

**Beslisnota voor het college**

Datum 20 oktober 2015

Openbaar

Openbaar

Onderwerp Verzelfstandiging horeca Odeon
Versienummer 1

Portefeuillehouder R E. de Heer
Informant Marjan Willems
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / OWA
Telefoon (038) 498 2969
Email M.Willems@zwolle.nl

Benodigde middelen n.v.t.
Dekking t.l.v.: n.v.t.

Parafering datumparaaf
Eenheidsmanager
M. Veeger
Portefeuillehouder
R E. de Heer

Raad
☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinienota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
☐ n.v.t.

Bijlagen**Ontwerp besluit**

Het college besluit:

- 1 Akkoord te gaan met de verzelfstandiging van de horeca bij Theater Odeon;
- 2 Kennis te nemen van de aanpassing van de huurovereenkomst tussen gemeente en Zwolse Theaters en de te sluiten onderhuurovereenkomst tussen Zwolse Theaters en de nieuwe horecaentiteit.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 20 oktober 2015

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Stichting Zwolse theaters heeft, evenals andere maatschappelijke organisaties, te kampen met een veranderende omgeving. Naast veranderende geldstromen (publiek besteedt middelen anders, verandering in sponsoring, afnemende subsidies, cultureel ondernemerschap), is er sprake van verandering in publiek en verandering in de sector (oa. Inkoop).

Om de culturele doelen te kunnen blijven realiseren, worden plannen ontwikkeld en activiteiten ontplooid om zelfstandig meer inkomsten te genereren; dit vraagt gemeente Zwolle ook van de culturele instellingen (meer cultureel ondernemerschap). In het geval van Odeon worden momenteel plannen geïmplementeerd om te komen tot theaterbeleving gedurende de gehele dag en avond. Hierbij zijn er gedurende de hele dag voorstellingen, waaronder van filmtheater Het Fraterhuis, lezingen, optredens, debatten en zijn er samenwerkingen met diverse organisaties, zoals ArtEZ. Horeca vormt een wezenlijk onderdeel van het concept vanuit gastvrijheid, welke wordt geëxploiteerd onder de naam Café Foyé.

Koninklijke Horeca Nederland (KHN) heeft diverse klachten ingediend over maatschappelijke organisaties, waar men naar de mening van KHN, horeca activiteiten uitoefent die buiten de kaders van de paracommerciële verordening en het bestemmingsplan vallen. Een van die klachten betreft de horeca in Café Foyé in Odeon. KHN signaleert dat Odeon hiermee commerciële horeca activiteiten verricht die niet rechtstreeks zijn te herleiden naar gasten die een kaartje kopen voor het theater of op een andere manier het theater beleven. KHN stelt dat Odeon zich ofwel moet beperken tot horeca activiteiten die zijn toegestaan voor ondergeschikte horeca bij maatschappelijke organisaties (bestemmingsplan en de verordening paracommercie gemeente Zwolle) ofwel de horeca verzelfstandigt, waardoor sprake is van een vergelijkbaar speelveld.

In deze discussie kiest Zwolse Theaters ervoor om de horeca te verzelfstandigen. Met dit collegevoorstel wordt daarvoor toestemming gevraagd aan het College.

Beoogd effect

Verzelfstandiging van de horeca bij Odeon op een wijze dat voor Odeon vrijheid ontstaat voor het bedrijven van horeca activiteiten en andere belanghebbende partijen tegemoet worden gekomen in hun huidige bezwaren tegen de horeca exploitatie.

Argumenten

1. Akkoord te gaan met de verzelfstandiging van de horeca bij Theater Odeon.

Als er sec naar de Algemene Subsidie Verordening wordt gekeken, is er geen toestemming van het College vereist om de (ondergeschikte) horeca te verzelfstandigen. Aangezien het theater een belangrijke maatschappelijke en culturele waarde vertegenwoordigt, en er meerdere belangen meespelen, is het van belang dat de gemeente Zwolle zich uitspreekt over een verzelfstandiging.

Datum 20 oktober 2015

1.1 Vanuit cultuurbeleid is de ontwikkeling van een totaalconcept voor cultuur in Odeon wenselijk.

Vanuit het beleidsterrein Cultuur worden de voordelen van een mixfunctie gezien. Landelijk gezien is horeca inmiddels een volledig geïntegreerde poot voor dergelijke culturele voorzieningen: de gehele dag door activiteiten waar horeca een onderdeel van uit maakt. Dit geldt ook voor Odeon: gedurende de hele dag van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat zijn er activiteiten van de verschillende culturele partners in Odeon. Gastvrijheid, horeca en een lage drempel vormen onmisbare onderdelen van het beoogde concept. Vanuit dat perspectief sluit de exploitatie van Café Foyé aan bij de trend om ondergeschikte horeca bij een culturele instelling zelfstandig te exploiteren. Het sluit aan bij de principes van cultureel ondernemerschap, innovatie en minder afhankelijk worden van subsidies. In een afzonderlijke entiteit is ook de transparantie beter gewaarborgd omdat duidelijk wordt welke omzet, kosten en resultaten bij respectievelijk theater en horeca horen. Voorwaarde vanuit de gemeente als subsidieverstrekker is wel dat de verzelfstandiging van de horeca budgetneutraal plaatsvindt en niet leidt tot een hogere subsidie aanvraag richting de gemeente Zwolle.

1.2 De horecavisie biedt mogelijkheden voor verzelfstandiging van de horeca en ruimtelijk zijn er geen bezwaren.

De horecavisie gaat uit van horeca concentratiegebieden. Theater Odeon ligt in de Cultuurzone. In de visie wordt geconcludeerd dat deze cultuurzone op zich voldoende horeca heeft, maar biedt wel mogelijkheden voor mixfuncties om zo een aantrekkelijk gebied cq. aantrekkelijke route naar de binnenstad te vormen. Vanuit de horecavisie zijn mixfuncties mogelijk. In het afstemmingsoverleg is de verzelfstandiging van de horeca bij Odeon ruimtelijk beoordeeld, waarbij er geen bezwaren zijn onderkend. Wel moet er nog een procedure worden doorlopen met betrekking tot het bestemmingsplan; zelfstandige horeca is nu niet als zodanig nu opgenomen (zie verder bij 'vervolg').

1.3 De verzelfstandiging van de ondergeschikte horeca bij Odeon voldoet aan de wensen van KHN voor een vergelijkbaar speelveld en transparantie.

KHN verzoekt om een vergelijkbaar speelveld voor alle horeca exploitaties, wanneer men verder wil gaan dan de regels voor ondergeschikte horeca bij maatschappelijke instellingen. Dat betekent concreet, dat de verzelfstandigde horeca entiteit bij Odeon geen subsidie mag ontvangen, de horeca cao volgt, vennootschapsbelasting moet betalen etc.

Odeon wil de volgende uitgangspunten hanteren voor de verzelfstandigde ondergeschikte horeca:

- de horeca wordt ondergebracht in een Stichting
- de Raad van Toezicht van Zwolse Theaters vormt ook het bestuur van de horecastichting.
- er wordt een marktconforme huur gevraagd van de horecastichting, .
- de stichting betaalt vennootschapsbelasting.
- de stichting volgt alle van toepassing zijnde wetgeving o.a. wat betreft hygiëne (HACCP)
- wordt alleen gewerkt met betaalde medewerkers en wel conform de CAO horeca (en niet met vrijwilligers)
- de jaarstukken worden bij de Kamer van Koophandel gedeponneerd en zijn openbaar, waardoor er openheid ontstaat over de financiën (belangrijk punt van de KHN is immers zekerheid te hebben dat er geen subsidie naar de horeca stroomt, die zorgt voor een oneerlijk speelveld).

Hiermee wordt voldaan aan de wensen van KHN. KHN heeft dit ook bevestigd.

Datum 20 oktober 2015

Kennis te nemen van de aanpassing van de huurovereenkomst tussen gemeente en Zwolse Theaters en de te sluiten onderhuurovereenkomst tussen Zwolse Theaters en de nieuwe horeca-entiteit.

2.1 Gemeente Zwolle zal de nieuwe onderhuur overeenkomst met de horeca-entiteit toetsen ter goedkeuring.

De gemeente verhuurt het theatercomplex aan Blijmarkt 25 (Odeon) aan Zwolse Theaters. Deze (ver)huur is juridisch verankerd in een (hoofd)huurovereenkomst. In deze huurovereenkomst is vastgelegd dat Zwolse Theaters toestemming moet vragen voor een bestemmingsverandering aan de eigenaar van het pand. Ook voor eventuele onderhuur moet door de gemeente toestemming worden verleend. Privaatrechtelijk zijn er geen argumenten om toestemming voor de bestemmingsverandering en onderhuur te onthouden. Belangrijke voorwaarde aan goedkeuring richting Zwolse Theaters is wel dat de afspraken in de (hoofd)huurovereenkomst tussen gemeente en Zwolse Theaters prevaleren boven de onderhuurovereenkomst tussen Zwolse Theaters en de horecaentiteit. Om dit te borgen biedt Zwolse Theaters de uiteindelijke onderhuurovereenkomst ter toetsing en goedkeuring aan bij de gemeente (afdeling Vastgoed).

Risico's

Het risico blijft dat Zwolse Theaters en KHN ook in de toekomst verschillend kijken naar de horeca activiteiten/ commerciële activiteiten bij Zwolse Theaters. Met dit voorstel proberen we te ondervangen waar mogelijk.

Financiën

nvt

Communicatie

Dit collegebesluit zal worden teruggekoppeld aan Zwolse Theaters en KHN

Vervolg

- Zwolle zal Zwolse Theaters en de horeca stimuleren met elkaar in gesprek te gaan omtrent samenwerking, waarbij een gezamenlijk verdienmodel een belangrijk doel is om toekomstige discussies over ondergeschikte horeca te voorkomen.
- Het verdere proces inzake de eventuele aanvulling c.q. aanpassing van de hoofdhurovereenkomst en de goedkeuring van de onderhuurovereenkomst wordt binnen het reguliere mandaat van de afdelingshoofd Vastgoed afgedaan.
- Zwolse Theaters zal een afwijking op het bestemmingsplan aanvragen. Dit kan met een eenvoudige procedure met hulp van de verruimde kruimellijst.

Openbaarheid

Openbaar