gemeente
Barneveld

Memo

Datum:
4 oktober 2011

Onderwerp: Midden Nederland Hallen / vouchermodel

Ter attentie van: Gemeenteraad

Afzender: College van B&W

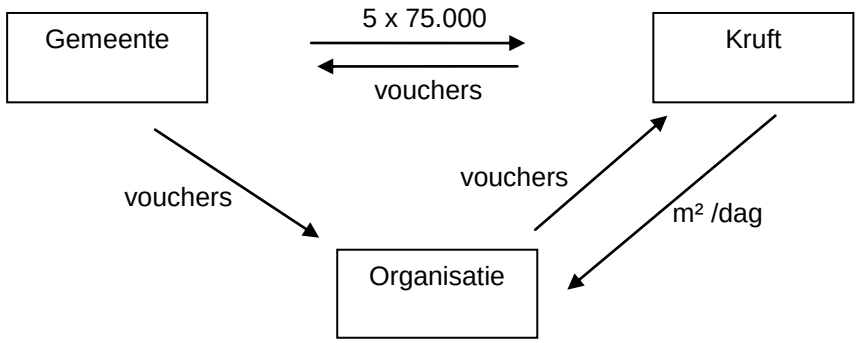
Inleiding
In de raadsvergadering van 15 december 2009 heeft de raad de koopovereenkomst behandeld tussen Timo Kruft Beheer BV en de gemeente Barneveld inzake de verkoop van een perceel grond ten bate van de realisatie van de Midden Nederland Hallen. Het betreft agendapunt XI-6, voorstel nummer 09-91.

Tijdens deze vergadering is van Pro'98 een amendement aangenomen, woordelijk luidend:*"De raad van de gemeente Barneveld spreekt als wens uit dat het college van B&W de bijdrage van 5 x EUR 75.000 via een vouchersysteem rechtstreeks aan lokale maatschappelijk gewaardeerde Markthalactiviteiten doet toekomen. Niet gebruikte vouchers kunnen door het college worden gebruikt voor andere (nieuwe) lokale maatschappelijk gewaardeerde activiteiten."*
Ter toelichting wordt aangevoerd:*"Op deze wijze kan de gemeente controleren dat de bijdrage van 5 x EUR 75.000 ook daadwerkelijk ten gunste komt aan de lokale maatschappelijk gewaardeerde activiteiten. Mocht één van de activiteiten structureel dan wel incidenteel geen doorgang kunnen vinden, dan kan de gemeente de voor deze activiteit bestemde voucher(s) inzetten voor een ander (nieuw) Barnevelds evenement, zodat de overeengekomen capaciteit in de evenementenhal op hetzelfde niveau blijft als de capaciteit verbonden aan Bijlage 12 van de uitnodiging tot inschrijving."*

Het amendement richt zich tegen artikel 11 lid 2 van het koopcontract, dat als volgt luidt:
"Aan het verkochte is een exploitatiebijdrage van de gemeente Barneveld groot vijfenzeventigduizend euro (€ 75.000,-) per jaar, gedurende een periode van vijf jaar verbonden, door Koper ten gunste te brengen aan het exploitatienadeel dat ontstaat ten gevolge van de verplichting de huidige markthalactiviteiten over te nemen tegen de vereiste tarieven. Deze exploitatiebijdrage zal door de gemeente Barneveld steeds op 1 juli van het betreffende jaar worden verstrekt."

Onderwerp memo
In de afgelopen periode zijn diverse gesprekken gevoerd tussen ons college en de initiatiefnemer van de Midden Nederland Hallen, om tot een werkbaar model te komen dat in lijn ligt van zowel de UTI en de koopovereenkomst d.d. 6 oktober 2009 als de wens van de raad. In dit memo treft u de uitwerking aan van het vouchermodel zoals dat beide partijen voor ogen staat.

Principe van het vouchermodel
Voor een vouchersysteem is een eenvoudig model denkbaar. Dat ziet er als volgt uit en vertoont sterke overeenkomsten met het systeem dat voor het Schaffelaartheater wordt gebruikt:



In dit model koopt de gemeente gedurende vijf jaar elk jaar voor € 75.000 een X-aantal vouchers van Timo Kruft Beheer BV. De vouchers vertegenwoordigen een waarde per stuk (vergelijk een boekenbon) en de gemeente verstrekt deze vouchers aan de organisaties die van de nieuwe markthal gebruik maken (primair de instanties die zijn opgenomen in bijlage 12 van de Uitnodiging tot Inschrijving). De organisaties kunnen de vouchers bij Kruft inwisselen voor huur van de hal.
Bij inlevering van een voucher krijgen de organisatoren van de markthalactiviteiten een korting op het te betalen tarief voor de hal (overeenkomstig de waarde van het voucher). Een voucher zal echter niet het hele verschil tussen het *huidige* tarief en het aan de verhuurder te betalen tarief afdekken. De instellingen zullen een deel van het verschil zelf dienen te bekostigen, waardoor reeds in de eerste vijf jaar de daghuur die zij zelf moeten betalen aanzienlijk hoger zal zijn dan zij tot nog toe gewend zijn.

Voor Timo Kruft Beheer BV vormt de door de gemeente uitbetaalde waarde van vouchers een compensatie voor het exploitatienadeel dat hij ervaart bij verhuur aan de markthalactiviteiten. De opbrengsten uit verhuur liggen immers vast (door huurder zelf te betalen tarief).
De waarde van de vouchers die daar bovenop komt zal echter ontoereikend zijn om het werkelijke exploitatienadeel van Timo Kruft Beheer b.v. in zijn geheel te dekken. Het werkelijke markttarief, het commerciële tarief per m2, van Timo Kruft Beheer b.v. ligt namelijk beduidend boven zijn opbrengst per m2 uit het door de huurders zelf te betalen tarief en vouchermodel. Overigens blijkt uit een benchmark die de initiatiefnemer bij zijn inschrijving heeft geleverd dat het door hem gehanteerde commerciële tarief op een concurrerend niveau ligt.

In de UTI (ME11) is de onderstaande tabel opgenomen met minimumvoorwaarden voor maatschappelijk gebruik Evenementenhal (omschrijving volgens bijlage 9). De vouchers dienen in de in de tabel aangegeven groepen te worden besteed.

Bij het verdelen van de vouchers over de verschillende groepen wordt geput uit lijst van instellingen die genoemd worden in bijlage 12. Voor een aantal instellingen uit bijlage 12 is het echter niet aannemelijk dat zij vouchers zullen afnemen (organiseren geen activiteiten meer in de tijdelijke markthal). Het gaat om de volgende evenementen: Oude Ambachten, projectdag Hervormde kerk, Activiteitenmarkt Hervormde kerk en de plaatselijke Paardenmarkt[1].
Dat betekent dat in de categorie 'kleinschalige losse evenementenhal' geen 20 vouchers maar voorgesteld wordt 18 vouchers te kopen en te verstrekken.

Criteria	Minimumvoorwaarde

• Het Gouden Ei
  ○ scenario 2 of 3
  ○ scenario 1
	○ 1 keer per jaar vijfdaags evenement inpandig
	○ Idem faciliteren uitpandig (tent of soortgelijk)

• Gallinova
  ○ scenario 2 of 3
  ○ scenario 1
	○ 1 keer per jaar twee-daags evenement inpan-dig
	○ Idem faciliteren uitpandig (tent of soortgelijk)

• Kleindierenmarkt	• 50 x per jaar ééndaags evenement
• Kleinschalige 'losse' evenementen w.o. geraniumbeurs, autoshow, vogelmarkt, vlooienmarkt, hondententoonstelling, Pasar Malam e.a.	• 20 x per jaar

[1] Voor de plaatselijke Paardenmarkt is per 1 april 2011 de landelijke paardenmarkt in de plaats gekomen (werd voorheen in Utrecht gehouden). De organisatie van de Midden Nederland Hallen is bereid de landelijke paardenmarkt t.z.t. over te nemen. Voor de landelijke paardenmarkt geldt echter niet het vouchermodel.

Specificaties
Termijn systeem: 5 jaar.

Beschikbaar bedrag gedurende termijn: € 375.000.

Oppervlakte hal: 2.210 m².

Commercieel tarief MNH: € 2.765 per dag (€ 1,25 per m² per dag).

Zelf te betalen 'tarief' voor markthalactiviteiten:
€ 1.500,- commerciele activiteiten,
€ 750,- niet-commerciele activiteiten (UTI, bijlage 12) per dag.

Voor de Kleindierenmarkt zijn de opbrengsten per marktdag € 550,-. De gemeente treedt op als huurder en verhuurt marktkramen aan de standhouders. In de berekening is uitgegaan van een vereist commercieel 'tarief' van € 1.500 per dag. Betekent dat de gemeente als organisator 50 vouchers aan zichzelf verkoopt.

Inzet Vouchers : conform minimumtabel in UTI (bijlage 3 en bijlage 9)

Waarde van vouchers:

a. Er zijn twee soorten vouchers: voor commerciële evenementen en voor niet commerciële evenementen.
b. Er zijn 73 commerciële vouchers (waarvan 50 voor de Kleindierenmarkt) en 2 niet-commerciële vouchers (nl. voor scharrelmarkt Woord en Daad en ruilbeurs);
c. De waarde van de vouchers bedraagt:
   € 960,- voor commerciële activiteiten
   € 1.710,- voor niet-commerciële activiteiten.

   De waarde is van de vouchers is erop geënt dat de vouchers tezamen met het z*elf te betalen 'tarief' voor markthalactiviteiten* gedurende 5 jaar uitkomen op € 2.460,-.
   Commerciële activiteiten: € 1.500 + € 960 = € 2.460.
   Niet-commerciële activiteiten: € 750 + € 1.710 = € 2.460

   De totale waarde van de uit te geven vouchers bedraagt elk jaar € 75.000.

Flexibiliteit
Het vouchermodel betekent dat de instellingen die genoemd worden in bijlage 12 het recht van gebruik hebben op de Midden Nederland Hallen op maatschappelijk aanvaarbare tijden. Als onverhoopt een evenement niet door kan gaan, dan dienen redelijke partijen (gemeente en Timo Kruft Beheer b.v.) in goed overleg te beslissen over het eventueel ruilen voor een ander maatschappelijk gewaardeerde activiteit.

Per saldo
De gemeente koopt vijf jaar lang elk jaar 75 vouchers van Kruft Beheer BV ter waarde van € 75.000 per jaar (voor € 375.000 over de hele periode van vijf jaar).

Het is aan verhuurder Timo Kruft Beheer BV om met huurders contracten af te sluiten

In het achterliggende rekenblad is het model cijfermatig inzichtelijk gemaakt.

BTW
Over de kwestie van de BTW is extern fiscaal advies gevraagd. Op de verkrijging van de vouchers door de gemeente is BTW niet van toepassing. Wisselt de organisatie die de voucher van de gemeente krijgt, deze in bij Kruft om met korting ruimte te huren, dan ontvangt de organisatie van Kruft een factuur met BTW. Is de organisatie een commerciële organisatie, dan kan zij de BTW verrekenen. Is de organisatie een niet-commerciële organisatie, dan is de mogelijkheid om BTW te kunnen verrekenen afhankelijk van de mate waarin de organisatie met BTW belaste activiteiten ontplooit.

Er bestaat derhalve de kans dat een niet-commerciële organisatie een BTW-nadeel ondervindt. Het gaat niet om heel grote bedragen.

Vervolgstappen
Vervolgens het gekozen model zoals hierboven omschreven juridisch uitwerken in een allonge op de koopovereenkomst en daarna laten ondertekenen door partijen. Wij gaan er hierbij van uit dat deze allonge niet voor wensen en bedenkingen naar uw raad hoeft te worden gezonden.
Na ondertekening van de allonge door beide partijen wordt de regeling administratief uitgevoerd. Met de betaling van de exploitatiebijdrage is financieel-technisch reeds rekening gehouden, waardoor er mutatis mutandis geen effecten op de grondexploitatie of de begroting zijn.

gemeente Barneveld

Situatie markthalactiviteiten conform bijlage 9 koopovereenkomst (boeteberekening)

evenement	aantal per jaar	dagen per jaar	hoogte boete		opmerkingen / controle
Gouden Ei	1	5	30%	€ 21.000	
Gallinova	1	2	20%	€ 14.000	
Kleindierenmarkt	50	50	30%	€ 21.000	is gemeente activiteit
losse evenementen	20	20	20%	€ 14.000	
Totaal	**72**	**77**	100%	**€ 70.000**	

Situatie MNH (minimaal verplicht) op basis van circa 2.000 m2

evenement	dagen per jaar	huidig tarief	zelf te betalen 'tarief'	MNH-commercieel tarief	MNH tarief
	ME11 (tabel)		bijlage 12	opgave Kruft	
Gouden Ei	5	€ 1.000	€ 1.500	€ 2.475	€ 12.375
Gallinova	2	€ 350	€ 750	€ 2.475	€ 4.950
Kleindierenmarkt	50	n.v.t.	€ 1.500	€ 2.475	€ 123.750
losse evenementen- commercieel	16	€ 1.000	€ 1.500	€ 2.475	€ 39.600
losse evenementen- niet-commercieel	2	€ 350	€ 750	€ 2.475	€ 4.950
Totaal	**75**				**€ 185.625**

Vouchers systeem komt neer op:

evenement	aantal dagen	waarde vouchers	opbr. 'nieuw tarief'	totaal opbrengst	opbrengst vouchers
Gouden ei	5	960,00	€ 1.500	€ 2.460,00	€ 4.800
Galinova	2	1710,00	€ 750	€ 2.460,00	€ 3.420
Kleindierenmarkt	50	960,00	€ 1.500	€ 2.460,00	€ 48.000
losse evenementen- commercieel	16	960,00	€ 1.500	€ 2.460,00	€ 15.360
losse evenementen- niet-commercieel	2	1710,00	€ 750	€ 2.460,00	€ 3.420
					€ 75.000