Raadsvoorstel: D-722740

Onderwerp: **Uitvraag De Nieuwe Doelen**

Datum: 25 januari 2021
Portefeuillehouder: Dick van Zanten
I&O: 7 januari 2021
B&A / Raadsvergadering: 4 feb. 2021 / 18 feb. 2021
Opsteller: L. Colijn
Geeft voorstel begrotingswijziging: Nee

Onderwerp:

Uitvraag De Nieuwe Doelen

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1) Over te gaan tot het organiseren van een uitvraag, voor een gebruiker die De Nieuwe Doelen gaat exploiteren, binnen de volgende processtappen:
   a. Openstellen van de inschrijving;
   b. Beoordeling van de inschrijving;
   c. Voeren van een dialoog met uit de inschrijving naar voren gekomen partijen;
   d. Verwerken van de resultaten van de dialoog in een advies voor het college;
   e. Voorleggen van de resultaten van de dialoog in een voorstel voor de raad.
2) De volgende minimumeisen[1] vast te stellen en als kader voor de uitvraag te hanteren:
   a. Een toekomstige exploitant dient – afhankelijk van de voorgestelde mix van activiteiten – een nader te bepalen huur te betalen[2].
   b. Een toekomstige exploitant dient de reguliere gebruikerskosten (zoals energiekosten, schoonmaak, reguliere kosten van gebruikersonderhoud) te betalen uit de exploitatie.
   c. Een toekomstige exploitant dient activiteiten en evenementen met horecavoorzieningen te organiseren binnen de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan.
   d. Een toekomstige exploitant dient in de exploitatie te borgen dat De Nieuwe Doelen een openbare, publiektoegankelijke en sociaal-culturele voorziening blijft.
   e. Een toekomstige exploitant dient 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.
3) Kennis te nemen van de uitkomsten van de nulmeting van gebouw De Nieuwe Doelen, middels bijlage 2 *Leeswijzer 0-meting*, bijlage 3 *Tekstrapport 0-meting* en bijlage 4 *Financieel overzicht 0-meting*.

Aanleiding:

Gorinchem is van oudsher een stad van cultuurmakers en biedt door haar centrale ligging een regionaal scala aan culturele activiteiten. De Nieuwe Doelen, die in 1961 op de huidige locatie haar deuren opende, heeft als theater met groot podium de afgelopen decennia een belangrijk onderdeel uitgemaakt van het aanbod. Doordat bedrijven en inwoners symbolisch stenen konden kopen voor de bouw van het pand, was de betrokkenheid bij het theater groot. Menig landelijke theatermaker heeft er opgetreden, maar ook lokale initiatieven vonden hier hun podium.

[1] Naast minimumeisen zijn er ook kansen geformuleerd. Deze worden benoemd in bijlage 1 *Beschrijving van een nader uit te werken bidbook*.

[2] In de meerjarenbegroting is een huurderving voor Haarstraat 64 ingeboekt. Op basis van de strekking van de toekomstplannen moet worden bekeken of het wenselijk en fiscaal is toegestaan om het pand (gedeeltelijk) vrij van huur beschikbaar te stellen, of dat er mogelijkheden zijn om via een andere route een tegemoetkoming in de kosten te bieden.

De Nieuwe Doelen bleef door de jaren heen niet zonder financiële zorgen. In 2013 zijn noodzakelijke maar ingrijpende gemeentelijke bezuinigingen vastgesteld die hun weerslag hadden op de mogelijkheden om een door de gemeente gesubsidieerd theateraanbod te verzorgen. Met het vaststellen van de cultuurvisie in 2019 heeft u een inhoudelijk en financieel kader vastgesteld voor het cultuurbeleid, inclusief een specifiek budget én opdracht voor De Nieuwe Doelen.

Met het vaststellen van de cultuurvisie heeft u opdracht gegeven om een uitvraag te organiseren, zodat er inzicht ontstaat in het draagvlak voor én de toekomstbestendigheid van plannen om tot een nieuwe exploitatie te komen. De uitkomst van de uitvraag moet leiden tot een raadsvoorstel, zodat er op basis van een exploitatieplan een go/no-go moment ontstaat voordat al dan niet tot renovatie van De Nieuwe Doelen wordt overgegaan.

Het afgelopen half jaar hebben wij met u een constructief proces doorlopen, door in diverse klankbordgroep bijeenkomsten stil te staan bij het voorbereiden van de uitvraag. Zaken als de inrichting van het proces, de signalen uit het culturele veld, de te hanteren uitgangspunten en timing zijn aan de orde geweest.

Hoewel COVID-19 onmiskenbaar een effect heeft op de culturele sector, is het college van mening dat het juist nu een goed moment is een brede uitvraag te doen. De crisis biedt ook ruimte voor nieuwe initiatieven, creatieve oplossingen of samenwerkingsverbanden, zoals bijvoorbeeld is gebleken bij de tijdelijke openstelling van De Nieuwe Doelen. Ook zijn sommige investeerders zich juist nu aan het beraden op de periode na corona.

Het belangrijkste argument om de uitvraag in werking te zetten, is echter dat er maar één manier is om erachter te komen hoe potentiële gebruikers en investeerders aankijken tegen De Nieuwe Doelen: door met hen in gesprek te gaan. Daarom worden in dit voorstel het moment van de uitvraag, de te hanteren minimumeisen en de aan de markt mee te geven kansen aan u voorgelegd. Daarnaast worden ter kennisgeving de uitkomsten van de nulmeting op het gebouw met u gedeeld.

Beoogd effect:

- Wij willen dat Gorinchem met, voor en door cultuur een aantrekkelijke stad is en blijft voor zowel inwoners als bezoekers. Met een uitvraag voor De Nieuwe Doelen wordt ingezet op het faciliteren van een groot podium binnen de lokale sociale en culturele infrastructuur en het versterken van het totale aanbod .
- Wij willen met een uitvraag duidelijkheid verschaffen over de toekomst van de podiumvoorzieningen in Gorinchem. De eerste stap om daartoe te komen is het vinden en aan het proces verbinden van een nieuwe exploitant.
- Wij streven naar een duurzame exploitatie voor De Nieuwe Doelen. Door het vooraf helder formuleren van de criteria op basis waarvan een nieuwe exploitant wordt beoordeeld, is de kans groter dat geïnteresseerde partijen zich committeren en er volledige plannen worden ingediend.

Argumenten:

1) Het overgaan tot de uitvraag
    a. Na het vaststellen van de cultuurvisie en de door u aan het college meegegeven raadsopdracht, zijn de voorbereidingen voor een uitvraag getroffen. Het proces is opgetekend, en de randvoorwaarden zijn helder.
    b. Partijen met interesse in de toekomst van een groot podium hebben behoefte aan duidelijkheid. Een aantal partijen heeft de afgelopen jaren al kenbaar gemaakt ideeën te hebben over de toekomstige invulling van De Nieuwe Doelen, en zijn sindsdien in afwachting van het moment dat de uitvraag in werking wordt gesteld.
    c. Het in werking stellen van de uitvraag biedt een positief en stimulerend signaal om voorbij de

huidige coronacrisis te kijken, en op zoek te gaan naar nieuwe initiatieven en invalshoeken voor de toekomstige invulling van De Nieuwe Doelen.

d. Het doen van een uitvraag en het aangaan van het gesprek met geïnteresseerde partijen zorgt voor inzicht in het draagvlak en de draagkracht voor toekomstplannen.

2) Het hanteren van minimumeisen als kader voor de uitvraag
   a. Door het hanteren van minimumeisen is voor geïnteresseerde partijen helder wat de gemeente tenminste van een nieuwe exploitant verwacht en waarop een inschrijving beoordeeld zal worden.
   b. Door het hanteren van minimumeisen kunnen criteria worden gesteld aan de inschrijvers, waardoor geïnteresseerde partijen objectief met elkaar vergeleken kunnen worden.

3) Uitkomsten van de 0-meting
   a. Hoewel de renovatie van De Nieuwe Doelen aan Haarstraat 64 pas in een later stadium aan de orde komt, geeft een 0-meting op dit moment al inzicht in de te verwachten werkzaamheden en bijbehorende kosten.

Risico's:

- Door COVID-19 is het mogelijk dat partijen zich terughoudend opstellen ten opzichte van een inschrijving, omdat hun uitgangspositie of toekomstperspectief minder zeker is geworden;
- Na sluiting van de inschrijftermijn en/of het doorlopen van het proces van de uitvraag, kan pas worden beoordeeld of er sprake is van voldoende en/of kwalitatief goede initiatieven;
- Hoewel met het doen van de uitvraag het signaal wordt afgegeven dat de gemeente voornemens is in De Nieuwe Doelen te investeren, moeten er nog meerdere stappen worden doorlopen voordat een nieuwe situatie gerealiseerd kan worden. Een onzeker tijdspad vraagt een grote spanningsboog van mogelijk geïnteresseerde partijen, en vergroot het afbreukrisico;
- Na het opstarten van de uitvraag vindt het volgende moment van besluitvorming door de raad plaats, wanneer naar aanleiding van de uitkomst van de dialoog een voorstel aan u wordt voorgelegd. Bij een positief resultaat van de dialoogrondes zal dit voorstel ingaan op het op basis van de beste inschrijving opstarten van de projectfase aangaande de renovatie. Het is vanzelfsprekend niet mogelijk om geïnteresseerde partijen op voorhand garanties te geven. Vanuit een fatsoensnorm mag echter wel worden verwacht dat de intentie is om met de beste inschrijver – met een plan dat voldoet aan de minimumeisen – de volgende fase van het project in te gaan;
- Het (nog) niet doen van de uitvraag kan leiden tot het afhaken van mogelijke geïnteresseerde partijen, omdat zij het vertrouwen in het proces kwijtraken.

Financiën:

Het opnemen van een nader te bepalen huur in de minimumeisen

Bij de uitvraag is als minimumeis meegegeven dat er door de nieuwe gebruiker die De Nieuwe Doelen gaat exploiteren huur moet worden betaald voor het pand. De hoogte van deze huur is vooraf nog niet vastgesteld, omdat de gebouwhuur mede afhangt van het beoogde concept en de investeringen die moeten worden gedaan. Het vastgoedbeleid biedt hiervoor goede richtlijnen, bijvoorbeeld dat huur marktconform en tenminste kostprijsdekkend dient te zijn. Met marktconform wordt in dit kader bedoeld dat de gebouwhuur moet aansluiten op de activiteiten die voortkomen uit de ingediende plannen. Voor commerciële activiteiten binnen zo'n plan, zoals horeca, moet een ander huurtarief gelden dan voor de vierkante meters waarop sociaal-culturele programmering plaatsvindt. Met het hanteren van een marktconforme huur afgestemd op de totale mix van activiteiten voldoet de gemeente aan de Wet Markt en Overheid en wordt een gelijk speelveld geboden ten opzichte van andere horecaondernemers. Het beoogde gebruik beïnvloedt niet alleen de hoogte van de huur maar in grote mate ook welk deel van de renovatiekosten de gemeente exclusief BTW kan doen. Dit fiscale aspect wordt betrokken bij de beoordeling van de plannen en eventuele

contractvorming.

Op dit moment is de huur van De Nieuwe Doelen in de cultuurbegroting ingeboekt als inkomstenderving. Indien er in de toekomst wel huur wordt geïnd voor De Nieuwe Doelen leidt dit tot toename van de gemeentelijke inkomsten voor cultuur. Dit budget kan worden ingezet om subsidie te verstrekken aan de nieuwe gebruiker.

Uit de dialoog kan tevens naar voren komen dat een nieuwe gebruiker voor het exploiteren van De Nieuwe Doelen een voorkeur heeft voor het aankopen van het pand. In dat geval zal in samenspraak met de afdeling vastgoed en juridische zaken het voorstel op een daarvoor passende manier worden uitgewerkt, waarbij tevens aandacht zal zijn voor inhoudelijke afspraken over gebruik van het pand.

Projectkosten
Voor deze eerste fase van de raadsopdracht, het zoeken van een exploitant, is binnen de cultuurbegroting voorzien in een projectbudget ad € 160.000. Op dit moment is de helft van dit budget beschikbaar voor het opstarten en doorlopen van het proces rondom de uitvraag. Het budget wordt aangewend voor het inhuren van specifieke expertise op het gebied van de uitvraag, en eventuele onderzoeken naar de (on)mogelijkheden van toekomstige plannen.
Naast dit budget wordt capaciteit ingezet uit de formatie voor cultuur. In 2020 is er extra capaciteit aan het team toegevoegd om o.a. het project van De Nieuwe Doelen op te kunnen pakken.

Voor fase 2 van de raadsopdracht, waarbij in afwachting van het aantrekken van een exploitant naar de renovatie en verbouwing van Haarstraat 64 kan worden gekeken, is in juni 2019 door het college een renovatiebudget ad € 7 miljoen vastgesteld. Op basis van de uitkomst van de uitvraag zullen wij in de volgende fase bij u terugkomen met een voorstel voor het vrijgeven van een verbouwingskrediet.

Participatie:

Voor de totstandkoming van de cultuurvisie, waar de toekomst van De Nieuwe Doelen een belangrijk onderdeel van uitmaakt, is een intensief traject doorlopen met het culturele veld en de raad. Op basis van de cultuurvisie en de daaruit volgende raadsopdracht voor De Nieuwe Doelen, is bovendien een traject voortgekomen waarbij gebruik is gemaakt van een klankbordgroep met raadsleden. Met de leden van de klankbordgroep is tijdens een drietal bijeenkomsten stilgestaan bij de inrichting van het proces, de signalen uit het culturele veld, de te hanteren uitgangspunten en de timing met betrekking tot een uitvraag.

Voor het proces van de uitvraag wordt beoogd te werken met een dialoog. Deze aanpak voorziet in het voeren van gesprekken met geïnteresseerde partijen, waarbij zij hun eerste planvorming kunnen toelichten en kunnen reflecteren op de vraag van de gemeente. Bovendien biedt een dialoog ruimte om – waar nodig en wenselijk – verschillende initiatieven aan elkaar te verbinden. Door op deze manier open het gesprek te voeren, worden de geïnteresseerde partijen zo optimaal mogelijk betrokken bij de totstandkoming van een exploitatieplan.

Communicatie:

- In een persbericht en via social media zal breed bekendheid worden gegeven aan de op komst zijnde uitvraag. Tevens zal er gebruik worden gemaakt van provinciale en landelijke platforms en vakbladen van bijvoorbeeld Het Kunstgebouw en Cultuur.org.
- Voor partijen die geïnteresseerd zijn in deelname aan de uitvraag, wordt momenteel een informatiepakket samengesteld dat wordt uitgewerkt tot een bidbook. De informatie voorziet in uitleg over de context, de eisen en kansen, en het proces rondom de uitvraag. Een globale beschrijving is opgenomen in bijlage 1 *Beschrijving van een nader uit te werken bidbook*.
- Via de website van gemeente Gorinchem wordt een inschrijfpagina aangemaakt, waar tevens de

hiervoor beschreven informatie te vinden is.
- Partijen die eerder hun interesse in het indienen van een toekomstplan voor De Nieuwe Doelen kenbaar hebben gemaakt, zullen actief worden geïnformeerd over de uitvraag.

Duurzaamheid:

Rondom het project van De Nieuwe Doelen streven we op twee gebieden duurzaamheid na. Allereerst wordt met de eisen en kansen van de uitvraag voorgesorteerd op maatschappelijke duurzaamheid, door het theater met en sociaal-culturele programmering voor een brede groep gebruikers en publiek open te stellen.

Daarnaast wordt in de tweede fase van het project ingezet op een renovatie en verbouwing. Door te kijken naar hergebruik van bestaand vastgoed wordt duurzaam omgegaan met het gebruik van faciliteiten in de stad. Bovendien is het streven om een zo hoog mogelijk energielabel te halen, waardoor qua energie een grote sprong voorwaarts zal worden gemaakt. In de bijlage vindt u in de samenvatting van de nulmeting wat dit betekent voor de werkzaamheden.

Vervolgproces:

A. Na het vaststellen van de uitgangspunten voor de uitvraag, zal deze in werking worden gezet. Dit betekent:

- Het uitwerken van een bidbook waarin geïnteresseerde partijen de benodigde informatie kunnen vinden. Een globale beschrijving is opgenomen in bijlage 1 *Beschrijving van een nader uit te werken bidbook*. Naar verwachting zal de uitwerking 2 tot 4 weken in beslag nemen;
- Kenbaar maken van de mogelijkheid tot inschrijven, waarbij geïnteresseerden tot 4 weken na publicatie van de uitvraag de tijd krijgen om hun interesse kenbaar te maken;
- Eerste beoordeling van de inschrijving;
- Start van de dialoog met inschrijvingen die voldoen aan de minimumeisen.

B. N.a.v. de uitkomst van de dialoog wordt ten behoeve van het college een advies uitgewerkt over:

- Het nader uitwerken van het meest kansrijke initiatief;
- Het opstarten van de vervolgfase, waarin de renovatieplannen verder worden uitgewerkt.

C. Na besluitvorming door het college wordt het resultaat van de uitvraag in een raadsvoorstel voorgelegd aan de raad.

NB: Gedurende het traject zullen wij u in een bijeenkomst met de klankbordgroep informeren over de voortgang van de uitvraag, de resultaten van de gevoerde gesprekken en het eerste beeld dat dit oplevert.

Bijlagen:

1. Beschrijving van een nader uit te werken bidbook
2. Leeswijzer 0-meting
3. Tekstrapport 0-meting
4. Financieel overzicht 0-meting

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 25 januari 2021 D-722740

Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1) Over te gaan tot het organiseren van een uitvraag, voor een gebruiker die De Nieuwe Doelen gaat exploiteren, binnen de volgende processtappen:
    a. Openstellen van de inschrijving;
    b. Beoordeling van de inschrijving;
    c. Voeren van een dialoog met uit de inschrijving naar voren gekomen partijen;
    d. Verwerken van de resultaten van de dialoog in een advies voor het college;
    e. Voorleggen van de resultaten van de dialoog in een voorstel voor de raad.

2) De volgende minimumeisen vast te stellen en als kader voor de uitvraag te hanteren:
    a. Een toekomstige exploitant dient – afhankelijk van de voorgestelde mix van activiteiten – een nader te bepalen huur te betalen.
    b. Een toekomstige exploitant dient de reguliere gebruikerskosten (zoals energiekosten, schoonmaak, reguliere kosten van gebruikersonderhoud) te betalen uit de exploitatie.
    c. Een toekomstige exploitant dient activiteiten en evenementen met horecavoorzieningen te organiseren binnen de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan.
    d. Een toekomstige exploitant dient in de exploitatie te borgen dat De Nieuwe Doelen een openbare, publiektoegankelijke en sociaal-culturele voorziening blijft.
    e. Een toekomstige exploitant dient 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.
3) Kennis te nemen van de uitkomsten van de nulmeting van gebouw De Nieuwe Doelen, middels bijlage 2 *Leeswijzer 0-meting*, bijlage 3 *Tekstrapport 0-meting* en bijlage 4 *Financieel overzicht 0-meting*.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 18 februari 2021

Griffier, Voorzitter,