

Aan:	Raad
Van:	College
Datum:	13 november 2018
Kenmerk:	18ini02662
Onderwerp:	financiën DRU Industriepark

Inleiding

Dit memo beschrijft de financiële gevolgen van de uitwerking van de door de raad vastgestelde Visie DRU op 9 november 2017 (17ini02827), de daarin vastgestelde financiële kaders en de stap vanuit de visie naar de nieuwe stichting DRU Industriepark.

Met de nieuwe stichting wordt niet alleen een belangrijke inhoudelijke stap vooruit gezet, maar wordt ook de financiële relatie die de gemeente nu heeft met verschillende partijen op het park sterk vereenvoudigd. Dat is nodig. De afgelopen ca. 10 jaar is een veelheid aan afspraken gemaakt met betrekking tot subsidies, vergoedingen, huren en huurcompensaties. In deze veelheid aan afspraken is het moeilijk om het overzicht te bewaren en is mede daardoor ook het controleren en waar nodig bijstellen van afspraken complex. Met het 'opruimen' en vereenvoudigen van afspraken heeft de gemeente een veel beter zicht op de kosten en baten en kan, waar dat nodig zou zijn, beter bijgestuurd worden.

Dit memo gaat achtereenvolgens in op (1) de historie en wat dat financieel op hoofdlijnen betekende, op (2) de uitgangspunten om te komen tot een sterk vereenvoudigde financiële huishouding en vervolgens (3) hoe die er dan financieel op hoofdlijnen uit ziet.

1. Historie

Het DRU Industriepark zoals we dat nu kennen, heeft een bijzondere ontstaansgeschiedenis. Het is niet in één keer ontstaan, maar in een dynamisch proces. De fysieke ruimte werd stap voor stap klaargemaakt voor een nieuwe functie en die functies werden stap voor stap ingevuld met verschillende partijen. Bij iedere stap zijn nieuwe afspraken gemaakt, met de partijen die op dat moment betrokken waren. Soms aansluitend op elkaar, soms overlappend over elkaar.

Inkomsten

De gemeente ontvangt als verhuurder van de gebouwen diverse huurinkomsten. Deze zijn ondergebracht in meerdere huurcontracten voor de verschillende gebouwen met diverse huurders. Deze contracten kennen allemaal een verschillende looptijd. In de doorontwikkeling is ervoor gekozen om één huurcontract te sluiten tussen gemeente en de nieuwe stichting. Dit huurcontract geldt voor alle gebouwen tezamen. Daarbij verhuurt de stichting de Afbramerij door aan Stichting CIVON en het Loonbureau voor een deel aan Regio8.

Onderstaande tabel laat zien voor welke bedragen de gebouwen jaarlijks verhuurd zijn.

	huurafspraken	
gebouw		
Portiersgebouw	€	338.558
Afbramerij	€	118.000
SSP-Hal	€	60.000
Loonbureau	€	16.885
totaal	€	533.443 *

De gemeente heeft de laatste vier jaar geen huur voor de SSP-hal ontvangen. En heeft de laatste jaren derhalve werkelijk voor € **473.443 aan inkomsten uit verhuur** van de vier gebouwen geïnd.

Uitgaven

De gemeentelijke uitgaven voor het DRU Industriepark zijn de afgelopen jaren uit verschillende budgetten betaald. En ook zo opgenomen in de begroting en verantwoordingscyclus. Vaak als onderdeel van grotere budgetten waren ze niet of nauwelijks separaat in beeld. In onderstaande tabel zijn ze voor 2018 gegroepeerd in beeld gebracht. In de volgende paragrafen worden ze nader onderbouwd.

	Bedrag 2018	
Vaste lasten onroerende goederen	€	757.100
Huurcompensaties	€	601.984
Programmacommissie	€	25.000
Subsidies DRU Cultuurfabriek	€	484.000
Totaal kosten	€	1.868.084
Gerealiseerde huurinkomsten	€	-/- 473.433
Totaal kosten	€	1.394.651

Feitelijk kostte 'de DRU' de gemeente dus jaarlijks circa € 1,4 mln.

Vaste lasten onroerende goederen

Onderstaande tabel laat zien welke uitgaven de gemeente als eigenaar van de gebouwen jaarlijks heeft.

	Bedragen
Afschrijving	€ 238.000
Rente	€ 125.000
Groot onderhoud**	€ 215.200
OZB/verzekering	€ 20.900
Overig beheer	€ 158.000
totaal	€ 757.100 *

* dit bedrag komt overeen met hetgeen vorig jaar in de DRU Visie is opgenomen, is geen vast jaarlijks bedrag want is onder meer afhankelijk van rentestanden en de hoogte OZB

** gebaseerd op geactualiseerde meerjaren onderhouds planningen (MJOP's)

Huurcompensaties

Onderstaande tabel laat zien welke uitgaven de gemeente heeft in de vorm van huurcompensatie.

	bedrag
compensatie aan DRU CF voor verenigingen	€ 348.000
compensatie aan vml. Smeltkroesgangers *	€ 118.334
compensatie voor gemeentelijk gebruik **	€ 135.650
totaal	€ 601.984

* deze compensatieregeling komt na 10 jaar per 1 juli 2019 te vervallen en gaat samen met de overige compensaties op in de Exploitatiebijdrage (zie onder 2. Uitgangspunten)

** dit bedrag bestaat uit een oorspronkelijke huurcompensatie van € 58.000 groot en een aanvulling als huur 'verlengd gemeentehuis'. Feitelijk is dit een lumpsum bedrag waarvoor de gemeente als klant van DRU Cultuurfabriek gebruik maakt van de voorzieningen in het Portiersgebouw. Zie hiervoor ook het DRU Rapport van 2015.

Programmacommissie

Naar aanleiding van het raadsbesluit op 9 november 2017 is met ingang van 2018 jaarlijks een bedrag van € 25.000 in de begroting opgenomen voor de programmacommissie. Dit bedrag was bedoeld om 'de samenwerking tussen ICER en DRU CF te bevorderen'.

Subsidies DRU Cultuurfabriek

Op basis van de Budget- en prestatieovereenkomst (2012 – 2014) keert de gemeente jaarlijks een subsidiebedrag uit aan de DRU CF. Onderstaande tabel laat zien welke bedragen dat de afgelopen jaren zijn geweest.

	bedrag	
2015	€ 705.000	
2016	€ 634.000	minus 10% obv bezuinigingsopgaaf gemeentebreed
2017	€ 634.000	
2018	€ 484.000	minus € 150.000 bezuinigingsopgaaf DRU Visie

De budget- en prestatieovereenkomst is de afgelopen jaren stilzwijgend verlengd en wordt opgenomen in de nieuwe afspraken met de nieuwe stichting, zoals vastgelegd in de notitie "Samen voor een ijzersterk DRU Industriepark (5 oktober 2018) c.q. het 'model voor dialoog' en de jaarlijkse prestatieafspraken.

Jaarlijkse subsidies derden

De gemeente verleent organisaties jaarlijks specifieke subsidies op basis van bestaande subsidieregelingen. Dat gebeurt ook aan de organisaties die gevestigd zijn in de DRU Cultuurfabriek. Onderstaande tabel laat zien om welke subsidiebedragen het in 2018 gaat. Deze bedragen kunnen jaarlijks verschillen op basis van de subsidieregeling.

	Bedrag 2018
Muziekschool	€ 218.104
OVGG	€ 2.351
STSKC	€ 7.173
Galerie bij de Boeken	€ 5.490
Bibliotheek	€ 864.306
totaal	€ 1.097.423

Aan de subsidieverlening is door de gemeente níet de voorwaarde verbonden dat deze partijen op het DRU Industripark gevestigd moeten zijn. Bij het verlaten van het DRU Industripark kan de subsidie voor die partij meeverhuizen. Daarom worden ze niet betrokken bij de doorontwikkeling van het DRU Industripark met uitzondering van de subsidie aan Galerie bij de Boeken, die als onderdeel van de nieuwe stichting de subsidie via de nieuwe stichting ontvangt voor voortzetting van de activiteiten van deze stichting.

2. Uitgangspunten

Uitgangspunt voor de financiële relatie tussen de nieuwe stichting en de gemeente is dat de gemeentelijke uitgaven voor 2019 per saldo gelijk blijven aan de uitgaven voor 2018. Er zal niet meer gemeente geld naar het DRU Industriepark gaan en er zullen ook geen aanvullende (bovenop de bezuiniging van € 150.000,- waartoe al in november 2017 door de raad is besloten) bezuinigingsmaatregelen genomen worden.

De nieuwe stichting zal met één begroting gaan werken. In deze begroting worden aan de inkomsten en uitgaven kant de verschillende stromen (subsidie, huur etc.) die er nu zijn tussen gemeente en partijen op het DRU Industriepark gebundeld.

De door de gemeente gevraagde huur werkt als een 'communicerend vat' met de door de gemeente verstrekte subsidie. Met andere woorden: zou de gemeente de huur verhogen zal ze aan de andere kant de subsidie moeten verhogen om de nieuwe stichting levensvatbaar te houden.

De nieuwe stichting werkt met voor de gemeente transparante begrotingen en jaarverslagen. Dat geldt ook voor de horeca BV die eigendom is van de stichting en waarvan de winsten ten goede komen aan de (maatschappelijke) activiteiten van de stichting. De nieuwe stichting krijgt de ruimte om een weerstandsvermogen op te bouwen ter grootte van 20% van de jaaromzet (20% = ca. € 320.000). Dit weerstandsvermogen heeft de stichting nodig om incidentele tegenvallers op te vangen zonder meteen naar de gemeente te hoeven kijken voor steun. Als de stichting in de toekomst het afgesproken niveau van weerstandsvermogen heeft bereikt zullen op (lange) termijn gemeentelijke bijdragen kunnen worden verlaagd.

Verder wordt invulling gegeven aan de door de raad in 2017 vastgestelde financiële kaders. De compensatie voor lagere huurtarieven voor maatschappelijke/culturele organisaties wordt voortgezet. (Dit is breder dan alleen de zogenaamde vml. Smeltkroesgangers). Het huisvesten van dergelijke organisaties wordt - naast het uitvoeren van activiteiten op de programmalijnen - onderdeel van de opdracht aan de nieuwe stichting.

Er wordt vanaf 2019 één exploitatiebijdrage verleend, bestaande uit de voormalige huurcompensaties, subsidie aan DRU CF, budget programmacommissie en subsidie Galerie bij de Boeken

3. Nieuwe financiële structuur

De gemeente heeft in 2018 voor € 473.443 aan inkomsten uit verhuur van de vier gebouwen geïnd. Dit bedrag wordt afgerond op € 475.000 en aangehouden voor de nieuwe stichting als huursom voor de vier gebouwen. Daarmee worden de ingecalculeerde en begrote huuropbrengst van de SSP-Hal losgelaten en er wordt aangesloten bij de werkelijk ontvangen totale huursom. Deze lagere opbrengst van de verhuur van de gebouwen zal aan de hand van de eerste Berap 2019 in de begroting aangepast worden.

Zoals eerder aangegeven is de huur voor de nieuwe stichting een van de belangrijkste kostenposten die voor een belangrijk deel gedekt zal moeten worden uit subsidie. Huur verhogen betekent ook meer subsidie (communicerende vaten). In 2018 is een taxatie gemaakt van de “commerciële” huurprijzen die de gebouwen op het DRU Industriepark zouden moeten kunnen opbrengen. In totaal zou dit bedrag € 627.500 aan totale huuropbrengsten kunnen zijn. Exclusief de huurinkomsten voor de SSP-hal is dit € 552.500. De nu door de gemeente daadwerkelijk te ontvangen huur wijkt € 75.000,- af van de getaxeerde commerciële huur. Gezien het gebruik (commercieel, cultureel, en maatschappelijk) is dit een verdedigbaar verschil.

Vaste lasten onroerende goederen *	€	757.100
Exploitatiebijdrage aan DRU IP voor prestatieafspraken**	€	1.116.474
Minus: inkomsten uit verhuur	€	-/- 475.000
saldo jaarlijkse bijdrage dóór gemeente	€	-1.398.574

* jaarlijks mogelijk fluctuerend, gemeentelijke kosten

** bestaande uit de voormalige huurcompensaties, subsidie aan DRU CF, budget programmacommissie en subsidie Galerie bij de Boeken

Er wordt vanaf 2019 daarmee geen onderscheid meer gemaakt naar huurcompensaties en subsidies rechtstreeks aan de partijen op het DRU Industriepark.

Het saldo van de jaarlijkse bijdrage van de gemeente Oude IJsselstreek aan 'de DRU' is (en blijft) € 1,4 mln, waarvan als exploitatiebijdrage € 1,1 mln beschikbaar wordt gesteld.

Daartegenover staat aan DRU-zijde een levering van maatschappelijk diensten op de programmalijnen, waarover jaarlijks op basis van dialoog afspraken worden gemaakt en jaarlijks verantwoording over wordt afgelegd. Over de daarbij horende volledige financiële transparantie van de nieuwe stichting en alle onder haar (zelfstandig) opererende rechtspersonen hebben de betrokkenen inmiddels overeenstemming bereikt.