

		<i>Businesscase Chocoladefabriek; benutting 2^e en 3^e Verdieping (Chocoladefabriek, Bibliotheek Gouda, Atelier voor vrede en vrijheid)</i>	
	Fractie	Vragen informatiebijeenkomst Raad 17 april 2019	Antwoord
	CDA		
1.		Waarom is het noodzakelijk dat de 3 ^e verdieping wordt gesloopt?	Het dak, de gevels en de vloer van de 3^e verdieping zijn technisch slecht en afgeschreven. Dit is mede het gevolg van de leeftijd van de verdieping. Destijds is gekozen om deze verdieping als semipermanente opbouw te realiseren met de functie 'kantoordeeleinden' voor een beperkt aantal werkplekken (en gerealiseerd naar de relatief lagere normen van dat moment). Het is bedrijfseconomisch onverantwoord om deze verdieping te herstellen of te vervangen (o.a. veel kosten en risico's bij het aanbrengen van een nieuwe constructie rekening houdend met minimaal totaalgewicht vanwege beperkte draagkracht onderliggende verdiepingen). Dit geldt zowel voor de functie kantoorruimte, als voor woningen. Daarom is sloop nu passend en sloop biedt daarbij de mogelijkheid om het dak van de 2^e Verdieping te isoleren als onderdeel van de verduurzaming van het pand. De onderbouwing vanuit een extern bureau ligt ter inzage bij de Griffie.
2.		Kan een kosten/baten analyse maatschappelijke meerwaarde schriftelijk worden bijgevoegd bij de stukken? Deze analyse mag op inhoud/doelen, hoeft niet kwantitatief.	Zie MKBA in de bijlage.
	PvdD		
1.		In de businesscase leren en creëren; opmerking over Kruim; wat is probleem met Kruim en wat wordt bedoeld?	Wat bedoeld wordt met de zin dat "Horecapartner Kruim minder sterk naar voren komt in het financiële gedeelte", is het volgende: Commerciële partijen als Kruim in de Chocoladefabriek dragen bij aan het slagen van het concept. Kruim, bijvoorbeeld, beheert buiten de service-uren van de bibliotheekbalies het gehele pand. Dit naast de huurprijs die zijn betaalt. Zonder hun inzet zou het gebouw niet van 's ochtends 7 dagen per week 9 uur tot 's avonds 21 uur geopend kunnen zijn, wat toch een van de sterkte punten is van de bibliotheek. Met name werkende Gouwenaren hebben belang bij deze ruime openingstijden. Omgerekend vormt deze bijdrage van Kruim een totaalbedrag van minimaal 100.000 euro op jaarbasis, omdat anders gekwalificeerd bibliotheekpersoneel ingezet zou

			moeten worden. Met de uitbreiding op de tweede verdieping, krijgt Kruim niet meer horeca-ruimte (= gehuurde oppervlakte). Bij activiteiten op de 2^{de} verdieping kan de catering verzorgd worden door Kruim, waarbij voor sociaal-maatschappelijke groepen een gereduceerd tarief geldt. Per gezamenlijk project wordt vanzelfsprekend door iedere organisatie naar rato bijgedragen, zowel financieel als inhoudelijk.
	VVD		
1		Er is voor de 2e etage geen interesse van andere partijen geweest om dit te huren. Wat is de reden geweest? Was dit vanuit overheidsinstellingen of ook marktpartijen?	Het blijkt dat het aanbod van deze meters niet in overeenstemming zijn met de marktvraag. Dit wordt met name veroorzaakt door de staat van de verdiepingen en de daarmee verband houdende investeringen en risico's voor de huurder om de ruimte geschikt te maken voor gebruik. Zie ook antwoord op vraag CDA 1. De verdiepingen zijn breed aangeboden, dus niet op voorhand gericht op een bepaalde functie. Alles wat binnen de kaders van het bestemmingsplan mogelijk was, was in theorie welkom.
	CU		
1		intentieovereenkomst niet helemaal duidelijk. Bv. opzegtermijn 6 mnd. Is dat pas na 5 jaar of ook tussentijds? Als bv. VMZH onvoldoende heeft aan nu geraamde bijdragen → wat betekent dit voor overeenkomst?	Van alle nieuwe partijen/organisaties is gevraagd naar een commitment die verder rijkt dan een jaar ruimte huren. We gaan voor de langere termijn, vandaar – net als in de eerste contracten bij de start van de Chocoladefabriek – een fase van minimaal 5 jaar. Vanzelfsprekend kan een contract op elk moment binnen deze 5 jaar ontbonden worden als de financiële middelen niet toereikend zijn. Dit moet worden aangetoond in transparante financiële stukken. Opzeggen/niet betalen om andere redenen binnen de gestelde termijn wordt niet geaccepteerd. De opzegtermijn van zes maanden moet de bibliotheek de mogelijkheid bieden een nieuwe samenwerkingspartner te vinden.
2		Wat resteert nog aan eigen vermogen na 2020 VMZH? Als scenario's tegenvallen, wat is ruimte voor opvang?	Het voormalige Verzetsmuseum, op 5 mei jl. omgedoopt tot <i>Libertum</i>, houdt een gezond weerstandsvermogen. Ze verdelen de risico's over verschillende activiteiten, waardoor het minimaal scenario echt sober en conservatief is en gewoon moet kunnen worden gehaald. Daarnaast hebben zij financiële voorzieningen aangebracht om de beoogde projecten, educatie en exposities voor de komende jaren te kunnen betalen. Libertum gaat een gebruikelijk weerstandsvermogen aanhouden in de orde van grootte van de jaaromzet aan vaste- en personeelskosten.

			Organisaties die meer dan € 25.000,- subsidie op jaarbasis ontvangen zijn verplicht om deze te verantwoorden en hun jaarrekening in te dienen. Daarmee wordt ook voor <i>Libertum</i> bij voltrekking van voorliggende plannen voortaan een jaarlijkse toetst ingebouwd of de organisatie financieel gezond is.
3		Wat is de Kostprijsdekkende Huur? Zitten beheerkosten van de bibliotheek daar ook in?	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. In de KPDH zijn dus geen beheer- en overige kosten van de huurder(s) meegenomen. De huurprijs die de bibliotheek als hoofdhuurder betaald wordt doorberekend aan de partners. Daarnaast brengt de bibliotheek de onderhuurders een bedrag in rekening voor de gezamenlijke facilitaire kosten.
4		Hoe snel krijgen we een andere partij die bereid is tegen dezelfde prijs te huren? Welke huur zouden we ontvangen bij verhuur aan derden?	Na de verbouwing conform de voorliggende businesscase ontstaat een verdieping met courante ruimten. In de huurovereenkomst is opgenomen dat de bibliotheek de eerste 6 maanden verantwoordelijk is voor het vinden van een nieuwe partij. De verbouwde ruimte zal veel aantrekkelijker zijn voor nieuwe partijen om in te stappen in het concept van de Chocoladefabriek. De enige beperking gedurende de eerste 6 maanden is dat een nieuwe partij moet aansluiten bij het concept en bij de samenwerking tussen de zittende partijen. Na deze 6 maanden wordt de gemeente weer verantwoordelijk voor verhuur en kan van het concept afgeweken worden.
	PvdA		
1		Lekt de derde verdieping? is er haast geboden bij de aanpassingen of sloop, omdat de onderliggende verdiepingen potentieel last krijgen van vervolgschade?	De derde verdieping is in slechte staat. Maar er is geen directe noodzaak voor aanpak op korte termijn.
	GroenLinks		
1		De financiële onderbouwing van de verbouwing lijkt ; scherp begroot. Te scherp? Te optimistisch, kijkend naar de kosten van de verbouwing in de vorige businesscase?	De huidige investeringsraming is geraamd, uitgaande van een nieuwe inrichting van de 2 ^e verdieping en het (opnieuw) aanleggen van de bijhorende installaties. Deze raming is qua prijsniveau vergelijkbaar met het investeringsniveau van de verbouwing van de Begane Grond en de 1 ^e Verdieping inclusief de prijsstijgingen in de bouwmarkt t.o.v. destijds. De raming wordt verder uitgewerkt op het moment dat een investeringsbudget is toegekend. De huidige raming is daarvoor de basis, is scherp geraamd en moet verder uitgewerkt worden.

			In de vorige businesscase lagen de investeringskosten (€ 4 mln. t.o.v. thans € 1 mln. zoals nu voorligt) veel hoger, omdat in dat plan filmzalen waren voorzien, waarmee veel meer constructieve en bouwkundige aanpassingen gemoeid zouden zijn geweest. De beoogde ruimten in het nu voorliggende plan vragen in die zin minder ingrijpende aanpassingen aan het gebouw.
2		Klopt het dat de aanleg van dakisolatie en vergroening van het dak vanuit een ander budget wordt bekostigd?	Dat klopt. De sloop van de derde verdieping en het isoleren van het dak van de 2 ^e verdieping zijn onderdeel van het programma Verduurzaming gemeentelijk vastgoed. De uitvoering van de verbouwing en duurzaamheidsmaatregelen wordt zoveel mogelijk gecombineerd. Qua duurzaamheidsmaatregelen worden alle opties getoetst op haalbaarheid (denk aan draagconstructie). Hieronder valt bijvoorbeeld de plaatsing van zonnepanelen en eventuele vergroening van het balkon op de 2 ^{de} verdieping.
	SGP		
1		In de beantwoording van eerder gestelde vragen wordt aangegeven dat voor de 3e verdieping geen sprake is van een constructiefout. Waarom is met aanpassingen deze verdieping niet verhuurbaar te maken? Of anders wonen of andere functie?	Zie VVD, Vraag 1 voor de technische staat, de noodzaak van sloop en de risico's van vervangende bebouwing. Investeren in woningen is geanalyseerd. Hieruit bleek dat de draagkracht van de 2 ^e Verdieping gering is en leidt tot veel technische risico's en bijkomende kosten. Daarbij bleek in totaliteit de kosten en baten in het gunstigste geval in evenwicht zijn (geen opbrengsten) met een hoog risico-profiel in de raming van de kosten. Daarom is het scenario met woningen niet verder uitgewerkt.
	Diverse partijen		
		Wat is de rol van Kruim in de nieuwe opzet van de 2e Verdieping? - Dragen zij bij? - Wat betalen ze nu aan huur? - Huur Kruim gerelateerd aan omzet? - Wat zijn mogelijkheden om contract aan te passen? Wat is looptijd huidige contract?	De rol van Kruim is voor de 2^{de} verdieping gelijk aan in de rest van het gebouw. Bezoekers kunnen gebruik maken van de horeca-faciliteit op de begane grond. Bij commercieel (groeps)bezoek en/of gezamenlijke projecten kan Kruim de catering verzorgen, maar er geldt geen verplichte afname. Er komt geen nieuwe horecaruimte bij op de 2^{de} verdieping. Het aantal m2 voor Kruim op de begane grond wordt in deze plannen niet uitgebreid ten opzichte van de huidige oppervlakte die zij gebruiken. Momenteel drinken de meeste bezoekers alleen een kopje koffie of thee, of gratis water bij de bar van Kruim, en verblijven lange tijd met studeren, werken of het lezen van kranten en tijdschriften die de bibliotheek verzorgt. De huur is gelijk aan de huur/m2 van de andere gebruikers, die door de gemeente wordt vastgesteld als verhuurder van het gebouw. Voor Kruim specifiek is dat in 2018 € 21.097,56 kale huur. Daar komt aan facilitaire kosten een bedrag op jaarbasis (en inclusief precario) bij van ca. € 21.886,00 –.

			Met alle vaste gebruikers van de Chocoladefabriek zijn door de bibliotheek Dienstverleningsovereenkomsten afgesloten die gelijk lopen aan het huurcontract tussen de gemeente en de Bibliotheek. Telkens met een looptijd van 5 jaar. Alle contracten, de huidige en de nieuwe (mocht het plan doorgaan) zullen bij ingebruikname van de 2^{de} verdieping, worden gelijkgetrokken. Bij de commerciële partners zal omzetterelateerde huur zeker een onderdeel van de onderhandeling zijn. Behalve financieel, dragen Kruim en alle andere partners in de Chocoladefabriek ook indirect bij aan het geheel. Denk aan de inzet van horeca-personeel voor ruimere openingstijden. Wanneer de bibliotheek zelf voor personeel zou moeten zorgen om de 7-daagse openstelling van 9 tot 21 uur te realiseren, zou dit ruim € 100.000 voor de bibliotheek kosten. Andere partners dragen indirect bij door bijvoorbeeld advertentieruimte in een krant (deGouda.nl) of op de radio (Gouda FM), het ontwikkelen van Virtual Reality-programmering met VRSpace, etc. De bibliotheek zou zonder deze allianties een stuk soberder moeten opereren.
--	--	--	---

