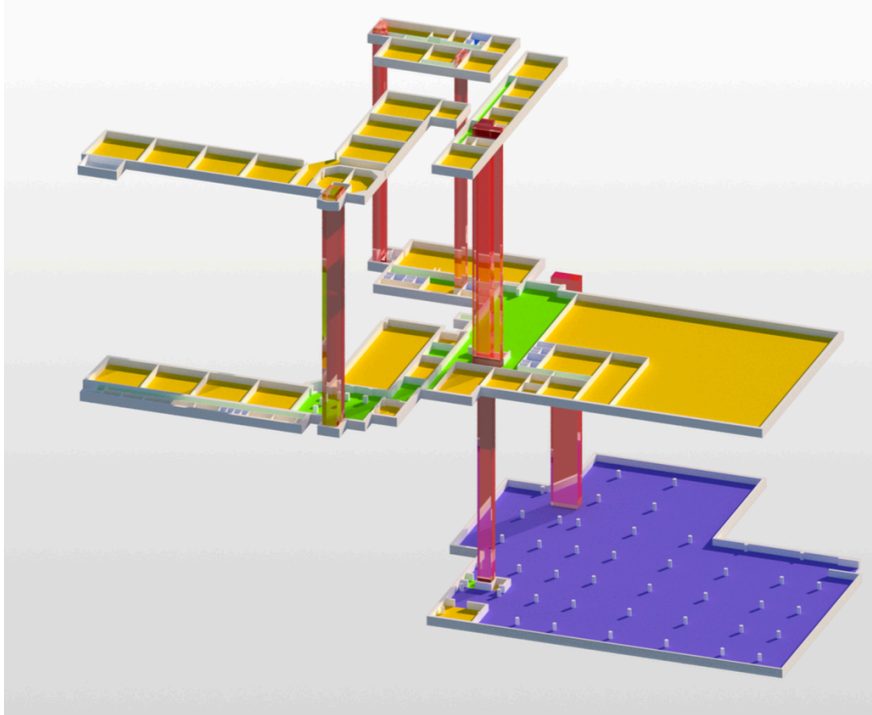


Clockhuys met pit

Uitvoeringsplan verzelfstandiging vastgoed Clockhuys Haren



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Uitgangssituatie	5
2.1 Het Clockhuys als vastgoedobject.....	5
2.1.1 Algemeen.....	5
2.1.2 Plattegrond en indeling	5
2.1.3 Beperkingen.....	7
2.2 Locatie en ligging	8
2.3 Huidig gebruik en kosten/baten analyse	10
2.3.1 Gebruikers 't Clockhuys.....	10
2.3.2 Inkomsten en kosten.....	11
3. Scenarioanalyse.....	14
3.1 Scenario 1	14
3.2 Scenario 2.....	17
3.3 Scenario 3.....	20
4. Voorkeursscenario en stappenplan	22
5. Conclusie.....	25
Bijlagen	
Bijlage 1: Rekenmodellen	
Bijlage 2: Berekening huurwaarde en de Wet M en O	
Bijlage 3: Samenvatting Rapport Markling.....	
Bijlage 4: Samenvatting raadsvergadering 13 feb 16/ Rapport Verzelfstandiging 't Clockhuys CKC	
Bijlage 5: Samenvatting Corporate Real Estate Management onderzoek.....	
Bijlage 6: Samenvatting rapport Elmar Management.....	
Bijlage 7: Ronde tafelgesprek verzelfstandiging 't Clockhuys CKC op 20 maart 2017	

In de uitvoering van deze opdracht is veel tijd geïnvesteerd in het inventariseren en compleet krijgen van de benodigde informatie. Ook het definiëren van de kaderstelling met de raad en het afstemmen met het bestuur, ambtelijk apparaat en initiatiefgroep heeft veel tijd en aandacht gekost. Veel van de gegevens zijn in analoge vorm, zij het gescand, ter hand gesteld. Om deze informatie goed te kunnen gebruiken heeft opdrachtnemer diverse rapportages moeten samenvatten en tekeningen om laten zetten in digitale onderleggers om als goed uitgangspunt voor de rapportage te kunnen dienen.

Opdrachtnemer draagt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de ter hand gestelde gegevens. Bij het eventueel ontbreken van gegevens is opdrachtnemer expliciet geïnstrueerd gebruik te maken van eerder geschreven rapportages.

1. Inleiding

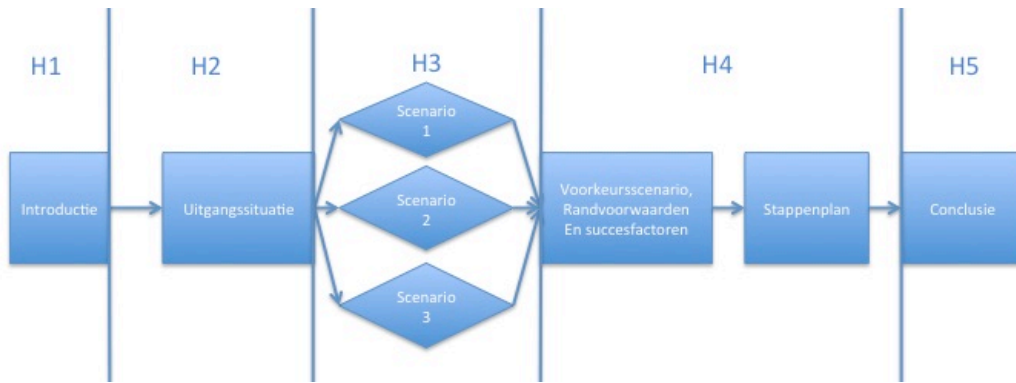
't Clockhuys te Haren vervult een bijzondere rol in de gemeente Haren. Het in het centrum gelegen gebouw huisvest verschillende maatschappelijke en culturele organisaties zoals de bibliotheek, de balletschool en de muziekschool. 't Clockhuys omschrijft zichzelf graag als 'De Huiskamer van Haren'.

Echter brengt 't Clockhuys, en specifiek de rol van de gemeente daarbij, een aantal dilemma's met zich mee. De gemeente Haren vervult de rol van eigenaar en verhuurder van 't Clockhuys. Daarnaast is echter de muziekschool, huurder en gebruiker in 't Clockhuys, ook eigendom van de gemeente en is de gemeente subsidieverstrekker aan meerdere van de gebruikers/huurders. Deze verwevenheid maakt een objectief afwegingskader onmogelijk. Idealiter zou de gemeente Haren zich willen ontdoen van deze verschillende 'petten', een andere weg in willen slaan met 't Clockhuys, maar wel de maatschappelijke- en culturele invulling daarbij willen behouden. Bij ongewijzigd beleid heeft het Clockhuys beperkte overlevingskansen en is zij geheel afhankelijk van de middelen van de gemeente.

Nadat het dossier jaren geleden voor het eerst in de gemeenteraad behandeld is, ligt er nu in 2017 nog geen concreet plan op tafel. In de raadsvergadering van maandag 13 februari is besloten het voorliggende stuk 'Verzelfstandiging 't Clockhuys CKC' van Elmar Management en de daarbij benodigde beslissing tot een vervolgtraject aan te houden om de initiatiefgroep 't Clockhuys de kans te geven met een plan te komen. Deze initiatiefgroep, die bestaat uit gebruikers/huurders, het dorpsfonds en de culturele raad van Haren, heeft nu tijd gekregen om met een gedragen en concreet uitvoeringsplan te komen en NESK gevraagd haar daarin te adviseren. De visie van de initiatiefgroep is dat 't Clockhuys een sociale en culturele functie in Haren moet blijven vervullen, daarbij heeft de initiatiefgroep de overtuiging dat dit zonder een meer marktgerichte exploitatie niet kan worden gerealiseerd! Dit voor u liggende plan bevat een analyse, advies en stappenplan om te komen tot een verzelfstandiging van het vastgoed.

In onderstaande leeswijzer is de opbouw van het rapport visueel weergegeven. Het rapport wordt gestart met een introductie. Waarna een beschrijving van de huidige situatie en uitgangspunten plaatsvindt, vervolgens volgt er een scenarioanalyse met 3 scenario's. Deze scenario's zijn primair te beschouwen als 'structuurscenario's': zij geven aan op welke wijze een meer marktgerichte exploitatie van 't Clockhuys kan worden georganiseerd. De scenario's verschillen in de mate waarin een commerciële partij een rol krijgt. De wijze van organiseren kan niet los worden gezien van het te realiseren kosten- en opbrengstenplaatje omdat een andere vorm van organiseren en rolverdelingen leidt tot andere kosten, andere (markt)risico's en dus andere benodigde opbrengsten.

Na de presentatie van de drie scenario's wordt een beargumenteerde keuze gemaakt voor een voorkeursscenario waarbij randvoorwaarden en kritische succesfactoren besproken worden. Naar aanleiding van deze voorwaarden en het gekozen scenario wordt een stappenplan gemaakt om tot het scenario te komen. Ten slotte wordt het rapport geëindigd met een conclusie.



2. Uitgangssituatie

2.1 Het Clockhuys als vastgoedobject

In deze paragraaf wordt het gebouw van 't Clockhuys besproken. Eerst wordt op de algemene zaken ingegaan, waarna de plattegrond en indeling besproken worden en visueel gepresenteerd zullen worden. Ten slotte wordt er naar de beperkingen gekeken.

2.1.1 Algemeen

't Clockhuys bestaat uit meerdere gebouwdelen, die in verschillende tijden zijn gebouwd. Enerzijds bestaat het gebouw uit de eerder gebouwde voormalige school. Aansluitend aan het oude deel is er nieuwbouw gepleegd met een ondergrondse parkeergarage en ruimte waarin de bibliotheek en de ruimte van de kerk 'Ons centrum' gevestigd zijn. De voormalige school is in 1927 gebouwd. De nieuwbouw is eind jaren 90 van de vorige eeuw gebouwd. Het vastgoed, 't Clockhuys, is eigendom van de gemeente Haren.

Ons Centrum

Ons centrum is gevestigd in het later bijgebouwde deel van het object. Ons centrum is onderdeel en eigendom van de hervormde kerk in Haren. Voor de gebruikers van het gebouw zijnde peilers veiligheid, geborgenheid en "eigenheid". De verbinding van het gebouw met 't Clockhuys is dichtgemaakt. Ons Centrum bestaat uit een ontmoetingsruimte op de begane grond, enkele vergaderruimtes en een woning op de eerste verdieping. 'Ons centrum' heeft geen buitenruimte. In gedeelten van het rapport zal het deel van 'Ons centrum' en de verhuurde woning daarboven buiten beschouwing gelaten worden, omdat dit niet binnen de exploitatie van 't Clockhuys valt.

Parkeerkelder:

De parkeerkelder heeft een boekwaarde van €1.500.000,-.

De technische installaties van het hele pand bevinden zich in deze parkeerkelder. De parkeerautomaten en liften zijn in eigendom en beheer van de gemeente.

De parkeerkelder wordt in deze analyse verder buiten beschouwing gelaten.

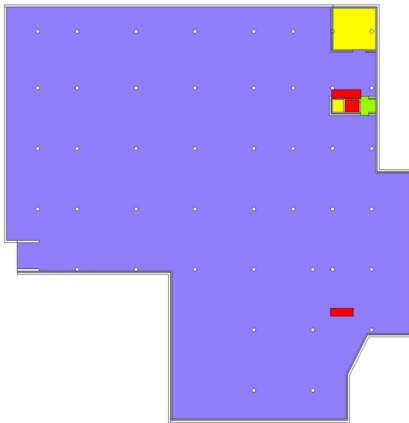
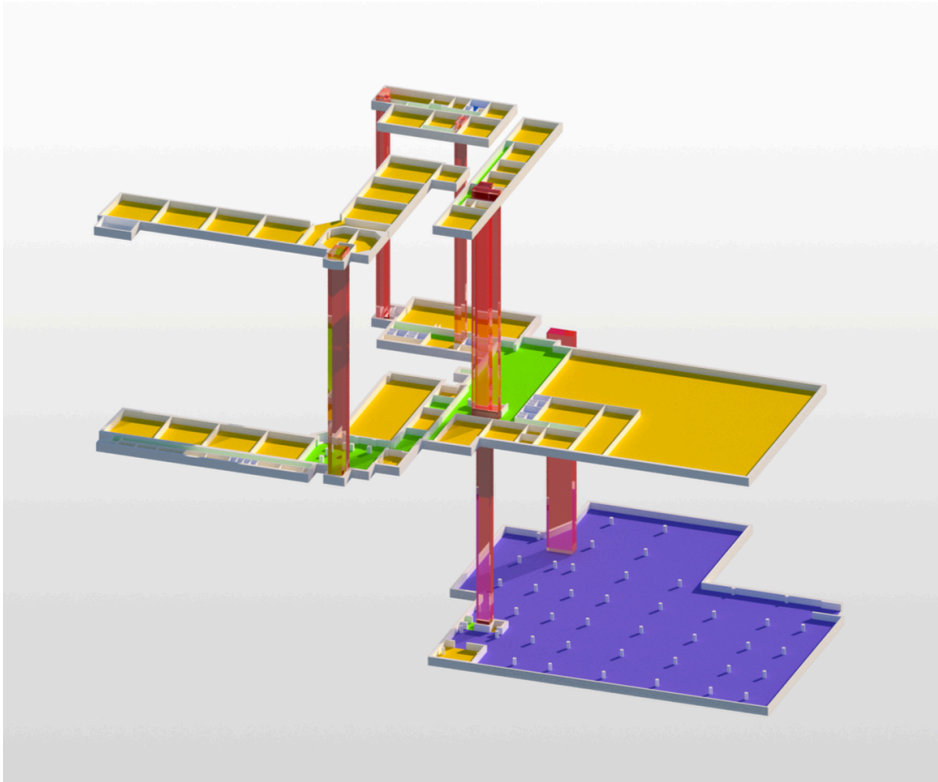
2.1.2 Plattegrond en indeling

Oppervlakte 't Clockhuys

	Totaal BVO	'Ons centrum' BVO	Clockhuys BVO
Parkeerkelder	2.368	-	-(excl installaties)
Begane grond	2.570	278	2.292
1 ^e Verdieping	987	210	777
Totaal	5.925	488	3.069

*Op basis van gegevens uit eerdere rapporten

In de figuren die hierop volgen is de plattegrond en indeling te zien.



Clockhuys Haren
parkeerkelder

- Stijgpunten
- Verkeersruimte
- Parkeren
- Verblijf/overige ruimte

Vierkante meters
parkeerkelder

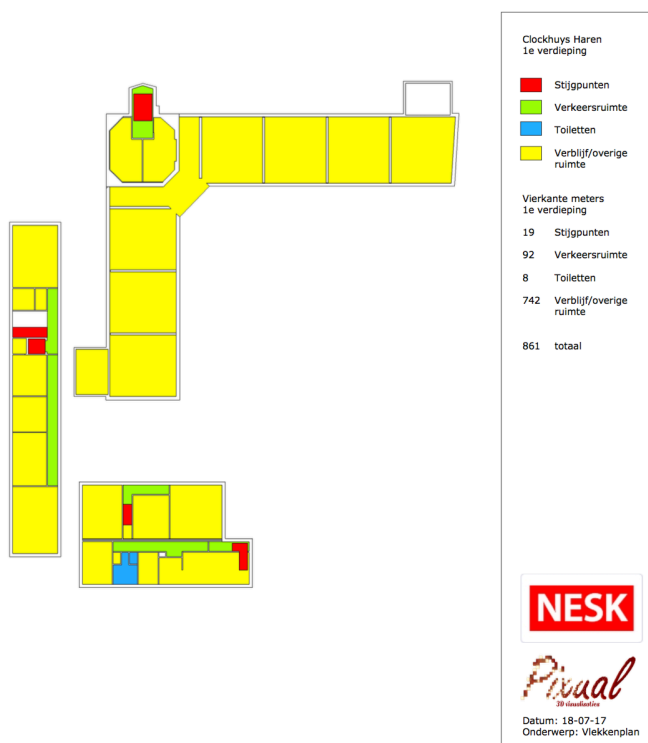
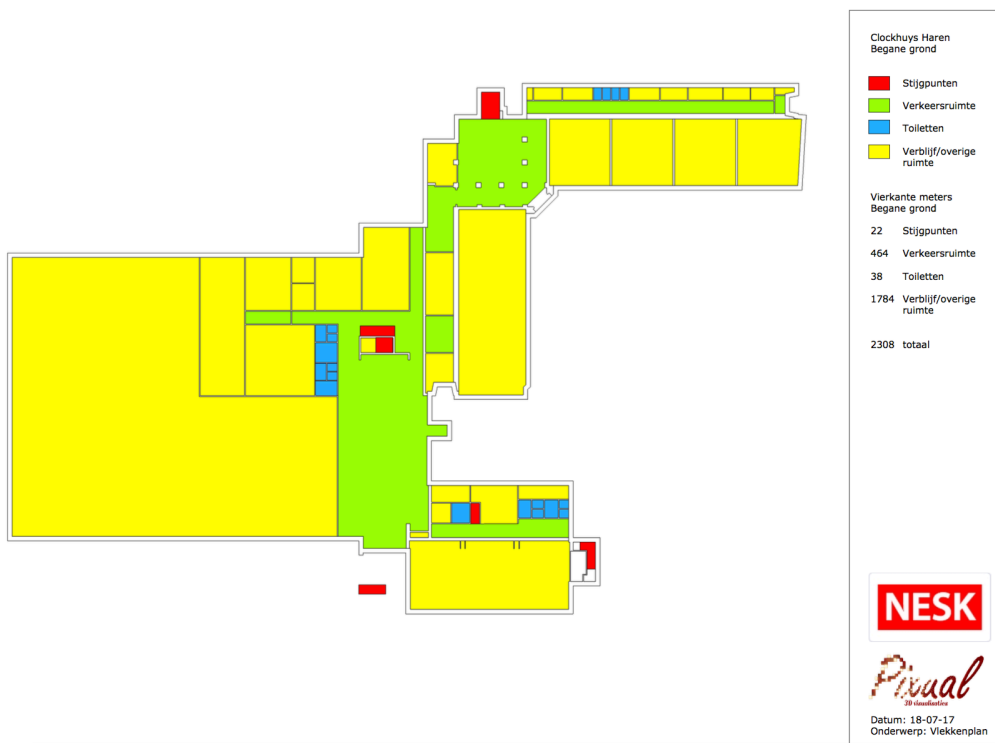
- 10 Stijgpunten
- 5 Verkeersruimte
- 2232 Parkeren
- 35 Verblijf/overige ruimte

2282 totaal

NESK

Pivaal
30 November

Datum: 18-07-17
Onderwerp: Vlakkenplan



2.1.3 Beperkingen

Het pand van 't Clockhuys bestaat voor een deel uit een monumentaal schoolpand, gebouwd in 1927. Deze voormalige school heeft een monumentale status waardoor er beperkte aanpassingsmogelijkheden in het uiterlijk en de structuur van het gebouw mogelijk zijn. Het gebouw bevat tevens nieuwere delen, zoals het 'Ons centrum'-gedeelte en het deel waarin de bibliotheek gehuisvest is. Onder de kap van

het monumentale deel bevindt zich een verdieping die niet kwalificeert als verblijfsruimte. Deze ruimte dient derhalve hoofdzakelijk als bergruimte te worden beschouwd. De leeftijd van het pand brengt, naast de beperkingen met betrekking tot de monumentale status, ook andere risico's met zich mee. Zo heeft de aardbevingsproblematiek in de provincie in 2014 al voor schade gezorgd. Er dient dan ook zeker rekening mee gehouden te worden dat dit zich nogmaals kan voordoen. Een andere consequentie van de leeftijd van het pand, betreft de hoge onderhoudskosten. Conform het Meerjarenonderhoudsplan, hierna MJOP, liggen deze kosten rond de 50.000 euro per jaar. Bij nieuwere gebouwen zouden deze MJOP-kosten lager liggen. Ook heeft een oud pand vaak consequenties voor de mate van zuinigheid in het gebruik van energie.

Waar de monumentale status de mogelijkheden enigszins belemmert, geeft dit het pand ook sfeer en uitstraling. Echter is deze uitstraling op dit moment slechts beperkt te zien vanaf het dorpshart en de winkelstraten. Doordat de entree verscholen ligt achter de kerk en "Ons centrum", straalt 't Clockhuys niet uit wat ze zo graag zou willen zijn: het centrum en de woonkamer van Haren.

2.2 Locatie en ligging

'T Clockhuys is gelegen in het centrum van de gemeente Haren aan de Brinkhorst 3. In dit hoofdstuk zal er kort ingegaan worden op de locatie van het Clockhuys, waarna de omgeving, de gemeente Haren, beschreven zal worden.

Locatie 't Clockhuys

't Clockhuys heeft haar adres en ingang aan de Brinkhorst, maar had voorheen een ingang aan de Kerkstraat. 't Clockhuys is gelegen tussen de kerkstraat aan de zuidzijde, de dorpskerk aan de westzijde en winkelstraat de Brinkhorst aan de noordzijde.

Demografie

De gemeente Haren bestaat uit de hoofdkern Haren en drie kleinere dorpen, te weten Glimmen, Noordlaren en Onnen. De gemeente telde op 1 januari 2016 19.076 inwoners, waarvan ruim 17.000 in de kern Haren (90% van het totaal). Het inwonertal van de gemeente is de afgelopen jaren, vanaf 2013 met ruim 150 inwoners gestegen. In de hoofdkern is de afgelopen jaren enige nieuwbouw gepleegd, zodat hier het aantal inwoners is toegenomen. In de buitendorpen is sprake van een lichte daling van het aantal inwoners.

De dorpen Onnen en Glimmen liggen dicht tegen Haren aan, en maken deel uit van het primaire verzorgingsgebied. Noordlaren ligt op ongeveer 7 kilometer afstand van Haren, en ligt dicht bij Zuidlaren dan bij Haren. In vergelijking met het Nederlands en Gronings gemiddelde zijn in de leeftijdsopbouw nogal grote verschillen te constateren. De leeftijdsgroepen van 15 tot 25 en van 25 tot 45 jaar zijn in Haren sterk ondervertegenwoordigd. In de provincie ligt dit percentage gemiddeld op 40%, in Haren slechts op 28%. Daarentegen ligt het aandeel 65+-ers relatief hoog. Haren kent zelfs het hoogste percentage van alle gemeenten in de provincie. In Haren ligt dit op 27%, in de provincie op 18%. Het inkomensniveau van de provincie Groningen blijft achter bij het gemiddelde inkomen van geheel Nederland. Het inkomensniveau van de provincie Groningen ligt ruim 10% onder het Nederlands gemiddelde. Het inkomensniveau van de gemeente Haren ligt als enige gemeente in de provincie boven het Nederlands gemiddelde, en dan ook ruim, namelijk 22% erboven. In Haren wonen 2,2 personen per huishouden. Het gemiddelde voor Groningen ligt op 2,0 en voor Nederland op 2,2 personen per huishouden. De gezinsgrootte is dus redelijk gemiddeld.

Huidige centrum/detailhandelstructuur

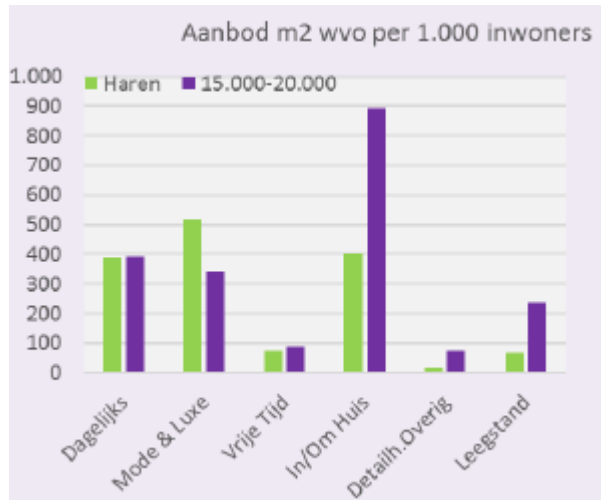
De winkels van Haren is vrijwel uitsluitend in de kern Haren geconcentreerd. De meeste winkels bevinden zich aan of rondom de Rijksstraatweg. Het voorzieningenniveau is relatief hoog voor een kern van de grootte van Haren. In de wijk Oosterhaar is een wijkwinkelcentrum met een nieuwe, vergrootte Jumbo supermarkt. In Felland-Noord (aan de oostkant van de spoorlijn) is een grote Formido gevestigd en een sanitairwinkel.

De belangrijkste winkelstraten van Haren zijn naast de Rijksstraatweg de Kerkstraat, het Raadhuisplein, de Brinken en de Brinkhorst. Belangrijke trekkers als de HEMA, Blokker en Etos zijn hier gevestigd. Direct achter de Rijksstraatweg aan de westzijde is een supermarkt van Jumbo aanwezig. De andere supermarkten zijn iets verder van het centrum gelegen; de Albert Heijn zit aan de rand van het centrum aan de Kerkstraat. De Aldi zit nog iets verder weg en heeft momenteel helaas weinig relatie met de overige winkels.

Omvang

In de gemeente Haren bedraagt het totaal aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak (wvo) in de detailhandel 25.926 (bron Locatus Online nov. 2016). In totaal zijn in de gemeente 129 winkels in de detailhandel gevestigd, waardoor de gemiddelde oppervlakte per winkel op 196 m² komt. Deze gemiddelde oppervlakte ligt onder het Nederlands gemiddelde van ongeveer 250 m². Dit heeft vooral te maken met de aanbodstructuur in Haren. Er is namelijk nauwelijks sprake van grootschalig aanbod in Haren.

Aanbod



In Haren is het aanbod modisch recreatief redelijk groot. Dit aanbod typeert Haren en bepaalt in grote mate de aantrekkingskracht van het centrum als winkelgebied. Het aanbod in en om het huis is beperkt. Dit komt waarschijnlijk door de nabije ligging van de gemeente Groningen waar deze categorie aanwezig is.

Leegstand

De leegstand in de gemeente Haren bedraagt momenteel ruim 2.200 m² wvo. Dit is een leegstandspercentage van 8,5 %. Op het moment van meten van Locatus stonden er 14 panden leeg, allemaal in de hoofdkern Haren. Dit percentage is hoog, maar nog niet zodanig dat het de detailhandelsstructuur ontwricht. Vooral op de brinkhorst, het voetgangersgebied, staan veel winkelunits te huur. Opvallend zijn de grote verschillen in huurniveaus. Om de leegstand niet verder op te laten lopen, is het de bedoeling dat met een ondernemersfonds meer activiteiten in het centrum plaats gaan vinden om daarmee de aantrekkingskracht te vergroten. In eerdere

rapporten werd deze leegstand ook aangestipt (Markling, 2014). Destijds werd het afschaffen van het betaald parkeren als oplossing geopperd. De recente transacties zijn in de bijlage toegevoegd.

Parkeren

In Haren is het parkeren betaald. Voor Haren is betaald parkeren voor haar concurrentiekracht een probleem. Dit hoeft niet als het niet lastig is om een parkeerplaats te vinden, de kwaliteit en uitstraling van de parkeerplaatsen goed is en het mogelijk is om achteraf te betalen voor het gebruik van de parkeerplaats. Om de zichtbaarheid en bereikbaarheid van parkeerplaatsen te vergroten wordt een P-route ingesteld.

Rol van 't Clockhuys binnen de gemeente Haren

't Clockhuys omschrijft zichzelf graag als de woonkamer van Haren en vervult die rol dan ook met trots. Met haar centrale ligging is bijna elke Harenaar wel eens in 't Clockhuys geweest. Met haar veelal maatschappelijke functies vertolkt 't Clockhuys, als geheel, graag een verbindende en verrijkende rol in haar educatie op het gebied van muziek, beeldende kunst en theater.

2.3 Huidig gebruik en kosten/baten analyse

In onderstaande paragraaf zal het huidig gebruik van 't Clockhuys toegelicht worden. In paragraaf 2.3.1 wordt ingegaan op de gebruikers van 't Clockhuys, vervolgens wordt in paragraaf 2.3.2 gekeken naar de kosten en inkomsten in de huidige situatie.

2.3.1 Gebruikers 't Clockhuys

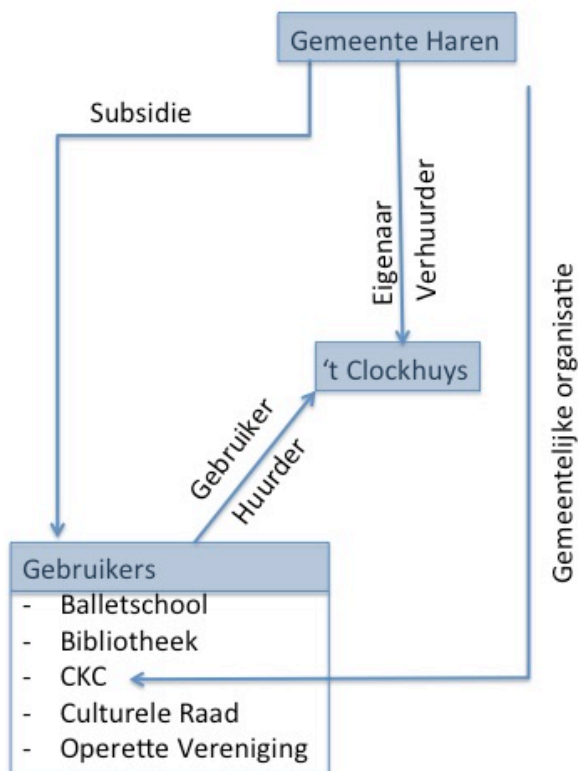
Er zijn een aantal gebruikers die op vaste basis van 't Clockhuys gebruikmaken. De grootste gebruiker is de bibliotheek. Daarnaast is CKC 't Clockhuys een grote partij die als facilitaire en verhuurende partij gebruik maakt van de ruimtes en onder andere aan de Balletschool Haren, Thalia en externe gebruikers verhuurd. Het huren van een ruimte kan zowel op frequentere basis als per dagdeel. In de centrale hal zijn internetwerkplekken, een leestafel, exposities en een café. Tevens is er de Dickens Room. Voor deze ruimte geldt een jaarlijkse bijdrage door de Stichting Dickens Sociëteit. De momenten dat de stichting de ruimte niet gebruikt is deze beschikbaar voor verhuur aan externe gebruikers middels beheer door het CKC.

In 't Clockhuys vinden educatie en voorstellingen plaats op het gebied van muziek, dans, theater, film etc. De vaste gebruikers van 't Clockhuys kunnen allen onder de maatschappelijke bestemming geschaard worden. Voor maatschappelijke organisaties is het hoofddoel het dienen van het maatschappelijk belang. Het maken van winst is vaak niet of slechts secundair een doel. De draagkracht met betrekking tot de huur zal dan ook lager liggen dan bij commerciële partijen. Naast dat dit vrijwel allemaal maatschappelijke organisaties zijn, die over het algemeen minder kapitaalkrachtig zijn, bevinden een aantal van deze gebruikers zich ook in de kunst- en cultuuronderwijs sector. Deze sector bevindt zich in turbulent vaarwater. Er zijn al veel gemeentelijke kunst- en cultuuronderwijsorganisaties met meer of minder succes geprivatiseerd. Een andere bijkomstigheid van het verhuren aan partijen uit deze sector is het BTW-aspect. Binnen 't Clockhuys is er geen mogelijkheid te opteren voor BTW-belaste verhuur.

Ruwe onderverdeling	
Biblionet	+/- 1.200 m2
Thalia	+/- 75 m2
CKC	+/- 1.910 m2

De bezettingsgraad van de ruimtes is op dit moment niet feitelijk bekend. Uit gesprekken en periodieke waarnemingen blijkt dat deze nog niet optimaal is. Veelal wordt bij maatschappelijk vastgoed gestreefd naar een bezettingsgraad van circa 60%. Binnen het Clockhuys dient er hoe dan ook naar een efficiënt gebruik gestreefd te worden. Een efficiënter gebruik leidt tot hogere inkomsten en een betere dekking van de vaste kosten. Tevens kan een efficiënter gebruik leiden tot het beschikbaar komen van ruimte voor nieuwe gebruikers/huurders.

't Clockhuys CKC is onderdeel van Publiekszaken van de gemeente Haren. De gebruikers van 't Clockhuys zijn op verschillende wijzen met zowel het vastgoed als de Gemeente Haren verweven. In het volgende organogram is deze verhouding weergegeven.



Figuur 1: Organogram 't Clockhuys (* Balletschool krijgt geen subsidie)

2.3.2 Inkomsten en kosten

De inkomsten en kosten zijn in kaart gebracht door Elmar Management in het rapport dat opgeleverd is in 2015. Aangezien actuelere cijfers niet voorhanden waren bij de gemeente is gekozen voor de cijfers uit de rapportage van Elmar management als uitgangspunt. Met de actuele informatie ingewonnen uit de interviews met eindgebruikers zijn er wel een paar kleine aanpassingen gemaakt. Wat betreft de Onderhoudskosten is uitgegaan van het gemiddelde op basis van het Meerjarenonderhoudsplan. Daarnaast valt de bijdrage voor de huurinkomsten van de culturele raad weg, deze is dan ook niet langer meegenomen.

Inkomsten		
Huurinkomsten	Biblionet	206.805,-
	Stichting Societeit Dickensroom	5.000,-
	Thalia	16.345,-
	Prognose huurinkomsten derden	56.000,-
	CKC	0,-
		284.150,-
Inkomsten CKC uit activiteiten		250.424,-
Overige inkomsten		73.627,-
Totaal		608.201,-
Kosten		
Vaste kosten gebouw	Onderhoudskosten MJOP	51.546,75
	Afschrijvingskosten	-
	Rentekosten	33.202,-
	Energiekosten	38.370
	Overige kosten	11.714
		134.832,75
Kosten gerelateerd aan exploitatie	Personele kosten ambtelijk	481.386,-
	Personele kosten zzp	87.989,-
	Facilitaire kosten obv eigen afspraken CKC	100.085,-
	Facilitaire kosten doorbelast vanuit gemeente	38.475,-
		707.935
Totaal		842.767,75

De inkomsten van 't Clockhuys bestaan uit een combinatie van activiteiten gerelateerde inkomsten en vastgoed gerelateerde inkomsten.

De vastgoed gerelateerde inkomsten zijn inkomsten uit de huur en verhuur van ruimtes op dagdeelbasis. De inkomsten uit activiteiten betreffen de inkomsten uit CKC activiteiten. Ook de kosten kunnen opgesplitst worden in vastgoed gerelateerd en kosten gerelateerd aan de activiteiten van het CKC.

Opvallend is dat de kostenkant van het spectrum zeer hoog is. Daarbij hebben veel gebruikers van het Clockhuys geen huurovereenkomst, waardoor een stabiel toekomstbeeld moeilijk te bereiken is.

In onderstaand overzicht zijn de huurinkomsten per gebruiker uitgesplitst en is ook de verdeling met betrekking tot huur per m2 opgenomen. Een aspect om bij stil te

staan is dat niet elke gebruiker van de ruimtes in het Clockhuys huur betaalt. Het CKC betaalt bijvoorbeeld geen vergoeding voor haar huisvesting in 't Clockhuys. De bibliotheek heeft een huurcontract dat jaarlijks opzegbaar is. Deze huurovereenkomst voorziet in het grootste deel van de huurinkomsten van 't Clockhuys. Huurinkomsten derden betreft alle individuele zaalverhuur aan interne en externe partijen, bijvoorbeeld aan de balletschool.

Gebruiker	Oppervlakte (m2)	Huur (Euro per m2)	Huur per jaar (Euro)
Biblionet	1.171	176,61	206.805
Stichting Societeit Dickensroom	60	83,33	5.000
Thalia	76	215,07	16.345
huurinkomsten derden	1	56.000,00	56.000
CKC	1.765		
	3.170	96,22	305.014

Op basis van het bovenvermelde programma aan gebruikers en resulterende huurstroom per jaar komt de marktwaarde bepaling (cf bijlage 1) uit op circa 1,7 miljoen euro.

LET OP!! Deze waarde kan enkel gehanteerd worden indien het gaat om feitelijke huurcontracten met een looptijd van 10 jaren. De huidige praktijk kent enkel 2 contracten die jaarlijks opzegbaar zijn en inkomsten uit losse zaalverhuur. Op deze basis kan er niet middels een BAR/NAR-methode een marktwaarde bepaald worden, maar dient eerder een NCW-methodiek gehanteerd te worden. Met verdiscontering van leegstandsrisico's en MJOP verplichtingen is een marktwaarde onder de boekwaarde van 838.000 euro te verwachten.

3. Scenarioanalyse

In deze paragraaf zullen achtereenvolgens 3 reële scenario's besproken worden die kunnen bijdragen aan het behalen van de beoogde verzakelijking en verzelfstandiging van 't Clockhuys. Deze scenario's zijn primair structuurscenario's met elk een eigen, specifiek financieel plaatje inclusief ramingen van reële huurwaardes.

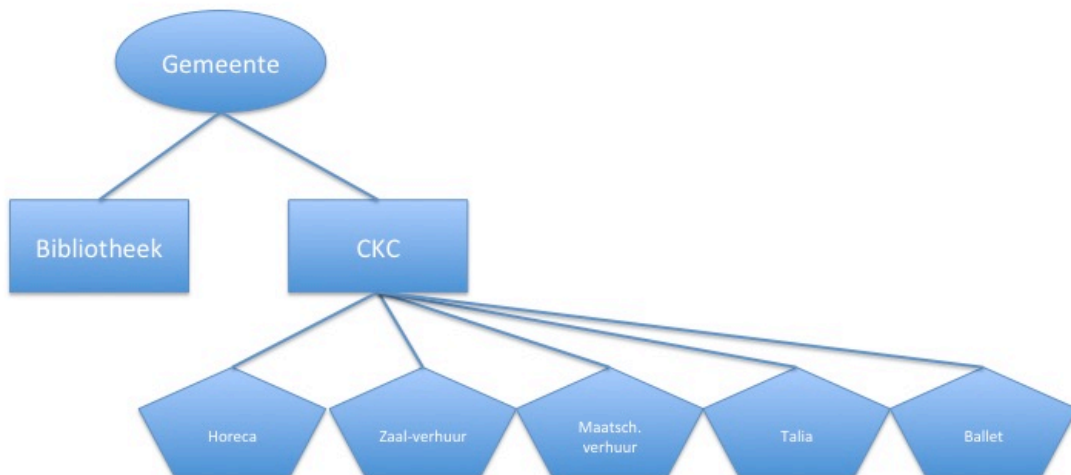
Marktconsultatie

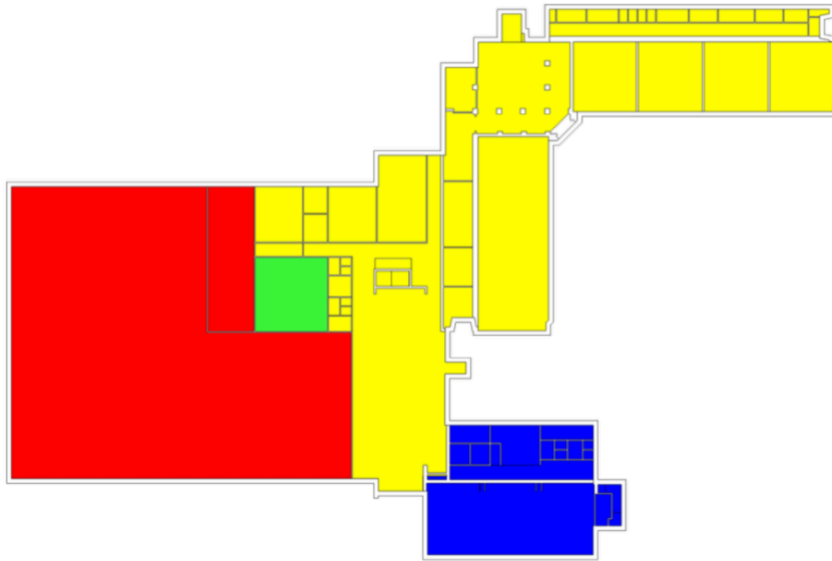
Ten behoeve van het opstellen van de scenario's zijn diverse gesprekken gevoerd met commerciële marktpartijen in eindgebruikers en beleggende context. Geconstateerd kan worden dat er onder nader te bepalen voorwaarden bij marktpartijen bereidheid is een rol te spelen in een verzelfstandigde situatie van 't Clockhuys. De gesproken partijen wensen in deze fase nog niet met naam en toenaam kenbaar te zijn.

Doelen

Binnen de geformuleerde scenario's is het doel om de rollen van de gemeente meer te scheiden, zodat een meer zuivere rol en beleid uitgeoefend kan worden. Tevens is in de scenario's een uitgangspositie uiteengezet die voor de gebruikers een meer duurzame exploitatie naar de toekomst mogelijk moet maken.

3.1 Scenario 1





Clockhuys Haren
Begane grond

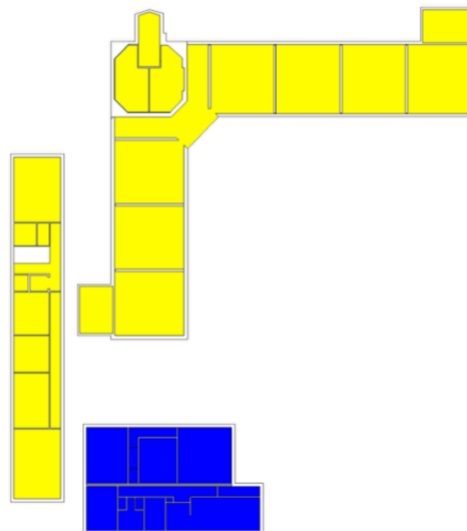
- Biblonet
- Dickens Room
- CKC
- Kerk

BVO's

- 1023 m²
- 63 m²
- 1207 m²
- 277 m²



Datum: 11-08-17
Onderwerp:
Indelingsscenario 1,
4 partijen
Schaal: 1:300



Clockhuys Haren
1e verdieping

- CKC
- Kerk

BVO's

- 778 m²
- 210 m²



Datum: 11-08-17
Onderwerp:
Indelingsscenario 1,
4 partijen
Schaal: 1:300

Gebruiker	Oppervlakte in m2 bvo	Huur in €/m2	Huurwaarde in €/jaar
Biblionet	1.171	110,00	128.810
Dickens Room	60	83,33	5.000
Thalia Huur	76	60	4.560
inkomsten derden	1	56.000	56.000
CKC Balletschool	1.706	110	187.660
(grote zaal) Thalia	156	55	8.580
(grote zaal)	156	55	8.580
	3.170	150,53	399.190

Op basis van het bovenvermelde programma aan gebruikers en resulterende huurstream per jaar komt de marktwaarde bepaling (cf bijlage 1) uit op circa 3,3 miljoen euro.

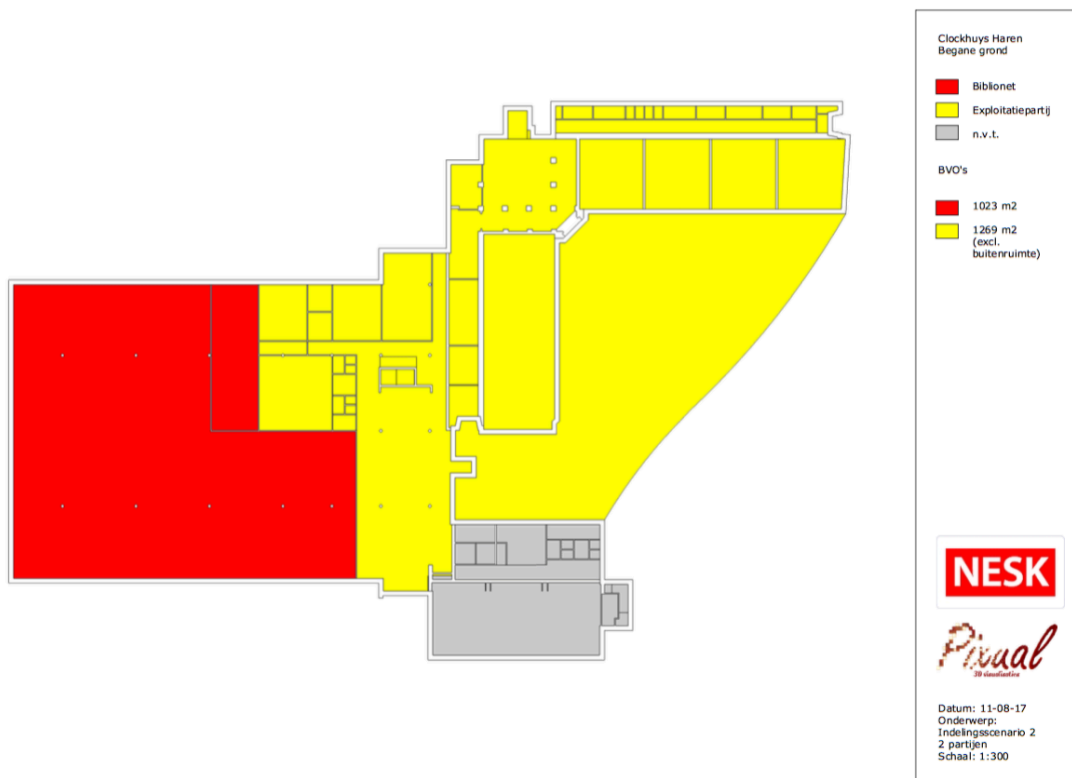
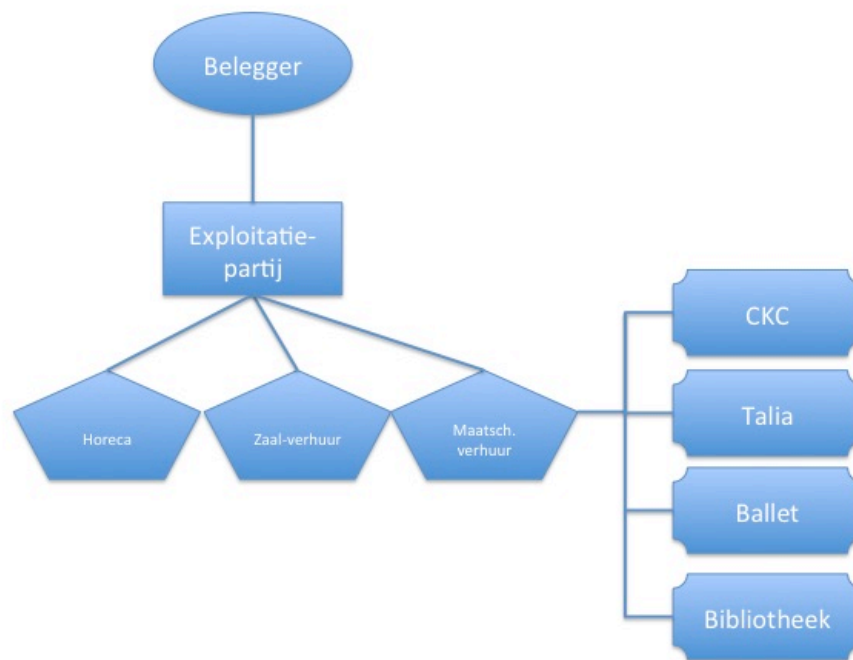
Scenario 1 is het scenario dat het dichtst bij de huidige situatie ligt. De eigenaar van het Clockhuys heeft contracten met de bibliotheek en het CKC. Het CKC neemt de rol als exploitant van de niet door de bibliotheek gehuurde ruimte op zich. Dit leidt tot de verdeling van het vloeroppervlak zoals op bovenstaande plattegronden te zien, en het bovenstaande organogram .

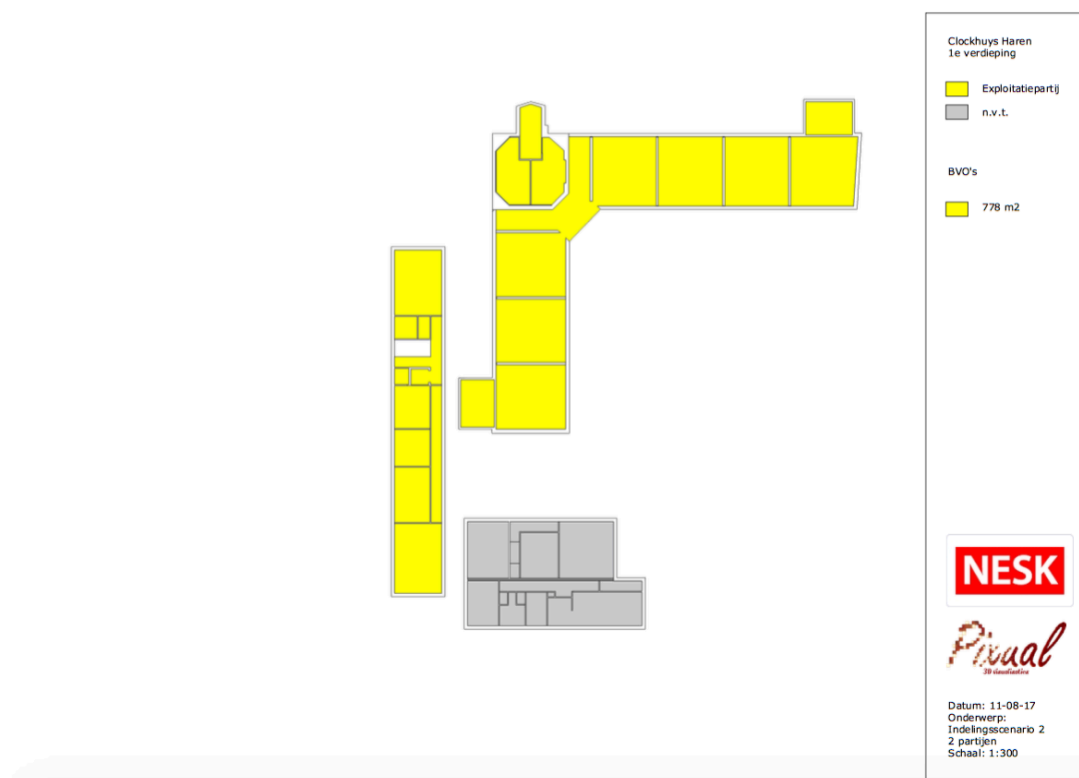
De aanpassing die gemaakt wordt ten opzichte van de huidige situatie, is een efficiëntie-slag met betrekking tot het beter gebruik maken van de voorhanden ruimte. Gezocht dient te worden naar een meer houdbare en solide situatie, waarin het CKC de verhuur van de locatie beheert, met een hogere bezettingsgraad, zoveel mogelijke vaste contracten en dus een hogere inkomstenstream.

Om het scenario levensvatbaar te maken, dient het CKC dus een verzakelijings-slag te maken. Met alle onderliggende partijen dienen duidelijke afspraken gemaakt te worden met betrekking tot huur en gebruik van de ruimtes en daarbij behorende vergoedingen. Het maatschappelijk en cultureel belang blijft een belangrijk aspect, maar door in de niet gebruikte dagdelen de ruimtes actiever te verhuren aan externe, eventueel ook commerciële, partijen, kunnen de inkomsten omhoog gebracht worden.

Daarnaast is het van belang de leegstand van ruimtes zoveel mogelijk te beperken. Door met partijen geen exclusief gebruik van specifieke ruimtes af te spreken, wordt het mogelijk een hogere totale bezettingsgraad te behalen.

3.2 Scenario 2





Gebruiker	Oppervlakte in m2 bvo	Huur in €/m2	Huurwaarde in €/jaar
Biblionet	1.171	110,00	128.810
Exploitatie maatschappij	1.999	90,00	179.910
	3.170	121,99	308.720

Op basis van het bovenvermelde programma aan gebruikers en resulterende huurstroombepaling per jaar komt de marktwaarde bepaling (cf bijlage 1) uit op circa 2,3 miljoen euro.

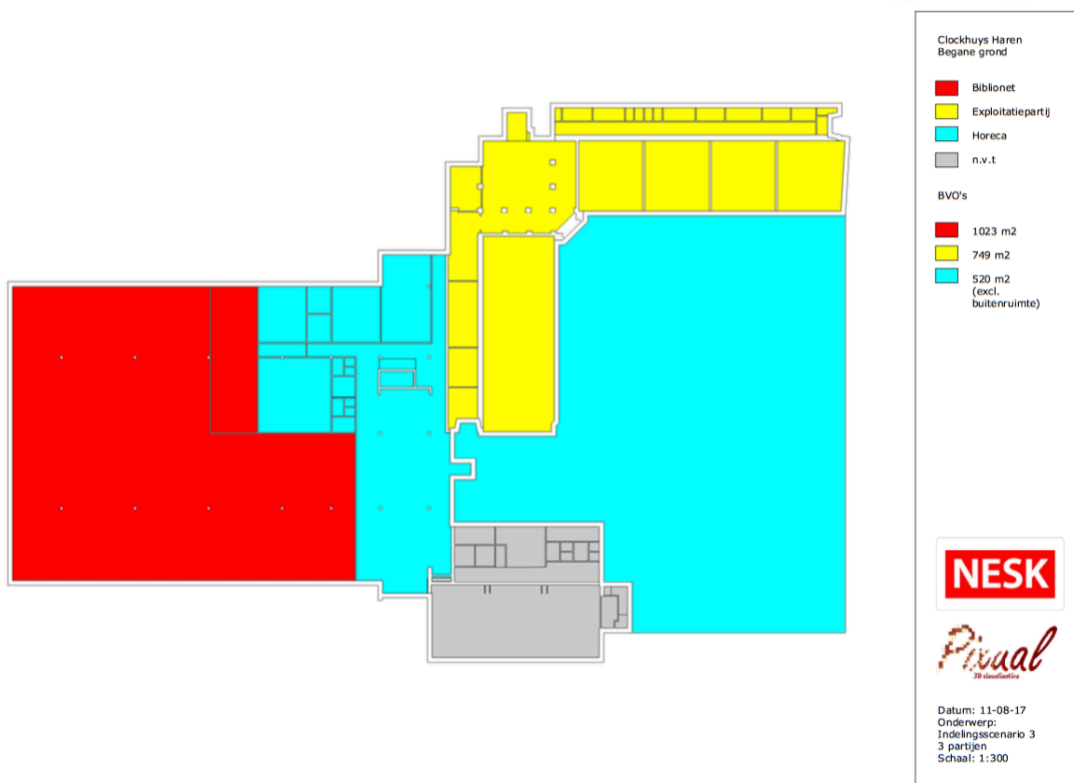
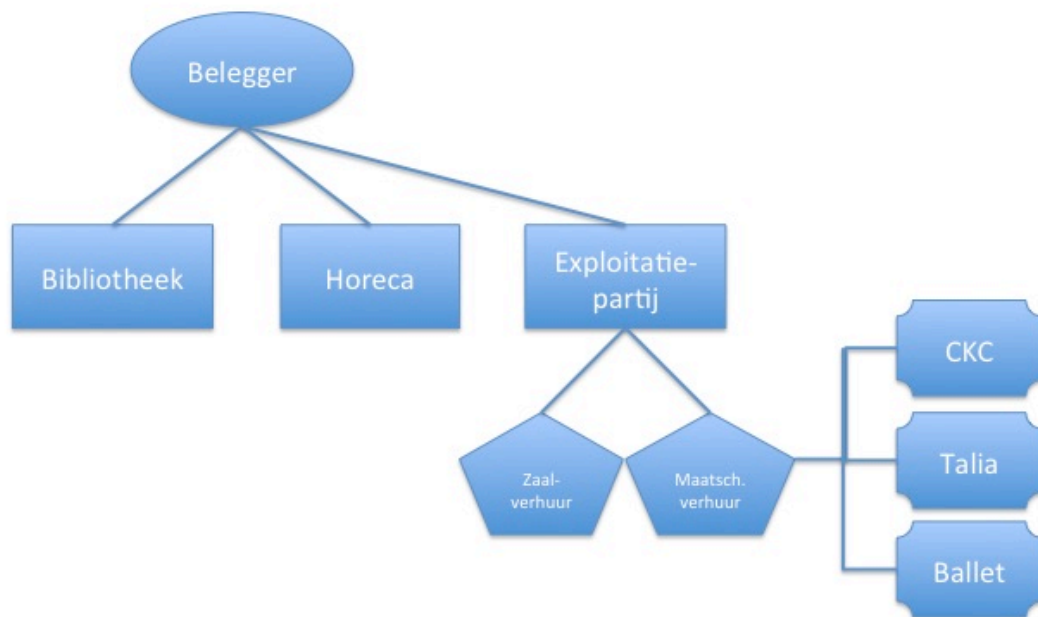
Scenario 2 bevat veel van dezelfde pijlers als scenario 1. Er dient nog steeds een verzakelijkingsslag plaats te vinden en de nadruk ligt op het efficiënt gebruiken van de ruimte, tegen reële vergoedingen. Daarbij is er echter gekozen voor een model met één hurende partij aan de situatie toegevoegd. Deze partij, die de exploitatiepartij genoemd wordt, huurt alle ruimten. Zij sluit daarbij contracten met de (maatschappelijke) organisaties die gebruik willen maken van de ruimte in het Clockhuys. De dagdelen en momenten dat de ruimtes niet aan een culturele en maatschappelijke partij verhuurd worden, heeft de exploitatiepartij de vrijheid deze aan externe partijen te verhuren. Doel moet zijn een zo hoog mogelijke bezettingsgraad te behalen. Door een zakelijke partij verantwoordelijk te maken voor de exploitatie, maar met afspraken om het culturele en maatschappelijke belang te herbergen, kan er een meer winst gedreven exploitatie tot stand komen.

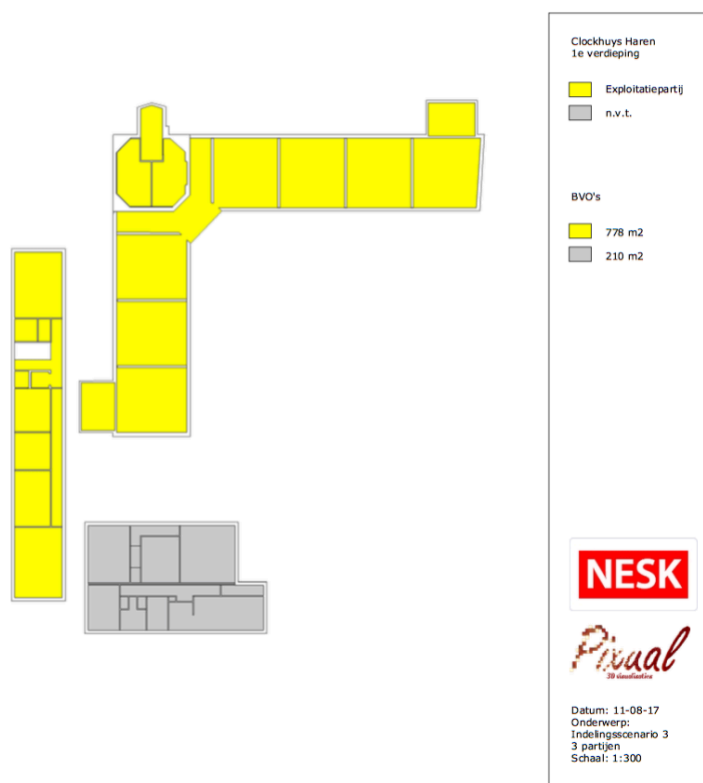
De zakelijke exploitatiepartij krijgt tevens de ruimte om, al dan niet gedelegeerd, in de centrale hal een ontmoetingscafé te starten waardoor het karakter van het Clockhuys als huiskamer van Haren versterkt kan worden.

Door één enkel totaalcontract af te sluiten wordt het pand interessanter voor een belegger. Daarnaast is voor een zakelijke verhuurende partij de doelstelling duidelijk georiënteerd op winst en zal deze dus ook sneller naar een efficiënter gebruik streven omdat er een directe incentive van toepassing is.

Na gesprekken met 'Ons centrum' blijkt dat deze open staan om de dialoog aan te gaan over een eventuele samenwerking. Hoe deze uiting gaat krijgen, zou in verdere gesprekken vorm moeten krijgen.

3.3 Scenario 3





Gebruiker	Oppervlakte in m2 bvo	Huur in €/m2	Huurwaarde in €/jaar
Biblionet	1.171	110,00	128.810
CKC	1.479	110,00	162.690
Horeca (marktpartij)	520	96,15	50.000*
	3.170	132,33	341.500

* gebaseerd op 10% van mogelijke horeca-omzet

Op basis van het bovenvermelde programma aan gebruikers en resulterende huurstroombepaling per jaar komt de marktwaarde bepaling (cf bijlage 1) uit op circa 2,7 miljoen euro.

Scenario 3 betreft een tussenvorm tussen scenario 1 en 2. Waar in scenario 2 gesproken werd van de bibliotheek enerzijds en een zakelijke exploitatiepartij anderzijds, zijn er in scenario 3 drie gecontracteerde partijen. De centrale hal met horecafunctie als ontmoetingsplek blijft net als in scenario 2 behouden, maar deze exploitatiepartij is niet verantwoordelijk voor de verhuur aan de maatschappelijke partijen. Zo ziet de organisatie eruit als in bovenstaand organogram weergegeven.

Binnen dit scenario ligt het streven nog steeds op een efficiënt ruimte gebruik met gepaste vergoedingen. De exploitatiepartij in dit scenario zal nog steeds winst gedreven dienen te zijn om een eigenaar/verhuurder een reële huur te kunnen betalen.

Door de verschillende delen van de exploitatie los te koppelen worden de risico's beperkt, maar wordt de vrijheid ook beperkt met betrekking tot het faciliteren van evenementen en partijen voor externen.

4. Voorkeurscenario en stappenplan

In dit hoofdstuk komen we tot een beargumenteerde keus voor een scenario. Daarbij wordt ook een vergelijking met de huidige uitgangsspositie gemaakt. Bij dit voorkeurscenario worden ook randvoorwaarden en kritische succesfactoren besproken, waarna we een stappenplan presenteren om dit scenario te kunnen realiseren.

Uit alle gesprekken en analyses blijkt dat het Clockhuys heel veel meer potentie heeft dan tot nu toe benut wordt. Met haar ligging midden in Haren, haar sfeervolle pand en haar voor de maatschappij zo belangrijke functies, zal het Clockhuys het hart van Haren maar vooral de woonkamer van Haren kunnen en moeten zijn.

Uit de scenario-analyse is een drietal mogelijke scenario's naar voren gekomen. Het voorkeursscenario betreft scenario 2. Door een zakelijke partij toe te voegen aan de gebruikers van het gebouw, die de facilitaire rol van onder andere verhuur op zich neemt en huurt van de eigenaar, is er een incentive om de bezettingsgraad en efficiëntie van het ruimtegebruik te verbeteren. Daartoe kan er een horecafunctie toegevoegd worden, die de mogelijkheid om "De Huiskamer van Haren" te worden versterkt.

Scenario 1 valt ons naar ons inzien af omdat het niet de verwachting is dat het CKC een voldoende marktgerichte exploitatie zal kunnen realiseren. Zij dient zich te focussen op het aanbieden van kunst- en cultuureducatie. Scenario 3 geniet de voorkeur niet door een minder directe incentive op de flexibele verhuurcomponent.

Beschrijving exploitatiepartij

De exploitatiepartij die in het voorkeursscenario besproken wordt, betreft een zakelijke partij. Deze partij neemt zowel de horecafunctie als de verhuur en het beheer van de ruimtes op zich. Omdat deze partij een huurverplichting aan gaat met de eigenaar van het pand, zal er een economische prikkel aanwezig zijn om deze verhuur zo goed als mogelijk te doen. Een betere verhuurstrategie leidt immers tot meer winst. Daarbij dienen contractuele afspraken gemaakt te worden om de belangen van de maatschappelijke en culturele gebruikers van het Clockhuys veilig te stellen. Om de aanvangsinvestering voor de exploitatiepartij te beperken, kan het helpen de beschikbare middelen binnen het gebouw beschikbaar te stellen voor de inrichting van de centrale hal als ontmoeting café.

Wet M&O samenvatting

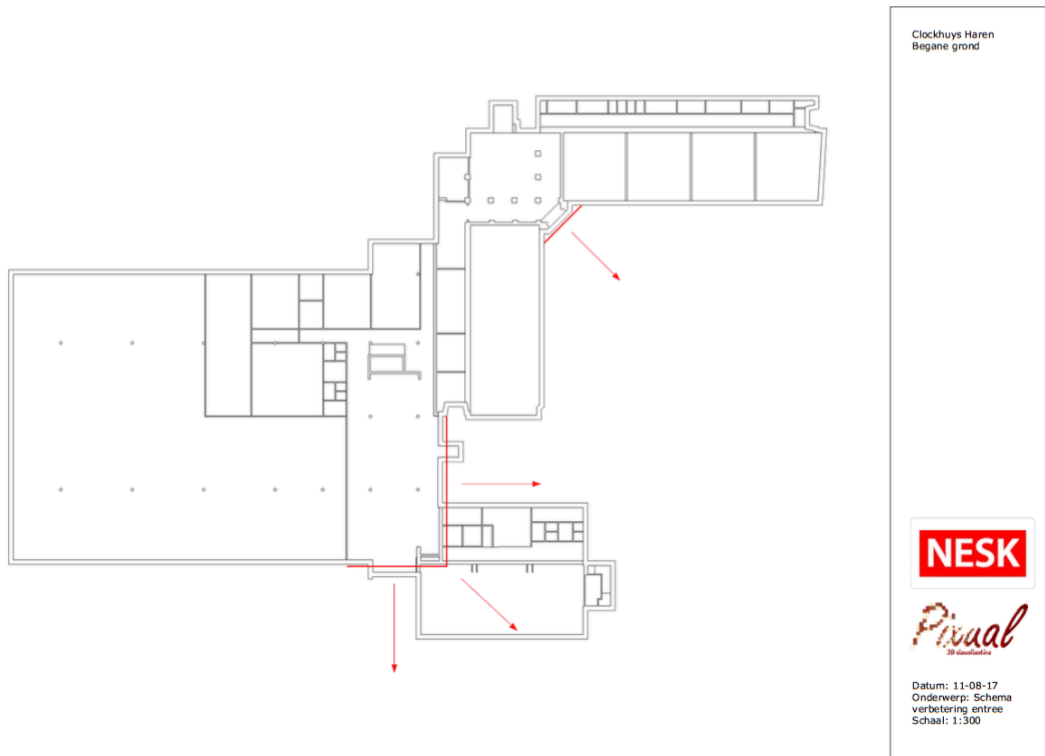
Zolang het Clockhuys in eigendom is van de gemeente, valt zij onder de Wet MenO. Deze wet bevordert een gelijk speelveld tussen overheidsorganisaties en marktpartijen. Het doel is oneerlijke concurrentie tegen te gaan. Dit leidt ertoe dat de contracthuur in ieder geval niet lager mag zijn dan de huurprijs die nodig is om het totaal van de variabele en vaste kosten te dekken. In het geval van het voorkeursscenario, dienen de huren van de bibliotheek en de exploitatiepartij samen even groot te zijn als de kosten die de gemeente maakt voor het gebouw.

Zichtbaarheid en entree

Allereerst dient de zichtbaarheid van het Clockhuys verbeterd te worden. Het mooie monumentale pand ligt verscholen achter in de winkelstraat De Brinkhorst, de hervormde kerk en 'Ons centrum'. De aantrekkingskracht vanaf de zijde van het dorp, de aanlooproutes, dient vergroot te worden. Na overleg met een vertegenwoordiger van de hervormde gemeente, bleek deze ook enthousiast over dit plan. Mogelijkheden die hiertoe benut kunnen worden zijn de volgende:

- Een horecaterras en evenementenplein op het schoolplein van het Clockhuys
- Een verblijfsterras voor 'Ons centrum'

- Een breder en regelmatig gebruik van het plein
- Een transparantere gevel op de begane grond van 'Ons centrum'
- De zichtbaarheid van de gevel van het Clockhuys vergroten (eventueel uitbouw)
- Entree kerkzijde beter benutten



Nieuwe gebruikers

Daarnaast zijn er kansen te benutten wat door de doelgroepen van 't Clockhuys uit te breiden. Om de woonkamer van Haren te kunnen zijn, is het van belang dat veel verschillende mensen zich er welkom voelen. Een deel van de Harenaren weet 't Clockhuys nu al te vinden. Door het toevoegen nieuwe gebruikers met andere doelgroepen en klanten, kan dit aandeel nogmaals vergroot worden.

Torion

Er zijn constructieve gesprekken gevoerd met Torion, die aan heeft gegeven graag meer te midden van de burgers van Haren te willen zitten. Torion sluit goed aan bij het karakter van de andere maatschappelijke partijen in 't Clockhuys. Door het toevoegen van een dergelijke partij, kan 't Clockhuys een bredere aantrekkingskracht bij meer mensen krijgen.

Op dit moment verzorgt Torion al het OV-ambassadeursspreekuur. Tevens is hiervan een uitbreiding met andere spreekuren mogelijk. Door het meer efficiënt delen en gebruik van ruimte is er een mogelijkheid om zomogelijk Torion te huisvesten in 't Clockhuys. Torion kan hiermee op een centralere plek in Haren haar werk onder de aandacht brengen en tevens zorgen voor logische aanvulling vanuit de diverse doelgroepen die 't Clockhuys bedient.

Tevens kan zomogelijk de huidige huisvestingsplek van Torion vrijgespeeld worden voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Horeca

Het toevoegen van commerciële horeca in 't Clockhuys kan de reuring en traffic verbreden. Tevens biedt horeca ook de kans om 's avonds na de diverse activiteiten in 't Clockhuys gezellig na te blijven kletsen onder het genot van een hapje en een

drankje. Ook verbreed een dergelijke functie de bezoekersgroep en brengt mensen in contact met cultuur, kunst en maatschappelijke context.

Stappenplan

In deze paragraaf wordt een stappenplan weergegeven waarmee het aanbevolen voorkeursscenario gerealiseerd zou kunnen worden.

Om het voorkeursscenario daadwerkelijk te kunnen realiseren dienen er volgordelijk een aantal stappen doorlopen te worden.

Onderstaand worden deze stappen benoemd en zonodig nader toegelicht:

1. Keuze gemeente over afstoten of behouden pand (miv Wet MenO)
2. Opstellen huurcontracten en modelcontract exploitatiepartij
3. Huurwaarde berekenen
4. Inrichten "Huiskamer van Haren"
5. Opzet kwalitatieve uitvraag/tender exploitatiepartij
6. Tender exploitatiepartij
7. Gunning/Opstellen huurcontract exploitatiepartij
8. Opzet tender verkoop vastgoed
9. Tender verkoop vastgoed
10. Gunning
11. Verkoop en levering

Ad. 1 Op dit moment heeft de gemeente nog geen keuze gemaakt of het vastgoed van 't Clockhuys vervreemd kan worden. Gelet op het verschil tussen de huidige boekwaarde en de mogelijke marktwaarde na herpositionering en verzakelijking kan vervreemden van het vastgoed interessant zijn voor de gemeente.

Ad. 2 De huidige gebruikers zijn gebaat bij meer rechtszekerheid en borging van hun huisvesting voor langere duur. Hiertoe dienen (nieuwe) huurcontracten opgesteld te worden. Hierbij hoort tevens het opzetten van een modelhuurovereenkomst voor de toekomstige exploitatiepartij (contractuele voorwaarden en huurniveau)

Ad. 3 Op basis van voorgaande stap kan de jaarlijkse huurstroom bepaald worden

Ad. 4 De huidige entreehal dient getransformeerd te worden tot een plek waar gezellig kan worden gegeten, gedronken en een krantje kan worden gelezen. Dit wordt "de Huiskamer van Haren". De inrichting en inventaris dient onderdeel van het gebouw te zijn. Dit maakt het voor horecaondernemers laagdrempeliger om de exploitatie ter hand te nemen. (horecaondernemers met minder eigen vermogen vinden lastig een bancaire lening. Om deze reden is een dus grote voorinvestering vragen minder kansrijk.)

Ad. 5 In nauw overleg en afstemming dienen gemeente en de huidige gebruikers een kwalitatieve uitvraag/tender op te zetten voor de selectie van de toekomstige exploitatiepartij. Direct hieraan gekoppeld is een noodzakelijke verruiming van de planologische bestemming van 't Clockhuys.

Ad. 7 Na selectie dient de exploitatiepartij gecontracteerd te worden en de exploitatie ter hand te nemen.

Ad. 8 Indien de gemeente heeft gekozen tot vervreemding dient de tender tot verkoop van het vastgoed te worden opgezet. Hierbij dient niet alleen de hoogste waarde leidend te zijn! De kwalitatieve borging van de culturele en maatschappelijke functie van 't Clockhuys dient zwaar meegewogen te worden.

5. Conclusie

In het onderzoek naar de mogelijkheden tot verzelfstandiging van 't Clockhuys kan geconcludeerd worden dat er kansen zijn vanuit vastgoedperspectief. Om deze kansen te kunnen verzilveren en duidelijk naar private investeerders te maken dat het object de belegging waard is dient allereerst de exploitatie van 't Clockhuys verzakelijkt te worden. Hierbij dient het uitgangspunt te zijn dat alle gebruikers bijdragen in de huisvestingslast en dus huur betalen. Tevens dienen de huurniveaus reëel te zijn. Op dit moment zit er veel verschil in de huur per vierkante meter die de individuele partijen betalen. Gelet op het karakter van de gebruikers, organisaties met een maatschappelijke/culturele instelling, dienen deze op een niveau te liggen die een toekomstbestendige exploitatie van deze organisaties mogelijk maakt. Deze duurzame toekomst kan tevens geborgd worden met het sluiten van langlopende huurovereenkomsten in plaats van de huidige kortlopende huurovereenkomsten en individuele zaalverhuur.

Op dit moment heeft het CKC een dubbele rol. Naast de rol van het verzorgen van het kunst- en cultuuronderwijs vervult zij tevens alle facilitaire taken in 't Clockhuys. In het voorkeurscenario, scenario 2, worden de facilitaire taken overgenomen door een commercieel georiënteerde exploitatiepartij, dit kan een horecaondernemer zijn, die tevens verantwoordelijk is voor de verhuur van ruimte aan alle gebruikers. Deze organisatie geeft tevens uitvoering aan het uitbaten van de horecafunctie in "De huiskamer van Haren".

De huidige entreehal en barruimte biedt kansen om te gaan fungeren als "De Huiskamer van Haren". Vrij vertaald is dit de plek waar de bezoeker de gastvrijheid en de laagdrempeligheid van 't Clockhuys moet kunnen ervaren. Een horecahart dat alle functies van 't Clockhuys beheersbaar ontsluit en uitnodigt om te bezoeken. Dit kan versterkt worden door ook de aanloop naar en zichtbaarheid van 't Clockhuys te verbeteren door aan het schoolplein een terras- en evenementfunctie toe te kennen, die gekoppeld wordt aan de horecaexploitatie. Door tevens een verblijfsterras (geen horeca) aan "Ons Centrum" te realiseren samen met een meer open gevel op de begane grond kan ook het gezicht van 't Clockhuys van de Brinkhorst een meer open karakter krijgen. Om dergelijke exploitatie mogelijk te maken is wel een bestemmingsverruiming noodzakelijk.

De huidige entreehal dient getransformeerd te worden tot een plek waar gezellig kan worden gegeten, gedronken en een krantje kan worden gelezen. De inrichting en inventaris dient onderdeel van het gebouw te zijn. Dit maakt het voor horecaondernemers laagdrempeliger om de exploitatie ter hand te nemen. (horecaondernemers met minder eigen vermogen vinden lastig een bancaire lening. Om deze reden is een dus grote voorinvestering vragen minder kansrijk.)

De oude hal in de oudbouw (voormalige school) is van een uitzonderlijke kwaliteit. Op dit moment wordt de hal beperkt gebruikt. Door deze hal en entree weer te gaan gebruiken en bijvoorbeeld tevens in te richten als kleine bar/koffieplek en te combineren met de receptiefunctie van het CKC kan extra dynamiek ontstaan.

Door het meer efficiënt delen en gebruik van ruimte is er een mogelijkheid om zo mogelijk Torion te huisvesten in 't Clockhuys. Torion kan hiermee op een centralere plek in Haren haar werk onder de aandacht brengen en tevens zorgen voor logische aanvulling vanuit de diverse doelgroepen die 't Clockhuys bedient.

Gelet op de duidelijke kaderstelling van de raad met betrekking tot het behoud van het culturele hart en het gebruik van de huidige gebruikers is een retailinvulling op dit

moment niet logisch. Deze zou nader afgewogen kunnen worden als een van de grotere gebruikers, Biblionet en/of CKC, niet meer in 't Clockhuys gevestigd zou zijn.

Vastgesteld kan worden dat een succesvolle verzelfstandiging van 't Clockhuys, conform vernoemde te nemen stappen, naast een betere zakelijke structuur gebaat is bij synergie tussen de gebruikers, zichtbare activiteit en gezelligheid. Alleen op deze manier kan 't Clockhuys haar rol blijven vervullen en borgen voor de toekomst. Het samenstel van huidige gebruikers biedt hierin goede kansen, aangezien zij een duurzame toekomst op deze plek zien zitten!

Bijlagen

1. rekenmodellen
2. Wet M&O en huurwaarde
3. Samenvatting rapport Markling
4. Samenvatting raadsvergadering 13 februari 2016
5. Samenvatting Corporate Real Estate Management onderzoek
6. Samenvatting rapport Elmar Management
7. Samenvatting ronde tafelgesprek 20 maart 2017: 11 punten kaderstelling

Bijlage 1: Rekenmodellen

Huidige situatie

Object: cultuurcentrum		opgemaakt dd. 29 augustus 2017	
Adres: Haren		waardepeildatum ing. R.K. Steenberghe MRE	
Huurwaarden		Lasten	
omschrijving	oppervlakte in m ²	gemiddelde huurwaarde /m ² in €	huurwaarde in €
	3.170	96	305.014
Parkeerpl. e.a. voorz.	aantal	per eenh.	
parkeerplaatsen maaiveld			
	m ²	/m ²	huurwaarde
Totaal	3.170	96	€ 305.014
		waarde in €	tarief in €
O Z B invullen:		3.050.139	0,002448
riollasten			7.467
onderhoud			254
opstalverzekering		0,00125	21.651
polder en waterschaplasten		0,00	8.678
erfpachtcanon			1.610
MJOP			51.547
beheer			6.100
overige kosten			
Totale Exploitatiekosten			€ 97.306
% van de huurwaarde			31,90%
Kapitalisatie:		in €	
kapitalisatiefactor	8,7	Netto huurwaarde	207.708
Netto yield	11,5%	Netto huurwaarde / netto yield	1.807.101
AF: Achterstallig onderhoud (onmiddellijk uit te voeren werk, of Cw van in jaar x uit te voeren werkzaamheden).			
	Cw cash-flow in €	Direct in €	Totaal in €
Bouwkundige aanpassingen			
Daken, zink en loodwerk			
Centrale verwarming / luchtbehandeling			
Schilderwerk			
Overige installaties			
Bodemsanering			
Totaal achterstallig onderhoud			
AF: Overige aftrekposten:			
leegstand			
incentives			
Totaal overige aftrekposten			
Onderhandse verkoopwaarde vrij op naam			1.807.101
AF: overdrachtskosten			
erfpachtsrecht			
eigendom	6%	+ notarijskosten 1,00%	7,00%
			118.222
Onderhandse verkoopwaarde kosten koper (exclusief overige waardebestanddelen)			€ 1.688.879
Bij: Overige waardebestanddelen			
Woning(en)			
Ongebonden grond			
Totaal overige waardebestanddelen			
Totaal overige waardebestanddelen kk			
VERKOOPWAARDE BIJ VRIJE OPLEVERING (incl. overige waardebestanddelen)			€ 1.689.000
Disconteringsvoet cash-flow	7,00%	Netto Yield (incl. overige waardebestanddelen)	11%
Herbouwwaarde	6.942.300	Bruto Yield (incl. overige waardebestanddelen)	16,88%

LET OP!! Deze waarde kan enkel gehanteerd worden indien het gaat om feitelijke huurcontracten met een looptijd van 10 jaren. De huidige praktijk kent enkel 2 contracten die jaarlijks opzegbaar zijn en inkomsten uit losse zaalverhuur. Op deze basis kan er niet middels een BAR/NAR-methode een marktwaarde bepaald worden, maar dient eerder een NCW-methodiek gehanteerd te worden. Met verdiscontering van leegstandsrisico's en MJOP verplichtingen is een marktwaarde onder de boekwaarde van 838.000 euro te verwachten.

Scenario 1

Object: cultuurcentrum		opgemaakt dd. 3 oktober 2017					
Adres: Haren		waardepeildatum					
		taxateur: ing. R.K. Steenbergen MRE					
Huurwaarden				Lasten			
omschrijving	oppervlakte in m ²	gemiddelde huurwaarde /m ² in €	huurwaarde in €	waarde in €	tarief in €	in €	
	3.170	126	399.190	O Z B invullen: 3.991.900	0,002448	9.772	
				rioollasten		254	
				onderhoud		21.651	
				opstalverzekering	0,00125	8.678	
				polder en waterschapslasten	0,00	2.107	
				erfpachtscanon			
				MJOP		51.547	
				beheer		7.984	
Parkeerpl. e.a. voorz.	aantal	per eenh.					
parkeerplaatsen maaiveld							
	m ²	/m ²	huurwaarde	overige kosten			
Totaal	3.170	126	€ 399.190	Totale Exploitatiekosten		€ 101.992	
				% van de huurwaarde		25,55%	
Kapitalisatie:				in €			
kapitalisatiefactor	11,8			Netto huurwaarde	297.198		
Netto yield	8,5%			Netto huurwaarde / netto yield	3.498.920		
AF: Achterstallig onderhoud (onmiddellijk uit te voeren werk, of Cw van in jaar x uit te voeren werkzaamheden)				Cw cash-flow in €	Direct in €	Totaal in €	
Bouwkundige aanpassingen							
Daken, zink en loodwerk							
Centrale verwarming / luchtbehandeling							
Schilderwerk							
Overige installaties							
Bodemsanering							
Totaal achterstallig onderhoud							
AF: Overige aftrekposten:							
leegstand							
incentives							
Totaal overige aftrekposten							
Onderhandse verkoopwaarde vrij op naam							3.498.920
AF: overdrachtskosten							
erfpachtsrecht							
eigendom	6%	+ notariskoste	1,00%	7,00%			228.901
Onderhandse verkoopwaarde kosten koper (exclusief overige waardebestanddelen)							€ 3.270.019
Bij: Overige waardebestanddelen							
Woning(en)							
Ongebonden grond							
Totaal overige waardebestanddelen							
Totaal overige waardebestanddelen kk							
VERKOOPWAARDE BIJ VRIJE OPLEVERING (incl. overige waardebestanddelen)							€ 3.270.000
Disconteringsvoet cash-flow	7,00%			Netto Yield (incl. overige waardebestanddelen)	8%		
Herbouwwaarde	6.942.300			Bruto yield (incl. overige waardebestanddelen)	11,41%		

Scenario 2

Object: cultuurcentrum				opgemaakt dd. 3 oktober 2017		
Adres: Haren				waardepeildatum		
				taxateur: ing. R.K. Steenberg MRE		
Huurwaarden				Lasten		
omschrijving	oppervlakte in m2	gemiddelde huurwaarde /m ² in €	huurwaarde in €	waarde in €	tarief in €	in €
	3.170	97	308.720	3.087.200	0,002448	7.557
						254
						21.651
					0,00125	8.678
					0,00	1.629
						51.547
						6.174
Parkeerpl. e.a. voorz.	aantal	per eenh.				
parkeerplaatsen maaiveld						
	m ²	/m ²	huurwaarde			
Totaal	3.170	97	€ 308.720			€ 97.490
						31,58%
Kapitalisatie:						in €
kapitalisatiefactor		11,8	Netto huurwaarde			211.230
Netto yield		8,5%	Netto huurwaarde / netto yield			2.486.812
AF: Achterstallig onderhoud				(onmiddellijk uit te voeren werk, of Cw van in jaar x uit te voeren werkzaamheden).		
			Cw cash-flow in €	Direct in €	Totaal in €	
Bouwkundige aanpassingen						
Daken, zink en loodwerk						
Centrale verwarming / luchtbehandeling						
Schilderwerk						
Overige installaties						
Bodemsanering						
Totaal achterstallig onderhoud						
AF: Overige aftrekposten:						
leegstand						
incentives						
Totaal overige aftrekposten						
Onderhandse verkoopwaarde vrij op naam						2.486.812
AF: overdrachtskosten						
erfpachtsrecht						
eigendom	6%	+ notaris	1,00%	7,00%		162.689
Onderhandse verkoopwaarde kosten koper (exclusief overige waardebestanddelen)						€ 2.324.123
Bij: Overige waardebestanddelen						
Woning(en)						
Ongebonden grond						
Totaal overige waardebestanddelen						
Totaal overige waardebestanddelen kk						
VERKOOPWAARDE BIJ VRIJE OPLEVERING (incl. overige waardebestanddelen)						€ 2.324.000
Disconteringsvoet cash-flow				7,00%	Netto Yield (incl. overige waardebestanddelen)	8%
Herbouwwaarde				6.942.300	Bruto yield (incl. overige waardebestanddelen)	12,41%

Scenario 3

Object: cultuurcentrum		opgemaakt dd. 3 oktober 2017	
Adres: Haren		waardepijldatum taxateur: ing. R.K. Steenberg MRE	
Huurwaarden			
omschrijving	oppervlakte in m ²	gemiddelde huurwaarde /m ² in €	huurwaarde in €
	3.170	108	341.500
Parkeerpl. e.a. voorz.	aantal	per eenh.	
parkeerplaatsen maaiveld			
	m ²	/m ²	huurwaarde
Totaal	3.170	108	€ 341.500
Lasten			
	waarde in €	tarief in €	in €
O Z B invullen:	3.415.000	0,002448	8.360
rioollasten			254
onderhoud			21.651
opstalverzekering		0,00125	8.678
polder en waterschapslasten		0,00	1.802
erfpachtscanon			
MJOP			51.547
beheer			6.830
overige kosten			
Totale Exploitatiekosten			€ 99.121
% van de huurwaarde			29,03%
Kapitalisatie:			
kapitalisatiefactor	11,8	Netto huurwaarde	in € 242.379
Netto yield	8,5%	Netto huurwaarde / netto yield	2.853.529
AF: Achterstallig onderhoud (onmiddellijk uit te voeren werk, of Cw van in jaar x uit te voeren werkzaamheden).			
	Cw cash-flow in €	Direct in €	Totaal in €
Bouwkundige aanpassingen			
Daken, zink en loodwerk			
Centrale verwarming / luchtbehandeling			
Schilderwerk			
Overige installaties			
Bodemsanering			
Totaal achterstallig onderhoud			
AF: Overige aftrekposten:			
leegstand			
incentives			
Totaal overige aftrekposten			
Onderhandse verkoopwaarde vrij op naam			2.853.529
AF: overdrachtskosten			
erfpachtrecht			
eigendom	6%	+ notariskoste 1,00%	7,00%
Onderhandse verkoopwaarde kosten koper (exclusief overige waardebestanddelen)			€ 2.666.850
Bij: Overige waardebestanddelen			
Woning(en)			
Ongebonden grond			
Totaal overige waardebestanddelen			
Totaal overige waardebestanddelen kk			
VERKOOPWAARDE BIJ VRIJE OPLEVERING (incl. overige waardebestanddelen)			€ 2.667.000
Disconteringsvoet cash-flow	7,00%	Netto Yield (incl. overige waardebestanddelen)	8%
Herbouwwaarde	6.942.300	Bruto yield (incl. overige waardebestanddelen)	11,97%

Bijlage 2: Berekening huurwaarde en de Wet M en O

Wet M en O

Het Clockhuys wordt verhuurd door een overheidspartij, de gemeente, en valt daarom onder de Wet Markt en Overheid (Wet MenO). De Wet MenO bevordert een gelijk speelveld tussen overheidsorganisaties en marktpartijen. Het doel is oneerlijke concurrentie tegen te gaan. In deze wet is vastgesteld dat overheden minimaal de integrale kosten van een economische activiteit in de huurprijs doorberekenen. Verhuur van ruimten in overheidsvastgoed wordt aangemerkt als economische activiteit. Dit leidt ertoe dat de contracthuur in ieder geval niet lager mag zijn dan de huurprijs die nodig is om het totaal van de variabele en vaste kosten te dekken.

De regelgeving zorgt er in ieder geval voor dat als een partij zowel huurder als subsidieontvanger van de gemeente is, er bijvoorbeeld niet gesubsidieerd mag worden door het verstrekken van een lagere huur wanneer deze lager wordt dan de kosten. De huurprijs is dan namelijk lager dan de huurprijs die nodig is om de kosten te dekken en dus in strijd met de Wet MenO. Hier wordt per 1 juli 2014 dan ook op gehandhaafd door de Autoriteit Consument en Markt de Wet MenO.

Er zijn echter uitzonderingen op de regel. Gemeenten kunnen met behulp van een Algemeen Belang Besluit activiteiten met een groot maatschappelijk belang vrij stellen van de invloedssfeer van de Wet MenO. Dit is echter een besluit dat onder de Algemene wet bestuursrecht (Awb) valt en waar dus ook beroep en bezwaar op aangetekend kan worden. Een meer gebruikte methode is dus om de huur minimaal gelijk te maken aan de kosten en de subsidie te verhogen, daarmee blijft het saldo gelijk maar is er geen overtreding van de wet- en regelgeving. Een ander moment waarop het tevens toegestaan is de huur te verlagen, is wanneer de kostprijs dekkende huur hoger ligt dan de markthuur. Het doel van de Wet is namelijk een gelijk speelveld te creëren en niet de gemeente uit de markt te prijzen.

Berekening Huurwaarde

Op basis van de 'Handreiking voor het vaststellen van de huurprijs van maatschappelijk vastgoed' is een huurwaarde berekend. Deze handreiking is tot stand gekomen op verzoek van de Kopgroep Maatschappelijke voorzieningen en Vastgoed.

Uit de handreiking komt het volgende stappenplan naar voren:

1. Bepaal aanvangsinvestering (nieuwbouw/bestaand)
2. Bepaal courantheid gebouw
3. Incourant: bepaal financieringsrente, bepaal exploitatieperiode/gebruiksduur
4. Bepaal BTW situatie die van toepassing is
5. Bepaal exploitatiekosten: bepaal vaste lasten, bepaal onderhoud, bepaal beheerskosten, bepaal managementkosten
6. Stel prijsstijgingen vast voor huurverhogingen
7. Voer gegevens in model en bepaal huurprijs

Voordat de uitkomst van de huurwaarde beschreven wordt, zullen de uitzonderlijke aspecten kort uitgelicht worden.

Courantheid

Het Clockhuys is gevestigd in een pand met een zeer beperkte courantheid. Door haar omvang, aard en leeftijd is het geen pand waar door huurders en kopers veel interesse in getoond wordt of op een flexibele wijze gebruikt kan worden. Het pand

mag daarom als incurant omschreven worden. Dit heeft haar gevolgen in de wijze van berekenen van bepaalde cijfers zoals vervangings- en restwaarde.

Restwaarde

De restwaarde van het pand van 't Clockhuys wordt door de incurantheid van het pand volgens de economische benadering bepaald. Door haar incurantheid heeft het pand aan het einde van de exploitatieperiode een waarde die aan 0 gelijk gesteld kan worden. Bij deze restwaarde van de opstallen, dient de toekomstige waarde van de grond opgeteld te worden en de sloopkosten afgetrokken te worden.

Cijfers gebruikt uit eerdere rapportage

De huurwaarde is berekend op basis van de kosten genoemd in de rapport Elmar Management. Na afstemming met gemeente is door de gemeente aangeraden van deze cijfers, uit 2015, zonder indexering uit te gaan. Er wordt vanuit gegaan dat alle gemaakte facilitaire kosten gerelateerd zijn aan de exploitatie van het gebouw. Daarnaast is er vanuit gegaan dat belastingen en heffingen, erfpacht- en verzekeringskosten onder andere kosten opgenomen zijn aangezien deze niet apart in het overzicht van Elmar Management genoemd worden. Op basis van het rapport van Elmar Management wordt er van uitgegaan dat er op dit pand niet afgeschreven wordt. Afschrijvingen zijn dus in de berekeningen buiten beschouwing gelaten, dit heeft er toe geleid dat ook de restwaarde en aanvangsinvestering buiten de berekening gehouden worden omdat deze niet relevant zijn. Afschrijven op een dergelijk pand is echter wel aan te raden.

Huurwaarde

De huurwaardeberekening gaat uit van een situatie waarin quitte gespeeld wordt tussen de kosten en opbrengsten. De huurwaarde wordt dus gelijk gesteld aan de exploitatiekosten. Voor de onderhoudskosten is het gemiddelde genomen uit het meerjaren onderhoudsplan 2015-2034. Voor de overige cijfers is uitgegaan van de cijfers genoemd in het rapport van Elmar Management. Dit leidt tot een totale jaarlijkse kostenpost van €407.651,14. Op basis van 3.069 m² bvo, komt dit neer op €132,83/m²bvo/jaar. Volgens de Wet MenO is dit dus het bedrag wat jaarlijks in ieder geval aan huur gevraagd dient te worden om niet in overtreding te zijn. Omdat de kosten verdeeld worden over de vierkante meters waar huur over betaald wordt, is het van belang de vierkante meters verhuurbaar vloer oppervlak (VVO) en niet het Bruto Vloer oppervlak (BVO) te weten. Bij gebrek aan een officiële meetstaat, is uitgegaan van een kengetal. Dit kengetal is ongunstig gekozen, gezien de inefficiënte indeling van het verouderde pand: er gaat veel ruimte verloren in verkeersruimten, opbergruimtes en toiletten. Er is uitgegaan van een percentage van 75% BVO-VVO. Ter vergelijking: bij een gemiddelde basisschool ligt dit percentage rond 90% en bij een kantoorgebouw rond 85%. Dit lagere percentage drijft de huurwaarde per m² omhoog, omdat het totale gebouw onderhouden en beheerd moet worden, waar maar voor een deel van het pand huurstromen binnenkomen. Wanneer de totale kosten gedeeld worden door het aantal meters VVO, uitgaande van het gekozen kengetal, komt dat neer op een VVO van 2301,75 m² en een huurwaarde van €177,1/m²vvo/jaar. Dit is zeer hoog voor maatschappelijk vastgoed.

Wat is een normale maatschappelijke huurwaarde?

Er is geen standaard huurprijs voor maatschappelijk vastgoed afgesproken. Als referentiekader kunnen we wel kijken naar de gemiddelde huur per m² vvo van Biblionet in de provincie Groningen. Deze ligt rond de €90/m²vvo.

Wat voor rendementpercentage wordt er behaald op basis van deze huuropbrengst en de boekwaarde?

Rendement op basis van de boekwaarde	
Boekwaarde	838.000
Huurwaarde/m ² vvo/jaar	90
VVO	2301,75
Huurwaarde totaal	207157,5
Bruto Rendement	0,25
Vaste kosten gebouw	€ 134.833,00
Netto opbrengst	€ 72.324,50
Netto rendement	0,09

Het netto rendement zou uitkomen op 9%. Hierbij zijn de financieringskosten, energielasten, onderhoudskosten uit het MJOP en overige objectgebonden kosten meegenomen. Personele kosten zijn in deze berekening buiten beschouwing gelaten. Wanneer gestreefd wordt naar een minimaal rendement van 5%, zal er voor de overige nog niet genoemde kosten binnen een post van € 30.424,50 gebleven dienen te worden.

Wat is de oorzaak van de discrepantie?

Er is een discrepantie tussen de huurwaarde die maatschappelijke organisaties bereid zijn en kunnen betalen en de huurwaarde die minimaal gevraagd dient te worden. Deze discrepantie kan door een aantal factoren verklaard worden. Zo drijft het MJOP de kosten ver omhoog. De kosten van het onderhoud liggen hoog omdat zowel het pand als haar installaties oud zijn. Het pand heeft daarnaast geen optimale indeling en mogelijkheid tot efficiënt gebruik. Dit leidt tot een ongunstige bruto vloer oppervlak(BVO) en verhuurbaar vloer oppervlak(VVO) verdeling. Waardoor de kosten per meter VVO verder oplopen. Daarnaast gaan er in de huidige situatie veel kosten op aan personeel. Daarbij lopen de personele kosten van het CKC en het vastgoedbeheer door elkaar.

Bijlage 3: Samenvatting Rapport Markling

Markling: rapport van juni 2014

Niet positief over winkelgebied Haren.

Zorgen over groeiende leegstand en slechte samenwerking ondernemers en gemeente.

Net als veel andere gemeenten kent de gemeente Haren (Groningen) een toenemende winkelleegstand. Dit project onderzoekt de achtergronden hiervan en komt met adviezen. Een door studenten uitgevoerde enquête onder winkelend publiek en winkeliers in Haren wijst uit dat men vindt dat de sfeer in het dorp moet verbeteren en dat er een klantvriendelijker parkeerbeleid moet komen. Gesprekken met vastgoedeigenaren wijzen op de noodzaak van een Ondernemersfonds waardoor een gezamenlijk gefinancierde aanpak van centrumverbetering en marketing mogelijk wordt. Door het betrekken van de gemeente zelf in dit project waaronder de wethouders, maar ook andere stakeholders als ondernemers en vastgoedeigenaren, is draagvlak ontstaan voor maatregelen samengevat in een 'Akkoord van Haren'. Belangrijkste aanbevelingen zijn: instellen van een Ondernemersfonds, verbetering van de centrumbeleving, ontwikkeling en actievere werving van goed winkelaanbod, instellen van klantvriendelijk parkeren

De kern van het advies beslaat de volgende punten:

1. Ontwikkeling van een Ondernemersfonds vanuit een ophoging van de WOZ voor gebruikers en eigenaren van "niet-woningen". Beschikbaar stellen van de inkomsten aan een 'onafhankelijke' organisatie, als vertegenwoordiging van de stakeholders gemeente, winkeliers/ondernemers en vastgoedeigenaren, die volgens nader te maken afspraken de economische versterking en marketing van Haren kan aansturen vanuit de kernwaarden 'kwaliteit en groen'.
2. Alle partijen zullen moeten meewerken aan het versterken van de beleving (sfeer, groen) van het centrum.
3. Ontwikkeling van een goed winkelaanbod op het Haderaplein versterkt doorloop van publiek in het centrum.
4. Winkeliers zullen zelf moeten zorgen voor een betere uitstraling, betere service en beter gebruik van online kanalen.
5. Aanstelling van een 'centrummanager' bij de gemeente die zich bezig gaat houden met gerichte winkelacquisitie en -allocatie over de locaties en met evenementen.
6. Ontwikkeling van een klantvriendelijker parkeerbeleid

Bijlage 4: Samenvatting raadsvergadering 13 feb 16/ Rapport Verzelfstandiging 't Clockhuys CKC

Voorzitter dorpsfonds: de heer Alsem

Doel dorpsfonds: Ondersteunen evenementen, Marketing en bemoeien inrichting/inhoud dorp

Handhaven huiskamer van Haren: behouden van 't Clockhuys Exploitatie/personeel etc. Zware kluit voor de gemeente. Goed dat het op de agenda staat. Voorstel: prima rapport, maar rapport geeft geen duidelijk advies, geen aandacht aan de marktpartijen en marktvaart. Juni 2015 is motie aangenomen dat de gemeenteraad het college aanspoort om de verzelfstandigheid in gang te zetten. Duurt al zeker vanaf zomer 2013. Clockhuys bang voor uitstel, ook gezien de toenemende leegstand(vooral in brinkhorst). Cultuur is belangrijk deel van marketing en leefbaarheid. Dorpsfonds gelooft dat marktpartijen nodig zijn om tot innovatieve en exploitatie-ideeën te komen. Dorpsfonds wil samen met gemeente, culturele raad, bibliotheek en andere partijen te komen tot een marktplan. Doel: rendabele en innovatieve wijze te exploiteren. Onderzoek voor kennisgeving aan te nemen en de initiatiefgroep Clockhuys de ruimte te geven om met de gemeente samen voor de zomer met een gedragen marktplan te komen.

Culturele raad: heer in t Veld: privatisering verder onderzoeken. Plan wat nu voor ligt is een plan om weer een plan te maken. Initiatiefgroep Clockhuys.

Wethouder: 'Gemeente is eigenaar, gebruiker, verhuurder en subsidieverstrekker en in principe willen we daar allemaal van af'

Raadsstuk: Verzelfstandiging 't Clockhuys CKC, Elmar Management

→ hoeveel kost het?

→ Op zoek naar voorbeelden

Bijlage 5: Samenvatting Corporate Real Estate Management onderzoek

De gemeente Haren heeft de opdracht gegeven om onderzoek te doen naar 't Clockhuys-CKC. Daarbij wil zij antwoord op de volgende vraag: Is het reëel om het gebouw van 't Clockhuys-CKC af te stoten? Betrek hier ook de gevolgen voor de bedrijfsvoering en gebruikers bij. De gemeente Haren plant een integraal onderzoek naar de toekomst van 't Clockhuys-CKC met de voorgaande onderzoeksvraag, op basis van voorjaarsnota welke door de Raad is vastgesteld in juni 2013. Aanleiding is de wens om de rollen eigenaar, exploitant en subsidiegever uit elkaar te halen. Het antwoord op de vraag is ja. Het is inderdaad reëel om het gebouw van 't Clockhuys-CKC af te stoten onder nog nader te bepalen voorwaarden. Door het op afstand zetten van het gebouw en rolverdelingen helder te hebben en te houden kan er per saldo meer maatschappelijk en financieel resultaat ontstaan in de exploitatie van 't Clockhuys en haar voortbestaan.

Ten aanzien van de rol van eigenaar kan concluderend gesteld worden dat de taxatie op basis van de huidige huurwaarde bijna 3 miljoen euro is, meer dan het dubbele van de WOZ waarde. Per saldo ontstaat dan de volgende maximale theoretische situatie. Het pand is op basis van de huidige huurwaarde en kosten getaxeerd op deze waarde (peildatum 12.09.2013) € 2.990.000,-. Boekwaarde in euro's 't Clockhuys-CKC per 01.01.2014 is 830.000 afgerond; saldo is dan € 2.160.000,-. Echter een meer realistische (lagere) markthuur per m2 en een bezettingsgraad die de uitgangspunten vormen van een tweede interne taxatie, dan zal de getaxeerde waarde aanmerkelijk lager uitvallen. Deze zal dan ook nog ruimschoots vallen boven de WOZ waarde. Dit in relatie gebracht met de boekwaarden en huurprijsniveaus ontstaat financiële ruimte binnen kaders om te sturen.

Ten aanzien van de exploitatierol Vanuit de exploitatieoverzichten is te concluderen dat er wel een mogelijkheid voor een beter exploitatieresultaat en dat een financiële haalbaarheid wel mogelijk is, mits er gestuurd wordt op het totale exploitatieresultaat met aandacht voor de personele lasten, huisvestingslasten en dit gerelateerd aan de (huur)inkomsten. Er zal dan in aanvang gestuurd moeten worden op het 'startkapitaal' bij een nieuwe vorm van het op afstand zetten. Hierbij is het van belang de bandbreedte van de commerciële mogelijkheden van te voren te bekijken en vast te stellen.

Concluderend, naar aanleiding van 'Verschillende scenario's voor op afstand plaatsen' kan gesteld worden dat een privaatrechtelijke externe verzelfstandiging in de vorm van een stichting en/of beheer door een hoofdgebruiker de meest optimale situatie kan zijn om organisatiedoelen te behalen via een hoofdstichting en deelstichtingen. Daarmee kunnen taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden helder gemaakt worden en kan een legitimatie van 't Clockhuys-CKC als het culturele hart van de gemeente Haren blijvend waar gemaakt worden voor nu en in de toekomst die ook openstaat voor ook andere (niet maatschappelijke) gebruikers buiten de gemeente Haren. Dit onder de titel Culturele verwevenheid georganiseerd: het culturele hart van Haren nieuwe stijl.

De gevolgen voor de bedrijfsvoering liggen vooral op het vlak van personele inzet en verantwoordelijkheid. De kostenpost personeel bepaald voor een belangrijk deel het exploitatieresultaat. Er kan hierop gestuurd worden door de inkomsten voor het totaal van de exploitatie te verhogen en de personele lasten te verlagen. Dit laatst kan door een personeelsplan dat aansluit op de verwachtingen van 't Clockhuys-CKC in de komende jaren, natuurlijk verloop en sturen op competenties. De gevolgen voor de gebruikers wijzigen in essentie niet, wel de aansturing in het kader van het algemeen belang van een te vormen hoofdstichtingsbestuur.

De focus dient in deze fase te liggen op het verbeteren van het vastgoedmanagement van 't Clockhuys-CKC. De kaders voor het op afstand zetten

van 't Clockhuys-CKC zullen daar een bijdrage aan leveren. Het is van belang om hierin de gemeentelijke doelstellingen en uitgangspunten op te nemen om zo het vastgoedmanagement op de doelen af te stemmen. Na het formuleren van die kaders kan vastgesteld worden of het op afstand zetten van het vastgoed definitief wenselijk is waarbij de gemeente Haren de kaders stelt.

Kernwaarden zijn als een middel om tot verandering van gedrag, houding en organisatiecultuur te komen. De kernwaarden voor 't Clockhuys-CKC nieuwe stijl kunnen dan als volgt zijn.

- Verbinden van de culturele maatschappelijk vraag van de burger door een integraal aanbod. Nu en in de toekomst.
- Betrokkenheid en maatschappelijk ondernemerschap op basis van verantwoorde bedrijfsvoering.
- Verbinden van kwaliteit, professionaliteit en continuïteit.
- Eenvoudig toegankelijk voor iedereen.

Bijlage 6: Samenvatting rapport Elmar Management

Scheiding tussen het CKC als gemeentelijk organisatieonderdeel en het gebouw 't Clockhuys dat als huisvesting fungeert voor onder meer CKC, bibliotheek en Culturele Raad.

In juni 2015 zijn er drie varianten genoemd:

1. voortzetten van de CKC-activiteiten binnen een op te richten zelfstandige private rechtspersoon waarover de gemeente directe zeggenschap heeft
2. voortzetten van de CKC-activiteiten binnen een op te richten zelfstandige private rechtspersoon waarover de gemeente geen directe zeggenschap heeft
3. beëindigen van de CKC-taken/activiteiten en vorming (nieuw) aanbod overlaten aan de lokale omgeving.

Bij nadere uitwerking en selectie van varianten is definiëring van de rol die de gemeente vanuit haar beleidsoverwegingen wil invullen leidend. In een situatie dat een private rechtspersoon wordt opgericht die CKC-activiteiten voortzet, moeten onder meer de volgende onderwerpen worden geregeld:

- relatie gemeente – private rechtspersoon op basis van subsidieregels en overeenkomsten
- aansprakelijkheid gemeente voor privaatrechtelijk handelen van de private rechtspersoon
- effect voor de gemeente van tekorten of overschotten in de exploitatie van de private rechtspersoon en daarmee de mate van eigen verantwoordelijkheid van de private rechtspersoon voor de eigen bedrijfsvoering
- mate van zeggenschap van de gemeente over de private rechtspersoon en hoe dat wordt geregeld (i.e. subsidieregels, overeenkomsten, invloed op of deelname in bestuur of via aandelen).

Voorstel uit dit rapport:

A:

Inrichting van een zelfstandige juridische entiteit waarin activiteiten en personeel van het CKC zijn ondergebracht. Deze entiteit ontvangt subsidie van de gemeente en via aan die subsidie gebonden regels kan de gemeente inhoudelijk invloed uitoefenen. Tevens zou via die entiteit huisvesting van het CKC-nieuwe stijl in 't Clockhuys of elders kunnen worden geregeld.

B:

Bredere invulling van het Clockhuys dan alleen kunst en cultuur. Eventueel verbinding met WMO, welzijn en zorg.

Huidig huurniveau:

- Stichting Sociëteit Dickensroom(opgezegd) – 167 €/m²
- Stichting openbare bibliotheek Haren - €204/m²
- Culturele raad Haren- €215/m²
- Operettevereniging Thalia - €215/m²

Boekwaarde van het gebouw staat op €838.000,- (eind 2015)

Bijlage 7: Ronde tafelgesprek verzelfstandiging 't Clockhuys CKC op 20 maart 2017

Voorzitter: de heer Boonstra
Griffier: de heer de Vries

Aanwezig namens de gemeenteraad van Haren de raadsleden:
Mevr. Praamstra (CU), mevr. Bachman(D66); mevr. Schuiling (PvdA); de heer Boersma (CDA); de heer Sietsma (GroenLinks) en de heer Wolters(GHV). De fractie van de VVD was met kennisgeving afwezig.

Aanwezig namens het college: wethouder Stiekema

Aanwezig namens de initiatiefgroep:
De heer Alsem; de heer in 't veldt; de heer Steenbergen; de heer Koopmans; mevr. Toornstra; mevr. Pietersen; de heer ter Maat; mevr. Poell en mevr. De Jong.

Uitgangspunt: uitgaan van ontvlechten van de verschillende petten die de gemeente nu nog heeft.

Kaderstelling

1. De initiatiefgroep gaat niet over de rechtspositie van het personeel;
2. De initiatiefgroep komt met één of meerdere scenario's(businessmodellen), waarop de ontvlechting kan plaatsvinden en welke financieel onderbouwd gaan worden;
3. Belangstelling vanuit de markt moet rekening mee worden gehouden, de initiatiefgroep moet dit in de visie vertalen;
4. Een culturele invulling is een belangrijk uitgangspunt;
5. Personeel en gebruikers en moeten bij de planvorming worden betrokken; over het personeel zal iemand vanuit de ambtelijke organisatie worden betrokken;
6. Horeca invulling is mogelijk(podium; denk aan evenementen, optredens en exposities), van belang is dat het goed ligt in de markt;
7. Visie ontwikkelen op omgeving van 't Clockhuys, verder kijken dan alleen het gebouw maar de omgeving erbij betrekken (plein, ons Centrum, Brinkhorst en winkelgebied centrum Haren, etc);
8. Suggestie: de ingang van het gebouw duidelijker markeren, bv via het plein de 'oude' centrale ingang aanwenden(herkenbaarheid en uitstraling);
9. Community gedachte aanwenden(gemeenschap/gezamenlijkheid), kijken of dit in te zetten is;
10. De lijst vlootschouw gemeentelijk vastgoed, versie 2015, is uitgangspunt, het gebouw staat in de categorie B, dit betekent discussie op termijn. Dit laat beide opties open. Afstoten is het uitgangspunt. Commerciële activiteiten moeten bij voorkeur passen bij de culturele uitgangspunten, niets uitsluiten, het moet bij de primaire functie van het gebouw aansluiten;
11. Zorg en welzijn instellingen (sociaal domein) in samenhang betrekken, als het bijdraagt aan de primaire taak.