

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Overdracht inventaris ECI aan Vebego Facility Solutions

Zaaknummer: 48648-2015

Datum: 6-12-2022

Voorgesteld besluit

Het college heeft besloten:

1. onder voorwaarden vastgelegd in het conceptaddendum behorende bij de huurovereenkomst inzake ECI tot verkoop van de inventaris aan Vebego Facility Solutions over te gaan;
2. de clustermanager van beheer vastgoed namens het college een volmacht te geven om over voornoemde prijs te onderhandelen;
3. een addendum op de huurovereenkomst inzake ECI aan te gaan met Vebego Facility Solutions overeenkomstig bijgevoegd concept;

Inleiding - Historie

Eind 2015 sloot de gemeente met Kien Facility Management B.V. een huurovereenkomst en een concessieovereenkomst voor het beheer en exploitatie van de ECI, beiden met een duur van 10 jaar tot 31 december 2025. Gezien deze einddatum en het feit dat er nieuwe uitdagingen rondom deze overeenkomst liggen, wordt in 2023 een evaluatie opgestart (conform pag 78 begroting 2023). Dit voorstel heeft geen invloed op deze uitdagingen en evaluatie.

Inmiddels is Kien overgenomen door Yask Facility management B.V. en heet Yask vanaf 1 november Vebego Facility Solutions (hierna te noemen Vebego). Eén van de afspraken in de huurovereenkomst betreft de inventaris c.q. inrichting van de ECI. De inventaris c.q. inrichting is eigendom van de gemeente en Vebego betaalt een jaarlijkse huurvergoeding voor het gebruik daarvan ad € 132.000,00. Vebego draagt zorg voor onderhoud, de gemeente is verantwoordelijk voor vervanging en reserveert hiervoor (kapitaallasten ca. € 90.000).

Deze constructie blijkt een onwenselijke situatie die steeds voor discussie zorgt, hetgeen onder andere leidde tot vervanging van de tribune door de gemeente en huur van gebrekkige licht- en geluidapparatuur.

Met het ondertekenen van bijgevoegde addendum (bijlage 1) dragen wij de inventaris over. Daarmee dragen we ook de verantwoordelijkheid over voor vervanging van de inventaris.

1. Argumenten overdracht (verantwoordelijkheid naar gebruiker)

1.1 Verhuur inventaris is geen gemeentelijke taak

Bij het sluiten van de huurovereenkomst met Kien (nu Vebego) is het eigenaarschap van de inventaris en/of inrichting een punt van onderhandeling geweest. Uiteindelijk heeft de gemeente dit eigenaarschap en haar verantwoordelijkheid hierin behouden, omdat de boekwaarde van destijds te hoog was (ca. € 1.5 mln.) Afgesproken werd dat Kien (nu Vebego) een huurvergoeding betaalt aan de gemeente om de inventaris te gebruiken. De huurovereenkomst met ECI is een uitzondering op

andere verhuursituaties van gemeentelijk vastgoed. Het eigenaarschap en beheer van inrichting en/of inventaris is geen gemeentelijke taak.

1.2 Ontbreken van deskundigheid en capaciteit

Daarnaast ontbreekt het bij de gemeente aan specifieke deskundigheid en capaciteit op het gebied van beheer van inventaris en/of inrichting, wat als meest zwaarwegend argument wordt gezien om tot verkoop over te gaan. Vervanging van inventaris heeft vooralsnog niet plaatsgevonden, maar gaat wel spelen binnen afzienbare tijd.

1.3 Huidige situatie betreft een fiscaal risico

Ook is het fiscaal gezien een risico om inventaris mee te verhuren bij de verhuur van een pand. Er bestaat een kans dat je in een 'verhuur+' situatie terecht komt, waardoor je VPB-plichtig (vennootschapsbelasting) kan worden.

1.4. Huurder ondervindt nadeel huidige situatie

Vebego merkt inmiddels de nadelen van het niet eigenaar zijn van de inventaris en/of inrichting. Onderhuurders van Vebego verzoeken om gebrekkige zaken te vervangen welk verzoek Vebego doorgeleid naar gemeente. Daar duurt het lang om zaken op te pakken dan wel ontbreekt kennis en kunde op dit terrein van inventaris en/of inrichting.

Gemeente en Vebego zijn hierover opnieuw in overleg gegaan. Bijgevoegd addendum is het resultaat van die overleggen. Met bijgevoegd addendum draagt de gemeente het eigenaarschap en verantwoordelijkheid van de inventaris en/of inrichting over aan Vebego en eindigt de vergoeding voor het gebruik van de inventaris en/of inrichting. Hiermee werken we weer conform gemeentelijk beleid.

2.1 Overdrachtsprijs.

De boekwaarde van betreffende inventaris bedraagt € 63.000 per 1 januari 2023. In gezamenlijke opdracht hebben Vebego en de gemeente een onafhankelijke taxatie laten uitvoeren. De inventaris is getaxeerd in oktober 2021 op een bedrag van € 82.035, -. De taxatielijst is met Vebego afgestemd, waaruit enkele correcties naar voren zijn gekomen met een totaal financieel beslag van € 10.075. Resumé komt de overnameprijs uit op € 71.960. De uiteindelijke verkoopprijs zal de uitkomst zijn van onderhandelingen met Vebego. Voor die onderhandelingen dient het college de clustermanager van beheer vastgoed volmacht te geven om namens het college een verkoopprijs overeen te komen. Op het moment dat de boekwaarde nagenoeg hetzelfde is als de uiteindelijke verkoopprijs, zal er geen sprake zijn van een eventueel boekresultaat.

3.1 In het addendum worden naast overdracht van de inventaris nog andere afspraken vastgelegd.

1. Actualisatie ruimtegebruik: het gebruik van verschillende ruimtes is gewijzigd. Er hebben kleine wijzigingen in het gebruik van enkele ruimtes plaatsgevonden die nog contractueel aangepast moeten worden. Derhalve is dit in het addendum meegenomen.
2. Vebego neemt alleen het onderhoud en vervanging van onderdelen van de door gemeente op ECI geplaatste zonnepanelen en bijbehorende installaties over (geen eigendomsoverdracht) vanwege het feit dat alleen Vebego direct stroom hiervan geleverd krijgt. Dan landen de kosten van onderhoud en vervanging van onderdelen en bijbehorende installaties ook bij gebruiker in plaats van bij de gemeente.

4.1 Dit is voorstel integraal afgestemd.

Het addendum is tot stand gekomen met medewerking van de clusters Ontwikkeling Opgave, Beheer Vastgoed en Bedrijfsvoering (financiën en juridisch). Vebego heeft behoudens de overnameprijs ingestemd met bijgevoegd addendum.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Boekverlies

Er bestaat een kans dat de verkoopprijs lager komt te liggen dan de boekwaarde. Dan is er sprake van een gering boekverlies. Het in gezamenlijk opdracht uitgevoerde taxatierapport dateert alweer van een jaar geleden waardoor wederom een afschrijving op de getaxeerde zaken van toepassing is. Om die reden dient de verkoopprijs nog in onderhandeling te worden vastgesteld. Gezien de looptijd van het dossier is het nodig een besluit te nemen. Daarnaast is in 2022 binnen het programma nog wel ruimte om een eventueel gering nadeel op te vangen.

1.2 De periode tot 1 januari 2023 is een overgangsperiode.

De gemeente blijft tot 1 januari 2023 eigenaar van de inventaris en verantwoordelijk voor de vervanging als dat niet meer naar behoren functioneert. In afstemming met Vebego zijn we overeengekomen dat de gemeente geen nieuwe inventaris meer aanschaft. Nu wordt inventaris die niet meer naar behoren werkt, gehuurd van een derde, dan wel lossen we de gebreken tijdelijk op. Dit valt binnen het financieel programma. (in 2021: ca. € 30.000 en in 2022 tot nu toe; ca € 66.000).

1.3 In het addendum wordt een terugkoopverplichting voor inventaris en/of inrichting opgenomen.

Voor wat betreft inventaris en/of inrichting die aan het gebouw is gebonden, dan wel de functie van het gebouw ondersteunt (zoals het mengpaneel in de theaterzaal, licht- en geluidtechniek in de popzaal of de stoelen en filmprojectoren in de filmzalen) is afgesproken dat de gemeente een terugkoopverplichting op zich neemt als de huurovereenkomst tussen gemeente en Vebego eindigt. De gemeente neemt deze specifieke zaken over, zodat de functie van het gebouw intact blijft ongeacht een eventuele nieuwe verhuursituatie. Dit betekent dat de gemeente in de toekomst met kosten te maken kan krijgen die nu niet in de begroting zijn voorzien.

In het addendum is overeengekomen dat Vebego bij vervanging, vernieuwing van inrichting die bij de functie van de betreffende ruimte dan wel het gebouw horen voorafgaand schriftelijke toestemming aan de verhuurder vraagt. Ieder verzoek wordt geregistreerd op een aan het addendum toe te voegen dynamische lijst, waarbij ook de afschrijftermijn wordt bepaald. De aanschafkosten van zaken onder de € 2.500,00, wordt zonder overleg goedgekeurd, alle aanschafkosten daarboven wordt in gezamenlijk overleg besloten. Deze lijst wordt jaarlijks in gezamenlijk overleg vastgesteld.

Historisch overzicht

Bij de overgang van het Centrum voor de Kunsten (CK) naar de Stichting ECI in 2012 is de gemeente eigenaar geworden van de inrichting en inventaris binnen het ECI-complex voor een bedrag van € 2.200.000. Destijds is beoogd om liquiditeitsruimte voor de stichting ECI te creëren door de inrichting en inventaris aan de gemeente te verkopen met de insteek dat de stichting ECI vanaf de start zelf zou gaan reserveren voor vervanging van de inrichting en inventaris.

De raad van de gemeente Roermond d.d. 12 februari 2015 een besluit heeft genomen betreffende 'ECI Herstart', waarin randvoorwaarden inzake het beheer en exploitatie van de ECI zijn vastgesteld. Het college van B&W van de gemeente Roermond heeft d.d. 7 juli 2015 een besluit genomen

betreffende de "Rapportage Herstart ECI Cultuurfabriek Fase 1", waarin randvoorwaarden inzake het beheer en exploitatie van de ECI zijn vastgesteld

In ECI Herstart zijn taken opnieuw verdeeld:

- Gemeente is eigenaar van het gebouw en inrichting en inventaris. (ongewijzigd)
- KIEN/YASK Facility Management bv. is beheerder en exploitant van het gebouw. Gemeente verhuurt het ECI-complex en de inrichting en inventaris aan KIEN/YASK. (nieuw)
- Stichting ECI is verantwoordelijk voor het culturele programma en is onderhuurder van KIEN/YASK. (gewijzigd)

Op 8 december 2015 heeft uw college besloten tot het aangaan van een Concessieovereenkomst met Kien Facility Management B.V. inzake beheer en exploitatie van de ECI en daarvoor tevens een huurovereenkomst aan te gaan.

Financiële gevolgen

De verkoop van de inventaris leidt tot een structureel begrotingsnadeel van ca. € 42.000 door de resultante van enerzijds het wegvallen van de huurbaten (€ 132.000) en anderzijds het aframes kapitaallasten (ca € 90.000). Dit nadeel kan opgevangen worden binnen de kostenplaats 'huisvesting' ECI Cultuurfabriek. Het incidenteel verkoopresultaat zal blijken uit de verkoopprijsonderhandelingen (zie ook risicoparaagraaf). Tenslotte dienen de toekomstig geplande vervangingsinvesteringen van ECI-inventaris uit de investeringsplanning gehaald te worden (de gemeente is immers niet meer verantwoordelijk voor vervanging). Zowel het aframes van baten en lasten alsook het aframes van de investeringsplanning betreffen beiden een raadsbevoegdheid. Verder wordt verwezen naar de financiële kaders (artikel 5 lid 3, Financiële verordening 212 G). Daarom wordt voorgesteld om onderstaande begrotingswijziging voor te leggen aan de gemeenteraad middels een eerstvolgende BURAP 2023:

<i>Begrotingswijziging</i>					
<i>Toelichting op de financiële paragraaf</i>					
<i>Mutaties in de exploitatie</i>					
Omschrijving	2023	2024	2025	2026	2027
Aframing huurbaten inventaris ECI	132.000	132.000	132.000	132.000	132.000
Aframen kapitaallasten tribune	- 9.000	- 9.000	- 9.000	- 9.000	- 9.000
Aframen kapitaallasten Inv Plann.	- 82.000	- 82.000	- 81.270	- 80.703	- 80.136
Aframen budget huisvesting ECI cultuurfabriek	- 41.000	- 41.000	-41.730	-42.297	- 42.864
Begrotingssaldo	0	0	0	0	0

<i>Wijzigingen in reserves/voorzieningen en aanvraag investeringskredieten</i>					
Omschrijving	2022	2023	2024	2025	2026
Aframen Investeringsplanning ECI inventaris (28875)	-305.000				
Aframen Investeringsplanning - ECI inventaris (28656)	-90.000				

Aframen Investeringsplanning ECI inventaris (28657)	-361.000				

Communicatie en participatie

Na uw besluit gaat de clustermanager beheer vastgoed namens het college met Vebego in onderhandeling om tot een verkoopprijs te komen. Als overeenstemming is bereikt wordt het addendum door beide partijen ondertekent.

Uitvoering en evaluatie

Het addendum treedt in werking vanaf 1 januari 2023. De looptijd en evaluatie is gekoppeld aan de bestaande concessie- en huurovereenkomst.

Bijlagen

1. concept addendum