

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	10
Onderwerp:	Evaluatie vastgoed constructie theater Stoomfabriek
Datum:	6 april 2021
Portefeuillehouder:	dhr. J.W. Uitslag
Decosnummer:	1268
Informant:	David Roemers d.roemers@dalfsen.nl (0529) 488 240

Voorstel:

Akkoord te gaan met voorkeursvariant B2.1a en B2.1b waarbij de huidige stichting De Stoomfabriek blijft bestaan en het bestuur wordt ingevuld door de Trefkoele+ of de huidige stichting wordt ontbonden en de huur verhuur en beheer- en exploitatietaken worden overgenomen door Stichting Ontmoetingscentrum Dalfsen.

Inleiding:

De gebouwen van theater De Stoomfabriek en die van de horecapanden De Fabriek en de Suikerijde zijn in eigendom van de gemeente. Als onderdeel van het project Waterfront zijn de restaurants en het theater gerealiseerd. Het theater en de restaurants zijn geopend in 2017. Het theater huurt de horecapanden van de gemeente en betaalt hier een kostprijs gerelateerde huursom voor. De restaurants worden door het theater bestuur onderverhuurd voor marktconforme huurprijzen. Bij de gemeentelijke besluitvorming over de panden is in 2015 afgesproken met uw gemeenteraad, dat na circa 5 jaar de gekozen constructie met betrekking tot eigendom, beheer en exploitatie wordt geëvalueerd.

In opdracht van ons college heeft de afgelopen periode adviesbureau ICS de gekozen constructie geëvalueerd. Deze evaluatie is samen met het theater bestuur en de gemeente uitgevoerd. Ons college heeft de volgende onderzoeksvraag geformuleerd:

1. Beoordeel de huidige vastgoedconstructie (gemeente – Stichting Theater – commerciële horeca) en adviseer de gemeenteraad over de houdbaarheid en wenselijkheid van deze constructie.
2. Als de huidige constructie niet houdbaar/wenselijk is, welke alternatieve constructies zijn mogelijk en wat zijn de gevolgen van aanpassingen?

Naast bovengenoemde onderwerpen is door Baker Tilly onderzoek gedaan naar de financiële huishouding van het Theater en worden adviezen gegeven over het op orde krijgen en houden daarvan. De bevindingen van de onderzoeken door ICS en Baker Tilly zijn opgenomen in het rapport van ICS en als bijlage toegevoegd aan het raadsvoorstel. In dit raadsvoorstel beperken we ons tot een voorstel voor de juridische vastgoed constructie. De overige in het rapport genoemde aspecten, komen aan de orde als deze keuze door uw raad is gemaakt.

Argumenten:

1.1 Het stichtingsbestuur van het theater is onvoldoende toegerust en onvoldoende slagvaardig om de rol van vastgoed verhuurder te kunnen invullen. De competenties van het bestuur liggen vooral op de programmering en minder op vastgoed exploitatie.

Het bestuur geeft aan de programmering als core business te beschouwen en dat onder meer de communicatie met de horeca exploitanten daardoor onvoldoende professioneel wordt opgepakt.

1.2 Het eigendom van de panden blijft bij de gemeente waardoor voor het theater zekerheid aan inkomstenstroom via de inkomsten uit vastgoed blijft bestaan.

Het verschil tussen ontvangen en betaalde huur zorgt voor een structurele inkomstenbron waaruit het theater haar activiteiten financiert. Deze vaste inkomstenstroom biedt De Stoomfabriek een stevige financiële basis voor de exploitatie van het theater. Hierdoor zijn zij, anders dan de Kulturhusen in de gemeente Dalfsen, niet afhankelijk van een subsidiestroom. Via toezicht op het bestuur van de Stichting door het college blijft de gemeente in control.

1.3 De variant waarbij de huidige Stichting Stoomfabriek wordt opgeheven of dat de bestuurstaken worden overgenomen door de bestuurders van de Trefkoele+ heeft de voorkeur.

Het bestuur van de Trefkoele is in staat om de rol van vastgoed beheerder professioneel vorm te geven. Bij de Trefkoele+ is de programmering competentie minder ontwikkeld. Het bestuur verwacht door samenwerking met het theater dat de programmering functie ook voor de Trefkoele+ meer ontwikkeld wordt. Beide besturen verwachten dat er synergie voordelen te behalen zijn met deze intensieve samenwerking.

De intensieve samenwerking met andere cultuuraanbieders (in dit geval de Trefkoele+) sluit aan bij de wens van ons college en uw raad dat samenwerking tussen de culturele partners binnen de gemeente zo veel als mogelijk georganiseerd moet worden.

1.4 Zolang het eigendom van de gebouwen bij gemeente blijft, heeft de gemeente maximale zeggenschap over de gebouwen.

Verkoop aan bijvoorbeeld de horeca exploitanten betekent verlies aan zeggenschap. Ook als contractuele voorwaarden verbonden worden aan de verkoop en de gebouwen een monumentale status krijgen.

1.5 Uit de nadere uitwerking moet duidelijk worden of er voldoende draagvlak is voor de intensieve samenwerking tussen Trefkoele+ en theater.

Naast de zoektocht naar draagvlak en punten waar de beide partijen elkaar kunnen versterken moet uitgezocht worden:

- wat de fiscale consequenties zijn van het mogelijk opheffen van de Stichting Stoomfabriek;
- wat de mogelijkheden zijn voor een Dienst Algemeen Economisch Belang (DAEB) status voor de Trefkoele+;
- moet in beeld worden gebracht wat de mogelijkheden zijn voor de ANBI status die het theater gaat beheren.

1.6 Met een intensieve samenwerking wordt het financieel management versterkt.

Door ICS en Baker Tilly zijn meerdere aanbevelingen gedaan zoals het beter inzicht krijgen in het rendement van de voorstellingen, het doorbelasten van overhead kosten en het jaarlijks indexeren van huurprijzen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Het instandhouden van Stichting De Stoomfabriek heeft als nadeel dat het bestuur gecompleteerd moet worden en dat er tussen Trefkoele+ en De Stoomfabriek een financiële verrekening moet plaatsvinden (juridisch vast te leggen, fiscale consequenties nog te onderzoeken).

1.2 Wanneer de Stichting Stoomfabriek opgeheven wordt moet de gemeenteraad een nieuw besluit nemen over de status DAEB voor de Trefkoele+ stichting.

1.3 Bij een ANBI status voor een stichting is het niet mogelijk dat een positief liquidatiesaldo ten gunste komt van de gemeente. Dit knelt omdat het positieve saldo voortvloeit uit opbrengsten van gemeentelijk vastgoed. Deze situatie kan voorkomen worden door een strak gemeentelijk toezicht op de behorende stichting(en).

Alternatieven:

1. Gemeente blijft eigenaar en gaat ook optreden als verhuurder aan alle partijen.

Bij de renovatie van de cichoreifabriek en De Witte Villa is gekozen voor de structuur dat de gemeente eigenaar is van beide panden en Stichting De Stoomfabriek de verhuur verzorgt aan beide horeca-ondernemers. In deze variant vervalt de belangrijkste inkomstenbron van de stichting en zal hier een subsidie van de gemeente tegenover moeten staan. Het onderbrengen van de verhuur bij de gemeente sluit niet aan bij de rol die de gemeente vanuit haar (maatschappelijk) vastgoedbeleid heeft en wil hebben ten aanzien van eigendom, beheer en exploitatie.

2. Voortzetting huidige constructie waarbij de vastgoed beheerder rol steviger wordt vervuld. De eigen organisatie van Stichting Theater De Stoomfabriek versterken door een betaalde kracht in dienst te nemen met vastgoeddeskundigheid, al dan niet in combinatie met het uitbreiden van het bestuur met een bestuurslid met deze expertise. Bij dit alternatief komt de gewenste samenwerking niet tot stand en worden geen synergie voordelen behaald. Een betaalde kracht wordt binnen de huidige financiële kaders niet realistisch beschouwd.

3. Eigenaarschap van het theater en de horecapanden gaat naar de horeca exploitanten.

Dit scenario heeft de voorkeur van de horeca-exploitanten, echter dit wordt door ICS, de Stichting De Stoomfabriek en door ons college als niet wenselijk geacht. De Stoomfabriek verliest in dit geval haar inkomsten uit de verhuur en wordt afhankelijk van subsidie-inkomsten van de gemeente. Onzeker is wat dit doet met de onderlinge verhouding tussen het bestuur en de horeca-exploitanten. Deze

constructie draagt het risico in zich dat het theater op termijn zal worden gemarginaliseerd en niet langer kan bijdragen aan de culturele doelstelling van de gemeente Dalfsen. De fiscaal adviseur van EFK geeft aan dat bij deze variant fiscaal en juridisch onderzoek noodzakelijk is om eventuele risico's te kunnen bepalen.

Duurzaamheid:

Niet van toepassing.

Financiële consequenties:

Nader onderzoek naar de mogelijkheid om bestuurlijke taken van het theater onder te brengen bij het bestuur van de Trefkoele+ heeft geen financiële en / of fiscale consequenties. Bij een definitieve keuze worden financiële en fiscale consequenties in beeld gebracht.

Communicatie:

Uw besluit wordt gecommuniceerd met de het bestuur van het theater en van de Trefkoele+.

Vervolg:

Wanneer uw raad instemt met de voorkeursvarianten worden de besprekingen tussen de beide besturen en de gemeente voortgezet met als doel vergaande samenwerking tot stand te brengen.

Bijlagen:

Rapport ICS - evaluatieonderzoek theater De Stoomfabriek.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/algemeen directeur,
Ing. S.A.D.C. van Geffen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 april 2021, nummer 1268;

overwegende dat de vastgoed constructie van theater De Stoomfabriek geëvalueerd is;

gezien de verwachte synergievoordelen van intensieve samenwerking tussen de besturen;

b e s l u i t :

- (1) Kennis te nemen van het evaluatieonderzoek Theater de Stoomfabriek
- (2) Het college opdracht te geven om de navolgende vervolgvarianten uit te werken en in de vorm van een transparante vergelijking opnieuw aan te raad ter besluitvorming zo mogelijk al voor te leggen in 2021:
 - I. Eigenaarschap onroerend goed bij gemeente houden en de verhuurdersfunctie te versterken:
 - a. De Stichting De Stoomfabriek blijft bestaan, het bestuur wordt ingevuld door het bestuur van Stichting Ontmoetingscentrum Dalfsen
 - b. De scope van de Stichting De Stoomfabriek wordt beperkt tot de culturele taak. De huur, verhuur en beheer- en exploitatietaken worden overgenomen door Stichting Ontmoetingscentrum Dalfsen.
 - c. De verhuur en beheer- en exploitatietaken worden overgenomen door de gemeente Dalfsen, waarmee het geheel van vastgoedtaken in één hand komt te liggen.
 - II. Eigenaarschap onroerend goed overdragen aan derden (horeca-exploitant(en)), al dan niet in combinatie met varianten als hiervoor genoemd onder I.a, Ib en I.c. Hierbij wordt de huidige uitstraling van de gebouwen behouden.
 - a. Alleen de Witte Villa.
 - b. Witte Villa en (deel van) De Stoomcichoreifabriek.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 mei 2021.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater