I&O De Nieuwe Doelen

2 september 2021



Door: Jasper Mos,
Opgavemanager gemeente Gorinchem

Agenda

Waar willen wij met u bij stilstaan?

1. Resultaten uitvraag tot op heden
2. De minimumeisen/kaders
3. Het vervolgproces

De aanloop

- December 2019: cultuurvisie door raad vastgesteld, inclusief opdracht tot houden van een uitvraag voor een exploitant voor De Nieuwe Doelen
- Instellen klankbordgroep om tussentijds te kunnen informeren of bevragen
- December 2020: raadsvoorstel uitvraag incl. bouwkundige nulmeting van het gebouw en uitgangspunten voor een bidbook
- Februari 2021: raadsbesluit en een “Go” op de start uitvraag
- Eind april 2021: start daadwerkelijke uitvraag
- Mei/juni 2021: gesprekken met inschrijvers
- Juli 2021: conclusie dat er volop animo is met potentie, een volgende fase vraagt bijgestelde kaders

Het college te verzoeken om terug te komen met een raadsvoorstel voor:

a) de uitkomst van de uitvraag exploitatie De Nieuwe Doelen;

b) de renovatie van De Nieuwe Doelen (afhankelijk van de besluitvorming over het exploitatieplan);

Resultaten dialoog

- 10 inschrijvers: 1 partij geen plan op basis van groot podium, 9 partijen uitgenodigd voor dialoogrondes
- Commissie bestaande uit Jasper Mos (overheidskant culturele projectontwikkeling), Karel Franken (bouwkundige kant culturele projectontwikkeling) en Tineke Maas (theater-, cinema- en horeca exploitatie) heeft gesprekken gevoerd.
- Deze gesprekken waren op basis van een vaste gespreksleidraad o.b.v. minimumeisen & uitgangspunten bidbook

Conclusie: Voldoende interesse, draagvlak en potentie voor de toekomst van De Nieuwe Doelen

Geen van de inschrijvingen past volledig binnen de vastgestelde kaders

Wat waren minimumeisen bij de uitvraag?

Met het raadsbesluit op de uitvraag is op 18 februari 2021 besloten de volgende minimumeisen vast te stellen en als kader voor de uitvraag te hanteren. Een toekomstige exploitant dient:

a) een nader te bepalen huur te betalen.
b) de reguliere gebruikerskosten (zoals energiekosten, schoonmaak, reguliere kosten van gebruikersonderhoud) te betalen uit de exploitatie.
c) activiteiten en evenementen met horecavoorzieningen te organiseren binnen de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan.
d) in de exploitatie te borgen dat De Nieuwe Doelen een openbare, publiek toegankelijke en sociaal-culturele voorziening blijft.
e) in de plannen een visie op te nemen voor het huisvesten van sociaal culturele activiteiten, waarbij het huidige aantal van 30-35 activiteiten tenminste geborgd moet zijn.

→ Er zit een zeker spanningsveld tussen enkele eisen. Vraag: Waar leggen wij in de volgende stap bij een aanbesteding het accent op? (zie volgende dia's)

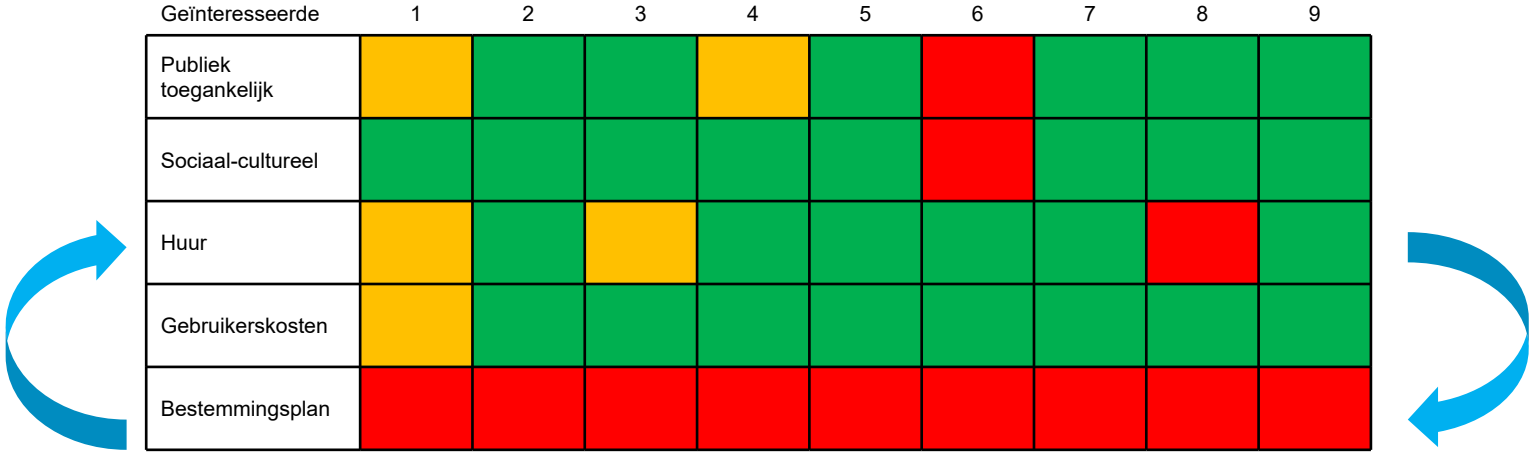
Wat valt op?

Ingediende plannen zijn opgesteld op basis van de kaders/het bidbook, in de uitwerking is een uiteenlopend wensenniveau te zien:

- Meerdere geïnteresseerden zien mogelijkheden voor een verdienmodel op basis van gemengd gebruik: horeca, culturele programmering, zakelijk gebruik
- De meeste geïnteresseerden gaan in hun verdienmodel uit van het betalen van huur, de hoogte van het huurbedrag verschilt per plan en/of is deels afhankelijk van subsidie
- Vrijwel alle plannen vragen verruiming van het bestemmingsplan met betrekking tot horecamogelijkheden en/of uitbreiding van het gebouw
- Omvang verbouwing hangt samen met ambitieniveau horeca, programmering en andere gebruiksfuncties
- Enkele partijen geven (onder voorwaarden) aan mogelijkheden te zien om bij te dragen aan de opstart- en investeringskosten
- Enkele geïnteresseerden tonen interesse in aankoop van het pand

In één oogopslag

- Hieronder een sterk vereenvoudigde weergave van de ‘scoring’ van inschrijvingen op de minimumeisen. Dus zonder dieper in te gaan op onderlinge afhankelijkheden of impact
- Bij ‘scoring’ op minimumeisen is namelijk sprake van gradaties of onderlinge afhankelijkheden
- Bestemmingsplan is sleutel bij verdienvermogen èn daarmee ook de basis voor noodzaak (Europese) aanbesteding vanwege dan (te) hoge omzetten



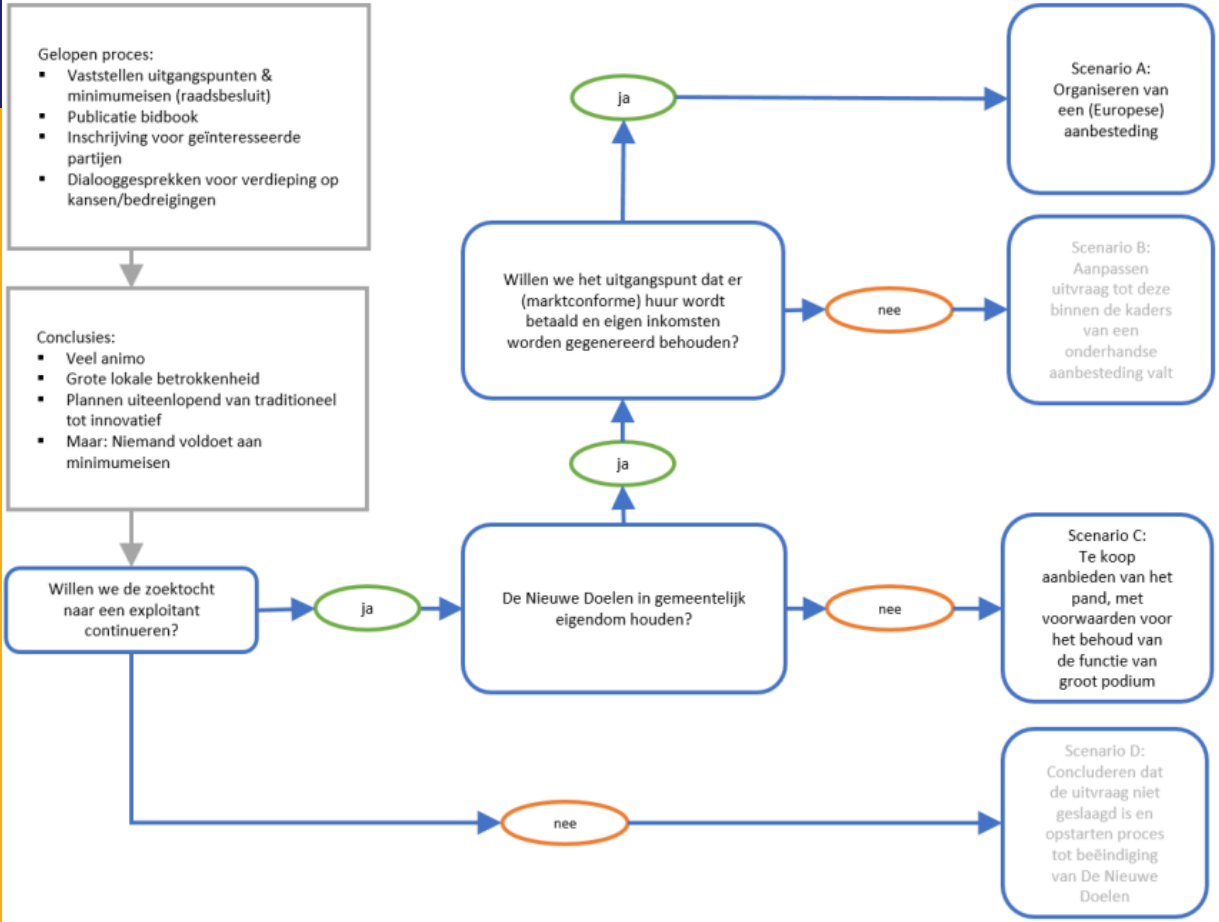
Spanningsveld tussen eisen

1. Huur;
   Minder bereidheid tot betalen huur is doorgaans een financieel minder duurzaam plan. Meer huur is mogelijk bij hogere omzet. Hogere omzet, en evt. subsidie valt daar ook onder, betekent al snel de Europese aanbestedingsdrempel (ca. € 5,3 miljoen) als je uitgaat van een 10-jarige overeenkomst. Bovendien gaat meer omzet veelal samen met een ruimer bestemmingsplan, kostbaarder verbouwing of activiteiten die minder in het publiek belang zijn.
   Het gebruik is van invloed op fiscale gevolgen (=risico) voor de gemeente, BTW-terugvordering.

2. Gebruikerskosten;
   Een meer financieel solide plan of partij is eerder in staat gebruikskosten te dragen. Sommige kostenverlagende maatregelen vragen hogere verbouwkosten. Denk aan energieneutraal maken van het pand of keuzes in de inrichting/afwerking.

3. Bestemmingsplan.
   De mate van strijdigheid met het bestemmingsplan. Hoe ingrijpender een wijziging, hoe groter de kans op een ‘showstopper’. Bepaald gebruik uit het verleden is heden niet zonder meer toegestaan (zoals feitelijk zelfstandige horeca)

Opties voor een vervolg?



Biedt geen solide structurele oplossing, wel risico's

Ook een vorm van aanbesteding, sluit deel geïntereseerden uit.

Verlies groot podium.

Voorstel: Europees aanbesteden

- Alles afwegend gaat het college voor de vervolgstap Europese aanbesteding.
- De 1e fase van de uitvraag leverde voldoende animo en aandachtspunten op voor een vervolg.
- Echter géén van de inschrijvers voldeed aan de door de raad gestelde minimumeisen.
- Meerdere geïnteresseerde lokale of regionale initiatiefnemers: er is sprake van een schaars goed
- In scenario B de grens opzoeken door bijv. creatief te rekenen om net onder drempelbedragen te blijven legt een financieel-juridisch risico op claims bij gemeente.
- Scenario B is inhoudelijk pappen en nathouden en geen € 7 mln investering in het pand waard
- Scenario C vraagt ook om een soort van aanbesteding, namelijk openbare verkoop en leidt er naar verwachting toe dat minder potentiële exploitanten zullen meedingen. Ook borgen van publiek belang in een verkoop is complex.

Overwegingen bij Europees aanbesteden

- *Juridische zekerheid*
  Voor zowel de exploitant als gemeente van groot belang. Beiden willen een langjarig commitment

- *Mogelijkheid tot gefaseerde beoordeling*
  Met inzicht in de samenhang tussen ruimtelijke & financiële componenten (inzet gebouw i.r.t. verdienpotentieel, subsidiebehoefte en huur)

- *Rechtmatigheid/zekerheid*
  Procedure leidt tot rechtmatige meerjarige verbinding tussen exploitant en De Nieuwe Doelen; onafhankelijke en transparante beoordeling. Dit is wenselijk bij de beoogde investering in het gebouw, ook in relatie tot BTW en andere financiële aspecten/risico's voor een gemeente

- *Drempel is werkbaar*
  Met enige begeleiding vanuit de gemeente lijkt de drempel om mee te dingen in een Europese-aanbesteding werkbaar te zijn voor inschrijvers.

Uitwerking raadsvoorstel - B&A

- Uit advies van Hekkelman advocaten blijkt dat een concessieopdracht voor diensten het meest recht kan doen aan de wensen van de gemeente. Onderzoeken in welke vorm Europese aanbesteding het meest passend is
- Meest kansrijke plannen kunnen van de gemeente eventueel een beperkte financiële bijdrage voor de definitieve uitwerking krijgen
- Gemeente ondersteunt de (lokale) inschrijvers bij vragen over de procedure, doel daarbij is de vaak ervaren drempel zo laag mogelijk houden

Met het raadsvoorstel en uw raad:

- Bijgestelde (ruimtelijke) kaders vaststellen, incl. beoogde wijziging in bestemmingsplan
- Bijgestelde minimumeisen t.b.v. vertaling naar Programma van Eisen
- Een ‘Go/no-Go’ op de volgende fase

Tot slot

- Als wij niet tot Europese aanbesteding over gaan, dan blijft De Nieuwe Doelen gesloten.
- Het college heeft thans géén voornemen om tijdelijk beheer langjarig mogelijk te maken als er geen uitzicht is op een structurele oplossing.
- Ook tijdelijk beheer brengt kosten met zich mee en vraagt op investeringen in het pand blijkens de nulmeting.

Vragen?