

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	3
Onderwerp:	Vastgoedconstructie Theater de Stoomfabriek
Datum:	23 mei 2023
Portefeuillehouder:	drs. J.W. Uitslag
Decosnummer:	1595
Informant:	Edwin Saathof e.saathof@dalfsen.nl (0529) 285

<p><u>Voorstel:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Kennis te nemen van de actuele situatie rondom De Stoomfabriek en de Witte Villa;2. Het planologisch uitgangspunt te herbevestigen om via publiek eigendom te sturen op hoogwaardige invulling van het Waterfront, om daarmee ook een duurzaam perspectief te behouden voor een lokale theatervoorziening op die locatie en zodoende de panden niet te verkopen.

Inleiding:

Bij de ontwikkeling van het Waterfront (2014) ontstond de unieke kans in Dalfsen om een lokaal theater te realiseren. In combinatie met verhuur van twee horecalocaties (De Stoomfabriek en De Witte Villa) is een structurele inkomstenbron opgezet waaruit het theater haar activiteiten financiert. Hierdoor is het theater, anders dan de Kulturhusen in de gemeente Dalfsen en theaters in omliggende gemeenten, niet afhankelijk van een subsidiestroom. Een en ander in lijn met de kaders die door de gemeenteraad zijn meegegeven.

In 2020-2021 is in coproductie met alle betrokken partijen een evaluatie uitgevoerd naar de gekozen vastgoedconstructie en bestuursstructuur. Naar aanleiding van de evaluatie is een aantal personen opgestaan die hun diensten hebben aangeboden. Het college heeft hen aangesteld als interim-bestuur om rust en stabiliteit te creëren rondom de aansturing van de stichting. Daarnaast heeft de gemeenteraad bij amendement opdracht gegeven om varianten uit te werken.

Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden, enerzijds door beperkingen in ambtelijke capaciteit en door focus op de Coronacrisis en anderzijds door de keuze om het interim-bestuur enige tijd te bieden om de situatie op orde te brengen. Alvorens veel energie te steken in verder onderzoek en het uitwerken daarvan, achten we het wenselijk om de gemeenteraad een principebesluit voor te leggen over de eigendomsconstructie om richting te geven aan de vervolgstappen.

Argumenten:

1.1 De governance en financiële stromen zijn op orde gebracht.

Onder aanvoering van het interim-bestuur zijn de afgelopen twee jaar forse stappen gezet in de vormgeving van de governance, het op orde krijgen van de financiële stromen rondom de verhuur en de inbedding van het beheer. Qua governance is er onderscheid aangebracht tussen een compact bestuur (gericht op beleid, visie en formele kaders van de stichting) en een brede werkgroep theaterzaken (gericht op Programmering, Techniek & ICT, PR & Communicatie, Vrijwilligerscoördinatie en Sponsoring van het theater).

Ten aanzien van verhuur heeft de stichting actief gewerkt aan de relatie met de huurder en geconcludeerd kan worden dat deze relatie sterk is verbeterd, al heeft de huurder wel aangegeven de wens te hebben voor meer rechtstreeks contact met de gemeente over het gebruik van het gebouw, vanuit praktisch oogpunt. Ook zijn de onderlinge afspraken geactualiseerd over onder andere de doorbelasting van energiekosten, huurindexaties en gebruik van gedeelde ruimtes. In oktober 2022 heeft het stichtingsbestuur de gemeenteraad over hun vorderingen bijgepraat.

Recent heeft de huurder van De Witte Villa zijn huurrecht overgedaan aan de huurder van De Fabriek. En is de huur van beide horecalocaties daarmee feitelijk in één hand komen te liggen.

Samengevat kan gesteld worden dat rust en stabiliteit zijn gerealiseerd en er in het geheel geen aanleiding is tot noodzakelijk bijsturen. Wel is door de betrokkenen geconstateerd dat het raadzaam is om het vastgoedbeheer en -verhuur in één hand te hebben in plaats van de huidige scheiding (gemeente en stichting). Dit vraagt professionele expertise, die niet automatisch bij een vrijwillig stichtingsbestuur aanwezig is (en ook niet bij de ambtelijke organisatie van Dalfsen). De introductie van een professionele beheerder is volgens alle partijen onontbeerlijk om de komen de jaren in goede harmonie door te ontwikkelen.

1.2 De theatervoorziening heeft zich positief doorontwikkeld.

Dankzij de inzet van vele vrijwilligers heeft het theater zich ontwikkeld tot een gewaardeerde voorziening in onze gemeente en in onze regio. Het biedt op een unieke locatie aan de Vecht een brede en toegankelijke programmering. Het theater is op cultureel gebied een ontmoetingsplek en biedt professionele muziek-, theater- en filmvoorstellingen tegen een aantrekkelijke prijs. Bij de programmering is extra aandacht voor lokaal talent en kindervoorstellingen. Vrijwilligers zijn actief verbonden aan het theater door met elkaar zorg te dragen voor de inhoud van de voorstellingen (programmering) en de uitvoering van de voorstellingen te verzorgen. Ook is in de programmering de samenwerking met de Trefkoele gezocht voor grote(re) producties.

2.1 Door het eigendom te behouden heeft de gemeente sturing over een duurzame instandhouding van de genoemde panden.

Bij de ontwikkeling van het Waterfront heeft de gemeenteraad in 2014 de keuze gemaakt om de panden De Stoomfabriek en De Witte Villa in gemeentelijk eigendom te houden waarbij zowel het perspectief van historisch erfgoed als het belang van beide panden voor de sfeer en beleving van het waterfront:

- De Stoom(cichorei)fabriek in combinatie met de Witte Villa als historisch erfgoed is belangrijk voor Dalfsen. Beide gebouwen zijn kenmerkend voor de historie van Dalfsen en zij bepalen het zicht op Dalfsen vanaf de Vechtzijde. Beide gebouwen moeten in hun aanzien behouden blijven en een zodanige functie krijgen dat de inwoners van Dalfsen er van kunnen genieten.
- Beide gebouwen zijn belangrijk voor de sfeer en de beleving van het Waterfront. De oever van de Vecht, het Burgemeester van Bruggenplein en het toekomstige Koninginnenplein moeten een levendig en bruisend centrum van Dalfsen worden, waarbij de Witte Villa en De Stoomfabriek met hun terrassen en hun binnen- en buitenactiviteiten een aanjaagfunctie gaan vervullen voor deze levendigheid. Een dergelijke ambitie kan alleen worden gewaarborgd als er vanuit de gemeente voldoende sturingsmogelijkheden zijn. Deze sturingsmogelijkheden worden mede beïnvloed door de eigendomssituatie.

Geconcludeerd is dat eigenaarschap de gemeente in staat stelt om, meer dan via een bestemmingsplan, te sturen op de invulling van deze beeldbepalende panden en daarmee op het hoogwaardige karakter van het Waterfront in totaal.

2.2 Door het eigendom te behouden blijft de huidige invulling met theater behouden.

Relevant voor dit voorstel is verder dat het theater en het Grand Cafe onplitsbaar aan elkaar verbonden zijn in het pand De Stoomfabriek. Onderzoek heeft geleerd dat de functies van het gebouw zodanig met elkaar zijn verweven dat separate eigendomsoverdracht niet mogelijk is. In de bestaande situatie behoudt de gemeente de huidige invulling van de culturele ambities.

De combinatie met horeca in zowel de Witte Villa als de Stoomfabriek biedt de gemeente de mogelijkheid om de exploitatiekosten van het gebouw volledig te financieren met de huuropbrengst. Dat betekent dat er geen extra structurele financiële middelen uit de jaarbegroting hoeven te worden vrijgemaakt om invulling te kunnen geven aan de hiervoor geformuleerde doelstellingen. Ook kan de gemeente in deze vorm de noodzakelijke samenwerkingsvorm tussen theater en horeca bevorderen, zonder derden die een ander belang kunnen laten prevaleren.

2.3 In geval van verkoop zijn kwalitatieve verplichtingen juridisch niet goed te borgen.

Wij hebben Nysingh Advocaten en Notarissen gevraagd advies uit te brengen over de mogelijkheden die de gemeente zou hebben om bij verkoop verplichtingen op te leggen met betrekking tot de exploitatie van de panden. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door het (eerst in de koopovereenkomst en vervolgens) in de leveringsakte opnemen van een kettingbeding waarin de gebruiksbeperkingen staan, met een geldboete gesteld op overtreding daarvan. Onder omstandigheden zou ook nog gebruik kunnen worden gemaakt van zogenaamde kwalitatieve verplichtingen. Het moet dan om 'een dulden' of 'nalaten' gaan. Op deze wijze kan in ieder geval worden geregeld dat een koper en diens rechtsopvolgers hieraan gebonden zijn.

Echter, Nysingh plaatst hierbij de volgende kanttekeningen met het oog op het realiteitsgehalte en de uitvoering daarvan.

- Gebruiksbeperkingen zullen leiden tot een lagere waarde van het vastgoed voor de koper, althans zullen van invloed zijn op de door de koper te betalen koopprijs. Dat zal mogelijk problemen van staatssteunrechtelijke aard met zich brengen.
- Daarnaast zullen gebruiksbeperkingen er mogelijk zelfs toe leiden dat (toekomstige) horecaexploitanten in het geheel niet geïnteresseerd zijn in aankoop, omdat dit een te onzekere situatie oplevert. Dit zal zeker het geval zijn als de aankoop hypothecair moet worden gefinancierd, omdat een financier een dergelijk object mogelijk niet bereid is te financieren, omdat deze beperkingen een risico inhouden ten aanzien van de op het object te realiseren huurinkomsten.
- Het is lastig om in een dergelijke regeling op heldere wijze vast te leggen onder welke omstandigheden de koper aan haar verplichtingen heeft voldaan. Wat voor overeenkomst

moet zij aan het theater aanbieden en welke bedingen moeten daar in staan? Wat gebeurt er als de koper en het theater geen overeenstemming over een huurovereenkomst bereiken? Tegen welke vergoeding moet/mag de verhuur geschieden? Wat zijn de rechten en plichten van de koper in geval het theater niet aan haar verplichtingen jegens de koper (in haar hoedanigheid van verhuurder) voldoet? Is de koper uit haar plicht ontslagen als zij (bijvoorbeeld) de huurovereenkomst heeft ontbonden wegens wanprestatie van het theater, of moet zij het daarna aanbieden aan een andere theaterexploitant?

- De vorige punten maken het extra zwaar, omdat het borgen van dergelijke verplichtingen met bijvoorbeeld een boetebeding, met zich brengt dat volstrekt helder moet zijn wanneer de koper aan de overeengekomen verplichting heeft voldaan en dus niet het risico loopt geconfronteerd te worden met een boete.

Over het behoud van de beeldkwaliteit geeft Nysingh aan dat hiervoor publiekrechtelijke instrumenten aanwezig zijn, zoals het aanwijzen van een beeldbepalend pand en voor de locatie van het waterfront specifieke beeldkwaliteitseisen vast te leggen. Dit kan ook civielrechtelijk, al zal het lastig blijven te omschrijven wat de koper wel en niet met het gebouw mag. Als dat wordt opgenomen in een regeling, die de gemeente grote vrijheid geeft om dit te bepalen, zal dat mogelijk weer negatieve gevolgen hebben op de koopprijs en de bereidheid van de betreffende exploitanten om te kopen.

Kanttekeningen en risico's

De juridische risico's zijn genoemd onder 2.3.

Alternatieven:

Besluiten om toch over te gaan tot verkoop van het gemeentelijk bezit vanwege de juridische mogelijkheden die er zijn, ondanks de genoemde onzekerheden. Mogelijk staat in dat geval het Didam-arrest in de weg om verkoop één op één aan de huidige horeca-exploitant te gunnen. Aangezien jurisprudentie rond Didam nog volop in beweging is, zal dit onderdeel desgewenst nader onderzocht moeten worden.

Financiële consequenties:

Voor dit voorstel zijn er geen financiële consequenties die om een verder uitwerking en toelichting vragen.

Communicatie:

De betrokken partijen zullen mondeling en schriftelijk op de hoogte worden gesteld van uw besluit.

Vervolg:

Het vervolg vindt plaats via het regelen van de beheerconstructie door ons college. Wij zullen uw raad over de uitkomsten informeren.

Bijlagen:

1. Amendement 21 november 2021
2. Raadsvoorstel (2014)
3. ICS-rapport uit 2021

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/alg. directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 mei 2023, nummer 1595;

overwegende dat:

- de gemeenteraad op 21 november 2021 een Amendement heeft aangenomen die het college opdracht geeft om de vastgoedconstructie van de Stoomfabriek en de Witte Villa nader te onderzoeken;
- het college advies heeft uitgebracht over het al dan niet verkopen van de gemeentelijke panden en omtrent dit punt een uitspraak wenst van de gemeenteraad, alvorens over te gaan tot uitvoering van de overige onderdelen van het Amendement;
- het college de raad voorstelt het eigendom te behouden;
- vanwege de uitvoerbaarheid van de beheerconstructie besluitvorming bij het college kan worden belegd;
- betrokken partijen hun input hebben gegeven op dit voorstel en bereid zijn tot vervolgesprekken.

b e s l u i t :

Via publiek eigendom te willen sturen op een hoogwaardige invulling van het Waterfront, om daarmee een duurzaam perspectief te behouden voor de panden De Stoomfabriek en De Witte Villa en zodoende de panden niet te verkopen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 26 juni 2023.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater