



Opinienota

Onderwerp: Opinienota varianten Popcentrum Slachthuis
BBV nr: 2017/37167

1. Inleiding

Deze opinienota geeft een nadere toelichting op de financiële consequenties van de drie varianten voor het eigendom van het popcentrum, welke zijn besproken tijdens de technische sessie met de raadscommissie Ontwikkeling op maandag 19 december 2016.

Er wordt ingegaan op de consequenties voor de grondexploitatie, het financiële bod (beoordelingskader van de aanbesteding) en de vastgoedexploitatie. Deze berekeningen zijn uitgevoerd om te bepalen wat de waarde van deze locatie is voor een ontwikkelaar.

Omwille van een haalbare aanbesteding en bescherming van de gemeentelijke investeringen is het wenselijk de verschillende varianten te beschouwen.

Het uitgangspunt van de aanbestedingsprocedure voor het gehele Slachthuisterrein is dat de gemeente het terrein verkoopt onder de voorwaarde dat een popcentrum wordt gerealiseerd op basis van een Programma van Uitgangspunten voor de huisvesting van Hart/Patronaat.

De voorkeursvariant van het college is variant 1; Verkopen van het pand en Hart en Patronaat huren van de toekomstig eigenaar. De reden hiervoor is dat de gemeente bij voorkeur geen eigenaar wordt van het popschool-pand, omdat het vastgoed niet tot strategisch vastgoed bezit behoort en de gemeente als beleid heeft om dergelijk vastgoed af te stoten.

De bouwkosten worden geraamd (Kontek 2015) op circa € 2,55 mln. Dit zijn, in vergelijking met een verbouwing voor andere doeleinden, relatief hoge verbouwingskosten. Daarnaast kan het popcentrum op basis van het businessplan Popcentrum slechts een relatief lage huur betalen ten opzichte van andere functies. Deze twee zaken (relatief hoge verbouwingskosten en een lage huur) samen met het voor de marktpartij benodigde rendement om een haalbaar plan te maken, leiden ertoe dat de marktpartij een lager grondbod zal willen betalen als de gemeente dit popcentrum eist ten opzichte van de situatie waarin de gemeente dat niet eist.

Hart en Patronaat geven in het Bedrijfsplan dd. 18 november 2016 aan dat ze een huur kunnen betalen van € 50.000,-. In een aangepast concept van dit Bedrijfsplan dd. 19 december 2016 wordt aangegeven dat ze een huur kunnen betalen van € 70.000,-. In de berekeningen is uitgegaan van een huur van € 60.000,- te betalen door Hart en Patronaat.

De gebruikers van het Popcentrum krijgen subsidie van de gemeente waaruit zij onder andere hun huisvestingslasten kunnen betalen. De gemeente verstrekt subsidie, echter zij kan op dit moment niet verder dan tot 2020 de subsidie garanderen in verband met het budgetrecht van de raad. Ten behoeve van de aanbesteding en het afdoende kunnen informeren van de marktpartijen is het echter nodig dat er een commitment komt voor een minimale huurperiode van 10 jaar.

BTW

De BTW-lasten die gemoeid gaan met de renovatie/realisatie van de Popschool zijn een kostenpost voor de gemeente, indien er BTW-vrijgestelde verhuur plaatsvindt aan de eindgebruikers. De BTW-lasten zijn 21% van de verbouwkosten. De verbouwkosten voor de Popschool zijn € 2,55 miljoen. 21% hiervan is € 536.000,-. Deze kosten komen voor rekening van de gemeente. Voor het bouw- en woonrijp maken van het totale Slachthuisterrein is het uitgangspunt dat de BTW hierop wel volledig bij de eindgebruikers (verkoop of verhuur

woningen) terecht komt. Voor de drie verschillende varianten worden de BTW-lasten in beeld gebracht.

2. Kernvraag aan de commissie

Het college vraagt de commissie zijn voorkeur uit te spreken voor één van de varianten. De drie varianten zijn:

Variant 1. Ontwikkelaar / belegger wordt eigenaar van gebouw Popcentrum en Hart en Patronaat huren van de Ontwikkelaar.

Variant 2. Ontwikkelaar / belegger wordt eigenaar van gebouw Popcentrum. Gemeente huurt tegen een kostprijs dekkende huur. Huur wordt doorberekend aan Hart en Patronaat. Hart en Patronaat worden via de subsidielijn gecompenseerd voor de extra huur.

Variant 3. Gemeente blijft eigenaar van gebouw en verhuurt zelf aan Hart en Patronaat.

3. Vervolg

Na het bepalen van de voorkeursvariant voor het Popcentrum kan deze variant worden ingepast in de aanbestedingsstukken voor de verkoop van het Slachthuisterrein. Zodra de aanbestedingsdocumenten, de geactualiseerde grondexploitatie, het Programma van Eisen voor het popcentrum, het langjarig commitment van Hart en Patronaat en dergelijke zijn afgerond worden deze zo snel mogelijk aan de raad voorgelegd. De projectplanning is dat dit het eerste kwartaal van dit jaar gereed zal zijn.

4. Bijlagen

Geheime bijlage: Cijfermatige onderbouwing van de varianten.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester