

**RAADSBESLUIT**

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2332321	Flohr, Alex	SOC-BEL	Bas van Wakeren
ONDERWERP			
Uitkomst vergelijkend locatie-onderzoek voor huisvesting Oyfo			

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:**

1. De raad neemt kennis van de afwaardering van de boekwaarde van de Wilhelminaschool bij verkoop door Oyfo en stemt in met de structurele dotatie van de kapitaallasten in de algemene reserve tot 01-04-2041 ter compensatie van dit eenmalige nadeel.
2. De raad stemt in afwijking van de beleidsregels in met een huurgarantie voor Oyfo aan BOEi voor een periode van 20 jaar.

**PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING**

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

## RAADSADVIES



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2332321	R. Molenkamp	Middelen	Ten Heuw/Van Wakeren
ONDERWERP			
Uitkomst vergelijkend locatie-onderzoek voor huisvesting Oyfo			

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

Uitgangspunt voor de huisvesting van Oyfo blijft het concept van één bruisend warenhuis voor cultuur, techniek en erfgoed en dit geheel in de lijn van de door uw raad vastgestelde cultuurvisie. Hiermee wordt bijgedragen aan de aantrekkelijkheid van Hengelo.

Begin 2018 heeft u op basis van een onderzoek naar de mogelijke huisvestingsscenario's voor Oyfo het college opgedragen de locaties Dikkerscomplex versus Hazemeijercomplex nog eens aan een nader vergelijk te onderwerpen.

Op grond van de uitkomsten van dit vergelijk heeft het college de voorkeur uitgesproken voor huisvesting van Oyfo op het Hazemeijercomplex, rekening houdend met de (financiële) randvoorwaarden, zoals die door uw raad zijn meegegeven. Voor een uitgebreide onderbouwing van deze keuze wordt verwezen naar de raadsbrief over de voortgang van de huisvesting van Oyfo.

### INHOUD VAN HET VOORSTEL

Op grond van de keuze voor het Hazemeijercomplex zijn de betrokken partijen tezamen met de gemeente aan de slag gegaan. Zij hebben inmiddels overeenstemming bereikt over het ruimtebeslag, het programma van eisen, de huurvoorwaarden, het plan van aanpak, de hoogte van de benodigde investeringen, de (financiële) inbreng van alle partijen en de voorwaarden waaronder. Om deze afspraken, die over en weer zijn gemaakt duidelijk vast te leggen is er een vierpartijenovereenkomst opgesteld.

Hoewel de uitvoering van het besluit betreffende de huisvesting van Oyfo op het Hazemeijercomplex binnen de door u vastgestelde (financiële) randvoorwaarden een collegeaangelegenheid is, is er een tweetal elementen, die specifiek onder de aandacht van de raad dienen te worden gebracht.

Ten eerste betreft dit de boekwaarde van de Wilhelminaschool, die afgewaardeerd zal moeten worden van de gemeentelijke balans bij verkoop door Oyfo. De gemeente heeft in 1997 een eenmalige investeringsbijdrage gedaan ten behoeve van de aanschaf van de Wilhelminaschool. De bijdrage is jaarlijks in de door uw raad vastgestelde jaarrekeningen verantwoord. De kapitaallasten (rente en afschrijving) zijn opgenomen in de meerjarenbegroting van de gemeente. Bij verkoop van de Wilhelminaschool zal de restantboekwaarde van de investering in één keer afgewaardeerd worden. Deze afwaardering ineens komt ten laste van de Algemene Reserve, die vervolgens jaarlijks zal worden aangevuld tot 1-4-2041 met de vrijval van zowel de afschrijvings- en rentelasten, die vanaf het moment van de investering structureel zijn voorzien in de gemeentelijke begroting. Hierdoor leidt het over de gehele periode niet tot een financieel nadeel.

Ten tweede bevat de vierpartijenovereenkomst één element, waarover uw raad zich expliciet dient uit te spreken: de huurgarantie. In de overeenkomst is opgenomen, dat de gemeente 20 jaar garant staat voor de huurverplichtingen van Oyfo aan BOEi. De huurverplichting bedraagt in het eerste jaar €285.000 en wordt jaarlijks geïndexeerd. Hiertegenover staat dat BOEi een gegarandeerde huurtermijn van 20 jaar afgeeft richting Oyfo. Kortom er is in deze casus sprake van langetermijninvesteringen.

Bovendien geeft BOEi aan de garantstelling van de gemeente nodig te hebben om haar bancaire financiering rond te krijgen en daarmee te kunnen investeren in het Hazemeijercomplex. In beginsel verstrekt de gemeente Hengelo conform haar beleidsregels geen leningen en garanties aan derden, echter zijn er uitzonderingen mogelijk. Oyfo voldoet aan bijna alle uitzonderingen en inhoudelijke voorwaarden om voor garantstelling door de gemeente in aanmerking te komen. Aangezien het hier om gebouwen gaat, waarvan de gemeente geen eigenaar is, kan alleen aan de voorwaarde dat wij recht van eerste hypotheek/pandrecht hebben op een (on)roerende zaak in deze casus niet worden voldaan ("kale garantie"). Gelet op het belang, dat het afgeven van een huurgarantie, heeft voor deze casus en meer specifiek voor het verkrijgen van de benodigde financiële middelen door BOEi, stellen wij uw raad voor in deze casus af te wijken van haar eigen beleidsregels voor leningen en garanties en in te stemmen met een huurgarantie voor een termijn van 20 jaar.

Vermeldenswaardig is tenslotte, dat zowel de Raad van Toezicht van Oyfo als de Raad van Commissarissen van BOEi inmiddels hebben ingestemd met de overeenkomst. Na ondertekening kan dus worden begonnen

met de uitvoering van het project "Huisvesting van Oyfo op het Hazemeijercomplex". De planning is er op gericht, dat in 2020 de verhuizing naar de nieuwe locatie plaats kan vinden.

#### BESPREEK- EN BESLIJSPUNTEN

De raad neemt kennis van de afwaardering van de boekwaarde van de Wilhelminaschool bij verkoop door Oyfo en stemt in de structurele dotatie van de kapitaallasten in de algemene reserve tot 01-04-2041 ter compensatie van dit eenmalige nadeel.

De raad stemt in afwijking van de beleidsregels in met een huurgarantie voor Oyfo aan BOEi voor een periode van 20 jaar.

#### FINANCIËLE ASPECTEN

De gemeente heeft in 1997 een investeringsbijdrage gedaan ten behoeve van de aanschaf van de Wilhelminaschool. Per 31-12-2018 is de boekwaarde op de gemeentelijke balans €1.392.674. Bij verkoop van de Wilhelminaschool zal deze in één keer afgewaardeerd worden. Dit heeft een incidentele last tot gevolg van €1.392.674, die ten laste van de algemene reserve zal worden gebracht. Hiertegenover staat echter een structurele vrijval van afschrijvingslasten in de begroting van €62.678 per jaar tot 1-4-2041, die in de vorm van een structurele dotatie per jaar aan de algemene reserve worden toegevoegd. Per saldo is dit voorstel hierdoor meerjarig budgettair neutraal. Ook de rentelasten (lineair, in 2022 €24.093) zullen vrijvallen tot 1-4-2041 en toegevoegd worden aan de algemene reserve. De financiële verwerking van deze, op termijn, budgettair neutrale operatie zal in de P&C cyclus worden meegenomen.

In de overeenkomst is opgenomen, dat de gemeente 20 jaar garant staat voor de huurverplichtingen van Oyfo aan BOEi. De huurverplichting bedraagt in het eerste jaar €285.000 en wordt jaarlijks geïndexeerd. BOEi geeft aan de garantstelling van de gemeente nodig te hebben om haar bancaire financiering rond te krijgen en daarmee te kunnen investeren in het Hazemeijercomplex. In beginsel verstrekt de gemeente Hengelo conform haar beleidsregels geen leningen en garanties aan derden, echter zijn er uitzonderingen mogelijk. Oyfo voldoet aan bijna alle uitzonderingen en inhoudelijke voorwaarden om voor garantstelling door de gemeente in aanmerking te komen. Echter alleen aan de voorwaarde dat wij recht van eerste hypotheek/pandrecht hebben op een (on)roerende zaak kan in deze casus niet worden voldaan. Dit betekent, dat de gemeente een garantie afgeeft zonder comfort te hebben van dekking uit een (on)roerende zaak mocht Oyfo de huur niet meer kunnen betalen ("kale garantie") Mocht Oyfo de huur niet meer kunnen betalen, dan staan wij als gemeente aan de lat voor de huurbetalingen, gezien de afgegeven huurgarantie. Dit risico is echter het gevolg van de keuze voor het huisvesten van Oyfo op het Hazemeijercomplex.

#### BIJLAGE(N)

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

**Gemeente Hengelo**

Postbus 18  
7550AA Hengelo

Gemeenteraad van Hengelo

**Onderwerp**  
Locatiekeuze OYFO

**Zaaknummer**  
2255793

**Uw kenmerk**

**Datum**  
november 2018

Geachte leden van de raad,

Met dit schrijven willen wij u informeren over de voortgang betreffende de huisvesting van OYFO op één locatie.

Uitgangspunt blijft het concept van één bruisend warenhuis voor cultuur, techniek en erfgoed en dit geheel in de lijn van de door uw raad vastgestelde cultuurvisie. Daarmee wordt bijgedragen aan de aantrekkelijkheid van Hengelo.

### **Locatiekeuze**

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

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

Dit heeft geleid tot een nader onderzoek van beide scenario's, waarbij toetsing aan een viertal randvoorwaarden centraal stond. In onderstaande tabel staan de uitkomsten van dit onderzoek vermeld.

**Tabel: Toetsing locaties aan randvoorwaarden**

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

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

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

**Bezoekadres**  
Hazenweg 121

**E-mailadres**  
[gemeente@hengelo.nl](mailto:gemeente@hengelo.nl)  
**Telefoonnummer**  
14-074

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

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

- Er komt één bruisend centrum voor cultuur, techniek en erfgoed op het Hazemeijterterrein;
- Daarnaast blijkt uit de projectbegroting, die gebaseerd is op het Programma van Eisen, dat € 3.804.124 zal worden geïnvesteerd in het gebouw en de installaties.
- Daarnaast zal er € 1.214.719 resp. € 1.350.000 worden geïnvesteerd in het inrichten van de gebouwen t.b.v. OYFO resp. het nieuwe museum conform de nieuwe verhaallijn;
- En tot slot is er € 150.000 worden geormerkt voor de verhuizing.
- Ter dekking van deze kosten draagt Oyfo € 280.000 bij; daarnaast verstrekt de gemeente een eenmalig subsidie van in totaal € 2.760.000 (te splitsen in subsidie aan st. Vrienden van BOEi van € 1.260.000 voor het opknappen cultureel erfgoed en een subsidie aan Oyfo € 1.500.000 voor de inrichting van het hele pand incl. museum) en resteert er voor BOEi een bijdrage van € 3.478.843 (te splitsen in eigen middelen tot een budget van € 579.000 en een aan te trekken lening ter hoogte van € 2.899.843).
- Oyfo behoudt daarnaast de opdracht om € 535.000 binnen te halen aan subsidie of via diverse fondsen. De verkregen middelen zullen worden ingezet om te komen tot een volwaardige inrichting van de nieuwe instelling.
- De gemeente staat voor een periode van 20 jaar garant voor de huurverplichtingen van Oyfo aan BOEi.

Alvorens de gemeente de financiële middelen beschikbaar stelt, dient aan de volgende randvoorwaarden te zijn voldaan:

- De gemeente beschikt over het investeringsvoorstel van BOEi en Oyfo, waaruit blijkt welke investeringen minimaal noodzakelijk zijn om huisvesting van Oyfo conform het opgestelde PvE op het Hazemeijterterrein mogelijk te maken;
- Oyfo verkoopt de Wilhelminaschool voor minimaal € 748.210 (overeenkomstig de hoogte van het leningdeel I plus de verschuldigde achterstallige rente); en Oyfo lost daarmee de lening bij de gemeente in zijn geheel af, zodat de Wilhelminaschool vrij van hypotheek wordt geleverd
- De gemeente ontvangt van Oyfo een sluitende meerjarenbegroting, waaruit blijkt, dat de toekomstige huisvestingslasten én servicekosten door Oyfo gedragen kunnen worden.

### **Voortgangsrapportage**

Uitgaande van de keuze voor scenario B; huisvesting van Oyfo op het Hazemeijercomplex, hebben de diverse betrokken partijen niet stilgezeten. Dit betreft allereerst de stichting Oyfo, die na een tweetal fusies een nieuw onderkomen nodig heeft om haar activiteiten als culturele instelling te kunnen realiseren. Vervolgens de gemeente Hengelo, die de stichting Oyfo (financieel) steunt en met dit project een doelstelling uit haar cultuur beleid verwezenlijkt ziet. Dan is er Hazemeijer Hengelo B.V., die als verhuurder van het Hazemeijer complex met de komst van Oyfo het complex een nieuwe impuls kan geven. Tenslotte is er Stichting Vrienden\_van BOEi, die facilitair is in de financiële afwikkeling van dit project.

Door de betrokken partijen is er een vierpartijenovereenkomst opgesteld, waarin de onderlinge afspraken tussen de vier bovengenoemde partijen over en weer zijn vastgelegd. Ook is er een programma van eisen opgesteld inzake de bouwkundige en installatietechnische aanpassingen en de investeringen, die nodig zijn om huisvesting van Oyfo op het Hazemeijercomplex mogelijk te maken. Over de inhoud van dit PvE zijn Hazemeijer en Oyfo het eens en de gemeente kan volstaan met kennis nemen van de inhoud.

Op basis van dit PvE is er een projectbegroting en een dekkingsoverzicht opgesteld, waaruit op hoofdlijnen blijkt met welke kosten dit project te maken krijgt en wordt aangegeven welke financiële bijdrage door de partijen wordt geleverd, opdat realisatie van het project mogelijk wordt. Er is overeenstemming over de projectstructuur, d.w.z. de beoogde werkwijze voor het realiseren van de nieuwe huisvesting van Oyfo. Hazemeijer en Oyfo zullen dit project als projectdirectie aansturen; voor de dagelijkse aansturing en de voortgangsbewaking hebben zij Hardick Bouwmanagement & Vastgoedontwikkeling BV in de arm genomen. De gemeente zal als toehoorder voor projectteambijeenkomsten worden uitgenodigd, terwijl daarnaast de verantwoordelijk wethouder participeert in de stuurgroep en op deze wijze op de hoogte wordt gehouden van de voortgang van het project.

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

**Randvoorwaarden**

Een eerste randvoorwaarde is dat de huisvesting van Oyfo op het Hazemeijercomplex gerealiseerd kan worden met een maximale gemeentelijke bijdrage van in totaal € 2.760.000.

Deze middelen zijn door de jaren heen reeds door uw raad voor dit doel beschikbaar gesteld; er wordt dus binnen de door uw raad eerder aangegeven financiële kaders gebleven en geen beroep gedaan op nieuwe extra middelen.

Voor alle duidelijkheid: dit betreft de volgende besluiten:

1. In raadzaak 2010011: muziekonderwijs in één organisatie voor muziek-, techniek- en kunsteducatie, fusie muziekschool/HEIM/CREA is € 410.000 extra beschikbaar gesteld voor huisvesting;
2. In raadzaak 2010159: huisvesting HEIM/CREA in Dikkerscomplex en gedeeltelijke kwijtschelding gemeentelijke lening is nog eens € 600.000 beschikbaar gesteld voor huisvesting;
3. En in raadzaak 2264443 Beleidsbegroting 2019-2022 is een eenmalig investeringsbudget van € 1.750.000 (met als structurele jaarlast € 108.000) beschikbaar gesteld voor de huisvesting van Oyfo door een nieuw beleidsvoornemen te honoreren.

Een tweede voorwaarde van gemeentezijde is, dat Oyfo de lening bij de gemeente betreffende de Wilhelminaschool volledig aflost op het moment dat 't Heim verhuist naar het Hazemeijercomplex. De beoogde datum van levering is 1 juli 2020, de restant schuld van Oyfo bedraagt op dat moment €747.998 (€565.030 reguliere lening + €182.968 renteachterstand).

Daarnaast heeft de gemeente in het verleden een investeringsbijdrage gedaan ten behoeve van de aanschaf van de Wilhelminaschool. Per 31-12-2018 is de boekwaarde op de gemeentelijke balans €1.392.674. Bij verkoop van de Wilhelminaschool zal deze in één keer afgewaardeerd worden. Dit heeft een incidentele last tot gevolg van €1.392.674, die ten laste van de algemene reserve zal worden gebracht. Hiertegenover staat echter een structurele vrijval van afschrijvingslasten in de begroting van €62.678 per jaar tot 1-4-2041, die in de vorm van een structurele dotatie per jaar aan de algemene reserve worden toegevoegd. Per saldo is dit voorstel hierdoor meerjarig budgettair neutraal. Ook de rentelasten (lineair, in 2022 €24.093) zullen vrijvallen tot 1-4-2041 en toegevoegd worden aan de algemene reserve. De financiële verwerking hiervan zal in de P&C cyclus worden meegenomen. Oyfo heeft medegedeeld overeenstemming met een gegadigde te hebben over verkoop van de Wilhelminaschool en kan met de verkoopopbrengst de lening van de gemeente aflossen.

Een volgende randvoorwaarde is, dat de gemeente 20 jaar garant staat voor de huurverplichtingen van Oyfo aan BOEi. De huurverplichting bedraagt in het eerste jaar €285.000 en wordt jaarlijks geïndexeerd. BOEi geeft aan de garantstelling van de gemeente nodig te hebben om haar bancaire financiering rond te krijgen en daarmee te kunnen investeren in het Hazemeijercomplex. In beginsel verstrekt de gemeente Hengelo conform haar beleidsregels geen leningen en garanties aan derden, echter zijn er uitzonderingen mogelijk. Oyfo voldoet aan bijna alle uitzonderingen en inhoudelijke voorwaarden, echter alleen aan de voorwaarde dat wij recht van eerste hypotheek/pandrecht hebben op een (on)roerende zaak kan in dit geval niet worden voldaan. Aangezien dit onderdeel van het besluit een bevoegdheid is van uw raad, doen wij u hierover separaat een voorstel doen toekomen.

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

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

Nadat bij alle (door de gemeente gestelde) randvoorwaarden is stilgestaan, en er van uitgaande dat uw raad in stemt met een huurgarantie voor een periode van 20 jaar, kan, alle risico's afwegend, over worden gegaan tot ondertekening van de vierpartijenovereenkomst en de subsidieverstrekking door de gemeente aan de Vrienden van BOEi resp. Oyfo. Ook de Raad van Toezicht van Oyfo en de Raad van Commissarissen van BOEi hebben inmiddels ingestemd en dus kan worden begonnen met de uitvoering van het project "Huisvesting van Oyfo op het Hazemeijercomplex". De planning is er op gericht, dat in 2020 de verhuizing naar de nieuwe locatie plaats kan vinden.

Hopende u op deze wijze voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Hengelo,  
de secretaris.,

de burgemeester

De heer J. Eshuis

De heer S.W.J.G. Schelberg

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