

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2019-071

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 2 juli 2019
Zaaknummer Z/19/322518 /INT/19/905009
Onderwerp Exploitatie Hal 12
Portefeuillehouder A. van Loon

Contactpersoon R. van den Bogaard/B. de Leeuw
E-mail r.vandenbogaard@zevenaar.nl
Telefoon 0316 – 595 525

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

In de raadsvergadering van 5 juni 2019 zegden wij u bij de bespreking van het onderwerp "Verantwoorde afronding bouw Hal12" toe om u zo spoedig mogelijk inzicht te bieden in de toekomstige exploitatie van Hal12. Met deze raadsinformatiebrief sturen wij u deze informatie toe.

Kernboodschap

Als bijlage bij deze raadsinformatiebrief treft u de exploitatieoverzichten voor Hal 12 aan. In de overzichten bieden wij u inzicht in de verwachte toekomstige exploitatie van Hal12.

Uit de overzichten kan het volgende worden geconcludeerd:

1. De exploitatiekosten van Hal12 blijven binnen het taakstellende budget van € 226.000,-;
2. De overige effecten op de gemeentelijke begroting worden positief ingeschat.

Context

- ☐ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☐ Collegeprogramma
- ☒ Motie/amendement/toezegging
- ☐ Anders, namelijk

Inhoudelijke boodschap

In de exploitatieoverzichten treft u informatie over de businesscase Hal 12. In de meerjarenbegroting (MJB) 2017-2020 is structureel hiervoor een bedrag opgenomen van € 226.000. In de overzichten leggen wij ook hiermee het verband. Dit bedrag is herbevestigd in het raadsvoorstel van 21-12-2016 (Z/16/261231/INT/16/750493). In datzelfde raadsvoorstel en bijbehorende bestuursopdracht is aangegeven

dat het desbetreffende bedrag een maximum zou moeten zijn en dat dat bedrag de komende jaren kan worden afgebouwd. In dat kader is sprake van een groeimodel waarbij gezocht zal worden naar aanvullende middelen om de exploitatielasten structureel te kunnen verlagen. Het is nu nog te vroeg om daar al een voorschot op te nemen omdat het gebruik van Hal12 nog moet beginnen.

De huuropbrengsten in de exploitatie-opzet zijn gebaseerd op de huurbedragen van de partners, zoals zij die momenteel in hun begroting hebben opgenomen.

In de bijlage wordt ook inzicht geboden in de effecten op de huidige MJB. Aan de hand van de exploitatie-opzet dient de balans tussen opbrengsten en kosten voor een aantal onderdelen te worden bijgesteld.

Communicatie en vervolgproces

De exploitatie-opzet is met de partners van Hal12 besproken.

Momenteel wordt verder gewerkt aan de vorming van een beheersstichting Hal12 (of een andere naam). Dit zal echter niet lukken voor de ingebruikname van de hal. Daarom wordt gewerkt met een constructie waarin beheer en exploitatie tijdelijk worden opgevangen en waarbij de voorliggende exploitatie leidend is.

Indien er vragen zijn over voorliggende overzichten dan bent u van harte uitgenodigd om deze te stellen aan bovengenoemde contactpersonen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Michel Tromp
secretaris



Lucien van Riswijk
Burgemeester

Bijlagen

1. 907964 Exploitatiemodel Hal12

Exploitiemodel Hal12

Bijlage bij Raadsinformatiebrief 2019-071
Zaaknummer Z/19/322518 /INT/19/907964

Onderstaande overzichten geven inzicht in de exploitatie van het gebouw Hal 12 en er wordt een relatie gelegd met de gemeentelijke meerjarenbegroting.

Hierbij dient te worden vermeld dat de geraamde kosten (gebouw én service) gebaseerd zijn op een zo nauwkeurig mogelijke onderbouwing met bijbehorende actuele parameters.

Tabel 1: Gebouwkosten Hal12, perspectief gemeente (als eigenaar)

Hal 12 Gebouwkosten (perspectief gemeente)		Volgens begroting (partners)
Opbrengsten		
Huuropbrengst:		
Totaal huuropbrengst	€	397.000
Kosten		Volgens exploitatie- begroting
Kapitaallasten	€	357.000
Onderhoud	€	138.000
Verzekeringen en belastingen	€	34.000
Beheerskosten	€	8.000
Totaal kosten	€	537.000
Saldo gebouwkosten t.l.v. gemeente	€	-140.000

De bovengenoemde huuropbrengst is gebaseerd op de huurbedragen van de partners, zoals zij die momenteel in hun begroting hebben opgenomen. Uitgangspunt in de bestuursopdracht van december 2016 was dat de huurprijzen afgestemd zouden worden op de "draagkracht" van de partners. Ten aanzien van de huur van de horeca en de RSD zijn afzonderlijke afspraken gemaakt.

In de kapitaallasten is geen rekening gehouden met een eventuele vrijval van (kapitaal)lasten van achterblijvende panden. Het afstoten van panden hangt samen met het gemeentelijke vastgoedbeleid dat op dit moment wordt uitgewerkt.

Het saldo op de gebouwkosten vertoont hiermee een negatief saldo van € 140.000,-.

Tabel 2: Servicekosten Hal12, perspectief beheersstichting

Hal 12 Servicekosten (perspectief beheersstichting)		
Opbrengsten		Volgens begroting (partners)
Bijdragen servicekosten:		
Partners en horeca	€	182.000
Evenementen/vergaderen	€	59.000
Gemeente	€	105.000
Aanvulling tekort partners in servicekosten	€	33.000
Overige baten	€	6.000
Totaal huuropbrengst	€	385.000
Kosten		Volgens exploitatie-begroting
Gas ,water, electra	€	100.000
Onderhoud	€	38.000
Schoonmaak en afvalverwerking	€	122.000
OZB gebruikersdeel	€	25.000
Beheerskosten	€	85.000
Automatisering/telefonie	€	15.000
Totaal kosten	€	385.000
Saldo beheersstichting	€	-

Het bovenstaande overzicht met betrekking tot de servicekosten dient gezien te worden vanuit het perspectief van de toekomstige beheersstichting. Hierbij wordt rekening gehouden dat de gemeente betaalt voor het gebruik van de ruimtes die zij nodig heeft t.b.v. vergaderen en bijeenkomsten. Bovendien draagt de gemeente een deel bij aan de servicekosten voor de partners vanuit het Algemeen belang.

De bijdrage voor servicekosten door de partners is gebaseerd op de begrotingen (lees: draagkracht van de partners). Dit heeft tot gevolg dat de beheersstichting niet kostendekkend is, zonder een bijdrage door de gemeente vanuit het algemeen belang. Deze bedraagt in de voorliggende opzet € 33.000. Daarnaast is de gemeente ook servicekosten verschuldigd voor het gebruik van vierkante meters. Deze servicekosten worden ingeschat op € 105.000.



Tabel 3: Samenvatting/resumé businesscase Hal12

Samenvatting/resumé Businesscase Hal12:		
Saldo gebouwkosten gemeente	€	-140.000
Saldo exploitatie beheersstichting	€	-
Servicekosten gemeente t.b.v. gebruik Hal12	€	-105.000
Aanvulling gemeente in tekort partners in servicekosten	€	-33.000
Vrijval exploitatiekosten gemeente door gebruik Hal12 *	€	60.000
Saldo gebouw- en servicekosten t.l.v. gemeente	€	-218.000
Taakstellend budget vanuit raadsbesluit 21-12-2016	€	226.000

*Door het gezamenlijke gebruik van Hal12 bestaat de verwachting dat er binnen de gemeentelijke begroting een bedrag van € 60.000,- kan vrijvallen door het onderbrengen van een deel van de kosten in de beheersstichting.

Het totale tekort Hal12 voor de gemeente bedraagt € 218.000,-. Geconcludeerd kan worden dat deze binnen de taakstelling van € 226.000,- valt.

De overzichten hierna geven inzicht in de effecten op de gemeentebegroting:

Tabel 4: Effecten gemeentebegroting gebouwkosten

Effecten gemeentebegroting				
Hal 12 Gebouwkosten 1e gebruiksjaar				
Opbrengsten	Volgens begroting (partners)		Bij-/aframen MJB gemeente	
		Volgens MJB		
Huuropbrengst:				
RSD	€ 144.000	€ 125.000	€	19.000
Horeca	€ 45.000	€ -	€	45.000
Evenementen/vergaderen	€ 60.000	€ -	€	60.000
Overige partners	€ 148.000	€ 45.000	€	103.000
Totaal huuropbrengst	€ 397.000	€ 170.000	€	227.000
Kosten	Volgens exploitatie-begroting		Bij-/aframen MJB gemeente	
		Volgens MJB		
Kapitaallasten	€ 357.000	€ 352.000	€	-5.000
Onderhoud	€ 138.000	€ 31.000	€	-107.000
Verzekeringen en belastingen	€ 34.000	€ -	€	-34.000
Beheerskosten	€ 8.000	€ -	€	-8.000
Totaal kosten	€ 537.000	€ 383.000	€	-154.000

Toelichting:

Op grond van bovenstaand overzicht concluderen we dat er – ten behoeve van huuropbrengsten- nog € 227.000,- dient te worden bijgeraamd.

Aan de kostenkosten zien we dat er nog kosten van onderhoud, verzekering dienen te worden bijgeraamd voor een bedrag van € 154.000,-.

Ten aanzien van de servicekosten zijn de volgende effecten op de gemeentebegroting waar te nemen:

Tabel 5: Effecten gemeentebegroting servicekosten

Hal 12 Servicekosten			
Opbrengsten	Volgens MJB	Bij-/aframen MJB gemeente	
Servicebijdragen:			
RSD	€ 57.000	€	-57.000
Totaal opbrengsten	€ 57.000	€	-57.000
Kosten	Volgens MJB	Bij-/aframen MJB gemeente	
Schoonmaak en afvalverwerking	€ 26.000	€	26.000
Overige exploitatiekosten gemeente	€ 34.000	€	34.000
Gemeentelijk deel gebruik Hal12	€ -	€	-105.000
Bijdrage gemeente aan servicekosten partners	€ -	€	-33.000
Totaal kosten	€ 60.000	€	-78.000

Als gevolg van de inbreng van een aantal gemeentelijke kosten in de toekomstige stichting enerzijds en een bijdrage ten behoeve van de exploitatie anderzijds dient met betrekking tot de opbrengsten € 57.000,- te worden afgeraamd. Aan de kostenkant dient per saldo een bedrag van € 78.000,- te worden bijgeraamd.



Tabel 6: Samenvatting/resumé effect gemeentebegroting

Samenvatting/resumé effect gemeentebegroting		
Gebouw-opbrengsten	€	227.000
Gebouw-kosten	€	-154.000
Service-opbrengsten	€	-57.000
Service-kosten	€	-78.000
Totaal effect gemeentebegroting	€	-62.000

Het saldo van bij- en afrmelingen bedraagt € 62.000,- negatief. Ten opzichte van de bijdrage in de begroting van € 226.000,- concluderen we dat dit saldo daar binnen past.