

Technische vragen

Van : VVD, Ber van Loon
Datum vraag : 2 oktober 2022
Onderwerp : Herbestemming Stadhuis

Datum antwoord :

Vragen:

1. Er wordt voor het stadhuis een aanzienlijke investering in techniek, toegankelijkheid en verduurzaming beoogd die grotendeels niet in de exploitatie wordt meegenomen. Scenario Goud vraagt een investering waarbij uit wordt gegaan van een richtbedrag van 7,3 miljoen Euro. Dit is geen definitief bedrag, er zijn nog een aantal zaken niet onderzocht en de prijsontwikkeling is ongewis, evenals de mogelijkheid om subsidies te verkrijgen. **Wat is de bandbreedte van de foutmarge van de schatting van het richtbedrag? Bij welke overschrijding van het richtbedrag van 7,3 miljoen wordt de raad ingelicht en geraadpleegd voordat het project wordt voortgezet?**
2. In het raadsvoorstel en het inhoudelijk concept wordt het beheer en de exploitatie van het stadhuis geregeld via een stichting waarvan de vorm en de manier van werken nog moet worden uitgewerkt en vastgesteld. **Hoe gaat u borgen dat de gemeenteraad grip houdt op het beheer en de exploitatie van het stadhuis?**
3. Het stadhuis bezit na realisering van scenario Goud unieke en exclusieve kwaliteiten die goed kunnen worden vermarkt. Het zonder beperking met subsidie goedkoop ter beschikking stellen van deze accommodatie aan maatschappelijke organisaties (die ook elders in de stad terecht kunnen) draagt minder bij aan de business case dan verhuur aan draagkrachtige organisaties, zeker als de vraag groot blijkt te zijn. **Hoe houdt u in de exploitatie modellen rekening met de invloed van goedkoop verhuren van deze accommodatie? Hoe beperkt u de invloed van het goedkoop verhuren van deze accommodatie op de exploitatie?**
4. In het raadsvoorstel is het gratis trouwen op maandagen geregeld waarbij gebruik wordt gemaakt van de Rotterdampas. Niet alle Gouwenars hebben zo'n Rotterdampas of willen er een. **In hoeverre heeft u onderzocht of het gratis trouwen voor Gouwenars kan worden geregeld door gebruik te maken van persoonsregistratie in de GBA? Om welke redenen kiest u daar niet voor? Als dat niet is gebeurd, gaat u alsnog de mogelijkheden onderzoeken om dit te regelen via de GBA?**
5. De exploitatie van het stadhuis zal naar verwachting structureel verliesgevend zijn, ook op lange termijn. Deze verliezen zullen worden opgevangen met subsidie. **Wat is de bandbreedte van deze structurele verliezen bij verschillende inflatieniveaus? Op welke commerciële parameters gaat u sturen u bij het selecteren van een exploitant?**

Antwoorden:

1. De raming is opgesteld n.a.v. het verkennend onderzoek en met input van adviesbureau DWA. In de businesscase is rekening gehouden met een voorbereidingstermijn (tot start bouw) van 1 jaar met een prijskostenstijging van 7,5% over de gehele linie.

In het vervolgproces zal op basis van een Voorlopig Ontwerp een nieuwe raming worden opgesteld door een onafhankelijke gespecialiseerde bouwkostendeskundige. Op basis van die VO-raming wordt de Vastgoed businesscase geactualiseerd. Het resultaat hiervan wordt verwerkt in de definitieve businesscase die vervolgens ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

2. De samenwerking van de gemeente met de toekomstige exploitatiestichting wordt vormgegeven via: a) een huur- en beheerovereenkomst; en b) een subsidierelatie ter ondersteuning van het concept en de business case die door de raad wordt vastgesteld. Bij de uitwerking van de governance wordt afgewogen of de gemeente hierin nog al dan niet een additionele rol moet krijgen, bijvoorbeeld via een deelnemer/voordrachtrecht in een raad van toezicht.

Het is denkbaar om een evaluatiemoment in te bouwen, om de raad na bijvoorbeeld 2-3 jaar na start van de exploitatie van een integraal beeld te voorzien over exploitatie en beheer. Daarbij moet in beschouwing worden genomen dat de stichting op eigen benen staat met een raad van bestuur of toezicht die intern toezicht houdt.

3. Er is in de huidige berekening rekening gehouden met circa 50% commercieel en 50% maatschappelijke invulling. Dit is naar oordeel van het college conform de eerdere inbreng vanuit de raad, en houdt zowel rekening met ruimte voor commerciële activiteiten als maatschappelijk gebruik. In de uitwerking van het concept wordt nader onderzocht wat de betekenis van het gereduceerde tarief is op de exploitatie. Als de raad kiest voor meer maatschappelijke verhuur, dan zal de exploitatiesubsidie omhoog moeten.
4. Er wordt onderzocht of er een vorm is waarmee juridisch kan worden geborgd dat het gratis trouwen in het stadhuis liefst uitsluitend voor Gouwenaars mogelijk is. Tot op heden lijkt de Rotterdampas hiervoor de meest kansrijke mogelijkheid. Echter, de persoonsregistratie in de GBA is nog niet als optie bekeken, wij nemen deze suggestie mee in de uitwerking. Er gelden juridische restricties in deze, die nauwkeurig aandacht behoeven.
5. Er is nu rekening gehouden met een gemiddeld inflatiecijfer. Het verloop van de inflatiecijfers is op dit moment ongekend en brengt een hoop onzekerheid in de lange termijn exploitatieberekeningen (20 jaar berekening) met zich mee. Gedurende de nadere uitwerkingen wordt bepaald of aanpassing van het inflatiecijfer nodig is.