Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : S.A.C. Mandemakers
Zaakdossiernummer : **zk17.02964**
Documentnummer : **2022.19402**

Onderwerp	:	**Raadsvoorstel over investeringen die benodigd zijn "de harde knip" toe te passen bij Het Klavier**
Beleidsprogramma	:	8. VHROSV

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding
BBbv is de uitdaging aangegaan om het Klavier onderdeel te maken van het Bruisend Dorpshart in Kaatsheuvel. Daarmee zijn zij een belangrijke partner voor de gemeente en binnen het Klavier. In de afgelopen jaren hebben we steeds gezien dat het gekozen construct een belemmering vormde voor een goede samenwerking binnen het gebouw. Op diverse manieren hebben we geprobeerd het construct aan te passen om tot een werkbare situatie te komen. Nu 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. Alleen dan is het mogelijk een lange en gezonde samenwerking voort te zetten.

De voorbereidende besprekingen met BBbv zijn hoofdzakelijk bedrijfsmatig van aard geweest; hoe kan de gemeente optimaal gebruik maken van het Klavier voor zowel het gemeentelijk apparaat, als de verenigingen in het gebouw? En hoe kan BBbv financieel gezond de exploitatie vormgeven en voldoen aan de (financiële) verplichtingen richting de gemeente? Als de benodigde randvoorwaarden daarvoor zijn ingevuld, is er ruimte om de culturele/maatschappelijk functie verder uit te bouwen.

Van belang is dat Het Klavier de multifunctionele functie behoud. Op dit moment maken zes partijen, naast BBbv en de gemeente, structureel gebruik van het pand. Zij kunnen de komende periode ongewijzigd gebruik maken van het Klavier. Ook incidenteel huren blijft mogelijk. In de loop van 2023 zullen er gesprekken gevoerd worden om de wensen, behoeften en mogelijkheden richting de toekomst te bespreken. Ook hierbij blijft de insteek om alle gebruikers voor de toekomst te behouden, omdat we met elkaar Gemeenschapshuis “Het Klavier” vormgeven.

De gebruikers zijn inmiddels op de hoogte gebracht per brief. Tevens is er al afzonderlijk contact geweest met de Harmonie en KBO.
Om met wederzijdse goedkeuring tot ontbinding van de huidige overeenkomst te komen en een nieuwe constructie vorm te geven, zijn er de afgelopen maanden diverse overleggen geweest tussen gemeente en BBbv. In gezamenlijkheid zijn knelpunten besproken en de wensen en behoeften van zowel BBbv als de gemeente in kaart gebracht.

Op 29 juli 2022 hebben gemeente en BBbv een beëindigingsovereenkomst gesloten. Met deze overeenkomst is er ruimte om de taken veel eenvoudiger, en daarmee duidelijker, te verdelen.
Op basis van de gesprekken en extern onderzoek is gebleken dat het zelfstandig verhuurbaar maken van de brasserie gepaard gaat met gebouwgebonden aanpassingen en dus een investering. De gemeente is, als eigenaar en verhuurder van het pand, de geëigende partij om de kosten te dragen. Uw raad wordt gevraagd hierover te besluiten.

In de beëindigingsovereenkomst is opgenomen dat BBbv blijft exploiteren onder de huidige prestatie- en dienstverleningsovereenkomst tot aan het moment dat de benodigde investeringen uitgevoerd zijn. Een positief besluit van de gemeenteraad is als ontbindende voorwaarde opgenomen in de beëindigingsovereenkomst.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. Een krediet van €352.250 beschikbaar te stellen voor de noodzakelijk gebouwgebonden aanpassingen in Het Klavier.

Beoogd effect

Te komen tot een zelfstandig commerciële verhuurbare eenheid om deze afzonderlijk van het culturele gedeelte van Het Klavier te kunnen laten exploiteren.

Argumenten

1.1 Om de brasserie zelfstandig te kunnen verhuren en laten exploiteren zijn aanpassingen nodig.
Binnen het programma Bruisend Dorpshart werd de koppeling van het horeca en culturele gedeelte als onlosmakelijk aan elkaar verbonden gezien met de intentie om het huidige Dorpshart bruisend te laten worden. De afgelopen jaren heeft aangetoond dat het voor BBbv – onder de voorwaarden opgenomen in de huidige huur- en exploitatieovereenkomst – financieel niet haalbaar is. Daarom is een harde knip voor beide partijen wenselijk. Om de harde knip te realiseren dienen aan het gebouw aanpassingen te worden doorgevoerd. Zonder deze gebouwgebonden aanpassingen is de huidige exploitatie niet toekomstbestendig. Het horecagedeelte kan dan als een zelfstandige verhuurbare eenheid aan de huidige of een derde exploitant te worden verhuurd.

1.2 De volgende aanpassingen zullen worden gerealiseerd.

- Een toiletgroep plaatsen in de brasserie;
  Om daadwerkelijk de harde knip door te kunnen zetten (en dus een zelfstandige eenheid te creëren) is een eigen toiletruimte nodig voor de brasserie.
- Aanpassingen inbraakalarm/ brandmeld, CCTV (camerasysteem)/GBS (gebouw beheer) systeem;
  Hiermee kan de huidige of een derde exploitant het alarm alleen voor de brasserie in- en uitschakelen.
- Aanbrengen meter gas/ water en licht bij de brasserie;
  Bij het doorvoeren van “de harde knip” wordt de huidige of een derde exploitant een commerciële horecaexploitatie. Wanneer de brasserie op commerciële wijze geëxploiteerd wordt is het vanuit de gemeente niet meer mogelijk om zowel de huurprijs als de servicekosten te maximeren. De daadwerkelijke prijs en de werkelijke verbruikte gebouwgebonden kosten zullen in rekening worden gebracht aan de exploitant. Elke vorm van afgrenzing dient gewogen te worden in het kader van geoorloofde/ongeoorloofd staatssteun.
- Aanpassingen en mogelijkheid tot afkoppeling gasleiding: aanpassen gasleiding en afkoppelen gas aansluiting keuken;
  Het is wettelijk nog niet verplicht om gasloos te gaan, echter fungeert een gemeentelijk gebouw wel als voorbeeldfunctie.
  In de commerciële huurovereenkomst met de huidige of een derde exploitant zal een clausule opgenomen worden dat wanneer apparatuur in de brasserie vervangen moet worden, dit gasloos vervangen dient te worden (denk dan van een gasfornuis naar een elektrisch fornuis).
- Geluidswerende beglazing (RW37db) plaatsen in de brasserie en een “geluidswerende” sluis plaatsen aan de binnenzijde van de brasserie;
  Het onderzoek wijst uit dat de grenzen van geluid worden overschreden na 23:00uur met een

tekort van 8 dB(A) ten gebruiken in de vorm van brasserie (eetgelegenheid) en bij bijzondere activiteiten (partij/ band/ livemuziek) een isolatietekort van 13-23 dB(A).

Het horecagedeelte van Klavier is opgezet met de intentie om een Bruisend Dorpshart te creëren. Bijzonder Bruisend B.V. benadrukt dat zij ook de brasserie Bij Anton bruisend willen hebben/houden door middel van feestjes/ partijen/ live bandjes etc.. BBbv wil het bruisend houden. Om overlast voor omwonenden te minimaliseren is een aanpassing in beglazing en een sluis noodzakelijk.

1.3 De investering zorgt ervoor dat het beheer van Het Klavier eenvoudiger wordt.
Door de bovengenoemde gevraagde investeringen toe te passen wordt van het commerciële gedeelte een zelfstandige verhuurbare eenheid gemaakt waarover de exploitant de volledige zeggenschap heeft.

BBbv beheert buiten de werktijden van de gemeente het gebouw. Dit komt bij de Harde Knip te vervallen waardoor de gemeente het beheer van de overige te onderscheiden ruimte(n) terug krijgt.:

- De (vergader) ruimtes komen terug naar de gemeente, dit betekent dat de gemeente ook het beheer van de ruimtes gaat uitvoeren. Denk hierbij aan het verhuren van ruimtes aan verenigingen/ gebruikers. Dit zal gaan middels een (al bestaand) reserveringssysteem voor verenigingen/ gebruikers;
- Schoonmaak in avond en weekend;
- Openstelling van Het Klavier met de daarbij behorende bezetting van de receptie in de avond, weekend en feestdagen;
- Bedrijfscatering werkcafe;
- Catering tijdens vergaderingen en evenementen/ klaarzetten van (vergader) zalen.

Terwijl de gemeente de overige ruimte (in eigen beheer) heeft kan de gemeente het door haar gewenste cultuurbeleid wordt uitgewerkt, waardoor we in de toekomst de exploitatie van het culturele gedeelte van Het Klavier onder de juiste voorwaarden aanbesteden of zelf ter hand nemen.

1.4 Met de gebouwgebonden aanpassingen ontstaat een werkbaar onderscheid tussen het commerciële en het culturele/maatschappelijke gedeelte van Het Klavier.
Met deze gebouwgebonden aanpassingen heeft de gemeente de regie over het culturele/maatschappelijke deel en de eigen kantoor- en vergaderruimtes in Het Klavier en is directe ‘gastheer’ voor alle verenigingen en partijen die gebruik willen maken van het pand. BBbv beheert het commerciële gedeelte van Het Klavier.

Kanttekeningen
1.1 De open doorgang tussen brasserie en publieke ruimtes wordt afgesloten
De toepassing van de harde knip gaat (gedeeltelijke) ten koste van het huidige open karakter tussen de verschillende functies in het gebouw. De glazen wand van de publieksruimte naar de brasserie zal voornamelijk gesloten zijn. In overleg tussen gemeente en BBbv kan het mogelijk gemaakt worden om de glazen wand te openen.

1.2 Door inflatie zijn de kosten onzeker
De kostenraming (zie onderdeel financiën) blijft een schatting. In deze schatting is zoveel mogelijk rekening gehouden met toekomstige inflatie/ indexering in de kostenraming, echter geeft dit nog geen volledige garantie dat de kosten voor de gebouwgebonden aanpassingen hoger zullen uitvallen.

1.3 De kosten van de gebouwgebonden aanpassingen komen voor rekening van de gemeente
De investeringen komen voor rekening van de gemeente, als eigenaar van het gebouw, doordat deze benodigd zijn om de brasserie commercieel te kunnen verhuren. In de huurwaardetaxatie is gerekend met een zelfstandig verhuurbare eenheid. De noodzakelijke gebouwgebonden aanpassingen zorgen

ervoor dat de kapitaallasten van Het Klavier stijgen. In het overzicht (zie paragraaf financiën) zijn kapitaallasten opgenomen op basis van alle gebouwgebonden aanpassingen die nodig zijn om “de harde knip” te realiseren.

1.4 De getekende beëindigingsovereenkomst komt te vervallen wanneer het investeringskrediet niet vrijgegeven wordt
Bij geen akkoord voor de investeringen komt de huidige (getekende) beëindigingsovereenkomst te vervallen en loopt de huidige – niet toekomstbestendige – huur- en exploitatieovereenkomst onverkort door. De beoogde uitkomsten van de harde knip komen dan ook te vervallen.

Financieel

Investeringen
In relatie tot de verschillende voorstellen het benodigd investeringsbedrag en jaarlijkse kapitaallasten (moet voorgelegd worden aan de gemeenteraad ter besluitvorming)

Werkzaamheden voor sanitaire ruimte voor in het restaurant	€180.000
Aanpassingen inbraakalarm/ brandmeld, CCTV/GBS systeem	€. 39.500
Aanbrengen meter gas/water/licht bij de brasserie	€. 15.600
Aanpassing gasleiding	€. 20.150
Afkoppelen gas aansluiting keuken	€. 13.500
Aanpassing buitengevel t.b.v. geluidsoverlast	€. 45.000
Sluis inpandig	€ 38.500
Totale investeringskosten	€352.250

Raming financiële effecten gemeentebegroting

Lasten	
Kapitaallasten jaarlijks	€19.374
Rente	€ 5.284
Extra schoonmaakkosten ten behoeve van weekend en avond	€ 8.000
	€32.658
Baten	
Hogere huur BBbv	€20.000
Inschatting huuropbrengsten maatschappelijk gedeelte	€20.000
Lagere servicekosten BBbv	-€30.000
	€10.000
Totaal extra last voor gemeentebegroting op jaarbasis	**€22.658**

De kosten benoemd in raming financiële effecten gemeentebegroting zijn opgenomen in de meerjarenbegroting 2023-2026.

Risico
De insteek is om de exploitatie van het werkcafe te continueren door de huidige exploitant. Als blijkt dat dit niet haalbaar is zal er naar een alternatief gekeken worden en kan dit mogelijk extra kosten met zich meebrengen.

Voortgang

1. Na een akkoord van de raad zal conform het inkoopbeleid een strategie uitgezet worden om de gebouwgebonden aanpassingen als een werk te laten uitvoeren;
2. Een nieuwe (commerciële) huurovereenkomst zal opgesteld worden met BBbv en afgesloten worden zodra de zelfstandig verhuurbare eenheid gecreëerd is;
3. Een tijdelijke overeenkomst sluiten om het maatschappelijke/ culturele gedeelte doorgang te laten behouden;
4. Uitwerken van de randvoorwaarden in een cultuurbeleid/ paragraaf, waaronder we in de toekomst de Theaterzaal op de markt kunnen aanbesteden.

Communicatie

De gemeente heeft inmiddels contact opgenomen met de gebruikers. De gebruikers zullen op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen. In 2023 zullen er gesprekken gevoerd worden over wensen en behoeften van alle partijen met oog op de toekomst. De insteek is dat er voor hen geen grote veranderingen plaatsvinden en dat zij geen hinder ondervinden van deze overgang.

Bijlagen

- 2022.20423 Kostenraming Heijmans
- 2022.22319 Bericht aan gebruikers

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 november 2022, nummer. 2022.18323

b e s l u i t :

1. Een krediet van €352.250 beschikbaar te stellen voor de noodzakelijk gebouwgebonden aanpassingen in Het Klavier.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 15 december 2022.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,