

O P R O E P I N G
voor de op DINSDAG 17 januari 2017 vanaf 19.30 uur
in de **Waterstaatskerk** (Deldenerstraat 20, Hengelo) te houden
vergadering van de Raad der gemeente Hengelo

AGENDA:

				Port.H.
A	Algemeen			
	A01	Opening		
	A02	Vaststellen agenda		
	A03	Vragenkwartier (zie art. 46 Reglement van Orde voor de Gemeenteraad)		
	A04	Bestuurlijke actualiteiten (van het college)		
	A05	Toelating mevrouw B. Nijland en de heer F. Albek als raadslid	2085926	
B		Hamerstukken		
	B01	Parameters herziening grondexploitaties per 1 januari 2017	2066447	Ten Heuw
C		Voorstellen met tussenkomst van de Politieke Markt		
	C01	Kredietaanvraag verhuur gereed maken units bouwdeel 6 voormalig MTS	2070990	Bron
D		Voorstellen zonder tussenkomst van de Politieke Markt		
	D01	Incidentele subsidie Stichting Schouwburg Hengelo	2082935	Bruggink
	D02	Keuze huisvestingslocatie HEIM/CREA/Muziekschool	2082731	Bruggink

Hengelo, 22 december 2016
De voorzitter van de raad,

De heer S.W.J.G. Schelberg

De eerstvolgende raadsvergadering is gepland op 31 januari 2017 aanvang 19.30 uur

RAADSBSLUIT



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2085926	GJ Eeftink	GRI	--
ONDERWERP			
Toelating mw. B. Nijland en dhr. F. Albek als raadslid			

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

De heer F(Frits) Albek en mevrouw B (Bente) Nijland toe te laten als nieuw raadslid.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De raadsleden de heer A. Oflazoglu en mevrouw B.J. van Oosten- Bronsgeest hebben in de raadsvergadering van 20 december afscheid gekomen als raadslid en dit schriftelijk bevestigd. Hierdoor zijn er vacatures ontstaan in de raad binnen de fracties van resp. Pro Hengelo en de PvdA. Met de toelating van de heer F.W.G. Albek (Pro Hengelo) en mevrouw B. Nijland als nieuwe raadsleden wordt in deze vacatures voorzien.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

17 JANUARI 2017

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2085926		GRI	
ONDERWERP			
Toelating mw. B. Nijland en dhr. F. Albek als raadslid			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Aanleiding

Door het vertrek van de raadsleden de heer A. Oflazoglu en mevrouw B. Van Oosten- Bronsgeest, door beide kandidaten schriftelijk bevestigd en in de raadsvergadering van 20 december 2016 aan de orde geweest, zijn er vacatures ontstaan in de raad bij de fracties van respectievelijk Pro Hengelo en de PvdA.

Doel

Met het voorliggende besluit om de heer F. Albek en mevrouw B. Nijland als nieuwe raadsleden toe te laten wordt in deze vacatures in de raad voorzien.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Door het vertrek van de raadsleden de heer A. Oflazoglu en mevrouw B. Van Oosten- Bronsgeest zijn er vacatures ontstaan in de raad. In deze vacatures dient zo snel mogelijk te worden voorzien. Conform de geldende regels van opvolging, zoals deze in de Kieswet en de Gemeentewet zijn neergelegd worden resp. heer F. Albek en mevrouw B. Nijland ter toelating voorgedragen.

De heer Albek en mevrouw Nijland zijn benoemd verklaard door de voorzitter (Burgemeester) van het centraal stembureau en beide kandidaten hebben aangegeven deze benoeming te aanvaarden. De burgemeester informeert de raad en overhandigt de geloofsbrieven met de bijbehorende documenten en verklaringen, voor onderzoek aan een commissie, bestaande uit drie personen. Dit onderzoek vindt plaats op de in artikel 5a van het 'Reglement van Orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad en de politieke markt' aangegeven wijze.

Daarbij gaat de commissie na, of de benoemden aan de vereisten voor het lidmaatschap voldoen en geen met het lidmaatschap onverenigbare betrekkingen vervullen. De commissie doet verslag van het onderzoek en bij een positief advies leggen zij in handen van de voorzitter de eed of gelofte af en zijn zij toegelaten als raadslid. Daarna kunnen zij direct deelnemen aan de werkzaamheden van de raad.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

De heer F. Albek (Pro Hengelo) en mw. B. Nijland (PvdA) toe te laten als nieuwe raadsleden.

FINANCIËLE ASPECTEN

Niet van toepassing

BIJLAGE(N)

Geen

Behandelvoorstel

Onderwerp	Parameters herziening grondexploitaties per 1 januari 2017		
Zaaknummer	2066447	Portefeuillehouder	Mariska ten Heuw
Belangrijkste beslis/-bespreekpunten	De nu voorgestelde indexering is gelijk aan de indexering die in de vorige herzieningen is toegepast, met uitzondering van de hoogte van de rente. De rente is verlaagd van 3,75% naar 2%. Omdat de voorgestelde parameters niet afwijken van die van vorig jaar, met uitzondering van de rente, hebben de toe te passen prijsstijgingen geen financieel gevolg voor de Reserve van het Grondbedrijf. De gevolgen van de toe te passen rente zijn al verwerkt in de begroting. Dus de toepassing van de parameters hebben geen extra financiële gevolgen voor de gemeente. Het presidium heeft voorgesteld om dit voorstel als direct hamerstuk voor de raad te agenderen, gelijk aan de agendering van de vorige herzieningen van de parameters in januari 2015 en 2016.		
Historie	Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien. Een belangrijk uitgangspunt hierbij zijn de toe te passen parameters: rente, kostenindexering en opbrengstindexering.		

Raad	17 januari 2017
Doel van de sessie	Besluitvorming
Behandeladvies	De raad wordt gevraagd om in te stemmen met de voorgestelde parameters voor de grondexploitaties. Dit voorstel wordt als direct hamerstuk voor de raad geagendeerd op dezelfde wijze als de voorgaande herzieningen van de parameters in januari 2015 en 2016.
Spreekrecht publiek	Nee

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2066447	Knegt, Gerrit	MID-GZ	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Parameters herziening grondexploitaties per 1 januari 2017			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

In de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2017 uit te gaan van de volgende parameters:

1. Rente: 2%, met uitzondering van de projecten Hart van Zuid, De Veldkamp, Hemmelhorst en XL Businesspark Twente (RBT), waarvoor andere afspraken zijn gemaakt over de rentetoerekening;
2. Indexering van de kosten: vanaf 2017 2%;
3. Indexering van de grondopbrengsten conform de onderstaande overzicht:

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021	2027
						t/m 2026 en verder
Opbrengstindex bedrijven	0%	1%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex woningbouw	0%	2%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex kantoren	0%	1%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex overig	0%	1%	2%	2%	2%	0%

NB: de opbrengststijging per 1 januari 2017 wordt in de grondprijnsnotitie verwerkt. De kostenindex voor 2017 wordt verwerkt in de ramingen voor nog te verwachten kosten per 1 januari 2017. Daarom staan hier de indexen voor 2017 op 0%.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Jaarlijks wordt opnieuw bekeken wat het verwachte resultaat van de grondexploitaties zal zijn. Hierbij is van groot belang wat de hoogte van de rente is en ook welke kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen worden verwacht. In dit voorstel wordt aan de Raad gevraagd akkoord te gaan met de rente en kosten- en opbrengstenstijgingen die zullen worden toegepast bij de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2017.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2066447	Knegt, Gerrit	MID-GZ	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Parameters herziening grondexploitaties per 1 januari 2017			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn de toe te passen parameters: rente, kostenindexering en opbrengstindexering. Al sinds een aantal jaren worden de parameters aan de raad voorgelegd ter goedkeuring. In dit advies wordt het voorstel voorgelegd voor de parameters in de herzieningen per 1 januari 2017.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Gelet op de aanhoudend gunstig wordende economische signalen en de aantrekkende belangstelling voor woningbouwkavels in Hengelo, stellen we voor om opbrengststijging voor kavels ten opzichte van vorig jaar ongewijzigd te laten.

Dit wil zeggen dat de indexering bij woningbouwkavels vanaf 2017 2% zal zijn en dat de indexering van de prijzen bij de kavels voor bedrijvigheid en kantoren indexering pas vanaf 2018 te rekenen.

De prijsstijgingen worden over een looptijd van maximaal 10 jaar gerekend. Vanaf 2026 wordt geen opbrengstindex meer toegepast. Dit is in lijn met de uit het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV).

In de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2017 uit te gaan van de volgende parameters:

1. Rente: 2%, met uitzondering van de projecten Hart van Zuid, De Veldkamp, Hemmelhorst en XL Businesspark Twente (RBT), waarvoor andere afspraken zijn gemaakt over de rentetoerekening;
2. Indexering van de kosten: vanaf 2017 2%;
3. Indexering van de grondopbrengsten conform de onderstaande overzicht:

Omschrijving	2017 2018		2019	2020	2021 t/m 2026	2027 en verder
Opbrengstindex bedrijven	0%	1%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex woningbouw	0%	2%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex kantoren	0%	1%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex overig	0%	1%	2%	2%	2%	0%

NB: de opbrengststijging per 1 januari 2017 wordt in de grondprijsnotitie verwerkt. De kostenindex voor 2017 wordt verwerkt in de ramingen voor nog te verwachten kosten per 1 januari 2017. Daarom staan hier de indexen voor 2017 op 0%.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Niet van toepassing

FINANCIËLE ASPECTEN

Omdat de voorgestelde parameters niet afwijken van die van vorig jaar, met uitzondering van de rente, hebben de toe te passen prijsstijgingen geen financieel gevolg voor de Reserve van het Grondbedrijf. De gevolgen van de toe te passen rente zijn al verwerkt in de begroting. Dus de toepassing van de parameters hebben geen extra financiële gevolgen voor de gemeente.

BIJLAGE(N)

Raadsvoorstel;
Notitie: "Parameters herziening grondexploitaties per 1 januari 2017"

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

Parameters voor herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2017

1. Inleiding

Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien. Een belangrijk uitgangspunt hierbij zijn de toe te passen parameters: rente, kostenindexering en opbrengstindexering.

2. Voorstel voor de toe te passen opbrengstindexering

2.1. Voorstel voor de opbrengstindexering na 2016

De **Nederlandse Vereniging van Makelaars** heeft in voor het tweede kwartaal 2016 de **Analyse Woningmarkt van bestaande koopwoningen** uitgebracht. Daaruit kan worden afgeleid dat de prijs van een nieuwbouwwoning met 4% tot 10% is gestegen ten opzichte van het vorig jaar. Deze prijsstijging wordt voor een deel verklaard door de verkoop van grotere en duurdere woningen dan vorig jaar. De prijs per vierkante meter woning steeg met 5%.

De **Rabobank** verwacht in haar **Kwartaalbericht Woningmarkt** uit augustus 2016 een gemiddelde prijsstijging voor woningprijzen van 4%-6%. Voor 2016 en 2017 wordt een breed gedragen economische groei verwacht. Als positieve ontwikkeling noemt de Rabobank met name de aantrekkende werkgelegenheid en de stijging van het besteedbaar huishoudinkomen.

Gelet op de gunstiger wordende economische signalen en de aantrekkende belangstelling voor woningbouw kavels ook in Hengelo, stellen we voor de opbrengstindexering voor woningbouw vanaf 2017 gelijk te stellen aan de inflatie. De belangstelling voor kavels voor bedrijvigheid en kantoren blijft nog achter. Daarom stellen we voor met prijsindexering voor deze segmenten nog even te wachten en pas vanaf 2018 met prijsstijgingen te rekenen.

Voor de opbrengstindexering stellen we het volgende voor:

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021 t/m 2026	2027 en verder
Kostenindex	0%	2%	2%	2%	2%	2%
Opbrengstindex bedrijven	0%	1%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex woningbouw	0%	2%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex kantoren	0%	1%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex overig	0%	1%	2%	2%	2%	0%
Rente IEGG	2%	2%	2%	2%	2%	2%

NB: de opbrengststijging per 1 januari 2017 wordt in de grondprijsnotitie verwerkt. De kostenindex voor 2017 wordt verwerkt in de ramingen voor nog te verwachten kosten per 1 januari 2017. Daarom staan hier de indexen voor 2017 op 0%.

3. Voorstel toe te passen kostenindexering

3.1. Kostenstijging tot 1 januari 2017

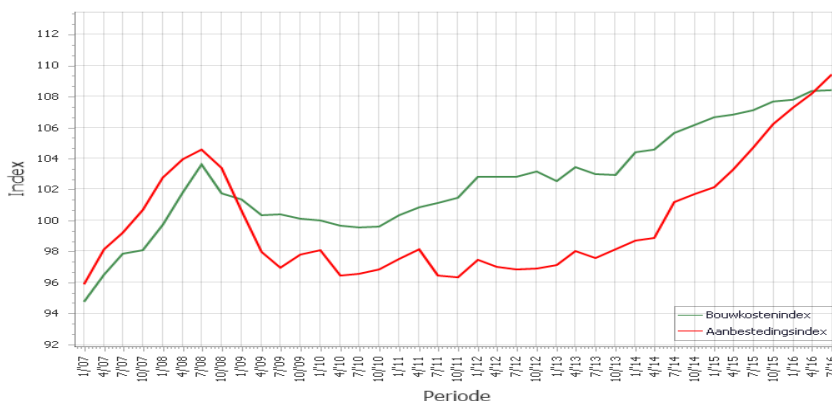
Om een indicatie te krijgen van de kostenstijging in de laatste 9 jaar tot 2016 staat hieronder een overzicht van de stijging van de inputindex van de kosten voor het bouwrijp maken van terreinen, zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Grond-, weg- en waterbouw (GWW); inputprijsindex 2010 = 100			
4312 Bouwrijp maken van terreinen			
Onderwerpen	Inputprijsindex	Ontwikkeling t.o.v. 1 jaar eerder	
Perioden	2010 = 100	%	
2008 januari	93,6		
2009 januari	95,5	2	
2010 januari	98,3	3	
2011 januari	102,9	4,6	
2012 januari	106,7	3,7	
2013 januari	108	1,2	
2014 januari	107,8	-0,2	
2015 januari	103,6	-3,9	
2016 januari*	101	-2,5	

Ten opzichte van een jaar eerder is de kostenstijging voor loon in 2015 gestegen met 1,6%. Daartegenover staat dat grondstofprijzen zijn gedaald. Pers saldo daalde de bouwkostenindex in 2015. Inmiddels stijgen de grondstoffenprijzen weer, met name de prijs van olie door afspraken over productiebeperkingen.

3.2. Aanbestedingsresultaten

Hieronder staat een grafiek van 2007 tot medio 2016 met het verloop van de bouwkostenindex en de aanbestedingsindex voor de Grond-,Weg-en Waterbouw. De bouwkostenindex gaat ook over de stijging van de prijzen van loon, materiaal en materieel. De aanbestedingsindex is een indicator voor de ontwikkeling van de prijzen waarvoor aannemers en bouwers hun projecten uiteindelijk aanbesteed krijgen. Als de aanbestedingsindex onder de bouwkostenindex ligt, zoals in de afgelopen jaren, dan wil dat zeggen dat bij aanbestedingen aanbestedingsvoordelen kunnen worden gehaald, door opdrachtgevers en dat aannemers niet de volledige prijsstijgingen van de productiemiddelen kunnen doorberekenen.



De aanbestedingsindex liep de afgelopen jaren steeds onder de bouwkosten index. Dit wil zeggen dat bij aanbesteding kortingen konden worden bedongen ten opzichte van de stijging van kosten voor loon, grondstoffen en materieel.

De laatste jaren lopen de grafieken weer meer naar elkaar toe. Dit wil zeggen dat aanbestedingsvoordelen niet meer in de lijn der verwachtingen liggen.

3.3. Kostenstijging na 2016

In de herzieningen per 1 januari 2016 werd uitgegaan van een kostenstijging van 2% in 2016. Dezerzijds wordt er vanuit gegaan dat de kostenstijging na 2016 zich steeds meer zal ontwikkelen conform de verwachte inflatie van rond de 2%. We stellen voor om aan te sluiten bij de verwachte inflatie en vanaf 2017 voor de kostenindexering 2% per jaar toe te passen.

4. Voorstel voor de omslagrente vanaf 2016

Op 8 november 2016 heeft de Raad de Meerjarenbegroting 2017-2020 vastgesteld. Hiermee is de toe te passen rente vastgesteld op 2% voor de gemeentelijke grondexploitaties. Deze rente wordt ook toegepast in de herzieningen.

5. Vergelijking van de voorgestelde parameters met die in de vorige herzieningen en het voorstel van de gemeente Enschede

5.1. Parameters in de herzieningen per 1 januari 2016 voor 2017-2020 ev

Voor de periode 2016-2020 en verder, zijn in de herziening per 1 januari 2016 de volgende parameters toegepast:

Omschrijving	2016	2017	2018	2019	2020 t / m 2025	2026 ev
Kostenindexering	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Rente	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%
Opbrengstenindex bedrijven	0%	0%	1%	2%	2%	0%
Opbrengstenindex woningbouw	0%	2%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstenindex kantoren	0%	0%	1%	2%	2%	0%
Opbrengsten overig	0%	0%	1%	2%	2%	0%

De nu voorgestelde indexering is gelijk aan de indexering die in de vorige herzieningen is toegepast, met uitzondering van de hoogte van de rente. De rente is verlaagd van 3,75% naar 2%.

5.2. Voorstel Enschede voor de toe te passen parameters vanaf 2017

De gemeente Enschede maakt bij de jaarlijkse vaststelling van de parameters gebruik van een extern expertpanel. Het voorstel voor 2017 van de gemeente Enschede ziet er als volgt uit:

Parameters Enschede

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021ev
Kostenindex	0%	3%	3%	2%	2%
Opbrengstindex					
Woningbouw	0%	1%	2%	2%	2%
bedrijvigheid	0%	0%	1%	2%	2%
rente					
BIE	3,00%	3%	3%	3%	3%
Overige gronden	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%

Op langere termijn is er geen verschil in de kostenindexering tussen Hengelo en Enschede. Net als vorig jaar stelt Enschede zich in de rente en in de opbrengstindexering iets behoudender op.

6. Financieel gevolg van het voorstel voor de reserve

Omdat de voorgestelde parameters niet afwijken van die van vorig jaar, met uitzondering van de rente, hebben de toe te passen prijsstijgingen geen financieel gevolg voor de Reserve van het Grondbedrijf. De gevolgen van de toe te passen rente zijn al verwerkt in de begroting. Dus de toepassing van de parameters hebben geen extra financiële gevolgen voor de gemeente.

Uitgangspunten hierbij zijn:

1. In de berekening zijn de indexering van de kosten en opbrengsten ook toegepast voor Hart van Zuid, BXL en de Veldkamp. Voor BXL en De Veldkamp is de vraag in hoeverre dit het geval gaat zijn, omdat besluitvorming hierover nog moet plaatsvinden.
2. Ten behoeve van de begroting is de rente in Hart van Zuid is op 3,75% gelaten. De rentes in BXL en de Veldkamp zijn ten opzichte van de vorige herzieningen ook niet gewijzigd.
3. Verwerkt is de verwachte aanpassing van regels uit het Besluit Begroting en Verantwoording over de opbrengstindexering na 10 jaar: vanaf 2026 is geen opbrengstindexering meer toegepast.

Als deze uitgangspunten wijzigen bij de herzieningen dan zullen de gevolgen hiervan bij de behandeling van de herzieningen in beeld worden gebracht.

7. Voorstellen voor parameters per 1 januari 2017

De gemeenteraad wordt gevraagd:

ermee in te stemmen dat bij de herzieningen van de grondexploitaties per 01.01.2017 de volgende grondslagen worden gehanteerd:

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021 t/m 2026	2027 en verder
Kostenindex	0%	2%	2%	2%	2%	2%
Opbrengstindex bedrijven	0%	1%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex woningbouw	0%	2%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex kantoren	0%	1%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstindex overig	0%	1%	2%	2%	2%	0%
Rente IEGG	2%	2%	2%	2%	2%	2%

Behandelvoorstel



Onderwerp	Kredietaanvraag verhuur gereed maken units bouwdeel 6 voormalig MTS		
Zaaknummer	2070990	Portefeuillehouder	Jan Bron
Belangrijkste beslis / - bespreekpunten	1. Een aantal kantoorunits – vooruitlopend op nieuwe huurders - verhuur gereed te maken ter bevordering van de verdere verhuur en ontwikkeling van bouwdeel 6 van de MTS en het WTC Businessdistrict en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 326.000; 2. Deze kosten te verantwoorden ten laste van de grondexploitatie van het WTC Businessdistrict; 3. Snelder Zijlstra bedrijfsmakelaars aan te trekken voor de bemiddeling en verhuur van kantoor/bedrijfsruimte in bouwdeel 6.		
Historie	De MTS locatie is onderdeel van het plan Hart van Zuid. In het masterplan Hart van Zuid, dat op 3 februari 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de ambitie vastgelegd om op deze plek het WTC Twente Businessdistrict te ontwikkelen. De bouwdelen 5 en 6 van de oude MTS locatie worden geschikt gemaakt voor de WTC organisatie en de vestiging van aan het WTC Twente gelieerde bedrijven en instellingen. Bouwdeel 5 is het afgelopen jaar met behulp van een provinciale bijdrage uit het programma innovatiedriehoek opgeknapt. Het WTC heeft in juli 2016 haar intrek genomen in het verbouwde bouwdeel 5 van de MTS locatie. Investerings in bouwdeel 6 zijn beperkt gebleven tot enkele onderhoudsaspecten met als doel dit bouwdeel toonbaar te maken. Voor bouwdeel 6 was het uitgangspunt dat de transformatie en verbouw van bouwdeel 6 aan de hand van de vraag van de markt wordt opgepakt. Hierbij was het uitgangspunt dat de investering gedekt moet kunnen worden door de te realiseren huuropbrengsten van bouwdeel 6 en het pand op basis van het programma van eisen en de financiële mogelijkheden van de belangstellende aangepast wordt. Voor het verhuurconcept in bouwdeel 6 heeft het college advies ingewonnen bij Snelder Zijlstra bedrijfsmakelaars. Over dit advies heeft overleg plaatsgevonden met het WTC, hetgeen nu resulteert in een concreet voorstel aan de raad om een aantal ruimten – vooruitlopend op nieuwe huurders – geschikt te maken voor directe en concrete verhuur. Hiervoor wordt een krediet van de raad gevraagd.		

Politieke Markt	21 december 2016			
Voorzitter	Griffiemedewerker	Zaal	Domein	Duur
Ilhan Cetinkaya	Anke Haarhuis	Theaterzaal	fysiek	45 min
Doel van de sessie	Oordeelsvorming ter voorbereiding op besluitvorming in de raad			
Behandeladvies	De fracties worden gevraagd om een mening te geven over het voorstel om een krediet beschikbaar te stellen voor het verhuurbaar maken van een aantal kantoorunits in bouwdeel 6.			
Spreekrecht publiek	ja		duur: maximaal 5 minuten per inspreker	

Raad	17 januari 2017		
Doel van de sessie	Besluitvorming		
Behandeladvies			
Spreekrecht publiek	nee		

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2070990	Elferdink, Sanne	DIR	Jan Bron
ONDERWERP			
Kredietaanvraag verhuur gereed maken units bouwdeel 6 voormalig MTS			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

1. een aantal kantoorunits – vooruitlopend op nieuwe huurders - verhuur gereed te maken ter bevordering van de verdere verhuur en ontwikkeling van bouwdeel 6 van de MTS en het WTC Businessdistrict en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 326.000;
2. Deze kosten te verantwoorden ten laste van de grondexploitatie van het WTC Businessdistrict;
3. Snelder Zijlstra bedrijfsmakelaars aan te trekken voor de bemiddeling en verhuur van kantoor/bedrijfsruimte in bouwdeel 6.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De MTS locatie is onderdeel van het plan Hart van Zuid. In het masterplan Hart van Zuid is de ambitie vastgelegd om op deze plek het WTC Businessdistrict te ontwikkelen. Rondom het station van Hengelo wordt een internationaal vestigingsklimaat gerealiseerd. Er is daartoe een groeimodel ontwikkeld. Het bestaande vastgoed wordt tijdelijk benut om tot een start van het WTC Twente Businessdistrict te komen, waarbij de bouwdelen 5 en 6 geschikt worden gemaakt voor de WTC organisatie en de vestiging van aan het WTC Twente gelieerde bedrijven en instellingen. Hierdoor kan een vliegwieleffect ontstaan. Bouwdeel 5 is het afgelopen jaar met behulp van een provinciale bijdrage uit het programma innovatiedriehoek opgeknapt. Het WTC heeft in juli 2016 haar intrek genomen in het verbouwde bouwdeel 5 van de MTS locatie. Het is gewenst dat er op korte termijn een vervolg wordt gegeven aan de ontwikkeling met het verhuur gereed maken van enkele units in bouwdeel 6. Hiervoor wordt krediet gevraagd.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2070990	Elferdink, Sanne	DIR	Jan Bron
ONDERWERP			
Kredietaanvraag verhuur gereed maken units bouwdeel 6 voormalig MTS			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

De MTS locatie is onderdeel van het plan Hart van Zuid. In het masterplan Hart van Zuid, dat op 3 februari 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de ambitie vastgelegd om op deze plek het WTC Twente Businessdistrict te ontwikkelen. Rondom het station van Hengelo wordt een internationaal vestigingsklimaat gerealiseerd. In deze visie wordt uitgegaan van een nieuwbouwontwikkeling op de voormalig MTS locatie.

De ambitie om op deze plek tot de ontwikkeling van het WTC Twente Businessdistrict te komen staat. Echter, door de crisis van de afgelopen periode is de weg er naar toe een andere dan wij oorspronkelijk dachten. Er is een groeimodel ontwikkeld. Het bestaande vastgoed wordt tijdelijk benut om tot een start van het WTC Twente Businessdistrict te komen. Hierdoor kan een vliegwieleffect ontstaan waardoor op langere termijn de ambitie kan worden waargemaakt.

Bouwdeel 5 is het afgelopen jaar met behulp van een provinciale bijdrage uit het programma innovatiedriehoek opgeknapt. Het WTC heeft in juli 2016 haar intrek genomen in het verbouwde bouwdeel 5 van de MTS locatie.

Investerings in bouwdeel 6 zijn beperkt gebleven tot enkele onderhoudsaspecten met als doel dit bouwdeel toonbaar te maken. Voor bouwdeel 6 was het uitgangspunt dat de transformatie en verbouw van bouwdeel 6 aan de hand van de vraag van de markt wordt opgepakt. Hierbij was het uitgangspunt dat de investering gedekt moet kunnen worden door de te realiseren huuropbrengsten van bouwdeel 6 en het pand op basis van het programma van eisen en de financiële mogelijkheden van de belangstellende aangepast wordt.

Voor het verhuurconcept in bouwdeel 6 hebben wij advies ingewonnen bij Snelder Zijlstra bedrijfsmakelaars. Over dit advies heeft overleg plaatsgevonden met het WTC, hetgeen nu resulteert in een concreet voorstel aan de raad om een aantal ruimten – vooruitlopend op nieuwe huurders – geschikt te maken voor directe en concrete verhuur.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

In 2014 is voor de voormalige MTS een plan ontwikkeld om de bouwdelen 5 en 6 geschikt te maken voor de WTC organisatie en de vestiging van aan het WTC Twente gelieerde bedrijven en instellingen (Bijlage 1, plattegrond MTS). Daarbij wordt gezocht naar een invulling met bedrijven die passen binnen een profiel van internationaal opererende bedrijven. Bedrijven die elkaar kunnen stimuleren en aanvullen, die elkaars netwerk kunnen gebruiken en interactie hebben met de WTC organisatie. Er wordt ingespeeld op een flexibele inzet waardoor starters en doorgroeiers op de markt een plek kan worden geboden tegen een prijs die aansluit bij deze behoefte.

De organisatie van WTC Twente heeft in juli 2016 haar intrek in het verbouwde bouwdeel 5 genomen. Het WTC Twente levert met haar specifieke dienstverlening en de fysieke vestiging in de directe omgeving van het Centraal Station Twente een aanzienlijke bijdrage aan de (eu)regionale positieversterking en is de poort tot internationaal zakendoen voor het in de regio potentievolle midden- en kleinbedrijf naar bedrijven elders in de wereld en naar mondiale markten. Dit werkt als aanjager voor de verdere (economische) ontwikkeling van het gebied en draagt bij aan het behoud en de versterking van reeds gevestigde bedrijven en instellingen en het aantrekken van nieuwe bedrijven/instellingen. Het is daarom zeer gewenst dat er op korte termijn een vervolg wordt gegeven aan de ontwikkeling met het verhuur gereed maken van enkele units in bouwdeel 6.

Voor het verhuurconcept in bouwdeel 6 hebben wij advies ingewonnen bij een bedrijfsmakelaar. Het advies van de bedrijfsmakelaar gaat in op een aantal aspecten. U treft het advies als bijlage 2 bij dit voorstel aan. De hoofdlijnen zijn:

1. Units: om de verhuurmogelijkheden van de leegstaande ruimte in bouwdeel 6 goed te etaleren, wordt geadviseerd meerdere units alvast verhuur gereed te maken op de wijze zoals dat ook in bouwdeel 5 is gebeurd. Voor potentiële huurders, die ruimten voor flexibele (tijdelijke) periodes wensen te huren, biedt dit het vooruitzicht dat men het gehuurde ook op korte termijn kan betrekken. Dit vraagt een voorinvestering, maar de verwachting is dat dit de verhuurkansen

vergroot.

2. Parkeren: door de makelaar wordt aanbevolen om een aantal bezoekersparkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Echter, bezoekers kunnen gebruik maken van de naast gelegen P&R garage. Wij onderzoeken of met Q-park (exploitant van de P&R garage) een arrangement afgesloten kan worden waarbij een bepaald aantal parkeerplaatsen tegen een aantrekkelijk tarief beschikbaar komen voor bezoekers en huurders van de bouwdelen 5 en 6.
3. Huurprijzen: De aanbevolen huurprijzen volgen in grote lijnen de bandbreedtes zoals eerder besproken en verwacht: 80 euro per m² met een toeslag van 20 euro per m² voor de ondersteunende diensten van het WTC.

Gereed maken kantoorunits

Naar aanleiding van het advies van de bedrijfsmakelaar is een plan ontwikkeld waarbij een deel van de begane grond van bouwdeel 6 verhuur gereed wordt gemaakt. Het gereedmaken van een aantal kantoorunits vergt een gestructureerde aanpak. Er wordt aangesloten op de uitstraling van bouwdeel 5. Hiervoor zullen de volgende werkzaamheden moeten worden verricht:

- a. De ruimten op de begane grond worden ontdaan van asbest;
- b. De tussenwanden, plafonds, vloerbedekking en allerlei bekabeling worden verwijderd, de ruimten worden teruggebracht tot casco;
- c. De ruimten worden verhuur gereed gemaakt, waarbij onder meer de plafonds, wanden, deuren, vloerbedekking, verlichting, data, en verwarming worden aangebracht. De afwerking en inrichting binnen zijn voor rekening van huurder.

De kosten van deze werkzaamheden zijn geraamd op € 326.000,- Dit betreft het gereed maken van 12 units op 600m², zoals weergegeven in de bijgaande tekening (bijlage 3).

Rolverdeling

In het kader van de herijking van de samenwerking in Hart van Zuid gaat de ontwikkeling van het WTC Twente Businessdistrict per 1 januari 2017 volledig over naar de gemeente Hengelo.

Aan het WTC is gevraagd of zij interesse heeft om de gereed gemaakte units in bouwdeel 6 af te nemen voor verhuur door het WTC. Het WTC heeft aangegeven geen rol te zien als verhuurder.

De verhuur en exploitatie van kantoorruimten komen daarom bij de gemeente te liggen. Wij stellen voor om de actuele bemiddeling en verhuur en de contractvorming met nieuwe huurders in handen te leggen van Snelder Zijlstra bedrijfsmakelaars. Om het unieke concept van het WTC Twente en de beschikbare ruimten te promoten wordt de markt door de bedrijfsmakelaar actief benaderd. De bedrijfsmakelaar ontvangt hiervoor een courtage. Via de EZ-afdeling en het WTC worden tevens kandidaten aangedragen bij de makelaar.

Het financieel, administratief en technisch beheer van het gebouw wordt uitgevoerd door het vastgoedbedrijf van de gemeente Hengelo.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

1. een aantal kantoorunits – vooruitlopend op nieuwe huurders - verhuur gereed te maken ter bevordering van de verdere verhuur en ontwikkeling van bouwdeel 6 van de MTS en het WTC Businessdistrict en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 326.000;
2. Deze kosten te verantwoorden ten laste van de grondexploitatie van het WTC businessdistrict;
3. Snelder Zijlstra bedrijfsmakelaars aan te trekken voor de bemiddeling en verhuur van kantoorruimte in bouwdeel 6.

FINANCIËLE ASPECTEN

Kosten

De kosten voor het verhuur gereed maken van een deel (circa 25%) van bouwdeel 6 worden geraamd op € 326.000. De kosten zijn als volgt opgebouwd:

Sloop en asbest verwijderen	€ 80.000
Bouwkosten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen	€ 61.000
Bouwkosten kantoorruimten	€ 185.000

Hiernaast moet rekening gehouden worden met de kosten van verhuur. Initieel worden deze kosten geraamd op €12.000. Binnen de grondexploitatie is onder plankosten budget opgenomen voor deze

kosten.

Dekking

Om de verbouwwerkzaamheden te kunnen uitvoeren wordt € 326.000 krediet gevraagd. Deze investering kan gedekt worden door de te realiseren huuropbrengsten uitgaande van verhuur t/m 2031.

Hierbij is ervan uitgegaan dat circa 40% van de verhuur gereed gemaakte oppervlakte verhuurd wordt in het eerste jaar. In het 2^e en het 3^e jaar wordt de rest van de ruimten verhuurd. Na het 3^e jaar is 95% van de ruimten verhuurd t/m 2031.

De huuropbrengsten worden op 1.1.2016 geschat op € 45.000 per jaar als alle ruimten verhuurd zijn. Deze jaaropbrengst is gebaseerd op het bijgevoegde advies van Snelder Zijlstra van september 2016, over onder andere huurprijzen.

Risico's

Op basis van het voorliggende advies zijn mogelijke risico's onderkend. De volgende risico's kunnen worden benoemd:

- **Bouwkosten**
De bouwkosten zijn geraamd op basis van aannames door een deskundige. De ervaring leert dat de kosten van verbouw lastiger in te schatten zijn dan de kosten van nieuwbouw. In het geval de bouwkosten 10% hoger zouden uitvallen, leidt dit tot een verslechtering van circa €39.000. Er zal op worden gestuurd een overschrijding van de bouwkosten te voorkomen en binnen de gestelde (financiële) kaders het project uit te voeren. Voor eventuele tegenvallers hebben wij in de bouwkostenraming rekening gehouden met een post onvoorzien van 10%.
- **Verhuurperiode**
Wanneer de verhuurperiode verkort wordt, leidt dit tot een verslechtering van het resultaat. Stel dat een jaar korter verhuurd wordt dan verslechtert het resultaat met € 23.000.
- **Huuropbrengsten**
Ten aanzien van de huuropbrengsten is er van uitgegaan dat relatief veel kleine units in de duurste prijscategorie gerealiseerd zullen worden. Wanneer kleine units in grotere units omgezet worden, daalt de prijs per m² en daarmee de totale huuropbrengst. Bij een verlaging van de gemiddelde huurprijs met € 2,50 verslechtert het resultaat van € 18.000.
Wanneer er na het 3^e jaar 10 % in plaats van 5% leegstand is, leidt dit tot een verslechtering van € 23.000.

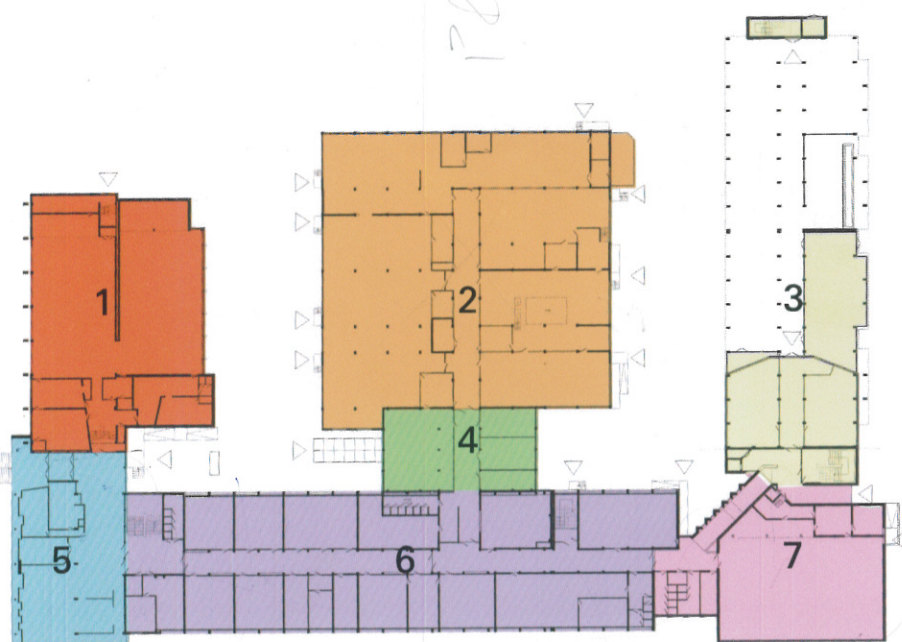
BIJLAGE(N)

Bijlage 1: plattegrond van de MTS

Bijlage 2: advies Snelder Zijlstra bedrijfsmakelaars

Bijlage 3: plattegrond van bouwdeel 6.

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.



begane grond



eerste verdieping

Ruimte	Oppervlakte					Functie	
	BVO / (VVO) in m2 (volgens NEN 2580)					Kortere termijn	Langere termijn
	kelder	BG	1e verdieping	2e verdieping	3e verdieping		
1		921 (803)	222 (115)	350 (338)	74 (62)	culturele voorzieningen	--
2	--	1780 (1701)	272 (122)	112 (80)	--	culturele voorzieningen	--
3	--	591 (406)	1372 (1197)	1372 (1197)	1307 (1136)	kantoren / diensten / voorzieningen	nog niet bekend
4	--	270 (264)	--	--	--	entreefunctie / verbindingsfunctie	nog niet bekend
5	--	419 (399)	--	--	--	entreefunctie / verbindingsfunctie	nog niet bekend
6	1372 (1015)	1645 (1413)	1796 (1549)	--	--	kantoren / diensten	kantoren / diensten
7	--	635 (614)	85 (0)	--	--	entreefunctie / verbindingsfunctie / ?	nog niet bekend

Projectbureau Hart van Zuid
T.a.v. de heer J. Nieuwenhuizen
Postbus 340
7550 AH HENGLO (O)

Onderwerp Advies WTC-locatie Hengelo – Industrieplein 2
Datum 07 september 2016
Referentie RKL/100201/180524
Behandeld door R.S. Duijn RM RT
E-mail r.duijn@snelderzijlstra.nl

Geachte heer Nieuwenhuizen,

In vervolg op ons gesprek van 13 juli jl. waarbij u ons verzocht een advies te geven inzake de verhuurmogelijkheden van de beschikbare ruimte op de voormalige MTS-locatie in Hengelo, informeren wij u onderstaand.

Het WTC in Hengelo is op fraaie en eigentijdse wijze ondergebracht in de kop van de voormalige MTS-school aan het Industrieplein 2 te Hengelo. De entree is aan de binnenzijde fraai gesitueerd met een royale ontvangstruimte met balie en mogelijkheid van flexwerkplekken, presentatie- en vergaderruimte. De afwerking is sfeervol en industrieel en maakt een zeer verzorgde en zakelijke indruk. Dit in tegenstelling tot de entree aan de buitenzijde welke nog wat gedateerd en eenvoudig aandoet.

Op de eerste etage bevinden zich de kantoren van de WTC, welke eveneens fraai zijn afgewerkt en een zeer verzorgde en moderne indruk maken. Het resterende gedeelte van het complex is nog niet getransformeerd en maakt een desolate indruk. Sporen van vandalisme en lekkage zijn duidelijk zichtbaar.

Bij aankomst valt direct op, dat er geen mogelijkheid is voor het parkeren door bezoekers direct nabij de locatie. Hiervoor is men aangewezen tot de naastgelegen P+R parkeergarage, welke beheerd wordt door Q-park.

Advies

Om de verhuurmogelijkheden van de leegstaande ruimte goed te etaleren, adviseren wij een tweetal units alvast verhuur gereed te maken op de wijze, zoals dit ook in het WTC is gebeurd. De verwachting is dat een groot deel van de potentiële huurders de ruimte voor flexibele periodes wensen te huren en op korte termijn te betrekken. Wij realiseren ons dat dit een voorinvestering vraagt, maar dit zal de verhuurkansen duidelijk vergroten. Op concurrerende locaties zoals Lansinkveste of Creatieve fabriek zijn er units beschikbaar welke per direct te betrekken zijn.

Datum 07 september 2016
Referentie RKL/100201/180524, Blad 2 van 3

Daarnaast adviseren wij de gangen reeds verhuur gereed te maken en zaken, die het gevolg zijn van vandalisme en/of lekkage, te herstellen en de leegstaande ruimten op te schonen. Dit maakt een onverzorgde indruk en nodigt niet uit tot het betrekken hiervan. Huurders hebben doorgaans (vooral de unit huurders) moeite om zich een goede voorstelling van zaken te maken.

Indien hiertoe de mogelijkheid bestaat, adviseren wij om op eigen terrein een aantal bezoekersparkeerplaatsen aan te leggen. Dit zal de verhuurbaarheid van de units duidelijk ten goede komen.

De abonnementskosten voor de parkeerplaatsen in de P+R garage zijn relatief hoog t.o.v. de concurrerende locaties. Gemiddelde huurprijzen voor parkeerplaatsen in het centrum variëren van € 350,-- tot € 550,-- per parkeerplaats per jaar.

Uitgaande van een afwerkingsniveau van de in te richten kantoorunits van variërende grootte, analoog aan de kantoren van het WTC, komen wij tot het volgende advies;

- Flexibele huurtermijnen, minimaal 3 maanden met een opzeggingsmogelijkheid van 1 maand.
- Vaste huurprijzen per maand inclusief bijkomende afdracht aan WTC voor facilitaire zaken en servicekosten (schoonmaak, algemene ruimte, energiekosten, glasbewassing, etc.)
- Differentiatie in huurprijzen bij lange looptijden en bij grotere oppervlakten. Vanaf oppervlakte van 150 m² is er maatwerk gewenst.
- Bij de concurrerende bedrijfsverzamelgebouwen, wordt er doorgaans per 20 m² of 30 m² een parkeerplaats beschikbaar gesteld. Aangezien het complex niet over eigen parkeerplaatsen beschikt, dient een huurder hiervoor zelf afspraken te maken met Q-park dan wel dat deze t.z.t. centraal door het WTC worden ingekocht. Het feit dat het complex direct naast een OV-knooppunt is gesitueerd, maakt het onderscheidend echter, de meeste huurders willen graag over eigen parkeerplaatsen beschikken.
- De onderliggende huurprijs van € 80,-- per m² met een toeslag van € 20,-- voor de ondersteunende diensten van WTC is zonder meer reëel voor het afwerkingsniveau, de kwaliteit van de locatie en de aangeboden ruimte.

Bij kleinere units ligt deze huurprijs duidelijk hoger. Wel dient men rekening te houden met het feit, dat er thans veel flexibele kantoorruimte in Hengelo wordt aangeboden, waarbij de inclusief prijzen gemiddeld genomen tussen de € 115,-- en de € 225,-- per m² variëren. Eén en ander is ook sterk afhankelijk van de diensten welke worden aangeboden. Business Centrum Campus Westermaat heeft het meest uitgebreide dienstenpakket en hanteert een huurprijs voor een ruimte van 20 m² van € 261,-- per m² per jaar.

Voor de exacte vaststelling van de huurprijzen is het van belang te weten hoe groot het aandeel is van de algemene ruimten waar de huurder ook gebruik van kan maken. Hierbij valt te denken aan entree, receptie, gangen, toiletten, vergaderruimte en eventueel een kantine. Doorgaans kan dit percentage oplopen tot wel 50% van het totale verhuurbare vloeroppervlakte van het complex.

Dit impliceert dat voor het vaststellen van de huurprijzen per unit er een toeslag gehanteerd dient te worden van de algemene ruimte, welke aan de unit wordt toegerekend. Derhalve bedragen de huurprijzen per netto m² kantoorruimte duidelijk



Datum 07 september 2016
Referentie RKL/100201/180524, Blad 3 van 3

meer. In dit stadium is het exact vaststellen van de omvang van de algemene ruimte nog niet geheel mogelijk.

Uit marktconsultatie blijkt dat huurprijzen per m² voor kantoorunits zeer sterk variëren en onderling moeilijk te vergelijken.

Alles in overweging nemende, komen wij tot het huurprijsadvies met staffeling, zoals opgenomen in de bijlage.

Voor kortere huurtermijnen, korter dan 1 jaar, kan er een toeslag worden gehanteerd van 10%. Wel is het zaak dat de gehanteerde huurprijzen aansluiting vinden bij de markt en deze niet te duur worden. Het feit dat de units deel uitmaken van het WTC concept wordt zondermeer gezien als meerwaarde en is onderscheidend ten opzichte van het direct concurrerende aanbod.

Vertrouwende u met deze uiteenzetting van dienst te zijn geweest en uiteraard beschikbaar voor eventuele vragen en toelichting.

Met vriendelijke groet,

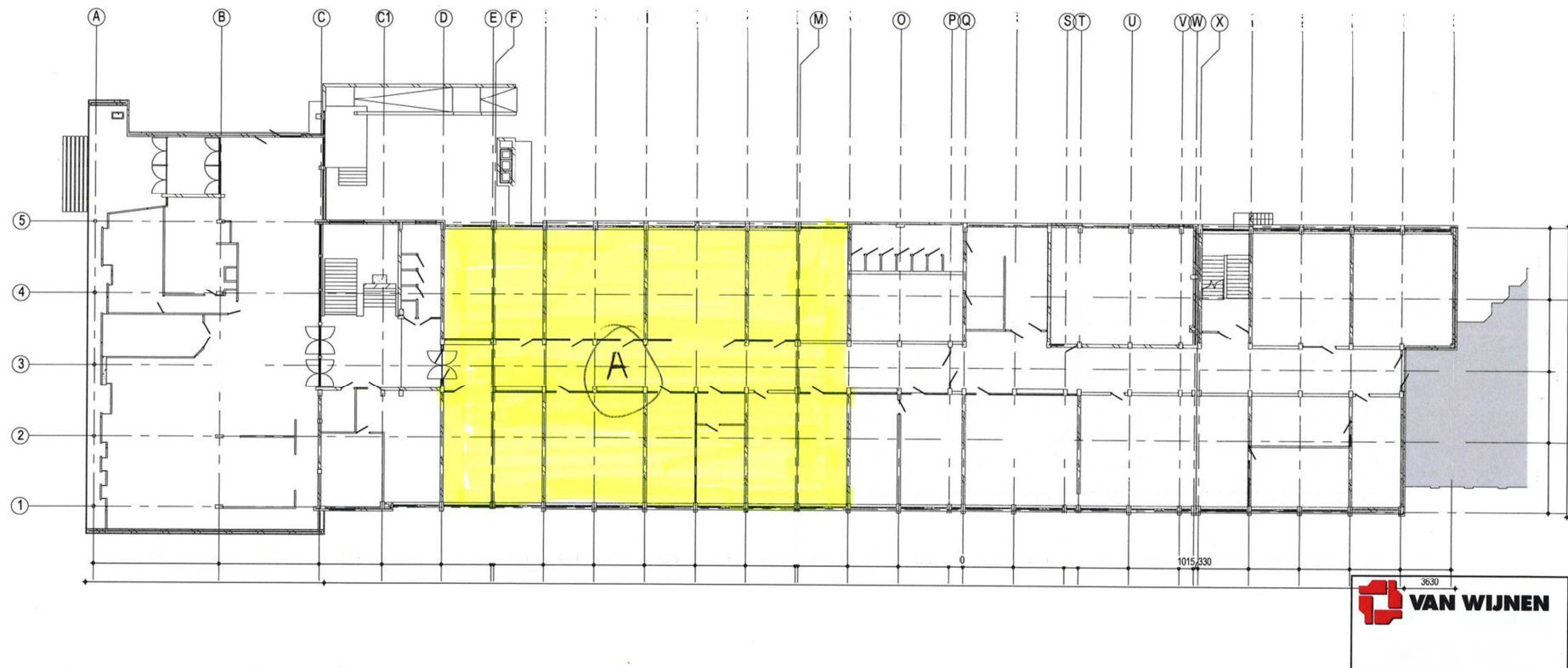
Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars v.o.f.



R.S. (Roy) Duijn RM RT

Berekening huurprijs units WTC			aug-16								
uitgangspunten:											
afdracht WTC		€	20,00	per m²							
toeslag gebruik algemene ruimte			35%	tov netto kantoorruimte							
voorschot serviceksten		€	40,00	per m²							
kosten parkeerplaats		€	650,00	per parkeerplaats							
oppervlakte unit	toeslag alg. ruimte	totale opp.	basis huurprijs	"kale" unitprijs	afdracht aan WTC	voorschot serviceksten	unitprijs	unitprijs per mnd	per m² netto	aantal P.	unitprijs incl. P per mnd
27,00	35%	36,45	€ 85,00	€ 3.098,25	€ 729,00	€ 1.458,00	€ 5.285,25	€ 440,00	€ 195,75	1,00	€ 494,17
54,00	35%	72,90	€ 75,00	€ 5.467,50	€ 1.458,00	€ 2.916,00	€ 9.841,50	€ 820,00	€ 182,25	2,00	€ 928,33
81,00	35%	109,35	€ 65,00	€ 7.107,75	€ 2.187,00	€ 4.374,00	€ 13.668,75	€ 1.140,00	€ 168,75	3,00	€ 1.302,50
108,00	35%	145,80	€ 60,00	€ 8.748,00	€ 2.916,00	€ 5.832,00	€ 17.496,00	€ 1.460,00	€ 162,00	4,00	€ 1.676,67
Indien we de aanname maken dat in de toeslag van de algemene ruimte 20% wordt toegerekend aan de entree en het restand voor de gangruimte naar de units betekend dat indien 1.800 m²											
van de netto oppervlakte van de units is verhuurd er dekking is voor de algemene ruimte (362 m²) welke thans voor 50% toebedeeld zijn aan het WTC.											

Bijlage 3: Plattegrond bouwdeel 6. (geel, stramien D tot N is 600m2)



Behandelaanbod

Onderwerp	Incidentele subsidie Stichting Schouwburg Hengelo.		
Zaaknummer	2082935	Portefeuillehouder	Claudio Bruggink
Historie	Het college heeft in december de gemeenteraad geïnformeerd (2080650) over de resultaten van het onderzoek naar modellen voor een toekomstbestendige theaterfunctie. De belangrijkste conclusie uit dit onderzoek is dat de problemen van het Rabotheater groter zijn dan aanvankelijk werd aangenomen. Het Rabotheater heeft financiële hulp aan de gemeente gevraagd om de incidentele maatregelen te kunnen nemen. Het college stelt aan de raad voor met het oog op de borging van de veiligheid een bedrag van maximaal € 300.000 te reserveren voor een incidentele subsidie aan de Stichting Schouwburg Hengelo. Het gaat om een bijdrage (zijnde 50% van het investeringsbedrag, het Rabotheater financiert het resterende bedrag) in de kosten voor aanpassing van de toneelhijsinstallatie in de grote zaal. Die aanpassing is nodig om de veiligheid in de toekomst te kunnen blijven waarborgen. De aanpassing moet in de zomer van 2017 worden uitgevoerd.		
Belangrijkste beslissingen / -besprekingspunten	1. Een bedrag van € 300.000 te reserveren voor een incidentele subsidie aan de Stichting Schouwburg Hengelo. 2. Dit bedrag mee tenemen in de eerstvolgende verzamelwijziging van de begroting 2017.		

Raad	17 januari 2017	
Doel van de sessie	Besluitvorming	
Behandeladvies	De raad wordt nu gevraagd in te stemmen met het reserveren van een bedrag à € 300.000 voor een incidentele subsidie aan de Stichting Schouwburg Hengelo. De fracties worden gevraagd hun mening te geven over het voorliggende voorstel en hierover met elkaar het debat te voeren. De raadsdiscussie over de toekomstfunctie van het theater en de bespreking van de onderliggende (door het college op te stellen) discussienota volgt in een politieke markt later in het eerste kwartaal 2017.	
Spreekrecht publiek	nee	

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2082935	Flohr, Alex	SOC-BEL	Claudio Bruggink
ONDERWERP			
Incidentele subsidie Stichting Schouwburg Hengelo.			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

1. Een bedrag van € 300.000 te reserveren voor een incidentele subsidie aan de Stichting Schouwburg Hengelo.
2. Dit bedrag mee ten nemen in de eerstvolgende verzamelwijziging van de begroting 2017.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het college heeft in december de gemeenteraad geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek naar modellen voor een toekomstbestendige theaterfunctie. De belangrijkste conclusie uit dit onderzoek is dat de problemen van het Rabotheater groter zijn dan aanvankelijk werd aangenomen. Het Rabotheater heeft financiële hulp van ons gevraagd om de incidentele maatregelen te kunnen nemen. Het college stelt aan de raad voor met het oog op de borging van de veiligheid een bedrag van € 300.000 te reserveren voor een incidentele subsidie aan de Stichting Schouwburg Hengelo. Het gaat om een bijdrage in de kosten voor aanpassing van de toneelhijnsinstallatie in de grote zaal. Die aanpassing is nodig om de veiligheid in de toekomst te kunnen blijven waarborgen. De aanpassing moet in de zomer van 2017 worden uitgevoerd.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2082935	Flohr, Alex	SOC-BEL	Claudio Bruggink
ONDERWERP			
Incidentele subsidie Stichting Schouwburg Hengelo.			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Bij brief van 21 december jl. (zaaknummer 2075818) heeft het college uw raad geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek naar modellen voor een toekomstbestendige theaterfunctie. Voor de resultaten van dit onderzoek wordt korthedshalve verwezen naar deze brief en de bijbehorende rapportages.

De belangrijkste conclusie uit dit onderzoek is dat de problemen van het Rabotheater groter zijn dan aanvankelijk werd aangenomen. Om de basis op orde te brengen en te houden zijn forse structurele en incidentele maatregelen nodig.

De resultaten van de rapporten overziend, moet worden geconstateerd dat het Rabotheater in de huidige vorm niet in staat zal zijn eigenstandig te voorzien in de noodzakelijke structurele reserveringen. De onderzochte alternatieve modellen voor een toekomstige theaterfunctie uit het rapport van Berenschot zijn in financieel opzicht niet van een dusdanige orde dat daarmee de basis op orde kan worden gebracht. Zonder een structurele impuls kan het theater in haar huidige vorm en met de huidige subsidievoorwaarden nog enkele jaren voortbestaan tot het moment dat theatertechnische installaties het begeven en niet vervangen kunnen worden.

De omvang van de bedragen die zouden moeten worden geraamd voor onderhoud van theatertechniek en gebouwonderhoud, zijn van een dusdanige orde dat hierover niet vooruitlopend op een integrale afweging bij de Kadernota 2018-2021 kan worden besloten.

Naast de structurele maatregelen moeten incidenteel ook kosten worden gemaakt in verband met achterstallig onderhoud. Theateradvies beveelt aan om een aantal onderdelen van de theatertechnische installaties in 2017 te renoveren of te vervangen met het oog op veiligheidseisen en bedrijfscontinuïteit. Het Rabotheater heeft financiële hulp van ons gevraagd om deze incidentele maatregelen te kunnen nemen.

Dit voorstel heeft betrekking op deze incidentele maatregelen, voorzover het gaat om maatregelen die nodig zijn om de veiligheid te kunnen blijven waarborgen.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Volgens het rapport van Theateradvies zijn in 2017 renovaties nodig voor een bedrag van totaal € 1.653.500. Het grootste deel van dit bedrag (€ 1.195.000) betreft de aanpassing van de toneelhijsinstallatie van de grote zaal. Deze heeft een verouderde besturing en een failliete leverancier.

Het Rabotheater heeft nog een prijsopgave opgevraagd bij een derde leverancier voor het vervangen van de hijsinstallatie. In deze prijsopgave worden de 'niet-slijtende delen' van de hijsinstallatie niet vervangen, terwijl wél bevestigd is dat aan de veiligheidsvoorschriften wordt voldaan. De offerte hiervoor bedraagt € 545.000. Daarmee wordt het totaal benodigde bedrag voor de renovaties in 2017 teruggebracht naar totaal € 1.003.500.

Het Rabotheater heeft een verzoek bij ons ingediend voor een eenmalige subsidie van in totaal € 1.095.026: € 1.003.500 voor de financiering van de renovaties van de theatertechnische installaties en € 91.526 voor achterstallig onderhoud van het gebouw en het vervangen van delen van de sprinklerinstallatie en van twee verouderde koelinstallaties.

Om te borgen dat de veiligheid niet in het geding komt, is de aanpassing van de toneel-hijsinstallatie van de grote zaal een investering die niet kan worden uitgesteld, maar in de zomer van 2017 moet worden uitgevoerd. De installatie moet in gebruik kunnen blijven op basis van huidige prestatie-, arbo- en veiligheidseisen. Dat geldt bijvoorbeeld niet voor het vervangen van de stoelen in de grote zaal. Door nu te besluiten kan worden geborgd dat de maatregelen daadwerkelijk op tijd, in de zomer 2017, worden uitgevoerd.

Gezien het hiervoor geschetste proces met een definitieve afweging in de kadernota medio 2017, leidt dit tot een tijdsclém. Uit het oogpunt van veiligheid en arbo-wetgeving kan met besluitvorming over de toneelhijsinstallatie niet worden gewacht tot het moment van de kadernota, omdat realisatie dan pas in 2018 kan plaatsvinden.

Vervolg na dit raadsvoorstel

Zoals aangegeven is naast de in dit raadsvoorstel bedoelde incidentele maatregelen, sprake van een structurele opgave. Wij verwijzen daarvoor naar de brief van 21 december jl. (zaaknummer 2075818) van het college. Kort samengevat wordt daarin voorgesteld in de aanloop naar de kadernota aan de hand van een discussienotitie en de bijgevoegde rapporten met u van gedachten wisselen over de volgende vragen:

- wil de gemeente een theaterfunctie in haar stad behouden?
- zo ja, onder welke voorwaarden zijn wij bereid structureel middelen te reserveren voor het onderhoud en vervangingsinvesteringen?
- welke rol heeft de Stichting vrienden van het Rabotheater daarin?
- welke rol hebben de modellen van Berenschot daarin?
- wat is in dat licht uw mening ten aanzien van de governance van het Rabotheater?

Het gegeven dat de problemen van het Rabotheater groter zijn dan eerder gedacht is voor het college aanleiding geweest om onderzoek te starten en terug te kijken naar hoe deze situatie heeft kunnen ontstaan. Zodra de resultaten daarvan gereed zijn, zullen deze tezamen met de hiervoor bedoelde discussienotitie aan de worden aangeboden.

Zoals in de brief van 21 december aangegeven, zal na bespreking in de politieke markt een concreet uitwerkingsvoorstel worden gedaan, dat betrokken kan worden bij de integrale afweging in de kadernota 2018-2021.

Voorstel

Voorgesteld wordt daarom om, onverlet de eigenstandige verantwoordelijkheid van het Rabotheater als eigenaar van het gebouw, vanuit veiligheidsoverwegingen een bedrag van € 300.000 te reserveren voor een incidentele subsidie aan de Stichting Schouwborg Hengelo, zijnde 50% van het investeringsbedrag met een maximum van € 300.000 voor aanpassing van de toneelhijsinstallatie in de grote zaal beschikbaar te stellen. Het Rabotheater zal het resterende bedrag zelf financieren.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

1. Een bedrag van € 300.000 te reserveren voor een incidentele subsidie aan de Stichting Schouwborg Hengelo.
2. Dit bedrag mee ten nemen in de eerstvolgende verzamelwijziging van de begroting 2017.

FINANCIËLE ASPECTEN

Resumerend wordt voorgesteld om een investeringssubsidie aan Stichting Schouwborg Hengelo te verlenen van maximaal € 300.000 (65401001.425000U) om op korte termijn zodanige onderhoudswerkzaamheden aan de hijsinstallatie te verrichten, dat deze weer aan de prestatie-, arbo- en veiligheidseisen voldoet.

Dit besluit zal worden meegenomen in de eerstvolgende verzamelwijziging van de begroting 2017.

Om het Rabotheater toekomstbestendig te maken is er meer benodigd, hierover willen we met u bij de kadernota 2018-2021 in gesprek. Met de investering in de toneelhijsinstallatie worden de te nemen incidentele maatregelen in verband met achterstallig onderhoud teruggebracht naar een investering van € 458.500. Daarnaast zijn structurele maatregelen nodig voor het op orde brengen en houden van het Rabotheater in zijn huidige vorm. Bovenop de huidige subsidie van € 1.218.698 is totaal jaarlijks circa € 500.000 nodig voor het meerjarenonderhoud van het gebouw en de theatertechnische installaties. Deze maatregelen worden zoals eerder genoemd meegenomen in de integrale afweging bij de Kadernota.

BIJLAGE(N)

Brief aan de raad dd 21 december 2016 (zaaknummer 2075818)

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Resultaten onderzoek toekomstbestendige theaterfunctie	2075818		21 december 2016

Geachte gemeenteraad,

In onze brief van 12 juli 2016 (zaaknummer 2037005) hebben wij u geïnformeerd over het vervolgtraject naar aanleiding van de afronding van de bestuurlijk opdracht 'Samenwerking podia Enschede en Hengelo'. Daarin berichtten wij u over de gezamenlijk geformuleerde opdracht van het Rabotheater en ons college voor een onderzoek naar een toekomstbestendige theaterfunctie in Hengelo.

In onze brief van 1 november 2016 (zaaknummer 2064055) hebben wij op basis van voorlopige resultaten van dat onderzoek aangegeven dat een financieel gezonde theaterfunctie niet haalbaar is zonder een heroverweging van het raadsbesluit tot bezuiniging van € 50.000. In de begroting 2017-2020 die u inmiddels heeft vastgesteld, is daar ook rekening mee gehouden. Wij gaven daarbij aan de heroverweging van de door uw raad vastgestelde bezuiniging als een onderdeel van de oplossingsrichting te beschouwen.

Zoals wij in de cultuurvisie 2014-2020 reeds hebben verwoord, is cultuur een onderdeel van onze persoonlijke ontwikkeling en ontwikkeling in de samenleving. In de loop van de tijd is het belang alleen maar groter geworden. Er is meer vrije tijd en daardoor meer behoefte aan vrijetijdsbesteding, ook waar het gaat om cultuur. Tegenwoordig is cultuur ook een synoniem voor levendigheid in de stad, een motor voor stedelijk toerisme en een bijdrage aan binnenstedelijke economie als gevolg van spin off voor de (binnen)stad of rechtstreeks als onderdeel van de (creatieve) economie. Wij hechten daarom aan instandhouding van de Hengelose culturele infrastructuur. Dat is een belangrijke reden geweest om met het Rabotheater gezamenlijk tot een proces te komen waarin wordt onderzocht op welke wijze tot een toekomstbestendige theaterfunctie in Hengelo kan worden gekomen.

Met deze brief informeren wij u over de resultaten en het proces dat wij zien naar aanleiding van deze resultaten.

Onderzoeksoopdracht

Het Rabotheater en ons college hebben gezamenlijk opdracht gegeven aan adviesbureau Berenschot om:

1. in beeld te krijgen welk aanbod en bereik - en met welke gevolgen voor de bedrijfsvoering - het theater langjarig kan realiseren met de huidige subsidie,
2. te onderzoeken welke alternatieve scenario's er zijn voor een financieel gezonde theaterfunctie in Hengelo.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Let op:

Per 18 april is het Publieksplein te bezoeken aan de Hazenweg 121.

Bezoekadres

Hazenweg 121

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074

Verder is een *second opinion* gevraagd over het onderhoud en de vervanging van de theatertechnische installaties, als toets op de meerjarenonderhoudsplanung die naar aanleiding van de motie 'Rabothheater toekomstbestendig' door het Rabothheater in 2015 is opgesteld. De *second opinion* is uitgevoerd door Theateradvies, een expertbureau op het gebied van onderhoud en kostenraming van theatertechniek. Theateradvies heeft een inspectie verricht van de theatertechnische installaties van het Rabothheater. Tot slot is ook een *second opinion* gevraagd over de staat en het meerjarenonderhoud van het gebouw zelf. Dat onderzoek is uitgevoerd door Raderadvies en opgeleverd op 2 december.

Zoals aangekondigd sturen wij u hierbij de rapporten van Berenschot, Theateradvies en Raderadvies. Die bieden een compleet beeld van zowel de *hardware* (infrastructuur) als de *software* van het Rabothheater.

De belangrijkste conclusie is dat de problemen van het Rabothheater groter zijn dan aanvankelijk werd aangenomen. Om de basis op orde te brengen en te houden zijn forse structurele en incidentele maatregelen nodig.

Bevindingen Berenschot huidige situatie

Berenschot is gevraagd te onderzoeken wat mogelijk is met de huidige subsidie van het Rabothheater van ruim 1 miljoen euro (*dat is exclusief jaarlijks aflossing door de gemeente van de lening voor de nieuwbouw van het theater ter hoogte van € 327.000,-*).

De belangrijkste bevindingen die aan hun conclusie ten grondslag liggen zijn:

- het Rabothheater functioneert als een typisch stadstheater, dat wil zeggen dat de programmering zowel artistiek als populair is, gericht op de regio, waarbij cultuur het primaat heeft en commerciële activiteiten niet de overhand krijgen
- daardoor komt 45% van de bezoekers uit Hengelo, 35% uit de rest van Twente en 20% van buiten Twente
- het Rabothheater haalt meer dan gemiddeld inkomsten uit publieksactiviteiten.
- er is weinig groeiperspectief voor de eigen inkomsten van het Rabothheater binnen het huidige, meer artistieke profiel van stadstheater
- bij een commerciële programmering zou het Rabothheater meer concurrentie kunnen ondervinden
- er liggen nog beperkte kansen om het verdienpotentieel te vergroten (o.a. sponsoring), maar deze zullen de meerjarige tekorten niet afdekken
- de kosten voor bedrijfsvoering zijn (zelfstandig) niet verder te reduceren de komende jaren
- de marketing- en personeelskosten zijn in vergelijking met andere theaters relatief laag
- de grootste kostenposten in de exploitatie zijn realistisch en onvermijdelijk
- de gemeentelijke subsidie is de afgelopen jaren stabiel gebleven, maar door stijgende kosten als aandeel in de exploitatie gedaald
- de gemeentelijke subsidie (aflossing lening nieuwbouw niet meegerekend!) is qua aandeel (39%). Dat komt overeen met het landelijk beeld
- in absolute zin is de gemeentelijke subsidie volgens Berenschot vrij laag: het landelijk gemiddelde is € 21 per inwoner. In Hengelo bedraagt dat €14,62 waarbij de aflossing door de gemeente van de lening nieuwbouw niet is meegerekend. Daarop gecorrigeerd is de subsidie €18,60 per inwoner. Wij hechten er aan dit benoemd te hebben
- inkomsten uit sponsoring en donaties staan niet in de exploitatiebegroting. Volgens Berenschot is het risicovol om te rekenen op structurele substantiële sponsoring. Wij zien een afwijkend beeld in de benchmark met vergelijkbare theaters, die wel inkomsten uit sponsoring en donaties in de exploitatie opnemen
- de sponsorinkomsten komen binnen bij de Stichting Vrienden van de Schouwburg Hengelo. Dat is een zelfstandige stichting met een eigen jaarrekening. De vrienden dragen incidenteel bij aan investeringen en producties.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Second opinions Theateradvies en Raderadvies

Op basis van de meerjarenonderhoudsplanning die in 2015 door het Rabotheater is opgesteld en aan de raad aangeboden werd geconcludeerd dat hiervoor € 371.153 per jaar zou moeten worden geraamd voor zowel het gebouw als het theatertechnische deel. Uit de second opinions van Theateradvies en Raderadvies moet worden opgemaakt dat dit bedrag ver van voldoende is om toekomstbestendig te kunnen zijn. Onze bevindingen op basis van de second opinions zijn:

- Theateradvies komt alleen al ten aanzien van de theatertechniek tot het te reserveren bedrag. Dat is in tegenstelling tot de raming van het Rabotheater exclusief het meerjarenonderhoud van het gebouw en de gebouwgebonden installaties. Volgens Theateradvies is er voor de theatertechniek naast een incidenteel bedrag van € 1.653.500 in 2017, vanaf 2018 structureel € 394.231 per jaar nodig voor het toekomstig onderhoud en vervanging.
Door het Rabotheater is vervolgens nog een prijsopgave opgevraagd bij een derde leverancier voor het vervangen van de toneelhijsinstallatie van de grote zaal. In deze prijsopgave worden de 'niet-slijtende delen' van de hijsinstallatie niet vervangen, terwijl wél bevestigd is dat aan de veiligheidsvoorschriften wordt voldaan. Rekening houdend met deze opgave is een incidenteel bedrag van €1.003.500 nodig in 2017 en vanaf 2018 structureel € 387.791.
- Daarnaast maken wij uit het rapport van Raderadvies op dat voor het meerjarenonderhoud van het gebouw en de gebouwgebonden installaties structureel € 362.000 geraamd zou moeten worden. Door het Rabotheater is een bedrag van € 525.249 gespaard voor groot onderhoud aan het gebouw en is de laatste 3 jaren gemiddeld zo'n € 10.000 aan de voorziening groot onderhoud gebouw gedoteerd. Wanneer we hiermee rekening houden zou de structurele extra dotatie van € 352.000 in 2018 moeten aanvangen.
- Berenschot concludeert in zijn rapport dat sprake is van een realistische meerjarenraming, maar geeft daarbij aan dat hierin niet zijn meegerekend de kosten en noodzakelijke reserveringen voor het gebouw en de gebouwgebonden installaties. Wij concluderen dat er significant hogere bedragen nodig zijn voor het meerjarenonderhoud dan het Rabotheater in 2015 heeft berekend in zijn meerjarenonderhoudsbegroting (bijlage bij de rapportage 'Rabotheater financieel toekomstbestendig'). Het Rabotheater ging uit van een jaarlijkse dotatie van € 381.000 voor het meerjarenonderhoud van het gebouw en de theatertechnische installaties. De onafhankelijke onderzoeken van Theateradvies en Raderadvies tonen aan dat er jaarlijks € 740.000 (€387.791 + € 352.000) nodig is om de basis op orde te brengen en te houden van het Rabotheater in zijn huidige vorm. In vervolg daarop zal in samenspraak met het Rabotheater worden nagegaan welk deel daarvan in de begroting van het Rabotheater reeds is gedekt en of verdere optimalisatie en fasering mogelijk is. Verwacht wordt dat een extra bijdrage van circa 5 ton noodzakelijk is.

Structurele maatregelen

Voorgaande overziend, constateren wij dat het Rabotheater in de huidige vorm niet in staat zal zijn eigenstandig te voorzien in de noodzakelijke structurele reserveringen.

Wij constateren verder dat de alternatieve modellen voor een toekomstige theaterfunctie uit het rapport van Berenschot in financieel opzicht niet van een dusdanige orde zijn dat daarmee de basis op orde kan worden gebracht. Zonder een structurele impuls kan het theater in haar huidige vorm en met de huidige subsidievoorwaarden nog enkele jaren voortbestaan tot het moment dat theatertechnische installaties het begeven en niet vervangen kunnen worden.

Wanneer de adviezen en bedragen uit de rapporten door de gemeente zouden worden overgenomen, en het maximale bedrag noodzakelijk zou zijn, worden de structurele uitgaven voor het Rabotheater:

Begroting 2017-2020

Subsidiebedrag	€1.218.698 (€15,04 per inwoner)
Aflossing lening nieuwbouw	€ 327.000 (€ 4,03 per inwoner)
Extra middelen MJOP	€ 500.000 (€ 6,17 per inwoner)
TOTAAL	€ 2.045.698 (€ 25,24 per inwoner)

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Voor de gemeente ontstaat door deze nieuwe inzichten een afwegingsmoment: wil de gemeente een theaterfunctie in haar stad behouden? Is er voldoende aanbod in de regio? Of wil de gemeente vanwege het belang voor de stad zoals dat ook is verwoord in de cultuurnota, inzetten op behoud van de culturele infrastructuur? Kunnen de investeringen worden gefaseerd en geoptimaliseerd? Welk structurele reserveringen zijn op grond daarvan noodzakelijk? En wat kan waar (lees: door wie) worden gedekt?

De omvang van de bedragen die zouden moeten worden geraamd voor onderhoud van theatertechniek en gebouwonderhoud, zijn van een dusdanige orde dat wij niet kunnen verantwoorden om vooruitlopend op een integrale afweging bij de Kadernota 2018-2021 voorstellen van structurele aard aan uw raad te doen.

Naast de structurele maatregelen moeten incidenteel ook kosten worden gemaakt in verband met achterstallig onderhoud. Theateradvies beveelt aan om een aantal onderdelen van de theatertechnische installaties in 2017 te renoveren of te vervangen met het oog op veiligheidseisen en bedrijfscontinuïteit. Het Rabotheater heeft financiële hulp van ons gevraagd om deze incidentele maatregelen te kunnen nemen.

Incidentele maatregelen

Volgens het rapport van Theateradvies zijn in 2017 renovaties nodig voor een bedrag van totaal € 1.653.500. Het grootste deel van dit bedrag (€ 1.195.000) betreft de aanpassing van de toneelhijsinstallatie van de grote zaal. Deze heeft een verouderde besturing en een failliete leverancier.

Het Rabotheater heeft nog een prijsopgave opgevraagd bij een derde leverancier voor het vervangen van de hijsinstallatie. In deze prijsopgave worden de 'niet-slijtende delen' van de hijsinstallatie niet vervangen, terwijl wél bevestigd is dat aan de veiligheidsvoorschriften wordt voldaan. De offerte hiervoor bedraagt € 545.000. Daarmee wordt het benodigde bedrag voor de renovaties in 2017 teruggebracht naar totaal € 1.003.500.

Het Rabotheater heeft een verzoek bij ons ingediend voor een eenmalige subsidie van in totaal € 1.095.026: € 1.003.500 voor de financiering van de renovaties van de theatertechnische installaties en € 91.526 voor achterstallig onderhoud van het gebouw en het vervangen van delen van de sprinklerinstallatie en van twee verouderde koelinstallaties.

Om te borgen dat de veiligheid niet in het geding komt, is naar onze mening de aanpassing van de toneelhijsinstallatie van de grote zaal een investering die niet kan worden uitgesteld, maar in de zomer van 2017 moet worden uitgevoerd. De installatie moet in gebruik kunnen blijven op basis van huidige prestatie-, arbo- en veiligheidseisen. Dat geldt bijvoorbeeld niet voor het vervangen van de stoelen in de grote zaal. Door nu te besluiten kan worden geborgd dat de maatregelen daadwerkelijk op tijd, in de zomer 2017, worden uitgevoerd.

Gezien het hiervoor geschetste proces met een definitieve afweging in de kadernota medio 2017, leidt dit tot een tijds-klem. Wij zijn uit het oogpunt van veiligheid en arbo-wetgeving van mening dat besluitvorming over de toneelhijsinstallatie niet kan wachten tot het moment van de kadernota, omdat realisatie dan pas in 2018 kan plaatsvinden.

Wij nemen als college, onverlet de eigenstandige verantwoordelijkheid van het Rabotheater als eigenaar van het gebouw, vanuit veiligheidsoverwegingen het besluit om een incidentele subsidie beschikbaar te stellen aan Stichting Schouwburg Hengelo, zijnde 50% van het investeringsbedrag met een maximum van € 300.000,- voor aanpassing van de toneelhijsinstallatie in de grote zaal. Het Rabotheater zal het resterende bedrag financieren.

Het college realiseert zich dat formeel de gemeenteraad gaat over dit soort investeringsbeslissingen. Daarom informeert het college u hierover ook onmiddellijk, waarbij wij er vanuit gaan dat uw raad het gevoel van urgentie t.a.v. deze investering met het college deelt.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Daarom is het college voornemens om dit besluit, zonder tegenbericht van uw raad, na 10 januari 2017 tot uitvoering te brengen en de financiële implicaties ervan in de eerste Berap 2017 te verwerken, zodat aan de raad verantwoording kan worden afgelegd.

Proces naar besluitvorming

Wij kunnen ons voorstellen dat voorgaande veel vragen oproept, waarbij de hiervoor benoemde vragen voor het afwegingsmoment een belangrijke rol spelen. Wij stellen daarom voor een proces in te richten dat daar op gericht is. Wij willen daarom in de aanloop naar de kadernota aan de hand van een discussienotitie en de bijgevoegde rapporten met u van gedachten wisselen over de volgende vragen:

- wil de gemeente een theaterfunctie in haar stad behouden?
- zo ja, onder welke voorwaarden zijn wij bereid structureel middelen te reserveren voor het onderhoud en vervangingsinvesteringen?
- welke rol heeft de Stichting vrienden van het Rabotheater daarin?
- welke rol hebben de modellen van Berenschot daarin?
- wat is in dat licht uw mening ten aanzien van de governance van het Rabotheater?

Wij willen in het eerste kwartaal van 2017 deze discussienotitie aanbieden, zodat wij deze met uw raad in een beeldvormende politieke markt zouden kunnen bespreken.

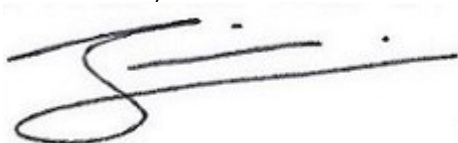
Het gegeven dat de problemen van het Rabotheater groter zijn dan eerder gedacht is aanleiding voor ons college om te onderzoeken en terug te kijken naar hoe deze situatie heeft kunnen ontstaan. Wij willen u op hetzelfde moment over de resultaten van dit onderzoek informeren.

Na de bespreking in de politieke markt zal een concreet uitwerkingsvoorstel worden gedaan, dat betrokken kan worden bij de integrale afweging in de kadernota 2018-2021.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris,

de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

Bijlagen:

1. Rapport Berenschot
2. Rapport Theateradvies (met 2 bijlagen)
3. Rapport Raderadvies

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Behandelvoorstel

Onderwerp	Keuze huisvestingslocatie HEIM / CREA		
Zaaknummer	2082731	Portefeuillehouder	Claudio Bruggink
	Naar aanleiding van de motie van 20 dec. 2016 het besluit van 11 mei 2016 over de huisvesting van Heim / Crea en ook Muziekschool, als volgt te wijzigen: 1. Punt 1 van het besluit van 11 mei 2016, nr. 2010159 in te trekken: 2. In plaats van punt 1 uit het besluit van 11 mei 2016, nr. 2010159 te besluiten om : De bijdrage uit de kadernota (€ 600.000,-) te bestemmen voor de huisvesting van HEIM CREA in het Dikkerscomplex dan wel te kiezen voor een andere locatie, wel te weten het Hazemeyer complex, onder de voorwaarde dat 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 overgelegd kunnen worden. (ten overvloede: Waarbij de punten 2 en 3 van het besluit van 11 mei 2016, nr. 2010159 in stand blijven.)		
Historie	De raad heeft op 11 mei 2016 , nr. 2010159, besloten dat kunst, muziek en erfgoed onder één dak worden gevestigd. In december 2016 is gebleken dat het wenselijk is dat de besturen van HEIM/CREA en muziekschool Hengelo de ruimte hebben om in afwijking van het raadsbesluit van 11 mei 2016 ook te kiezen voor een andere locatie dan het Dikkerscomplex, wel te weten het Hazemeijer complex. Om die reden heeft de raad in zijn vergadering van 20 december 2016 een motie van deze strekking aangenomen en ook heeft de raad aangegeven dat daar vanaf heden (20 december 2016) naar gehandeld kan worden.		

Raad	17 januari 2017	
Doel van de sessie	Besluitvorming	
Behandeladvies	De raadsleden wordt gevraagd om in te stemmen met het voorliggend voorstel waarbij het oorspronkelijk besluit van 11 mei 2016 (nr. 2010159), in lijn wordt gebracht met de aangenomen motie van 20 december 2016.	
Spreekrecht publiek	nee	

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2082731	Eeftink	GRI	Claudio Bruggink
ONDERWERP			
Keuze huisvestingslocatie HEIM/CREA/Muziekschool			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

Kennis genomen te hebben van het raadsbesluit van 11 mei 2016 inzake CREA/Heim, nr. 2010159;
Kennis genomen te hebben van de aanvaarde motie van 20 december 2016, nr. 2080676;

Besluit:

1. Punt 1 van het besluit van 11 mei 2016, nr. 2010159 in te trekken;
2. In plaats van punt 1 uit het besluit van 11 mei 2016, nr. 2010159 te besluiten om:
De bijdrage uit de kadernota (€ 600.000,-) te bestemmen voor de huisvesting van HEIM CREA in het Dikkerscomplex danwel te kiezen voor een andere locatie, wel te weten het Hazemeyer complex, onder de voorwaarde dat 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 overgelegd kunnen worden.

(ten overvloede:

Waarbij de punten 2 en 3 van het besluit van 11 mei 2016, nr. 2010159 in stand blijven.)

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De raad heeft op 11 mei 2016 besloten dat kunst, muziek en erfgoed onder één dak worden gevestigd.

In december 2016 is gebleken dat het wenselijk is dat de besturen van HEIM/CREA en muziekschool Hengelo de ruimte hebben om in afwijking van het raadsbesluit van 11 mei 2016 ook te kiezen voor een andere locatie dan het Dikkerscomplex, wel te weten het Hazemeijer complex.

Om die reden heeft de raad in zijn vergadering van 20 december 2016 een motie van deze strekking aangenomen.

Ter uitvoering van deze motie is het noodzakelijk dat de raad dit aangepaste concept raadsbesluit in de eerst volgende raadsvergadering ter vaststelling wordt voorgelegd

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

17-01-2017

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2082731	Eeftink	Griffie	Claudio Bruggink
ONDERWERP			
Keuze huisvestingslocatie HEIM /CREA/Muziekschool			

**AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF**

De raad heeft op 11 mei 2016 ,nr. 2010159, besloten dat kunst, muziek en erfgoed onder één dak worden gevestigd.

In december 2016 is gebleken dat het wenselijk is dat de besturen van HEIM/CREA en muziekschool Hengelo de ruimte hebben om in afwijking van het raadsbesluit van 11 mei 2016 ook te kiezen voor een andere locatie dan het Dikkerscomplex, wel te weten het Hazemeijer complex.

Om die reden heeft de raad in zijn vergadering van 20 december 2016 een motie van deze strekking aangenomen en ook heeft de raad aangegeven dat daar vanaf heden (20 december 2016) naar gehandeld kan worden.

Ter uitvoering van deze motie is het ook noodzakelijk dat de raad dit aangepaste concept raadsbesluit in de eerstvolgende raadsvergadering, te weten in de vergadering van 17 januari 2017, ter vaststelling wordt voorgelegd.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Dit voorstel houdt in dat alleen punt 1 van het raadsbesluit van 11 mei 2016 wordt gewijzigd.

Voor het overige blijven de overwegingen, constatering, financiële aspecten, bijlagen, etc. , van het raadsadvies van 11 mei in stand, als ook de punten 2 en 3 van het raadsbesluit van 11 mei 2016.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

De raad wordt voorgesteld als volgt te besluiten:

Kennis genomen te hebben van het raadsbesluit van 11 mei 2016 inzake CREA/Heim, nr. 2010159;
Kennis genomen te hebben van de aanvaarde motie van 20 december 2016, nr. 2080676;

Besluit:

1. Punt 1 van het besluit van 11 mei 2016, nr. 2010159 in te trekken;
2. In plaats van punt 1 uit het besluit van 11 mei 2016, nr. 2010159 te besluiten om :
De bijdrage uit de kadernota (€ 600.000,-) te bestemmen voor de huisvesting van HEIM CREA in het Dikkerscomplex danwel te kiezen voor een andere locatie, wel te weten het Hazemeyer complex, onder de voorwaarde dat 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 overgelegd kunnen worden.

(ten overvloede:

Waarbij de punten 2 en 3 van het besluit van 11 mei 2016, nr. 2010159 in stand blijven.)

FINANCIËLE ASPECTEN

--

BIJLAGE(N)

Bijlage 1: raadsvoorstel en – besluit dd. 11 mei 2016, nr. 2010159

Bijlage 2: aanvaarde motie dd. 20 december 2016, nr. 2080676

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2010159	Flohr, Alex	SOC-MO	Claudio Bruggink
ONDERWERP			
HEIM / CREA			


AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Zoals bekend is CREA momenteel gehuisvest in een pand van EMGA aan het Esrein 9. CREA is al jaren op zoek naar adequate huisvesting. Het huidige pand, dat wordt gehuurd van EMGA, voldoet niet meer.

Daarom is CREA op zoek naar een ander onderkomen. Al een aantal jaren is gesproken over en gezocht naar (her)huisvesting van CREA. Er zijn al vele opties de revue gepasseerd, maar tot een oplossing heeft dit nog niet geleid. Dat was aanleiding voor dit college om een Bestuurlijke opdracht (BO) te formuleren, waarin gezocht wordt naar oplossingsrichtingen voor deze huisvestingsproblematiek. Deze BO is op 4 november 2014 ter informatie aan uw raad aangeboden.

Een tweede aanleiding voor dit voorstel HEIM/CREA is gelegen in het gegeven dat in het *voorstel Muziekonderwijs in één organisatie voor muziek-, techniek- en cultuuronderwijs* (kenmerk nr 2010011), dat gelijktijdig aan uw raad wordt aangeboden, er van uit wordt gegaan dat het muziekonderwijs, zowel in juridische zin, als fysieke zin bij HEIM/CREA wordt ondergebracht.

De derde, kaderstellende aanleiding voor dit voorstel is gelegen in de Nota Kunst en Cultuurvisie Hengelo 'KenT u Hengelo', die uw raad in januari 2014 heeft vastgesteld. Daarin staat dat het de gemeentelijke inzet is om de functies in de culturele infrastructuur overeind te houden en activiteiten te ondersteunen. Onderkend is dat de culturele instellingen financieel onder druk staan, maar (citaat): *"Om hun functies te kunnen blijven vervullen is integratie noodzakelijk. Vrijblijvende samenwerking is niet effectief. Schaalvoordelen, gezamenlijke uitvoering van overlappende taken, eenduidige aansturing en programmering leiden tot sterkere organisaties."*

Ervan uitgaande dat HEIM/CREA de "drager" is voor de toekomst van het muziekonderwijs, is tevens gekeken naar de financiële toekomstbestendigheid van HEIM/CREA. Het voorstel HEIM/CREA gaat daarom in op zowel de huisvesting van HEIM/CREA (exclusief huisvesting muziekschool) als ook de meerjarenraming van HEIM/CREA.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

In de Nota Kunst en Cultuurvisie Hengelo 'KenT u Hengelo', die uw raad in januari 2014 heeft vastgesteld, staat dat het onze inzet is om de functies in de culturele infrastructuur overeind te houden en activiteiten te ondersteunen. Onderkend is dat de culturele instellingen financieel onder druk staan, maar (citaat): *"Om hun functies te kunnen blijven vervullen is integratie noodzakelijk. Vrijblijvende samenwerking is niet effectief. Schaalvoordelen, gezamenlijke uitvoering van overlappende taken, eenduidige aansturing en programmering leiden tot sterkere organisaties."*

Wij hebben met de besturen van Heim/Crea en de Muziekschool intensief gesproken over deze samenwerking en het verheugt ons dat beide besturen hiervoor open staan. De basis hiervoor was gelegen in de volgende visies:

- Toekomstvisie Muziekschool Hengelo; C. Bais, directeur a.i; 2014
- Scenario's Muziekonderwijs in Hengelo; gemeente Hengelo; mei 2015
- Het warenhuis voor Kunst, techniek en erfgoed; Techniekmuseum HEIM& CREA Centrum voor Kunsteducatie februari 2015

De directie van HEIM/CREA en de interim-directeur van de Muziekschool hebben een gezamenlijke visie opgesteld, waarin de verschillende vormen van educatie een vaste en stevige basis vormen. Alleen vanuit die gezamenlijkheid kan een sterke instelling ontstaan:

"Het culturele hart van Hengelo is een centrum waarin kunst, techniek, erfgoed en muziek samen komen. Waar inwoners, bezoekers en cursisten kunnen ontdekken, leren en creëren en zich laten verrassen door wat er allemaal nog meer is. HEIM-CREA heeft zich afgelopen tijd voorbereid op deze nieuwe identiteit. Wat nieuw is, is dat muzikeducatie ook deel gaan uitmaken van deze identiteit. Hierdoor gaat het culturele hart alleen nog maar harder kloppen."

Het culturele hart van Hengelo is zowel een museum als een bruisend centrum voor leren, experimenteren en ervaren. Kunst, muziek, techniek en erfgoed zijn onze gouden combinatie. Techniek en kunst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Zonder deze twee en zonder de lessen uit het verleden zouden we nu niet tot slimme innovaties komen. We zijn een warenhuis voor wie op zoek gaat naar verdieping van kennis of het ontdekken van een verborgen talent; we zijn een speciaalzaak voor wie weet wat hij of zij wil. Bij ons is ruimte voor creativiteit, lef en slim combineren. Samenspel en samen creëren staat voorop. Kunst, muziek, techniek en erfgoed verbindt mensen met elkaar, met hun stad en hun eigen talenten. De fusie van CREA en Techniekmuseum HEIM was vooral ingegeven door de inhoudelijke meerwaarde die de combinatie van cultuur, techniek en wetenschap creëert. De Muziekschool Hengelo staat voor de uitdaging om te reorganiseren. Deze twee ontwikkelingen bieden nu een kans voor Hengelo om te komen tot één stevige, toekomstbestendige culturele organisatie. De brede, kwalitatief hoogstaande programmering en krachtige uitstraling van dit nieuwe 'culturele hart van Hengelo' zullen de culturele identiteit van Hengelo versterken en de stad aantrekkelijker maken voor huidige en toekomstige bewoners. Het bundelen van de expertise op het terrein van culturele educatie en een nog intensiever gebruik van de collectie van het Techniekmuseum HEIM daarbij, zal zorgen voor versterking van kunst, muziek-, erfgoed- en techniekeducatie in Hengelo."

Uit: "Het culturele hart van Hengelo", opgesteld door de directie van HEIM/CREA en de interim-directie van Muziekschool, d.d. 07 10 2015 (zie bijlage 1 voor de volledige tekst)

Wij zijn er van overtuigd dat een brede, kwalitatief hoogstaande programmering en krachtige uitstraling van dit nieuwe 'culturele hart van Hengelo' de culturele identiteit van Hengelo kan versterken en de stad aantrekkelijker kan maken. In het nieuwe centrum kan elke inwoner van Hengelo bijvoorbeeld muzieklessen blijven volgen, maar ook deelnemen aan cross-over activiteiten, die mogelijk worden door de bundeling van disciplines. De nieuwe organisatie zal zich gaan profileren als een bruisend warenhuis voor kunst, muziek, techniek en erfgoed, waardoor direct duidelijk is welke activiteiten en lessen in de programmering te bezoeken en te volgen zijn. Het centrum kan zo ook haar expertise beter inzetten voor de vraag vanuit verschillende doelgroepen, als het onderwijs en het amateurkunstveld. Cultuuronderwijs kan nu als één doorlopende lijn worden ingezet, van leerlingen op het basisonderwijs tot de beoefenaar op leeftijd in één van de vele muziekverenigingen, koren, dans- en theatergroepen in de stad.

Dit concept brengt met zich mee dat de synergie in belangrijke mate samenhangt met de mogelijkheden om te komen tot één stevige centrale, gezamenlijke huisvesting, die tevens de uitvalsbasis vormt voor het werken in de wijken.

Toekomstbestendigheid HEIM/CREA

Zoals bekend zijn de culturele instellingen Techniekmuseum HEIM en CREA per 1 januari 2015 juridisch gefuseerd. De vormgeving van de (re)organisatie van HEIM en CREA heeft in 2015 verder vorm gekregen. De taken en verantwoordelijkheden van het personeel werden goed afgesproken en vastgelegd, de aansturing van de vrijwilligers werd verbeterd, en de boekhoudingen administraties van HEIM en CREA zijn in de loop van 2015 in elkaar geschoven. Beide instellingen hebben in het fusietraject een gezamenlijke missie en visie opgesteld, om de inhoudelijke meerwaarde van het samengaan te waarborgen. Om deze missie en visie mogelijk te maken, moesten er aan twee grote belangrijke voorwaarden worden voldaan: de gecombineerde instelling moet financieel toekomstbestendig zijn en gezamenlijke huisvesting is een voorwaarde om de inhoudelijke visie te waarborgen. Hierbij spelen de volgende punten een rol:

- CREA is een gezonde instelling, ze heeft sinds kort kosten en baten weer in balans, maar heeft weinig eigen vermogen en een relatief lage huur op de huidige locatie. De huisvestingslasten (ca. 3000m²) zijn, overeenkomstig de staat van het huidige onderkomen, laag. Momenteel wordt voor huisvesting aan het Esrein 9 jaarlijks een huurbedrag van € 65.893,- (kale huur, exclusief gas, water, licht etcetera) betaald.
- De financiële positie van het Heim is de afgelopen jaren zorgelijk geweest door een lening die in 2006 is afgesloten voor de verbouw-nieuwbouw van de Wilhelminaschool. Aanleiding voor deze lening was gegeven in het feit dat het pand aan de Industriestraat een monumentenstatus had. Om die reden werd een rijkssubsidie voor de verbouwing aangevraagd, maar deze is, ondanks eerdere mondeling aangegeven positieve inschatting, niet toegekend voor het gevraagde bedrag. Er werd €38.000,- toegekend in plaats van €1.500.000,-. De gemeente heeft daarop een lening aan het HEIM verstrekt. Rente en aflossing bedragen jaarlijks € 65.800,-. Sinds het aangaan van de lening in 2006 is er door ons uitstel verleend van betaling, per 2013 moest er begonnen worden met aflossen, maar ondanks dat geen nieuwe directeur is aangesteld en is bespaard op management-kosten, heeft het HEIM rente en aflossing niet kunnen betalen.

Financieel toekomstbestendig maken

Gezien het voorgaande heeft een financiële analyse plaatsgevonden en is een nieuwe meerjarenraming opgesteld (zie bijlage 2, Meerjarenraming 2016 - 2020). Daarbij is kritisch gekeken naar het personeelsbestand, huisvestingskosten, effect van een nieuwe, gezamenlijke huisvesting op huisvestingslasten en bedrijfsvoering, ontwikkeling van bezoekersaantallen, inkomsten uit projecten en sponsorgelden.

In de aanloop naar voorliggende meerjarenraming bleek een sluitende begroting, ook na analyse en bijstellingen, niet mogelijk. In de voorliggende meerjarenraming 2016-2020 is uitgegaan van het scenario "kwijschelding van 50% van de lening". Het financieel effect voor de gefuseerde stichting van deze kwijschelding is een structurele lastenverlichting van € 33.000,-. Uit de meerjarenraming blijkt dat vanaf 2019 een positief jaarresultaat ontstaat, oplopend naar structureel € 17.334,-. De reserve van de nieuwe instelling, kan vanaf dat moment weer langzaam worden versterkt, zodat uiteindelijk sprake is van een toekomstbestendige instelling.

Uitgangspunt: Meerjaren Begroting 2016 - 2020					
Stichting "Hengelo's Educatief Industrie Museum en CREA Centrum voor Kunstzinnige vorming"					
Versie 16-01-2016					
Exploitatierkening	2016	2017	2018	2019	2020
Baten					
Totaal baten	€ 1.539.691	€ 1.550.691	€ 1.550.691	€ 1.550.691	€ 1.550.691
Lasten					
Totaal lasten *	€ 1.584.139	€ 1.578.807	€ 1.552.294	€ 1.533.357	€ 1.533.357
Exploitatieresultaat	€ -44.448	€ -28.116	€ -1.603	€ 17.334	€ 17.334
Incidentele frictiekosten	€ -66.793				
Jaarresultaat	€ -111.241	€ -28.116	€ -1.603	€ 17.334	€ 17.334
* In de totale lasten wordt al rekening gehouden met het halveren van de lening vanaf 2017. Er dient dan € 575.000 kwijtgescholden te worden. Dit levert een structurele verlaging op van de lasten van € 33.000 per jaar voor Heim Crea.					
Jaarresultaat inclusief volledige lening	€ -144.241	€ -61.116	€ -34.603	€ -15.666	€ -15.666

Wij concluderen op basis van analyse van de begroting, ontwikkeling van bezoekersaantallen, inkomsten uit projecten en sponsorgelden, dat kwijschelding van 50% van de lening aan Heim noodzakelijk is om tot een toekomstbestendige situatie voor Heim/Crea te komen. Wij beschouwen dat als een randvoorwaarde om als drager voor de continuïteit van het muziekonderwijs te kunnen functioneren.

Op deze manier wordt de nieuw te vormen culturele instelling niet belast met een lening uit het verleden, waaraan de verwachting kleefde dat deze door middel van subsidie zou kunnen worden afgelost.

Net zoals wij bereid zijn om de Muziekschool te helpen 'schoon' over te gaan naar de nieuwe instelling, zullen wij ook bereid moeten zijn om Heim/Crea 'schoon' op te laten gaan in deze door ons en uw raad wenselijk geachte instelling. De exploitatie van de nieuwe instelling mag in onze ogen niet worden belast met een te forse lening uit het verleden.

Zowel Heim/Crea als wij realiseren ons dat het kwijschelden van de helft van deze lening een aanzienlijke tegemoetkoming is. Met dit gebaar willen we onderstrepen dat er ons veel aan is gelegen om deze nieuwe instelling een gezonde start te laten hebben. Op deze manier geven we zowel Muziekschool als Heim/Crea, beiden met een gezond meerjarenperspectief en beiden met een zeer beperkt eigen vermogen, de reële gelegenheid om gezamenlijk te bouwen aan een nieuwe culturele instelling voor Hengelo.

Met deze (gedeeltelijke) kwijschelding is HEIM/CREA in staat lasten van rente en aflossing van het resterende deel van de lening te dragen.

Huisvesting HEIM/CREA/MUZIEKSCHOOL

Zoals bekend, is CREA momenteel gehuisvest in een pand van EMGA aan het Esrein 9 en is CREA al jaren op zoek naar adequate huisvesting. Het huidige pand, dat wordt gehuurd van EMGA, voldoet niet meer. Al een aantal jaren is gesproken over en gezocht naar (her)huisvesting van CREA. Er zijn al vele opties de revue gepasseerd, maar tot een oplossing heeft dit tot op heden nog niet geleid. Dat was in 2014 aanleiding voor ons college om een Bestuurlijke opdracht (BO) te formuleren, waarin gezocht wordt naar oplossingsrichtingen voor deze huisvestingsproblematiek. Deze BO is op 4 november 2014 ter informatie aan uw raad aangeboden.

In de tussentijd is CREA een samenwerking aangegaan met HEIM, wat heeft geresulteerd in een bestuurlijke en juridische fusie per 1 januari 2015. Daarmee is ook de huisvestingsvraag veranderd, omdat vanuit inhoudelijk oogpunt zeer wenselijk is om zoveel mogelijk functies van CREA in het pand van het HEIM **in te voegen. ingevoegd zouden moeten worden.**

Eén van de scenario's was dat het muziekonderwijs wordt geïncorporeerd in het concept van HEIM/CREA, zodat er één stevige, toekomstbestendige organisatie voor muzikeducatie en cultuureducatie ontstaat. Tijdens de politieke markt van mei 2015 hebben de gemeenteraadsfracties een nadrukkelijke voorkeur uitgesproken voor het uitwerken van dit scenario. HEIM/CREA heeft zich bereid verklaard om hieraan mee te werken. Daarbij heeft zij ook ruimte gevraagd om zich te oriënteren op deze vraag en haar eigen ideeën uit te werken en aan te bieden, passend bij het concept van het onlangs gefuseerde HEIM/CREA. Onderdeel van dit scenario was ook of in gezamenlijke huisvesting van HEIM/CREA en Muziekschool optimalisatie en efficiency kan worden gevonden. De gezamenlijke huisvesting van de drie partijen draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de infrastructuur voor cultuureducatie. De structurele financiële effecten daarvan zijn verwerkt in de meerjarenbegroting HEIM/CREA 2016-2020 en in de business case muziekonderwijs in 1 organisatie.

Toekomstige huisvesting

Ten behoeve van het onderzoek van hoofdrichting 1, inhuizing uitbreiding bij het HEIM, heeft het bestuur van de gefuseerde instelling CREA/HEIM, onderzoek verricht naar de mogelijkheden in de directe omgeving van het HEIM.

De scope van dit onderzoek komt voort uit het gegeven dat het pand van het Techniekmuseum aan de Industriestraat in eigendom is van de stichting Heim/Crea. Als gevolg daarvan zijn de mogelijkheden voor 1 gezamenlijke huisvesting alleen financieel haalbaar als die gezamenlijke huisvesting voortkomt uit een combinatie met het pand dat reeds in eigendom is. Met de mogelijkheid tot grotendeels inhuizen bij het HEIM is de ruimtevraag van CREA (nu ca. 3000 m²) anders geworden. Uitgangspunt van deze onderzoeksrichting is dat **is** optimaal ruimtegebruik mogelijk wordt, beheerskosten kunnen worden verkleind en een sterkere en attractieve programmering tot stand komt

In het onderzoek dat CREA en HEIM hebben laten uitvoeren naar het inhuizen van CREA in de Wilhelminaschool wordt duidelijk welke activiteiten bij optimaal gebruik in de voormalige Wilhelminaschool kunnen worden ondergebracht en in welke ruimtes aanvullend noodzakelijk zijn. Daarbij is tevens als uitgangspunt genomen dat cultuureducatie waar mogelijk naar de inwoners wordt gebracht in scholen en wijken. In totaal gaat het daarbij om een aanvullende ruimtebehoefte van ca. 1500 m². Dit leidde tot 3 zoekrichtingen. De drie onderzochte mogelijkheden waren:

1. Nieuwbouw/uitbouw achter het huidige pand van de stichting aan de industriestraat 9
2. Betrekken van het Ketelhuis en de machinekamer aan de industriestraat 5
3. Betrekken van een deel van het aangrenzende Dikkerscomplex

In dit raadsvoorstel is de variant van het Dikkerscomplex uitgewerkt. HEIM/CREA heeft hiervoor een inventarisatie van beschikbare en benodigde aantallen vierkante meters laten uitvoeren. Tevens is een analyse uitgevoerd van de benodigde aanpassingen van het Dikkerscomplex. Daarbij moet ook een verbinding tussen het pand van de stichting van CREA/HEIM en het Dikkerscomplex tot stand worden gebracht, middels een zgn. atrium. De resultaten daarvan zijn vastgelegd in het document Het Culturele Hart van Hengelo (zie bijlage 1).

Ten aanzien daarvan heeft uw raad in het kader van de integrale afweging bij de kadernota een besluit genomen.

In de besluitvorming rond de kadernota medio 2015 is uitgegaan van een bijdrage voor **of** de problematiek rond de lening **of** de huisvesting.

Uitgaande van ons uitgangspunt dat ook sprake moet zijn van een reële begroting en een toekomstbestendige bedrijfsvoering concluderen wij dat de bestuurlijke opdracht huisvesting CREA alleen kan worden vormgegeven wanneer ook een deel van de in het verleden ontstane problematiek van de lening, wordt mee genomen in de besluitvorming. Hierdoor is sprake van **en** een bijdrage voor de problematiek rond de lening **en** de huisvesting.

Overwegende

- dat in de cultuurnota wordt ingezet op instandhouding en versterking van de culturele infrastructuur,
- dat de stichting HEIM/CREA daarvan een wezenlijk onderdeel uitmaakt,
- dat HEIM/CREA als gevolg van het feit dat een oorspronkelijk toegezegde rijkssubsidie vanwege de monumentale status van het pand gedwongen was een lening af te sluiten
- Dat rente en aflossing als gevolg van deze lening er toe leiden dat geen sprake is van een toekomstbestendige bedrijfsvoering,
- dat in de politieke markt van 19 mei jl voor de borging van het muziekonderwijs een breed gedragen voorkeur bestond voor de uitwerking van scenario 3, muziekeducatie en cultuureducatie in één organisatie,
- dat HEIM/CREA in organisatorische zin de drager is van dat scenario,

Constateren wij:

- dat los van enig huisvestingsvraagstuk besluitvorming over gedeeltelijke kwijtschelding van de lening bij de gemeente noodzakelijk is.

Tevens overwegende dat:

- dat in de cultuurnota wordt uitgegaan van vergaande, niet vrijblijvende samenwerking van culturele instellingen,
- dat cultuureducatie daarin een belangrijke pijler is,
- dat HEIM, CREA en Muziekschool samen als belangrijke dragers van cultuureducatie moeten worden beschouwd,
- dat het concept van een bruisend cultureel warenhuis, zoals beschreven in de gezamenlijke visie 'Het culturele hart van Hengelo' bijdraagt aan een professionele, aantrekkelijke en toekomstbestendige culturele organisatie,
- dat de besturen van de muziekschool en HEIM/CREA deze visie hebben bekrachtigd met een intentieovereenkomst die beoogt tot 1 organisatie te komen,
- dat de besturen van de muziekschool en HEIM/CREA positief zijn over het nu voorliggende voorstel en hebben uitgesproken na besluitvorming over te gaan tot realisatie ervan,
- dat daarbij ook één centrale huisvesting het uitgangspunt is voor zowel de visie als de basis voor de continuïteit van het muziekonderwijs
- dat uw raad bij de integrale afweging in de kadernota middelen heeft gereserveerd voor een bijdrage voor de problematiek rond de lening en/of de huisvesting.
- dat deze middelen ontoereikend voor **en** het oplossen van de problematiek rond de lening **en** de huisvesting.

Stellen wij voor om:

1. De bijdrage uit de kadernota (€ 600.000,-) te bestemmen voor de huisvesting van HEIM CREA onder de voorwaarde dat geen opdrachten voor investeringen, verbouw en huur mogen worden verstrekt voordat alle toezeggingen van bijdragen ter dekking van de minimale noodzakelijke investeringen en minimaal noodzakelijke inventaris aan de gemeente **overlegd** kunnen worden.
2. De lening (gedeeltelijk) kwijt te schelden met een bedrag van € 575.000
3. Deze te dekken uit de voorziening dubieuze leningen.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

1. De bijdrage uit de kadernota (€ 600.000,-) te bestemmen voor de huisvesting van HEIM CREA onder de voorwaarde dat 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 **overlegd** kunnen worden.
2. De lening (gedeeltelijk) kwijt te schelden met een bedrag van € 575.000,-
3. Deze te dekken uit de voorziening dubieuze leningen.

FINANCIËLE ASPECTEN

Naast de eerder benoemde inhoudelijke uitgangspunten is er in dit traject ook nadrukkelijk gekeken naar de financiële kaders. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn:

1. Toekomstbestendig. De bedrijfsvoering en meerjarenbegroting van de instelling zijn duurzaam op orde.
2. Huidige financiële kader van de Gemeente Hengelo. De bestaande meerjarenbegroting 2016-2019 inclusief de bestaande (meerjarige) subsidies is het uitgangspunt.

Toekomstbestendigheid

Wij concluderen op basis van analyse van de begroting, ontwikkeling van bezoekersaantallen, inkomsten uit projecten en sponsorgelden, dat kwijtschelding van 50% van de lening aan Heim noodzakelijk is om tot een toekomstbestendige situatie voor Heim/Crea te komen. Nadat € 575.000 van de lening is kwijtscholden ontstaat er een structureel sluitende meerjarenbegroting met vanaf 2019 een klein positief jaarresultaat.

De € 575.000 is een eenmalige tegenvaller die ten laste gebracht kan worden van de voorziening 'dubieuze leningen' die bij de jaarrekening 2013 is ingesteld. Bij het instellen van de voorziening is destijds afgesproken dat indien de voorziening aangewend zou worden en er een lening (deels) definitief afgeboekt zou worden, dit altijd een expliciet raadsbesluit zal zijn. Hierin voorziet voorliggend voorstel.

Bij de beoordeling van de benodigde voorziening bij de jaarrekening 2016 zal deze onttrekking mogelijk leiden tot een extra dotatie in de voorziening om de voorziening weer op het benodigde niveau te brengen. E.e.a. hangt echter af van de beoordeling van de totale leningen portefeuille ultimo eind 2016 en is daarmee op voorhand moeilijk in te schatten.

Huidige financiële kaders

Bij de begroting 2016 heeft uw raad ingestemd met een bijdrage voor of de problematiek rond de lening of de huisvesting. Uitgaande van ons uitgangspunt dat ook sprake moet zijn van een reële begroting en een toekomstbestendige bedrijfsvoering is geconcludeerd dat de bestuurlijke opdracht huisvesting CREA alleen kan worden vormgegeven wanneer ook een deel van de in het verleden ontstane problematiek van de lening, wordt mee genomen in de besluitvorming. Hierdoor is sprake van en een bijdrage voor de problematiek rond de lening en de huisvesting. Hiermee wordt afgeweken van de huidige financiële kaders, de begroting 2016-2019.

Investeringsplan

Er zijn verschillende scenario's van het investeringsplan gemaakt. Het verschil in de scenario's zit vooral in het feit wie er allemaal gehuisvest moeten worden. Uiteindelijk is geconcludeerd dat één centrale huisvesting voor HEIM, Crea en de Muziekschool de gewenste oplossing is. Op basis van dit uitgangspunt komen we tot onderstaand dekkingsplan voor de totale investeringskosten van € 2.160.000. In onderstaand plan is, naast een bijdrage van € 410.000 voor de huisvesting van de muziekschool (zie voorstel 2010011), rekening gehouden met een eenmalige bijdrage van de Gemeente Hengelo van € 600.000 voor het onderdeel huisvesting HEIM&CREA. Dit is conform de begroting 2016-2019. Voor het tekort van € 37.000 zal door HEIM&CREA nog een oplossing gevonden moeten worden.

Scenario 2 Renovatie & nieuwbouw plus bouw atrium met inhuizing Muziekschool en zonder inhuizing Warmtenet				
			Investerings	Afgerond
Atrium			€ 295.280,40	€ 300.000
Renovatie & nieuwbouw			€ 1.724.651,83	€ 1.750.000
Leges + onvoorzien	€ 17.500	5,00%	€ 118.496,61	€ 110.000
Totale investeringskosten			€ 2.138.428,84	€ 2.160.000
Dekkingsplan				
Bijdrage EMGA in installaties Dikkerscomplex				€ 400.000 **
Bijdragen Rijk, Provincie, Fondsen en bedrijfsleven				€ 513.000
Gemeente - onderdeel Huisvesting HEIM&CREA				€ 600.000
Gemeente - onderdeel Huisvesting Muziekschool				€ 410.000 ***
Muziekschool - bijdrage eigen middelen				€ 200.000
Totale dekking				€ 2.123.000
Tekort - nog te dekken				€ 37.000
				€ 2.160.000

** Aanne: uitgangspunt is het huidige 'bod' van EMGA dat ze € 400.000 bijdragen in de installaties van het Dikkerscomplex als er een deel voor Crea en een deel voor de muziekschool wordt gehuurd.

*** Aanne: Er vanuit gaande dat de raad akkoord gaat met het voorstel over de Muziekschool (2010011) in het voorstel toekomstbestendige muziekschool.

In dit plan is geen rekening gehouden met de kosten voor de herinrichting (€ 1.892.000) omdat deze conform het "Het culturele hart van Hengelo" (opgesteld door de directie van HEIM/CREA en de interim-directie van Muziekschool) volledig worden gedekt door bijdragen van het Rijk, de Provincie, Fondsen en het bedrijfsleven.

De bijdrage in de huisvestingskosten (€ 600.000) wordt alleen beschikbaar gesteld indien de dekking voor de huisvesting (inclusief harde toezegging van de benodigde bijdragen van derden) volledig rond is. Er mogen geen opdrachten voor investeringen, verbouw en huur worden verstrekt voordat alle toezeggingen van bijdragen ter dekking van de investering en minimaal noodzakelijke inventaris aan de gemeente overlegd kunnen worden.

Indien HEIM/CREA de benodigde dekking niet rond krijgt kan het gehele plan geen doorgang vinden en zal er door HEIM/CREA binnen de beschikbare middelen en kaders een andere oplossing gevonden moeten worden. In dat kader vragen wij van de nieuwe organisatie een rapportage omtrent de stand van zaken van de huisvesting.

BIJLAGE(N)

Bijlage 1 document *Het culturele Hart van Hengelo*
Bijlage 2 Meerjarenraming HEIM/CREA 2016-2020

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

RAADSBSLUIT**C01A**

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2010159	Flohr, Alex	SOC-MO	Claudio Bruggink
ONDERWERP			
HEIM / CREA			

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

1. De bijdrage uit de kadernota (€ 600.000,-) te bestemmen voor de huisvesting van HEIM CREA in het Dikkerscomplex onder de voorwaarde dat 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 overlegd kunnen worden.
2. De lening (gedeeltelijk) kwijt te schelden met een bedrag van € 575.000
3. Deze te dekken uit de voorziening dubieuze leningen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

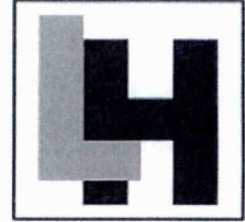
In de Nota Kunst en Cultuurvisie Hengelo 'KenT u Hengelo', die de gemeenteraad in januari 2014 staat dat het de gemeentelijke inzet is om de functies in de culturele infrastructuur overeind te houden en activiteiten te ondersteunen. Daarin staat verder geschreven dat om hun functies te kunnen blijven vervullen, integratie en niet vrijblijvende samenwerking noodzakelijk is. Schaalvoordelen, gezamenlijke uitvoering van overlappende taken, eenduidige aansturing en programmering leiden tot sterkere organisaties. Daarom is samen met de besturen van de muziekschool en HEIM/CREA gezocht naar de vormgeving daarvan. Om tot een daadwerkelijke realisatie te komen van een krachtige en nieuwe organisatie voor cultuur- en muziekeducatie heeft de gemeente besloten in te stemmen met het voornemen van de twee stichtingen om samen te fuseren en bij te dragen aan één gezamenlijke huisvesting.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,**11-05-2016**
De griffier
De voorzitter



S036274

Hengelo



D 05 . MOTIE

MOTIE

Afhvaard

Motie: Crea/Heim muziekschool meer ruimte nodig bij keuze huisvestingslocatie

2

De gemeenteraad, bijeen in de vergadering op 20 december 2016,

Overwegende dat:

- De raad op 11 mei 2016 heeft besloten dat kunst, muziek en erfgoed onder een dak worden gevestigd
- de besturen van HEIM/CREA en de muziekschool Hengelo per 1 januari 2017 wensen te fuseren
- In het raadsbesluit van 11 mei 2016 met zaaknaam 2010159 het Dikkerscomplex wordt genoemd als locatie
- Besprekingen met Emga tot op heden niet leiden tot verre gaande afspraken (waardoor de ambitie van OYFO oa. Met betrekking tot toekomstbestendigheid onder druk komt te staan)
- Het door de raad vastgestelde plan "Kunst Muziek, Techniek en Erfgoed onder één dak, Het culturele Hart van Hengelo" ook aan de Tuindorpstraat kan worden gerealiseerd.
- Crea/Heim muziekschool door het raadsbesluit met zaaknaam 2010159 niet de mogelijkheden heeft om voor alternatieve toekomst bestendige huisvesting, passend bij de ambitie, te kiezen
- dat het wenselijk is dat de besturen van HEIM/CREA en muziekschool Hengelo de ruimte hebben om in afwijking van het raadsbesluit van 11 mei 2016 te kiezen voor andere locaties dan het Dikkerscomplex en daar vanaf heden naar te handelen.
- Crea/Heim muziekschool dit jaar nog een besluit moet nemen over de huisvesting met het oog op door sponsors gevraagde duidelijkheid

Constaterende dat:

- Het huidige raadsbesluit van 11 mei niet de ruimte biedt om de nieuwe organisatie OYFO te vestigen buiten het Dikkerscomplex te huisvesten;

Spreekt uit dat:

- Crea/Heim muziekschool, in afwijking van het raadsbesluit van 11 mei 2016, de ruimte wordt gegeven te kiezen voor andere locaties dan Dikkerscomplex en daar vanaf heden naar te handelen * wel te weten het Hazemeyercomplex,
- Draagt de griffier op een aldus aangepast concept raadsbesluit in de eerstvolgende raadsvergadering ter vaststelling aan de raad voor te leggen.

Namens de fracties,
Pvda



Marie-José Luttikholt

Pro Hengelo



Bas van Wakeren

Lijst Horsthuis



Stan Horsthuis