

Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 15-12-2015
Nummer voorstel: 2016/7

Voor raadsvergadering d.d.: 12-01-2016
Agendapunt: 10

Onderwerp: Overdracht recht van erfpacht De Meenthe

Aan de raad van de gemeente Steenwijkerland wordt voorgesteld te besluiten:

Conceptbesluit:

1. Kennis te nemen van het voornemen van het college om het recht van erfpacht van Stichting De Meenthe te kopen voor ad. € 2.048.266 om zodoende de volledige eigendom van het gebouw te verkrijgen en de huurovereenkomst aan te gaan en de bijbehorende huurprijs ad. € 119.800 per jaar bij Stichting De Meenthe in rekening te brengen;
2. In te stemmen met scenario 1 en:
 - a. een krediet van € 2.048.266 beschikbaar te stellen voor de aankoop van het recht van erfpacht dat gevestigd is op het perceel waarop het Rabo Theater gelegen is (kadastraal bekend: gemeente Steenwijk sectie E nr. 7501 (oppervlakte 4930m2)) en de hieruit voortvloeiende kapitaallasten op te nemen in de huurprijs;
 - b. een krediet van € 40.000 beschikbaar te stellen voor het aanleggen van een doorrijdockhouse en dit krediet te dekken door te beschikken over de Algemene Reserve vrij besteedbaar;
 - c. een krediet van € 200.000 beschikbaar te stellen om het negatief eigen vermogen van Stichting De Meenthe op te heffen en dit krediet te dekken door te beschikken over de Algemene Reserve vrij besteedbaar;
 - d. een krediet van € 100.000 beschikbaar te stellen ter versterking van de fragiele organisatie en dit krediet te dekken door te beschikken over de Algemene Reserve vrij besteedbaar;
 - e. de structurele rentelasten ad. € 5.780 ten laste te brengen van de Algemene Middelen;
3. Kennis te nemen van het voornemen van het college om in deze collegeperiode een cultuurnota voor te bereiden en deze voor te leggen aan de raad;

4. Kennis te nemen van de beleidsnotitie 2015-2019 'Ontmoeten, inspireren & vermaken' van Stichting De Meenthe.

Samenvatting

Eén van de slogans op de website Steenwijkerland Wonen met Meerwaarde is: *'s Middags op het water, 's avonds in het theater*. Naast de centrale ligging, de prachtige natuur en een veelzijdige cultuurhistorie wordt het theater benoemd als 'meerwaarde' in deze gemeente.

Rabotheter de Meenthe (hierna: De Meenthe) is een maatschappelijk-culturele voorziening voor de inwoners van Steenwijkerland en de regio, met functies zoals vermaak, kunst/cultuur, sport en evenementen. De Meenthe staat midden in onze samenleving en heeft een bovenlokale uitstraling. Het is een publiekstrekker voor 'n wijde regio met grote concerten, musicals, toneel en cabaret. De Meenthe levert naast een belangrijke ontmoetingsplek ook een bijdrage aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat en is van toegevoegde waarde voor de culturele infrastructuur van onze gemeente. En vanwege déze toegevoegde waarde heeft uw raad in 2011 ingestemd met de verbouw van De Meenthe tot een regionaal theater en cultuurcentrum.

Historie

In oktober 2008 heeft het bestuur van De Meenthe haar toekomstplannen gepresenteerd aan uw raad. In deze toekomstvisie is beschreven dat het gebouw een gedateerde indruk maakte en niet meer voldeed aan de functionele eisen. Ook is in deze toekomstvisie beschreven dat het theater verouderd is, wat de markpositie in gevaar bracht. Aanpassingen waren noodzakelijk om deze te behouden en te versterken. In de raadsvergadering van 16 november 2010 heeft uw raad een voorbereidingskrediet van € 689.000 beschikbaar gesteld voor een verdere uitwerking van de toekomstvisie.

In september 2011 is een krediet van € 6.763.000 aangevraagd voor de aanpassing van De Meenthe tot een regionaal theater- en cultuurcentrum. Daarna is op volle kracht gewerkt aan het project. Het project kenmerkte zich door een krappe planning omdat door de bijdrage van de IMG-gelden de realisatie van het project voor 1 juli 2012 gestart moest worden.

Door de complexiteit van de constructie van het gebouw (de muren) en de gebreken aan de tribune- en dakconstructie heeft uw raad voor de noodzakelijke aanpassingen op 4 april 2012 € 500.000 extra uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld. Op 18 februari 2014 is uw raad geïnformeerd over de bouwkundige afronding van het project.

Eind 2014 heeft het bestuur van Stichting De Meenthe bij het college aangegeven dat De Meenthe in de loop van 2015 in liquiditeitsproblemen zou komen en heeft toen uitstel van betaling aangevraagd bij de Rabobank en de gemeente. Om deze problemen op waarde te kunnen schatten is in het voorjaar van 2015 een onafhankelijk onderzoek gestart naar de toekomstbestendigheid van het theater.

De centrale vraag in het onderzoek was of Stichting De Meenthe levensvatbaar was en hoe een rendabele exploitatie binnen twee jaar dan haalbaar was. In juli jl. is uw raad via een raadsbrief geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek en de bijbehorende randvoorwaarden en risico's. Sindsdien is in overleg met Stichting De Meenthe en de Rabobank de overdracht van het gebouw voorbereid. Begin november is uw raad bijgepraat (via een raadsbrief) over de stand van zaken op dat moment.

Aandachtspunten en risico's

De randvoorwaarde voor de overname van het gebouw is een gelijkblijvende subsidie en een voor de gemeente budgetneutrale exploitatie van het gebouw. Voor Stichting De Meenthe is een huursom die voldoende perspectief geeft op een break-even exploitatie een randvoorwaarde.

Het onderzoek naar de toekomstbestendigheid heeft een aantal risico's en randvoorwaarden benoemd. Hieronder vindt u per onderwerp het advies en/het resultaat.

Aandachtspunten	Advies/resultaat
<i>Gelijkblijvend regime qua omzetbelasting</i>	De belastingdienst heeft aangegeven akkoord te gaan met een gelijkblijvend regime.
<i>Incidentele investering geluids- en wateroverlast</i>	Uit meetresultaten blijkt dat door het laden en lossen na 19.00 uur 's avonds en door het aan- en afrijden van vrachtwagens bij De Meenthe bij meerdere woningen in de avond- en nachtperiode niet voldaan wordt aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat organisatorische maatregelen, zonder aanvullende geluid beperkende maatregelen, niet mogelijk zijn. Bij een doorrij-dockhouse is de mogelijkheid aanwezig om de achterzijde van de vrachtwagen aan de twee zijkanten en bovenzijde af te sluiten. Het aanbrengen van doorrij-dockhouse ad. € 40.000 en het opleggen van enige maatwerkvoorschriften biedt voldoende geluidsreductie. De aanpassingen i.v.m. de wateroverlast worden meegenomen in het meerjarenplan onderhoud van het pand.
<i>Negatief eigen vermogen Stichting na overdracht</i>	De financiële toelichting vindt u onder het kopje 'financiën'.
<i>Fragiele organisatie van De Meenthe</i>	De fragiele organisatie van De Meenthe blijft een aandachtspunt. Stichting De Meenthe betoogt dat twee fte extra de organisatie op een dusdanige manier kunnen versterken dat de groei van het aantal bezoekers realistisch is. De uitgebreide motivatie van de Stichting vindt u onder het kopje financiën – motivatie Stichting De Meenthe. Na overdracht van het gebouw kan Stichting De Meenthe zich focussen op haar primaire taak en doelstelling als culturele dienstverlener.
<i>Boetevrije aflossing van de lening</i>	De Rabobank is akkoord met de boetevrije aflossing van de leningen door Stichting De Meenthe op voorwaarde dat: - de leningen volledig door de Stichting De Meenthe worden afgelost; - de kredietfaciliteiten worden opgeheven.

<i>Kosten overdracht van het gebouw</i>	De kosten voor de overdracht van het erfpachtrecht bedragen circa € 1.000,-.
<i>Gemeente als verhuurder van (langjarige) verhuur van ruimten in De Meenthe</i>	De huurovereenkomsten van De Meenthe met Danscentrum Lensink (contract onbepaalde tijd), Drenthe College (contract t/m 2017), Scala (contract t/m 2017) en Timpaan Welzijn (contract t/m 2017) zijn geanalyseerd en worden één op één overgenomen door de gemeente. Voordat de overdracht plaatsvindt, worden de huurders hierover geïnformeerd.
<i>Naamgeving theater</i>	In verband met het lopende sponsorcontract van de Rabobank met het theater blijft de naam van het theater gedurende het lopende contract 'Rabo Theater De Meenthe'.

Naast de aandachtspunten die in het rapport zijn benoemd, zijn ook de volgende onderdelen uitgewerkt.

Overige aandachtspunten	Advies/resultaat
<i>Beheer en onderhoud gebouw en installaties</i>	Voor het beheer en onderhoud aan de buitenzijde van het pand en de verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties is een meerjarenplan opgesteld. Volgens de opgestelde onderhoudsplanning over een periode van 20 jaar (waarbij ook diverse vervangingen zijn opgenomen) bedragen de jaarlijkse onderhoudskosten € 80.000 (excl. btw). Deze kosten worden verrekend in de huurprijs. Het binnen onderhoud is voor rekening van De Meenthe. Een omschrijving van het onderhoud is opgenomen in de huurovereenkomst.
<i>Mogelijkheden duurzame investeringen</i>	Stichting De Meenthe is grootverbruiker van elektriciteit en betaalt zodoende een lage prijs voor energie. Dit zorgt ervoor dat de terugverdientijd voor een duurzame investering lang is.
<i>Beleidsnotitie Stichting De Meenthe: Ontmoeten, inspireren en vermaken</i>	In mei 2015 heeft Stichting De Meenthe haar visie en ambities geschetst voor haar bedrijfsonderdelen, publiek, programma en haar organisatie voor de periode 2015-2019. Belangrijk onderdeel van de visie is de versterking van de organisatie. In de bijlage vindt u bovengenoemde beleidsnotitie.

Financiën

De financiële consequenties van de overdracht zijn verwerkt in een twee scenario's. Scenario 1 is opgesteld door de gemeente, scenario 2 is opgesteld door Stichting De Meenthe. Hieronder vindt u als eerste de uitgangspunten voor scenario 1, daarna een toelichting en conclusie op de scenario's. Vervolgens motiveert Stichting De Meenthe haar eigen scenario (scenario 2) en geeft de Rabobank haar reactie. Tenslotte worden een aantal algemene kanttekeningen gemaakt.

Gehanteerde uitgangspunten scenario's

Met het UNO-rapport en de opdracht van het college als basis zijn de volgende uitgangspunten benoemd:

- Cijfers uit UNO rapport, startende met een exploitatietekort van € 60.600
- Boekwaarde gebouw per 1-1-2016 is € 2.048.266
- Leningen van stichting De Meenthe bij de Rabobank bedragen per 1-1-2016 € 1.711.725; lening van de stichting De Meenthe bij de gemeente bedraagt € 125.000 per 1-1-2016. Totaal restant schuld is € 1.836.725
- Stichting De Meenthe heeft een (geschat) negatief eigen vermogen per 1-1-2016 van € 200.000.
- Rentepercentage is 1,7%. Dit is gebaseerd op een lineaire lening met een looptijd van 25 jaar. De afschrijvingstermijn is 25 jaar.
- Geen boeterente voor het aflossen van de leningen bij de Rabobank verschuldigd door Stichting De Meenthe
- Aankoop van het erfpachtrecht mag niet leiden tot een hogere gemeentelijke subsidie aan stichting De Meenthe. De subsidie bedraagt in 2015 € 498.000,=
- Binnen onderhoud € 30.000 is voor rekening van De Meenthe en groot onderhoud € 80.000 is voor rekening van de gemeente. Laatste bedrag overeenkomstig meerjarig-onderhoudsplan.
- Dekking eenmalige bijdragen ten laste van de Algemene reserve vrij besteedbaar. De huidige stand (d.d. 26-11-2015) van de Algemene Reserve vrij besteedbaar is € 5.620.000,=.
- Rentelasten voortvloeiende uit het beschikbaar stellen van eenmalige bijdragen worden ten laste van de algemene middelen gebracht (begrotingssaldo)

In de bijlage vindt u de financiële uitwerking van de scenario's.

Toelichting scenario 1: Aankoop erfpachtrecht waarbij het eigen vermogen van Stichting De Meenthe € 100.000 bedraagt en de aankoop plaatsvindt tegen de boekwaarde van het gebouw.

Aankoop tegen boekwaarde van € 2.048.266 betekent dat de gemeente jaarlijks een huur in rekening moet brengen van € 119.800 om te komen tot een budgettaire neutrale exploitatie. Ook voor Stichting De Meenthe ontstaat in dit scenario een budgetneutrale exploitatie.

Bij toepassing van dit scenario moet uw raad eenmalig een bedrag van € 200.000 (opheffen negatief eigen vermogen) + € 100.000 (versterken fragiele organisatie) = € 300.000 beschikbaar stellen. Er treedt een verbetering van de liquiditeitspositie van stichting De Meenthe op van € 511.541. Boekhoudkundig moet rekening gehouden worden met structurele rentelasten ter grootte van 1,7% van € 300.000 = € 5.000 afgerond).

Toelichting scenario 2: Aankoop erfpachtrecht overeenkomstig het scenario van stichting De Meenthe.

Dit scenario geeft voor de gemeente een structureel exploitatienadeel van € 44.120. Stichting De Meenthe heeft een positief exploitatiesaldo van € 9.720.

Bij de berekening van de huur heeft Stichting De Meenthe als uitgangspunt gehanteerd dat alleen de kosten voor het theater- en evenementengedeelte in de huurprijs mogen worden verdisconteerd. Stichting De Meenthe heeft daarom een aftrek van 20% toegepast op de budgetten voor schoonmaakartikelen, beveiliging, overige huisvestingslasten en energie. In totaal gaat het om

een bedrag van € 23.120. Verder is groot onderhoud gemaximaliseerd op € 50.000. In dit scenario is € 80.000 opgenomen. In de huurprijs is een aftrek toegepast van € 30.000.

Evenals bij het gemeentelijk scenario wordt een voorstel gedaan tot het versterken van het eigen vermogen. Echter de Stichting gaat verder en komt tot een eigen vermogen van € 500.000 (scenario 1: € 100.000).

Stichting De Meenthe streeft naar een eigen vermogen tussen de € 250.000 en € 500.000. Motivatie daarbij is het innemen van een sterkere positie ten opzichte van de leveranciers. Leveranciers zijn terughoudend om zaken te doen met ondernemingen met een negatief eigen vermogen. Een deel van de versterking van het eigen vermogen wordt gereserveerd voor de voorfinanciering van een extra fte gedurende twee jaar.

Om theater De Meenthe aantrekkelijk te houden voor het publiek, is rekening gehouden met een facelift van de ruimten en het inventaris één keer per 5 jaar. Daarvoor wil Stichting De Meenthe € 250.000 reserveren om deze over 5 jaar in te zetten. De liquiditeitspositie van Stichting De Meenthe wordt versterkt en bedraagt bij aanvaarding van dit scenario € 911.541. Bij toepassing van dit scenario moet uw raad eenmalig een bedrag van $€ 2.748.266 - 2.048.266 = € 700.000$ beschikbaar stellen. De structurele rentelasten bedragen dan afgerond $€ 1,7\%$ van $€ 700.000 = € 12.000$.

Conclusie

1. Bij scenario 1 ontstaat voor beide partijen een budgetneutrale exploitatie.
2. Bij scenario 2 is een negatief exploitatiesaldo berekend voor de gemeente van € 44.120. Wordt deze in de huurprijs verrekend, dan ontstaat voor stichting De Meenthe een negatief exploitatiesaldo van $€ 44.120 - € 9.720 = € 34.400$.
3. De eenmalig beschikbaar te stellen bijdragen zijn niet in de huurprijs verdisconteerd en geven voor de gemeente extra rentelasten, afhankelijk van het gekozen scenario.

Motivatie Stichting De Meenthe voor scenario 2

Stichting De Meenthe is gevraagd om een motivatie voor hun eigen scenario (scenario 2). Hieronder is deze motivatie integraal opgenomen.

“Voor de Meenthe is het belangrijk om de organisatie te versterken en om de doelstellingen uit het visiedocument te realiseren. In de afgelopen jaren is fors bezuinigd bij de Meenthe. Dit heeft tot gevolg gehad dat de personele organisatie teruggebracht is van gemiddeld 10 fte naar 7,5 fte. Met name bij de belangrijke functies Planning en Programmering, Administratie en Boekhouding, Klantencontact de uren terug zijn gebracht, dan wel dat de functie niet aanwezig is. Om met name deze functies weer enigszins op peil te brengen is in totaal 1 fte nodig, verdeeld over de verschillende functies. Waarbij de functie aansturing en planning van groot belang is.

De andere extra fte moet ingezet worden op het terrein van Marketing en Verkoop. Het is van groot belang om de huidige bezoekersaantallen vast te houden en te laten toenemen. Ook het verder diversifiëren van bezoekersdoelgroepen heeft veel potentie in zich. Dit laatste is van belang om de culturele diversiteit binnen de programmering beter te laten aansluiten op de (mogelijke) bezoekers. Sinds mei 2015 heeft de Meenthe de beschikking over een modern ticket-systeem, ITIX. De Meenthe wil dit systeem combineren met het gebruik van sociale media. De verwachting is dat een persoonlijke benadering van

(mogelijke) bezoekers, een betere aansluiting realiseert bij individuele wensen en behoeften van klanten. Met als resultaat de bezoekersaantallen verder te versterken en de gemiddelde besteding per bezoeker te laten groeien. Deze fte komt in eerste instantie ten laste van de zgn. bijdrage versterken fragiele organisatie. Na twee jaar moet duidelijk zijn dat deze functie terugverdiend wordt door hogere inkomsten.”

Ook de Rabobank is gevraagd te reageren op de twee scenario's. Hieronder vindt u de reactie van de Rabobank.

“Er dient in onze optiek gekozen te worden voor een oplossing voor de lange termijn, waardoor de continuïteit van Rabotheater de Meenthe beter gewaarborgd wordt. Onderdeel daarvan is volgens ons het substantieel verbeteren van de vermogenspositie van de Stichting. Daarnaast zullen er voldoende middelen beschikbaar moeten zijn om eens in de vijf jaar de inrichting te upgraden, dit om het theater aantrekkelijk te houden voor het publiek. De hoogte van de bedragen en de wijze waarop deze beschikbaar komen kan op meerdere manieren worden ingevuld.

Mocht de overdracht van het erfpachtrecht, om welke reden dan ook, niet plaatsvinden dan kan dit ertoe leiden dat wij onze positie gaan heroverwegen. Ook kunnen wij op dit moment geen uitspraak doen over het al dan niet voortzetten van de sponsorovereenkomst met De Meenthe nadat deze is uitgediend.”

Algemene kanttekeningen en opmerkingen

- Gemeente Steenwijkerland heeft geen (vastgestelde) visie op cultuur. In deze collegeperiode wordt daarom een cultuurnota voorbereid en voorgelegd aan uw raad.
- Een blijvend negatief exploitatiesaldo voor Stichting De Meenthe leidt tot een faillissement, waarbij de Rabobank de uitstaande leningen bij de gemeente kan opeisen. Ook heeft een faillissement gevolgen voor het cultuuraanbod.
- In de gemeentelijke exploitatie fungeren de vaste huurinkomsten van derden ad. € 109.500 als dekking. Leegstand is derhalve een risico dat voor rekening van de gemeente komt.
- In verband met de wet Markt en Overheid moet de huur marktconform zijn. De voorgestelde huur is marktconform. Er is dus geen sprake van staatsteun.

Eindconclusie

Alles overwegende stellen wij uw raad voor om in te stemmen met scenario 1. De totale kosten bedragen:

Scenario 1

Aankoop recht van erfpacht	€ 2.048.266
Opheffen negatief eigen vermogen	€ 200.000
Versterken fragiele organisatie	€ 100.000
<i>Totaal scenario 1</i>	€ 2.348.266
Doorrij-dockhouse	€ 40.000
<i>Totale kosten</i>	€ 2.388.266

Communicatie

Nadat uw raad heeft ingestemd met de overdracht van het gebouw, worden de vaste huurders in De Meenthe persoonlijk geïnformeerd. Hierna wordt door de Stichting en de gemeente een gezamenlijk persbericht uitgebracht waarin wordt aangegeven dat Stichting De Meenthe zich gaat focussen op haar primaire taak als culturele dienstverlener en dat de gemeente als eigenaar van het gebouw verantwoordelijk is voor het beheer- en onderhoud.

Uitvoering en planning

Als de overdracht akkoord is, worden in januari de afrondende acties in gang gezet zoals de ondertekening van de eigendomspapieren.

Bijlagen bij het voorstel

1. Financiële scenario 1 (gemeente) en 2 (Stichting De Meenthe)
2. Overeenkomst met betrekking tot de koop van het erfpachtrecht en het doorhalen van het hypotheekrecht
3. Huurovereenkomst met Stichting De Meenthe + algemene voorwaarden
4. Beleidsnotitie 2015-2019 'Ontmoeten, inspireren & vermaken' van Stichting De Meenthe

Ondertekening

De secretaris

De burgemeester

S.S. Weistra

M.A.J. van der Tas

Betrokken partijen

afdeling

OW

adviseur

Hans Sluis, tel.: 0521-538200, email:

behandeld in raadscommissie

hans.sluis@steenwijkerland.nl

☐ ja, nl. 15 december 2015

Raadsbesluit

Steenwijk, 12-01-2016
Nummer: 2016/7

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24-11-2015, nummer 2016/7;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van het voornemen van het college om het recht van erfpacht van Stichting De Meenthe te kopen voor ad. € 2.048.266 om zodoende de volledige eigendom van het gebouw te verkrijgen en de huurovereenkomst aan te gaan en de bijbehorende huurprijs ad. € 119.800 per jaar bij Stichting De Meenthe in rekening te brengen;
2. In te stemmen met scenario 1 en:
 - a. een krediet van € 2.048.266 beschikbaar te stellen voor de aankoop van het recht van erfpacht dat gevestigd is op het perceel waarop het Rabo Theater gelegen is (kadastraal bekend: gemeente Steenwijk sectie E nr. 7501 (oppervlakte 4930m2)) en de hieruit voortvloeiende kapitaallasten op te nemen in de huurprijs;
 - b. een krediet van € 40.000 beschikbaar te stellen voor het aanleggen van een doorrijdockhouse en dit krediet te dekken door te beschikken over de Algemene Reserve vrij besteedbaar;
 - c. een krediet van € 200.000 beschikbaar te stellen om het negatief eigen vermogen van Stichting De Meenthe op te heffen en dit krediet te dekken door te beschikken over de Algemene Reserve vrij besteedbaar;
 - d. een krediet van € 100.000 beschikbaar te stellen ter versterking van de fragiele organisatie en dit krediet te dekken door te beschikken over de Algemene Reserve vrij besteedbaar;
 - e. de structurele rentelasten ad. € 5.780 ten laste te brengen van de Algemene Middelen;
3. Kennis te nemen van het voornemen van het college om in deze collegeperiode een cultuurnota voor te bereiden en deze voor te leggen aan de raad;
4. Kennis te nemen van de beleidsnotitie 2015-2019 'Ontmoeten, inspireren & vermaken' van Stichting De Meenthe.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. ten Hoff

M.A.J. van der Tas