

Vergadering Gemeenteraad van 17-05-2017

Afdeling : Projectontwikkeling

Naam opsteller voorstel : Westenberg, Jack en Meijl, Mat van

Portefeuillehouder : A.F. (Frans) van Eersel

Raadsvoorstel:

RAD-001393

Zaaknummer JOIN:

Z/17/039854

Agendapunten:

Onderwerp

Exploitatie café en Multifunctionele accommodatie Corneel Swartbroek.

Voorstel

Besluiten om het café Plexat te Swartbroek in verhuur onder te brengen bij de Stichting MFA Swartbroek als zijnde onderdeel van de multifunctionele accommodatie waardoor verhuur per 1 juni 2017 zal plaatsvinden als zijnde Wijkaccommodatie.

Inleiding/aanleiding

Per 1 juni 2017 heeft de exploitant van het café te Swartbroek de huur opgezegd. Het café maakt onderdeel uit van de accommodatie Corneel Swartbroek. Aanleiding voor de opzegging is een teruglopende omzet tegenover stijgende exploitatielasten. De exploitant van het café heeft een ondersteunende functie in het beheer en exploitatie van de multifunctionele accommodatie (MFA). Met het wegvallen van de functie café komt de MFA en de leefbaarheid van Swartbroek sterk onder druk te staan.

Historie

Op 11 september 2010 is de MFA in Swartbroek officieel geopend. De multifunctionele accommodatie is opgebouwd uit: 4-klassige basisschool (oorspronkelijk gebouw met een vijfde klaslokaal), multifunctionele zaal met verschoningsruimten voor inrichting BSO/Kinderopvang, café en een 10 tal-appartementen. Daarnaast is in deze voorziening een warmte-koude-opslag (WKO) installatie aangelegd. De investeringskosten van de WKO zijn door de gemeente voorgefinancierd en worden doorberekend aan de gebruikers van school, MFA en café.

Er bestaat op het gebied van onderwijs, welzijn en leefbaarheid een directe relatie met de functies die zijn onder gebracht op de begane grond. Er zijn huur- of gebruiksovereenkomsten gesloten met Stichting Meerderweert voor de school, met Stichting MFA Corneel voor verhuur van de multifunctionele zaal en met een commerciële exploitant voor verhuur van het café.

De onderwijshuisvesting wordt beschikbaar gesteld aan Stichting Meerderweert. Dit vanuit de wettelijke verplichtingen van de gemeente om te voorzien in onderwijshuisvesting. Beschikbaarstelling vindt om niet plaats.



De multifunctionele accommodatie wordt verhuurd aan de Stichting MFA Swartbroek. Deze stichting heeft als doel het beheer, de exploitatie en instandhouding van de multifunctionele accommodatie, gelegen te Swartbroek, vanuit welk gebouw een integraal aanbod van onderwijs- en welzijnsvoorzieningen, primair ten behoeve van de dorpsgemeenschap Swartbroek, plaatsvindt.

Het huurtarief is op basis van de toen geldende Subsidieverordening Welzijn 2006 (artikel 3 Grondslagen voor de huurberekening van door de gemeente te verhuren wijkaccommodaties) berekend op basis van annuïteiten op het investeringsbedrag.

Het café wordt verhuurd op basis van kostendekkend tarief aan een commerciële exploitant welke beschikt over een Drank- en Horecaverunning. De gepleegde investeringen met de afschrijvingsperiode vormen de basis voor de overeengekomen huurpenningen.

De ervaring heeft geleerd dat de uitgangspunten bij de totstandkoming van de huurovereenkomst te rooskleurig waren. Hierbij werd verondersteld dat de huur- en exploitatiekosten voor het café af te dekken zou zijn uit te behalen exploitatieresultaten. De afgelopen jaren is de exploitatie van het café steeds meer onder druk komen te staan.

Omdat de exploitatie van het café op de huidige manier niet is voort te zetten, heeft de commerciële exploitant het huurcontract per 1 juni 2017 opgezegd.

Beoogd effect/doel

Het in stand houden van de functie van café en MFA ten behoeve van de leefbaarheid binnen het kerkdorp Swartbroek.

Argumenten

Juridische basis in overeenkomsten.

Het café en de multifunctionele accommodatie zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Zo huurt de exploitant van het café de zaal voor grote activiteiten en worden alle consumpties voor de MFA vanuit het café geserveerd. Daarnaast verricht de exploitant beheerwerkzaamheden voor de zaal en houdt zij agenda.

Het wegvallen van de huidige exploitant als huurder van het café zou betekenen dat gezocht moet worden naar een nieuwe exploitant. In de bestuursovereenkomst MFA Swartbroek is opgenomen dat: indien de exploitant te kennen geeft het café niet langer te willen huren heeft de stichting MFA steeds het eerste recht tot huur van dit café. Mocht de stichting MFA dit café niet zelf willen huren dan zal de gemeente het café verhuren aan een nieuwe exploitant, waarbij de keuze van de exploitant in overleg met de stichting MFA gebeurt.

Vanwege deze bepaling heeft overleg plaatsgevonden met de stichting MFA. Duidelijk is naar voren gekomen dat de vaste lasten van het café een negatieve exploitatie tot gevolg hebben. De stichting MFA heeft te kennen gegeven dat zij deze negatieve exploitatie niet kunnen dragen. Immers stichting MFA kent binnen haar exploitatie al een structureel tekort. Dit is ontstaan doordat de lasten van investering en exploitatie van de warmte-koude-opslag installatie veel hoger zijn dan oorspronkelijk bij de voorbereiding van het bestek zijn geraamd.

Door de stichting MFA is duidelijk benoemd dat exploitatie van het café en zaal als één geheel moeten worden gezien.

De stichting MFA is bereid om voor het café een huurovereenkomst aan te gaan. Maar dan dienen wel de huurpenningen in overeenstemming te worden gebracht met de mogelijkheden binnen de exploitatie van het café.

Oplossingsrichting

Een oplossingsrichting wordt gevonden door de uitgangspunten, zoals toegepast in het raadsbesluit van 14 februari 2012 inhoudende het beschikbaar stellen van een krediet voor het doen van aanpassingen voor de MFA Kimpe Veld, Tungelroy, toe te passen op de voorziening in Swartbroek.

Daarmee wordt het café in verhuur ondergebracht bij de Stichting MFA. Op de voorziening wordt huur berekend op dezelfde basis zoals toegepast op de MFA. Deze toepassing wordt gezien als basis voor het toepassen van artikel 22, van de Algemene Subsidieverordening 2017.

Daarbij wordt de voorwaarde gesteld dat de gemeente goedkeuring dient te verlenen aan de huurovereenkomst die de Stichting MFA sluit met exploitant van het café. Concreet betekent dit dat vanuit de Stichting MFA de huurovereenkomst wordt aangegaan met dezelfde exploitant maar onder andere voorwaarden en tegen lagere huurpenningen. De verhuur blijft in de nieuwe opzet echter commercieel, waardoor er ook geen (paracommerciële) beperkingen hoeven te gelden. Aangezien er binnen Swartbroek verder geen commerciële horeca aanwezig is, is er ook geen sprake van oneerlijke concurrentie.

Deze lijn van oplossing past in hetgeen wordt beschreven in het concept Voorzieningenplan Swartbroek. In het plan wordt melding gemaakt van de onzekere toekomst van café Plexat. Gezien de toegevoegde waarde die het café in de huidige vorm heeft voor de gemeenschapszaal is het van belang dat wordt ingezet op behoud van het café.

Kanttekeningen en risico's

De kosten van beheer vastgelegd op basis van de relatie huurder/verhuurder veranderen niet ten aanzien van verantwoordelijkheden betreffende te plegen onderhoud.

Het onderbrengen van het café tot de MFA maakt dat één stichting verantwoordelijk wordt van de exploitatie van zowel de zaal maar ook het café. Vanuit de doelstellingen van de Stichting MFA is dit een passende optie. Echter het exploiteren van voorzieningen in kleine kernen staat onder toenemende druk.

Financiële gevolgen

Het onderbrengen van het café als zijnde een onderdeel van de MFA maakt dat de investeringskosten niet meer zullen worden afgedekt door kostendekkende huur. Daarnaast is per 2012 de afschrijvingstermijn van 40 jaar naar 50 jaar gebracht.

Concreet betekent het dat de huidige geraamde huurpenningen (€ 4.623,44 voor de MFA en € 15.622,00 voor het café) met een totale raming van € 20.245,00 per jaar (2017) worden teruggebracht naar een totaalbedrag van € 5.179,68 op jaarbasis. De datum ingang betreft 1 juni 2017. Het nadelig verschil ad € 15.065,32 per jaar en € 8.788,10 vanaf 1 juni (7 maanden) wordt verwerkt via de eerste rapportage 2017. De primaire begroting 2018 zal voor € 15.065,32 aan inkomsten worden verlaagd.

Uitvoering/evaluatie

Met de gestelde voorwaarde dat de gemeente goedkeuring dient te verlenen aan de huurovereenkomst die de Stichting MFA sluit met exploitant van het café wordt uitvoering bewaakt.

Communicatie/participatie

n.v.t.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

-

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de wnd. secretaris, de burgemeester,

G.Brinkman

A.A.M.M. Heijmans



Nummer raadsvoorstel: RAD-001393

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21-03-2017;

besluit:

Het café Plexat te Swartbroek in verhuur onder te brengen bij de Stichting MFA Swartbroek als zijnde onderdeel van de multifunctionele accommodatie waardoor verhuur per 1 juni 2017 zal plaatsvinden als zijnde Wijkaccommodatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17-05-2017.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans