



Datum	Verzenddatum	Zaakdossier	uw kenmerk	uw brief / registratienr
9 september 2022		ZK17.02964		17 augustus 2022 /

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen over de Raadsinformatiebrief van 29 juli 2022, Huur –en exploitatievergunning tussen gemeente en Bijzonder B.V.

Beste heer Veldkamp ,

Op 17 augustus 2022 stuurde u vragen over de raadsinformatiebrief over de huur- en exploitatieovereenkomst tussen gemeente en Bijzonder Bruisend B.V. (hierna BBbv). Met deze raadsinformatiebrief informeerde het college de gemeenteraad over het opzetten van deze exploitatieovereenkomst om zo de weg vrij te maken voor een exploitatie van Het Klavier die voor alle partijen werkbaar en haalbaar is alle gebruikers zo goed mogelijk faciliteert.

Via deze brief beantwoorden wij uw vragen. Voor een goede leesbaarheid hebben we in deze beantwoording ook uw inleidende zinnen opgenomen. Deze zijn net als uw vragen steeds cursief weergegeven.

Gewenst gebruik van Het Klavier door de gemeente.

De gemeente heeft nu te weinig regie op het gebruik van de ruimten in Het Klavier. Het hybride werken na de corona periode heeft de behoefte doen wijzigen waardoor er meer ontmoetingsruimten nodig zijn, dit sluit aan op het raadsbesluit flexibel kantoorconcept.

1. Hoe staat dit in verhouding met het eerdere raadsbesluit betreffende het flexibel kantoorconcept? (Voorbeeld: De voormalige ruimte van Contour De Twern is ook al toegevoegd als werkruimte voor de Gemeente.)

Meer ruimtes in een flexomgeving zouden eigenlijk niet nodig moeten zijn bij een optimale planning van vergader –en werktijden.

Zoals beschreven in het raadsbesluit flexibel kantoorconcept gaan we de eerste ervaringen van de projectfase 1 in de komende periode evalueren; we gaan o.a. het werkelijke gebruik van de werkplekken en vergadervoorzieningen bekijken en we gaan bepalen hoe we overige ruimtes die ter beschikking komen, slim kunnen inpassen en indelen. Vanwege het hybride werken verwachten we overigens dat Het Klavier ook als werkplek steeds meer de functie krijgt van vergader- en ontmoetingslocatie. Individueel werk wordt veelal thuis gedaan.

Doordat de regie over de vergaderruimtes na de harde knip op één punt ligt, is het beter mogelijk om flexibel in te spelen op behoeften van zowel maatschappelijke gebruikers als de gemeente.

2. *Hoe wordt er omgegaan met de huidige gebruikerscontracten die ook tijdens kantoortijden gebruik maken van de ruimtes (bv KBO, harmonie, danszaal enz.)?*

Huidige afspraken en overeenkomsten voor gebruik van Het Klavier worden voortgezet. De gemeente blijft ook ruimte geven aan sociaal culturele verenigingen en instellingen om gebruik te maken van ruimtes in Het Klavier, zowel binnen als buiten tijdens kantooruren. Het feitelijk gebruik van Het Klavier door ons verenigingsleven verandert dus niet. De huidige vaste huurders zijn hier met een brief over geïnformeerd.

3. *Is de gemeente met deze gebruikers in overleg en zijn zij dus op de hoogte van de mogelijke ontwikkelingen?*

Direct toen het college het besluit heeft genomen is de raad geïnformeerd, wat ook is opgepakt door de pers. Inmiddels zijn de huurders per brief geïnformeerd. Met de harmonie en de KBO hebben inmiddels ook gesprekken plaatsgevonden. Hierin is toegelicht dat deze partijen gewoon gebruik kunnen blijven maken van de sociaal-culturele ruimtes zoals ze dat gewend zijn.

Tijdelijke overeenkomst met Bergmans

Gemeente en BBv hebben overeenstemming om tijdelijk het maatschappelijke/ culturele gedeelte te laten exploiteren door dhr. Bergmans.

4. *Hoelang gaat deze overgangsperiode in beslag nemen?*

We richten ons nu eerst op het goed inrichten van de tijdelijke situatie en de gebouwgebonden aanpassingen. In 2023 onderzoekt de gemeente welke sociaal-culturele ambities we in Het Klavier hebben. In de tussenliggende periode zijn we voornemens afspraken te maken met de heer Bergmans voor de maatschappelijk-culturele functie van de theaterzaal.

Nieuwe contract met huidige huurder en/of nieuwe aanbesteding

Indien er geen overeenstemming komt met de huidige huurder/gebruiker van het horecagedeelte vanaf eind september dan zal er een overgangssituatie ontstaan want dan zal er waarschijnlijk een nieuwe aanbesteding plaats moeten vinden.

5. *Is er gesproken over een overgangssituatie in geval van geen overeenstemming met de huidige horeca ondernemer?*

BBv is akkoord met de nieuwe situatie, het enige voorbehoud hierbij is de investering in gebouwgebonden aanpassingen die op 15 oktober aan uw raad voorligt. Bij geen akkoord van de gemeenteraad blijft de huidige huur- en exploitatieovereenkomst van kracht. Bij een akkoord van de gemeenteraad loopt de huidige overeenkomst door tot aan het moment dat alle gebouwgebonden investeringen uitgevoerd zijn.

6. *Klopt het dat na afloop van het huidige contract er een nieuwe aanbesteding moet plaats vinden?*

Het beheer moet opnieuw ingeregeld worden. Dit kan via een aanbesteding of op een andere manier, zoals via subsidieering. Voor we hiertoe overgaan, bepalen we eerst onze sociaal-culturele ambities met Het Klavier.

7. *Is er in de oude overeenkomst een opzegtermijn opgenomen en zo ja hebben partijen zich gehouden aan deze opzegtermijn?*

De overeenkomst is beëindigd met wederzijds goedvinden tussen gemeente en BBbv (onder voorbehoud van akkoord gemeenteraad betreft de investeringen).

Er is in de opgezegde overeenkomst geen sprake van een opzegtermijn, deze loopt van rechtswege door. Hiervoor zijn gemeente en BBbv niet gebonden aan een opzegtermijn.

Het ontbreken van een cultuurbeleid/ paragraaf

8. *Aan wat voor partijen wordt gedacht bij de aanbesteding betreffende de exploitatie van het maatschappelijke/ culturele gedeelte?*

Het selecteren van partijen is alleen mogelijk als het cultuurbeleid is uitgewerkt en door uw raad is vastgesteld. Op basis van uitgangspunten en voorwaarden genoemd in het cultuurbeleid en (aangepaste) accommodatiebeleid kan pas worden beoordeeld welke (lokale) partijen de exploitatie het beste kunnen uitvoeren (zie 10).

9. *Hoe worden de huidige gebruikers van de aanbesteding betrokken?*

Of en op welke wijze we de huidige gebruikers bij de aanbesteding betrekken is op dit moment nog niet bekend. Uitgangspunt is in ieder geval dat het door de gebruikers gewenst gebruik van de sociaal-culturele ruimtes mogelijk blijft.

10. *Klopt het dat de aanbesteding pas kan starten als de gemeente inzichtelijk heeft wat zij willen betreffende cultuur?*

Het klopt inderdaad dat de gemeente allereerst wil onderzoeken wat zij willen met het cultuur in Het Klavier.

11. *Hoelang denkt de gemeente nodig te hebben om invulling te geven aan de culturele opgave van Het Klavier?*

In 2023 starten we met het opstellen van een cultuurbeleid door het benoemen van stakeholders, reikwijdte en doelstellingen van het cultuurbeleid in relatie tot de visie Sociaal Domein.

Nieuwe overeenkomst op basis van scenario 3.b

Er wordt gesproken over volledige aanbesteding van de 2 losse concepten: brasserie en het maatschappelijk/cultureel;

De brasserie in continuïteit laten exploiteren door BBbv (marktconforme huur) en maatschappelijk/cultureel en vergaderruimtes terugnemen in eigen beheer.

12. *Waarom geen volledige nieuwe (openbare) aanbesteding voor de concepten brasserie en het maatschappelijk/culturele gedeelte?*

In de afgelopen jaren zijn we tot de conclusie gekomen dat de combinatie van het exploiteren van zowel de brasserie als het maatschappelijk/culturele gedeelte door één partij niet werkbaar is. Dit is de aanleiding om nu voor een harde knip te kiezen.

Gevolgen bedrijfsvoering gemeente

Door scenario 3b toe te passen komen er een aantal zaken terug naar de gemeente.

13. *Wat zijn de consequenties betreffende de ambtelijke urenbesteding voor de organisatie?*
We verwachten dat we het huidige serviceniveau kostenneutraal kunnen behouden.

Financiële gevolgen voor de gemeente

Om scenario 3b te realiseren zijn gebouwgebonden investeringen nodig. De investeringskosten voor aanpassingen in Het Klavier worden meegenomen in het definitieve Raadsvoorstel in oktober. De investeringen die gedaan worden om de "harde knip" te realiseren in 2 losse concepten: brasserie en het maatschappelijk/cultureel, hebben gevolgen voor de gemeentelijke begroting.

14. *Mogen we aannemen dat deze investeringen (Kapitaallasten en rente) volledig meegenomen worden in de nieuwe huur.*
Voor de brasserie is een commerciële huurprijs vastgesteld middels twee huurwaardebepalingen door erkende horecamakelaars. Hierbij is uitgegaan van de brasserie als zelfstandig verhuurbare eenheid. Dus inclusief de gebouwgebonden aanpassingen. De hogere huuropbrengsten uit de brasserie dekken niet de volledige kapitaallasten en de rente.

15. *Mogen we er van uit gaan dat de huur straks marktconform zal zijn d.w.z. dat een realistische huursom bedongen zal worden met inachtneming van het gestelde in vraag 12.*
Zie vraag 14. Daarnaast worden servicekosten verrekend en gas/ water en licht op basis van daadwerkelijk verbruik in rekening gebracht.

16. *In hoeverre is de destijds verstrekte lening aan BBbv afgelost?*
De totale lening bedroeg €360.947,-. Hiervan is een bedrag van €169.319 afgelost.

17. *Heeft het college overwogen om kantoorruimtes op de eerste etage van het Klavier commercieel te gaan verhuren? (hogere bijdrage aan de exploitatie)*
Dit is nog niet overwogen. We hebben op dit moment alles in huis om goede voorzieningen voor verenigingen en medewerkers te bieden.

Tot zover de beantwoording van uw vragen. We hopen u hiermee een goede basis te geven om tijdens de raadsvergadering van 13 oktober een weloverwogen besluit over dit onderwerp te nemen.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders;
de secretaris, de burgemeester,

V.D.A. Pouw

J. van Aart