



Beekstraat

KWARTIER

14 januari 2015

- Terugblik
- Exploitatie-overeenkomst
- Financiële aspecten
- Risico's



Terugblik

Bestuursopdracht april 2013
randvoorwaarden en proces:

- Invulling/overgangssituatie Beekstraatkwartier tot definitieve invulling aan de orde is
- Besluitvorming in 2 stappen: sloop– behoud oude stadhuis
- Exploitatie en beheer bij één externe partij
- Gebied moet levendig blijven en publiek aantrekken



Terugblik

Onderzochte scenario's 2013

1. Sloop met behoud archiefbewaarpplaats
2. Sloop zonder behoud archiefbewaarpplaats
- A3. Leegstaand gebouw
- B4. Enkel in gebruik door erfgoedcluster
- C5. ShoppingLab van Skice
- C6. Sweet Sixties van Bèr Smolenaers
- C7. Urban Unity van C'Magne
- C8. Maximus Leegstandsbeheer
- C9. Gemeentelijke instellingen
10. Stadspark D'66



Terugblik

Onderzoek STEC

Extern financiële en juridische risico-analyse voor periode 2014-2025 voor:

- A. Scenario C9 (instellingen)
- B. Scenario C7 (C'Magne)
- C. Scenario C6 (Skice)
- D. Scenario 2 (sloop zonder behoud archiefbewaarpplaats)

Parallel onderzoeken:

- E. Warenhuis aangevuld met andere functies



Terugblik

Advies STEC

Zet in op een transitie-exploitatie met:

- Urban Unity van C'Magne, óf
- Combinatie van Urban Unity van C'Magne en ShoppingLab van Skice



Terugblik

- Maart 2014: start gesprekken met C'magne
- Maart 2014: start gesprekken met Skice
- April 2014: sluiten intentie-overeenkomst met C'magne
- Mei 2014: principebesluit raad tot behoud van gebouw
- Mei 2014: start onderhandelingen met C'magne en Skice (C'wartier BV)
 - Exploitatie-overeenkomst met daaraan gekoppeld
 - Huurovereenkomst erfgoedcluster: 1.820 m²
 - Huurovereenkomst Punt Welzijn: 1.350 m²
- 1 december 2014: ambtelijke overeenstemming over exploitatie-overeenkomst
- Opstellen raadsvoorstel



Resultaat onderhandelingen

- C'wartier gaat gebouw exploiteren en ruimtes verhuren
(C'wartier doet beheer, toezicht en voert regie >
"ontzorgt" gemeente)
- Onderhoud deels door C'wartier
- Onderhoud deels door gemeente
- Verstrekken krediet van € 5 ton, zekerheden
- Functies die in het gebouw zijn toegestaan
- Huurovereenkomst archief/erfgoedcluster
- Huurovereenkomst Punt Welzijn >
huisvestingsprobleem opgelost
- Duur van de overeenkomst, opzeggen en verlengen



Kredietverstrekking van € 5 ton

- Verbeteren gebouw en opvangen exploitatietekorten > investeringsplan
- Betaling in tranches van € 100.000 obv investering
- Aflossing en rente (4,5%)
- Risico?
- Zekerheid: verpanden rechten huurovereenkomsten van exploitant aan de gemeente, waaronder het recht tot inning van de huurbedragen (huur Punt Welzijn € 60.000/jaar)



Financieel resultaat onderhandelingen

Gemeentelijke lasten:

• Schoonmaak archief	€ 14.400,-
• Huur archief/museumopslag	€ 18.200,-
• Servicekosten archief/museumopslag	€ 45.700,-
• Receptiekosten	€ 10.000,-
• OZB-eigenaar	€ 11.700,-
• Verzekeringen	€ 11.600,-
• Storting groot onderhoud	€ 60.000,-
• BTW-last	<u>€ 27.100,-</u>
• Totaal	€198.700,-



Financieel resultaat onderhandelingen

- Lasten bij overeenkomst met C'wartier: € 198.700
- Lasten oude stadhuis begroting 2015: € 174.600
- € 24.100

Dekking:

- Museale aankopen: € 18.000
- Taakstelling erfgoedcluster: € 6.100

Na beëindiging huur door archief/erfgoedcluster daalt jaarlast tot € 106.000 (afhankelijk van moment van structurele oplossing)



Punt Welzijn

- Huurovereenkomst voor 1.350 m² BVO
- Minimale looptijd van 5 jaar, daarna evt. verlengen
- Huur- en servicelasten € 124.000
- Aanpassing ruimtes: € 300.000 > jaarlast € 36.000 (uit prioriteit van € 158.000)



Vergelijk met andere scenario's

	Conform raadsvoorstel	Sloop, scenario 2	Leegstand, scenario a3
Jaarlast	€ 198.700	€ 42.500	€ 123.025
Jaarlast excl. archief	€ 106.000		
NCW 10 jaar d.d. 1-1-2013	€ 2.912.945	€ 2.884.920	€ 2.879.651



Resumé

	Jaarlast bij aanvang overeenkomst	Jaarlast na verhuizing archief/erfgoed	Huidige huisvestingslasten PW c.q. begroting
Punt Welzijn	€ 140.000	€ 140.000	€ 140.000
Erfgoedcluster	€ 93.000	-	€ 175.000
Overig (eigenaarslasten)	€ 106.000	€ 106.000	
Prioriteit Punt Welzijn	€ 36.000	€ 36.000	€ 158.000
Totaal	€ 375.000	€ 282.000	€ 473.000

* Begrotingspost "structurele huisvestingslasten Punt Welzijn" van € 158.000



Risico's

- Krediet van € 500.000
- Onderhoudskosten > € 600.000

