		Businesscase Chocoladefabriek; benutting 2e en 3e Verdieping (Chocoladefabriek, Bibliotheek Gouda, Atelier voor vrede en vrijheid)	
	Fractie	**Technische vragen**	Antwoord
	GBG		
1		Graag ontvangen wij de exploitatie overzichten van de jaren 2016, 2917 en 2018 waar met name de specificatie van de huurbijdragen van de mede-gebruikers blijkt.	De jaarrekeningen 2016 en 2017 van de bibliotheek zijn toegevoegd bij de beantwoording. De jaarrekening 2018 is vanaf 9 mei beschikbaar, in verband met de goedkeuring van de RvT die datum. Daarin zijn de huurinkomsten opgenomen. Iedere vaste gebruiker betaalt dezelfde prijs per m2 die door de gemeente in rekening wordt gebracht. In 2018 was dat € 104,34 excl. BTW en servicekosten. Inclusief de gemeentelijke servicekosten is het € 126,11 per m2 per jaar.
2		Welke huuropbrengsten zijn er over de genoemde jaren van de diverse zalen en zaaltjes.	In 2017 waren de flexibel huurinkomsten € 26.730 en in 2018 € 21.694. het verschil in inkomsten is te verklaren door de verbouwing in dat jaar, waardoor de Steenlandzaal een periode niet beschikbaar was en diverse afmeldingen in de warme zomerperiode en het ontbreken van airconditioning.
	PvdA		
1		Wanneer loopt het contract met Kruim af?	Met alle vaste gebruikers van de Chocoladefabriek, en dus ook Kruim, zijn door de bibliotheek dienstverlenings-overeenkomsten afgesloten die gelijk lopen aan het huurcontract tussen de gemeente en de Bibliotheek. De looptijden van het huurcontract met de gemeente zijn 2 x 5 jaar. Na 10 jaar worden deze telkens stilzwijgend verlengd met perioden van 1 jaar. Alle contracten, de huidige en de nieuwe (mocht het plan doorgaan) zullen bij ingebruikname van de 2de verdieping, worden gelijkgetrokken. Bij de commerciële partners zal omzet-gerelateerde huur zeker een onderdeel van de onderhandeling zijn.

	CU		
1		Wat verstaat u onder een kostendekkende huur? Betreft dit een huur die de investering dekt of tevens een huur die de aanvullende beheerskosten dekt?	De Kostprijsdekkende Huur (KPDH) is een rekenmethode waarbij de kosten van de gemeente als gebouweigenaar integraal worden omgeslagen naar een huurprijs. Hierbij worden de kapitaal- en eigenaarslasten van het gebouw, die de eigenaar draagt meegenomen. De kosten voor het eigenarenbeheer zijn in de KPDH inbegrepen. De bibliotheek heeft zelf ook beheer- en overige kosten die zij doorrekenen aan de huurders in de vorm van facilitaire kosten.
2		In hoeverre valt te verwachten dat de Chocoladefabriek - indien het concept een flop wordt - in staat is van een andere partij kostendekkende huur te verkrijgen zodat de investeringslasten ook dan gedekt zijn?	De kracht van de businesscase zit vooral in de synergie van de nieuwe partijen op de 2de verdieping, maar ook de aanvulling die zij gezamenlijk vormen op het reeds bestaande concept. Doordat de vraag voor het gebruik van ruimtes in de bibliotheek hoger is dan de beschikbare ruimtes, is de verwachting dat de 2de verdieping na de verbouwing, indien er 1 of meer van de vaste partijen zou wegvallen, kostendekkend te exploiteren is. Hierbij is dan wel het risico aanwezig dat andere partijen de gewenste synergie niet kunnen waarmaken. Wanneer de ruimtes alleen gebruikt worden voor bijvoorbeeld kantoren, vervalt hiermee het open karakter en beperkt dit mogelijk de complementaire werking zoals beoogd tussen de verschillende organisaties. Ten algemene is de 2de verdieping na de investeringen couranter (gebruiksklaar) en zal deze naar verwachting makkelijker geabsorbeerd worden door de markt dan in de huidige staat. Ook hier met de kanttekening dat verhuur waarschijnlijk buiten het concept van de Chocoladefabriek zal zijn alsdan.
3		Wat zou de verwachte huuropbrengst zijn indien de gemeente tweede verdieping - na investering van het geraamde budget - zou verhuren aan een derde partij? Met andere woorden, vindt indirect ook nog subsidie plaats door een (te) lage huur?	De KPDH in de Chocoladefabriek is vrijwel gelijk aan de markthuurwaarde per m2. Er is dus geen sprake van indirecte subsidie.
4		Hoe zeker is het dat de geldschieter t.b.v. het Atelier voor Vrede & Vrijheid daadwerkelijk over de brug komt?	De geldschieter heeft zich gecommitteerd aan zijn bijdrage bij positieve besluitvorming door uw raad. Dit is ook bevestigd in de geheim ter inzage gelegde brief.

5		In hoeverre is de gemeente gehouden tot het terugbetalen van de door het Atelier voor Vrede & Vrijheid te plegen investeringen in het pand van de Chocoladefabriek mocht het Atelier voor Vrede & Vrijheid op enig moment weer vertrekken?	Terugbetalen van eventuele investeringen maakt geen deel uit van het pakket aan afspraken.