

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 12 mei 2011
Bundelnummer : 6
Kenmerk : 11int00053

Onderwerp : Raamovereenkomst huisvesting Optimaal FM in Loonbureau

Voorgestelde beslissing:

1. Instemmen met verhuur van een gedeelte van het Loonbureau aan Optimaal FM onder de voorwaarden zoals geformuleerd in de ter inzage gelegde "Raamovereenkomst inzake huisvesting Optimaal FM in het Loonbureau te Ulft".
2. Instemmen met het verlenen van een gemeentegarantie aan Optimaal FM van € 400.000 onder de voorwaarden zoals geformuleerd in de "Raamovereenkomst inzake huisvesting Optimaal FM in het Loonbureau te Ulft".
3. Instemmen met het beschikbaar stellen van € 194.000,- t.b.v. aansluitingen gas, water, elektra en regelinstallaties t.b.v. verwarming-, ventilatie- en luchtbehandelinginstallaties.

Aanleiding

Al lang koestert de gemeente de wens om Optimaal FM te huisvesten op het DRU industriepark. Hierover hebben wij met Optimaal FM overleg gevoerd. Dit overleg heeft geleid tot het opstellen van de raamovereenkomst. Onderdelen van deze raamovereenkomst zijn zendtijdvergoeding, het aangaan van een gemeentegarantie en het realiseren van de nodige installaties.

Omdat sprake is van activiteiten die van buitengewoon belang zijn, is Optimaal FM aan te merken als rechthebbende m.b.t. het verstrekken van een gemeentegarantie. Tevens is een krediet nodig om basisvoorzieningen te realiseren. De kapitaalslasten van dit krediet worden gedekt uit de huuropbrengsten. Om deze redenen leggen wij dit voorstel ter besluitvorming aan u voor.

Meetbaar effect

- Optimaal FM wordt in het loonbureau gevestigd.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

- 1.1 *Met dit voorstel wordt invulling gegeven aan de lang gekoesterde wens om Optimaal FM te huisvesten op het DRU-industriepark.*
Huisvesting van Optimaal FM in het Loonbureau is een passende herbestemming van het Loonbureau en past in de context van de gehele herbestemming van het DRU-terrein.
- 1.2 *De in de raamovereenkomst voorgestelde afspraken m.b.t. de door Optimaal FM te ontvangen vergoedingen zijn redelijk en billijk in relatie tot herbestemming Loonbureau.*
Het betreft vergoedingen op het vlak van zendtijd, beperken dubbele huisvestingslasten en een vergoeding voor juridische bijstand. Zie verder onder kosten, baten dekking.
- 1.3 *De in de raamovereenkomst voorgestelde afspraken over de verplichte mediawetbijdrage zijn redelijk en billijk in relatie tot de mediawet.*
Met toekenning van de zendmachtiging maakt Optimaal FM aanspraak op deze gelden. De gemeente sluit de wettelijk verplichte mediawetbijdrage door naar de aangewezen media-instelling middels een meerjarenafspraak voor de duur van de zendmachtiging.
- 1.4 *De raamovereenkomst regelt de verdere uitwerking van de huurovereenkomst en de coproductieovereenkomst voor de invulling van de zendtijd.*
Er wordt een ambtelijk advies voorbereid voor een meer structurele invulling van eigen zendtijd voor de Gemeente Oude IJsselstreek met heldere inkoop- en prestatieafspraken evenals een evaluatiemoment voor inzet van middelen, uitvoering en resultaat. Het advies over invulling van de zendtijd voor de Gemeente Oude IJsselstreek zal na ondertekening van de raamovereenkomst separaat aan u worden voorgelegd ter besluitvorming.
- 1.5 *De raamovereenkomst voldoet aan de daaraan te stellen eisen.*
De voorgestelde afspraken juridisch getoetst.

2.1 *Optimaal FM kan deze investering slechts lenen als de gemeente garant staat voor de financiering van de investering.*

Optimaal FM is bereid om als huurder € 400.000 te besteden aan de interne verbouwing van het Loonbureau. De benodigde financiering kan alleen worden verkregen met een gemeentegarantie. De aanvraag voor de gemeentegarantie zal t.z.t. getoetst worden aan de geldende uitvoeringsregels borgstelling.

2.2 *De risico's met betrekking tot deze borgstelling zijn acceptabel.*

Optimaal FM bestaat al vele jaren als dé lokale omroep van onze gemeente. Jaarlijks beoordeelt het Commissariaat van de Media de financiële gegevens van Optimaal FM.

3.1 *De kapitaallasten van deze investering worden gedekt uit de opstalexploitantiebegroting van het loonbureau.*

Voor aanvullende informatie zie de paragraaf kosten, baten, dekking.

Kanttekeningen

a. *De Raamovereenkomst is opgesteld in de veronderstelling dat de raad akkoord gaat met aankoop van het Loonbureau.*

Separaat treft u het voorstel aan m.b.t. het afsprakenkader DRU-industriepark waarin wordt voorgesteld het loonbureau aan te kopen. Indien de raad niet akkoord gaat met aankoop van het Loonbureau zal de gemeente het Loonbureau huren van BOEi en daarna onderverhuren. Omdat BOEi andere rendementseisen hanteert dan de gemeente rekent BOEi met een hogere huurprijs. Dit verschil van circa € 15.000 per jaar komt dan voor rekening van de gemeente.

b. *Optimaal FM is conform de bepalingen in de uitvoeringsregels borgstelling welzijn, cultuur en sport primair geen rechthebbende.*

In de uitvoeringsregels borgstelling welzijn, cultuur en sport is opgenomen dat borgstelling kan worden verstrekt aan vrijwilligersorganisaties die gesubsidieerd worden op basis van de uitvoeringsregels welzijn, cultuur en sport 2008 (artikel 4 lid 1). Optimaal FM kan niet aangemerkt worden als vrijwilligersorganisatie. In artikel 4 lid 2 van de uitvoeringsregels borgstelling welzijn, cultuur en sport is echter opgenomen dat uw college bij het afgeven van borgstelling af kan wijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 als er sprake is van activiteiten die van buitengewoon belang zijn voor de gemeente. Gesteld kan worden dat het van buitengewoon belang is dat Optimaal FM haar activiteiten op de afgesproken wijze kan ontplooiën. Daarvoor is een geldlening vereist.

Kosten, baten, dekking

De opstalexploitantiebegroting van het Loonbureau is kostendekkend. Dit is inclusief de kapitaalslasten van € 194.000 t.b.v. aansluitingen gas, water, elektra en regelinstallaties t.b.v. verwarming-, ventilatie- en luchtbehandelinginstallaties. De aanloopfase is niet kostendekkend.

Voor het deel van het Loonbureau dat niet wordt gehuurd door Optimaal FM wordt een huuropbrengst van circa € 15.000 per jaar begroot. Op dit moment is voor dit deel van het Loonbureau nog geen huurder gevonden.

In de raamovereenkomst is afgesproken dat Optimaal FM een jaarlijkse mediawetbijdrage ontvangt van € 22.000. Dit bedrag is ook opgenomen in de gemeentebegroting. Voor 2011 is overeengekomen dat deze bijdrage, gezien de start van de huurperiode, 1 juli 2011, € 11.000 bedraagt.

Tevens is in de raamovereenkomst opgenomen dat Optimaal FM maximaal € 15.000 ontvangt voor het beschikbaar stellen van zendtijd. Ook dit bedrag is opgenomen in de gemeentebegroting. Voor 2011 stellen wij voor dit bedrag, gezien het feit dat concretisering van deze afspraken medio 2011 zal plaatsvinden, te maximeren op € 11.000.

Optimaal FM heeft waarschijnlijk bij ingang huurperiode 1 juli 2011 nog te maken met dubbele huisvestingslasten in verband met het huidige bedrijfspand in Wehl. Afgesproken is dat Optimaal FM maximaal 18 maanden een korting van € 1.000 per maand ontvangt op de te betalen huur zolang het pand in Wehl niet is verkocht dan wel verhuurd. Verder is in de raamovereenkomst ook afgesproken dat de gemeente € 2.500 zijnde een deel van de door Optimaal FM gemaakte kosten voor juridische bijstand, vergoedt.

De frictiekosten voor 2011 van maximaal € 6.000 voor bijdrage dubbele huisvestingslasten, € 2.500 voor bijdrage juridische bijstand en maximaal € 7.500 voor leegstand voor het nog niet verhuurde deel van het Loonbureau kunnen worden gedekt uit de financiële meevallers zijnde € 11.000 lagere mediawetbijdrage 2011 en € 4.000 lagere zendtijdvergoeding 2011.

De frictiekosten voor 2012 bedragen maximaal € 15.000 voor het nog niet verhuurde deel van het Loonbureau en € 12.000 voor bijdrage dubbele huisvestingslasten. Bij het opstellen van de begroting 2012 zullen wij rekening houden met deze frictiekosten.

Burgemeester en wethouders

G.H. Tamminga
secretaris

J.P.M. Alberse
burgemeester