

Raadsvoorstel

Onderwerp	Horeca Buitenbeest
Zaaknummer	-2017-000667
Documentnummer	DOC-2017-004965
Versie	
Auteur	C. Aouni c.aouni@zoetermeer.nl 0655449952
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Kuiper, T.C.
Medeverantwoordelijke(n)	Paalvast, R.C.

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting	Op 26 november 2012 heeft de raad het voorstel voor de doorontwikkeling van de voorzieningen aan de Voorweg aangenomen, met daarin een belangrijk besluit om een laagdrempelige, commerciële horecavoorziening met terras te realiseren op Speelboerderij Het Buitenbeest. Ondanks een aantal pogingen is het in het verleden niet gelukt een geschikte partij te vinden. Onlangs heeft zich een commerciële horeca ondernemer aangemeld met het voornemen om op een maatschappelijke wijze de horecaruimte te exploiteren. De horeca ondernemer wil dit realiseren door personeel in te zetten met een afstand tot de arbeidsmarkt, een concept waar hij jarenlang ervaring mee heeft. Daarnaast zal in de horeca gebruik worden gemaakt van biologische producten, Dit voorstel betreft de realisatie van een horecagelegenheid, inclusief duurzaamheidsmaatregelen, in de wagenshuur van Speelboerderij Het Buitenbeest. Hiermee is een investering gemoeid van € 258.000, -. Dekking voor de investering is mogelijk door het afsluiten van een langdurig huurcontract met de horeca ondernemer.
Bijlagen + locatie	Raadsmemo Buitenbeest d.d. 5 december 2016 Schetsontwerp wagenshuur Begrotingswijziging

Raadsbesluit nr. DOC-2017-004965

Horeca Buitenbeest

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit

1. Een krediet groot € 235.000,- beschikbaar te stellen voor het realiseren van een laagdrempelige, commerciële horecagelegenheid in de Wagenshuur van Speelboerderij Het Buitenbeest.
2. De uit onderdeel 1 voortvloeiende kapitaallasten o.b.v. 50 jarige annuïteit en overige exploitatielasten te dekken door het afsluiten van een langdurig huurcontract.
3. Een krediet groot € 23.000,- beschikbaar te stellen voor het verduurzamen van de Wagenshuur van Speelboerderij Het Buitenbeest.
4. De uit onderdeel 3 voortvloeiende kapitaallasten o.b.v. 25 jarige annuïteit te dekken door het voordeel op de energiekosten te verhalen op de gebruiker.
5. De lasten en baten van programma 4 Vrije Tijd met ingang van 2018 te verhogen met een bedrag van € 17.510.
6. De begrotingswijziging vast te stellen.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 18 december 2017

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

In juli 2014 is de vernieuwde Speelboerderij Het Buitenbeest geopend. Sinds de opening is de Speelboerderij een daverend succes met in 2016 circa 170.000 bezoekers op het hele boerderijcomplex. Vanaf de planvorming is voor de nieuwe Speelboerderij beoogd een laagdrempelige, biologische horecavoorziening te realiseren in de voormalige wagenschuur.

In het verleden is met een aantal partijen vergeefs gesproken om de wagenschuur als horecaruimte te exploiteren. Dit waren partijen van uiteenlopende aard, zowel commercieel als niet-commercieel, met veel of weinig ervaring. Het is niet gelukt om met een van deze partijen tot overeenstemming te komen, soms omdat het gepresenteerde horeca-concept niet paste in de omgeving, soms omdat de ondernemer de exploitatie niet rond kreeg.

Uiteindelijk is er met succes een commerciële horeca ondernemer gevonden die het voornemen heeft om op een maatschappelijke manier de horecaruimte te exploiteren. De horeca-exploitant wil dit realiseren door personeel in te zetten met een afstand tot de arbeidsmarkt, die met 1 op 1 begeleiding het vak leren. Een concept waar hij op dit moment ook mee werkt in een restaurant in Oosterheem. Ook zal de ondernemer zoveel mogelijk gebruikmaken van biologische en gezonde producten, waar mogelijk van de Speelboerderij, de Wijk tuin en de kas.

Op dit moment wordt de wagenschuur gebruikt als kantoor, toiletgroep en opslagruimte. Ook is er een winkelruimte voor tweedehandsspullen. Bij de realisatie van de Speelboerderij is rekening gehouden met het verplaatsen van de functies naar het hoofdgebouw van de Speelboerderij, de kiosk op het terrein en het speeldeel van de Speelboerderij.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

De gemeente heeft samen met de horeca-exploitant een globaal plan voor horeca in de wagenschuur uitgewerkt (zie bijlage). Het plan behelst een eenvoudige keuken (horeca categorie 1), tafels voor de gasten, een toiletgroep (inclusief MIVA) en een berging. Aan de buitenzijde van de wagenschuur wordt aan beide kanten een terras gerealiseerd met een beperkt aantal tafels. De horeca-ondernemer heeft de intentie op een maatschappelijke manier en met biologische en gezonde producten, de ruimte te exploiteren.

Voor de uitwerking van het plan moeten investeringen worden gedaan om de wagenschuur geschikt te maken voor een horecagelegenheid en het gebouw te verduurzamen. Voorgesteld wordt hiervoor een krediet beschikbaar te stellen. De investering wordt terugverdiend met de verhuurinkomsten van de wagenschuur.

De intentie is de gerenoveerde wagenschuur in het tweede kwartaal van 2018 in gebruik te nemen.

Financiën

Voor het realiseren van een horecavoorziening in de Wagenschuur en het verduurzamen van het gebouw, wordt gevraagd een krediet beschikbaar te stellen. De investering wordt vervolgens gedekt door het afsluiten van een langdurig huurcontract met de horeca-ondernemer.

De investering en de huurprijs zijn als volgt berekend:

- ❖ De investering van € 235.000,-, omvat functionele- en bouwtechnische aanpassingen aan het gebouw, sloopwerkzaamheden en de aanpassing van het buitenterrein.

- ❖ De kapitaallasten ad € 10.939 voor de bouwkundige investering, zijn berekend aan de hand van de investering en een afschrijvingstermijn van 50 jaar conform de Vastgoednota.
- ❖ Voor de totstandkoming van de huurprijs wordt de marktconforme waarde genomen. Dit is gebaseerd op een onafhankelijk taxatierapport gericht op een mogelijke horecavoorziening in de Wagenschuur.
- ❖ Naast de investering in het gebouw wordt ook een duurzaamheidsinvestering meegenomen van € 23.000,-. Voor dit bedrag is uitgegaan van een kengetal voor duurzaamheidsinvesteringen van € 175,- per m2 BVO. De kapitaallasten van de duurzaamheidsinvestering ad € 1.472 zijn gebaseerd op een afschrijvingstermijn van 25 jaar. Het voordeel op energiekosten wordt verhaald op de gebruiker.
- ❖ De overige exploitatiekosten ad € 5.099 bestaan uit onderhoudskosten en de vaste eigenaarslasten, waardoor de totale lasten uitkomen op een bedrag van € 17.510 die gedekt worden uit de inkomsten.

Risico's

Het risico bestaat dat de huurinkomsten niet tijdens de gehele looptijd van 50 jaar gerealiseerd kunnen worden. Om dit risico te reduceren zijn de volgende maatregelen getroffen:

- ❖ Er is voor een lange contractperiode gekozen met een termijn van 10 jaar;
- ❖ Er is een intentieovereenkomst afgesloten met een ondernemer die al veel ervaring heeft met het exploiteren van horecagelegenheden;
- ❖ Er wordt een bankgarantie voor 3 maanden afgegeven door de bank bij het aangaan van de huurovereenkomst;
- ❖ Er wordt een BIBOB onderzoek gedaan bij het aangaan van de huurovereenkomst;
- ❖ Bij het beëindigen van de huurovereenkomst, wordt een nieuwe huurder gezocht voor het exploiteren van de ruimte.

Samenspraak en Communicatie

Bij de vernieuwing van de Speelboerderij is al een inspraaktraject is geweest, waarbij ook de horecagelegenheid is meegenomen.

Er zal een informatieavond georganiseerd worden, om de buurtbewoners en betrokkenen te informeren.

Duurzaamheid

De gemeentelijke ambitie op het gebied van duurzaamheid is om in 2040 energieneutraal te worden. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen is het van belang om bij nieuwbouw en renovatie duurzame investeringen te doen. In dit geval is er het voornemen de wagenschuur te renoveren en zo veel mogelijk energiebesparing te creëren door het gebouw grondig te isoleren en zonnepanelen te plaatsen.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

De gerenoveerde wagenschuur zal voldoen aan de eisen van het Keurmerk Toegankelijkheid. In de Wagenschuur wordt een MIVA-toilet gerealiseerd.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Begrotingswijziging

De bij dit voorstel behorende begrotingswijziging is bijgevoegd.