

Memo

Concernstaf

Telefoon (038) 4984063

Aan Gemeenteraad

Van Monique Schuttenbeld

Datum 11 december 2023

Onderwerp toezegging inzake dubbelgebruik Stadsfoyer

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de debatronde op 4 december '23 over *'aanvullend krediet aankoop Stadsfoyer voor huisvesting maatschappelijke partners Stadshagen'* is de volgende toezegging genoteerd: *'Kijken naar effectief dubbelgebruik c.q. multifunctioneel gebruik van ruimten. Er wordt getracht dit voor de aanvraag van het uitvoeringskrediet worden gedaan. Wanneer dit niet lukt, dan wordt de raad hierover geïnformeerd. Uitsluitel hierover aan de raad'*.

Ook gaat dit memo in op enkele andere vragen die gesteld zijn, zodat deze informatie betrokken kan worden bij de besluitvormende raad op 18 december aanstaande.

Toelichting:

Geen uitvoeringsbesluit voor Stadsfoyer

Tijdens het raadsdebat op 4 december is deze toezegging gekoppeld aan een aanvraag voor uitvoeringskrediet. Voor de Stadsfoyer zal echter geen aanvraag voor uitvoeringskrediet komen. De alinea in de beslisnota waar 'uitvoeringskrediet' wordt genoemd gaat over een separaat project: 'Aanpassing Bestaande Winkelcentrum' en niet over 'Stadsfoyer'.

Zekerheid op huurovereenkomsten Stadsfoyer via intentieovereenkomsten

De afgelopen periode is er vanuit de gemeente hard gewerkt aan huurovereenkomsten met de drie subsidiepartners (GGD IJsselland, WijZ Welzijn en Stadkamer). Hoewel er de afgelopen maanden heel veel is uitgewerkt is op dit moment nog niet alle noodzakelijke informatie beschikbaar. O.a. de verdeling van de huurkosten van de multifunctionele ruimten in de Stadsfoyer over de verschillende partners wordt nog uitgewerkt en hebben we niet de juridische positie (we zijn nog geen eigenaar) om huurovereenkomsten af te sluiten.

Datum

11 december 2023

Daarom zijn er inmiddels *'intentieovereenkomsten huur ruimte Stadsfoyer'* afgesloten met deze partners. Dit geeft de duidelijkheid en het vertrouwen voor alle partijen dat wordt overgegaan tot het sluiten van een huurovereenkomst, nadat deze verdere uitwerking van de Stadsfoyer de komende tijd heeft plaatsgevonden en de gemeente de overeenkomst met de ontwikkelaar heeft gesloten. De concept huurovereenkomst ligt als bijlage onder deze intentieovereenkomst en in deze bijlage zijn zowel de ruimteverdeling (aantal m² individuele ruimte) als de berekende kostprijsdekkende huurlast vermeld. Er is in de intentieovereenkomst slechts één ontbindende voorwaarde voor de (subsidie) partners en dat is wanneer zij kunnen aantonen dat (huur)lasten straks financieel niet opgebracht kunnen worden.

Stijgende huisvestingslasten

De huidige huurlasten voor de (subsidie)partners in het huidige Cultuurhuis zullen in welke vorm ook, de komende jaren stijgen aangezien ze momenteel nog een huurovereenkomst hebben lopen in een verouderd Cultuurhuis, waarbij ze niet structureel betalen voor de multifunctionele ruimtes die ze wel tot hun beschikking hebben. In elk nieuw scenario zullen huisvestingslasten voor deze subsidiepartners (na afloop van de huurperiode Cultuurhuis) gaan stijgen. Deze subsidiepartners ontvangen subsidie van de gemeente voor het leveren van dienstverlening en deze subsidie dekt zowel de dienstverleningslasten als hun huisvestingslasten. Wanneer hun huisvestingslasten stijgen zal òf de subsidie moeten stijgen, òf ze kunnen niet meer het dienstenpakket leveren wat ze nu bieden. Om het risico op verlaging van het maatschappelijke rendement van deze partners te verkleinen, ligt momenteel het voorstel voor om de maximaal ontbrekende dekking te borgen in voorliggende beslisnota.

Zoals ook in de beslisnota is verwoord, hebben we inmiddels (anders dan ten tijde van het raadsbesluit over €16 mio krediet, in 2022) te maken met een hogere rekenrente binnen de gemeente, die nu ook moest worden doorgevoerd nu we het krediet hebben herijkt en dat bepaalt mede deze financiële tegenvaller in de dekking.

Voorkomen van verdere kostenstijgingen

Met de aankoop van de Stadsfoyer investeren we in een kwalitatief goed (binnenklimaat) en multifunctioneel gebouw, niet aan 'over de top of ultra mooie' afwerking. T.a.v. het ruimtegebruik is het zo dat de maatschappelijke partners samen met de multifunctionele ruimtes nagenoeg hetzelfde aantal m² beschikbaar krijgen als ze nu in het Cultuurhuis hebben. Dit terwijl de teams zullen groeien in deze groeiende wijk, wat betekent dat ze efficiënter met de ruimtes om zullen (moeten) gaan.

We hebben te maken met een hogere investering door ontwikkelingen in de markt. Op de stijging van bouwkosten en personeelskosten hebben wij geen invloed. Op uitstel van de bouw hebben wij slechts beperkt invloed. Dit is ook afhankelijk van noodzakelijke onherroepelijke vergunningen (natuurwetvergunning vanuit de Provincie en afhandeling beroepen tegen het bestemmingsplan door de Raad van State) om te kunnen starten. De gemeente kan daar maar zeer zijdelings invloed op uitoefenen. De ontwikkelaar en de gemeente hebben er alle vertrouwen in dat het bestemmingsplan in de komende maanden onherroepelijk wordt en de benodigde vergunningen worden verkregen.

Datum

11 december 2023

Daarnaast is het voor de ontwikkelaar nodig om afnamezekerheid te hebben. Voor afnamezekerheid van de Stadsfoyer is de koopaanneemovereenkomst met de gemeente nodig, waarvoor akkoord van de raad nodig is voor het noodzakelijke aanvullende krediet. De prijs voor de aankoop van de Stadsfoyer is extern getoetst en wordt nu vastgelegd in de overeenkomst. Omdat de start bouw nog niet gegarandeerd kan worden vanwege de genoemde vergunningen wordt voor eventuele uitstel van de start bouw in de overeenkomst een objectieve landelijke index opgenomen. Hiermee wordt het risico op mogelijke bouwkostenstijgingen objectief beheersbaar gemaakt.

Maatschappelijk rendement boven commercieel ruimte verhuur

Er wordt een huisvestingsconcept ontwikkeld in de Stadsfoyer waarbij partijen veel meer in staat worden gesteld om elkaar op inhoud te versterken en alle ruimten efficiënt in te zetten. In de uitgewerkte missie Stadsfoyer is ook opgenomen dat we de ruimtes samen willen gebruiken om zo een hogere bezettingsgraad en meer reuring te realiseren. Dit gaat niet alleen over multifunctionele ruimtes, maar ook op individuele ruimtes die door de beoogde ruimere openingstijden van de Stadsfoyer mogelijk door andere partijen kunnen worden gebruikt voor de wijk.

Vooralsnog voorzien we in de Stadsfoyer een plek waar activiteiten voor de wijk ontplooit kunnen worden (lage drempel) en dat commerciële verhuur niet de boventoon heeft. Wanneer naast onze vaste (maatschappelijke) programmering in de multifunctionele ruimtes de faciliteiten in de Stadsfoyer niet gebruikt worden, zal zeker worden gekeken naar verhuur aan derden. Dit kunnen zowel commerciële als maatschappelijke (samenwerkings)partners zijn. Deze inzet zal huurinkomsten opleveren, maar (zeker in de aanvangsjaren) is het moeilijk en enorm risicovol om daar op dit moment de exploitatieberekening op te baseren. Op dit moment kunnen we nog niet bepalen welke activiteiten er met welke frequentie in 2027 in de Stadsfoyer zullen plaatsvinden, zeker omdat die worden ingegeven door de ontwikkelingen en behoefte (op dat moment) vanuit de wijk. Vooralsnog hebben we dus akkoord op aanvullende dekking nodig, zodat we de middelen hebben (wanneer nodig) om een aanvangstekort/ opstartverlies van deze multifunctionele locatie voor de wijk te ondervangen.

Daarmee is de conclusie dat er wordt gekeken naar dubbelgebruik van de ruimten in de Stadsfoyer in lijn met de missie van de Stadsfoyer partners. Deze nieuwe locatie (inclusief het kwaliteitskader) is ook heel geschikt voor multifunctioneel gebruik. In de aanloop naar de ingebruikname van de locatie wordt de programmering van de ruimtes in de Stadsfoyer ingepland en dan kan duidelijk worden welke maatschappelijke en welke commerciële activiteiten gebruik maken van de ruimtes en welke huurinkomsten daar tegenover staan. Omdat niet zeker is dat deze wijklocatie de kostprijsdekkende huur van de multifunctionele ruimtes volledig aan huurinkomsten binnen krijgt, is de toezegging van de dekking nodig om een aanvangstekort te voorkomen.

Met deze toelichting vertrouw ik er op dat deze toezegging hiermee is afgedaan.

Monique Schuttenbeld
wethouder