

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Memo evaluatie Theater Stoomfabriek
Portefeuillehouder	-	J.W. Uitslag (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	David Roemers
Contactgegevens	-	d.roemers@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van	18 mei 2021
Behandeling in raadsvergadering van	25 mei 2021

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van het volgende:

In uw raadscommissie van 10 mei 2021 is u toegezegd dat u geïnformeerd wordt over de huursom die de Stichting Stoomfabriek ontvangt van de horeca exploitanten. Daarnaast hechten wij er waarde aan een schriftelijke toelichting te geven op het raadsvoorstel naar aanleiding van vragen en opmerkingen.

Toelichting:

1. Huursom

De gemeente ontvangt een kostprijsgerelateerde huursom van de Stichting Stoomfabriek. De afgelopen jaren is de huursom vastgesteld op € 20.000,-- per jaar exclusief bijdrage voor duurzaamheidsinvesteringen. Dit bedrag is voor dekking van de eigenaarslasten, inclusief kapitaalslasten van de gebouwen. De Stichting ontvangt van de horeca exploitanten per jaar € 65.000,--¹ exclusief de duurzaamheidsbijdrage. Het verschil tussen beide bedragen (€ 45.000,--) is het bedrag welke de Stichting inzet voor het organiseren van culturele activiteiten.

In het raadsvoorstel is aangegeven dat als besloten wordt de horecapanden te verkopen, dat de structurele huuropbrengsten voor de Stichting komen te vervallen. Als het theater geen nadeel van de verkoop mag ondervinden, zal de gemeente een subsidie moeten verstrekken aan de Stichting ter hoogte van € 45.000,-- per jaar. Het inzetten van een incidentele verkoopopbrengst voor een structurele subsidie is niet in lijn met hetgeen is vastgelegd in de Nota reserves en voorzieningen. Wij zijn van mening dat deze structurele last op de gemeentelijke begroting (momenteel) onwenselijk is. Om deze financiële reden stelt het college voor de horecagebouwen niet te verkopen. Naast deze financiële reden zijn wij van mening dat de horecapanden beeldbepalend zijn voor de kern Dalfsen. Om maximale zeggenschap en regie te houden over deze gebouwen is het eigendomsrecht van belang. Uw raad heeft op 26 mei 2014 ingestemd met deze motivering, zie hiervoor de inleiding van het bijgevoegde raadsvoorstel. Verder is de Stoomcichoreifabriek technisch niet te splitsen in een theater en een restaurant omdat de entree, foyer, toiletten en de technische installaties met elkaar gedeeld worden. Het is lastig te bepalen bij wie het eigendom van deze voorzieningen komt te liggen na een splitsing.

2. Afspraak over overdracht aan horeca exploitanten

De horeca exploitanten hebben aangegeven gerekend te hebben op overdracht van de horeca panden na verloop van 5 á 10 jaar. We willen expliciet benadrukken dat door het college of door uw raad geen toezeggingen zijn gedaan dat na deze periode de gebouwen per definitie worden overgedragen aan de horecaexploitanten. De afspraak die is gemaakt met u als raad is om de vastgoedconstructie na ca. 5 jaar te evalueren en de optie tot verkoop aan de horeca exploitanten open te houden. In de kanttekening van het raadsbesluit van 26 mei 2014 is deze laatste afspraak ook benoemd. Voorts is in het raadsbesluit van 23 maart 2015 benoemd dat tot verkoop van de horeca panden besloten kan worden als er onvoldoende belangstelling is voor het theater (zie onder kanttekening). Daar is naar onze mening en blijkens het onderzoek van ICS geen sprake van.

¹ Dit is een totaal bedrag en bewust niet gespecificeerd vanwege privacy redenen.

Na voornoemde evaluatie **kan** uw raad besluiten de horecapanden te verkopen. In dat geval hebben de horecaexploitanten het eerste recht van koop. Met de horecaexploitanten zijn in de huurovereenkomsten door ons college geen afspraken gemaakt over een mogelijke verkoop na vijf of tien jaar. Met de exploitanten is afgesproken, dat als tot verkoop van het onroerend goed wordt besloten, de door de exploitanten opgebouwde goodwill niet in de verkoopprijs van het onroerend goed wordt opgenomen.

Wij begrijpen overigens de wens van de horecaexploitanten en dragen er zorg voor dat met de exploitanten in gesprek wordt gegaan om passende afspraken te maken over de huur van de panden. Mogelijk dat gewijzigde afspraken leiden tot aanpassingen in de huurovereenkomsten.

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel / besluit 23 maart 2015 ([link](#))
2. Raadsvoorstel / besluit 26 mei 2014 ([link](#))

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
ing. S.A.D.C. van Geffen