

Collegevoorstel

Advies aan Burgemeester en wethouders
Voorstelnummer Z/17/294047/ADV/18/831967
Onderwerp Hoofdlijnen governance, exploitatie en horeca HAL 12

Beslispunten

Wij adviseren u om ten behoeve van de ontwikkeling van Hal 12:

1. In te stemmen met de hoofdlijnen governance en exploitatie structuur;
2. In te stemmen met de horeca opzet en de uitvraag voor te laten bereiden;
3. Op basis hiervan gebruikers te verzoeken bijgevoegde aanbiedingsbrief te ondertekenen;
4. Voor de verhuur van Hal 12 een algemeen belangbesluit uit te laten werken.

Samenvatting advies (voor toelichting besluitenlijst en website)

Voor de bouw van Hal 12 kan starten, dienen de hoofdlijnen van de toekomstige governance, exploitatie en horeca opzet vastgesteld en de gebruikers op basis daarvan gecommiteerd te worden.

Openbaarheid van het advies

Openbaar (na ondertekening aanbiedingsbrieven door partners, waarschijnlijk eind mei).

Motivering

Partners moeten eerst de gelegenheid krijgen te tekenen. De betreffende bijlage is vertrouwelijk vanwege strategisch en economisch belang van de gemeente.

Afdeling	Maatschappelijke ontwikkeling	naam/functie (overleg met)	B. de Leeuw (projectleider), J.E. Krosse (projectbureau), T. Noordermeer (concern-controller), R. vd Bogaard (Fin), E. Sloot (JZ), N. Schüller (Comm), Y. Abbing en J. vd Leij (RO), A. Leenders (BOR), J. Rutten (P&O), M. Bak (IB), S. Kloet (RID)
		overeenstemming	ja
		brief/voorstel bijgevoegd	ja
Steller	Riemer Dekker	financiële dekking	ja
		portefeuillehouder	A. van Loon
		stand budget	n.v.t.

Overlegstructuren

Overleg ondernemingsraad	Ja, de OR wordt in de overlegvergadering van 14 mei 2018 geïnformeerd over de hoofdlijnen governance, exploitatie en horeca en bijgepraat op de ontwikkeling van Hal 12 in het algemeen. Daarnaast wordt de OR op onderdelen 'aan de voorkant' betrokken
--------------------------	--

Behandeling in de vergadering van:

Raadscommissie(s)	Cie. n.v.t.	d.d.
Raadsvergadering	n.v.t.	d.d.

Inleiding

Op 16 februari 2016 tekenden de voormalige gemeente Zevenaar, Kunstwerk! en het Filmhuis de intentieovereenkomst voor samenwerking en huisvesting in Hal12.¹ Na het positieve raadsbesluit Ontwikkeling Hal 12 ² nadert nu het moment van start bouw van de huisvesting voor (een deel van) de activiteiten van Kunstwerk!, Filmhuis, Caleidoz, de Cultuurhistorische Vereniging, het regionaal bureau voor toerisme KAN, onderwijs, evenementen en horeca.

Om de start van de bouw mogelijk te maken vraagt de gemeente aan de partners de toezegging dat zij daadwerkelijk hun intrek zullen nemen in Hal12. De partners op hun beurt willen van de gemeente duidelijkheid over de governance structuur, de wijze waarop de exploitatie opgebouwd wordt en de afspraken omtrent de horeca.

Governance (wijze van besturen)

De governance structuur op hoofdlijnen biedt duidelijkheid over het toekomstige besturingsmodel en de daarbij behorende verantwoordelijkheden. Hal 12 is geen bedrijfsverzamelgebouw, maar draait qua opzet om medegebruik van ruimtes. Op die samenwerking zijn duidelijke afspraken nodig. De governance structuur op hoofdlijnen is door middel van een memo in de Stuurgroep op 27 maart en 26 april 2018 behandeld.

Het uitgangspunt voor de governance van Hal 12 is de oprichting van een stichting Hal 12 die het beheer en het programma van de hal verzorgt. Het zogenoemde beheerplus. Voorgesteld wordt om de stichting uit te rusten met een zakelijke raad van toezicht (RvT), vanuit portefeuilles als bijvoorbeeld vastgoed, financiën en cultureel/maatschappelijk ondernemerschap, creatieve industrie en/of breed belangenperspectief.

De leden van de RvT worden via een nader in te richten benoemingscommissie aangezocht. De stichting wordt professioneel bestuurd door een directeur – bestuurder en wordt ondersteund door een kleine staf. De stichting moet de collectiviteit van het gebouw bewaken en de synergie organiseren.

Horeca wordt een aparte juridische entiteit. Dit zorgt voor een volledige scheiding van horeca exploitatie en de andere activiteiten in Hal 12. De gebruikers moeten echter wel invloed kunnen uitoefenen op de invulling/uitvoering door de horecaexploitant. Dit wordt geregeld door middel van een beheer- of cateringovereenkomst met een bijbehorende Service Level Agreement (SLA), die een dienst uitvaart die in bepaalde ruimtes uitgevoerd mag worden. Aan deze dienst kan de opdrachtgever (verregaande) eisen stellen als het gaat om service, kwaliteit, beschikbaarheid van de dienst, prijsniveau en conceptuele opzet. Op basis van de hoofdlijn worden de vervolgstappen gepland: het vaststellen van de benoemingscommissie, de concept statuten, de oproep, de benoeming van de RvT, de aanwijzing van de directeur-bestuurder, maar ook de regels met betrekking tot uittreding, etc. De detailuitwerking van deze documenten volgt later.

Exploitatie

De exploitatie op hoofdlijnen biedt duidelijkheid over de onderdelen waar de gebouw- en servicekosten uit opgebouwd zijn. Voor het verdienmodel Hal12 is kostprijsdekkende huur uitgangspunt.

De gemeente blijft eigenaar, verhuurt en sluit met iedere huurder zelf een huurovereenkomst. De nieuwe Stichting hal 12 'bemiddelt'. Elke organisatie die huurt heeft een eigen zelfstandige exploitatie en iedere

¹ Document Z/16/243738 / INK/16/714967.

² Raadsbesluit Z/16/261231 INT/16/750494.



organisatie blijft daarmee verantwoordelijk voor een gezonde exploitatie. De Stichting Hal 12 heeft ook een eigen exploitatie.

De gehele gebruikersexploitatie dient kostendekkend te zijn. De eerste jaren wordt de exploitatie ondersteund door een gemeentelijke bijdrage, maar op den duur zullen de gebruikers meer inkomsten moeten genereren door synergie en ondernemerschap zodat deze bijdrage afgebouwd wordt. Op basis van de hoofdlijn worden de diverse activiteiten vermeld in service en detacherings-overeenkomsten die de onderlinge dienstverleningsrelaties regelen en worden de ontwerp huurovereenkomsten opgesteld. Er worden demarcatielijsten opgesteld om zo vast te leggen wat bijvoorbeeld onder groot onderhoud hoort (gebouwkosten) en wat onder klein onderhoud (servicekosten). Ook worden er afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de inkomsten.

Horeca

De Stuurgroep heeft in november 2017 op basis van het horeca conceptplan (HCP) vastgesteld dat volwaardige horeca in eigen beheer de ambitie voor Hal 12 is. De horeca dient bovenal de activiteiten van de partners te ondersteunen. Immers, voor de gebruikers is het van belang dat de hospitality rondom hun diensten gewaarborgd blijft. Hierbij is het wel van belang dat er een eerlijk speelveld gecreëerd wordt ten opzichte van andere horeca ondernemers in Zevenaar. Na het stuurgroep besluit heeft er in maart 2018 een gesprek met koninklijke horeca en lokale ondernemers plaatsgevonden, waarbij het draagvlak voor deze richting getoetst is.

Op basis van de nu voorliggende hoofdlijn zal er een bestek, een catering/beheerovereenkomst met onderliggende SLA en een concessiemodel met kwalitatieve voorwaarden worden opgesteld. Vervolgens wordt een uitvoerende partij geselecteerd via een nader te bepalen procedure. Voordat volwaardige horeca in de Hal is toegestaan, zal er een bovendien een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (kruimelprocedure) aangevraagd moeten worden.

Wat nog verdere uitwerking behoeft is de relatie tussen de te leveren dienst voor de kantinefunctie gemeentepersoneel en te leveren dienst voor overige horeca HAL12. Beide belangen dienen in de verdere uitwerking gewaarborgd te zijn.

Vaststellen hoofdlijnen maakt start bouw mogelijk

De hoofdlijnen zijn zorgvuldig getoetst door vakspecialisten. Onverlet de verdere uitwerking die nog moet volgen, is het verantwoord en belangrijk om deze hoofdlijnen nu vast te leggen. Op basis van dit besluit zal aan de partners bijgevoegde aanbiedingsbrief worden voorgelegd. Na ondertekening door alle partners kan vervolgens gestart worden met de bouw.

Beoogd effect

Adequate voortzetting uitvoering van het raadsbesluit Ontwikkeling Hal 12:³

- a. Voortbouwend op de eerder geformuleerde bestuursopdracht voor Hal 12, binnen de financiële kaders die de raad gesteld heeft, een door de partners en gemeente programmatisch en bouwwelijk gedragen invulling te realiseren. Deze is gericht op een netwerkgeorganiseerde dienstverlening en innovatie, waardoor de hal als een ontmoetingsplek voor inwoners van de Liemers gaat fungeren, met een centrumversterkend effect;
- b. De toekomstige gebruikers duidelijkheid te geven door de hoofdlijnen voor deelname aan concept en programma Hal12 vast te leggen, om hen vervolgens middels bijgevoegde aanbiedingsbrieven

³ Raadbesluit december 2016, Z/16/261231 INT/16/750494.

definitief te committeren aan de ontwikkeling van Hal 12. Dit vormt de basis om per juli 2018 met de bouw te kunnen starten.

Argumenten

1.1 De governance en exploitatie structuur biedt duidelijkheid

De governance structuur biedt duidelijkheid over de manier waarop de gemeente, als investeerder in het gebouw, kijkt naar de toekomstige besturing, beheersing en exploitatie. De opzet biedt de partners het vertrouwen hun herbevestiging af te geven.

1.2 De governance en exploitatie structuur sluit aan op de kaders die de raad gesteld heeft

In het raadsbesluit van 2 maart 2016 ⁴ zijn de kaders voor de ontwikkeling van Hal 12 vastgelegd. De governance structuur op hoofdlijnen voldoet aan de door de raad gestelde kaders. De gemeente is tijdens de ontwikkelfase eigenaar van de hal en in die periode verantwoordelijk voor het beheer er van. Het collectief belang prevaleert boven deel belang. De gebruikers zorgen voor een sluitende exploitatie op basis van een integrale kostprijsberekening. Binnen de bestuursopdracht in 2016 en het raadsvoorstel Ontwikkeling Hal 12 van december 2016 ⁵ zijn aanvullende kaders geformuleerd: een stichting voor beheerplus, horeca als een afzonderlijke juridische entiteit en kostendekkende huur. De nu voorliggende governance structuur biedt hier op hoofdlijnen de uitwerking van.

1.3 Het Raad van Toezicht model waarborgt dat collectief belang prefereert boven deel belang

Het bewaken van het algemeen belang van een publiek gebouw dat op onderdelen en momenten botst met belangen van individuele huurders, wordt belegd bij een onafhankelijke (zakelijke) Raad van Toezicht (onbezoldigd). Een professionele stichting met een helder onderscheid tussen bestuur en toezicht wekt meer vertrouwen en legitimiteit bij moeilijke beslissingen.

1.4 De Governance Code Cultuur zal van toepassing zijn

De Governance Code Cultuur is een erkend instrument voor goed bestuur en toezicht in de cultuursector. De code helpt bestuurders en toezichthouders bewust te reflecteren op de vraag: 'Hoe doen we het eigenlijk?' en 'Waarom doen we het zo?'. Het gaat er hierbij niet om dat we alle regels kunnen afvinken, maar dat er sprake is van bewust handelen. Daarom bestaat de code uit negen principes die algemeen gesteld, maar ook verplichtend zijn. Het principe dat daarbij geldt is 'pas toe en leg uit'.

1.5 De stichting Hal 12 wordt bemenst middels bestaande formatie

Het oprichten van een aparte stichting heeft nauwelijks invloed op de totale exploitatie van de Hal, voornamelijk omdat zij voor bemensing gebruik maakt van bestaande medewerkers partners.

1.6 Een aparte stichting is noodzakelijk om taken te beleggen, mede in relatie tot btw-belaste verhuurmogelijkheden

De gemeente sluit met iedere huurder zelf een huurovereenkomst. De stichting gaat op naam en voor rekening van de gemeente verhuren. De gemeente sluit voor deze bemiddeling met de stichting Hal 12 een overeenkomst. Zodoende behoudt de gemeente sturing op het gebruik van het gebouw voor het afgesproken doel en is er tevens een juiste relatie tot de mogelijkheden van btw-belaste verhuur.

⁴ Raadsbesluit maart 2016, Z/16/242982/INT/16/713113.

⁵ Raadsvoorstel december 2016, Z/16/261231 INT/16/750493.



1.7 Het exploitatie format

Het exploitatieformat (bijlage) biedt gemeente en partners inzicht in de verschillende posten die op basis van integrale kostprijsberekening verdisconteerd worden in huurprijs en servicekosten.

2.1 De horeca opzet zorgt dat de gebruikers van Hal 12 de regie op de horeca houden

Door de horeca als aparte juridische entiteit vorm te geven en met de (nog te selecteren) exploitant een beheer- of cateringovereenkomst aan te gaan, kan invloed worden uitgeoefend op het horeca concept. Denk aan zaken als prijsstelling, assortiment, openingstijden, activiteiten, positionering, etc.

2.2 Eigendom van de horeca-inrichting draagt bij aan continuïteit en invloed op het horecaconcept

De gemeente moet waken om voor de exploitatie afhankelijk te zijn van het (financiële) succes van de exploiterende horecapartij. Mocht deze zich onverhoopt niet staande kunnen houden dan moet continuïteit gewaarborgd zijn. Door zelf het eigendom van de inrichting te behouden kan bij het wegvallen van een exploitant direct "geschakeld" worden met een nieuwe exploitant.

2.3 Horeca als aparte juridische entiteit biedt transparantie

Horeca als een aparte juridische entiteit zorgt voor transparantie naar buiten toe en intern duidelijkheid voor de gebruikers, vooral waar het de geldstromen betreft. Het creëert een gelijk speelveld in verhouding tot andere horeca exploitanten in Zevenaar. Een eigen rechtspersoon heeft dezelfde kansen en uitdagingen als elke andere horeca exploitant.

2.4 Voor de uitvraag worden de aanbestedingsregels gevolgd

Op basis van de nu voorliggende hoofdlijn zal er een bestek, een catering/beheerovereenkomst met onderliggende service level agreement (SLA) en een concessiemodel met kwalitatieve voorwaarden worden opgesteld. Vervolgens wordt een uitvoerende partij geselecteerd via een nader te bepalen procedure. De bijlage aanbesteding horeca biedt inzicht in de mogelijkheden. De uitwerking zal middels een voorstel aan uw college worden voorgelegd.

2.5 Er zijn gesprekken met de Zevenaarse horeca gevoerd

Om het draagvlak te toetsen voor de beoogde horecavorm, is in maart 2018 een gesprek gevoerd met Koninklijke Horeca en afgevaardigden van de Zevenaarse horeca ondernemers. Hier waren niet enkel ondernemers uit het centrum van Zevenaar, maar ook uit de andere kernen aanwezig. Hieruit is gebleken dat de ondernemers niet onverdeeld enthousiast zijn over de ontwikkeling. Er is niet zozeer weerstand tegen de komst van horeca, maar de geconsulteerde ondernemers hadden de ontwikkeling liever op een andere locatie binnen het centrum gezien.

3.1 De aanbestedingsbrieven zijn bedoeld om definitief commitment partners te vragen

De aanbestedingsbrieven vormen een herbevestiging van de partners van hun deelname aan en huisvesting in Hal 12. Als investeerder en risicodragers wil de gemeente hier vóór de start van bouw zekerheid over. De start van de bouw staat gepland voor juli 2018.

4.1 Er zal een algemeen belangbesluit genomen moeten gaan worden

De gemeente heeft toegezegd in eerste instantie de huidige huisvestingslasten en servicekosten van de partners in acht te nemen voor het bepalen van de huurprijs (streefprijs). Met de huidige kennis leidt dit tot een gat tussen de integrale kostprijs en de streefprijs. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Hal blijft

de integrale kostprijs berekening, maar er zal een Algemeen belang besluit per organisatie genomen moeten worden om middels subsidie te kunnen compenseren tot de streefprijs. De algemeen belang uitzondering van artikel 25h lid 5 Mededingingswet biedt overheden de mogelijkheid economische activiteiten van algemeen belang bij besluit uit te zonderen van de Wet Markt en Overheid.

Kanttekeningen

1.1. De hoofdlijnen vragen nadere uitwerking

Hoewel de voorgestelde hoofdlijnen door interne en externe vakspecialisten gecheckt zijn, laat dit onverlet dat verdere detaillering nog volgt.

1.2 De gemeente is risicodragers

Als eigenaar en investeerder ligt het risico van de ontwikkeling van Hal 12 bij de gemeente. De risico's zijn eerder al middels een risico analyse in beeld gebracht ⁶ en verwerkt in de gemeentebrede risico paragraaf in de P&C documenten.

1.3 De Raad van Toezicht is een onderdeel van de totale beheerstructuur

Hoewel door middel van een onafhankelijke RvT gewaarborgd moet zijn dat collectief belang prefereert boven deel belang, staat een RvT ook wat op afstand. De dagelijkse praktijk van het functioneren van de Stichting Hal 12 kan anders uitpakken als bijvoorbeeld één van de partners de overhand in de bemensing heeft.

1.4.1 Code checken is geen toezicht houden

Het toepassen van code alleen is geen garantie voor het uitsluiten van incidenten.

1.4.2 Kracht en kwaliteit van bestuurders is in sterke mate bepalend

Goede governance is veel meer dan het afspreken van een set regels. Het gaat ook om een inspirerende interactie onderling en met (de directeur-bestuurder van de) Stichting Hal 12, de gemeente en de partners. Dat vereist een bewust gekozen, bekwaame en divers samengestelde RvT die in staat is om kritische vragen te stellen.

1.6 Btw compensatie kan niet gegarandeerd worden

Fiscaal Adviesbureau Caraad heeft in 2016 een rapportage opgesteld rondom de fiscale inrichting Hal 12. Bij de huurovereenkomsten die de gemeente gaat voorleggen aan de individuele huurders moet blijken of btw belaste verhuur mogelijk is. Of dan, en zo ja, in hoeverre btw belaste verhuur mogelijk is wordt bepaald door het gebruik. De activiteit bepaalt dus het recht op aftrek. Op dit moment is er op basis van de verwachte activiteiten een inschatting gemaakt, maar feit blijft dat de btw compensatie afhankelijk is van de activiteiten die daadwerkelijk in HAL12 plaatsvinden. Daarom zullen deze activiteiten wanneer HAL12 operationeel is op jaarbasis getoetst dienen te worden.

1.7.1 Sluitende exploitatie kan nog niet volledig gegarandeerd worden

Met de kennis van dit moment én de door de raad beschikbaar gestelde gemeentelijke bijdrage in de exploitatielasten (€ 226.000)⁷, lijkt de exploitatie Hal 12 sluitend. Tegelijkertijd zitten er nog veel

⁶ Meest recente versie van de risico analyse dateert van oktober 2017 en is opgenomen in Z/16/248244.

⁷ Raadsbesluit december 2016, Z/16/261231/INT/16/750494.



variabelen in de berekening waardoor deze mogelijk in een later stadium positief dan wel negatief bijgesteld moet worden.

1.7.2 Gemeentelijke bijdrage in de exploitatie is voorlopig nodig

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 kunnen de inkomsten van de deelnemers naar verwachting gaan stijgen. Dit inverdienvermogen van de partners zal echter niet direct vanaf de start gerealiseerd kunnen worden. Een gemeentelijke bijdrage in de exploitatie zal zeker de eerste jaren nodig blijven.

De publiekrechtelijke constructie waarmee de gemeentelijke bijdrage ten gunste van de exploitatie gebracht kan worden zal nader uitgewerkt moeten worden. Echter, het instrument subsidie ligt voor de hand. Dit leidt tot een nieuwe subsidierelatie met de stichting Hal 12 en mogelijk ook aanpassingen van de subsidierelaties met de partners.

1.7.3 Ondernemerschap is noodzakelijk voor inverdienvermogen

Het is de verwachting dat door synergie de partners een extra verdienvermogen creëren. Succesvol cultureel ondernemen is echter niet mogelijk zonder ook risico's te nemen. Over de bandbreedte dienen nog nadere afspraken gemaakt te worden en deze zullen van invloed zijn op de mogelijkheden en de snelheid waarmee partners kunnen groeien van streefprijs naar integrale kostprijs, zoals beschreven onder argument 4.1.

2.1.1 Gemeente is straks m.b.t. de horeca niet meer enige belanghebbende

Op dit moment heeft de gemeente een cateringovereenkomst met Easy-Plan voor het exploiteren van de kantine en het verzorgen van vergaderservices, het beheren van de servicecorners in het gemeentehuis en het verzorgen van speciale bijeenkomsten en recepties. De gemeente kan middels aanbesteding direct invloed uitoefenen op de horecadienstverlening. In de nieuwe situatie wordt deze invloed minder direct. Gebruikers van Hal 12 en horeca willen geen 'verstikkende' vorm van controle en toezicht.

2.1.2 De horeca dienstverlening voor de gemeente vraagt verdere uitwerking

Wat zeker nog verdere uitwerking behoeft is de relatie tussen de te leveren dienst voor de kantinefunctie gemeentepersoneel en te leveren dienst voor overige Hal 12 horeca. Beiden belangen dienen in de verdere uitwerking gewaarborgd te zijn. Daarbij moet rekening worden gehouden met afspraken m.b.t. formatie, assortiment, prijzen voor personeel, etc.

2.3 Horeca in eigen beheer heeft voorkeur, maar ligt nog niet vast

Hoewel de partners gevraagd zal worden een aanbieding te doen op het bestek, staat niet op voorhand vast dat zij de exploitant zullen gaan worden. De aanbieding moet immers recht doen aan de gestelde ambitie.

2.4 Volwaardige horeca vereist wijziging bestemmingsplan

Voordat volwaardige horeca in de Hal is toegestaan, zal er een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (kruimelprocedure) aangevraagd moeten worden. Op voorhand kan geen uitsluitel worden gegeven over het wel of niet verkrijgen van de gewenste omgevingsvergunning om zelfstandige horeca planologisch mogelijk te maken. Bezwaren kunnen bovendien tot vertraging van ingebruikname leiden.

2.5 Het gesprek met Zevenaarse horeca ondernemers moet breder gevoerd worden

De gemeente heeft het voornemen voor de horeca in Hal 12 middels gesprekken bij Koninklijke Horeca en een aantal ondernemers getoetst, maar daarmee niet per definitie draagvlak voor de ontwikkeling gecreëerd.

De aanwezigen bij het overleg hebben aangegeven er niet van overtuigd te zijn dat een zelfstandige horeca in Hal 12 (buiten het horecaconcentratiegebied) bijdraagt aan een bruisend centrum als geheel. Het vigerende gemeentelijk beleid (de centrumvisie) gaat bovendien uit van concentratie avondhoreca in het gebied rondom de Markt en de Weverstraat.

3.1 De bouw kan pas starten als partners zich definitief committeren

Vooralsnog is de planning zo dat partners voldoende tijd hebben om (bestuurlijk) te besluiten over definitief commitment. Mochten partners onverhoopt niet willen tekenen, of vragen om af te wijken van de termijn, is dit van invloed op de start van de bouw en daarmee ook op de oplevering.

4.1 Algemeen belangbesluit is bevoegdheid van de raad

Wanneer de gemeente een algemeen belang besluit wil nemen, moet er een algemeen belangvaststelling plaatsvinden. Deze heeft het karakter van een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit komt omdat de vaststelling rechtsgevolgen heeft: de desbetreffende economische activiteiten of bevoordelingen vallen niet langer onder de Wet Markt en Overheid. De algemeen belangvaststelling vindt plaats door de gemeenteraad.

4.2 Algemeen belangbesluit staat open voor bezwaar en beroep

Actuele jurisprudentie bevestigt dat het voor ondernemingen die concurrentievervalsing vrezen ten gevolge van een algemeen belang besluit, kan lonen om de gang naar de bestuursrechter te maken. In dat verband komen we in een drietal rechterlijke uitspraken van eind maart 2018 tegen de overwegingen : het algemeen belang besluit ontbeert een gedegen onderbouwing waarom, om de door verweerder gestelde (beleids-)doelen te bereiken, de exploitatie van de transferia niet kan plaatsvinden tegen een tarief waarbij ten minste de integrale kosten in rekening worden gebracht; de gemeente weet niet of er met het instrument dat nu is ingezet, bereikt wordt wat hij wil bereiken; uit het procesdossier blijkt niet dat de gemeente voorafgaand aan het nemen van het algemeen belang besluit kennis heeft vergaard over de af te wegen belangen; daarmee blijkt dus ook niet dat de gemeente de belangen van derden heeft meegewogen.

Risicobeheer

1.1 Verdere uitwerking van de hoofdlijnen zal opnieuw ter besluitvorming worden voorgelegd

Voor nu zijn de hoofdlijnen voldoende juridisch getoetst om een verantwoord besluit te kunnen nemen.

1.2 De voorgestelde hoofdlijnen leiden niet tot een aanpassing van de vigerende risico analyse

1.7.2 en 4.1 Dekking voor de gemeentelijke bijdrage is structureel opgenomen in de meerjarenbegroting

De door de raad beschikbaar gestelde bedrag van € 226.000 om tekorten in de exploitatie te dekken is taakstellend.



1.7.3 Er worden afspraken met de partners gemaakt om de gemeentelijke bijdrage af te bouwen

Met de partners worden in de verdere uitwerking afspraken gemaakt in welke (groei)ontwikkeling de toekomstige huur geplaatst wordt.

2.4 Consensus over horeca in Hal 12 is maar tot op zekere hoogte mogelijk

Goede en zorgvuldige communicatie richting Zevenaarse horeca ondernemers blijft belangrijk, maar uiteindelijk zal de gemeente vooral moeten motiveren waarom ze voor deze hoofdlijn kiest en dat dit juridisch klopt.

2.5 Uitgangspunt is de horeca bij één exploitant te houden.

Juridische paragraaf

Getoetst is hoe deze hoofdlijnen passen bij de huidige wetgeving vanuit bijvoorbeeld de wet Markt en Overheid of staatsteun. De juridische haalbaarheid is afhankelijk van de concrete uitwerking. Hoewel het hier gaat om het bepalen van de basis en er dus nog geen detailmotivaties zijn uitgewerkt, is er wel een belangrijke voorwaarde afgedekt, namelijk het uitgangspunt van integrale kosten doorberekening (kostprijsdekkend). Het advies van Advocatenkantoor Hekkelman destijds is nog steeds actueel: namelijk een Algemeen Belang Besluit te nemen en per organisatie te compenseren tot de streefprijs (maatschappelijk tarief). Daarnaast te gaan werken met een subsidie ter compensatie van het verschil tussen kostprijs en streefprijs indien nodig. Deze subsidie is voor een bepaalde periode waarin de partij de tijd heeft om in te groeien naar de kostprijs.

Communicatie/participatie

Communicatie over dit specifieke voorstel

- De partners zullen in het eerstvolgende partneroverleg worden geïnformeerd over het besluit van het college. Hen zal vervolgens gevraagd worden zich middels bijgevoegde aanbiedingsbrieven definitief te committeren aan de ontwikkeling van Hal 12 en dit voor 23 mei aan de gemeente kenbaar te maken;
- Ondertekening van deze aanbiedingsbrieven kan plaatsvinden op of rond 30 mei, eventueel in gezamenlijkheid met ondertekening contract aannemer waar het college een separaat voorstel over voorgelegd zal worden. Dit moment markeert dan formeel de start van de bouw en hiertoe wordt een feestelijk persmoment georganiseerd.
- De Ondernemingsraad zal geïnformeerd worden over het besluit in relatie tot het verdere proces van de ontwikkeling;
- Aan de Zevenaarse horeca ondernemers koppelen wij via Koninklijke Horeca in een gesprek het besluit van het college terug.

Reguliere communicatie over Hal 12

- Voor de communicatie is een communicatiekalender opgesteld. Communicatie over de ontwikkeling van de Hal wordt afgestemd in de Stuurgroep;
- Omdat zowel het streekarchief als de Regionale Sociale Dienst gemeenschappelijke regelingen zijn, zijn meerdere Liemerse gemeenten betrokken bij de uitvoering van de huisvesting van deze gebruikers. Daarnaast hebben meerdere Liemerse gemeenten een belang bij de huisvesting van Kunstwerk! Dit betekent dat goede afstemming op bestuurlijk en ambtelijk niveau met de betrokken gemeenten noodzakelijk is. Dit kan in de eerste plaats lopen via de bestaande kanalen (Contact

Liemerse Gemeenten, de netwerkdirectie en de besturen van de gemeenschappelijke regelingen en portefeuillehouders-overleggen);

- De raad wordt door middel van een periodieke raadsinformatiebrief op de hoogte gebracht van vorderingen. Eerst volgende moment is naar verwachting met de start bouw, in juni 2018. Dit is ook het moment voor het eerstvolgende persbericht;
- Medewerkers van zowel gemeente als partners worden door middel van een periodieke nieuwsbrief geïnformeerd over de ontwikkeling van de Hal;
- Daar waar nodig zullen adviesaanvragen op specifieke onderdelen aan de OR worden voorgelegd;
- Omwonenden informeren wij tijdig over de bouwwerkzaamheden en de mogelijke hinder die zij hiervan kunnen ondervinden;
- Onder meer de website www.hal12.org gebruiken wij als medium. Daarnaast zetten ook de partners individueel hun eigen communicatiemiddelen in. Dit wordt gecoördineerd vanuit de werkgroep communicatie binnen de projectstructuur.

Financiën

In de gemeentelijke meerjarenbegroting is een bedrag van € 226.000 als bijdrage aan de exploitatie van Hal 12. Zoals in het raadsvoorstel van december 2016⁸ opgenomen is een sluitende exploitatie van Hal 12 zonder deze bijdrage niet mogelijk. Dat inzicht is tot op heden niet gewijzigd.

Desalniettemin dient de exploitatie zodanig geoptimaliseerd te worden dat deze bijdrage in de komende jaren kan worden afgebouwd. Dit moet nog verder worden uitgewerkt. Een effectief (gezamenlijk) gebruik van Hal12 kan hier aan bijdragen. Op dit moment kan de onzekerheid hieromtrent niet worden weggenomen.

Planning/verdere procedure

De planning van de Ontwikkeling van Hal 12 is opgenomen als bijlage. Bewaking van de planning gebeurt binnen de Stuurgroep.

Ten aanzien van de opdrachtverlening voor de bouw zal aan uw college een separaat advies worden voorgelegd.

Het persmoment rondom de formele start van de bouw zal verder uitgewerkt en met de portefeuillehouder voorbereid worden.

Bijlagen

- Notitie governance en exploitatie Hal 12 op hoofdlijnen, INT/18/835484
- Exploitatie format Hal 12, INT/18/834450
- Notitie beheer horeca en SLA (vertrouwelijk), INT/18/834325
- Notitie RID aanbestedingsmogelijkheden horeca, INT/18/834326
- Planning uitvoeringsopdracht 2018-2019, versie mijlpalen , INT/18/831094_3.
- Brief college aan partners - bevestiging deelname Hal 12 (concept, in dit voorbeeld gericht aan het Filmhuis), UIT/18/835477
- Overeenkomst bevestiging van deelname partners in Hal 12 (concept, in dit voorbeeld het Filmhuis), INK/18/835478

⁸ Raadsvoorstel december 2016, Z/16/261231/INT/16/750493.



- Bijlage bij overeenkomst bevestiging deelname Hal 12, overzicht functieruimten (concept, in dit voorbeeld het Filmhuis), UIT/18/835606

College van B&W

Dossiernummer	1136
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	8 mei 2018
Agendapunt	2.NO
Omschrijving	Z/17/294047 Hoofdlijnen governance, exploitatie en horeca HAL 12
Organisatieonderdeel	Maatschappelijke Ontwikkeling

Geagendeerd	Vergaderdatum
College van B&W	8 mei 2018

Parafering		
Dellen, Nanne van	Akkoord	
Koers, Carla	Akkoord	Er is een presentatie beloofd, dat zorgt voor bespreking van dit onderwerp.
Loon, Anita van	Akkoord	
Schadd-de Boer, Ella	Niet akkoord	Goed om uitleg te krijgen!
Winters, Hans	Niet akkoord	Bespreken

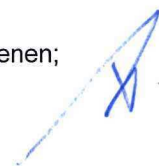
Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de hoofdlijnen governance en exploitatie structuur;
2. In te stemmen met de horeca opzet en de uitvraag voor te laten bereiden;
3. Op basis hiervan gebruikers te verzoeken bijgevoegde aanbiedingsbrief te ondertekenen;
4. Voor de verhuur van Hal 12 een algemeen belangbesluit uit te laten werken.

Besluit

Overeenkomstig het voorstel:

1. In te stemmen met de hoofdlijnen governance en exploitatie structuur;
2. In te stemmen met de horeca opzet en de uitvraag voor te laten bereiden;
3. Op basis hiervan gebruikers te verzoeken bijgevoegde aanbiedingsbrief te ondertekenen;
4. Voor de verhuur van Hal 12 een algemeen belangbesluit uit te laten werken.





Verslag

De raad informeren over de voortgang van het project Hal 12 inclusief exploitatie

Toelichting

Verslag:

De raad informeren over de voortgang van het project Hal 12 inclusief exploitatie.

Voor de bouw van Hal 12 kan starten, dienen de hoofdlijnen van de toekomstige governance, exploitatie en horeca opzet vastgesteld en de gebruikers op basis daarvan gecommitteerd te worden.

Advies Governance en Exploitatie HAL12

Onderwerp : Governance en Exploitatie HAL12
Datum : 18 april 2018
Van : Barbara de Leeuw
Aan : Stuurgroep HAL12

In dit memo wordt de hoofdlijn beschreven voor de richting van de Governance en de Exploitatie. Het is nodig dat de stuurgroep zich kan uitspreken **over de hoofdlijnen voor een werkende governance structuur** opdat aan de partijen meer duidelijkheid geboden wordt over de manier waarop de gemeente als investeerder in het gebouw kijkt naar de toekomstige besturing, beheersing en exploitatie.

In deze memo wordt een motivering opgezet, gebaseerd op de informatie die sinds het vaststellen van de bestuursopdracht is verkregen (onder andere door aanvullende rapportages van Hekkelman, Caraad en Moerkerk Advies), op eigen expertise, op gesprekken met andere vakgenoten en op referentieprojecten. Eerst wordt de governance behandeld en in het tweede deel de uitgangspunten voor de exploitatie.

Governance

1. Het eigenaarschap van Hal 12 blijft, zeker de eerste 5 jaar, bij de gemeente Zevenaar inclusief het complexe en grootschalige onderhoud (installaties). Met een demarcatielijst wordt vastgelegd wat de gemeente aan grootschalig onderhoud doet en wat bij de ‘beheerstichting plus’ ligt.
2. Het gebruiksonderhoud en het beheer van het gebouw wordt belegd bij de ‘beheerstichting plus’, een onafhankelijke beheerstichting (hierna te noemen Stichting Hal12).

Het voorstel is om deze stichting meer te laten doen zoals: planning van de gezamenlijke inhoudelijke (culturele en maatschappelijke) programmering, evenementen, PR en communicatie, administratie m.b.t. verhuur ruimten, openstelling, toezicht en veiligheid en operationele aansturing horeca,. Deze taken worden vastgelegd in het oprichtingsstatuut van de stichting Hal12. Deze stichting wordt uitgerust met een Raad van Toezicht (RvT). Dit in aanvulling op het advies van Hekkelman (zie pagina 10, advies Claudia Lap). De belangrijkste reden is dat het gaat om het bewaken van het algemeen belang van een publiek gebouw dat op onderdelen en momenten botst met belangen van individuele huurders. Het organiseren van een professionele stichting met een helder onderscheid tussen bestuur en toezicht wekt meer vertrouwen en legitimiteit bij moeilijke beslissingen.

Voorkeur heeft de keuze voor een (zakelijke) RvT-model:

- Portefeuille vastgoed
- Portefeuille van financiën en cultureel/maatschappelijk ondernemerschap
- Portefeuille creatieve industrie (breed belangen perspectief)
- Een onafhankelijk voorzitter (belang de inwoners van de Liemers)

Deze Stichting HAL12 wordt bestuurd door een directeur-bestuurder en wordt ondersteund door een kleine staf. De bemensing van deze kleine organisatie kan worden ingehuurd bij de huurders. Het heeft vooralsnog geen voorkeur de staf te bemensen met nieuwe mensen. Dit kost vooral extra geld waar er nu al sprake is van taaktoedelingen in de huidige bedrijfsvoeringen van de individuele partners en zou dan ook tot een hogere totale

exploitatie leiden. Een mogelijkheid is om een huurder te vragen deze Stichting HAL12 te organiseren. Dat wordt makkelijker wanneer er een onafhankelijke RvT is.

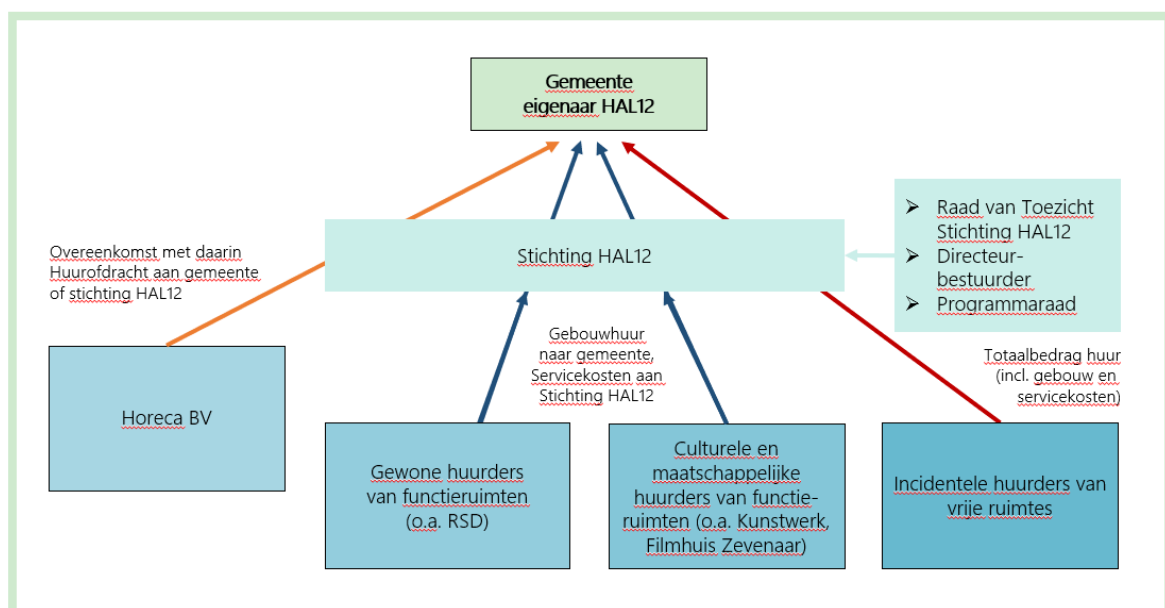
Voor de verdere uitwerking zal onder andere de bestaande Governance Code Cultuur gehanteerd worden. Dit is een erkend instrument voor goed bestuur en toezicht in de cultuursector. De code helpt bestuurders en toezichthouders bewust te reflecteren op de vraag: 'Hoe doen we het eigenlijk?' en 'Waarom doen we het zo?' Het gaat er niet om of we alle regels kunnen afvinken, maar of er sprake is van bewust handelen. Daarom bestaat de code uit negen principes die algemeen gesteld maar ook verplichtend zijn. Het principe dat daarbij geldt is pas toe en leg uit. Deze zwaardere rol van de Stichting HAL12 sluit aan bij het stevig bewaken van de collectiviteit van het gebouw en het organiseren van de synergie. Bovendien kan deze Stichting HAL12 (en organisatie) in de tijd groeien in haar rol.

De Stichting HAL12 heeft een eigen begroting en exploitatie. De Stichting gaat in principe niet op eigen naam, maar op naam en voor rekening van de gemeente verhuren. Dit i.v.m. het behouden van sturing op gebruik van het gebouw en tevens in relatie tot btw-belaste verhuurmogelijkheden. De gemeente kan hiervoor bijvoorbeeld een overeenkomst van opdracht voor maken met de Stichting HAL12.

Dit geldt dan voor alle ruimtes. Met een juiste toedeling en de te maken afspraken met de gemeente Zevenaar voorkom je dat er een gat in de totale gebruiksexploitatie van het gebouw blijft zitten. De stichting houdt ook bij hoe de via haar verhuurde ruimtes worden gebruikt.

3. Ten aanzien van het gebouw zijn er drie type ruimtes: functieruimte (specifiek ingericht voor kerngebruik van een huurder waarbij er wel restgebruik voor andere gebruikers mogelijk is via de stichting hal12), vrije ruimte (hierin kan meer multidisciplinair, flexibel gebruik van worden gemaakt (zoals de evenementenruimte en de vergaderruimten voor vergaderingen, beurzen, tentoonstelling, nieuwjaarsreceptie, etc.) en de algemene ruimtes (gangen, berging, sanitair, fietsenstalling). Uitgangspunt is de integrale kosten doorberekening (kostprijs dekkend). De algemene ruimtes worden verhoudingsgewijs toegerekend aan de functieruimtes. Vervolgens wordt met een Algemeen Belang Besluit per organisatie gecompenseerd tot de nader te bepalen streefprijs. Het instrument subsidie kan eventueel worden ingezet om de kosten van het huren van ruimte te compenseren. Onderzocht moet worden of in de subsidierelatie nieuwe (financiële) afspraken nodig zijn voor een bepaalde periode waarin de partij de tijd heeft om in te groeien naar de streefprijs en of dit tot de financiële mogelijkheden behoort.
4. Een deel van het huurbedrag dat betaald wordt door de huurders wordt ingezet voor grootschalig onderhoud. Tevens betalen de huurders servicekosten die verbonden zijn aan het gebruik. De Stichting HAL12 die namens de gemeente verhuurt belast deze kosten ook door in het flexibele gebruik. De inkomsten komen op een rekeningnummer toebedeeld aan de gemeente, of de Stichting HAL12 en van daaruit worden de kosten (of dat nu gebouwkosten zijn inclusief groot onderhoud of servicekosten) betaald.
5. De vrije verhuur ruimten (die dus niet volledig als functieruimte in één contract verhuurd zijn) kunnen door de bestaande huurders gehuurd worden voor hetzelfde tarief als het gemiddelde tarief dat ze betalen voor hun functieruimte(n). De Stichting HAL12 organiseert de vrije verhuur. De huurinkomsten komen ten goede aan de exploitatie van de hal. Het gebruik van de vrije verhuur ruimten (evenementen) valt niet onder het Algemeen Belang Besluit als het gaat om commerciële gebruiksvormen.

6. De programmering van het gebouw en het maken van een jaaragenda wordt eveneens georganiseerd door de Stichting HAL12. Elke huurder, inclusief de gemeente, zit in de programmaraad en is betrokken bij de jaarprogrammering. Elke cultureel maatschappelijke functie krijgt hierin een plek. Er komt/blijft een gezamenlijke website en communicatie over de activiteiten in het gebouw. De Stichting HAL12 verzorgt daarvoor de PR en communicatie. De logo's van de huurder blijven echter zichtbaar en herkenbaar op de website en in de gebruikte uitingen.
7. Er is in de bestuursopdracht uitgegaan van een op te zetten coöperatie die de horecafunctie aanstuurt. In de coöperatie zouden de verschillende huurders dan deelnemen. Deze gedachte ontstond om de verschillende huurdersbelangen goed af te dekken, de kosten en opbrengsten van het ondernemerschap te delen en zelfs deelname van partijen buiten de huurdersrelatie mogelijk te maken. Inmiddels heeft de stuurgroep november 2017 besloten om als gemeente geen deel uit te maken van de coöperatie. Dit om het beeld te voorkomen dat de gemeente zelf onderneemt. De voorkeur blijft om een aparte juridische entiteit te houden voor de horeca, dit kan ook een andere juridische vorm als een BV worden.
8. In de stuurgroepvergadering van november 2017 is het uitgangspunt geformuleerd dat er goede horeca moet kunnen worden bedreven, eventueel in een groeimodel. De horeca moet de dynamiek van de gasten van de huurders volgen. Het draait erom dat de hospitality rondom hun diensten gewaarborgd wordt. Voor de horeca moet in ieder geval een partij gezocht of geselecteerd worden volgens een gerichte procedure (Zie advies aanbesteding horeca, 23 april 2018, door RID/Saskia Kloet). Nadat het bestek bekend is, kunnen de huurders desgewenst hun inschrijving op dit ondernemerschap presenteren. Zij kunnen uitgenodigd worden hun aanpak/ideeën te presenteren. Het uiteindelijke doel is om met de geselecteerde exploitant een overeenkomst te sluiten waarmee invloed kan worden gehouden op het horecaconcept en een overeenkomst te sluiten voor het gebruik van het interieur/inrichting (zie advies 'SLA Horeca', 5mrt 2018, Moerkerk Advies).
9. Qua afdracht is het advies om met vaste bedragen te werken. Door met vaste bedragen te werken zijn er minder controlemomenten nodig. Controle op concept en afdracht ligt bij de Stichting HAL12. De ondernemende risico's van de horecafunctie blijven bij de ondernemer.



Exploitatie

10. Elke organisatie die huurt heeft een eigen zelfstandige exploitatie. De gemeente sluit met iedere huurder zelf (op eigen naam, etc.) een huurovereenkomst. De Stichting HAL12 'bemiddelt'.
 - Iedere organisatie is daarmee verantwoordelijk voor hun eigen gezonde en kloppende exploitatie.
 - De totale exploitatie van HAL12 is aan de gemeente in samenwerking/nadere afstemming met de stichting HAL12. De gemeente heeft hierbij de regie.
 - De (onderlinge) dienstverleningsrelaties zijn vastgelegd in overeenkomsten (bijvoorbeeld detacheringsafspraken) en subsidiebeschikkingen.
 - Aan de gebruikers is destijds het kader meegegeven van een budgettair neutrale overgang ten opzichte van hun huidige huisvestingslasten en servicekosten. Vanuit het toekomstig, gewenste verdienmodel moet er uiteindelijk naar een uitgebalanceerd, eenduidige kostenopzet gegroeid worden die ook voldoet aan de geldende wet en regelgeving.
 - De gehele exploitatie van HAL12 dient tevens kostendekkend te zijn. Om de kostendekkendheid objectief te bepalen is gekeken naar de formulering in de Wet Markt en Overheid en andere relevante richtlijnen.
 - Het geheel aan uit te werken afspraken waarbij de gemeente Zevenaar als eigenaar en als subsidiegever is betrokken wordt vastgesteld door het bevoegde bestuursorgaan (zie adviezen Hekkelman en Update uitvoeringsopdracht ontwikkeling HAL12, 24 april 2018, vastgesteld door het college).
11. De bouwexploitatie en het groot onderhoud moet resulteren in een kostendekkende huurprijs. Vervolgens wordt in verband met deze huurprijs gekeken naar de verschillende gebruikers en de eventuele motivatie voor een algemeen belang besluit indien nodig. Dit door de gemeenteraad te nemen algemeen belang besluit dient om economische activiteiten aan te wijzen die plaatsvinden in het algemeen belang, waarvoor de gedragsregels uit de Wet Markt en Overheid niet gelden. In dat geval hoeft niet de integrale kostprijs van de economische activiteit als huurprijs in rekening te worden gebracht. In de overgangssituatie kan de oude huursituatie worden overgenomen, maar nieuwe afspraken dienen te worden gemaakt. Het hangt uiteraard van de activiteit op het incidentele gebruik af of deze kan vallen onder het Algemeen Belang Besluit of dat de integrale kostprijs als huur in rekening moet worden gebracht.
12. De servicekosten worden betaald door de huurders op basis van direct gebruik van de ruimtes. Voor de te ontvangen servicekosten van de huurders wordt een servicekostenovereenkomst opgesteld met een verdeelsleutel en een demarcatie lijst (afgesproken en vastgesteld met de gemeente voor beheer en onderhoud).
13. De servicekosten worden door de vaste huurders (functieruimten) op 1 januari van het jaar voorgesloten op basis van een inschatting van de Stichting HAL12 en wordt vervolgens afgerekend op basis van werkelijke gemaakte kosten. Het achteraf afrekenen van kosten moet van tevoren helder gekaderd zijn om misinterpretaties te voorkomen. Het 'achteraf verrekenen' is een risico dat alle huurders afzonderlijk dragen. De stichting dient haar eigen servicekosten zo laag mogelijk te houden en legt hierover verantwoording af aan de programmaraad (ook op te nemen bij de governance).
14. De afdracht van de horeca inkomsten wordt door de Stichting HAL12 gebruikt om de servicekosten voor een deel te dekken. In de SLA met de horecaondernemer worden afspraken gemaakt over inzicht en overzicht van de omzet en facturatie.

15. De Stichting huurt personeel in van de kernpartners (nader te bepalen) om de exploitatie laag te houden en bureaukosten te delen met de partners die huren. Te denken valt aan: a) deeltijd directeur/bestuurder, b) medewerker verhuur en evenementen, c) deeltijd secretariaat, d) deeltijd financiële boekhouding e) medewerkers/conciërges, f) aansturing beheer en onderhoud, g) communicatiemedewerker, en h) vrijwilligerscoördinator.
16. Er dient een finaal exploitatieoverzicht te worden gemaakt van de gebruikersexploitatie van de HAL12. Voor de exploitatie gelden de uitgangspunten zoals genoemd en hanteren we de opbouw zoals in de bijlage aangegeven. Bij het format is onder andere een check gedaan op de uitgangspunten in het kader van de wet Markt en Overheid.

Resumé

Dit is het advies op hoofdlijnen, rekening houdend met de verschillende uitgangspunten en wetgeving. De volgende stap in het proces is om de relevante documenten (zoals statuten Stichting HAL12 en de motivering van het Algemeen Belang Besluit) op basis van deze hoofdlijn gedetailleerd uit te werken. Deze memo is op hoofdlijnen doorgenomen met de betrokken vakspecialisten en met het team van de afdeling juridische zaken van gemeente Zevenaar. Op basis van de nu beschikbare gegevens is er geen reden voor de genoemde partijen om aan te geven dat voor de voorgestelde governance/exploitatie geen vervolg mogelijk is. De juridische haalbaarheid blijft afhankelijk van de concrete uitwerking.

Bijlage exploitatie format HAL12

Risicoanalyse ontwikkeling Hal 12, d.d. 04-09-2018

1. Inleiding

Ten behoeve van de meerjarenbegroting (MJB) 2019-2022 van de gemeente Zevenaar is op 4 september 2018 een risicosessie Hal 12 gehouden waarbij de meest betrokken sleutelpersonen aanwezig waren. Tijdens deze workshopachtige bijeenkomst is gediscussieerd over de huidige gang van zaken rond de risico's, waarbij de risico's zoals die in voorjaar 2018 waren opgenomen puntsgewijs zijn besproken. Vervolgens hebben de deelnemers een puntenscore toegekend aan de geïnventariseerde risico's. De score varieerde van 1 (licht risico) tot 5 (zwaar risico). Uiteindelijk resulteerde dit in een gemiddelde wat de basis vormde voor de kans van voorkomen per risico. De impact (het bedrag) per risico is vervolgens afzonderlijk bepaald door een zo objectief mogelijke onderbouwing.

2. Stand van zaken project op 4 september 2018

De opdracht met betrekking tot de verbouw van Hal 12 is inmiddels gegund aan de aannemer. Dit is gebeurd aan de hand van het Definitief Ontwerp (DO). Er dient nog besluitvorming plaats te vinden als het gaat om de definitieve invullen/aanpassing van de raadszaal. Hiervoor zijn aan de raad diverse scenario's voorgelegd met elk hun (financiële) effect. Besluitvorming hieromtrent vindt plaats in de raadsvergadering van 26 september 2018. In zowel het gunningsadvies aan het college van B&W als in het voorstel rond de raadszaal is melding gemaakt van het feit dat de post onvoorzien onder druk staat, waardoor de kans op overschrijdingen van het krediet aannemelijk is.

In voorliggend document is het resultaat van de risicoanalyse weergegeven. Allereerst worden de risico's uiteengezet. Daarna volgt de financiële vertaling van deze risico's en wordt er een vergelijk gemaakt met de risico's zoals deze in het voorjaar van 2018 (ten behoeve van de jaarrekening 2017) heeft plaatsgehad.

3. Risico's en kansen

Er wordt onderscheid gemaakt tussen 3 verschillende categorieën:

1. Risico's m.b.t. de verhuur/exploitatie van de ruimten in Hal 12 aan de gebruikers (structureel)
2. Risico's m.b.t. de aanbesteding en verbouw van Hal 12 (incidenteel)
3. Kansen

Hierbij wordt ingegaan op bestaande, nieuwe en vervallen risico's, ten opzichte van de laatst gehouden risicoanalyse.

3.1 Risico's m.b.t. de verhuur/exploitatie

1. *Er is sprake van aanloopkosten c.q. aanloopverliezen in de eerste jaren*

Voor de eerste jaren van ingebruikname bestaat het risico op aanloopkosten c.q. aanloopverliezen. De exploitatie van de horeca en andere nieuwe activiteiten zullen in de eerste jaren naar verwachting nog niet de volledige bijdrage kunnen doen aan de exploitatie zoals nu in de berekeningen is meegenomen. Ook zullen er eventueel extra kosten gemaakt worden om deze exploitatie op gang te brengen. Bijvoorbeeld additionele kosten voor de beheerstichting voortkomend uit de samenwerking, met name formatieve kosten.

Omdat de exploitatie nog moet worden vertaald in overeenkomsten, wordt dit risico op dit moment nog als aanmerkelijk aangemerkt.

2. *Planologische situatie horeca Hal 12 is onvoldoende uitgewerkt*

M.b.t. de horeca is in de hal enkel ondergeschikte horeca toegestaan. Dit betekent onder meer dat de horeca alleen open mag zijn ter ondersteuning van de functies in de hal en dat er geen terras gecreëerd

mag worden . Het opgestelde horecaconcept hanteert een ruimere interpretatie en zelfstandige horeca. Aangezien de horeca van Hal 12 naar alle waarschijnlijkheid een zelfstandige stroom bezoekers zal krijgen (alleen eten en drinken, niet gelieerd aan een functie in het pand), zal een zelfstandige vorm van horeca planologisch vastgelegd moeten worden. Dit kan met een zogeheten kruimelprocedure. Dat is een kleine buitenplanse afwijking. De kruimelprocedure kent een reguliere beslistermijn van 8 weken (eenmalig te verlengen met 6 weken).

Hiermee wordt afgeweken van het bestemmingsplan, maar het wijzigt het bestemmingsplan overigens zelf niet. De onderliggende bestemming blijft gelden, alleen is er dan voor een concreet geval het gebruik gewijzigd. Blijkt dat het initiatief na vergunningverlening net even anders moet worden, dan betekent dit dat weer een vergunningaanvraag moet worden gedaan.

Mogelijk hebben de beperkingen opgelegd door het bestemmingsplan een negatief effect op de (verwachte) horeca inkomsten en daarmee op de totale exploitatie van de hal. Deze zijn echter lastig te kwantificeren.

3. *De gemeente voldoet niet aan de wet Markt en Overheid*

In de wet Markt en Overheid zijn de regels vastgelegd m.b.t. onder meer het doorberekenen van de integrale kostprijs in de huurprijs voor maatschappelijke instellingen en het rekenen van marktconforme huren voor commerciële partijen om hiermee oneerlijke concurrentie te voorkomen. e een zgn. Algemeen Belang Besluit (ABB) genomen te worden. Dit besluit is voor bezwaar en beroep vatbaar. Wanneer niet wordt voldaan aan de wet- en regelgeving loopt de gemeente zowel een juridisch als financieel risico. Enerzijds omdat er juridische procedures kunnen volgen vanuit andere ondernemers en anderzijds kan de autoriteit consument en markt boetes op gaan leggen als niet voldaan aan de wet. Indien het ABB onderuit wordt gehaald kan dit leiden tot het opleggen van hogere huurprijzen bij de partners. Deze zullen wellicht vervolgens via een andere weg financieel gecompenseerd moeten worden. Omdat het hier, in ieder geval in de eerste jaren, gaat om een niet kostendekkende exploitatie loopt de gemeente hier een aanmerkelijk risico.

Op dit moment wordt dit risico als aanzienlijk aangemerkt, omdat de concrete uitwerking nog niet op tafel ligt. Daarnaast zal dit besluit doorslaggevend zijn voor de wijze van de invulling van de horeca, de kosten die doorberekend moeten/kunnen worden aan de deelnemers en daarmee aanloopkosten/verliezen.

4. *Na de huurperiode van 5 jaar gaan huurders weg uit Hal12*

Er moeten investeringen worden gedaan met een afschrijvingstermijn van 20 tot 40 jaar. Als er naar nieuwe huurders moet worden gezocht dan leidt dit naar alle waarschijnlijkheid tot bouwkundige aanpassingen in Hal 12. Hiervoor zal te zijner tijd budget gevraagd moeten worden. Het is van belang dat t.z.t. ook opnieuw naar het algemeen belangbesluit wordt gekeken. Nieuw budget zorgt immers ook voor een nieuwe kostprijsberekening. Dit laatste is sowieso een aspect wat (bijna) jaarlijks opnieuw bekeken moet worden.

5. *De gemeente en (een deel van de) gebruikers kunnen niet opteren voor BTW belaste verhuur*

Dit risico hangt samen met de verrekenbaarheid van de BTW op de investering. Zie hiervoor ook risico 2 onder §4.1. Dit BTW risico kan immers zowel op de investering als de exploitatie invloed hebben. Daarmee kan het invloed hebben of de bouw binnen het beschikbare krediet kan worden uitgevoerd, dan wel effect hebben op de aanloopkosten/verliezen.

Omdat de eindberekening voor de BTW-labeling aan de hand van het DO nog gemaakt moet worden wordt het BTW-risico als gemiddeld aangemerkt.

6. *Beheer en exploitatie onvoldoende gefaciliteerd*

Nu Hal 12 voor het RSD-gedeelte in gebruik is genomen en er nog geen beheersstructuur is opgezet bestaat er een zekere druk op de gemeentelijke organisatie. Onderhoud, beheer e.d. komen neer op medewerkers van de gemeente, waar niet op is gerekend in de afdelingsplannen en de formatie. Voor eventuele externe inzet is evenmin dekking. Dit kan effect hebben op de aanloopkosten en verliezen.

Toelichting:

Binnen de diverse werkgroepen zijn we bezig om te inventariseren wie/hoe straks het beheer en de exploitatie wordt ingevuld. De kosten voor beheer zullen worden meegenomen in de totale exploitatie. Dit wordt de komende periode concreter. De partners worden hierbij nauw betrokken.

De eventueel extra exploitatiekosten die hier uit voortvloeien dienen, ingevolge de bepalingen van de Wet Markt en Overheid doorbelast te worden aan de gebruikers. Zo niet dan kan dit opnieuw gevolgen hebben voor het algemeen belangbesluit.

Tussentijdse bijstelling van de exploitatieopzet is hiervoor van belang. Deze wordt besproken met de stuurgroep.

Dit risico wordt als gemiddeld beschouwd.

4.1 Risico's m.b.t. aanbesteding en verbouw

1. *Meerwerk verbouw Hal 12*

Bij elke verbouw is er een risico op meerwerk. Het werk is voor een bedrag van € 5.510.000 gegund wat past binnen het budget voor de bouwkosten en installaties. Hierbij hoort de kanttekening dat het budget voor onvoorzien daarmee nog € 108.000, ofwel 2% bedraagt. In dit stadium van het project is een dergelijk budget laag te noemen wat het risico op overschrijdingen verhoogt. In het raadsvoorstel met betrekking tot de raadszaal (Z/17/294047/INT/18/852853) is hiervan melding gemaakt. Een kredietoverschrijding heeft ook gevolgen voor bepaling van de integrale kostprijs, de toekomstige exploitatie en het daarmee samenhangende ABB.

2. *De verrekenbaarheid van de BTW valt negatiever uit dan nu opgenomen*

Over de fiscale mogelijkheden voor verrekening van de BTW heeft de gemeente zich laten adviseren door een belastingadviseur.

Op basis van een concept- DO (versie oktober 2017) heeft deze een "vingeroefening" gedaan op de fiscale labeling. Hieruit resulteert een verschuiving van het kostenverhogende percentage BTW van 15% naar 22%. Dit kan zowel voor het krediet als de toekomstige exploitatie nadelig uitpakken, alsmede voor de kostprijsberekening in relatie tot de huurprijs. De belastingadviseur heeft m.b.t. dit concept-DO nog een aantal vragen uitstaan welke nog niet zijn beantwoord. Hiermee is gewacht tot het "definitief DO".

Omdat de eindberekening aan de hand van het DO nog gemaakt moet worden wordt het BTW-risico als gemiddeld aangemerkt.

3. *Tegenvallende/meevallende opbrengsten achterblijvende panden van de culturele instellingen*

In het bouwkrediet wordt geen rekening gehouden met de opbrengsten van de verschillende achterblijvende panden van de culturele instellingen. Inmiddels is de Molenstraat ook daadwerkelijk verkocht en ook de opbrengst van de bibliotheek is gegarandeerd. Het pand aan de Kerkstraat waar nu het Liemers museum in gevestigd is, zal in de verkoop gaan na de verhuizing van het museum naar Hal 12. De opbrengst is hierdoor nog onzeker.

Tijdens de risicosessie wordt geconstateerd dat dit risico samenhangt met het gemeentebrede vastgoedbeleid en niet uitsluitend betrekking heeft op het project Hal 12. In de exploitatie-opzet wordt

overigens geen rekening gehouden met een verkoopopbrengst zodat het feitelijk een “gemeentebreed” risico is. Omdat dat nog niet belegd is in de gemeentebrede risicoanalyse wordt het risico vooralsnog binnen het project aangehouden zodat deze zichtbaar blijft.

In de risicosessie wordt dit risico als beperkt aangemerkt.

4. *(Nog) geen voorziening voor fiets parkeren*

Het parkeren voor fietsers dient nog te worden opgelost en hiervoor zijn nog geen geldmiddelen beschikbaar gesteld. De ruimtelijke mogelijkheden voor een fietsenstalling zijn inmiddels vergroot doordat de ontwikkelaar van het BAT-terrein hiervoor gronden heeft aangeboden. De aankoop van deze gronden (samen met een aantal andere percelen van de ontwikkelaar) is inmiddels een feit.

Omdat er onlangs krediet is aangevraagd voor deze parkeervoorziening kan het risico komen te vervallen.

5. *Subsidie sterk bestuur kan niet definitief worden vastgesteld en ontvangen*

In het kader van de provinciale regeling “Sterk Bestuur” is een subsidie (€ 1 miljoen) toegekend. Deze dient ter (gedeeltelijke) dekking van het bouwkrediet. Hier zijn echter voorwaarden aan verbonden. Aan het einde van het subsidietraject (afronding uiterlijk 1-1-2020) dient verantwoording te worden afgelegd, voorzien van een accountantsverklaring. Het niet voldoen aan de voorwaarden is een risico.

Dit risico wordt als zeer beperkt beschouwd.

4. Kansen

1. *Ontwikkeling Hal 12 betrekken in totaalplaatje van Centrumvisie en Outletontwikkeling*

Vanuit diverse invalshoeken (centrummanagement, verbetering openbare ruimte, het convenant rond de Outletontwikkeling) wordt gewerkt aan de ontwikkeling van het centrum. Ter voorkoming van de vorming van “eilandjes” dienen partijen elkaar op te zoeken en te kijken naar mogelijkheden om elkaar te versterken. Een “integrale gebiedsontwikkeling” geldt hierbij als kernbegrip.

2. *Additionele co-financiering d.m.v. eigen investeringen partners, fondsen e.d.*

In de bestuursopdracht van oktober 2016 is opgenomen dat de nieuwe samenwerkingen in Hal 12, naast onderlinge synergie, ook in financiële zin dient te leiden tot een optimalisatie van de exploitatie. Er zullen immers kansen ontstaan voor nieuwe businessmodellen welke tot nieuwe financieringsmogelijkheden kunnen leiden. Te denken aan crowdfunding, instapsubsidies, revolverende fondsen etc.. In dat kader wordt gesproken van een “groeimodel in exploitatie”.

Waar enerzijds in deze risicoanalyse wordt gesproken van risico’s t.a.v. aanloopverliezen en een niet sluitende exploitatie is er anderzijds sprake van een kans op additionele co-financiering.

Tijdens de risicosessie kwam aan de orde dat een deel van de additionele co-financiering niet meer mogelijk is omdat de bouw inmiddels is gestart. Er blijven nog wel kansen bestaan als het gaat om crowdfunding en andere fondsenwerving ten behoeve van de exploitatie. Kwantitatief zijn deze echter verwaarloosbaar.

5. Financiële vertaling van de risico’s

Daar waar mogelijk zijn de risico’s gekwantificeerd, deze kwantificering is in de onderstaande tabel opgenomen.

Het risicoprofiel van dit project is onder te verdelen in risico’s m.b.t. de bouw en risico’s m.b.t. de toekomstige exploitatie. De risico’s met betrekking tot de investering (bouw) zijn gerelateerd aan het bouwkrediet (incidenteel). De exploitatierisico’s hebben betrekking op de meerjarenbegroting en de bedragen die hiervoor

(structureel) zijn opgenomen. Het totale risicoprofiel in de jaarrekening 2017 van € 1.267.000,- was onder te verdelen in een bouwrisico van € 815.000,- en een exploitatierisico van € 452.000,-.

Het risicoprofiel ten aanzien van de bouw bedraagt nu – na actualisatie- € 355.000,- en dat van de exploitatie € 308.000. Het totale risicoprofiel van dit project bedraagt nu € 663.000.

De afname van het risicoprofiel komt enerzijds door een afname van de bedragen bij bovenstaande risico's. Dat is logisch gelet op het feit dat het project steeds meer in een volgende fase komt. De bouwfase is gestart, waarmee het risico ten aanzien van dit onderdeel is afgenomen. Ook zijn gesprekken gevoerd met de verschillende deelnemers in de toekomstige stichting, waardoor er meer zekerheid komt ten aanzien van de exploitatie. Daarnaast vordert het project en komen risico's beter in beeld en kunnen waar mogelijk worden gereduceerd.

Het risicobedrag is opgenomen in de paragraaf Weerstandsvermogen van de Meerjarenbegroting 2019-2022 en maakt deel uit van het gemeentebrede risicoprofiel.

Stichting Filmhuis Zevenaar
Wittenburgstraat 14
6901 AN ZEVENAAR

datum 9 mei 2018
zaaknummer Z/17/294047/UIT/18/835477
onderwerp Bevestiging deelname Hal 12
contactpersoon Riemer Dekker

Geacht bestuur,

Op 8 mei 2018 hebben wij in ons college gesproken over de huisvesting van verschillende partners, waaronder u, in HAL12. Wij staan aan de vooravond om opdracht te geven voor de start bouw om de laatste fase in te richten. Voordat we dit gaan doen vragen we u om uw commitment af te geven en om bevestiging dat we kunnen starten met de bouw, omdat u als partner gebruik gaat maken van de toekomstige voorziening.

Voorgeschiedenis

Door ons allen zijn al vele inspanningen gepleegd om een succesvolle ontwikkeling van HAL12 te ondersteunen. Zo tekenden drie partijen - Filmhuis Zevenaar, Kunstwerk! en de gemeente - op 16 februari 2016 de intentieverklaring om in constructief overleg vanuit het totaalconcept bezien de uitwerking van de invulling met culturele en maatschappelijke functies van het overige deel van de hal af te ronden.

December 2016 tekenden deze en ook andere partijen; Caleidoz, Cultuurhistorische Vereniging Zevenaar, Graafschap College, RBT KAN en Lindus, de adhesieverklaring waarmee het gedachtegoed ondersteund is dat in HAL12 samenwerken essentieel is voor de toekomst. Ieder met behoud van identiteit, met eigen rol en zowel gedeelde als eigen belangen en doelen.

Eind 2016 nam de gemeenteraad het realisatiebesluit en stelde –op basis van het overleg met toekomstige partners- uitgangspunten vast op inhoud en governance. Ook stelde de raad het benodigde investeringskrediet beschikbaar. Bovendien nam de gemeente een bedrag op in de begroting zodat er in de eerste aanloopjaren toegroeid kan worden naar een kostprijs dekkende exploitatie.

In 2017 is er gewerkt aan het definitief ontwerp, een beeldkwaliteitsplan en een visie op de inrichting. Er is een hoofdpzets voor de gemeenschappelijkheid budgettair gemaakt, een horeca conceptplan uitgewerkt, een communicatiegroep gestart met onder andere de organisatie van een website en medewerkers-bijeenkomsten en werd de governance op hoofdlijnen besproken. De Regionale Sociale Dienst nam medio 2017 haar intrek in de hal.

En nu, medio 2018, staan we op de vooravond van de aanvang van de bouw. Daarvoor is het nodig dat alle partners zich kunnen committeren op de start van de bouw en op het vervolg om te komen tot een goede start, een prachtig integraal programma en een verantwoorde exploitatie van HAL12.

Stand van zaken

In de bestuursopdracht zijn de hoofdlijnen meegegeven om de herbestemming af te ronden en ingebruikname van het totaal te organiseren. Langs de projectorganisatie en in het partneroverleg en de verschillende werkgroepen is er al volop uitwerking gegeven aan deze hoofdlijnen. Daarvoor spreken wij onze complimenten en waardering aan u uit. Het is geen eenvoudige opgave om nieuwe kansen uit te werken vanuit verschillende perspectieven. De hindernissen die op ons pad zijn gekomen zijn gezamenlijk en op constructieve wijze opgevangen. Bijvoorbeeld het terugdringen van vierkante meters, verandering in economisch perspectief, etc. Het is gelukt om in harmonie en met respect voor ieders inbreng tot een gedragen ontwerp te komen. Daarnaast hebben we met elkaar gesproken over de uitgangspunten van governance, exploitatie, horeca. De uitwerking van de hoofdlijnen is inmiddels door de stuurgroep voorgelegd aan ons college.

Voorstel

Om daadwerkelijk te kunnen starten met bouwen willen we u verzoeken om te bevestigen dat u nog steeds intrek wilt nemen in HAL12 en daarvoor de bijlage te ondertekenen en te retourneren. We hebben daarin de resultaten van het project tot nu toe op hoofdlijnen opgenomen. Omdat enkele zaken nog verdere uitwerking behoeven, kunnen we u nog geen definitieve huurovereenkomst voorleggen. Echter, wij menen dat met deze herbevestigingen van uitgangspunten en samenwerking er voldoende commitment van uw zijde is om de bouw te laten aanvangen. We staan op een dergelijk cruciaal punt dat we ons allen ervan moeten vergewissen dat u daadwerkelijk uw intrek neemt in 2019 in HAL12.

In de bijlage vindt u onder andere de plattegrond van het definitief ontwerp met daarin aangetekend welke functieruimten specifiek voor de activiteiten van uw organisatie gebruikt worden. Voor een goede samenwerking is het belangrijk om vanuit een heldere governance te beheren, programmeren en organiseren. In de bijlage vindt u de uitgewerkte hoofdlijn hiervoor. Onderdeel hiervan is een format voor de exploitatie van HAL12 om zo duidelijk te krijgen hoe straks, ten behoeve van de definitieve huurovereenkomst, gewerkt gaat worden en welke afspraken met u gemaakt gaan worden vanuit een eenduidig kader.

Wilt u zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk voor 23 mei 2018, de herbevestiging retourneren?

Tijdens een feestelijk moment willen wij dan graag in aanwezigheid van alle partners het contract met de aannemer tekenen.

Vragen?

Heeft u vragen over deze brief of de bijgaande herbevestiging, neem dan contact op met de projectleider Barbara de Leeuw of medewerker Riemer Dekker.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Michel Tromp
secretaris



Ella Schadd-de Boer
burgemeester

Bijlagen: Bevestiging deelname en Definitief Ontwerp Hal 12 met ingetekend de functieruimten Filmhuis



Bevestiging deelname HAL12 in 2019

Stichting Filmhuis Zevenaar bevestigt dat zij in 2019 haar intrek zal nemen in HAL12 te Zevenaar, met kennisneming van het onderstaande kader.

Samenvatting van de visie

HAL12 - Podium voor Samenwerking – is het uitgangspunt voor de plannen die in de achterliggende periode gemaakt zijn. HAL12 is bijzonder industrieel erfgoed. Een grote, hoge hal met letterlijk en figuurlijk ruimte voor ontwikkeling. Het gebouw zal worden getransformeerd en straks ruimte bieden aan diverse culturele en sociaal-maatschappelijke instellingen uit de Liemers. Open en gastvrij voor toekomstige bezoekers, gebruikers en medewerkers van HAL12.

Gebouw HAL12

Vanuit het Programma van Eisen vanuit elke organisatie is een Definitief Ontwerp ontstaan. Uitgangspunt is dat het gebouw zoveel mogelijk medegebruik toestaat. Op de bijgesloten overzichten staan de primaire ruimtes, ofwel functieruimtes voor Filmhuis Zevenaar gemarkeerd. Deze ruimtes vormen de basis voor de vast te stellen huurovereenkomst. De gemeente blijft in ieder geval de eerste jaren eigenaar van het gebouw en zal één op één huurovereenkomsten met de gebruikers afsluiten. De gemeente is verantwoordelijk voor uitvoering van groot onderhoud. Het gebruiksonderhoud en het beheer van het gebouw wordt belegd bij de beheerstichting plus (een onafhankelijke beheerstichting, hierna te noemen Stichting HAL12).

Governance en exploitatie

De governance structuur op hoofdlijnen biedt duidelijkheid over het toekomstige besturingsmodel en de daarbij behorende verantwoordelijkheden. Uitgangspunt is de oprichting van een Stichting HAL12, die het beheer en het programma van de hal verzorgd. De Stichting HAL12 wordt uitgerust met een zakelijk Raad van Toezicht model, vanuit portefeuilles zoals vastgoed, financiën, cultureel ondernemerschap en creatieve industrie. De stichting wordt bestuurd door een directeur-bestuurder, ondersteund door een kleine staf. Directe beïnvloeding door de gebruikers verloopt via de programmaraad.

Elke organisatie die huurt heeft een eigen zelfstandige exploitatie. De totale exploitatie van HAL12 is aan de gemeente in samenwerking/nadere afstemming met de Stichting HAL12. Aan de gebruikers is destijds het kader meegegeven van een budgettair neutrale overgang ten opzichte van hun huidige huisvestingslasten en servicekosten. Er zijn nadere afspraken nodig om via een groei-model op een uniform huurniveau te komen. Gelet op de bestaande huur en subsidiestromen moet in goed overleg een afspraak worden gemaakt over een realistisch toekomstscenario. De gemeente zal bewaken dat dit past binnen de geldende wet- en regelgeving.

Horeca

Er is een Horeca Concept Plan (HCP) opgesteld voor HAL12. De horeca dient bovenal de activiteiten van de partners te ondersteunen. Immers, voor de gebruikers is het nodig dat de hospitality rondom hun diensten gewaarborgd blijft. Hierbij is het wel van belang dat er een eerlijk speelveld wordt gecreëerd ten opzichte van de horecaondernemers in Zevenaar. Vooruitlopend op de oprichting van de stichting HAL12 zal de gemeente de voorbereidingen treffen om de horecadiensten (onderhands) aan te besteden. Daarbij toetst de gemeente op de uitvoering van het gewenste concept en zal een overeenkomst worden gesloten die beïnvloeding en sturing op het concept vanuit de stichting mogelijk maakt.

Vervolg

Na plaatsing van de handtekening zal:

- De bouw van start gaan. De oplevering van het gebouw staat gepland op mei 2019, rekening houdend met een eerdere deadline voor de bibliotheek op 1 april 2019;
- Een benoemingscommissie gevormd worden vanuit de toekomstige huurders ten behoeve van de oprichting van de stichting HAL12;
- De gemeente de aanbesteding voor de horeca starten, op basis van de reeds geformuleerde horecabehoeftes van de gebruikers (HCP);
- Een transparant proces ingericht worden ten behoeve van de juiste overeenkomsten, demarcatielijsten, etc. die moeten leiden tot de feitelijke huurovereenkomst.

Deze bevestiging vormt de basis waarop in de vervolgfase nadere uitwerking plaats zal vinden.

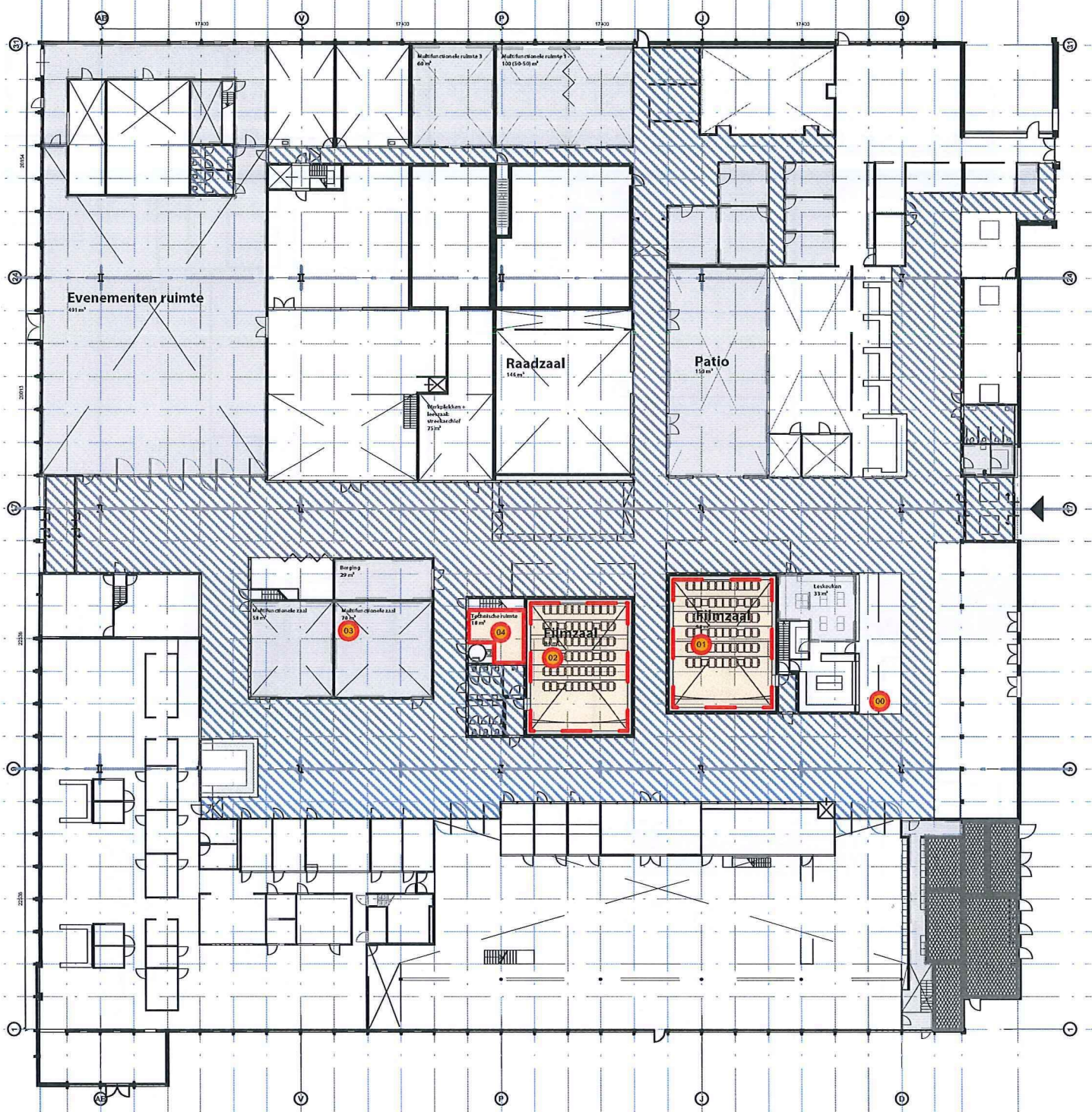
Ondertekening

De Gemeente Zevenaar

Stichting Filmhuis Zevenaar

Ella Schadd-de Boer
burgemeester

Harri de Vries
voorzitter



RUIMTEGEBRUIK - begane grond

Schaal: 1:500

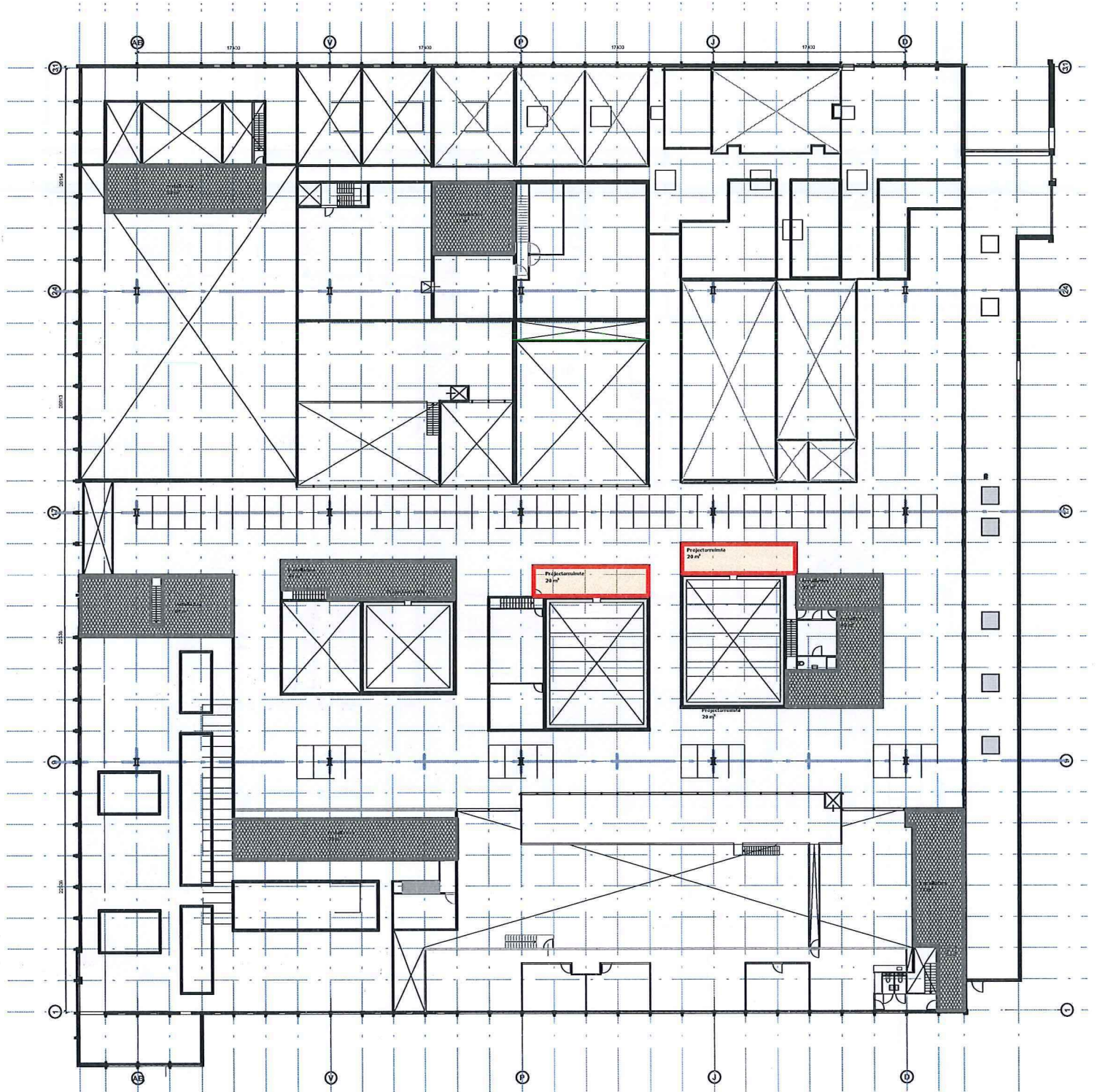
FILMHUIS ZEVENAAR

nr.	omschrijving	m² PVE	m² plan
00	Bar / Tickets		
01	Filmzaal 1	75	94
02	Filmzaal 2	75	94
03	Filmzaal 3	75	70
04	Technische ruimte	18	18

Renvooi

	- Algemene ruimte
	- Gezamenlijke ruimte
	- Functieruimte Filmhuis zevenaar
	- Installatieruimte

HAL12



RUIMTEGEBRUIK - verdieping
Schaal: 1:500