

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp:	Motie huurcontract met Stichting de Drommedaris
Zaaknummer	325040

Commissie:	21-6-2016
Raadsvoorstel:	5-7-2016, nr. 2016036

Portefeuillehouder:	M.W. Olierook
Programma:	8: Welzijn, cultuur en sport

Karakter:	Besluitvormend
-----------	----------------

Bijlagen:	
-----------	--

Voorgesteld besluit:

1. Kennis te nemen van de resultaten van het gevoerde overleg met het bestuur van Stichting de Drommedaris en de aannemer die de restauratie heeft uitgevoerd;
2. In relatie tot de aangenomen motie vast te stellen dat na de restauratie de verhouding tussen cultureel en commercieel gebruik van de Drommedaris gelijk is gebleven, er in gezamenlijkheid geen ruimte is gevonden voor een aanpassing van de huurprijs en een gesloten huurcontract niet eenzijdig opgebroken kan worden;
3. Gelet op de bereikte onderhandelingsresultaten, conform ons voorkeursscenario 2:
 - In te stemmen met de onderhandelingsresultaten, bereikt met de Stichting de Drommedaris en de aannemer;
 - Een krediet van bruto € 60.000,-- beschikbaar te stellen voor het extra verzwaren van het elektranetwerk in de Drommedaris, waarbij een bedrag van € 10.000,-- als tegemoetkoming in de kosten wordt verhaald op de stichting als gebruiker, als onderdeel van het met de stichting bereikte onderhandelingsresultaat;
 - Een bedrag van € 50.000,-- uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing te bestemmen voor het project de Drommedaris als dekking waardoor de exploitatiebegroting van de gemeente niet extra wordt belast.

Inleiding

Op 12 mei 2015 werd door uw raad ons voorstel behandeld betreffende de oplevering van de restauratie, het wegwerken van achterstallig onderhoud en de verbetering van de toegankelijkheid van de Drommedaris. Tijdens deze vergadering werd door u de motie Keesman-DeJong-Kooiman-Venneman aangenomen waarin ons werd verzocht om na bestuurlijk overleg met de Stichting de Drommedaris een raadsbesluit voor te bereiden ter herziening van de huurprijs van de Drommedaris, rekening houdende met alle in de motie genoemde omstandigheden.

Een van deze omstandigheden (overwegingen) was het vermoeden dat door het sluiten van contracten met derden de Drommedaris veel meer commercieel werd gebruikt, wat ten koste zou gaan van het gebruik als Cultureel Centrum. Omdat de inhoud van deze contracten niet bekend was, kon op dat moment ook niet beoordeeld worden of deze contracten op gespannen voet staan met het gesloten huurcontract en de daarin opgenomen huurprijs. De aangenomen motie behelsde daarom het verzoek om bestuurlijk overleg te voeren, zodat hier meer duidelijkheid over zou komen. En om vervolgens te kunnen beoordelen of de overeengekomen huurprijs aangepast moet worden.

Een andere overweging in de motie was dat de stichting door de extra verzwaren van het elektranetwerk professionelere gebruiksmogelijkheden heeft gekregen en daardoor ook verantwoordelijk zou moeten zijn voor de extra kosten die hiermee gepaard zijn geweest. In de overwegingen werd ook opgenomen dat de aannemer in financiële zin niet de dupe mag worden van de door hem extra verrichte werkzaamheden voor deze verzwaren.

Het bestuurlijk overleg met de stichting heeft langer geduurd dan aanvankelijk is voorzien, maar is inmiddels afgerond. Met dit voorstel rapporteren wij over de resultaten van het bestuurlijk overleg en hiermee voldoen wij aan de uitvoering van de motie.

Daarnaast hebben wij ook overleg gevoerd met de aannemer. Ook dit onderhandelingsresultaat wordt met dit voorstel aan u voorgelegd.

Beoogd effect

Het maatschappelijk beoogd effect van dit voorstel is enerzijds het verschaffen van duidelijkheid over de grote mate van beschikbaarheid van de Drommedaris als Cultureel Centrum en de daarbij behorende exploitatie door de hiervoor verantwoordelijke stichting.

Anderzijds wordt beoogd aan de aannemer financiële duidelijkheid te geven over de door hem gemaakte extra kosten voor de verzekering van het elektranetwerk.

Beleidsvrijheid / -ruimte (wettelijk kader)

Het aangaan van een privaatrechtelijke overeenkomst (huurcontract) is een bevoegdheid van ons college. De huurprijs voor het verhuren van de Drommedaris is door uw raad vastgesteld op € 15.000,-- per jaar op basis van de toen bekende gegevens. Cruciaal bij die besluitvorming was het feit dat de huurprijs gebaseerd was op een niet commercieel gebruik.

Naast het afleggen van verantwoording over het door ons gevoerde bestuurlijk overleg met het stichtingsbestuur, speelt de financiële afwikkeling met de aannemer.

Met beide partijen is een onderhandelingsresultaat bereikt met het voorbehoud dat uw raad zich daarover uiteindelijk moet uitspreken. Op basis van het budgetrecht is uw raad immers bevoegd daar een beslissing over te nemen.

Argumenten

Hoewel de motie alleen uitgaat van het voeren van bestuurlijk overleg met het stichtingsbestuur, zijn bij dit proces in feite drie partijen betrokken. Naast de stichting en de gemeente namelijk ook de aannemer. Met beide partijen hebben wij gesprekken gevoerd. En de feiten van deze gesprekken zullen wij eerst waardevrij behandelen, voordat wij daarna in zullen gaan op scenario's welke tot een afronding van dit dossier zouden kunnen leiden.

Achtereenvolgens zullen wij dan ook ingaan op:

1. Het bestuurlijk overleg met het stichtingsbestuur en de hoogte van de huurprijs;
2. De (mogelijke) financiële afwikkeling met de aannemer.

Ad 1. Overleg met het stichtingsbestuur

De gesprekken met het stichtingsbestuur hebben meer tijd gevraagd dan aanvankelijk was voorzien. In eerste instantie is geïnvesteerd in de onderlinge relatie en herstel van vertrouwen. Al heel snel hebben wij gemerkt dat beide partijen het verleden achter zich willen laten en de blik op de toekomst willen richten. Vooral in het belang van de totale gemeenschap. Deze gemeenschap is immers de gebruiker van de Drommedaris als Cultureel Centrum. Belangrijke sleutelwoorden daarbij zijn geweest transparantie, betrouwbaarheid, eerlijkheid en continuïteit. De prachtige voorziening die we in de stad hebben, moet niet alleen nu naar behoren draaien, ook in de toekomst moet deze exploitabel zijn, waardoor deze voorziening voor de stad behouden blijft. Daarbij blijven gemeente en stichting ook de komende jaren partners van elkaar. Is het niet vanuit de rol als subsidieverstrekker voor culturele activiteiten, dan is het wel vanuit de privaatrechtelijke verhouding verhuurder – huurder. Een goede relatie met wederzijds begrip tussen deze vrijwilligersorganisatie en de gemeente is daarbij noodzakelijk. Het bestuurlijk overleg van de afgelopen maanden was intensief, maar heeft de onderlinge verhoudingen weer genormaliseerd. Daarbij is de inzet vanuit de sponsors, in de persoon van de heer Breukink, van groot belang geweest.

Door zowel de gemeente als de stichting zijn de afgelopen jaren behoorlijke inspanningen verricht om de Drommedaris weer in gebruik te kunnen nemen. Naast financiële bijdragen, heeft het stichtingsbestuur, samen met heel veel vrijwilligers, veel uren besteed om dit mogelijk te maken. Dat alles laat onverlet dat er op een zakelijke manier tot een afwikkeling van de gemaakte afspraken moet komen. De basis voor die afspraken is vastgelegd in de Vaststellingsovereenkomst welke tussen partijen gesloten is op 15 januari 2014.

Achtereenvolgens zullen wij ingaan op:

- a) de bijdrage van de stichting in de kosten van restauratie;
- b) de onderlinge relatie, als huurder en verhuurder, voor de periode daarna;
- c) de door de stichting gesloten contracten met derden;
- d) de exploitatie en de continuïteit van de stichting.

Bijdrage stichting in kosten restauratie

De uitkomst van de gesprekken heeft opgeleverd dat de bijdrage van de stichting in de restauratiekosten, totaal € 240.000,--, uit depot wordt vrijgegeven en aan de gemeente wordt uitbetaald. Door ons zal de laatste termijn van de verhuiskostenvergoeding aan de stichting worden betaald. Dit zelfde geldt voor de onderlinge verrekening van de diverse (extern verkregen) subsidies. De financiële afwikkeling met de subsidieverstrekking is afgerond en conform de daarvoor geldende verdeelsleutels zullen deze subsidies worden afgerekend. Begrotingstechnisch is hier al rekening mee gehouden, dus dit heeft geen budgettair effect. Alleen de procedure rondom de subsidievaststelling van het Visserijfonds is nog niet afgerond. Dit blijft dus nog een onzekere factor.

Langer is stil gestaan bij de vraag wie verantwoordelijk gehouden kan worden voor de kosten van de extra verzwaaring van het elektranetwerk en welk bedrag hiervoor redelijk zou zijn. Dat een extra verzwaaring noodzakelijk was, staat hierbij niet ter discussie. Het stichtingsbestuur is van mening dat primair de gemeente met de aannemer tot een vergelijk zou moeten komen. Volgens de Vaststellings-overeenkomst is immers de gemeente verantwoordelijk voor de restauratie van het gebouw en de stichting voor de inrichting. Het gebouw is bovendien eigendom van de gemeente, in dat pand heeft de aannemer voor eigen risico extra geïnvesteerd en de stichting is "slechts" huurder. Desondanks is de stichting bereid gevonden om een tegemoetkoming in deze kosten voor haar rekening te nemen. Dit bedrag van maximaal € 10.000,-- is gebaseerd:

- op een volume aan kosten dat hiervoor door het stichtingsbestuur meer reëel c.q. waarschijnlijk wordt geacht (€ 30.000,--);
- op een gedeelde verantwoordelijkheid (ieder 1/3 deel);
- maar vooral ook op het feit dat de stichting financieel gezien niet in staat is een hogere bijdrage te betalen. Met een hogere bijdrage zal de continuïteit en de exploitatie van de stichting in het gedrang komen.

Vooraf dat laatste punt is door het bestuur duidelijk gemaakt. Wij hebben deze uiterste inspanning van de stichting dan ook als positief ervaren en gezien als een inzet om gezamenlijk tot een compromis te komen. Op zowel die continuïteit (exploitatie) als de afwikkeling met de aannemer, komen we hieronder terug.

Relatie huurder versus verhuurder

In de Vaststellingsovereenkomst zijn bepalingen opgenomen over de toekomstige onderlinge relatie als huurder en verhuurder. In die overeenkomst is ook de huurprijs van € 15.000,-- per jaar opgenomen. Als uitwerking daarvan is op 31 juli 2014, vooruitlopende op de oplevering en de ingebruikname, door partijen het huurcontract getekend, met een looptijd van 5 jaar. En een getekend contract kan niet eenzijdig worden gewijzigd.

In het kader van de verhuurder – huurder relatie zijn, na de opening, nog een aantal restpunten naar voren gekomen, behorende tot de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Door de huurder is hiervoor onze aandacht gevraagd. Deze restpunten, waaronder een aanpassing van de glazen poort, zullen vanuit onze rol als gebouwenbeheerder gefaseerd worden uitgevoerd. Waar er nog een relatie ligt met garantieverplichtingen met bouwers of installateurs worden deze als eerste aangesproken. Voor het overige zal het onderdeel gaan uitmaken van ons meerjaren-onderhoudsprogramma.

Door de stichting gesloten contracten met derden

In het huurcontract staat in artikel 1.1 de bestemming van het gehuurde duidelijk omschreven. Het volgende staat daarin verwoord.

Het gebouw dient voor het gebruik als Cultureel Centrum voor de inwoners en bezoekers van Enkhuizen en omstreken. Deze bestemming is passend bij de doelstelling van de huurder (lees: stichting) namelijk culturele vorming en het laten kennismaken van jongeren en volwassen met de creativiteit op verschillende vlakken als toneel, dans, zang, muziek en andere (podium)kunsten. Het financiële resultaat van het commerciële deel van de exploitatie van het gehuurde, staat daarbij geheel ten dienste van de sociaal maatschappelijke en culturele functies van de stichting in de breedste zin van het woord.

Ook tijdens het overleg is ons nogmaals bevestigd dat het faciliteren, stimuleren en organiseren van culturele evenementen met een toegankelijkheid voor een breed publiek, juist de kernactiviteit is van de stichting. De zalen voor deze amateurkunstbeoefenaars worden daarbij aangeboden beneden de kostprijs.

De omschrijving in het huurcontract past ook in het gemeentelijk beleid. Om voor de totale exploitatie minder afhankelijk te zijn van subsidies van de gemeente, is er in het recente verleden door ons bij de stichting juist er op aangedrongen om meer geld te genereren uit de horecaomzet. Zowel het hier geldende bestemmingsplan als de hiervoor noodzakelijke horecavergunning is hierop aangepast.

Met diverse maatschappelijke en/of culturele organisaties zijn huurcontracten gesloten tegen een niet commercieel huurtarief. Uit het overlegde contract met Stichting Cinema Enkhuizen blijkt dat ook dit contract onder deze categorie valt. Beide stichtingen zijn middels dit contract een culturele samenwerking aangegaan ten behoeve van filmvoorstellingen.

Onder de categorie "commercieel" valt alleen het contract met Tocat Catering uit Hem. Er is door het bestuur bewust gekozen voor een bedrijfsmodel waarbij de dienstverlening op het gebied van horeca aan een derde, een pachter, is uitbesteed. De stichting ziet dit niet als een kerntaak voor zichzelf. Hiervoor is mede gekozen om tot een beheersing te komen van kosten en de risico's op dit vlak. Het huidige contract betreft overigens een jaarcontract. De horeca en het houden van workshops zijn ondersteunend en leveren inkomsten ten behoeve van de exploitatie. En komen daarmee indirect ten goede aan de culturele activiteiten. Wij zijn er van overtuigd geraakt dat dit gesloten pachtcontract niet in strijd is met het huidige huurcontract.

Exploitatie en continuïteit van de stichting

Uit overlegde cijfers blijkt dat het huidige bedrijfsmodel, net als in de jaren vóór de restauratie, gebaseerd is op circa 50% cultuur en 50% commercie. De verhouding is nagenoeg gelijk gebleven, het gebruik qua aantal dagdelen is toegenomen. Binnen de exploitatie worden de kosten beperkt door op grote schaal gebruik te maken van vrijwilligers (circa 5.000 uur per jaar). De totale begroting 2016 van de stichting belooft afgerond € 200.000,- waar een bedrag van € 95.000,- voor directe cultuurkosten deel van uitmaakt. Naast een gemeentelijke subsidie van € 28.000,- voor culturele activiteiten, worden de inkomsten, naast die van de horeca, voor een groot deel opgebracht door sponsors. Met een aantal van hen zijn meerjarige overeenkomsten gesloten.

De begroting 2016 vertoont nog een tekort. Mede door de sluiting van enkele jaren, moeten veel relaties weer opgebouwd worden. Voorzien wordt (meerjarenraming) dat het tekort eerst op termijn weggewerkt kan worden. Het bestuur is van mening dat met man en macht er aan gewerkt wordt om de exploitatie sluitend te krijgen en te houden. Er is geen ruimte voor een hoger bedrag aan huisvestingskosten. De eerder overeengekomen huur van € 15.000,- is hierbij de bovengrens. Alleen dan is het mogelijk dat de stichting, mede dankzij sponsors, tot een gezonde financiële positie kan komen, waarbij er ook tot reservevorming over gegaan kan worden voor tegenslagen en vervangingsinvesteringen.

Ad 2. Mogelijke financiële afwikkeling met de aannemer

In de aangenomen motie is een van de overwegingen dat de aannemer in financiële zin niet de dupe mag worden van de door hem extra verrichte werkzaamheden voor de verzwaring van het elektranetwerk. Om tot een afwikkeling van dit dossier te komen, hebben wij naast het bestuurlijk overleg met de stichting, ook met de aannemer gesproken.

Naar zijn stellige overtuiging geeft de door hem destijds uitgebrachte offerte (ruim € 100.000,-) een reëel beeld van de kosten, welke hij op dat moment kon voorzien. Een stelpost van € 15.000,- maakte onderdeel uit van deze offerte. Omdat duidelijk was dat dit niet tot een feitelijke opdracht zou leiden, is er toen tussen partijen niet onderhandeld over de prijs van dit werk. Als er een kans was voor een opdracht, zouden deze onderhandelingen toen wellicht tot een andere prijs hebben geleid. Dit ook in relatie tot het wel of niet moeten benutten van die opgenomen stelpost.

Zowel wij als de aannemer hebben te kennen gegeven dat het goed zou zijn als onder deze kwestie een streep gezet zou kunnen worden. Waarbij op voorhand ook duidelijk was dat dit voor de aannemer niet schadevrij kan gebeuren. Feit is dat de aannemer destijds zelf een groot risico heeft genomen. Een vaststaand feit is ook dat een verzwaring van het elektranetwerk vroeg of laat altijd zou moeten hebben plaatsvonden. Het feit dat de kosten veel hoger zijn uitgevallen, vindt zijn belangrijkste oorzaak in het

gegeven dat niet tijdig een opdracht kon worden gegeven. Gelet op het moment van de uitvoering was veel extra breek- en herstelwerk noodzakelijk.

De aannemer heeft alleen te maken met een rechtstreekse relatie met ons als eigenaar van het gebouw, nu door niemand, ook niet door de stichting, voor dit werk een opdracht is verstrekt. Naar zijn oordeel is het vervolgens aan de gemeente om te beoordelen hoe financieel wordt omgegaan met eventuele andere partijen. En dit standpunt begrijpen wij volledig.

Onder afweging van belangen hebben wij met de aannemer een compromis bereikt. Onder voorbehoud van instemming door uw raad, is voor deze werkzaamheden een afkoopsom van € 60.000,-- overeengekomen. Duidelijk hierbij is dat de aannemer, die destijds zelf het risico is aangegaan, ook voor een deel (circa 1/3 deel) zijn verantwoordelijkheid heeft genomen.

Kanttekeningen / alternatieven

Hierboven hebben wij weergegeven wat de (maximale) onderhandelingsresultaten zijn geweest van de gevoerde gesprekken. De feiten spreken voor zich, beoordeeld ieder vanuit zijn eigen perspectief. Bij deze gesprekken hebben wij rekening gehouden met de rechtvaardigingsgrond en de financiële mogelijkheden, derhalve dus met alle aspecten van redelijkheid. Daarmee is er even wel nog geen eenduidige financiële oplossing voor deze kosten. Alle gesprekken hebben plaatsgevonden onder voorbehoud van besluitvorming door uw raad. De aangenomen motie gaat er immers vanuit dat wij een raadsbesluit voorbereiden. Uw raad heeft het echter het budgetrecht en daarmee dus het laatste woord om tot een keuze te komen.

Voor het maken van de keuze waar het financiële risico van de verzwarende van het elektranetwerk moet komen te liggen, onderkennen wij, voor uw beeldvorming, drie scenario's:

1. Het financiële risico komt te liggen bij de aannemer;
2. Het financiële risico komt (grotendeels) te liggen bij de gemeente;
3. Het financiële risico komt te liggen bij de stichting.

Wij zullen deze drie scenario's hieronder van commentaar voorzien.

Scenario 1: risico aannemer

In ons raadsvoorstel van 31 maart 2015 hebben wij geschreven dat wij de aannemer hebben gemeld dat wij de kosten van de extra verzwarende van het elektranetwerk aan u zullen voorleggen, maar dat wij over de besluitvorming geen enkele garantie konden geven. Bewust zijn wij met hem opnieuw het gesprek aangegaan, omdat in de aangenomen motie is opgenomen dat de aannemer in financiële zin niet de dupe mag worden van de ontstane situatie. Dat neemt niet weg dat hij destijds bewust een heel groot risico heeft genomen door voor eigen rekening en risico, zonder opdracht, dit werk uit te gaan voeren. Met de aannemer is, opnieuw onder voorbehoud van besluitvorming door uw raad, een compromis bereikt voor deze werkzaamheden tot een bedrag van € 60.000,--.

Vast staat dat deze werkzaamheden, voor het goed functioneren van de Drommedaris als Cultureel Centrum, vroeg of laat altijd uitgevoerd zouden moeten worden. Zonder deze werkzaamheden zou het functioneren gebrekkig zijn, dan wel dat de Drommedaris nog langer dicht zou moeten blijven. Vast staat ook dat de voorzieningen zijn aangebracht in een pand dat ons eigendom is, waardoor dit gebouw blijvend in (gebruiks)waarde is toegenomen. Dit zijn allemaal aspecten die er voor pleiten om het gesloten compromis over te nemen.

Daar staat tegenover dat de aannemer destijds, geheel uit eigen beweging, een heel groot financieel risico heeft genomen. Op zich is dit prijzenswaardig, maar de vraag kan gesteld worden of het vervolgens terecht is dat dit risico toch weer op een andere partij wordt afgewenteld. En zo ja, wat hiervoor dan de basis is. Het risico is immers bewust aangegaan. Denkbaar is dan ook dat het compromis niet overgenomen wordt en het financiële risico geheel bij de aannemer blijft.

Indien gekozen wordt voor dit scenario, dan is het niet uit te sluiten dat de aannemer, onder welke titel dan ook, een (juridische) claim bij ons zal neerleggen. Dit zal de nodige inspanningen in tijd en geld van ons vragen. Het spreekt voor zich dat het bereikte compromis dan van tafel is en dat de afloop van de procedure, voor beide partijen overigens, ongewis is. De kans is groot dat we in dit scenario het dossier nog niet kunnen sluiten en ons met alle betrokkenen dus nog niet volledig op de toekomst kunnen richten.

Beslispunt 3 van het concept besluit zou bij dit scenario als volgt kunnen luiden:

- Het onderhandelingsresultaat met de aannemer niet over te nemen en het financiële risico van de uitgevoerde werkzaamheden, waarvoor geen opdracht is verstrekt, volledig voor zijn rekening te laten komen.

Scenario 2: risico (grotendeels) gemeente

In de Vaststellingsovereenkomst is opgenomen dat de gemeente verantwoordelijk is voor de renovatie van het gebouw. Aan die renovatie ligt een bestek ten grondslag. Feit is en blijft dat dat deze extra verzwaaring geen deel heeft uitgemaakt van dat bestek, noch van (latere) bestekswijzigingen. Voor deze extra werkzaamheden kon door ons geen opdracht worden verstrekt omdat hiervoor geen budget beschikbaar was. Maar dat laatste gold overigens ook voor de stichting. Het krediet is in de Najaarsnota afgesloten en dus ook nu is er geen budget meer beschikbaar. Bij de beoordeling of de gemeente in dit scenario het financiële risico deels op zich wil nemen, dient het volgende te worden betrokken.

In de aanloop naar de renovatie is de motie Delleman door uw raad aangenomen. In de kern kwam deze motie er op neer dat de renovatie uitgevoerd moest worden binnen het hiervoor beschikbaar gestelde krediet. Het nu voor eigen rekening nemen van een deel van deze extra investering past niet binnen de contouren van deze motie. Dit is de ene kant van de zaak.

Daar staat echter tegenover dat wij eigenaar zijn van het gebouw en het gebouw meer waard is geworden door deze voorzieningen. Er is de afgelopen maanden geïnvesteerd in de verhoudingen met alle betrokken (externe) partijen. Op een open manier is met elkaar gecommuniceerd, zonder dat partijen het idee hebben gehad dat de uitkomst van de gesprekken op voorhand al vast zou staan. Ook die genormaliseerde verhoudingen hebben een belangrijke meerwaarde voor de toekomst. Om deze nu op het spel te zetten, is een heel groot risico met de kans op vervelende gevolgen.

In financiële zin is duidelijk geworden dat de stichting een bedrag van € 60.000,-- niet kan dragen, noch los van de vraag of voor het totale bedrag een rechtvaardigingsgrond gevonden kan worden. Tevens is helder dat een afgesloten contract met een overeengekomen huurprijs van € 15.000,-- niet eenzijdig opengebroken kan worden. Als tegemoetkoming in deze investering, is de stichting bereid gevonden een bedrag van € 10.000,-- beschikbaar te stellen. Met het beschikbaar stellen van een extra krediet door uw raad van netto € 50.000,--, zou het dossier volledig gesloten kunnen worden. En kunnen alle partners het verleden los laten, blijven de herstelde verhoudingen in tact en kan een ieder zich met een goed gevoel richten op de toekomst. De continuïteit van de stichting is dan verzekerd. Dekking van dit eenmalige bedrag voor de gemeente kan gevonden via een bijdrage uit het ISV-budget (zie onderdeel Financiën).

Beslispunt 3 van het concept besluit zou bij dit scenario als volgt luiden:

- In te stemmen met de onderhandelingsresultaten, bereikt met de Stichting de Drommedaris en de aannemer;
- Een krediet van bruto € 60.000,-- beschikbaar te stellen voor het extra verzwaren van het elektranetwerk in de Drommedaris, waarbij een bedrag van € 10.000,-- als tegemoetkoming in de kosten wordt verhaald op de stichting als gebruiker, als onderdeel van het met de stichting bereikte onderhandelingsresultaat;
- Een bedrag van € 50.000,-- uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing te bestemmen voor het project de Drommedaris als dekking waardoor de exploitatiebegroting van de gemeente niet extra wordt belast.

Scenario 3: risico stichting

In het derde scenario wordt het financiële risico volledig bij de stichting neergelegd. In dit scenario zou het bereikte compromis met de aannemer door uw raad overgenomen kunnen worden om vervolgens de financiële effecten daarvan volledig door te berekenen aan de stichting. Voor deze doorberekening zijn er diverse mogelijkheden, maar langs welke weg ook wordt gewandeld, de stichting zal altijd hiervoor compensatie moeten zoeken in haar exploitatie. Dit scenario is alleen te rechtvaardigen indien er een basis wordt gevonden waaruit blijkt dat de stichting volledig verantwoordelijk gehouden kan worden voor de extra verzwaaring van het elektranetwerk.

Op voorhand merken wij op dat wij deze *volledige* verantwoordelijkheid niet zien. De stichting heeft geen directe relatie met de aannemer, is geen opdrachtgever geweest, en heeft ook geen rechtstreekse zeggenschap over het eigendom van een ander. Daarnaast zijn beide partijen het overleg ingegaan, in de wetenschap dat het goed is om er samen uit te komen, zonder dat vooraf de uitkomst al heeft vast gestaan. Alleen met deze houding kan een onderhandelingsproces in alle redelijkheid gevoerd worden.

In de aangenomen motie wordt een relatie gelegd met de gehanteerde huurprijs. De overeengekomen huurprijs van € 15.000,- is destijds door uw raad bepaald. Of de externe omstandigheden sindsdien wezenlijk zijn veranderd, is wellicht een gevoel, maar dat kunnen wij niet met feiten staven. Ook in de huidige situatie prevaleert het houden van een geplande culturele voorstelling boven het houden van een bruiloft. Dat de huur verhoogd is van € 1.000,- naar € 15.000,- is desondanks te rechtvaardigen. Immers de onderlinge verhouding cultuur versus commercieel is wel gelijk gebleven, maar de frequentie van gebruik is toegenomen. Gelijktijdig immers kunnen nu meer zalen worden gebruikt. De overgelegde begroting geeft aan dat een nog hogere huur financieel gezien niet op te brengen is. Dit nog los van het juridische aspect dat een contract niet zo maar eenzijdig opgebroken kan worden.

Een alternatief voor een hogere huurprijs kan gevonden worden in het verstrekken van een renteloze lening, het verlagen van de jaarlijkse gemeentelijke subsidie voor culturele activiteiten dan wel dat verrekening op een andere wijze plaatsvindt. Wij merken op dat voor het aangaan van een lening de medewerking nodig is van twee partijen. Of de stichting hiertoe als nog bereid is, als de rechtvaardigingsgrond voor hun verantwoordelijkheid niet (geheel) gevonden kan worden, is te betwijfelen.

Uw raad heeft de bevoegdheid tot het vaststellen van subsidieplafonds. Voor subsidieregeling 9 (Podiumfunctie en programmering) geldt in 2016 een subsidieplafond van € 56.000,-. Conform de verstrekte subsidiebeschikkingen wordt dit bedrag op basis van een 50 / 50-verdeling toegekend aan activiteiten in Cayen en de Drommedaris.

In dit scenario 3 zou door uw raad het onderhandelingsresultaat met de stichting overgenomen kunnen worden, maar als dekking voor de overige kosten van het elektranetwerk zou gekozen kunnen worden voor een indirecte doorbelasting aan de stichting via een verlaging van dit subsidieplafond. Opgemerkt wordt dat uw raad bevoegd is subsidieplafonds vast te stellen, maar dat deze variant niet besproken noch overeengekomen is met de stichting.

Het huurcontract is gesloten voor een periode van 5 jaar, met een verlengingstermijn van 5 jaar (totaal 10 jaar). Dit zou neerkomen op een jaarlijkse verlaging van het plafond met € 5.000,-. Een dergelijke verlaging zal consequenties hebben voor de exploitatie en wellicht de continuïteit van de stichting. Indien er geen andere compensatie mogelijk is, zal dit ten kosten gaan van het organiseren van culturele activiteiten en het gemeentelijk beleid is er juist op gericht om deze activiteiten in dit Cultureel Centrum te borgen en te versterken.

Beslispunt 3 van het concept besluit zou bij dit scenario als volgt kunnen luiden:

- Een krediet van bruto € 60.000,- beschikbaar te stellen voor het extra verzwaren van het elektranetwerk in de Drommedaris;
- Het bereikte onderhandelingsresultaat met stichting de Drommedaris over te nemen;
- Ter dekking van de netto-investering voor het elektranetwerk, het subsidieplafond van regeling 9, gedurende een periode van 10 jaar met € 5.000,- te verlagen.

Wij merken op dat de drie geschetste scenario's in financiële zin uitersten zijn. Denkbaar is dat bij de uiteindelijke besluitvorming door uw raad van andere verhoudingen in bedragen wordt uitgegaan.

Afweging van voor- en nadelen

Wij denken dat de kans groot is dat de keuze voor scenario 1 zal leiden tot juridische acties van de aannemer. De uitkomst hiervan is ongewis, en kost veel tijd en geld.

Wij zijn van mening dat de keuze voor scenario 3 alle verhoudingen tussen de gemeente met de Stichting de Drommedaris en ook met de sponsors ernstig zal verstoren. De rechtvaardigingsgrond om het volle bedrag van de kosten bij de stichting neer te leggen wordt, zowel door de stichting als door ons, niet gezien. Dit scenario kan dan ook leiden tot gevolgen die wij niet kunnen voorzien, noch wenselijk achten.

Alle voor- en nadelen afwegende spreken wij daarom onze voorkeur uit voor scenario 2. Dit scenario biedt wat ons betreft, voor alle betrokken partijen, de grootste kans op rust, stabiliteit en continuïteit. Dit laat onverlet dat u als raad het laatste woord heeft om een definitief besluit hierover te nemen.

Draagvlak

In dit voorstel hebben wij de feiten en de onderhandelingsresultaten verwoord na het overleg met het bestuur van de Stichting de Drommedaris en de aannemer, die de restauratie heeft uitgevoerd. Omdat deze resultaten binnen deze partijen op draagvlak kunnen rekenen, en ook wij de redelijkheid hiervan inzien, hebben wij besloten u dit voorstel ter besluitvorming voor te leggen.

De betrokken partijen hebben wij duidelijk gemaakt dat de resultaten voorgelegd moeten worden aan uw raad. Om recht te doen aan uw bevoegdheden hebben wij in dit voorstel drie scenario's opgenomen.

Financiën

Binnen het huidige Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (hierna: ISV) is er financieel gezien de nodige ruimte gekomen, doordat een aantal projecten niet is doorgegaan. Dit geeft de mogelijkheid om de vrijvallende middelen toe te wijzen aan andere projecten die hier destijds voor op de groslijst zijn opgenomen. De restauratie van de Drommedaris is een van de projecten welke op deze groslijst staat. Na het zomerreces komen wij met een voorstel om tot volledige herijking van het ISV-programma te komen. Door deze herijking kan de totale ISV-bijdrage worden veilig gesteld. Niet benutte gelden moeten anders worden terugbetaald aan de Provincie.

In scenario 1 zijn de financiële consequenties in beginsel voor de aannemer. Voor de gemeente komen er eerst kosten in beeld indien de aannemer zich niet neerlegt bij dit besluit en via een juridische procedure een claim bij de gemeente neerlegt.

In scenario 2 wordt het bereikte onderhandelingsresultaat met de aannemer (€ 60.000,--) door uw raad overgenomen. Rekening houdende met de overeengekomen bijdrage van de stichting (€ 10.000,--) komt netto dus een bedrag van € 50.000,-- voor rekening van de gemeente. Dit bedrag kan gedekt worden door een bedrag van € 50.000,-- uit de ISV hiervoor te bestemmen.

In scenario 3 worden de bereikte onderhandelingsresultaten met de aannemer (€ 60.000,--) en met de Stichting de Drommedaris ook door uw raad overgenomen. De kosten van de extra (netto) investering worden in dit scenario echter indirect doorbelast aan de stichting door gedurende 10 jaar het subsidieplafond waar de stichting onder valt, met € 5.000,-- per jaar te verlagen.

Enkhuizen, 31 mei 2016

Burgemeester en wethouders van Enkhuizen

De secretaris,
R.M. Reus

De burgemeester,
J.G.A. Baas