beschikbaarheid van de gemeenschapsvoorziening 't Raodhoes voor de Blerickse bevolking hebben gegarandeerd en samen met de stichting naar een binnen het beleid passende oplossing hebben gezocht.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris de burgemeester

Mevrouw W.J.J. Meijering drs. H.M.F. Bruls

Raadsinformatiebrief

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

In april 2010 werd ons college benaderd door het bestuur van Stichting De Staay Blerick, eigenaar van 't Raodhoes BV en 't Raodhoes. De stichting meldde dat zij met forse verliezen draaide, € 250.000,00 bij ongewijzigde omstandigheden. Zij gaven aan maatregelen te nemen om het verlies te beperken maar zagen geen mogelijkheden om tot een structureel sluitende exploitatie te komen zonder een gemeentelijke bijdrage in de exploitatie. Het afgelopen anderhalf jaar is in overleg met de Stichting in stilte gewerkt aan de volgende oplossing:

De gemeente neemt het bloot eigendom per 1 januari 2012 over voor € 1.207.226; Hiervoor wordt een erfpachtcanon in rekening gebracht ter hoogte van de eigenaarlasten;

Met de koopsom worden 5,5 jaar vooruit betaalde canon en een openstaande factuur verrekend het restbedrag € 300.000 wordt in drie tranches wordt uitbetaald.

Het gemeentelijk beleidskader om geen exploitatiesubsidie te verstrekken, blijft intact.

Het bestuur gaat nu ambitieus aan de slag en gaat haar ambities waar maken om met ingang van 2014 te komen tot een sluitende exploitatie.

Het zoeken naar een oplossing was een lastige klus omdat we met diverse aspecten rekening moesten houden: het eigen gemeentelijk beleid (en het risico op precedentwerking), de regels omtrent overheidssteun, de (on)mogelijkheden van gebouw en exploitatie, fiscale aspecten, maatschappelijke belangen, financiële aspecten, maar ook en dat maakte het in dit geval extra lastig, in de interactie tussen deze verschillende aspecten.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	..	..
2.	..	..
3.	..	..
4.	..	..
5.	..	..

Raadsinformatiebrief - onderbouwing

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. Wat is de kernopgave (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

De beschikbaarheid van de gemeenschapsvoorziening ('t Raodhoes) voor de Blerickse bevolking garanderen.

2. Waarom? (Wat is het doel van de raadsinformatiebrief?)

In april 2010 werd ons college benaderd door het bestuur van Stichting De Staay Blerick, eigenaar van 't Raodhoes BV en 't Raodhoes. De stichting gaf meldde dat zij met forse verliezen draaide, € 250.000,00 bij ongewijzigde omstandigheden. Zij gaven aan maatregelen te nemen om het verlies te beperken maar zagen geen mogelijkheden om tot een structureel sluitende exploitatie te komen zonder een gemeentelijke bijdrage in de exploitatie.

Met deze RIB informeren wij u over de manier waarop wij de beschikbaarheid van de gemeenschapsvoorziening 't Raodhoes voor de Blerickse bevolking hebben gegarandeerd en samen met de stichting naar een binnen het beleid passende oplossing hebben gezocht.

3. De informatie

Hoe hebben we het probleem opgelost

Wij zijn met het bestuur van stichting De Staay Blerick het volgende overeengekomen:

De gemeente neemt het bloot eigendom per 1 januari 2012 over voor een bedrag van € 1.207.226, (voor verdere uitleg zie financiële paragraaf).

Hiervoor wordt een erfpachtcanon in rekening gebracht ter hoogte van de eigenaarlasten (€ 132.000).

De stichting betaalt 5,5 jaar canon (is € 726.000) vooruit en die termijnen worden in mindering gebracht op het aankoopbedrag. Vanaf 2016 wordt de canon weer in een groeiscenario in rekening gebracht (2016 € 33.000, 2017 € 66.000, 2018 € 99.000 en 2019 en verder € 132.000). Schematisch ziet dit er als volgt uit:

Jaar	Vooruitbetaald	in rekening te brengen	Totaal betaalde canon
2012	€ 132.000	€ -	€ 132.000
2013	€ 132.000	€ -	€ 132.000
2014	€ 132.000	€ -	€ 132.000
2015	€ 132.000	€ -	€ 132.000
2016	€ 99.000	€ 33.000	€ 132.000
2017	€ 66.000	€ 66.000	€ 132.000
2018	€ 33.000	€ 99.000	€ 132.000
2019	€ -	€ 132.000	€ 132.000

Het bestuur van de stichting gaat ambitieus aan de slag en gaat haar ambities waarmaken om zo in 2014 te komen tot een sluitende exploitatie

Het stichtingsbestuur blijft de opdrachtgever voor het groot onderhoud en de andere eigenaarlasten. De gemeente subsidieert die ter hoogte van de werkelijk gemaakte kosten en betaald dit uit de canon. Om precedentwerking te voorkomen is de subsidietitel het zijn van bloot eigenaar.

Verder wordt de openstaande rekening € 181.226 betaald en dus in mindering

Raadsinformatiebrief - onderbouwing

gebracht op het aankoopbedrag.

Rest een bedrag van € 300.000,00 dat in drie tranches aan stichting de Staay wordt uitbetaald. De eerste tranches (€ 150.000) meteen nadat het bloot eigendom is overgegaan, de tweede (€ 75.000) per 1 januari 2013 en de derde (€ 75.000) per 1 januari 2014. Dit bedrag is meegenomen in ProRap 2 2011.

We bekijken tussentijds hoe zich dit ontwikkelt en evalueren eind 2013 hoe de zaken er dan bij staan.

Deze tussenevaluatie kan aanleiding zijn om de nu gemaakte afspraken rond de canon te veranderen.

Deze overeenkomst is uitgewerkt in een notariële akte. Met stichting De Staay Blerick wordt over de laatste details en de praktische invulling van het onderhoud op het moment van schrijven van deze brief nog gewerkt.

Waarom deze oplossing? Een vaartocht door bijzondere wateren.

Het zoeken naar een oplossing was geen sinecure. We moesten laveren tussen diverse klippen zoals daar zijn: ons eigen beleid (en het risico op precedentwerking), de regelgeving omtrent overheidssteun, de (on)mogelijkheden van gebouw en exploitatie, fiscale aspecten, maatschappelijke belangen, financiële aspecten, maar ook, en dat maakte het in dit geval extra lastig, in de interactie tussen deze verschillende aspecten. Hieronder worden deze aspecten een voor een behandeld.

1. Ons eigen beleid

Het gemeentelijk beleid kent twee uitgangspunten:

- de gemeente bouwt gemeenschapsaccommodaties en neemt daarna de lasten van het groot onderhoud voor haar rekening;
- de exploitatie en de overige eigenaarslasten van gemeenschapsaccommodaties is een taak van de beherende stichting. Deze stichting ontvangt hiervoor geen subsidie.

In de diverse overleggen die tot de uiteindelijke (ver)bouw van 't Raodhoes hebben geleid, is onze boodschap steeds geweest dat de BV zelf voor een sluitende exploitatie moet zorgen en dat de gemeente hierin niets bijdraagt. Ook is steeds de boodschap meegegeven: denk bij alle investeringen dat deze exploitabel moet zijn. De vraag van de BV om € 165.000,00 structurele subsidie, past niet binnen het beleid rond gemeenschapsaccommodaties. Dit standpunt hebben wij in onze eerste beraadslaging hierover (27 april 2010) bevestigd en aan het bestuur van de stichting meegedeeld. Tornen aan dit beleid zou leiden tot ongewenste precedentwerking met grote financiële gevolgen.

De nu gekozen oplossing kent geen structurele bijdrage in de exploitatie van 't Raodhoes. Met het eigendom, neemt de gemeente de eigenaarslasten over maar deze worden in de vorm van een canon weer ten laste van de stichting gebracht. Vanwege fiscaaljuridische aspecten verricht de stichting het onderhoud en subsidieert de gemeente de stichting hierin. Zo past de oplossing binnen de ons beleid om gebouwen in ons eigendom te onderhouden en blijven we binnen de fiscaaljuridische regels.

2. Overheidssteun

't Raodhoes wordt geëxploiteerd door 't Raodhoes BV, waarvan enig aandeelhouder is de erfpachter, stichting De Staay Blerick. De BV is een commerciële onderneming en huurt het pand van de stichting. Dit was een extra complicerende factor op diverse momenten in het proces. De gemeente gaat een erfpachtverhouding aan met de stichting. Het gebouw moet

Raadsinformatiebrief - onderbouwing

worden gebruikt overeenkomstig de bestemming gemeenschapshuis/cultureel centrum. Dat leidt tot een inperking van de commerciële mogelijkheden. Tegelijk is dat juist de reden voor de gemeente om een bijdrage te leveren aan de instandhouding van de voorziening. Op grond van de 'belastende' voorwaarden die een commerciële exploitatie bemoeilijken, verwachten wij geen grote problemen wegens ongeoorloofde staatssteun.

3.(On)mogelijkheden van gebouw en exploitatie

Op 27 april 2010 hebben wij het bestuur van de stichting verzocht een plan te ontwikkelen om te komen tot een sluitende exploitatie en een gezonde bedrijfsvoering. Wij hebben het bestuur geadviseerd om zich hierbij extern te laten ondersteunen waarbij wij de kosten voor deze ondersteuning tot een maximum van € 15.000,00 voor haar rekening heeft genomen. Ook hebben wij het bestuur ondersteund bij de opdrachtformulering en de begeleiding van het onderzoek. Dit onderzoek was eind 2010 gereed en legde de mogelijkheden en ook de beperkingen van 't Raodhoes bloot. Het onderzoek laat zien dat er binnen het productaanbod en de bedrijfsvoering flinke mogelijkheden zijn om het rendement te verbeteren (tot 50%), dat er keuzes gemaakt moeten worden (een duidelijk profiel kiezen, wat ook tot aanpassingen aan het gebouw kan leiden), dat de omzet moet groeien en dat er over de eigendomsconstructie nagedacht moet worden. Het bestuur van de stichting heeft een ambitieus plan ingediend waarin met deze aanbeveling in meer en mindere mate rekening is gehouden. Dit plan was voor ons de basis om verder in gesprek te gaan. Het plan zet sterk in op omzetgroei en kent een ambitieuze doelstelling. Het college was en is kritisch op het reduceren van kosten maar zag in dit plan voldoende basis om verder te gaan en zal de ontwikkelingen op de voet volgen en eind 2013 evalueren.

4. Fiscale aspecten

Bij de bouw van 't Raodhoes zijn de maximale grenzen opgezocht van de fiscale mogelijkheden. Dit heeft geleid tot een zeer voordelige constructie maar ook meteen een constructie met een wankelende basis. Een verkeerde keuze kan leiden tot terugbetaling van een deel van de bij de bouw teruggevorderde BTW (tot maximaal € 1.250.000). De verwerving van het blote eigendom en de canon zijn de instrumenten waarmee deze klip is omzeild.

5. Maatschappelijke aspecten

't Raodhoes heeft een belangrijke functie in de Blerickse gemeenschap. Het vervult een belangrijke rol in de Blerickse vastelaovend en diverse maken verenigingen gebruik van het gebouw. Verder is de binding met het Blerickse bedrijfsleven en de Blerickse gemeenschap sterk.

6. Financiële aspecten

De reserves van de stichting verdampen in hoog tempo. Dit maakt de problematiek acuut omdat de mogelijkheden om bij te sturen steeds kleiner worden. Na grondige beoordeling van de opties hebben wij de volgende kaders meegegeven waarbinnen de oplossing moest worden gevonden:

1. Stichting de Staay Blerick eenmalig financieel ondersteunen.
2. Hierbij als voorwaarde stellen dat:
 - de gemeente het bloot eigendom van het pand verwerft en stichting de Staay Blerick voor een periode van 40 jaar het gebouw in erfpacht krijgt.
 - er met ingang van 2014 sprake is van een sluitende exploitatie.

Combinatie van aspecten

Raadsinformatiebrief - onderbouwing

Er was echter van een complexe vaartocht omdat al deze aspecten op elkaar reageerden. Dit maakte het lastig om een route uit te stippelen. Met de hierboven beschreven oplossing heeft het college deze te gevonden en kunnen we, met de kennis en wetenschap van nu, aan de tocht beginnen. De route omzeilt de lastige klippen en laat ieders verantwoordelijkheden intact.

't Raodhoes en theater De Garage

Op verzoek van uw raad is getoetst of het Raodhoes als nieuwe locatie voor De Garage een optie is, zodanig dat dit een oplossing brengt voor de problematiek van zowel De Garage (accommodatie) als 't Raodhoes (exploitatie). Middels RIB 2011 106 hebben wij u hierop al het volgende antwoord gegeven: *“Conclusie van de betrokken organisaties is dat dit voor beiden geen oplossing biedt. Als De Garage medegebruiker van 't Raodhoes zou worden zou dit de mogelijkheden beperken om het Raodhoes te exploiteren op een wijze die tot een gezonde exploitatie leidt. Bovendien kan De Garage met haar geringe exploitatieomvang van € 130.000 slechts een beperkte huisvestingslast dragen, zodat dit weinig inkomsten voor 't Raodhoes met zich mee zou brengen. De totale huisvestingslast van De Garage in haar huidige accommodatie is voor 2012 begroot op € 16.000 all in (dit is inclusief € 2.000 huur). Bovendien zal het profiel van De Garage als vestzaktheater in de grote zaal in 't Raodhoes (ruim 3,5 keer zo groot als de huidige) in het niet verdwijnen. De zaal is te groot en heeft niet het juiste karakter voor de kleinschalige theateractiviteiten van De Garage.”*

De financiële aspecten op een rij.

Uitgangspunt bij het kopen van bloot eigendom met recht van erfpacht is de huidige waarde van het pand, waarvoor aansluiting is gezocht bij de huidige WOZ waarde, € 5.611.000. De koopsom die nú voor het bloot eigendom betaalt moet worden is het bedrag dat gedurende een erfpachtperiode van 40 jaar tegen 4% rente groeit tot de huidige WOZ-waarde. De koopsom voor het bloot eigendom komt daarmee op € 1.207.226.

In uw opdracht heeft u meegegeven dat de door de Stichting te betalen erfpachtscanon in elk geval kostendekkend moet zijn. Een kostendekkende canon bedraagt minimaal € 132.000 (€ 85.000 reservering voor onderhoud en 47.000 aan andere eigenaarlasten). De stichting blijft opdrachtgever voor de eigenaarslasten. Het bestuur van de stichting heeft aangegeven, en het al eerder verrichte onderzoek door Hospitality Consultants onderschrijft dit, dat het al zeer lastig wordt om € 132.000 te dekken uit de exploitatie. Een hogere canon dan € 132.000 moet dan ook niet haalbaar worden geacht. Aan de stichting wordt subsidie verleend in het werkelijke kosten, deze subsidie wordt bekostigd uit de canoninkomsten. Om precedentwerking te voorkomen is de subsidietitel het zijn van bloot eigenaar.

Om fiscale redenen – maar ook om staatssteun en ongewenste precedentwerking te voorkomen - dient de canon volledig in rekening te worden gebracht. De verschuldigde canon mag uiteraard wel voor een bepaalde periode verrekend worden met het bedrag dat de gemeente als koopsom voor de blote eigendom aan de Stichting verschuldigd is. Daarom is gekozen voor een gedeeltelijke vooruitbetaling van de canon, waarbij overigens ook nog rekening wordt gehouden met een nog openstaande rekening ad. € 181.226 incl. BTW die in het verleden door de gemeente is voorgeschoten maar nog steeds door de Stichting voldaan moet worden.

Samenvattend ziet de eindafrekening als volgt uit:

Raadsinformatiebrief - onderbouwing

De gemeente is verschuldigd: de aankoopsom bloot eigendom: € 1.207.226
De stichting is betaalt vooruit: de canon over 5,5 jaar: € 726.000 -/-
Nog openstaande factuur: € 181.226 -/-
Resteert door de gemeente te betalen: € **300.000**

Het bedrag van € 300.000 wordt in 3 tranches betaald. Dit wordt gedekt uit de middelen die u bij ProRap 2 2011 beschikbaar heeft gesteld.

Per 1 januari 2012 wordt dus 5,5 jaar canon vooruitbetaald. In 2016, 2017 en 2018 wordt door betalingen van resp. € 33.000 (1/4 canon), € 66.000 (1/2) en € 99.000 (3/4) de ontbrekende 1,5 jaar canon tot 2019 betaald. Vervolgens wordt de stichting vanaf 1 januari 2019 jaarlijks de volledige canon ad € 132.000 verschuldigd. Ter verduidelijking de onderstaande tabel:

Jaar	Vooruitbetaald	in rekening te brengen	Totaal betaalde canon
2012	€ 132.000	€ -	€ 132.000
2013	€ 132.000	€ -	€ 132.000
2014	€ 132.000	€ -	€ 132.000
2015	€ 132.000	€ -	€ 132.000
2016	€ 99.000	€ 33.000	€ 132.000
2017	€ 66.000	€ 66.000	€ 132.000
2018	€ 33.000	€ 99.000	€ 132.000
2019	€ -	€ 132.000	€ 132.000

Waarom geen tussentijdse informatie?

Gezien de maatschappelijke gevoeligheid, de hierboven geschetste complexiteit en de vertrouwelijkheid van de gegevens hebben samen met het bestuur van stichting De Staay Blerick in stilte aan deze oplossing gewerkt. Een belangrijk onderdeel van het traject bestond uit onderhandelen en daarvoor is vertrouwelijkheid en beslotenheid onontbeerlijk. Via de Prorap 1 en 2 2011 hebben wij aangegeven dat er een probleem was dat geld ging kosten. Bij de eerste Prorap was de hoogte van het bedrag nog niet bekend, dat is bij de tweede ingevuld.

4. Relatie met programma

Dit valt onder het programma *Veelzijdige Stad in het Groen* programmalijn *Complementariteit van voorzieningen*.

5. Vervolprocedure voor de raad

Geen.