



Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Telefoon (024) (024) 329 91 11
Telefax (024) 329 96 10
E-mail gemeente@nijmegen.nl

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Datum
9 februari 2010

Ons kenmerk
P320/

Contactpersoon
Paul Schuurmans

Onderwerp
stand van zaken ontwikkeling Doornroosje

Datum uw brief

Doorkiesnummer
(024) 3292701

Geachte leden van de Raad,

Op 27 mei 2009 hebben wij u geïnformeerd over onze reactie op het mislukken van de aanbesteding van de TPG locatie inclusief Poppodium Doornroosje. U hebt ingestemd met de nieuwe financiële kaders voor de bouw van het Poppodium. Door dit besluit is er geen verkooprisico meer voor marktpartijen, waardoor juist in de huidige economische tijden grote bouwprojecten toch doorgang kunnen vinden. De investering in Doornroosje met daarbij de ontwikkeling van huurappartementen en studenteneenheden, is een van de maatregelen om het investeringsniveau in onze stad op peil gehouden. Daarbij wordt een Poppodium ontwikkeld waar Nijmegen trots op kan zijn. Deze investering in het stationsgebied geeft ook een signaal van vertrouwen in de toekomst van dit gebied. Dat is voor de ontwikkeling van de gehele spoorzone van belang.

Middels deze brief stellen wij u op de hoogte over de stand van zaken van het bouwprogramma en de gevolgen van de nieuwbouw voor de exploitatie van Doornroosje.

Bouwprogramma

Zoals in het raadsvoorstel van 27 mei 2009 was aangekondigd heeft Portaal een haalbaarheidsanalyse uitgevoerd. Het resultaat hiervan is dat de gewenste functies te combineren zijn in één gebouw dat op de TPG locatie gerealiseerd kan worden. Aanpassing van het programma is echter noodzakelijk om de extra kosten voor Portaal te beperken. Het oorspronkelijke aantal van 60 woningen is onvoldoende om de kosten per appartement op een voor Portaal acceptabel niveau te krijgen, en om het in het raadsbesluit opgenomen grondbod gestand te kunnen doen. Het aantal appartementen is daarom verhoogd naar 101 sociale huurappartementen.

Vervolgvel

1

Het bouwprogramma wordt daarmee:

Poppodium	:	4834 m ² BVO
Appartementen	:	101 appartementen, gemiddeld 70 m ² gbo
Studenteneenheden:		36 eenheden van 42 m ² gbo
		152 eenheden van 29 m ² gbo
Parkeren	:	101 parkeerplaatsen voor de huurappartementen
		38 parkeerplaatsen studenten
		6 parkeerplaatsen poppodium
Fietsen	:	440 plaatsen studenten
		750 plaatsen poppodium

Met woningbouwcorporatie Portaal en studentenhuisvesting SSHN worden nog gesprekken gevoerd over de uitvoering. Uiteindelijk moeten deze leiden tot een overeenkomst. Voor er een overeenkomst kan worden gesloten, moet de Raad van Bestuur van Portaal nog instemmen met de ontwikkeling van de TPG locatie. Ook de Raad van Commissarissen van SSHN moet ook nog toestemming verlenen voor de bouw van de 188 studenteneenheden. Op basis van deze overeenkomst komen wij voor mei 2010 bij u terug voor het besluit tot vrijgave van het investeringskrediet. Voor de investering in het poppodium handhaven wij vooralsnog het geraamde budget van € 16,2 miljoen. De jaarlijkse kapitaallasten, op basis van annuïtaire afschrijving, bedragen € 926.000. Voor deze kapitaallasten is reeds volledige dekking binnen de stadsbegroting aanwezig, conform het raadsbesluit van 27 mei 2009.

Argumenten

Nieuwbouw versterkt Nijmegen als (pop)muziekstad,

De ambitie van het College is Nijmegen als popstad te profileren. Doornroosje is hierin de belangrijkste partij. In het huidige pand kan Doornroosje zich echter niet naar een hoger niveau tillen. Er is een duidelijk verband tussen de beoogde capaciteit van de zalen, resp. 400 en 1100 bezoekers, de programmering en hiermee samenhangend het aantal bezoekers dat het podium kan trekken. Hiermee wordt aan het scenario 'regionale topper' uit het rapport van LAgrou (2004) invulling gegeven.

Helderheid over exploitatie draagt bij aan transparante besluitvorming over nieuwbouw

We kiezen met deze exploitatiebijdrage voor Doornroosje voor een gezonde en realistische exploitatie, op basis van de thans bekende basisinformatie. In sommige gemeenten is er in het verleden voor gekozen eerst de huisvesting te regelen en de middelen voor de exploitatie volgen dan vanzelf. Dit heeft in een aantal gevallen geleid tot financieel vervelende verrassingen voor de gemeente en een onwerkbaar situatie voor het poppodium. Door een zo goed mogelijk inzicht te geven in de nieuwe exploitatie bevorderen we transparante besluitvorming door de Raad.

Exploitatie sluit goed aan bij rapport LAgrou.

Sinds 2004 is het onderzoeksrapport 'Fast Forward' van onderzoeksbureau LAgrou bij het College en de Raad bekend. Indien we de exploitatie uit dit rapport indexeren, is deze vergelijkbaar met de exploitatie zoals deze nu wordt gepresenteerd. Hierin is een groot deel van de huisvestingslasten als pro memorie post meegenomen.

Doornroosje heeft de potentie om de grotere schaal waar te maken.

Het huidige Doornroosje staat landelijk goed aangeschreven. Doornroosje valt regelmatig landelijk in de prijzen voor beste poppodium of beste directeur van een poppodium. Doornroosje vervult bovendien een centrale rol in de popmuzieketen in de stad. Vanuit

Doornroosje vindt programmering en ondersteuning plaats aan De Affaire, FortaRock Festival, Kids 'n' Billies, Merleyn, Lux, Roos van Nijmegen. Een impuls voor Doornroosje heeft daarmee een bredere spin-off op deze popmuziekketen. Doornroosje heeft sedert begin deze eeuw consequent haar organisatie gereorganiseerd, geprofessionaliseerd en afgeslankt met behoud van haar kernwaarde. Nijmegen biedt qua bevolkingssamenstelling voldoende potentie om het nieuwe poppodium van bezoekers te voorzien, volgens het rapport van LAGroup uit 2004.

Nieuwbouw Doornroosje heeft naar verwachting positief effect op aantrekkelijkheid binnenstad.

De nieuwe locatie zal niet alleen geld kosten, maar zal ook resulteren in meer bezoekers die geld uitgeven buiten Doornroosje in Nijmegen. Het nieuwe Doornroosje genereert extra omzet ten opzichte van de huidige situatie en dat vertaalt zich onder andere in extra werkgelegenheid. Een poppodium maakt de stad Nijmegen aantrekkelijker in het bijzonder voor hoogopgeleide jongeren en volwassenen. Het publiek van Doornroosje is divers van samenstelling, zeker wat betreft leeftijd maar ook qua etniciteit.

De huidige huisvesting van Doornroosje is niet meer toereikend.

In het geval dat er geen nieuwbouw zou plaatsvinden, dan zou op andere wijze toch de huisvesting van Doornroosje verbeterd moeten worden. Er vindt al jarenlang alleen het hoogstnodige onderhoud plaats, laat staan dat de huisvesting "up to date" gehouden wordt. Bovendien is de huidige locatie decentraal gelegen ten opzichte van de binnenstad. Ook in andere grote steden is in de afgelopen vijf jaar fors geïnvesteerd in de huisvesting van poppodia: Patronaat in Haarlem, Effenaar in Eindhoven, Metropool in Hengelo, Atak in Enschede, P3 in Purmerend, Mezz in Breda, Paard in Den Haag, Luxor in Arnhem, P60 in Amstelveen, Nieuwe Nor in Heerlen. Om als poppodium een goede concurrentiepositie te hebben in het land en de regio, is een adequate huisvesting van belang.

Het niet doorgaan van de nieuwbouw betekent een verlies aan toekomstperspectief voor de instelling

Voor bestuur en directie van Doornroosje is de nieuwbouw het toekomstperspectief waar al sinds lange tijd naartoe gewerkt wordt. Bij het niet doorgaan van de nieuwbouw verdwijnt dit perspectief. Dit zal als consequentie hebben dat de instelling zich zal moeten herbezinnen op haar toekomst. Risico hierbij is dat de thans uitstekende (programma)kwaliteit van het poppodium hierdoor (tijdelijk) een "klap" kan krijgen.

Vervolgvel
3

Exploitatie en subsidie Doornroosje

Op basis van de huidige gegevens is doorgerekend hoe de benodigde subsidie voor Doornroosje er na nieuwbouw uit komt te zien. Dit geeft het volgende beeld op basis van prijspeil 2009:

	Subsidie Doornroosje na Nieuwbouw exclusief kapitaallasten	Huidige subsidie Doornroosje excl. kapitaallasten
Overige huisvestingslasten ¹	€ 484.000	€ 80.000
Overige exploitatie	€ 842.000	€ 806.000
Totaal subsidie	€ 1.326.000	€ 886.000
beschikbaar in stadsbegroting	€ 1.147.000	€ 886.000
Tekort	€ 179.000	€ 0

Overige huisvestingslasten

De overige huisvestingslasten nemen voor Doornroosje toe ten opzichte van de huidige situatie. Hierbij is uitgegaan van de gebruikelijke reële aannames voor deze kosten. Aangezien het aantal m² in de nieuwe huisvesting met een factor 4 toeneemt, nemen ook de huisvestingslasten substantieel toe. Bovendien wordt in de huidige accommodatie met het vooruitzicht op vertrek naar een nieuwbouwlocatie nauwelijks onderhoud verricht, terwijl dat in de berekeningen na nieuwbouw op het gebruikelijke niveau is geraamd.

Overige exploitatielasten

De benodigde subsidie voor overige exploitatielasten voor personeel en materieel blijft grosso modo op hetzelfde niveau.

Tekort in stadsbegroting

Voor de subsidie aan Doornroosje is bij de vaststelling van de stadsbegroting 2010-2013 met ingang van 2013 reeds structureel € 200.000 extra beschikbaar gesteld. Daarmee is voor de exploitatie vanaf 2013, exclusief de kapitaallasten, in totaal € 1.147.000 in de stadsbegroting voor de subsidie aan Doornroosje beschikbaar. Op basis van bovenstaande berekeningen resteert dan een tekort van € 179.000 vanaf 2014 binnen het programma Cultuur.

¹ Onder overige huisvestingslasten wordt verstaan: voor zowel eigenaar als huurder OZB, nutskosten, verzekeringen, onderhoud, schoonmaak.

Vervolgvel

4

Oplossingsrichting

aanbestedingsvoordeel

Op basis van de huidige markt en ervaringen met recente aanbestedingen lijkt een aanbestedingsvoordeel van 10-25% realistisch. Bij recente projecten (parkeergarage VSM, Reconstructie Pr. Mauritsingel, aanleg sportpark Oosterhout zijn substantiële voordelen gerealiseerd. Bij een aanbestedingsvoordeel is de investeringssom lager. Dit heeft een indirect positief effect op de exploitatielasten die gebaseerd zijn op de bouwkosten, zoals onderhoud en verzekeringen. Zo dalen bij een aanbesteding die 10 % lager uitvalt de beheer- en onderhoudskosten met € 25.000 en ontstaat een vrijval van € 42.000 binnen het programma Cultuur, totaal voordeel van € 67.000.

Lagere aanbestedingen leiden ook tot lagere kapitaallasten. Deze lagere kapitaallasten komen echter niet ten gunste van Doornroosje maar ten gunste van de algemene middelen /investeringsprogramma. Een 10% lagere aanbesteding levert een besparing op van ca. € 92.000 aan kapitaalslasten. Bij een aanbesteding die 15% lager uitvalt, wordt de besparing € 139.000.

OZB-inkomsten

Een deel van de subsidie aan Doornroosje is bestemd voor de betaling van OZB (ca. €122.000) die via de OZB-afdracht ten gunste komt van de algemene middelen. Na oplevering van de 101 huurwoningen en de 188 studentenwoningen ontvangt de gemeente hiervan tevens OZB inkomsten die ten gunste komen aan de algemene middelen.

Gelet op de bovenstaande argumentatie gaan we er vanuit dat er een dusdanig aanbestedingsvoordeel is dat het tekort wordt weggewerkt. Er is natuurlijk een kans dat de aanbesteding minder voordeel oplevert dan nu verwacht wordt; in dat geval stellen wij voor om het resterend tekort ten laste te brengen van de algemene middelen.

Desgevraagd zijn wij gaarne bereid nader toelichting te geven in de raadskamer.

Hoogachtend,

college van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De waarnemend Secretaris,

mr. Th.C. de Graaf

drs. R.J.M. van Wuijtswinkel

Onderwerp
Realisatie Doornroosje/ TPG locatie

Programma / Programmanummer
Grondbeleid / 9220 en Cultuur / 9530

BW-nummer
00-933

Portefeuillehouder
P. Depla en H. Kunst

Samenvatting

Op 27 mei 2009 heeft de Raad het voorstel tot aanpassing van de financiële kaders voor de realisatie van het Poppodium Doornroosje op de TPG locatie aanvaard. Met Portaal en SSHN wordt nog gesproken over de uitvoering. Duidelijk is dat het aantal woningen moet worden verhoogd van 60 woningen naar 101. Met dit aantal kan Portaal het grondbod zoals opgenomen in het raadsvoorstel van mei 2009, gestand doen. Het verhoogde aantal woningen levert geen extra grondopbrengsten op.

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.
P320, Paul Schuurmans, 2701

Datum ambtelijk voorstel
03 februari 2010

Registratienummer
10.0002381

Er is nog een dekkingstekort van € 179.000 in de begroting van Cultuur voor de subsidie van de verhoogde exploitatiekosten. In een brief aan de raad wordt een mogelijke oplossingsrichting vermeld.

Paraaf Datum
akkoord

Ter besluitvorming door het college

1. De aanpassing van het woningbouwprogramma op de TPG locatie van 60 naar 101 sociale huurappartementen; handhaving van 188 studenteenheden vast te stellen;
2. Bijgaande brief aan de raad vast te stellen.

Concern B & V

Programmamanager,
leidinggevende
W. van Hees, P320

Programmamanager
D. Leenders

Programmadirecteur
P. Steijn

Besluit B&W d.d. 9 februari 2010 nummer: 2.3

X Conform advies

Aanhouden

Anders, nl.

Paraaf Datum
akkoord

Bestuursagenda

Gemeentesecretaris
(waarnemend)

Portefeuillehouder

1 Probleemstelling

De haalbaarheidsanalyse van Portaal geeft onomwonden aan dat de combinatie van Doornroosje, huurwoningen en studentenwoningen mogelijk is op de TPG locatie. Het is ook duidelijk dat Portaal 101 huurwoningen in plaats van de geraamde 60 moet bouwen om de in het raadsvoorstel opgenomen grondwaarde gestand te kunnen doen. De extra woningen leiden echter niet tot meer opbrengsten. Er wordt besproken met Portaal en SSHN over de uitvoering. Portaal moet echter nog goedkeuring krijgen van de Raad van Bestuur en SSHN van de Raad van commissarissen. Om de voortgang te bewaren is duidelijkheid van de gemeente over het aantal woningen van belang. Daarom wordt voorgesteld om voorafgaand aan de overeenkomst het programma aan te passen.

De nieuwe huisvesting leidt tot hogere huisvestingskosten voor Doornroosje en daarmee ook tot verhoging van de subsidie.

Gelet op de marktsituatie is een aanbestedingsvoordeel ten opzicht van de geraamde kosten te verwachten. De kapitaallasten (nu geraamd op € 926.000) komen ten laste van de algemene middelen, waarbij de dekking bij het raadsbesluit van 27 mei 2009 is gerealiseerd. Op basis van de huidige markt en ervaringen met recente aanbestedingen lijkt een aanbestedingsvoordeel van 10-25% realistisch. Bij recente projecten (parkeergarage VSM, Reconstructie Pr. Mauritssingel, aanleg sportpark Oosterhout zijn substantiële voordelen gerealiseerd. Bij een aanbestedingsvoordeel is de investeringssom lager. Dit heeft een indirect positief effect op de exploitatielasten die gebaseerd zijn op de bouwkosten, zoals onderhoud en verzekeringen. Zo dalen bij een aanbesteding die 10 % lager uitvalt de beheer en onderhoudskosten met € 67.000.

Lagere aanbestedingen leiden ook tot lagere kapitaallasten. Deze lagere kapitaallasten komen echter niet ten gunste van Doornroosje maar ten gunste van de algemene middelen /investeringsprogramma. Een 10% lagere aanbesteding levert een besparing op van ca. € 92.000 aan kapitaallasten. Bij een aanbesteding die 15% lager uitvalt, wordt de besparing € 139.000.

Een deel van de subsidie aan Doornroosje is nodig voor de betaling van OZB (ca. €122.000) en wordt zo weer teruggeploegd naar de algemene middelen. Na oplevering van de 101 huurwoningen en de 188 studentenwoningen ontvangt de gemeente OZB inkomsten die ten gunste komen aan de algemene middelen.

Gelet op de bovenstaande argumentatie is er gereede kans dat er een dusdanig aanbestedingsvoordeel is dat het tekort wordt weggewerkt. Er is natuurlijk een kans dat de aanbesteding minder voordeel oplevert dan nu verwacht wordt kan het tekort ten laste komen van de algemene middelen.

2 Juridische aspecten

N.v.t.

3 Doelstelling

Realisatie van het Popodium, 101 appartementen en 188 studentenwoningen door Portaal.

4 Argumenten

Zie brief aan de raad

Vervolgvel

2

5 Klimaat

n.v.t.

6 Financiën

De aan de raad voor te leggen oplossingsrichting wijkt af van het beleid dat de gemeente Nijmegen hanteert. De reactie van concernfinanciën hierop is:

De directie Concern merkt tav de voorgestelde dekkingsmaatregelen van het restant-exploitatietekort het volgende op:

M.b.t. de verwachting van een aanbestedingsvoordeel:

Afwijkend tov het algemene financieel beleid is dat nog voordat definitieve kredietverlening door de gemeenteraad heeft plaatsgevonden er nu reeds een verwacht aanbestedingsvoordeel wordt ingezet als dekking voor een resterend exploitatie-tekort. Beleid is dat kredietverlening plaatsvindt op basis van een actuele en realistische kostencalculaties. Aanbestedingsvoordelen kunnen -voorzover deze daarna optreden- worden ingezet ter dekking van inkoopstaakstellingen die eerder in de begroting zijn verwerkt. Ultiem vloeien dan nog resterende aanbestedingsvoordelen terug naar de algemene middelen ter afweging bij perspectiefnota en begroting. Feitelijk wordt hiermee op dit onderdeel nu een beroep gedaan op eerder opgelegde inkoopstaakstellingen danwel algemene (investerings)middelen.

7 Communicatie

N.v.t.

8 Uitvoering en evaluatie

Door het Ontwikkelingsbedrijf van de Directie Wijk en Stad

9 Risico

Risico's ten aanzien van de exploitatiesubsidie voor Doornroosje

- De haalbaarheidsstudie van Portaal met het daarbij behorende technisch ontwerp van het poppodium vormt de basis voor onze doorrekening van de exploitatie huisvestingslasten van Doornroosje na realisering van de nieuwbouw. Er is echter nog geen definitief ontwerp; de werkelijke oppervlakte kan nog veranderen (zowel positief als negatief). Dit kan in het negatieve geval leiden tot hogere kapitaallasten dan wel overige huisvestingslasten. Daarnaast zijn voor posten als onderhoud, OZB, energiekosten de thans gangbare aannames gehanteerd, onder invloed van economische conjunctuur en tariefwijzigingen kunnen deze aannames veranderen.
- De belangrijkste variabele die een risico vormt is het bezoekersaantal, waardoor mogelijk de inkomsten lager kunnen uitvallen. De bezoekersaantallen zijn gebaseerd op het onderzoek van LAgrou, omdat LAgrou de specifieke deskundigheid heeft op dit terrein. Ook zal Doornroosje tijd nodig hebben om toe te groeien naar de nieuwe schaalgrootte. De ontwikkeling van het bezoekersaantal kent daarbij ook een zekere aanlooptijd. Overigens doet zich hier ook een positief risico voor: de mogelijkheid bestaat ook dat het bezoekersaantal zich positiever ontwikkelt dan geraamd. De huidige exploitatie betreft een indicatie van de te verwachten kosten en opbrengsten.
- Een ander belangrijk risico vormt de inventaris en inrichting. Hiermee is een investering van ongeveer € 2,7 mln. gemeoid. Het betreft hier een bijdrage derden (EFRO). De gemeente schrijft hier zelf niet over af. Over ca. 10 jaar is de inventaris en inrichting aan vervanging toe. In de exploitatie is hiervoor € 100.000 per jaar voor vervanging gereserveerd. Dit zou € 240.000 moeten zijn. Wij hebben aan Doornroosje de opdracht

gegeven zelf naar middelen te zoeken om dit tekort aan te vullen. Wij zullen er echter bij het gemeentelijk weerstandsvermogen rekening mee moeten houden dat over 10 jaar (2024) er extra kosten kunnen komen door investering in inventaris en inrichting van het poppodium.

- Mocht onverhoopt blijken dat Portaal de locatie niet kan ontwikkelen dan gaat de gemeente conform het besluit van de Raad van 27 mei 2009 de locatie ontwikkelen.
- Besloten is om de subsidies in de stadsbegroting 2010 met 0,48% te indexeren. De subsidie aan Doornroosje wordt de komende jaren ook met dit percentage geïndexeerd . De werkelijke kosten van salarissen en inkopen kan echter hoger zijn dan deze 048 %. Hierdoor kan er in de toekomst een tekort ontstaan op de exploitatie van Doornroosje.
- Voor de realisatie van een bijdrage vanuit EFRO voor de bouw/inrichting is een sluitende exploitatie opzet van groot belang. EFRO financiert de onrendabele top waardoor een sluitende exploitatie mogelijk wordt. Als er ondanks de EFRO bijdrage een structureel tekort binnen de exploitatie blijft bestaan kan dit voor de subsidiegever reden zijn de subsidie niet toe te kennen.
- Aanbestedingsvoordeel: Hoewel het bij voortvarende besluitvorming realistisch lijkt om uit te gaan van een aanbestedingsvoordeel van zo'n 10%, bestaat het risico dat er geen aanbestedingsvoordeel optreedt. Dit risico neemt toe naarmate de definitieve besluitvorming langer op zich laat wachten.