

Technische Vraag/vragen *

Datum indiening: 30 januari 2018

Commissie-/raadsvergadering: 31 januari 2018

Raadsvoorstelnummer:

Onderwerp: Begroting 2018

Naam fractie: CDA

Naam raads/commissielid: Freek Jansen

Inleiding:

Inzicht in besluitvorming Hal 12

Vragen:

We weten dat er €1.000.000 uit de fusie gelden gereserveerd is voor HAL 12. Maar er is +/- € 10.000.000 nodig.

Is er in het verleden voor de € 9.000.000 die additioneel nodig is, al een collegevoorstel en een raadsbesluit geweest?

Antwoorden:

Ja, het betreft twee besluiten:

- Raadsbesluit Z/16/242982/INT/16/724070 van 20 april 2016 t.b.v. beschikbaar stellen krediet huisvesting RSD;
- Raadsbesluit Z/16/261231/INT/16/750494 van 21 december 2016 t.b.v. beschikbaar stellen krediet huisvesting culturele en maatschappelijke partners.

Beide besluiten zijn bijgevoegd.

Tevens bijgevoegd is het raadsvoorstel van 21 december 2016. De hierin opgenomen financiële paragraaf geeft het overzicht van de totale investering in de hal, plus de daartoe aangewende dekkingen.

* graag vraag/vragen beperken tot één onderwerp.

technische vragen worden schriftelijk ingediend bij de griffier. Deze zorgt voor verzending naar de

portefeuillehouder/ambtelijke organisatie en verspreiding van het antwoord van de portefeuillehouder.

Ook zullen alle technische vragen en de antwoorden op de website van de gemeente geplaatst worden.



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat;

- het rapport BOAG/Bureau Band en de adhesiebetuigingen van de partners voldoende aanleiding bieden om de herbestemming van Hal 12 en invulling van het resterende deel van de hal met culturele en maatschappelijke partijen in gang te zetten;
- met het oog op het Masterplan Hal 12 de voorkeur te geven aan ontwikkeling vanuit het totaalconcept;
- dat met de ontwikkeling van Hal 12 een belangrijke impuls aan het centrum van Zevenaar wordt gegeven;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Onderwerp	
Raadsbesluit ontwikkeling Hal 12, fase II	Zaaknummer
	Z/16/261231
	Documentnummer
	INT/16/750494

Gelet op artikel nummer 110 en nummer 189 van de Gemeentewet.

b e s l u i t :

- Een krediet van € 4.155.000,- beschikbaar te stellen voor het realiseren van de huisvesting voor culturele en maatschappelijke partners, en dit krediet te dekken uit kostendekkende huur;
- Een krediet van € 2.152.000,- beschikbaar te stellen voor het realiseren van de inrichting voor culturele en maatschappelijke partners, en dit krediet te dekken uit kostendekkende huur;
- Het in de MJB 17-20 gereserveerde bedrag van € 226.000,- in te zetten om de tekorten binnen de exploitatie te dekken;
- Na ontwikkeling van de hal in samenspraak met de partners jaarlijks te beoordelen of de aanvullende gemeentelijke bijdrage binnen de exploitatie naar beneden bijgesteld kan worden (groeimodel);
- De conclusies van de voor de ontwikkeling van de hal opgestelde risico analyse te onderschrijven;
- Een krediet van € 505.000,- beschikbaar te stellen voor aanvullende noodzakelijke werkzaamheden nieuwbouw/verbouw gemeentehuis, inclusief faciliteiten parkeren bezoekers gemeentehuis en Hal 12, genoemd en toegelicht in bijlage 2, en dit krediet te dekken uit de algemene reserve;
- VII.** Het parkeren voor bezoekers gemeentehuis en Hal 12 vooralsnog grotendeels op het voorterrein te faciliteren en het parkeerbeleid ten aanzien van het centrum nader te evalueren.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 21 december 2016.

De griffier,



De voorzitter,





RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat huisvesting van de Regionale Sociale Dienst in Hal 12 past binnen de visie van het masterplan voor de ontwikkeling van Hal 12;

dat er vooruitzicht is op een langdurig huurverband tussen de RSD en de gemeente hetgeen gunstig is voor een duurzame exploitatie van Hal 12;

dat de raad in de raadsvergadering van 23 maart 2016 het oorspronkelijke voorstel gedeeltelijk heeft aangehouden teneinde in commissie- en raadsverband over de huisvesting van de RSD nader van gedachten te kunnen wisselen aan de hand van een nieuw raadsvoorstel waarin de informatie van toegezonden memo's is verwerkt;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Onderwerp	
Raadsbesluit bij aanvullend raadsvoorstel huisvesting RSD in Hal 12	Zaaknummer
	Z/16/242982
	Documentnummer
	INT/16/724070

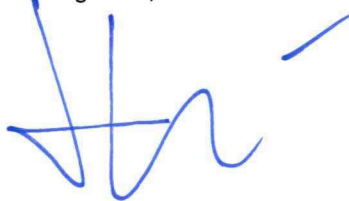
Gelet op artikel 110 van de Gemeentewet;

besluit:

- I. Onder voorbehoud van een definitief akkoord met de RSD een krediet van € 1.636.000 inclusief BTW beschikbaar te stellen ten behoeve van de huisvesting van de RSD in Hal 12, waarbij maximale integratie met het Masterplan concept wordt nagestreefd en dit te dekken uit de toekomstige kostendekkende huur;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 20 april 2016.

De griffier,



De plv. voorzitter,





RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering: 12 december 2016

Onderwerp	
Ontwikkeling Hal 12, fase II	Zaaknummer Z/16/261231
	Documentnummer INT/16/750493

Samenvatting

Dit voorstel vraagt de raad drie kredieten beschikbaar te stellen. Enerzijds voor de herbestemming van Hal 12 door middel van het realiseren van huisvesting voor culturele en maatschappelijke partijen, anderzijds voor aanvullende werkzaamheden nieuwbouw/verbouw gemeentehuis, aansluitend op de ontwikkeling van de hal.

In het kader van de herindeling en het ingaan van het preventief toezicht per 27 januari 2016 zal dit voorstel na besluitvorming tevens door zowel de gemeente Rijnwaarden als door de provincie getoetst moeten worden.

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 8 juni 2011 heeft de raad ingestemd met de aankoop BAT locatie ten behoeve van de vestiging van het nieuwe gemeentehuis. Hal 12 maakte integraal deel uit van de aankoop met de bedoeling om hier, direct naast het gemeentehuis, culturele en maatschappelijke functies te vestigen en zo een laagdrempelige ontmoetingsplek te realiseren waar inwoners een brede netwerkgeorganiseerde dienstverlening geboden kan worden. Het betreft een ontwikkeling die ten goede moet komen aan inwoners, organisaties en bedrijven in Zevenaar en de Liemers.

In 2015 is door BOAG en Bureau Band het Masterplan Hal 12 opgesteld. In dit rapport is neergelegd met welke culturele en maatschappelijke partijen, aansluitend op de gemeente, een totaalconcept in Hal 12 kan worden gevormd, geredeneerd vanuit drie pijlers: 1. sociale innovatie, ontmoeting en delen, 2. Cultuur, natuur en ecologie en 3. Logistiek en duurzaamheid.

Hierop heeft de raad op 23 maart 2016 de kaders voor de ontwikkeling van Hal 12 vastgesteld en een voorbereidings-krediet beschikbaar gesteld voor verdere uitwerking. Op 20 april 2016 is de raad tevens akkoord gegaan met het realiseren van de huisvesting van de regionale sociale dienst de Liemers (RSD) in de hal. Het college heeft op basis van deze twee raadsbesluiten een bestuursopdracht geformuleerd. De uitkomsten daarvan zijn vertaald in dit voorstel.

Naast de onderdelen uit de bestuursopdracht, zijn in dit voorstel ten behoeve van integraliteit ook de noodzakelijke aanvullende werkzaamheden nieuwbouw/verbouw gemeentehuis opgenomen. Het betreft werkzaamheden voor het gemeentehuis die uitgevoerd moeten worden tijdens en na ontwikkeling van de hal. Deze werkzaamheden zijn eerder beschreven in het raadsvoorstel afsluiting krediet gemeentehuis.

Eerdere besluitvorming Hal 12

In bijlage 1 vindt u een overzicht van alle besluitvorming gerelateerd aan Hal 12 die voorafging aan het nu voorliggende voorstel.

Uitwerking bestuursopdracht

Het bij dit voorstel gevoegde rapport van BOAG/Bureau Band geeft, samen met de deelrapporten op specifieke onderdelen, de uitwerking de bestuursopdracht als volgt weer:

- *Samenwerking van de partners en vinden aanvullende gebruikers*
Naast de al bekende kernpartners RSD, Kunstwerk!, het filmhuis en het streekarchief, zullen ook Caleidoz, ROC Graafschap college, het regionaal bureau voor toerisme (RBT) KAN en de cultuur-

historische vereniging partner worden in het totaalconcept van de hal. Stuk voor stuk partijen met een Liemerse betekenis. Daarnaast blijft er ruimte over voor vrije programmering, bijvoorbeeld evenementen of bedrijfsactiviteiten.

- *Programmeren ruimtebehoefte en maken ontwerp*
Voor een aantal functies worden specifieke ruimtes gecreëerd, maar het overgrote deel van de te realiseren ruimtes in de hal zal multifunctioneel zijn. Ook de raadszaal is als multifunctionele ruimte in het ontwerp betrokken. Op basis van dit schetsontwerp zijn de investeringslasten berekend. Het schetsontwerp is als bijlage bij het rapport van BOAG/Bureau Band gevoegd.
- *Horecaconcept*
De horeca in Hal 12 zal in eigen beheer van de partners uitgevoerd worden. Volgens het bestemmingsplan is in de hal enkel ondergeschikte horeca toegestaan. Dit betekent onder meer dat de horeca alleen open zal zijn ter ondersteuning van de functies in de hal en dat er in principe geen terras gecreëerd wordt. De horeca zal tevens benut worden als leer/werkbedrijf en voor het kunnen bieden van werkervaringsplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Verwacht wordt dat de horeca na een aanloopperiode van twee tot drie jaar verdien capaciteit heeft, waarbij de extra revenuen verdeeld zullen worden over partners en exploitatie.
- *Beheerconcept*
Voor de organisatiestructuur wordt een onderscheid gemaakt tussen gebouwbeheer en gezamenlijke profilering enerzijds en de gezamenlijke horeca anderzijds.
Geadviseerd wordt om als gemeente als eigenaar van het gebouw huurovereenkomsten met de verschillende partners aan te gaan. Vanuit fiscaal oogpunt is het niet wenselijk dat de gemeente deze overeenkomst met een paraplu stichting sluit en dat deze op haar beurt onderhuurovereenkomsten sluit met de diverse partners. Wel wordt geadviseerd een stichting op te richten die zorgt draagt voor het facilitair beheer en de gezamenlijke profilering.
Voor de horeca kan een aparte rechtspersoon worden gevormd, waarschijnlijk een coöperatie. Dit vanwege de hoge mate van betrokkenheid van de verschillende partners bij de bedrijfsvoering van de horeca en de doelstelling winst te kunnen maken en deze ten gunste van de partners (en daarmee indirect ook aan de exploitatie) te laten komen. Ook de gemeente zal lid worden van de coöperatie om afspraken te kunnen maken over de te leveren diensten ten behoeve van de gemeentelijke organisatie.
- *Exploitatieberekening*
De berekeningen uit het Masterplan van eind 2015 toonden aan dat er op dat moment sprake was van een jaarlijks tekort op de exploitatie van € 226.000,-. Dankzij aanvullende gebruikers en activiteiten en de toerekening van de subsidie sterk bestuur, is dit tekort terug gebracht tot € 39.000,-. Met oog op het Masterplan Hal 12 van eind 2015 zijn er binnen dezelfde bandbreedte nu mogelijkheden ontstaan om het totaalconcept werkelijkheid te laten worden door niet alleen de huisvesting te realiseren, maar ook de inrichting voor te financieren. Zie argument 1.2 en de financiële paragraaf van het raadsvoorstel voor verdere toelichting.
- *Parkeren*
Voor de functies in de hal is de verwachte parkeerdruk in beeld gebracht. Het beeld zoals weergegeven zal pas gelden als alle functies in de hal gerealiseerd zijn. Zie de paragraaf planning/verdere procedure.
De prognose kan gesplitst worden in werk- en bezoekgerelateerd. Daarbij is rekening gehouden met dubbelingen tussen verschillende functies en verschillende tijdstippen op de dag. Uitkomst is dat de functies in de hal qua bezoekers, inclusief bezoek gemeentehuis, overdag maximaal 54 parkeerplaatsen vragen. 48 daar van zijn, met een kleine aanpassing, op het voorterrein realiseerbaar.
De gebruikers in de hal vragen daarnaast overdag 37 parkeerplaatsen voor werknemers. De gemeentelijke organisatie vraagt daar boven op 115 parkeerplaatsen. Deze 152 parkeerplaatsen zijn in principe niet in de directe omgeving van het gemeentehuis en de hal beschikbaar.
In het bestemmingsplan is vastgelegd dat parkeergelegenheid voor de functies gemeentehuis en Hal 12 reeds in het centrum aanwezig is omdat strikt genomen deze functies altijd al in het centrum aanwezig waren en nu enkel verplaatst zijn / worden. Het beleid is dat voor de gemeentelijke organisatie dus geen specifieke parkeerfaciliteit geboden wordt, maar de medewerkers zijn bij de ingebruikname van het nieuwe gemeentehuis gewezen op de gewenste parkeeropties. Dit zijn nadrukkelijk niet de P+R en het douaneterrein, maar bijvoorbeeld de garage Masiusplein, de Wip-Inn en Vestersbos. Het ligt voor de hand dat dit regime ook voor de werknemers van de functies in de hal

gaat gelden.

Omdat de praktijk echter weerbarstiger is dan de theorie zal voor de korte termijn (vooralsnog tot 31 december 2017) het terrein van de voormalige filterhal als parkeergelegenheid ter beschikking worden gesteld. Hier kunnen tijdelijk 47 parkeerplaatsen gecreëerd worden en dit terrein kan tevens benut worden voor bezoekers van Hal 12 's avonds. Daarnaast zal het huidige beleid van stimulering alternatieven voortgezet worden en zal er strenger gelet worden op ongewenst parkeergedrag door medewerkers in de omgeving van het gemeentehuis. Voor een oplossing op de lange termijn kunnen de mogelijkheden van het realiseren van parkeervoorzieningen in de directe omgeving onderzocht worden, maar dan zal dat hand in hand moeten gaan met een evaluatie van het parkeerbeleid.

Raadsvoorstel

Het voorliggende voorstel vraagt u ten behoeve van de herbestemming van Hal 12:

- 1.1 Een krediet van € 4.155.000,- beschikbaar te stellen voor het realiseren van huisvesting voor culturele en maatschappelijke partners, en dit krediet te dekken uit kostendekkende huur;
- 1.2 Een krediet van € 2.152.000,- beschikbaar te stellen voor het realiseren van de inrichting voor culturele en maatschappelijke partners, en dit krediet te dekken uit kostendekkende huur;
- 1.3 Het in de MJB 17-20 gereserveerde bedrag van € 226.000,- in te zetten om de tekorten binnen de exploitatie te dekken;
- 1.4 Na ontwikkeling van de hal in samenspraak met de partners jaarlijks te beoordelen of de aanvullende gemeentelijke bijdrage binnen de exploitatie naar beneden bijgesteld kan worden (groeimodel);
- 1.5 De conclusies van de voor de ontwikkeling van de hal opgestelde risico analyse te onderschrijven;
2. Een krediet van € 505.000,- beschikbaar te stellen voor aanvullende noodzakelijke werkzaamheden nieuwbouw/verbouw gemeentehuis, inclusief faciliteiten parkeren bezoekers gemeentehuis en Hal 12, genoemd en toegelicht in bijlage 2 van het raadsvoorstel, en dit krediet te dekken uit de algemene reserve;
3. Het parkeren voor bezoekers gemeentehuis en Hal 12 vooralsnog grotendeels op het voorterrein te faciliteren en het parkeerbeleid ten aanzien van de het centrum nader te evalueren.

Waarom naar de raad

Voor het ter beschikking stellen van de kredieten ten behoeve van het realiseren van de huisvesting van culturele en maatschappelijke organisaties en de aanvullende werkzaamheden nieuwbouw/verbouw gemeentehuis is de raad het bevoegde orgaan.

Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Hal 12 te ontwikkelen tot een ontmoetingsplek voor inwoners van Zevenaar en de Liemers, gericht op netwerkgeorganiseerde dienstverlening, innovatie en ontmoeting, met een centrumversterkend effect. Hal 12 zal niet alleen de stationsomgeving verbinden met het kernwinkelgebied, maar ook als entree en aantrekkelijk verblijfsgebied fungeren. De benodigde investeringen worden terugverdiend.

Argumenten en alternatieven

1.1 De hal biedt inwoners van Zevenaar en de Liemers meerwaarde

Hal 12 is een markant en iconisch gebouw, bijzonder erfgoed en verbonden met de Zevenaarse en Liemerse identiteit. Door de hal te ontwikkelen wordt deze behouden. Hal 12 biedt straks naast de publieksbalies van de gemeente, producten en diensten op het gebied van werk en inkomen, kunst, cultuur, cinema, media, educatie en erfgoed. Dit wordt aangevuld met horeca die, conform de bepalingen in het bestemmingsplan, ondergeschikt zal zijn aan de functies. Geconcentreerd onder één dak ontstaat zo een gevarieerd aanbod voor een breed publiek, waarbij de synergie mogelijkheden tussen de partners de dienstverlening aan de inwoners van Zevenaar en de Liemers zullen versterken. Hal 12 wordt zo een plek waar Innovatieve samenwerking mogelijk (met toekomstperspectief) is: een inspirerende locatie waar vanuit verschillende invalshoeken kruisbestuiving tussen gebruikers-bezoekers mogelijk wordt, zakelijk, educatief, sociaal-maatschappelijk en cultureel. Dé locatie om out of the box projecten te kunnen voortbrengen, een plek die uitnodigt tot co-creatie om maatschappelijke uitdagingen in de Liemers aan te pakken, zoals: een betere aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt en leefbaarheid in de regio. Daarnaast versterkt Hal 12 het centrum door een belangrijke schakel tussen het stationsgebied en het winkelgebied te vormen. Een levendig centrum kent een verscheidenheid aan voorzieningen en de

culturele en maatschappelijke voorzieningen in de hal leveren hieraan een belangrijke bijdrage. Clustering van voorzieningen betekent ook gemak voor de steeds meer eisende consument en versterkt tevens hun toekomstbestendigheid. Voor Kunstwerk! is, na een periode van gemeentelijke bezuinigingen, gezamenlijke huisvesting noodzakelijk voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Ook het filmhuis zoekt vanwege toekomstbestendigheid uitbreiding.

Als gevolg van de ontwikkeling van de hal, kan op andere plaatsen in Zevenaar (frictie)leegstand ontstaan. Het betreft de gemeentelijke panden aan de Vincent van Goghstraat, Steenhuizen en de Kerkstraat, het pand van het filmhuis in de Wittenburgstraat (eigendom Baston) en het kantoorpand van de RSD aan het Raadhuisplein (particulier eigendom). Het pand van de bibliotheek aan de Hooge Bongert (ook particulier eigendom) heeft naast de bibliotheek meerdere gebruikers en zal dus niet volledig leeg komen. Tijdelijke leegstand kan als negatief worden ervaren. Vanuit de provincie is aangegeven dat de aanpak van leegstand als gevolg van de ontwikkeling van Hal12 niet in aanmerking kan komen voor een bijdrage uit de provinciale regeling Steengoed benutten. Leegstand van particulieren eigendommen kan bovendien het risico op een juridisch appel i.r.t. de ontwikkeling van de hal verhogen.

Leegstand biedt ook kansen: er ontstaat ruimte voor vernieuwing in en rond het centrum. Voor wat betreft de gemeentelijke panden aan de Vincent van Goghstraat, Steenhuizen en de Kerkstraat stelt de vastgoednota, die voor behandeling van de raad van november 2016 geagendeerd staat, dat deze panden op den duur afgestoten zullen worden. De verkoopmogelijkheden worden als kansrijk ingeschat. Het pand aan de Molenstraat, waar eerder het Liemers museum haar depot gevestigd had, is reeds verkocht. De andere panden komen voor nieuwe ontwikkeling op de markt. Op de langere termijn zal ontwikkeling ook tot nieuwe inkomsten voor de gemeente leiden, bijvoorbeeld OZB.

1.2 De inrichting wordt meegenomen in de financiering

Eerder is de lijn gehanteerd dat inrichtingskosten in principe voor de partners zelf zijn. De inrichtingskosten zijn nu wel meegenomen in de aan de raad voor te stellen kredieten. Door de inrichting voor te financieren wordt geborgd dat het totaalconcept voor de hal binnen afzienbare termijnen gerealiseerd kan worden en kan de gemeente regie houden op kwaliteit van uitstraling en (uniforme) gebruikerservaring in het gebouw. Iets wat met financiering door de verschillende culturele en maatschappelijke partners minder goed mogelijk zou zijn. Ook de RSD, die de eigen inrichting wel zelf financiert, heeft laten weten in dit proces samen op te willen trekken. Er is daarbij nadrukkelijk sprake van voorfinanciering. Voor het vervolg zal gezocht zal worden naar additionele dekking in de vorm van fondsen, subsidie en specifieke gebruikersbijdragen.

1.3 Sluitende exploitatie is in eerste instantie enkel mogelijk met aanvullende bijdrage gemeente

De huisvestingslasten voor de gebruikers zijn berekend. Daarbij is uitgegaan van investeringen inclusief de inrichting. Met de nu bekende partners en de vertaling van hun huidige huisvestingslasten naar de nieuwe kostendeekkende huur, is de exploitatie niet sluitend. Bovendien zal er op meerdere fronten sprake zijn van een aanloopperiode. Niet verwacht kan worden dat de voor de horeca voorziene revenuen direct in het eerste jaar gerealiseerd worden. Ook kan het institutionaliseren van het beheerconstruct tot hogere exploitatielasten leiden. Dit gegeven is meegenomen in de afwegingen in de risico analyse.

De gemeente zal daarom voorlopig een bijdrage moeten leveren in de jaarlijkse exploitatie. Jaarlijks wordt vervolgens gemonitord of afspraken met betrekking tot de exploitatie bijstelling behoeven. Het publieks-rechtelijk instrument waarmee deze gemeentelijke bijdrage in de exploitatie ter beschikking gesteld wordt aan de ontwikkeling van de hal dient te voldoen aan de kaders die de wet Markt en Overheid stelt. Dit vergt nader onderzoek wat in de voorbereidingsfase plaats zal vinden.

1.4 Er is sprake van een groeimodel

Het samenbrengen van culturele en maatschappelijke partners op één locatie stimuleert een verdieneffect. Vanuit een groeimodel gedachte zal gezocht blijven worden naar aanvullende middelen om de exploitatielasten structureel te kunnen verlagen.

Enerzijds zullen de partners met de horeca en de evenementenlocatie, maar ook door gezamenlijke programmering en (innovatieve) productontwikkeling, na verloop van tijd naar verwachting meer inkomsten genereren dan ze nu afzonderlijk op hun huidige locaties doen. Hoewel een deel van deze nieuwe inkomsten nodig zal zijn voor de eigen bedrijfsvoeringen, kan een surplus ten gunste van de totale exploitatie van de hal komen. Hier zullen nadere afspraken over gemaakt worden.

Anderzijds blijft co-financiering op de ontwikkeling van de hal een reële optie, in de vorm van eigen

investeringen gebruikers, fondsen, sponsoracties, crowdfunding, verdere uitbreiding gebruikers en provinciale subsidie. Voor deze laatste zijn de voorbereidingen in gang gezet, maar de gesprekken hebben eens te meer aangetoond dat voor de provincie een positieve grondhouding ten aanzien van de ontwikkeling (een gemeentelijk besluit) noodzakelijk is.

Het is niet mogelijk om het verdieneffect vooraf te kwantificeren en dus aan te geven binnen welke termijnen en met welke bedragen de gemeentelijke bijdrage afgebouwd kan worden.

1.5 De risico analyse biedt inzicht in de risico's die de gemeente met de ontwikkeling van Hal 12 loopt

De risico analyse ontwikkeling Hal 12 is naar aanleiding van de rapportage van BOAG/Bureau Band bijgewerkt voor de huisvesting van de culturele en maatschappelijke partners. Het unieke en complexe karakter van Hal 12 geeft aan dat de ontwikkeling van vastgoed, zeker op deze schaal, niet tot de kern-taken van de gemeente behoort. De ontwikkeling brengt financiële en juridische risico's met zich mee. Deze zijn inzichtelijk gemaakt in een risico analyse die als bijlage bij dit voorstel gevoegd is.

Uit de risicoanalyse komt naar voren dat er een risicoreservering van € 453.000,- nodig is met betrekking tot aanbesteding en verbouw en een risicoreservering van € 392.000,- nodig is met betrekking tot de verhuur van Hal 12. De risico's voortkomend uit de aanbesteding en verbouw van de hal zijn afgedekt binnen de in het kredietvoorstel opgenomen post 'onvoorzien' van 10%. De risico's voor verhuur zullen daar waar nodig opgenomen worden in het gemeente brede risico in de P&C documenten. Tijdens de ontwikkeling van de hal zal deze risico analyse periodiek bijgewerkt worden.

Overigens worden de in de risico analyse genoemde risico's worden niet direct aangegaan bij het ter beschikking stellen van het krediet. Dat betekent ook dat de risico's gedurende het proces beperkt kunnen worden door in de voorbereidingsfase onder meer het opstellen van de overeenkomsten met de partners, het maken van het voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) en het doorrekenen daarvan, het voorbereiden van de aanbestedingsprocedure, maar ook een juridische toets met betrekking op de wet Markt en Overheid en het verder onderzoeken van aanvullende financieringen te voltooien.

2. Enkele noodzakelijke werkzaamheden nieuwbouw/verbouw gemeentehuis dienen in samenhang met de ontwikkeling van de hal uitgevoerd te worden

Ondanks dat het gemeentehuis per januari 2016 in gebruik is, zijn nog niet alle werkzaamheden afgerond die binnen de scope van het project vallen. Dit komt omdat deze werkzaamheden in samenhang met de ontwikkeling van de hal uitgevoerd moeten worden. Het betreft de volgende werkzaamheden die nader toegelicht worden in bijlage 2 bij het raadsvoorstel:

- Plaatsen gevel Hal 12 zuidzijde na sloop Hal 22;
- Investeren in horeca voorziening medewerkers (conform amendement raad);
- Aanpassingen gemeentehuis i.v.m. definitieve invulling hal;
- Parkeren voorterrein verbeteren / inrichten voorterrein;
- Fietsenstalling;
- Sloop vloer filterhal.

Daarbij moet opgemerkt worden dat uitvoering van deze werkzaamheden (deels) afhankelijk is van overeenstemming met projectontwikkelaar Solidiam omdat deze raken aan het omliggende terrein dat per 1 januari 2018 in hun eigendom is.

3. Nu geen additionele investeringen voor parkeren

Het advies van Empaction, dat als bijlage bij het rapport van BOAG/Bureau Band is gevoegd, geeft inzicht in de verwachte parkeerdruk. Opgemerkt moet worden dat de maximale parkeerdruk die vanuit bezoek aan Hal 12 verwacht wordt pas daadwerkelijk gaat komen als alle functies in de hal gerealiseerd zijn. Dit zal op zijn vroegst in 2018 zijn.

Het parkeren voor bezoekers (gemeentehuis én Hal 12) kan met een kleine aanpassing vooralsnog vrijwel volledig op het voorterrein plaatsvinden. De investering hiertoe (€ 25.000,-) is opgenomen in het krediet noodzakelijke werkzaamheden nieuwbouw/verbouw gemeentehuis. Ook voor het parkeren voor de medewerkers van gemeente en partners Hal 12 vergt de tijdelijke aanvullende parkeerfaciliteit op het terrein van de voormalige filterhal geen aanvullende investeringen.

Dit zijn echter wel oplossingen voor de korte termijn. De nu voor het parkeren beoogde gronden, het voorterrein en de filterhal, zijn geen gemeentelijk eigendom. In principe valt het voorterrein op den duur vanzelf aan de gemeente toe, conform afspraken met projectontwikkelaar Solidiam. Hier is echter geen

termijn voor vastgelegd, behalve dan dat dit zal gebeuren na ontwikkeling van het BAT terrein. De oplossing filterhal kan vooralsnog slechts van tijdelijke aard zijn, tot aan de overgang van eigendom van BAT op Solidiam per 1 januari 2018.

Voor de langere termijn zijn voor het parkeren van medewerkers (zowel gemeente als functies Hal 12) meerdere oplossingsrichtingen mogelijk die verder uitgewerkt zullen moeten worden, waarbij ook bekeken wordt of de beleidsmatige uitgangspunten ten aanzien van parkeren in het centrum bijstelling behoeven. De raad dient in dit kader rekening te houden met een navolgend aanvullend kredietverzoek en dekkingsvoorstel.

Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Zevenaar zal als eigenaar de hal geschikt moeten maken voor verhuur. Dit vergt initiële investeringen die door middel van kostendekkende huur terugverdiend zullen worden. Zie de financiële paragraaf voor nadere toelichting.

Communicatie

Om de Liemers, inwoners en geïnteresseerden mee te nemen in de ontwikkelingen omtrent Hal 12, zal direct na besluitvorming van de raad met de partners een gezamenlijk persbericht worden verzonden, inclusief een persmoment naar behoefte. Intern worden medewerkers geïnformeerd via Wies.

Voor het vervolgtraject gaan er daarna diverse communicatielijnen lopen:

- Verbouwing Hal 12 gemeentelijke deel (in- en externe communicatie);
- Communicatietraject omtrent verbouwing en inhuizing RSD (in- en externe communicatie);
- Interne communicatie, het meenemen van collega's van Zevenaar en Rijnwaarden in de planvorming;

Bij positieve besluitvorming wordt er in gezamenlijkheid met alle betrokken partners een strategisch communicatieplan opgesteld, gericht op gebiedsmarketing- en communicatiestrategie. Onderdeel hiervan is het nadenken over een nieuwe naamgeving van de Hal.

Kosten, baten en dekking

Om de ontwikkeling van Hal 12 mogelijk te kunnen maken en de werkzaamheden nieuwbouw/verbouw gemeentehuis af te kunnen ronden, wordt de raad voorgesteld twee kredieten beschikbaar te stellen voor een totaalbedrag van € 6.812.000,-:

- Een krediet van € 4.155.000,- dat benut zal worden om het nu nog lege deel van de Hal 12 geschikt te maken voor verhuur aan beoogde partners, en dit krediet te dekken uit de kostendekkende huur;
- Een krediet van € 2.152.000,- dat benut zal worden om de inrichting voor de culturele en maatschappelijke partners voor te financieren, en dit krediet te dekken uit de kostendekkende huur;
- Een krediet van € 505.000,- dat benut zal worden voor additionele werkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw/verbouw gemeentehuis, en dit krediet te dekken uit de algemene reserve.

Ad beslispunt 1.

Investerings

Ten opzichte van het Masterplan Hal 12 van eind 2015, zijn de benodigde investeringen voor de gehele hal bijgesteld op basis van de programma's van eisen van de toekomstige gebruikers. De herziene berekeningen staan toegelicht op pagina's 19-22 van het rapport van BOAG/Bureau Band.

Geredeneerd vanuit de totale investeringen voor de hal en de reeds beschikbare dekking volgt dit overzicht

(bedragen zijn ex btw, tenzij anders aangegeven):

Lasten	Investering		Dekking
Casco en installatie	€ 2.950.000,-		
Indeling	€ 2.965.000,-		
Inrichting	€ 2.185.000,-		
Advieskosten	€ 610.000,-		
Bijkomende kosten / legeskosten	€ 150.000,-		
Boekwaarde aankoop hal	-		
Onvoorzien	€ 590.000,-	€ 218.000,-	
Subtotaal	€ 7.305.000,-	€ 2.403.000,-	€ 9.708.000,-
Btw	€ 460.000,-	€ 151.000,-	€ 611.000,-
			€ 10.319.000,-
Huisvesting RSD incl btw			€ 1.636.000,-
Inrichting RSD incl btw			€ 402.000,-
Subsidies provincie *			€ 469.000,-
Subsidie sterk bestuur **			€ 1.000.000,-
Resterend			€ 6.812.000,-

* Betreft eerder toegekende subsidies 'brede impulsregeling' en 'cultuur en erfgoed thema 5, kwaliteit in de uitvoering'.

** Separate besluitvorming over de aanvraag subsidie sterk bestuur zal in de gemeenteraad van zowel Zevenaar als Rijnwaarden parallel aan het voorliggende voorstel plaatsvinden.

Wijzigingen ten opzichte van de bedragen uit het Masterplan

De investeringen vallen hoger uit ten opzichte van de berekeningen uit het Masterplan Hal 12 van eind 2015, die ook genoemd waren in het raadsvoorstel van 23 maart 2016. Dit heeft meerdere oorzaken. Het te hanteren btw percentage is nu bekend, de inrichtingskosten zijn meegenomen in de benodigde investeringen en de berekeningen voor de investeringen zijn nauwkeuriger. Er is niet meer uitgegaan van de voor het gemeentehuis gehanteerde eenheidsprijzen, maar van de programma's van eisen van de verschillende partners, aangevuld met nieuwe inzichten met betrekking tot de installatievoorziening.

Btw

Een toelichting op het btw construct voor de ontwikkeling van de hal wordt gegeven in het advies van Caraad adviseurs dat als bijlage bij het rapport van BOAG/Bureau Band is gevoegd. De btw op de investeringen ten behoeve van de huisvesting culturele en maatschappelijke organisaties kan voor 85% verrekend worden. Dit is een ander percentage dan in het rapport van Caraad aangegeven is (70%) omdat dat het verrekenpercentage voor de gehele hal betreft, dus inclusief het deel RSD. Neemt niet weg dat een deel van de btw dus niet verrekend kan worden en dit heeft kostenverhogend gewerkt ten opzichte van de eind 2015 bekende gegevens.

Inrichtingskosten partners

Eerder is de lijn gehanteerd dat inrichtingskosten in principe voor de partners zelf zijn. De inrichtingskosten zijn nu wel meegenomen in de aan de raad voor te stellen kredieten. Door de inrichting voor te financieren wordt geborgd dat het totaalconcept voor de hal binnen afzienbare termijnen gerealiseerd kan worden en kan de gemeente regie houden op kwaliteit van uitstraling en (uniforme) gebruikerservaring in het gebouw. Iets wat met financiering door de verschillende culturele en maatschappelijke partners minder goed mogelijk zou zijn. Ook de RSD, die de eigen inrichting wel zelf financiert, heeft laten weten in dit proces samen op te willen trekken. Er is nadrukkelijk sprake van voorfinanciering. Voor het vervolg zal gezocht zal worden naar additionele dekking in de vorm van fondsen, subsidie en specifieke gebruikersbijdragen.

Exploitatie

De benodigde investeringen zijn door BOAG vertaald in een jaarlast en deze zijn afgezet tegen de verwachte inkomsten. De inkomsten bestaan uit de huurbedragen van de verschillende partners, revenuen horeca, zaalverhuur en evenementen. Deze staan toegelicht op pagina's 22-24 van het rapport BOAG/Bureau Band. Het verschil tussen inkomsten en jaarlast resulteert in een tekort op jaarbasis

€ 39.000,- of van € 220.000,- als ook de inrichting wordt meegenomen.

Dekking

In de meerjarenbegroting 2017-2020 is vooralsnog, op basis van de eind 2015 bekende gegevens, structureel € 226.000,- geraamd als gemeentelijke bijdrage in de exploitatie. De raad heeft de meerjarenbegroting op 2 november 2016 goedgekeurd.

Dit bedrag dekt het tekort op jaarbasis, zelfs als de inrichting wordt meegenomen in de investering. In de berekening van dit tekort is nog geen rekening gehouden met additionele co-financiering, in de vorm van eigen investeringen partners, fondsen, sponsoracties, crowdfunding, verdere uitbreiding gebruikers en additionele provinciale subsidie. Hierdoor kan het tekort naar verwachting in de toekomst naar beneden bijgesteld worden. Tevens zullen door het gezamenlijk gebruik van de ruimten, de mogelijkheden om de programmering aan te passen en de spin off die het gebouw geeft voor de verschillende partners de inkomsten van de deelnemers naar verwachting gaan stijgen, wat zich op den duur ook kan vertalen in het afbouwen van de gemeentelijke bijdrage.

Terugverdien termijnen

De investeringen zullen door middel van kostendekkende huur op basis van een integrale kostprijsberekening terugverdiend worden in perioden van 20 jaar (v.w.b. de basisinstallaties en de inrichting) en 40 jaar (v.w.b. het bouwkundige deel).

Financiële consequenties niet ontwikkelen

Indien de raad besluit niet te ontwikkelen zijn er nog altijd structurele exploitatielasten voor de lege hal, ook na ontwikkeling RSD, geschat op € 135.000,-.

Ad beslispunt 2.

Het krediet voor de noodzakelijke additionele werkzaamheden aan het gemeentehuis is als volgt opgebouwd:

Onderdeel	Investering
Plaatsen gevel Hal 12 zuidzijde na sloop Hal 22	€ 250.000,-
Investering in horeca voorziening medewerkers (conform amendement raad)	€ 150.000,-
Aanpassingen gemeentehuis i.v.m. definitieve invulling hal	€ 50.000,-
Parkeren / inrichten voorterrein	€ 25.000,-
Fietsenstalling	€ 15.000,-
Sloop vloer filterhal	€ 15.000,-
Totaal	€ 505.000,-

Dekking

De raad wordt voorgesteld dit krediet te dekken uit de algemene reserve.

Burgemeester en wethouders van Zevenaar,

De secretaris,
mr. S.E.G. Wiersma

De burgemeester
drs. J.M. Staatsen

Portefeuillehouder	Mw. J.G. van Norel-Hansen
Datum b&w	8 NOVEMBER 2016
Nummer b&w-advies	Z16/261231/ADV/16/749454
Behandelend ambtenaar/afdeling	H.M. Dekker / Ontwikkeling
Telefoon	5181
Behandeling in raadscommissie	RUIMTE