

Notitie

Project
Plaats/datum
Behandeld door
E-mail
Doorkiesnummer

Financiële beoordeling

11304 – Cultuurhuis Blok B te Berkel
Rotterdam, 4 november 2019
de heer ir. R.M.J. Wolvekamp
rmj.wolvekamp@bbn.nl
088-2267400



Inleiding

De gemeente Lansingerland wil investeren in een duurzame samenleving met een aantrekkelijke culturele voorziening per kern. Na de opening van 't Web in Bleiswijk en de ingebruikname van de Cultuurfabriek in Bergschenhoek, ligt er nu een opgave voor een Berkels cultuurhuis. Berkel Centrum West wordt uitgebreid met onder andere woningen, winkels en horeca. In deze plannen is Blok 5 bestemd voor een vestzak-theater, zijnde een nader uit te werken plek waar men kleinschalig uit kan gaan en cultuur tot zich kan nemen. De werktitel/(voorlopige) naam voor deze voorziening is Blok B.

Blok B biedt plek aan bibliotheek, horeca, film, theater en gevarieerd cultureel activiteiten aanbod met bijzondere aandacht voor jeugd, gezinnen en ouderen. Blok B biedt ook een oplossing voor de Berkelse bibliotheekvestiging, waarvan de huidige huurovereenkomst begin 2022 afloopt. De gemeente wenst de jaarlijkse structurele lasten voor Blok B beter in beeld te krijgen voor zowel een 'private' als een 'beperkt publieke modaliteit'. In deze laatste vorm blijft eigendom bij de gemeente en exploiteert een stichting. Voorlopig is door de Raad ingestemd met een bedrag van in totaal € 650.000 (incl. reallocatie middelen).

Het raadsvoorstel dat intern binnen de gemeente in voorbereiding is dient onder andere in te gaan op:

- de keuze van de eigendomsconstructie;
- de risico's en bijbehorende beheersmaatregelen;
- de wijze waarop de gemeente de realisatie van Blok B financiert.

De gemeente heeft bbn adviseurs gevraagd te ondersteunen bij het verkrijgen van inzicht in bovenstaande punten.

Keuze eigendomsconstructie

De volgende afweging is gewenst: wordt de gemeente eigenaar of is het zinvol een marktpartij te zoeken?

In financiële zin is het daarbij van belang wat de kosten en opbrengsten zijn voor de gemeente als vastgoedeigenaar en wat zijn de kosten als van een marktpartij wordt gehuurd? In het geval van de culturele voorziening Blok B is de gemeente in de publieke variant eigenaar en subsidie verstrekker en in de private variant uitsluitend subsidieverstrekker.

Om helderheid te geven over de kosten en opbrengsten van zowel de private als publieke variant, dient eerst duidelijk te zijn wat het onderscheid is tussen de vastgoed- en gebruiksexploitatie.

Vastgoed- en gebruiksexploitatie

Bij veel gemeenten wordt tegenwoordig gesproken over het onderscheid tussen 'de stenen' en 'de activiteiten'. Onderstaand schema geeft de demarcatie die daarmee bedoeld wordt weer.

Wat valt er onder de vastgoedexploitatie en wat betreft de gebruiksexploitatie? Om dit duidelijk te maken hanteert bbn adviseurs vaak onderstaand schema:

rol	eigenaar vastgoed	gebruiker vastgoed
businesscase	vastgoedexploitatie van de gemeente of een andere eigenaar	gebruiksexploitatie van de stichting i.o.
kosten	- kosten financiering - kapitaallasten casco - onderhoud planmatig (incl. vervanging) - beheer eigendom - verzekeringen en belastingen eigendom	- kostprijsdekkende huur (kpdh) - kapitaallast inrichting - onderhoudscontracten - dagelijks onderhoud - energiekosten - schoonmaak binnen - heffingen gebruiksdeel - overige bedrijfskosten
opbrengsten	- kostprijsdekkende huur (kpdh)	- subsidie gemeente - onderverhuur - overige opbrengsten (incl. uit horeca)

De gebruiker is de op te richten beheerstichting ofwel exploitant van de voorziening, die in ieder geval de programmering van film/theater doet en daarnaast ook de verhuur van alle ruimtes voor het activiteitenaanbod van Blok B. In de publieke variant is de gemeente eigenaar/verhuurder. In zowel de publieke als de private variant stelt de gemeente subsidie beschikbaar voor de culturele activiteiten. Dit is in bovenstaande opzet weergegeven als een opbrengst voor de stichting i.o.

De huur die de gebruikers in de publieke variant aan de gemeente of een andere eigenaar betalen, dient alle kosten over de te beschouwen levensduur van Blok B te dekken. Dit is het principe van kostprijsdekkende huur (kpdh). Daarmee is de kpdh de verbindende schakel tussen de vastgoed- en gebruiksexploitatie. Hiermee worden alle eigenaarslasten over de beschouwde periode afgedekt. Dus als de huisvestingslasten in de vorm van kpdh zijn meegenomen in de businesscase waar de subsidie op gebaseerd is, kan de financiële vergelijking tussen de publieke en private variant worden gemaakt obv de noodzakelijke subsidie in de variant. Feitelijk al op de huisvestingslasten, want er is van uit te gaan dat in beide modaliteiten de overige kosten en opbrengsten in de businesscase van de gebruiker (gebruiksexploitatie) gelijk blijven.

Vergelijk van de twee varianten

Wat wordt er precies vergeleken. Onderstaand geven we beknopt de toelichting op de 2 varianten:

- A. Publiek: gemeente is eigenaar, een stichting die de programmering mf/filmzalen doet is huurder, de bibliotheek is (onder)huurder, de horeca wordt verpacht aan een ondernemer.
- B. Privaat: een private investeerder is eigenaar en met een langlopend huurcontract (ca. 30 jaar), zijn ook in deze variant zijn de stichting (die de programmering mf/filmzalen doet) en de bibliotheek (onder)huurder, de horeca wordt verpacht aan een ondernemer. De gemeente treedt op als hoofdhuurder of staat garant voor de huurders. Een dergelijke constructie is alleen denkbaar met een langlopende huurovereenkomst, omdat het hier geen marktconform vastgoed betreft (incourant; er is geen vastgoedmarkt voor cultuurhuizen).

Gelijk in beide gevallen:

- Stichting en bibliotheek zijn huurders
- Horeca is verpacht aan een private horecaondernemer

Verskil betreft het eigendom: bij de gemeente (publiek) of bij een externe partij (privaat)

Hoe is het vergelijk te maken? Het vergelijken van publiek versus privaat gebeurt op 4 onderwerpen:

1. Haalbaarheid, ofwel realiteitszin
2. Financieel, ofwel de kosten en opbrengsten
3. Mogelijke mate van sturing, op culturele doelen
4. Risico's, wat zien we in beide varianten

1. Haalbaarheid

De publieke variant is gebruikelijk bij de bouw van een dergelijke voorziening met nieuw concept.

Er is geen commerciële partij te vinden die een dergelijk concept voor eigen rekening en risico op zich wil nemen. In het vastgoed zien we weliswaar veel investeerders, maar die richten zich allemaal op marktconform vastgoed: woningen en bedrijfsmatig vastgoed. Daar zit rendement in.

Er is hierover ook met de ontwikkelende partij (Waaijer) gesproken en die ziet geen mogelijkheden. Dit betekent dat de private variant in theorie wel kan worden doorgerekend, maar dat het in de praktijk niet mogelijk is om Blok B met een private investeerder te realiseren.

2. Financieel

Voor de totstandkoming van de financiële stukken van de gemeente was al onderliggend voorwerk gedaan door BMC en Berenschot. Die becijferingen van BMC en Berenschot bevatten allerlei kosten en opbrengsten. In nauwe samenwerking met de financieel specialist van de gemeente zijn die eerdere berekeningen post voor post zorgvuldig nader beschouwd, in relatie tot de getekende voorstellen van de ontwikkelaar. Daarbij zijn alle mogelijke gebouwonderdelen en bijkomende kosten met een demarcatielijst in beeld gebracht. De financiële toetsing van het project dient bij de nadere uitwerking herhaaldelijk, in elke volgende fase, plaats te vinden, zodat bijsturing mogelijk blijft (go/no-go moment).

Voor beide varianten is een doorrekening gemaakt op basis van de discounted cashflow methode (DCF) om op basis van de vastgoedexploitatie de huurkosten te bepalen (kpdh). Deze treft u aan als bijlage 1 en 2. Daarnaast is voor zowel de private als de publieke variant de gebruikerexploitatie doorgerekend. Deze treft u aan als bijlage 3 en 4. Niet alleen de eerste jaren (met aanloopverliezen), maar de gehele gebruikstermijn is daarbij beschouwd. Specifiek is ook gekeken naar de te verwachten opbrengsten (op hoofdlijnen weergegeven in bijlage 5). Dit betreft met name de inkomsten uit de filmprogrammering, met

een bescheiden aanvulling vanuit overige (culturele) programmering, horeca, sponsoring en fondsen. Voor beide varianten, de private en de publieke variant, zijn de ingeschatte opbrengsten gelijk. Er is rekening gehouden met een ingroei van de opbrengsten, die kan worden verklaard vanuit een toename van de bezoekersaantallen. Die ingroei is tot 2025 naar verwachting gemiddeld 18% per jaar. De doorrekeningen zijn in nauwe samenspraak verwerkt in de financiële opstelling van de gemeente. Wij onderschrijven daarmee de juistheid van die berekening.

Wat uit de doorrekening blijkt is dat de private variant financieel ongunstiger is dan de publieke variant. Dit komt doordat marktpartijen momenteel minimaal met 7% rente op geïnvesteerd vermogen rekenen, waar de gemeente met minder dan 1% toe kan. Dit levert een verschil van een paar ton, dat de huisvestingslasten in de private variant duurder zijn. Dus blijft er in de private variant binnen het financieel kader veel minder geld over voor culturele activiteiten.

3. Mate van sturing op culturele doelen

In beide varianten vindt sturing op de culturele doelen vooral plaats via de subsidies aan stichting en bibliotheek. In de publieke variant is er daarnaast nog aanvullend sturing mogelijk als eigenaar:

- Al het noodzakelijk onderhoud kan beter worden afgestemd op continuïteit van de activiteiten;
- In huurcontracten zijn voorwaarden over (de wijze van) gebruik op te nemen;
- Een betere balans is aan te brengen tussen cultureel aanbod, bibliotheek en horeca (sterker concept).

4. Risico's

In beide varianten kunnen allerlei risico's optreden, zowel cultuur-inhoudelijk, als m.b.t. vastgoedbezit, als in de afspraken tussen partijen. Te denken valt onder andere aan: tegenvallende exploitatie, leegstandsrisico, achterstallig onderhoud, waardeverlies etc. De benoemde risico's en beheersmaatregelen zijn opgenomen in de tekst van het voorstel, waar deze notitie een bijlage bij vormt.

Per saldo is er sprake van een onvervreemdbaar risico:

Stel dat het na een paar jaar misloopt met de exploitatie, dan heb je een groter financieel risico met vervreemd eigendom. Je kunt in de private variant dan namelijk niet vrij beschikken over het gebouw, maar dient wel de langlopende huurverplichtingen na te komen, hetzij als (hoofd-)huurder, hetzij in een garantstellingsconstructie.

De gemeente draait te allen tijde (in beide varianten) op voor de verliezen; dan is het niet wenselijk als het eigendom bij derden ligt (risico op achterstallig onderhoud). Met de gemeente als eigenaar is de kans op achterstallig onderhoud nihil.

Het risico van een structureel tegenvallende exploitatie betekent in beide varianten: bijbetalen als gemeente. Hoe meer de gemeente regie kan voeren op- en inzicht heeft in- de exploitatie; des te beter.

Conclusie

De 2 modaliteiten voor het eigendom en de exploitatie van Blok B zijn nader onderzocht. Geconcludeerd kan worden dat de private variant financieel ongunstiger is. De risico's zijn in deze variant niet kleiner. Daarnaast geeft het in eigendom hebben van het pand extra beïnvloedingsmogelijkheden (beter sturing op culturele doelen). Qua haalbaarheid is de publieke variant bovendien realistischer.

€ 712.000	afgerond de annuïteit van de kosten over de gehele exploitatieperiode
€ 712.000	afgerond de annuïteit van de opbrengsten over de gehele exploitatieperiode

exploitatiekosten	m² bvo	prijspeil 2023		2023		2028		2033		2038		2043		2048		2053		2058		2062	
		per m² bvo	totaal																		
kapitaallasten (incl. vervanging)	2.200	€ 142,83	€ 314.236	€ 314.236	€ 304.861	€ 295.486	€ 286.111	€ 324.170	€ 313.737	€ 303.305	€ 292.872	€ 284.526									
opstalverzekering	2.200	€ 2,12	€ 4.669	€ 4.669	€ 4.969	€ 5.287	€ 5.626	€ 5.986	€ 6.370	€ 6.778	€ 7.212	€ 7.580									
eigenaarsdeel belasting	2.200	€ 4,24	€ 9.339	€ 9.339	€ 9.937	€ 10.574	€ 11.251	€ 11.972	€ 12.740	€ 13.556	€ 14.425	€ 15.160									
eigenaarsdeel onderhoud (dotatie GO)	2.200	€ 14,86	€ 32.685	€ 32.685	€ 34.780	€ 37.009	€ 39.380	€ 41.904	€ 44.589	€ 47.446	€ 50.487	€ 53.059									
administratieve beheerskosten	2.200	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -									
totaal exploitatiekosten	2.200	€ 164,06	€ 360.929	€ 360.929	€ 354.546	€ 348.355	€ 342.368	€ 384.032	€ 377.436	€ 371.085	€ 364.996	€ 360.324									

exploitatieopbrengsten	m² bvo	prijspeil 2023		2023	2028	2033	2038	2043	2048	2053	2058	2062
		per m² bvo	totaal									
berekende kostprijsdekkende huur (kpdh)	2.200	€ 128,68	€ 283.101	€ 283.101	€ 301.243	€ 320.547	€ 341.088	€ 362.946	€ 386.205	€ 410.953	€ 437.288	€ 459.566
totaal exploitatieopbrengsten	2.200	€ 128,68	€ 283.101	€ 283.101	€ 301.243	€ 320.547	€ 341.088	€ 362.946	€ 386.205	€ 410.953	€ 437.288	€ 459.566

startjaar kostendekkendheid
exploitatieperiode
rente/disconteringsvoet vastgoedexploitatie
inflatie kosten

2023	jaar
40	
0,75%	
1,25%	

controle (bedragen moeten overeenkomen):

€ 360.000	afgerond de annuïteit van de kosten over de gehele exploitatieperiode
€ 360.000	afgerond de annuïteit van de opbrengsten over de gehele exploitatieperiode

Gebruikersexploitatie

Publieke modaliteit

(incl. inrichting)

exploitatiekosten	m² bvo	prijspeil 2023		2023	2028	2033	2038	2043	2048	2053	2058	2062
		per m² bvo	totaal									
te betalen huur (kpdh)	2.200	€ 128,68	€ 283.101	€ 283.101	€ 301.243	€ 320.547	€ 341.088	€ 362.946	€ 386.205	€ 410.953	€ 437.288	€ 459.566
kapitaallasten inrichting (in kpdh)	2.200	€ 71,93	€ 158.250	€ 158.250	€ 152.906	€ 163.852	€ 158.136	€ 202.882	€ 196.032	€ 210.064	€ 202.736	€ 196.874
belastingen gebruikersdeel	2.200	€ 2,12	€ 4.669	€ 4.669	€ 4.969	€ 5.287	€ 5.626	€ 5.986	€ 6.370	€ 6.778	€ 7.212	€ 7.580
energiekosten	2.200	€ 19,10	€ 42.024	€ 42.024	€ 44.717	€ 47.582	€ 50.632	€ 53.876	€ 57.329	€ 61.002	€ 64.912	€ 68.218
onderhoud gebruiker	2.200	€ 10,61	€ 23.347	€ 23.347	€ 24.843	€ 26.435	€ 28.129	€ 29.931	€ 31.849	€ 33.890	€ 36.062	€ 37.899
schoonmaak	2.200	€ 15,30	€ 33.660	€ 33.660	€ 35.817	€ 38.112	€ 40.555	€ 43.153	€ 45.919	€ 48.861	€ 51.992	€ 54.641
kosten bedrijfsvoering (personeel, programma e.d.)	2.200	€ 208,18	€ 458.000	€ 458.000	€ 487.350	€ 518.580	€ 551.812	€ 587.173	€ 624.800	€ 664.839	€ 707.443	€ 743.484
totaal exploitatiekosten	2.200	€ 455,93	€ 1.003.051	€ 1.003.051	€ 1.051.844	€ 1.120.395	€ 1.175.977	€ 1.285.949	€ 1.348.503	€ 1.436.388	€ 1.507.646	€ 1.568.263

exploitatieopbrengsten	m² bvo	prijspeil 2023		2023	2028	2033	2038	2043	2048	2053	2058	2062
		per m² bvo	totaal									
subsidie	2.200	€ 307,75	€ 677.051	€ 677.051	€ 628.736	€ 670.174	€ 696.904	€ 776.176	€ 806.063	€ 859.188	€ 893.457	€ 922.784
opbrengst uit horeca			€ 25.000	€ 25.000	€ 36.129	€ 38.444	€ 40.908	€ 43.529	€ 46.319	€ 49.287	€ 52.446	€ 55.117
bijdrage vanuit de bibliotheek			€ 126.000	€ 126.000	€ 134.074	€ 142.666	€ 151.808	€ 161.537	€ 171.888	€ 182.903	€ 194.624	€ 204.539
overige opbrengsten	2.200	€ 79,55	€ 175.000	€ 175.000	€ 252.904	€ 269.111	€ 286.356	€ 304.706	€ 324.233	€ 345.010	€ 367.119	€ 385.822
totaal exploitatieopbrengsten	2.200	€ 455,93	€ 1.003.051	€ 1.003.051	€ 1.051.844	€ 1.120.395	€ 1.175.977	€ 1.285.949	€ 1.348.503	€ 1.436.388	€ 1.507.646	€ 1.568.263

Bijlage 5 – onderbouwing opbrengsten

Onderstaand overzicht geeft op hoofdlijnen de onderbouwing van de opbrengsten in het eerste jaar.

Overzicht opbrengsten eerste jaar	
Inkomsten film (na afdracht)	€ 140.000,00
Sponsors en fondsen	€ 25.000,00
Inkomsten podium	€ 10.000,00
Inkomsten horeca (pacht)	€ 25.000,00
Totale opbrengsten	€ 200.000,00

Toelichting:

De inkomsten uit filmvoorstellingen zijn in overleg met LantarenVenster bepaald o.b.v. de volgende uitgangspunten:

- 30.000 bezoekers
- Gemiddelde ticketprijs € 9,-
- Afdracht 48%

De post 'sponsors en fondsen' dient te worden waargemaakt door de op te richten stichting en is als een taakstelling te beschouwen, waarbij de stichting diverse mogelijkheden heeft om hier invulling aan te geven ('vrienden van', bedrijven, subsidies e.d.).

Inkomsten podium betreffen een expertmatige inschatting van de opbrengsten uit kaartverkoop voor overige voorstellingen naast de filmvoorstellingen.

Inkomsten horeca zijn ism Drijver en partners beoordeeld. De horeca van Blok B is ondersteunend aan de diverse functies binnen het cultuurhuis. Daarmee en daardoor heeft de horeca-omzet inclusief BTW een maximale bandbreedte van € 150.000 a 180.000.

Indien de horeca verpacht wordt en de commerciële zaalverhuur aan de pachter ten goede komt, is een omzet van ca. € 250.000 haalbaar. Een passende pachtsom voor een dergelijke exploitatie ligt tussen de 8% en 12% van de omzet, exclusief een bijdrage in de energielasten. Dit resulteert in een pachtsom van rond de € 25.000.