



raadsvoorstel

afdeling
Cultuur, vastgoed en ontwikkeling

steller
E.A.J. Extra / M. Koolen

gouda
22 mei 2019

dossiernummer

telefoon
06-43385217

onderwerp
doorontwikkeling 2de verdieping Chocoladefabriek

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders streeft naar een breedgedragen raadsbesluit over de businesscase, waarbij de raad een opinie moet vormen over het ondersteunen van de businesscase en de bijhorende financiële voorwaarden.

en stelt de raad van de gemeente Gouda voor

- kennis te nemen van bijgevoegde businesscase; "*Leren en Creëren, doorontwikkeling Chocoladefabriek Gouda*" als antwoord op de motie van 8 november 2017

en daarbij te besluiten:

1. Of de raad bijgevoegde businesscase; "*Leren en Creëren, doorontwikkeling Chocoladefabriek Gouda*" ziet als een passend antwoord op de motie en deze ondersteunen door de bijhorende financiële, onderstaande voorstellen te behandelen en besluiten.
2. Het toekennen van eenmalige, aanvullende subsidies in 2019 voor de Bibliotheek en het Verzetsmuseum ten behoeve van de inzet van de kwartiermakers voor het realiseren van de businesscase van ieder € 8.000 en deze te dekken uit de exploitatiemiddelen.
3. Het toekennen van een eenmalige, aanvullende subsidie 2019 voor het Verzetsmuseum van € 30.000 ten behoeve van het door ontwikkelen van de nieuwe stijl en de transitie van het museum en deze te dekken uit de exploitatiemiddelen.
4. De structurele subsidie aan bibliotheek te verhogen met € 40.000 voor 2020 (6 maanden) en € 84.600 per jaar vanaf 2021 ten laste van het meerjarenperspectief.
5. Vanaf 2020 de structurele subsidie aan Verzetsmuseum te verhogen met € 28.000 per jaar ten laste van het meerjarenperspectief.
6. De nodige verbouwingen uit te voeren om de programmatische activiteiten zoals voorgesteld in de businesscase mogelijk te maken, en daartoe een investeringskrediet van netto € 780.000 beschikbaar te stellen, waarvan de kapitaallasten worden gedekt vanuit de kostprijsdekkende huur.

1. Nadere uitleg op gevraagd besluit

De Chocoladefabriek is een goed lopende culturele hotspot met de Bibliotheek Gouda, Streekarchief, Drukkerswerkplaats en horeca. De gemeente Gouda zoekt naar bestendiging en versterking van het inhoudelijke concept en tevens naar een invulling van de (leegstaande) 2^e en 3^e verdieping van het gebouw waarbij ook kansen voor de gemeentelijke duurzaamheidsambities maximaal benut worden.

Op 8 november 2017 heeft de gemeenteraad unaniem een motie aangenomen waarin het college is opgedragen om de Chocoladefabriek door te ontwikkelen tot een 'hedendaags educatief centrum voor taal, lezen en democratische vorming'. Daarbij zou in ieder geval (de functie van) het Verzetsmuseum mee moeten worden genomen.

De Bibliotheek, als hoofdhuurder, en het Verzetsmuseum zijn naar aanleiding van deze motie met elkaar en andere partijen in gesprek gegaan om te verkennen hoe het concept van de Chocoladefabriek uitgebreid en versterkt kan worden. Daarbij zijn ook de consequenties voor de huisvesting en exploitatie onderzocht. In de afgelopen periode hebben zij diverse (maatschappelijke) partijen betrokken om een breed gedragen concept neer te zetten. Een concept dat aansluit bij het huidige concept Chocoladefabriek en ingaat op de vraag van de gemeenteraad in de motie. De opzet geeft invulling aan het gemeentelijke beleid rondom de Chocoladefabriek.

De partners hebben hun plannen verder doorontwikkeld en hebben onderzocht hoe zij programmatisch een sterk, toekomstbestendig concept kunnen realiseren op de 2^{de} verdieping van de Chocoladefabriek. Dit heeft geresulteerd in de bijgevoegde "*Businesscase; Leren en Creëren, doorontwikkeling Chocoladefabriek Gouda*" (bijlage 1).

2. Tijdlijn

18 september 2017	Memo aan de raad met conclusie rapport AEF; de combinatie Chocoladefabriek met Filmhuis en Verzetsmuseum is niet verantwoord. De investering en de risico's staan niet in verhouding tot de meerwaarde.
8 november 2017	Aangenomen motie met als uitgangspunten (samengevat): • Doorontwikkeling Chocoladefabriek met maatschappelijk toegevoegde waarde voor Chocoladefabriek, bestaande partners en Gouda • Inpassing van in ieder geval het Verzetsmuseum Zuid-Holland (VMZH) • Benutting 2^e en 3^e Verdieping
24 april 2018	Raadsmemo over de voortgang van het proces
oktober 2018	Conceptversie businesscase door partijen aan college gestuurd
december 2018	Bestuurlijk overleg bibliotheek, Atelier en een vertegenwoordiging van het college over aanscherping van de businesscase
21 december 2018	Raadsmemo over de voortgang van het proces
15 maart 2019	Raadswerkbezoek aan de Chocoladefabriek. De Bibliotheek en het Verzetsmuseum hebben de raadsleden geïnformeerd over het programmatische concept wat zij, samen met andere partijen willen gaan neerzetten. Tevens is die middag door middel van een VR experience een indruk gegeven van hoe de 2 ^e verdieping eruit kan gaan zien.

Naar aanleiding van de concept-businesscase van oktober 2018 heeft het college aan de partijen gevraagd de businesscase verder aan te scherpen door de betrokken partijen concreet te verbinden aan het inhoudelijke concept door bijvoorbeeld intentieovereenkomsten te sluiten waar de inhoudelijke en financiële consequenties voor elke partij afzonderlijk en de partijen gezamenlijk duidelijk is (bijlage 2).

Leeswijzer; Het Verzetsmuseum is momenteel nog de juridische benaming en wordt daarom gebruikt waar het gaat om de besluiten, maar in de stukken en in dit voorstel spreken we verder over "Atelier voor Vrede en Vrijheid" en "Atelier". Dit is de werktitel van de nieuwe opzet van het museum.

3. Doel

Doorontwikkeling van het inhoudelijke concept van de Chocoladefabriek met bestaande en nieuwe partners en daarmee de 2^{de} verdieping toevoegen aan de Chocoladefabriek en daarmee deze verdieping een nieuwe bestemming geven.

4. Argumenten

4.1 Algemeen

De businesscase is concreet uitgewerkt en sluit op inhoud aan bij gemeentelijk beleid en doelstellingen op het gebied van cultuur, sociaal domein, jeugd, inburgering, taal en onderwijs. Daarbij wordt een concrete invulling gevonden voor de 2^e Verdieping van het gebouw Chocoladefabriek, waar de gemeente Gouda ook naar streeft.

De businesscase is uitgebreid onderbouwd, waarbij partijen uit de cultuur-, bedrijfs- en welzijns wereld zich verbinden o.b.v. concrete inhoudelijke en financiële afspraken. De meerwaarde voor de Chocoladefabriek en de stad is ook verder onderbouwd. De businesscase wordt door meerdere partijen samen gedragen, waardoor er sprake is van risicospreiding ten aanzien van de huuropbrengsten. Ook heeft het concept van het Atelier een functie in de regio, waarbij regiogemeente participeren.

De businesscase kent een zeker risicoprofiel. Dit risicoprofiel is het hoogste aan de zijde van het Atelier, omdat zij organisatorisch en inhoudelijk een metamorfose ondergaat. Het Atelier is deze vernieuwing nu reeds inhoudelijk aan het neerzetten. Ze moet de komende jaren met veel vrijwilligers en een beperkt aantal professionals voorzien in deze nieuwe programmering en bijhorende jaarlijkse inkomstenborging met externe programmasubsidies en voldoende bereik van bezoekers van binnen en buiten Gouda. Dit is uitdagend, waarbij het Atelier (en de andere partners) vertrouwen in deze aanpak hebben, getuige ook de ruime inzet van eigen financiële middelen, te weten een eenmalige bijdrage in de verbouwkosten en aanwending van eigen vermogen in 2019.

De bibliotheek (directie en Raad van Toezicht) geeft aan de opzet met deze partners op dit moment als best passend te zien. De opzet is voldoende robuust om bij een eventueel wegvallen van één van de partners de continuïteit te borgen.

4.2 Financiële consequenties

Ondersteuning van uitbreiding van de Chocoladefabriek conform de businesscase vraagt aan gemeentezijde in hoofdlijn de volgende financiële besluiten;

- Het toekennen van eenmalige, aanvullende subsidies in 2019 voor de Bibliotheek (Chocoladefabriek) en het Verzetsmuseum ten behoeve van de inzet van de kwartiermakers voor het realiseren van de businesscase van ieder € 8.000 en deze te dekken uit de exploitatiemiddelen.
- Het toekennen van een eenmalige, aanvullende subsidie 2019 voor het Verzetsmuseum van € 30.000 ten behoeve van het door ontwikkelen van de nieuwe stijl en de transitie van het museum en deze te dekken uit de exploitatiemiddelen.
- De structurele subsidie aan bibliotheek (als hoofdhuurder van de Chocoladefabriek) te verhogen met € 40.000 voor 2020 (6 maanden) en € 84.600 per jaar vanaf 2021 ten laste van het meerjarenperspectief.
- Vanaf 2020 de structurele subsidie aan Verzetsmuseum te verhogen met € 28.000 per jaar ten laste van het meerjarenperspectief.
- De nodige verbouwingen uit te voeren om de programmatische activiteiten zoals voorgesteld in de businesscase mogelijk te maken, en daartoe een investeringskrediet van netto € 780.000 beschikbaar te stellen, waarvan de kapitaallasten worden gedekt vanuit de kostprijsdekkende huur.

4.3 Argumenten per (financieel) besispunt inhoudelijk

In dit voorstel wordt de raad gevraagd positief te besluiten over de businesscase en daarmee over de bijhorende besluiten met budgetten.

Onderstaande toelichting gaat ook in op de noodzakelijke vervolgstappen om de businesscase uit te werken en operationeel te krijgen. Voor deze vervolgstappen geldt in de gehele toelichting “onder voorwaarde van vaststelling door de Raad”.

Financiële besluiten 1 en 2; Eenmalige, aanvullende subsidies 2019

De afgelopen 2 jaar hebben de bibliotheek en het Atelier samen tijd en geld geïnvesteerd in het opstellen van de businesscase en het bij elkaar brengen en motiveren van de andere partijen. Dat heeft geresulteerd in de businesscase die zij hebben aangeboden aan de gemeente.

In 2019 wordt er (onder voorwaarde van vaststelling door de Raad) verder gewerkt aan de realisatie van de businesscase en het inhoudelijk programma van het Atelier.

Kwartiermakers

De Bibliotheek en het Atelier zullen samen de regie blijven voeren en hebben daarvoor kwartiermakers aangesteld. De totale kosten van deze inzet en voor het verder vormgeven van de transformatie bedragen € 50.000 in 2019. De Bibliotheek en het Atelier dragen 2/3 van dit bedrag vanuit hun eigen begroting. Voor het overige 1/3 deel vragen zij de gemeente om een financiële bijdragen van in totaal € 16.000.

Atelier voor Vrede en Vrijheid

Het Atelier is bezig zich te ontwikkelen naar een organisatievorm die meer aansluit bij deze tijdsgeest en past in het open concept van de Chocoladefabriek. Het klassieke museumconcept wordt losgelaten. Deze hervorming kost inspanning die niet is voorzien in de reguliere activiteiten en de subsidie. Dit is ook noodzakelijk voor de inhoudelijke uitwerking van de businesscase.

Het Atelier is momenteel druk bezig met de transformatie, waaronder het ontwikkelen en uitvoeren van diverse, nieuwe exposities en educatie-activiteiten in Gouda en in de regio's Midden Holland en Holland Rijnland. De eerste expositie nieuwe stijl opent 5 mei 2019.

In 2019 ontvangt het Atelier een subsidie van € 22.082 voor de educatieve activiteiten die zij uitvoeren op basis van het jeugdbeleid. Om de transformatie en doorontwikkeling, naast de educatieve activiteiten, verder vorm te geven, is er een aanvullende subsidie gevraagd voor 2019 van € 30.000.

Behalve de gemeente Gouda, dragen ook gemeenten uit de regio vanaf 2019 bij aan het Atelier met subsidies: gemeente Krimpenerwaard (subsidie toegezegd), Cultuureducatiegroep (Leiden en Alphen a/d Rijn; opname in de doorlopende leerlijn educatie), gemeente Zuidplas is enthousiast en zal gaan aansluiten.

Dekking eenmalige subsidies 2019

Voorgesteld wordt deze subsidies (kwartiermakers en Atelier) te dekken uit de beschikbare exploitatiemiddelen. In 2017 heeft de gemeenteraad middelen ter beschikking gesteld voor dit doel. Deze middelen worden met de jaarrekening 2018 doorgeschoven naar 2019.

Financiële besluiten 3 en 4; Structurele verhoging van de subsidies aan de Bibliotheek en het Atelier.

Bibliotheek Gouda en het Atelier zijn samen de grootste kostendragers in het gehele concept.

De partijen spannen zich maximaal in om de businesscase uit eigen inkomsten te dragen. Uit de berekening blijkt echter dat er uiteindelijk een negatief saldo overblijft. Hiervoor vragen zij een aanvullende structurele subsidie aan.

Bibliotheek

De bibliotheek is als grootste partij hoofdhuurder, exploitant en grootste risicodragers. In de nieuwe situatie zullen zij deze rol blijven vervullen.

Dat vertaalt zich de komende jaren in een grote rol in de doorontwikkeling van het gehele concept, de ontwikkeling van nieuwe en aanvullende activiteiten en de afstemming met nieuwe en bestaande partners. Los daarvan vraagt dit ook een hogere inzet ten aanzien van het huismeesterschap. Denk dan bijvoorbeeld aan het reserveren en gereed maken van de multifunctionele ruimten, ontvangst en toezicht en schoonmaak. Dit vergt aanvullende inzet en inspanningen die niet zijn voorzien in de huidige bedrijfsvoering van de bibliotheek.

In 2019 ontvangt de bibliotheek een subsidie van € 1.807.770 als onderdeel van een meerjarige subsidieverstrekking. Dit is opgebouwd uit subsidie voor programma (inclusief huisvesting) zoals beschreven in de doelstellingen van het cultuurbeleid en het sociaal domein. Daarnaast is er een gelabeld bedrag in de subsidie voor de exploitatie van de kinderbibliotheken.

Behalve het inhoudelijke en ruimtelijke aspect voorziet de businesscase ook in een doorrekening van de verwachte kosten en baten. Bij de bibliotheek levert dit een negatief saldo op, waarvoor zij een structurele subsidie vragen. Aangezien de 2^{de} verdieping naar verwachting op zijn vroegst rond de zomer van 2020 in gebruik genomen kan worden, is vanaf dat moment de aanvraag voor middelen.

Het gaat dan om € 40.000 in 2020 en om € 84.600 vanaf 2021.

Atelier voor vrede en vrijheid

Zoals al eerder benoemd, gaat het voormalige Verzetsmuseum haar klassieke museumvorm loslaten en groeien naar een Atelier, een moderne werkplaats voor burgerschap, vrede en identiteit in Gouda en Zuid Holland.

Wat dit inhoudt en hoe zij deze transitie vorm aan het geven zijn, hebben zij in de loop van vorig jaar al uitgewerkt in een transitiedocument. Deze is toegevoegd aan dit voorstel om een beeld te geven en dateert van september 2018 (bijlage 6). Hierbij dient echter opgemerkt te worden dat dit document een groeidocument is en de basis vormt van hoe zij het afgelopen jaar al gestart zijn met de transitie. Er zullen onderdelen zijn die al gerealiseerd zijn, maar ook door de tijd zijn ingehaald. In bijlage 3 t/m 5 is de meerjarenbegroting, het werkplan voor 2019-2020 en een verdere verdieping op het transitiedocument opgenomen.

De museale functie van het atelier wordt vormgegeven in een flexibele structuur die past bij de huidige tijdsgeschiedenis. Dit houdt in dat de vaste exposities in de Chocoladefabriek en in de openbare ruimte ten alle tijden door iedereen gezien worden. Daar wordt een interactief en informatief element aan gekoppeld. Deze elementen zijn alleen toegankelijk wanneer de bezoeker betaalt voor het gebruik van de nodige device. Dit kan ook met de museumjaarkaart. Er komt dus geen 'toegangspoortje'.

Verder richten zij ook tijdelijke exposities in die niet locatie-afhankelijk zijn en dus plaats kunnen vinden in de Chocoladefabriek en op locaties in de hele provincie.

Behalve de museale functie wordt er fors ingezet op educatie, debat, meningsvorming en morele oordeelsvorming op onderwerpen die te maken hebben met vrede en vrijheid en aansluiten op actuele maatschappelijke thema's. Dit is ook het onderdeel waar de huidige subsidie ter hoogte van € 22.000 vanuit Jeugdbeleid op is gebaseerd. Het sluit ook aan bij het sociaal maatschappelijk beleid van de gemeente Gouda.

De nieuwe flexibele vorm, maar vooral ook het feit dat de huisvestingslasten toenemen met de ingebruikname van de ruimte in de Chocoladefabriek, zorgt voor een negatief saldo. Om het concept succesvol neer te zetten is er een aanvulling nodig op de structurele subsidie van € 28.000 per jaar vanaf 2020.

Dekking structurele aanvullende subsidie bibliotheek en Atelier

De budgettaire ruimte in de gemeentelijke programmabegroting voorziet niet in deze bedragen. Daarom wordt aan de raad verzocht deze bedragen beschikbaar te stellen ten laste van het meerjarenperspectief.

Financiële besluit 5; Investeringskrediet realisatie verbouwing

De businesscase voorziet in een programmatische invulling van de 2^{de} verdieping. De partijen in de Chocoladefabriek (huidige en beoogde nieuwe partijen) hebben de 3^e verdieping ruimtelijk niet nodig. Het is ook in de businesscase financieel niet mogelijk de 3^{de} verdieping nu mee te nemen in de verbreding van de Chocoladefabriek.

De gemeente heeft als eigenaar van het gebouw om die reden gekeken naar alternatieve benutting van de 3^e verdieping. De technische staat is zeer slecht en het voorstel is om de huidige 3^e verdieping te slopen. Uit nadere externe analyse van (het dak van) de 2^e verdieping is gebleken dat de draagkracht zeer beperkt is. Dit maakt herontwikkeling van de 3^e verdieping (bv. als kantoor of woningbouw) vanuit technisch-financieel oogpunt onmogelijk.

Op dit moment gaan we derhalve uit van sloop van de 3^e verdieping, een nieuwe isolatie en dakbedekking op de 2^e verdieping en gedeeltelijke plaatsing van zonnepanelen op dit dak. Op de dakterrassen op de 2^e verdieping (op het dak van de 1^e etage dus; omtrek 2^e verdieping is kleiner dan 1^e en BG) wordt plaatsing van stadsgroen onderzocht. Hier kan dan ook letterlijk de verbinding worden gelegd tussen activiteiten binnen en het groene dak buiten.

Als het concept doorgang vindt worden de aanpassingen aan de 2^e verdieping gecombineerd met de investeringen en de ambities die de gemeente Gouda vanuit het programma Verduurzaming gemeentelijk vastgoed voor ogen heeft. De sloopkosten van de 3^{de} verdieping en isolatie van het dak zijn voorzien in het verduurzamingsprogramma, waarvoor de raad eerder in 2017 krediet beschikbaar heeft gesteld.

Om de 2^{de} verdieping gereed te maken voor de programmatische invulling van de businesscase is een bouwbudget nodig, waarmee de installaties aangepast worden, een nieuwe indeling (binnenwanden) en een eenvoudige afwerking gerealiseerd moeten worden en waaruit ook onderdelen van de vaste inrichting worden bekostigd. Met de partners is afgesproken om hierbij n totaliteit uit te gaan van een 'ruwe uitstraling', die aansluit bij het concept en de activiteiten.

Dit schetsplan wordt met ontwerpende en bouwende partijen uitgewerkt na besluitvorming over de businesscase.

Verhuur gemeente aan bibliotheek

Indien wordt ingestemd met de businesscase en het proces voor de verbouwing is doorlopen, zal de 2^{de} verdieping volgens de huidige planning eind 2020 in gebruik genomen worden. Vanaf dat moment zal conform de Kadernota Vastgoed een kostprijs dekkende huur in rekening worden gebracht bij de Bibliotheek als hoofdhuurder. Hiermee vervallen de kosten voor de gemeente die de huidige leegstand met zich meebrengen. Zij brengen conform de onderlinge afspraken huurkosten in rekening bij de onderhuurders, waaronder het Atelier.

Huurgarantie

In de huidige huuraafspraken is een huurgarantie opgenomen: als een vaste onderhuurder vertrekt uit de Chocoladefabriek is de bibliotheek met een inspanningsverplichting gedurende 6 maanden verantwoordelijk voor het vinden van een nieuwe huurder (die past binnen het concept) en de bijbehorende huurlasten. Als na 6 maanden geen nieuwe huurder is gevonden, geeft de bibliotheek deze ruimten terug aan de gemeente en neemt de gemeente deze als verhuurder op zich. Eenzelfde afspraak vraagt de bibliotheek voor de huur van de 2^e verdieping, waar het gaat om de vaste huurders Atelier en Techniekwerkplaats. Wanneer een van de partijen om welke reden dan ook na verloop van tijd wegvalt, laten zij goed verhuurbare ruimte achter.

4.4 Argumenten coalitieakkoord

In het coalitieakkoord is opgenomen dat de gemeente inzet op de doorontwikkeling van het succesvolle concept Chocoladefabriek, waarbij ook de eerste verkenning als startpunt is benoemd.

De bij dit besluit toegevoegde businesscase is de verdere doorontwikkeling van de eerste gedane verkenning voorziet in een solide basis voor de toekomst.

Ook is opgenomen dat wanneer uit de solide businesscase blijkt dat een transitiesubsidie nodig is, deze ter beschikking wordt gesteld om dit mogelijk te maken. Voor het Atelier is dit het geval. De middelen die daarvoor nodig zijn, zijn echter al eerder gereserveerd. Er hoeft dan ook geen nieuw budget voor aangewend te worden.

Tevens voorziet dit voorstel ook in een besluit over de toekomst van de 2^e en 3^e verdieping, wat ook in het akkoord is opgenomen. Dit is belangrijk, aangezien de gemeente Gouda deze bouwlagen 4 jaar 'te huur' heeft geplaatst, waarbij zich geen commerciële huurders hebben gemeld. Het is in de huidige staat dus incurant. Door het investeren in de transformatie van het gebouw en het realiseren van de duurzaamheidsambities voor de Chocoladefabriek, is het gemeentelijke gebouw beter benut en is bij vertrek van één van de partijen sprake van een goed verhuurbare locatie voor partijen die aansluiten bij het concept, met een toegevoegde waarde voor de stad.

De realisatie van een Techniekwerkplaats past bij de ambities rond het matchen van onderwijs en arbeidsmarkt op het gebied van technici.

4.5 Argumenten met betrekking tot mensen met een handicap/beperking

Bij het maken van het ontwerp voor de verbouwing worden de voorschriften qua toegankelijkheid voor mensen met een beperking in acht genomen. De toegankelijkheid voor deze doelgroep gaan we borgen binnen de mogelijkheden van het bestaande pand.

4.6 Argumenten op basis van duurzaamheid

De Chocoladefabriek is een showcase binnen het Programma verduurzaming gemeentelijk vastgoed. De verduurzaming van het gebouw als geheel wordt vanuit deze middelen gerealiseerd. De verbouwing van de 2^e verdieping zal worden gerealiseerd met een separaat budget, zoals in dit voorstel aangegeven. In de realisatie worden beide programma's wel gelijktijdig, als één bouwproject opgepakt. De kansen om vergroening/stadslandbouw mogelijk te maken worden nader bezien. De investeringen die voorzien zijn voor de realisatie van de duurzaamheidsmaatregelen dragen bij aan de ambitie van de gemeente om in 2040 CO2 neutraal te zijn.

5. Kanttekeningen

Er is een mooi resultaat opgeleverd voor de verkenning van de samenwerking en de doorontwikkeling van het concept van de Chocoladefabriek wat van toegevoegde waarde is voor de gemeente Gouda.

Toch zijn er een aantal kanttekeningen en risico's waarbij stilgestaan moeten worden.

De businesscase is niet sluitend zonder structurele aanvullende subsidies.

In de opdracht is aangegeven dat de gemeente uitgaat van een sluitende businesscase. De partijen hebben zich maximaal ingespannen om in het voorbereidende traject co financiers te betrekken en andere partijen, vanuit bedrijfsleven, onderwijs, cultuur en welzijn te binden die een deel van de kosten dragen. Over de hoogte van deze bijdragen zijn ook intentieovereenkomsten gesloten waarbij de commitment voor de toekomst is vastgelegd. Deze partijen zullen daarmee voor de komende jaren verbonden blijven.

In totaal is de businesscase niet sluitend. Een deel van de kosten wordt gedekt vanuit de partners en activiteiten. Daarnaast vragen de Bibliotheek en het Atelier voor het resterende deel aanvullende subsidie waarmee de businesscase sluitend wordt gemaakt. Het daadwerkelijk uitvoeren van de plannen, hangt dus samen met het besluit ten aanzien van deze subsidies.

Ramingen opgenomen in de begrotingen

In de begroting van met name het Atelier zijn ramingen van inkomsten opgenomen. Hiervoor zijn vergelijkingen gemaakt met organisaties als PRO DEMOS voor de educatieve en debat-functie. De inkomsten voor de museale activiteiten zijn op basis van ervaringen in de voormalige opzet.

Om tegenvallende cijfers te voorkomen en realistisch te begroten, hebben zij met hun ramingen rekening gehouden met een lager bezoekerspercentage. De verwachte inkomsten zijn evenwel altijd met enige mate van onzekerheid.

Verder kunnen zij aanspraak maken op landelijke fondsen als het Vfonds (Nationaal Fonds voor Vrede, Vrijheid en Veteranenzorg). In 2019 zetten zij een bedrag in uit hun eigen vermogen om de begroting sluitend te maken. Daarmee wordt de voorgelegde meerjarenbegroting realistisch en haalbaar geacht.

Raming verbouwing

De verbouwing is uitgewerkt als schetsontwerp. Dit betekent dat na besluitvorming het ontwerp wordt uitgewerkt. Het budget voor de 2^e verdieping van € 1.000.000 (€ 220.000 door Atelier, € 780.000 door gemeente) is daarvoor taakstellend. Daarnaast vinden investeringen op de Begane Grond en 1^e verdieping plaats om de verbinding tussen bestaand en nieuw te realiseren. Deze kosten, € 50.000, worden eveneens door het Atelier gedragen.

6. Financieel kader/businesscase

Investering vastgoed

Feitelijk wordt er gevraagd om een krediet van netto € 780.000. € 220.000 wordt betaald door het Atelier voor de aanpassingen aan de 2^{de} verdieping. De netto investeringskosten van de gemeente worden conform het gemeentelijk vastgoedbeleid doorbelast aan de Bibliotheek als kostprijs dekkende huur. De huurprijs komt daarmee op circa € 120,- per m² (totaal € 109.000 per jaar). Daarmee is de investering van de gemeente gedekt. De investering zorgt, ondanks het sobere karakter (rauwe uitstraling) wel tot een behoorlijk huurniveau voor de huurder en zijn onderhuurders.

<u>2e Verdieping:</u> ruimtelijke indeling en basisinstallaties voor licht, verwarming en lucht			
		€ 1.000.000	
Waarvan:	Gemeente	€ 780.000	(te dekken vanuit huurinkomsten)
	Atelier	€ 220.000	
<u>BG en 1eV:</u>		€ 50.000	
Door:	Atelier	€ 50.000	

Incidentele subsidies en dekking

Transitiekosten 2019

Atelier € 30.000

Voorgesteld wordt om deze kosten te dekken uit de in 2017 beschikbaar gestelde middelen. Het doel van de middelen sluit aan bij de inzet.

Kwartiermakers 2019

Atelier € 8.000

Bibliotheek € 8.000

Voorgesteld wordt om deze kosten te dekken uit de in 2017 beschikbaar gestelde middelen en exploitatiemiddelen. Het doel van de middelen sluit aan bij de inzet.

Structurele subsidies

Het gewenste open karakter en multifunctioneel gebruik van de 2^e verdieping vraagt extra inzet van personeel van de partijen. Denk dan aan aspecten als veiligheid en netheid. Dit vertaalt zich door in de exploitatie van de Bibliotheek en het Atelier.

Beide partijen hebben dan ook een structurele verhoging aangevraagd van de subsidie.

Aanvullende structurele subsidie	2020	2021 en verder
Bibliotheek	€ 40.000	€ 84.600
Atelier	€ 28.000	€ 28.000

Dekking voor deze aanvulling op de structurele subsidies zal gevonden moeten worden in het meerjarenperspectief.

De structurele subsidie aan de bibliotheek zal dan in totaal zijn: € 1847.770 in 2020 en € 1.892.370 vanaf 2021 en verder. De structurele subsidie aan het Atelier met deze aanvulling wordt dan jaarlijks € 50.000 vanaf 2020.

7. Vervolg/ planning

Behandeling Raad 8 t/m 22 mei 2019

Inhoudelijk

Vanaf 5 mei 2019 Eerste expositie Atelier in Chocoladefabriek
Vanaf juni 2019 uitwerking programma, start van niet-ruimtegebonden programma's
2020/2021 start van programma 2^e verdieping
Ontwerp juni t/m december 2019
Realisatie 2020 (doorlooptijd n.t.b.)

Bijlagen bij dit voorstel

Bijlage 1: Business case *“Leren en Creëren; doorontwikkeling Chocoladefabriek Gouda”* (INCL overzichten bieb en atelier)

Bijlage 2: Intentieovereenkomsten

Bijlage 3: Meerjarenbegroting bij de businesscase Atelier

Bijlage 4: Werkplan 2019-2020 Atelier

Bijlage 5: Update / verdieping visiedocument *“van Verzetsmuseum naar Atelier voor vrede en vrijheid”*

Bijlage 6: visiedocument *“van Verzetsmuseum naar Atelier voor vrede en vrijheid”* september 2018