

MEMO

Aan Gemeenteraad van Hengelo
Onderwerp Oyfo
Datum 26 februari 2019



N.a.v. het technisch beraad hebben wij de volgende punten genoteerd die we nog aan uw gemeenteraad zullen terugkoppelen:

1. Projectbegroting (voor een duidelijk overzicht van de te maken kosten)
Van deze begroting is gisteren al een foto gemaakt, maar hebben we alsnog in de bijlage opgenomen. Voor de volledigheid hebben we ook het dekkingsoverzicht toegevoegd.
2. Indexcijfers huur
De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI).
3. Asbest probleem in het Hazemeijercomplex
De asbestsanering is meegenomen in de verbouwing.
4. Vergelijking Dijkers / Hazemeijer.
Het collegeadvies is toegevoegd in de bijlage, waarin een uitwerking van de huisvestingsopties verder is uitgewerkt.
5. Plan van Oyfo voor de toekomst.
Er is contact geweest met Lous Kerkhof, directeur van OYFO. In eerste aanleg was haar gedachte dat ze tijdens de politieke markt een presentatie zou verzorgen aan de raad, maar dit past echter niet bij een oordeelvormende politieke markt. Ze nodigt de raadsleden dan ook van harte uit op maandag 4 maart op locatie bij OYFO voor een uitgebreide toelichting op de plannen van OYFO. Daarnaast zal ze morgen een PowerPoint met ons delen om al zoveel mogelijk inhoudelijk duidelijk te maken. Deze zal morgen nagezonden worden. Ze is aanwezig bij de politieke markt morgen waar ze vragen van de raad kan beantwoorden.

Bijlagen

- Collegevoorstel huisvesting Oyfo
- Dekkingsoverzicht projectkosten
- Projectbegroting huisvesting Oyfo

COLLEGE-/BURGEMEESTERSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2255793	Molenkamp, Ruud	SOC-BEL	Van Wakeren



ONDERWERP

Uitkomst vergelijkend locatie-onderzoek voor huisvesting Oyfo

COMMUNICATIE (OPENBAARHEID)

Openbaar

Publiceren op openbare besluitenlijst.

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

In mei 2016 heeft de raad een besluit (zaaknummer 2010159) genomen dat enerzijds het voortbestaan van het muziekonderwijs moest borgen en anderzijds een nieuw en innovatief cultureel en toekomstbestendig concept moest verwezenlijken, waarin het voormalig CREA, Techniekmuseum HEIM en de muziekschool waren verweven.

In datzelfde raadsbesluit zijn ook de financiële kaders voor de verwezenlijking van het nieuwe concept onder één dak gesteld, zoals dat door de nieuwe stichting ook was voorgesteld in het Dikkerscomplex aan de Industriestraat.

Eind 2016 werd duidelijk dat stichting Oyfo en EMGA op de belangrijke onderwerpen niet tot elkaar kwamen. EMGA gaf toen te kennen plannen voor nieuwbouw te hebben. Daar boven op kwam vervolgens in november 2016 berichtgeving van het rijk t.a.v. toekomstige verplichte energiebesparende maatregelen, waaraan het huidige gebouw niet voldeed. Op basis daarvan heeft EMGA aan Oyfo te kennen gegeven niet meer de bereidheid te hebben om het pand te verhuren. Vanwege de stagnering van de ontwikkeling met EMGA is Oyfo de gesprekken gestart met BOEi; de ontwikkelaar van het Hazemeijerterrein.

Nadat eind 2016 duidelijk werd dat EMGA geen medewerking meer wilde verlenen, heeft de raad naar aanleiding van verkenning door de nieuwe stichting, Oyfo de ruimte gegeven de huisvestingsmogelijkheden op het Hazemeijerterrein verder te onderzoeken en te realiseren. In december 2017 werd uit besprekingen tussen Oyfo met BOEi echter duidelijk dat de aanpassingen aan de gebouwen van het Hazemeijerterrein – qua eenmalige investering hoger uitvallen dan waar tot op dat moment van uit werd gegaan met als gevolg, dat huisvesting van Oyfo op de locatie Hazemeijerterrein niet binnen de huidige financiële kaders past.

Uitgangspunt blijft het concept van één bruisend warenhuis voor cultuur, techniek en erfgoed en dit is geheel in de lijn van de door de raad vastgestelde cultuurvisie. Een vergaande niet vrijblijvende samenwerking is noodzakelijk om een toekomstbestendige culturele infrastructuur te hebben en te behouden in onze stad. Een volledig geïntegreerde instelling is daarbij het fundament, zodat ontwikkeling op inhoud, vernieuwing en kruisbestuiving mogelijk wordt om zo toekomstbestendig te zijn. Daarmee dragen wij bij aan de aantrekkelijkheid van Hengelo.

Begin 2018 zijn alle alternatieve scenario's betreffende huisvesting van Oyfo nog eens op een rijtje gezet en beoordeeld (inhoudelijk, financieel en qua tijdspad). Over de uitkomsten is de raad per brief d.d. 22-02-2018 (zaaknr. 2210175) geïnformeerd en dit heeft geleid tot de volgende uitkomst:

- De raad ziet het Hazemeijercomplex als een variant, die voldoet aan de inhoudelijke eisen en die op korte(re) termijn realiseerbaar is tegen relatief gezien lagere kosten.
- De raad wil, om tot een definitieve afweging te komen, de variant Dikkerscomplex nog eens nader onderzoeken en vergelijken.
- Voor beide huisvestingsopties geldt, dat de extra bijdrage wordt beperkt tot maximaal € 1,75 mln. en
- het uitwerkingsvoorstel, met daarin een definitieve locatiekeuze, zal worden betrokken bij de integrale afweging in de kadernota 2019-2022.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Vergelijking scenario's Dijkerscomplex en Wilhelminaschool versus Hazemeijercomplex

Scenario A. Oyfo huisvesten in Dijkerscomplex en Wilhelminaschool.

In dit scenario is onderzocht of het concept van één bruisend warenhuis voor cultuur, het oorspronkelijk plan, alsnog in het Dijkerscomplex en de Wilhelminaschool, aan de Industriestraat kan worden gerealiseerd.

Inhoudelijk en tijdpad

Tijdens de gesprekken tussen vertegenwoordigers van Oyfo, EMGA en gemeente bleek, dat realisatie van het Programma van Eisen (PvE) van Oyfo binnen de bestaande gebouwen niet mogelijk is en vraagt om investeringen i.v.m.:

- behoefte aan extra ruimte om alle onderdelen van Oyfo te kunnen huisvesten,
- duurzaamheidseisen, die aan de (huidige) gebouwen worden gesteld en
- de gewenste verbinding tussen Wilhelminaschool en Dijkerscomplex (Oyfo had hiervoor een atrium bedacht, een oplossing, die door EMGA is afgewezen).

Aangezien het huisvestingsvraagstuk van Oyfo op deze plek onderdeel uitmaakt van een totaalvisie, die EMGA heeft ontwikkeld voor het gebied waarvan zij eigenaar is, zal een herbestemmingstraject doorlopen moeten worden om ook deels andere invulling (o.m. woningbouw) mogelijk te maken. Dit brengt een aanzienlijke vertraging in tijd met zich mee.

Financieel

Om tot een zo goed mogelijk vergelijk te komen is hetzelfde bouw bureau gevraagd om in overleg met Oyfo en EMGA inzicht te krijgen in de omvang van noodzakelijke investeringen, die gepaard gaan met de aanpassingen aan de gebouwen, zowel qua gebruik als duurzaamheid, en passend binnen de totaalvisie.

Om huisvesting van Oyfo in het Dijkerscomplex en de Wilhelminaschool conform het opgestelde PvE te realiseren blijkt in totaal een investering van totaal € 7.069.476 noodzakelijk (zie tabel). Indien het atrium achterwege gelaten zou worden is altijd nog € 6.122.025 nodig.

De gemeente heeft conform raadsbesluit voor de huisvesting van Oyfo € 1.010.000 beschikbaar.

Desondanks is er bij het scenario huisvesting Oyfo in het Dijkerscomplex en de Wilhelminaschool nog sprake van een tekort van € 2.654.476 in de variant met atrium (of van 1.707.025 in de variant zonder atrium), waarvoor door partijen een beroep op de gemeente wordt gedaan

Financieel overzicht huisvesting Oyfo op Dijkerscomplex en in Wilhelminaschool				
Kosten	Dijkers + WHS (incl atrium)	Dijkers + WHS (excl atrium)	Financiering	
Verbouwingskosten			Subsidies:	
* bouwkundig en installaties	€ 3.951.848	€ 3.282.820		
* projectleiding	€ 197.592	€ 164.141	* Eigen bijdrage Oyfo	€ 200.000
Bijkomende kosten (o.m. vergunningen, architect, etc)	€ 345.607	€ 289.040	* Subsidies extern (toegezegd)	€ 80.000
Overige kosten (o.m. onvoorzien, verhuizing, alg kosten)	€ 680.921	€ 582.574	Externe financiering	
Niet verrekenbare btw	€ 543.508	€ 453.450	* Investeringsbijdrage Dijkers	€ 3.125.000
Inrichting museum	€ 1.350.000	€ 1.350.000	* Bijdrage gemeente	€ 1.010.000
TOTAAL	€ 7.069.476	€ 6.122.025	TOTAAL	€ 4.415.000
			<i>Tekort in de financiering</i>	
			<i>bij scenario met atrium</i>	€ 2.654.476
			<i>bij scenario zonder atrium</i>	€ 1.707.025

Een ander belangrijk uitgangspunt was dat de (nieuwe) huursom van Oyfo binnen de bestaande subsidiekaders zou moeten passen, d.w.z. dat Oyfo de nieuwe huisvestingslasten structureel moet kunnen dragen binnen hun exploitatie.

Structurele huisvestingslasten Oyfo	
Huur	€ 250.000
Rente en aflossing	€ 35.266
Afschrijvingen	€ 52.589
Energiekosten	€ 85.472
Verzekeringen en belastingen	€ 9.587
Onderhoud	€ 48.612
Service	€ 4.051
Total huisvestingslasten	€ 485.577

Bij beide tabellen dient te worden opgemerkt, dat:

- de bijdrage van EMGA in de verbouwing (€ 3.125.000) is gebaseerd op een kale huur voor de Dikkersgebouwen van € 250.000 en een rendement van 8%.
- de post Energielasten nu slechts de energielasten van de Wilhelminaschool betreffen en hier nog de energielasten voor het gebruik van de Dikkerspanden bijkomen.
- Bij de kosten het onderdeel Asbest (onderzoek en sanering) ontbreekt; EMGA heeft aangegeven deze voor eigen rekening te nemen.

Om een indicatie te krijgen of Oyfo in staat moet worden geacht de nieuwe huisvestingslasten te kunnen dragen, zijn deze vergeleken met de gemiddelde huisvestingslasten in de jaarstukken van Oyfo voor de jaren 2016 – 2020. Deze bedragen € 407.325 (inclusief €32.191 huurlasten voor nevenlocaties) en dat is beduidend lager dan de nieuwe structurele huisvestingslasten (€ 485.577) , die gekoppeld zijn aan het huisvesten van Oyfo in het Dikkerscomplex en de Wilhelminaschool.

Scenario B. Oyfo huisvesten op het Hazemeijercomplex.

In dit scenario wordt Oyfo gevestigd op het Hazemeijerterrein en heeft de gemeente als voorwaarde gesteld, dat er een nieuwe gebruiker voor de Wilhelminaschool is gevonden en dat Oyfo door verkoop in staat is de lening (deel I) bij de gemeente af te lossen.

Inhoudelijk en tijdpad

Het door Oyfo opgestelde Programma van Eisen (PvE) is realiseerbaar op het Hazemeijerterrein, maar vergt de nodige investeringen. Bovendien dient er een oplossing voor de Wilhelminaschool te zijn, als 't Heim ook naar het Hazemeijerterrein verhuist. Met de voorbereiding van de huisvesting op het Hazemeijerterrein kan op korte termijn worden gestart.

Financieel

Om een goed inzicht te krijgen in de omvang van noodzakelijke investeringen, die gepaard gaan met de aanpassingen aan de gebouwen op het Hazemeijerterrein zijn alle investeringen op offerteniveau in beeld gebracht. Om te kunnen voldoen aan een toekomstbestendige exploitatie dient er extra eenmalig geïnvesteerd te worden in aanpassingen gerelateerd aan de duurzaamheid van het gebouw. Om huisvesting van Oyfo op het Hazemeijerterrein conform het opgestelde PvE te realiseren blijkt in totaal een investering van totaal € 6.518.843 noodzakelijk (zie tabel). De gemeente heeft conform raadsbesluit voor de huisvesting van Oyfo € 1.010.000 beschikbaar. Desondanks is er bij het scenario huisvesting Oyfo op het Hazemeijerterrein nog sprake van een tekort van € 1.750.000, waarvoor door partijen een beroep op de gemeente wordt gedaan.

Financieel overzicht huisvesting Oyfo op Hazemeijer			
Kosten		Financiering	
Aankoop pand	€ 100.000	Subsidies:	
Restauratiekosten:		* bijdrage Bankgiroloterij	€ 100.000
* bouwkundig	€ 2.288.139	* Eigen bijdrage Oyfo	€ 200.000
* installaties	€ 1.386.593	* Subsidies extern (toegezegd)	€ 80.000
* overig (o.m. verwijderen asbest)	€ 260.000	Externe financiering	
* projectleiding	€ 207.757	* Bancaire lening (BOEI)	€ 2.900.000
* correcties/bezuiniging	€ -472.122	* Bijdrage gemeente	€ 1.010.000
Bijkomende en overige kosten	€ 1.243.844	* Eigen vermogen BOEI	€ 474.210
Verhuizing en inrichting museum	€ 1.500.000		
TOTAAL	€ 6.514.210	TOTAAL	€ 4.764.210
		<i>Tekort in de financiering</i>	€ 1.750.000

Een ander belangrijk uitgangspunt was dat de (nieuwe) huursom van Oyfo binnen de bestaande subsidiekaders zou moeten passen, d.w.z. dat Oyfo de nieuwe huisvestingslasten structureel moet kunnen dragen binnen hun exploitatie.

Huisvestingslasten Oyfo in scenario B (Hazemeijer)	
Huur	€ 285.000
Huur nevenlocaties	€ 19.832
Rente en aflossing (lening Wilhelminaschool)	0
Afschrijving (eigen) gebouw (Wilhelminaschool)	0
Energiekosten	€ 57.000
Verzekeringen en belastingen	€ 10.000
(Klein) Onderhoud	€ 6.000
Servicekosten	€ 45.600
Totaal	€ 423.432

Om een indicatie te krijgen of Oyfo in staat moet worden geacht de nieuwe huisvestingslasten te kunnen dragen, zijn deze vergeleken met de gemiddelde huisvestingslasten in de jaarstukken van Oyfo voor de jaren 2016 – 2020. Deze bedroegen € 407.325 (inclusief €32.191 huurlasten voor nevenlocaties) en dat is iets minder dan de nieuwe structurele huisvestingslasten van € 423.432, die gekoppeld zijn aan het huisvesten van Oyfo in het Hazemeijercomplex (inclusief nevenlocaties).

Tabel: Toetsing locaties aan randvoorwaarden

LOCATIE:	Dijkers/WHS (met atrium)	Dijkers/WHS (zonder atrium)	Hazemeijer
RANDVOORWAARDE			
Is huisvesting conform het Programma van Eisen van Oyfo haalbaar?	NEE	JA?	JA
Kan er direct met de realisatie worden gestart?	NEE	NEE	JA
Kan met een eenmalige extra bijdrage van de gemeente van € 1.750.000 de huisvestingsopgave gerealiseerd worden?	NEE, nodig: € 2.654.476 eenmalig en structureel hogere huisvestingslasten	NEE, eenmalige kosten wel, maar structureel hogere huisvestingslasten	JA

Scenario A: Huisvesting van Oyfo op het Dijkerscomplex en in de Wilhelminaschool is inhoudelijk en financieel niet haalbaar en vergt bovendien meer tijd.

Scenario B: Huisvesting van Oyfo op het Hazemeijerterrein is zowel qua inhoud en tijd haalbaar; qua financiën resteert een geringe structurele opgave.

Op grond van het vergelijkend locatieonderzoek gaat de voorkeur uit naar scenario B en dit komt samengevat neer op het volgende:

- Er komt geen verzamelgebouw, maar er is sprake van één geïntegreerde culturele instelling op het Hazemeijerterrein;
- Er wordt € 5.018.843 geïnvesteerd in het gebouw en de installaties;
- Er wordt € 1.350.000 geïnvesteerd in het inrichten van de nieuwe instelling Oyfo, het nieuwe museum en de nieuwe verhaallijn;
- Er wordt € 150.000 geormerkt voor de verhuizing;
- Oyfo draagt € 280.000,- bij (eigen bijdrage €200.000 + toegezegde subsidie derden €80.000,00)
- BOEi investeert een bedrag van € 3.474.210 (bancaire lening € 2.900.000, bijdrage Bankgiroloterij € 100.000 en eigen vermogen € 474.210);
- Rekening houdend met de regelgeving rondom ongeoorloofde staatssteun stelt de Gemeente voor het eenmalig subsidie van in totaal € 2.760.000 te splitsen in een subsidie voor st. Vrienden van BOEi van € 1.260.000 en een subsidie voor Oyfo van € 1.500.000).
- Oyfo behoudt de opdracht om € 535.000 binnen te halen aan subsidie of via diverse fondsen. De verkregen middelen worden ingezet om te komen tot een volwaardige inrichting van de nieuwe instelling Oyfo (incl. museum en nieuwe verhaallijn) om daarmee de bezuiniging op de museale inrichting (van € 1.900.000 naar € 1.350.000) zo veel mogelijk op te vangen..

Bovendien gelden de volgende voorwaarden alvorens tot beschikking van het subsidie over te kunnen gaan:

- De gemeente beschikt over het investeringsvoorstel van BOEi, waaruit blijkt welke investeringen minimaal noodzakelijk zijn om huisvesting van Oyfo op het Hazemeijerterrein mogelijk te maken;
- Oyfo verkoopt de Wilhelminaschool voor minimaal € 747.998 (overeenkomstig de hoogte van het leningdeel I per 1-7-2020 plus de verschuldigde achterstallige rente);
- Oyfo lost de lening die de gemeente aan Oyfo heeft verstrekt in zijn geheel af, zodat de

- Wilhelminaschool vrij van hypotheek wordt geleverd.
- De gemeente ontvangt van Oyfo een sluitende meerjarenbegroting , waarin duidelijk staat aangegeven dat de toekomstige huisvestingslasten én servicekosten door Oyfo gedragen kunnen worden.

Huidige stand van zaken

Uitgaande van instemming met de keuze voor scenario B; huisvesting van Oyfo op het Hazemeijer-complex, hebben de verschillende partijen niet stilgezeten.

Bij de realisatie van de nieuwe huisvesting van Oyfo op het Hazemeijer complex zijn meerdere partijen direct betrokken. Allereerst de stichting Oyfo, die na een tweetal fusies een nieuw onderkomen nodig heeft om haar activiteiten als culturele instelling te kunnen realiseren. Daarnaast de gemeente Hengelo, die de stichting Oyfo (financieel) steunt en daarbij mede haar cultuur beleid verwezenlijkt ziet.

Hazemeijer Hengelo B.V., die als verhuurder van het Hazemeijer complex met de komst van Oyfo het complex een nieuwe impuls kan geven. Tenslotte is er Stichting Vrienden van BOEi, die facilitair is in de financiële afwikkeling van het project "Realisatie nieuwe huisvesting Oyfo".

Allereerst is er een vierpartijenovereenkomst opgesteld, waarin de onderlinge afspraken tussen de vier bovengenoemde partijen over en weer zijn vastgelegd. Onderdeel hiervan is dat de gemeente zich garant stelt voor de huurbetalingen van Oyfo jegens Hazemeijer voor een periode van 20 jaar. Dit is niet conform de terzake geldende beleidsregels, maar noodzakelijk om het project succesvol te kunnen laten zijn, omdat Hazemeijer dit nodig heeft om de middelen benodigd voor de investeringen die voor haar rekening komen op de financiële markt te kunnen verwerven. Aangezien dit besluit een raadsbevoegdheid betreft, zal dit via een sepeeraat raadsvoorstel aan de raad worden voorgelegd.

Er is een programma van eisen opgesteld inzake de bouwkundige en installatietechnische aanpassingen en investeringen, die nodig zijn om huisvesting van Oyfo op het Hazemeijercomplex mogelijk te maken (bijlage 1 bij de overeenkomst). Over de inhoud zijn Hazemeijer en Oyfo het eens en de gemeente kan volstaan met kennis nemen van de inhoud.

Indien aan alle voorwaarden is voldaan, kunnen de subsidiebeschikkingen voor de Vrienden van BOEi (bijlage 2) resp. Oyfo (bijlage 3) worden opgesteld en ondertekend.

Er is een projectbegroting (bijlage 4) en een dekkingsoverzicht (bijlage 5) opgesteld, waaruit enerzijds op hoofdlijnen blijkt met welke kosten dit project te maken krijgt en anderzijds wordt aangegeven welke financiële bijdrage door de partijen wordt geleverd, opdat realisatie van het project mogelijk wordt.

Er is overeenstemming over de projectstructuur, d.w.z. de beoogde werkwijze voor het realiseren van de nieuwe huisvesting van Oyfo (zie bijlage 6). Hazemeijer en Oyfo zullen dit project als projectdirectie aansturen; dhr. T. Hardick zal belast worden met het bouwmanagement en de gemeente zal als toehoorder voor projectteambijeenkomsten worden uitgenodigd, terwijl daarnaast de verantwoordelijk wethouder participeert in de stuurgroep en op deze wijze op de hoogte wordt gehouden van de voortgang van het project.

Van groot belang voor de gemeente is bijlage 7 de Meerjarenbegroting van Oyfo. Bij deze randvoorwaarde wordt in de paragraaf financiële aspecten uitgebreid stilgestaan. Samengevat komt het er op neer, dat Oyfo een sluitende meerjarenbegroting heeft aangeleverd. Deze MJB bevat nog een aantal taakstellingen, die moeten worden gerealiseerd om te voorkomen dat er een tekort ontstaat. Oyfo geeft aan zich terdege bewust te zijn van deze risico's, maar denkt over voldoende knoppen te beschikken, waaraan kan worden gedraaid om een eventueel tekort te voorkomen.

Verder is bijgevoegd de notitie van Oyfo: "de kunst van inventiviteit", waarin de nieuwe verhaallijnen voor Oyfo per medio 2020 worden beschreven (bijlage 8).

Een laatste belangrijke randvoorwaarde voor instemming van gemeentezijde betreft de aflossing van lening deel I plus de achterstallige rente door Oyfo. Hiertoe dient Oyfo de Wilhelminaschool te verkopen, opdat de aflossing uit de verkoopopbrengst kan worden voldaan. Inmiddels is bekend, dat Oyfo een principeovereenkomst heeft bereikt met een marktpartij over de verkoop van de Wilhelminaschool (zie bijlage 9. Voorwaarde voor de verkoop is wel, zo blijkt uit de brief van Oyfo, dat de gemeente verklaard, dat zij bereid is haar medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging in de toekomst. De gewenste bestemming is nu nog niet helder, maar hierover zal de nieuwe eigenaar tijdig met de gemeente in overleg treden.

Nadat bij alle (door de gemeente gestelde) randvoorwaarden is stilgestaan, kan, alle risico's afwegend, over worden gegaan tot ondertekening van de vierpartijenovereenkomst en de subsidieverstrekking door de gemeente aan de Vrienden van BOEi resp. Oyfo. En kan worden begonnen met de uitvoering van het project "Huisvesting van Oyfo op het Hazemeijercomplex". De planning is er op gericht, dat medio 2020 de verhuizing naar de nieuwe locatie plaats kan vinden.

Ook de Raad van Toezicht van Oyfo en de Raad van Commissarissen van BOEi hebben inmiddels ingestemd en dus kan worden begonnen met de uitvoering van dit project.

PERSONELE EN FINANCIËLE ASPECTEN

Personeel

Er zijn geen personele gevolgen

Financieel

Dit voorstel is getoetst aan de regels, die gelden t.a.v. ongeoorloofde staatssteun en hier blijkt in het onderhavige besluit geen sprake van te zijn.

Dit voorstel kent de volgende financiële gevolgen:

- De gemeente draagt eenmalig € 2.760.000 bij, te splitsen in:
- Een subsidie aan st. Vrienden van BOEi van €1.260.000 en
- Een subsidie aan Oyfo van € 1.500.000

de dekking hiervoor is geborgd voor €410.000 via besluitvorming over zaak 2010011, voor €600.000 via besluitvorming over zaak 2010159 en tenslotte voor €1.750.000 met het vaststellen van de Beleidsbegroting 2019-2022 (zaaknr. 2264443).

De totale investering in het Hazemeijercomplex bedraagt €6.518.843. Naast de investering van de gemeente van €2.760.000 draagt Oyfo zelf €280.000 bij (via eigen vermogen en fondsenwerving) en Hazemeijer/BOEi investeert €3.478.843 (via lening, eigen vermogen en fondsenwerving).

Een voorwaarde van gemeentezijde is, dat Oyfo de lening bij de gemeente betreffende de Wilhelminaschool volledig aflost op het moment dat 't Heim verhuist naar het Hazemeijercomplex. De beoogde datum van levering is 1 juli 2020, de restant schuld van Oyfo bedraagt op dat moment €747.998 (€565.030 reguliere lening + €182.968 renteachterstand). Het aflossen van de lening past binnen het beleid van de gemeente, daar waar wij het voor onder meer stichtingen mogelijk maken hun lening bij de gemeente af te lossen zonder boete te hoeven betalen. Het risicoprofiel van de gemeente wordt hierdoor verlaagd en de renteopbrengsten die de gemeente misloopt worden daarbij voor lief genomen. Voor het aflossen van de lening gebruikt Oyfo de middelen die zij met de verkoop van de Wilhelminaschool verkrijgt. Oyfo heeft medegedeeld overeenstemming met een gegadigde te hebben over verkoop van de Wilhelminaschool voor een bedrag van €800.000 (bijlage 9). Hiermee kan de lening van de gemeente worden afgelost. Voorwaarde voor de verkoop is wel, dat de gemeente verklaard, dat zij bereid is haar medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging in de toekomst. Oyfo zal separaat van dit voorstel een verzoek bij de gemeente indienen over wat hoe zij het restant bedrag van €52.002 wenst te besteden. Aangezien de gemeente vanuit financieel oogpunt, gelet op zijn bijdrage in het Hazemeijercomplex, de middelen terug wil laten vloeien, zullen beide partijen hierover met elkaar in overleg treden. De uitkomst van dit overleg is echter niet van belang voor dit besluit.

In het verleden heeft de gemeente een investeringsbijdrage gedaan ten behoeve van de aanschaf van de Wilhelminaschool. Per 31-12-2018 is de boekwaarde op de gemeentelijke balans €1.392.674. Bij verkoop zal deze in één keer afgewaardeerd moeten worden. Dit heeft een incidentele last tot gevolg van €1.392.674. Hiertegenover staat een structurele vrijval van afschrijvingslasten in de begroting van €62.678 per jaar tot 1-4-2041. De incidentele last van €1.392.674 miljoen zullen we ten laste brengen van de algemene reserve. Hiertegenover staat een structurele dotatie van €62.678 per jaar aan de algemene reserve tot 1-4-2041. Per saldo is dit voorstel meerjarig budgettair neutraal. De rentelasten (lineair, in 2022 €24.093) zullen tevens vrijvallen tot 1-4-2041 en toegevoegd worden aan de algemene reserve. De raad zal via de raadsbrief hierover worden geïnformeerd.

Een volgende randvoorwaarde is, dat de gemeente 20 jaar garant staat voor de huurverplichtingen van Oyfo aan BOEi. De huurverplichting bedraagt in het eerste jaar €285.000 en wordt jaarlijks geïndexeerd. BOEi geeft aan de garantstelling van de gemeente nodig te hebben om haar bancaire financiering rond te krijgen en daarmee te kunnen investeren in het Hazemeijercomplex. In beginsel verstrekt de gemeente Hengelo conform haar beleidsregels geen leningen en garanties aan derden, echter zijn er uitzonderingen mogelijk. Oyfo voldoet aan bijna alle uitzonderingen en inhoudelijke voorwaarden, echter alleen aan de voorwaarde dat wij recht van eerste hypotheek/pandrecht hebben op een (on)roerende zaak kan in dit geval niet worden voldaan. Dit betekent, dat de gemeente een garantie afgeeft zonder comfort te hebben van dekking uit een (on)roerende zaak mocht Oyfo de huur niet meer kunnen betalen ("kale garantie"). Bij het afgeven van een huurgarantie wijkt de gemeente dus af van haar eigen beleidsregels voor leningen en garanties. De raad zal via een separaat voorstel worden gevraagd hier mee in te stemmen.

Voor het beschikbaar stellen van €410.000 en €600.000 is de voorwaarde gesteld dat er geen opdrachten voor investeringen, verbouw en huur mogen worden verstrekt voordat alle toezeggingen van

bijdragen ter dekking van de investering en minimaal noodzakelijke inventaris aan de gemeente kunnen worden overlegd. Oyfo heeft haar middelen reeds beschikbaar. BOEi heeft haar eigen middelen ook beschikbaar, voor de bancaire financiering is de bevestiging van de gemeentelijke bijdrage nodig. In de vierpartijenovereenkomst wordt vastgelegd dat alle partijen het geld beschikbaar moeten hebben alvorens wordt gestart met de verbouwing van het Hazemeijercomplex. Daarbij is tevens gesteld dat het budget leidend wordt tijdens de verbouwing en mocht blijken dat er toch een tekort ontstaat, bepaalde investeringen niet of in mindere mate kunnen worden gedaan.

De laatste financiële randvoorwaarde is dat Oyfo een sluitende meerjarenbegroting moet overleggen, aangezien de gemeentelijke subsidie vanaf 2020 wordt verlaagd met €223.500. Uit de meerjarenbegroting moet blijken dat Oyfo de nieuwe huisvestingslasten op dit moment, maar ook in de toekomst, kan dragen. De meerjarenbegroting is inmiddels door Oyfo aangeleverd en kent een aantal taakstellingen. Zo verwacht Oyfo onder meer in 2021 5.500 bezoekers meer in het museum (20% groei), meer opbrengsten uit een vernieuwd aanbod van cursussen en bijna een verdubbeling van de horecaopbrengsten. In totaal verwacht Oyfo in 2021 €232.000 hogere opbrengsten ten opzichte van 2018, welke tot de taakstelling behoren en dus nog onzeker zijn. Als deze opbrengsten niet worden gerealiseerd, zal er in 2021 een negatief resultaat ontstaan van plusminus -€190.000. Kanttekening hierbij is dat het niet waarschijnlijk is dat er geen enkele taakstelling wordt behaald, maar ook dat er geen rekening wordt gehouden met eventuele tegenvallers (minder opbrengsten dan in 2018). Op de vraag hoe Oyfo dit eventuele tekort gaat opvangen, geeft Oyfo aan dat zij zich terdege bewust zijn van de risico's en dat zij over voldoende knoppen beschikt, waaraan zij op dat moment kunnen draaien. Dit betreft het afscheid nemen van personeel (flexibele schil) en het terugbrengen van de inkoopkosten. Op dit moment is het voor de gemeente niet in te schatten of ze ook daadwerkelijk (tijdig) aan die knoppen kunnen draaien en of dit het gewenste effect zal hebben. Als dit niet het geval blijkt te zijn en Oyfo haar huur niet meer kan betalen, staan wij als gemeente aan de lat voor de huurbetalingen, gezien de afgegeven huurgarantie. Dit risico is een gevolg van de keuze voor het huisvesten van Oyfo in het Hazemeijercomplex.

Samenvattend:

- Is er dekking voor dit voorstel door eerdere besluitvorming omtrent de huisvesting van Oyfo;
- Past het aflossen van de lening betreffende de Wilhelminaschool door Oyfo binnen onze beleidsregels;
- Dient de gemeente een eenmalige last van €1.392.674 te nemen voor de boekwaarde die op de gemeentelijke balans staat omdat de Wilhelminaschool wordt verkocht. Daartegenover staat een structurele dotatie aan de algemene middelen van €62.678 per jaar (+ rentelasten ter hoogte van €24.093 in 2022) tot 1-4-2041. Meerjarig is dit budgettair neutraal.
- Past het afgeven van een huurgarantie niet binnen onze beleidsregels, aangezien er geen onderpand is voor deze garantie. Boei geeft aan dat dit voor hun een voorwaarde is om hun financiering rond te krijgen. Indien wordt besloten Oyfo te huisvesten op het Hazemeijercomplex, zal de Raad in bijgevoegde raadsbrief gevraagd worden, in afwijking van de beleidsregels, met deze huurgarantie in te stemmen.
- Is de onzekerheid over de toekomstige financiële situatie van Oyfo een risico, dat wij als gemeente nemen op het moment dat besloten wordt Oyfo te huisvesten in het Hazemeijer complex.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

1. Het college van B&W spreekt de voorkeur uit voor huisvesting van Oyfo op het Hazemeijerterrein op basis van de resultaten uit het vergelijkend onderzoek;
2. Het college van B&W informeert de raad via bijgevoegde raadsbrief over de definitieve locatiekeuze en actuele stand van zaken;
3. Het college van B&W besluit met het voorbehoud dat, alvorens tot ondertekening van de vierpartijenovereenkomst en tot beschikking van de subsidies wordt overgegaan, aan de volgende twee voorwaarden is voldaan:
 - a. Oyfo verkoopt de Wilhelminaschool voor minimaal € 748.210 (overeenkomstig het leningdeel I plus de verschuldigde achterstallige rente) en lost de lening die de gemeente aan Oyfo heeft verstrekt in zijn geheel af, zodat de Wilhelminaschool vrij van hypotheek wordt geleverd;
 - b. De raad heeft ingestemd met het voorstel om in afwijking van de beleidsregels accoord te gaan met een huurgarantie voor een periode van 20 jaar.
4. Het college van B&W constateert, dat aan de overige voorwaarden is voldaan en neemt in dat kader kennis van:
 - a. de projectbegroting, die bestaat uit het investeringsvoorstel, dat inzicht verschaft in de investeringen, die minimaal noodzakelijk zijn om huisvesting van Oyfo op het Hazemeijerterrein mogelijk te maken
 - b. het dekkingsoverzicht, dat een overzicht van de financiële inbreng van de partijen weergeeft de sluitende meerjarenbegroting van Oyfo.
5. Het college van B&W besluit tot toekenning van de volgende subsidies:
 - a. de Vrienden van BOEi een eenmalig subsidie van € 1.260.000 toekennen ter dekking van de kosten voor de modernisering, instandhouding en verbetering van de panden t.b.v. de huisvesting van Oyfo op het Hazemeijercomplex;
 - b. Oyfo een eenmalig subsidie van € 1.500.000 toekennen ter dekking van de museale inrichtingskosten en de verhuiskosten;
6. Het college van B&W neemt kennis van het Programma van Eisen, de projectstructuur en notitie "de kunst van inventiviteit" over de nieuwe verhaallijnen voor Oyfo
7. Het college van B&W stelt de raad voor om in afwijking van de beleidsregels in te stemmen met een huurgarantie voor een periode van 20 jaar.
8. Het college van B&W machtigt de portefeuillehouder om dit besluit namens het college af te ronden.

BIJLAGEN

- Raadsbrief betreffende huisvesting OYFO op het Hazemeijercomplex;
- Vierpartijenovereenkomst Hazemeijer-Vrienden van BOEi-OYFO en gemeente;
- Bijlage 1 Programma van Eisen
Bijlage 2 Subsidiebeschikking Vrienden van BOEi
Bijlage 3 Subsidiebeschikking OYFO
Bijlage 4 Projectbegroting
Bijlage 5 Dekkingsoverzicht
Bijlage 6 Projectstructuur realisatie huisvesting OYFO
Bijlage 7 Meerjarenbegroting OYFO
Bijlage 8 Notitie "de kunst van inventiviteit"
Bijlage 9 Brief Oyfo inzake verkoop Wilhelminaschool

Bijlage 4

Projectbegroting huisvesten Oyfo op Hazemeijercomplex

Kostensoorten uitgesplitst naar:

	Casco	Inrichting	Museale inrichting	Totalen
<i>Onderdeel installaties</i>				
Gebouw B04	€ 4.147,50	€ 40.244,40		€ 44.391,90
Gebouw C03	€ 724.666,15	€ 555.705,41		€ 1.280.371,56
gebouw C04	€ 42.262,50	€ 19.566,75		€ 61.829,25
subtotaal installaties	€ 771.076,15	€ 615.516,56		€ 1.386.592,71
-				
<i>Onderdeel bouwkundig (nog opsplitsen per gebouw) cf 1e begroting</i>				
Gebouw B04	€ 29.713,80			€ 29.713,80
Gebouw C03	€ 1.719.066,12	€ 229.039,95		€ 1.948.106,07
gebouw C04	€ 91.142,60	€ 11.686,71		€ 102.829,31
subtotaal bouwkundig	€ 1.839.922,52	€ 240.726,66		€ 2.080.649,18
-				
<i>Museale inrichtingskosten</i>				
Inrichting museum			€ 1.350.000,00	€ 1.350.000,00
Verhuiskosten			€ 150.000,00	€ 150.000,00
			€ 1.500.000,00	€ 1.500.000,00
Totaal budget "bouw"	€ 2.610.998,67	€ 856.243,22	€ 1.500.000,00	€ 4.967.241,89
Overige projectkosten (uitsplitsing naar verhouding 'bouw')				
Aankoop pand	€ 100.000,00			€ 100.000,00
Projectbegeleiding	€ 156.450,94	€ 51.306,06		€ 207.757,00
Vergunningen & Leges	€ 18.826,19	€ 6.173,81		€ 25.000,00
Kosten Architect	€ 52.150,06	€ 17.101,94		€ 69.252,00
Kosten Bouwen Adviesbureau	€ 52.150,06	€ 17.101,94		€ 69.252,00
Overige advieskosten	€ 26.075,03	€ 8.550,97		€ 34.626,00
Overige bijkomende kosten	€ 7.530,48	€ 2.469,52		€ 10.000,00
Onvoorzien kosten	€ 260.751,06	€ 85.509,94		€ 346.261,00
Dekking AK	€ 130.375,91	€ 42.755,09		€ 173.131,00
Projecturen eigen personeel	€ 3.765,24	€ 1.234,76		€ 5.000,00
Voorfinancieringsrente	€ 52.974,65	€ 17.372,35		€ 70.347,00
Niet verrekenbare BTW	€ 332.075,23	€ 108.899,77		€ 440.975,00
Subtotaal overige projectkosten	€ 1.193.124,85	€ 358.476,15		€ 1.551.601,00
-				
TOTALEN BOUW EN OVERIGE PROJECTKOSTEN	€ 3.804.123,52	€ 1.214.719,37	€ 1.500.000,00	€ 6.518.842,89

