b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-918316
Naam opsteller voorstel	: Lusan Korten-Kavelaars (0495-575518)	Zaaknummer: 918294
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Zalencentrum Poort van Limburg.

Voorstel

De raad voor te stellen akkoord te gaan met nader onderzoek betreffende een commercieel / maatschappelijke exploitatie van het zalencentrum.

Inleiding

Na het tijdelijk overnemen van de exploitatie van het complex Poort van Limburg in 2009, is in 2012 besloten het complex te vervreemden.
In 2018 is de verkoop procedure weer opnieuw ingezet.
In 2019 zijn het bedrijfsverzamelgebouw en twee van de drie commerciële ruimtes verkocht. De derde commerciële ruimte staat nog in de verkoop en zal naar verwachting in 2020 verkocht worden.
Er is nog geen passende bieding voor het zalencentrum ontvangen.
De gemeente is al vanaf 2009 verantwoordelijk voor de instandhouding van het zalencentrum. Om het zalencentrum niet 'leeg' te laten staan heeft de gemeente er voor gekozen om het gebruik van het zalencentrum te faciliteren. Een activiteit die niet tot de kerntaken van de gemeente behoort maar wel ambtelijke inzet vraagt.
De afgelopen jaren is de exploitatie van het zalencentrum negatief geweest.

Na de verkoop van het bedrijfsverzamelgebouw is besloten dat er opnieuw bekeken moet worden op welke wijze de exploitatie van het zalencentrum kostendekkend "in de markt" kan worden gezet. Er zijn een drietal opties nader bekeken. Maatschappelijke exploitatie, commerciële exploitatie en exploitatie in samenwerking met een evenementenorganisatie. Gebleken is dat een kostendekkende exploitatie in alle gevallen niet voor de hand liggend is.

Commerciële exploitatie is de enige manier waarop het risico van de exploitatie niet bij de gemeente ligt. Maar, als eigenaar van het complex, blijft de gemeente met een risico

Weert, 31 december 2019	S		B	W GG	W MvdH	W TG	W WvE	W PS
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit Raad (via College)

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 21 januari 2020 Nummer: 8

De secretaris,

zitten. Hierbij moet gedacht worden aan de situatie waarbij de commercieel exploitant besluit de exploitatie stop te zetten. In het verleden is veel onderzoek gedaan naar het exploiteren van het zalencentrum. Uit deze onderzoeken is gebleken dat een commerciële exploitatie van het zalencentrum niet voor de hand liggend is. De ervaring die we inmiddels hebben bevestigt deze conclusie. De omstandigheden zijn niet dusdanig gewijzigd dat een commerciële exploitatie nu wel haalbaar is.
Bij maatschappelijke exploitatie en exploitatie in samenwerking met een evenementenorganisatie komt uiteindelijk het exploitatierisico ook bij de gemeente te liggen. Waarbij in de samenwerking met een evenementenorganisatie de risico's wel beperkt kunnen worden.

Bij het opstellen van het programma van eisen ten behoeve van de realisatie van de Poort van Limburg is rekening gehouden met / uitgegaan van gebruik van het zalencentrum ook door lokale verenigingen en voor lokale (maatschappelijke) evenementen.
De realisatie van het complex heeft veel langer geduurd dan aanvankelijk gepland. Beoogde maatschappelijke gebruikers hebben elders onderdak moeten zoeken.
Bij het verhuren van het zalencentrum aan een commerciële exploitant zijn aan de voorkant onvoldoende duidelijke afspraken gemaakt betreffende maatschappelijk gebruik. Beide oorzaken hebben er mede toe geleid dat het maatschappelijk gebruik van het zalencentrum nooit vorm heeft gekregen.

Met de professionele culturele instellingen van Weert (Bosuil, RICK en Munttheater) zijn verschillende gesprekken gevoerd. Met name de Bosuil en het Munttheater hebben aangegeven een beperkt gebruik van het zalencentrum van de Poort van Limburg als aanvulling op hun activiteiten te zien. Risicodragend participeren in de exploitatie van het zalencentrum is echter niet bespreekbaar.
Er blijkt dus wel behoefte te zijn aan cultureel / maatschappelijk gebruik van het zalencentrum. Waarbij de professionele culturele instellingen gebruiker zijn, en geen partner in de exploitatie.
Kostendekkende exploitatie in combinatie met cultureel / maatschappelijk gebruik is vrijwel niet mogelijk.

Het gebruik van het zalencentrum moet voornamelijk ten goede komen van de lokale (horeca) ondernemers en de Weerter verenigingen en stichtingen.
Er hebben zich lokale ondernemers gemeld die graag mee willen denken in de mogelijkheden om het zalencentrum te exploiteren. Een groeimodel is hierbij niet uit te sluiten.

Beoogd effect/doel

Te komen tot een exploitatiemodel voor het zalencentrum waarbij cultureel / maatschappelijk / overheid gebruik mogelijk is maar de gemeente geen beheertaak heeft en geen exploitatierisico loopt.

Het lijkt nu de uitdaging om een exploitatiemodel te vinden waarbij cultureel / maatschappelijk gebruik van het zalencentrum mogelijk is maar waarbij het exploitatierisico niet bij de gemeente ligt. Bij divers gebruik (commercieel/cultureel/maatschappelijk) hoort ook tariefdifferentiatie. Uiteraard zijn hieraan voorwaarden verbonden en zullen er vooraf duidelijke kaders moeten worden vastgesteld.
De horeca kan commercieel worden weggezet.

Een voorbeeld van een mogelijk exploitatiemodel:

Argumenten

Maatschappelijk gebruik zalencentrum oorspronkelijk doel
Bij het ontwerpen van het complex Poort van Limburg is het gebruik van het zalencentrum door verenigingen en voor lokale maatschappelijke activiteiten als gebruiksfunctionaliteit gedefinieerd. Door te kiezen voor een exploitatiemodel waarbij dit mogelijk is kan deze functionaliteit worden ingevuld.

Commerciële exploitatie beperkt het financieel tekort
Bij de exploitatie van een voorziening zoals het zalencentrum zit het verdienmodel in de horeca. Wanneer de horeca commercieel wordt weg gezet dan kan dit verdienmodel op professionele wijze worden uitgebaat. Door aansluiting te zoeken bij een maatschappelijk ondernemer kan er een mix worden gevonden tussen het verdienmodel ten behoeve van de exploitatie en het verdienmodel van de verenigingen of cultureel / maatschappelijke activiteiten. Het exploitatierisico ligt bij de exploitant. Maar lokale verenigingen, stichtingen, gemeente en de exploitant trekken wel gezamenlijk op in het invullen van het gebruik en de bijkomende kosten. Er moeten separaat afspraken worden gemaakt ten behoeve van de horecaopbrengsten van de activiteit in relatie tot het (noodzakelijk) verdienmodel van de vereniging of stichting.

Geen exploitatierisico en ambtelijke inzet voor de gemeente
Op dit moment is het beheer en de exploitatie van het zalencentrum voor rekening en risico van de gemeente. De gemeentelijke organisatie is hier onvoldoende op ingericht. Aangezien het beheren en exploiteren van het zalencentrum slechts van tijdelijke aard zou zijn, is de gemeentelijke organisatie hierop nog altijd niet ingericht.
Zoals eerder aangegeven zit het verdienmodel in de horecacomponent en niet in de verhuur van de zaal. Als gemeente verhuren we slechts de zaal en is het verzorgen van horeca aan de organisator van het evenement.

Kansen voor professionele culturele instellingen
Tijdens het onderzoek naar een maatschappelijke kostendekkende exploitatie van het zalencentrum is gesproken met de professionele culturele instellingen van Weert. De Bosuil en het Munttheater hebben aangegeven dat zij mogelijkheden zien voor nieuwe / grotere activiteiten. Activiteiten die niet in de eigen accommodatie maar wel in het zalencentrum plaats kunnen vinden. Activiteiten die een aanvulling kunnen zijn op het eigen verdienmodel. Door een exploitatiemodel te vinden waarbij cultureel en maatschappelijk gebruik van het zalencentrum een plaats heeft, kunnen de professionele culturele instellingen aan de slag met deze activiteiten.

Lokale ondernemers krijgen een kans
In de huidige wijze van exploiteren krijgt een lokale horecaondernemer een vergoeding van de organisator van het evenement. Als tegenprestatie mag de organisator bij de aanvraag van de noodzakelijke vergunningen voor het evenement, gebruik maken van de horecavergunning van de betreffende horeca ondernemer. Alle inkomsten zijn verder voor de organisator van het evenement. Door lokale ondernemer(s) in de gelegenheid te stellen invulling te geven aan de exploitatie van het zalencentrum komen de inkomsten terecht bij de lokale ondernemer.

Waarde van het zalencentrum kan toenemen bij meer intensief gebruik
Er zijn al diverse pogingen geweest om te komen tot verkoop van het zalencentrum. Tot op heden is het niet gelukt om een passend bod voor het zalencentrum te krijgen. Tijdens de verkoopprocedure zijn de omstandigheden gewijzigd. Het zalencentrum is afgewaardeerd. Aanvullende voorwaarden voor verkoop zijn komen te vervallen. Het zalencentrum is opnieuw getaxeerd, mede gelet op de omstandigheden. Toch hebben de gewijzigde omstandigheden niet het gewenste resultaat gehad.
Het huidige gebruik van het zalencentrum is niet optimaal. Hierdoor is de exploitatie ook negatief. Ondernemers en beleggers haken dan af. Wanneer er sprake is van een betere exploitatie dan zal het zalencentrum ook beter in de markt liggen.

Kanttekeningen en risico's

Kanttekening
Al vanaf 2012 is geprobeerd de exploitatie van het zalencentrum kostendekkend weg te zetten. Tot op heden zijn alle pogingen vergeefs. Door een extern bureau is een analyse gemaakt over het uitblijven van een kostendekkende exploitatie van het zalencentrum. Als voornaamste reden wordt aangegeven dat de cultureel / maatschappelijke activiteiten te weinig inkomsten genereren. De betreffende culturele / maatschappelijke instelling heeft vaak ook een eigen verdienmodel. Bij de uitwerking van een geschikt exploitatiemodel moet hier extra rekening mee worden gehouden. De gemeente wil geen exploitatierisico lopen, maar wil maatschappelijk gebruik van het zalencentrum stimuleren. Een commerciële uitbating van het zalencentrum beperkt de wettelijke mogelijkheden van de gemeente. Denk hierbij aan de beperkingen die de Wet Markt en Overheid (WMO) oplegt.

Risico's
Verdienmodel evenementen wordt anders
Momenteel wordt het zalencentrum gehuurd voor verschillende party's. De organisator rekent hierbij met een verdienmodel waarbij de horeca een belangrijke bron van inkomsten betreft. Wanneer deze bron van inkomsten komt te vervallen doordat de exploitatie van het zalencentrum aan een ondernemer is uitbesteed kan een evenement zomaar niet meer exploitabel zijn. In overleg tussen de organisator en de exploitant zal naar een oplossing gezocht moeten worden. De gemeente kan en wil hierin geen rol spelen.

Verdienmodel van de verenigingen
Verenigingen organiseren activiteiten met als doel de verenigingskas op peil te houden of aan te vullen. Ook voor verenigingen zit het verdienmodel van de verschillende activiteiten veelal in de opbrengsten van horeca. Momenteel hebben de meeste verenigingen wel een geschikte locatie voor hun verenigingsactiviteiten. Wanneer we het gebruik van het zalencentrum ten behoeve van cultureel / maatschappelijke doeleinden willen stimuleren dan moet het verdienmodel voor de vereniging acceptabel blijven.

Geen exploitatierisico voor de gemeente is niet gelijk aan geen kosten voor de gemeente
Wanneer de exploitatie wordt uitbesteed dan loopt de gemeente geen exploitatierisico. Maar wanneer gezocht wordt naar een exploitatiemodel waarbij ook culturele en maatschappelijke activiteiten vanuit het zalencentrum worden georganiseerd dan zal er mogelijk toch een beroep worden gedaan op de gemeente. Het verschil tussen maatschappelijk en commercieel tarief moet mogelijk worden gecompenseerd. Aan de voorkant zullen afspraken met de exploitant moeten worden gemaakt.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen:
Voorlopig zullen de eigenaarslasten van het zalencomplex voor rekening van de gemeente blijven. Ook de exploitatiekosten zullen voorlopig voor rekening van de gemeente blijven. In de begroting is rekening gehouden met de volgende kosten voor het zalencentrum.

€ 44.476,00 aan exploitatiekosten
€ 6.801,00 storting in de onderhoudsreserve
€ 9.814,00 onttrekking aan de onderhoudsreserve

Hiermee komen de totale kosten uit op € 41.463,00

Totdat de exploitatie is overgedragen aan een exploitant blijven deze kosten voor rekening van de gemeente komen.

De financiële gevolgen van het implementeren van een exploitatiemodel waarbij maatschappelijk en cultureel gebruik wordt gestimuleerd zijn nu nog niet inzichtelijk. Afhankelijk van de keuzes zullen er andere financiële inzichten zijn.

Personele gevolgen:
Organisatorisch zijn er geen aanpassingen geweest ten behoeve van het beheer en de exploitatie van het zalencentrum. Het wegvallen van het beheer en de exploitatie van het zalencentrum zal een verschuiving van het zwaartepunt van taken van de verschillende betrokken medewerkers tot gevolg hebben.

Juridische gevolgen:
Afhankelijk van het uiteindelijke exploitatiemodel zullen contracten en aanvullende afspraken moeten worden gemaakt en vastgelegd. Denk hierbij aan een huurovereenkomst, exploitatie overeenkomst en aanvullende afspraken in een Service Level Agreement. Op dit onderdeel kan pas meer inzicht worden verkregen nadat er een keuze is gemaakt voor wat betreft het exploitatiemodel.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Wanneer de raad instemt met het onderzoek dan zullen de volgende stappen worden genomen.

- Meerdere partijen hebben zich gemeld met de mededeling graag mee te denken in de mogelijkheden voor de exploitatie van het zalencentrum. Ondernemers uit de horeca maar ook evenementenbureaus. Met al deze partijen zullen gesprekken worden aangegaan.
- Met de professionele culturele instellingen zal opnieuw het gesprek worden aangegaan. Tijdens deze gesprekken zal niet worden ingegaan op de mogelijkheden de exploitatie risicodragend over te nemen. Er zal meer worden ingegaan op de mogelijkheden van gebruik van het zalencentrum en de voorwaarden waaronder dit kan plaatsvinden. Professionele culturele instellingen worden niet aangesproken als mogelijke partner maar als gebruiker.
- Met verenigingen waarvan bekend is dat zij interesse hebben in gebruik van het zalencentrum of de vergaderzalen zal ook het gesprek worden aangegaan. Ook hier zal worden afgetast onder welke voorwaarden het zalencentrum geschikt is voor gebruik ten behoeve van verenigingsactiviteiten.
- Wanneer de gesprekken hebben plaatsgevonden kan een exploitatiemodel worden beschreven en doorgerekend. Dit kan dan met de verschillende betrokkenen worden besproken. Wanneer er voldoende draagvlak is en financieel aantrekkelijk dan kan het exploitatiemodel aan het college en de raad worden gepresenteerd.

Communicatie/participatie

Er zal een exploitatiemodel, financieel en juridisch onderbouwd en voorzien van kansen en bedreigingen, aan de raad worden voorgelegd. De raad kan beslissen of het voorgestelde exploitatiemodel zal worden geïmplementeerd.
Naar verwachting kan het exploitatiemodel in de raadsvergadering van juni worden behandeld.

Overleg gevoerd met

Intern:

Edwin Eggen, concernstrateeg
Leen Simonis – Knapen, coördinator Interne Controle
Edward Salman, beleidsadviseur financiën

Extern:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

Geen.