

BIJLAGE 4

Business case BRAK!

4 mei 2017

Opdrachtgever: Gemeente Velsen

Contactpersoon vanuit opdrachtgever: Maarten de Wolff

Opsteller rapportage: Y. Govaart MSc MBA

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Inleiding.....	3
Aanleiding	3
Aanpak	3
BRAK!	4
Scenario 1.....	4
Scenario 2.....	8
Advies.....	11
BIJLAGEN	13

Inleiding

Aanleiding

Gemeente Velsen heeft in de Visie op Velsen 2025 “Kennisrijk Werken in Velsen” een belangrijke ambitie neergelegd voor de toekomst van IJmuiden. In de visie worden een vijftal impulsprojecten benoemd die als vliegwiel moeten dienen voor de realisatie van de omschreven ambitie. Het realiseren van een kust informatie en innovatie centrum is er daar één van. De gemeente Velsen heeft bovendien financiële middelen ‘geoomerkt’ voor de realisatie van het kustcentrum. De gemeenteraad is voornemens om in het eerste halfjaar van 2017 een go of no-go af te geven op het al dan niet verder ontwikkelen van het kustcentrum. Een belangrijke voorwaarde is daarbij dat de financiële haalbaarheid, vergezeld van een aantoonbare investeringsbereidheid van partners in het project (financieel of anderszins), is aangetoond.

Aanpak

In de afgelopen maanden is intensief samengewerkt met het projectteam en diverse partijen om tot onderhavige business case te komen. Hierin zijn vele experts betrokken en gevraagd naar relevante ervaringen, jaarcijfers, visie op programmering, conceptontwikkeling met daarin specifiek uitgelicht het horeca en programmering-, en museumdeel. Daarnaast is er gebruik gemaakt van informatie en cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek, Stichting Museana, Bouwkostenkompas en jaarcijfers van diverse culturele, commerciële en museale instellingen, zoals NEMO, natuurmonumenten, Huis van Hilde, De Balie. Concepten van de business case zijn voorgelegd en voortdurend getoetst bij diverse experts. Bij de tot standkoming van deze business case zijn de gedachten omtrent het concept BRAK! geconcretiseerd en vertaald naar exploitaties voor een tweetal scenario’s. Hierbij is rekening gehouden dat de gebiedsontwikkeling van het kustdorp tot stand komt en er wordt geïnvesteerd in het gebied.

In deze rapportage vindt u een beknopte uiteenzetting van de opbouw en de inhoud van de business case en de onderbouwing en / of interpretatie van de gehanteerde (ken)getallen.

BRAK!

BRAK! zal een totaalbeleving van de kracht van IJmuiden worden – wisselende tentoonstellingen, een educatief programma, natuurbeleving, en dit met als centraal thema klimaatverandering, zeespiegelstijging, en hoe wij daar in Nederland (en internationaal) mee om kunnen gaan. Er zal worden getoond hoe haven, industrie, stad en natuur goed naast elkaar kunnen bestaan, en belangrijker nog, hoe krachtig en mooi dat kan zijn. Met de contrasten die in de omgeving zo tastbaar zijn vormt BRAK! IJmuiden dé plek voor een uniek, laagdrempelig klimaatcentrum dat bezoekers raakt, informeert en activeert om zelf een positieve bijdrage te leveren aan een veranderende wereld. Alle onderdelen van BRAK! zullen daarop aansluiten en het concept omarmen. In scenario 1 gebeurt dat bescheiden, in scenario 2 is de mogelijkheid ook commercieel invulling te vinden voor het concept van contrasten uitgewerkt.

Algemene financiële uitgangspunten

- voor u ligt de business case van “permanent” BRAK!. Een tijdelijke exploitatie van BRAK! is niet in deze business case becijferd;
- in beide scenario's is uitgegaan van een ingroeiperiode tot een volledige exploitatie van BRAK! van vier jaar; vanwege de verwachte afhankelijkheid van bezoekersstromen en omzetten van de realisatie van Kustdorp IJmuiden;
- bezoekers van BRAK! zullen gebruik maken van de in het gebied aanwezige parkeerplaatsen voor fiets en auto en van aanwezige openbaar vervoersvoorzieningen. Er zijn derhalve geen aparte opbrengsten en kosten opgenomen;
- de business case is geformuleerd ervan uitgaande dat BRAK! landt op de locatie aan het strandplein, bij de strandopgang;
- als uitgangspunt is gehanteerd dat gemeente Velsen eigenaar blijft van het vastgoed en de Stichting BRAK! de exploitatie van BRAK! voert. Gemeente is derhalve verantwoordelijk voor realisatie, beheer en onderhoud van het gebouw, Stichting BRAK! is verantwoordelijk voor het betalen van huur aan gemeente.
- er is rekening gehouden met zowel een kosten- als een opbrengstenstijging jaarlijks van 2%
- in de vastgoedexploitatie berekening is rekening gehouden met het beleid van gemeente Velsen dat is verwoord in Nota huurprijzen gemeentelijk vastgoed.
- bedragen zijn prijspeil 2017 en exclusief BTW, tenzij expliciet anders aangegeven;

Scenario 1

Programma en bezoekersaantallen

Er is in de business case aandacht besteed aan een tweetal scenario's: een minder commerciële en een meer commerciële variant. In scenario 1 is uitgegaan van een

gebouw van iets meer dan 1.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO), waarbij 75% van het oppervlak ten dienste staat van een maatschappelijke invulling: wisselende tentoonstellingen, natuur en milieu educatie, programma van lezingen, debatten en evenementen en een groene VVV. De overige 25% wordt gebruikt voor een horeca concept, door bureau HTC verwoord als Brasserie Brak. De nadruk, ook in de exploitatie, ligt op het vormgeven van het concept BRAK! waarbij de horeca ondersteunend is.

Programma BRAK! scenario 1	m² BVO
Wisselende tentoonstellingen/NME/overig programma	600
Aanvullende functies (shop, groene VVV)	60
Horeca – Brasserie BRAK!	400
Totaal programma	1.060

Het aantal gasten voor de horeca en evenementen wordt door HTC ingeschat op zo'n 95.000 in het eerste jaar (bij volledige exploitatie). De aantallen bezoekers van tentoonstellingen en het natuur en milieu educatie en overig programma wordt ingeschat op 25.000 voor het eerste jaar. Dit ligt in de range van de bezoekersaantallen van kleine tot middelgrote regionale musea. We verwachten dat de bezoekersaantallen van BRAK! kunnen groeien naar 40.000 per jaar, een gemiddelde voor een middelgroot museum, mits BRAK! haar unieke profilering weet waar te maken en een uitnodigend centrum wordt van beleven, leren en doen.

# bezoekers BRAK (x 1.000)	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	e.v.
Horeca gasten en evenementenbezoekers	96	99	100	100
bezoekers tentoonstellingen, NME en overig programma	25	30	35	40
Totaal # bezoekers	121	129	135	140

Beide scenario's kennen een ingroeimodel, omdat ze uitgaan van omzetten die zijn gerelateerd aan de tot standkoming van de gebiedsontwikkeling van het gehele gebied; de realisatie van het Kustdorp.

Realisatiekosten en investeringen

De totale realisatiekosten voor aankoop van bouwrijpe grond, de realisatie van het gebouw, inrichtingskosten van de ruimte voor tentoonstellingen, educatie en overige programma's, casco+ opleveringsniveau van de horeca en de inrichting van het omliggende terrein wordt ingeschat op circa 3,2 miljoen euro.

Totale realisatiekosten BRAK! scenario 1	x € 1.000
Aankoop bouwrijpe grond € 325k (49% toegerekend, 51% reeds eigendom gemeente)*	159
Historische plankosten	100
Bouwkosten incl. opslagen	2.079
Inrichting omliggend terrein	212

Inrichting gebouw	600
Totale realisatiekosten	€ 3.161

* Voor de aankoop van de grond is gerekend met tarieven conform het gemeentelijk grondprijnsbeleid.. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar het type gebruik / functie: voor horeca en winkel is gerekend met een commercieel tarief en voor het overige programma met een maatschappelijk tarief..

Voor de kale bouwkosten is met € 1.452,- per m2 BVO gerekend (referentie Bouwkostenkompas 2017: museum (belevenis)). Voor de opslagen is met marktconforme percentages gerekend: bijkomende kosten 16%, algemene kosten 4%, rentekosten 4% en een winst en risico percentage van 8%.

Van de totale realisatiekosten wordt € 2,9 miljoen door de gemeente Velsen geïnvesteerd. De adviseur fondsenwerving raamt dat een bedrag van ± € 275.000 wordt bijeengebracht door fondsen specifiek voor bouw en inrichtingsgerelateerde investeringen (zie bijlage advies fondsenwerving). Daarnaast is dan nog een beperkt bedrag van € 50.000 nodig van partners.

Exploitatieplan stichting BRAK!

In de business case is gekeken naar de exploitatie van de verschillende onderdelen van BRAK!.

Voor het horeca deel is gebruik gemaakt van de exploitatiebegroting van horeca adviseur HTC, scenario 3, Brasserie BRAK!, voor meer achtergrond omtrent deze exploitatie, zie bijlage horecarapport pagina 36.

Voor de groene VVV en de shop is de aannahme gedaan dat deze neutraal moet kunnen draaien. Volgens diverse onderzoeken en ervaringen is het voor de promotie en marketing doeleinden van BRAK! van belang dat de shop wel een goede plek krijgt in BRAK!, al ontbreekt er het direct financieel voordeel.

Voor de wisselende tentoonstellingen met bijbehorend programma is gekeken naar de cijfers die beschikbaar zijn van Stichting Museana en het CBS en is met gemiddelden gerekend, gerelateerd aan de aantallen bezoekers. Aannahme hierbij is dat BRAK! de museumstatus zal hebben doordat het Pieter Vermeulen Museum onderdeel wordt van het centrum.

Toelichting opbrengsten

- Entreegelden: Er is rekening gehouden met een gemiddelde verdeling van bestedingspatronen (vol betalende bezoekers 40%, museumkaart 23%, korting 17%, gratis bezoek 19%), waarbij de basisprijs (vol tarief) voor een kaartje € 5,38 bedraagt.
- Sponsoring: is een gemiddelde gebaseerd op vergelijkbare andere musea en centra
- Diversen: een verzamelpost van overige diverse opbrengsten, additioneel aan entreegelden: zoals rondleidingen met gids, lezingen, programma’s voor onderwijs, audiotours, virtual reality tours.
- Giften: is een gemiddelde gebaseerd op vergelijkbare andere musea en centra

- Private fondsen: een landelijk gemiddelde aan fondsen die vanuit private personen ter beschikking worden gesteld.
- Subsidies Rijk: is gebaseerd op landelijke gemiddelden, rekening houdend met de bezoekers aantallen.
- Subsidies Provincie: gebaseerd op landelijke gemiddelden, rekening houdend met bezoekersaantallen
- Subsidie Gemeente Velsen: Dit bedrag van € 170.000 / jaar gaat nu naar het Pieter Vermeulen Museum. In 2015 heeft de raad besloten dat dit bedrag vanaf de opening over gaat naar BRAK!. Dit bedrag is substantieel boven het gemiddelde niveau van gemiddelde gemeentelijke subsidies voor dit type centra.
- Fondsen voor programmering en wisselende exposities: Er is een aantal fondsen waarop een beroep kan worden gedaan voor programmering, educatie en (inrichting van) exposities. Hier is een eerste verkenning naar gedaan, zie bijlage advies fondsen; de opgenomen bedragen zijn conservatief.

Toelichting kosten

Voor de kosten is gebruik gemaakt van gemiddelden. Naar verwachting zal BRAK! IJmuiden na 4 jaar kostenneutraal kunnen worden geëxploiteerd. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de gemeente een exploitatiesubsidie levert van € 170.000 per jaar. Zonder deze bijdrage is de exploitatie niet kostendekkend.

Tentoonstellingen/NME/overig programma	jaar1	jaar2	jaar3	e.v.	
Opbrengsten					
Entreegelden	€ 1.066	€ 1.679	€ 5.292	€ 8.905	
Uitkering museumkaart voor MK-bezoek	€ 6.704	€ 0.044	€ 3.385	€ 6.726	
Sponsoring	€ 358	€ 629	€ 901	€ 0.172	
Diversen	€ 0.265	€ 8.319	€ 6.372	€ 4.425	
Giften	€ 1.192	€ 5.431	€ 9.669	€ 3.908	
Private fondsen	€ 9.073	€ 2.888	€ 6.702	€ 0.517	
	€ 71.658	€ 05.989	€ 40.321	€ 74.653	
Subsidies					
Rijk	€ 5.143	€ 6.172	€ 7.201	€ 8.229	
Provincie	€ 2.057	€ 6.469	€ 0.880	€ 5.292	
Exploitatiebijdrage gemeente	€ 70.000	€ 70.000	€ 70.000	€ 70.000	
Fondsen trent programmering en wisselende exposities	€ 0.000	€ 0.000	€ 0.000	€ 0.000	
	€ 77.201	€ 82.641	€ 78.081	€ 83.521	
Totaal opbrengsten	€ 48.858	€ 08.630	€ 68.402	€ 28.174	
Kosten					
Huisvestingskosten (huur en energie, warmte, koude, water)	€ 20.519	€ 35.783	€ 51.047	€ 66.311	26%
Personeel	€ 9.320	€ 24.564	€ 49.808	€ 75.052	43%
Tentoonstellingskosten	€ 7.083	€ 1.779	€ 6.476	€ 1.173	8%
Aankoopkosten	€ 3.906	€ 5.667	€ 7.428	€ 9.190	3%
Overige bedrijfsvoering	€ 8.801	€ 8.781	€ 8.761	€ 8.742	17%
Totaal kosten	€ 49.629	€ 06.575	€ 63.521	€ 20.467	
Resultaat	€ 71.658 - € 49.629 = € 22.029	€ 05.989 - € 06.575 = € -0.586	€ 40.321 - € 63.521 = € -23.200	€ 74.653 - € 20.467 = € 54.186	per jaar
Huur- en servicekosten					
Huurafdracht aan stichting	€ 0.000	€ 0.000	€ 0.000	€ 0.254	8%
Verwachte servicekosten	€ 0.000	€ 0.000	€ 0.000	€ 5.127	4%

De totale exploitatie van Stichting BRAK! voor scenario 1 ziet er als volgt uit:

Exploitatie Stichting BRAK!				
	jaar1	jaar2	jaar3	e.v.
Omzetten				
Cafe-restaurant BRAK!	€ 95.000	€ 35.000	€ 101.000	€ 103.000
Winkel	€ 2.081	€ 6.555	€ 16.928	€ 32.532
Museum	€ 78.858	€ 58.630	€ 48.402	€ 28.174
	€ 1.245.940	€ 1.480.185	€ 1.676.330	€ 1.791.705
Kosten				
Cafe-restaurant BRAK!	€ 96.000	€ 27.000	€ 95.000	€ 101.000
Winkel	€ 2.081	€ 6.555	€ 16.928	€ 32.532
Museum	€ 49.629	€ 106.575	€ 63.521	€ 20.467
	€ 1.317.711	€ 1.520.130	€ 1.675.449	€ 1.767.998
Resultaten				
Cafe-restaurant BRAK!	€ 1.000-	€ 8.000	€ 6.000	€ 6.000
Winkel	€ 2.081	€ 6.555	€ 16.928	€ 32.532
Museum	€ 70.771-	€ 7.945-	€ 5.119-	€ 7.707
	€ 1.771-	€ 9.945-	€ 81	€ 3.707
Huurtotalen				
Cafe-restaurant BRAK!	€ 2.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 7.000
Winkel	€ 7.767	€ 6.924	€ 354	€ 0.603
Museum	€ 7.767	€ 1.924	€ 4.354	€ 47.856

Vastgoedexploitatie

Bij volledige exploitatie kan Stichting BRAK! naar verwachting € 148.000 per jaar aan huur afdragen aan de gemeente (die blijft eigenaar van het gebouw). Op de vastgoedexploitatie is eveneens een ingroeimodel toegepast waarbij in de eerste vier jaar de huurafdracht van stichting BRAK! aan de gemeente geleidelijk toeneemt. Voor wat betreft de exploitatielasten is uit gegaan van het vastgoedbeleid van gemeente Velsen. Er wordt rekening gehouden met jaarlijkse kosten van gebouwonderhoud en beheer, met jaarlijkse rentekosten en met afschrijving van het gebouw in 40 jaar. De jaarlijkse huurinkomsten bij volledige exploitatie dekken in scenario 1 niet al deze kosten. Dat komt omdat voor 58% van het gebouw een maatschappelijke huurprijs gerekend wordt conform het huurbeleid van gemeente Velsen. Deze huurprijs is onvoldoende om alle kosten van een nieuw gebouw te dekken. Het deel van 42% waarvoor wel een commerciële huurprijs betaald wordt maakt dit niet helemaal goed.

Scenario 2

Programma en bezoekersaantallen

In scenario 2 wordt ingezet op een meer commerciële exploitatie van BRAK! Naast de wisselende tentoonstellingen met NME en overig programma en een unieker horecaconcept wordt er ook ingezet op BRAK! als inspirerende vergader en eventlocatie. In dit scenario gaat het niet zozeer om het toevoegen van commerciële functies aan het concept van BRAK! sec, maar wel om het aanbieden van een totaal concept dat een breed publiek trekt, dat bereid is om te besteden voor een unieke beleving, hetzij als bezoeker van thematentoonstellingen en programma's, als gast

van restaurant RAUW, of als zakelijk bezoeker van een inspirerende vergaderplek. Deze verschillende doelgroepen vinden BRAK! als gast, tentoonstellingsbezoeker of zakelijk gast, maar worden verleid om op een ander moment als ander type bezoeker terug te keren naar BRAK! Het aanbieden van verschillende functies, die goed aansluiting vinden bij het concept van BRAK! zal de totale bezoekersaantallen vergroten en daarmee de omzetten verhogen.

Programma BRAK! scenario 2	m² BVO
Wisselende tentoonstellingen/NME/overig programma	850
Aanvullende functies (shop, groene VVV)	60
inspirerende zakelijke event en vergaderlocatie	medegebruik
Horeca – Restaurant Rauw	500
Totaal programma	1.410

Het aantal bezoekers (gasten) van BRAK! in scenario 2 groeit van 108.000 in jaar 1 naar verwachting naar 175.000 bezoekers in jaar 4. Voor wat betreft het bezoek aan tentoonstellingen, NME en overige programma's verwachten we dat deze harder groeit dan scenario 1 en vanaf jaar 4 50.000 bezoekers per jaar mag noteren. Daarnaast blijkt BRAK! goed in staat om het zakelijk publiek te trekken met haar inspirerende event en vergaderlocatie. Deze aantallen lijken mogelijk, mits het unieke profiel van BRAK! gerealiseerd wordt.

# bezoekers BRAK (x 1.000)	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	e.v.
Horeca gasten en evenementenbezoekers	80	84	100	100
bezoekers tentoonstellingen/NME/overig programma	25	30	40	50
Bezoekers inspirerende event en vergaderlocatie	4	15	20	25
Totaal # bezoekers	108	129	160	175

Realisatiekosten en investeringen

De totale realisatiekosten voor aankoop van bouwrijpe grond, de realisatie van het gebouw, inrichtingskosten van ruimten voor tentoonstellingen, NME en overig programma, casco+ opleveringsniveau van de horeca en de inrichting van het omliggende terrein wordt ingeschat op circa 4,1 miljoen euro.

Totale realisatiekosten BRAK! scenario 1	x € 1.000
Aankoop bouwrijpe grond € 363k (49% toegerekend, 51% reeds eigendom gemeente)*	178
Historische plankosten	100
Bouwkosten incl. opslagen	2.766
Inrichting omliggend terrein	168
Inrichting gebouw	845
Totale realisatiekosten	€ 4.087

* Voor de aankoop van de grond is gerekend met tarieven conform het gemeentelijk grondprijsbeleid. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar het type gebruik / functie: voor horeca en winkel is gerekend met een commercieel tarief en voor het overige programma met een maatschappelijk tarief..

Voor de kale bouwkosten is met € 1.452,- per m2 BVO gerekend (referentie Bouwkostenkompas 2017: museum (belevenis)). Voor de opslagen is met marktconforme percentages gerekend.

Van de totale realisatiekosten wordt € 2,9 miljoen door de gemeente Velsen geïnvesteerd. De adviseur fondsenwerving raamt dat een bedrag van ± € 275.000 wordt bijeengebracht door fondsen specifiek voor bouw en inrichtingsgerelateerde investeringen (zie bijlage advies fondsenwerving). Daarnaast is dan nog een bedrag van € 900.000 nodig van partners. Een deel van deze investeringen zou in natura kunnen plaatsvinden door de donatie van materiaal voor de bouw. Circulair bouwen, waarbij materiaal centraal staat in het bouwproces zou hier goed bij aansluiten.

Exploitatie stichting BRAK! scenario 2

De verwachte exploitatie van BRAK! in scenario 2 laat een veel positiever resultaat zien. Dit wordt voor een belangrijk deel bepaald door het commerciële, maar ook meer uitgesproken horeca concept: restaurant RAUW! (zie voor een nadere onderbouwing bijlage horeca rapport pagina 37).

TOTALEN	jaar1	jaar2	jaar3	e.v.
Omzetten				
Restaurant RAUW	€ 1.512.000	€ 1.780.000	€ 1.958.000	€ 1.997.000
BRAKke inspirerende vergader- en eventslocatie (tot 300 pax) in theateropstelling)	€ 1.200	€ 69.136	€ 90.291	€ 9.806
Winkel	€ 20.463	€ 5.045	€ 30.083	€ 59.215
Tentoonstellingen/NME/overig programma	€ 48.858	€ 8.630	€ 28.174	€ 47.717
	€ 1.582.522	€ 1.862.811	€ 2.006.548	€ 2.013.738
Kosten				
Restaurant RAUW	€ 1.477.000	€ 1.734.000	€ 1.889.000	€ 1.923.000
BRAKke inspirerende vergader- en eventslocatie (tot 300 pax) in theateropstelling)	€ 1.200	€ 69.136	€ 85.777	€ 9.316
Winkel	€ 20.463	€ 5.045	€ 30.083	€ 59.215
Tentoonstellingen/NME/overig programma	€ 49.629	€ 6.575	€ 20.467	€ 34.359
	€ 1.548.293	€ 1.814.756	€ 1.975.326	€ 1.926.889
Resultaten				
Restaurant RAUW	€ 35.000	€ 6.000	€ 9.000	€ 74.000
BRAKke inspirerende vergader- en eventslocatie (tot 300 pax) in theateropstelling)	€ 0	€ 0	€ 4.515	€ 4.490
Winkel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tentoonstellingen/NME/overig programma	€ 71-	€ 2.055	€ 7.707	€ 3.358
	€ 34.229	€ 8.055	€ 11.221	€ 82.848
Huurtotalen				
Restaurant RAUW	€ 21.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 53.000
BRAKke inspirerende vergader- en eventslocatie (tot 300 pax) in theateropstelling)	€ 1.096	€ 5.531	€ 7.223	€ 8.784
Winkel	€ 5.637	€ 5.804	€ 4.407	€ 2.737
Tentoonstellingen/NME/overig programma	€ 0	€ 0	€ 0,254	€ 59.817
	€ 27.733	€ 61.334	€ 61.684	€ 74.338

Vastgoedexploitatie

Scenario 2 laat een commerciële bedrijfsvoering zien van BRAK! dan scenario 1. In scenario 2 worden er relatief iets meer vierkante meters (61% versus 58% in scenario 1) van het totale bruto vloeroppervlak aangewend voor een maatschappelijke invulling, maar worden er door het commerciële deel substantieel

betere resultaten geboekt. De huurinkomsten voor de gemeente bij volledige exploitatie bedragen € 234.000 per jaar. Ook hier is weer een ingroei model toegepast waarbij in de eerste vier jaar de huurafracht van stichting BRAK! aan de gemeente geleidelijk toeneemt.

Voor wat betreft de exploitatielasten is uit gegaan van het vastgoedbeleid van gemeente Velsen. Er wordt rekening gehouden met jaarlijkse kosten van gebouwonderhoud en beheer, met jaarlijkse rentekosten en met afschrijving van het gebouw in 40 jaar. De jaarlijkse huurinkomsten bij volledige exploitatie dekken in dit meer commerciële scenario vanaf jaar 7 alle kosten. Over de volledige afschrijftermijn van het gebouw van 40 jaar bekeken kan de gemeente met deze aanpak vrijwel al haar kosten terug verdienen.

Advies

De beide scenario's laten grote financiële verschillen zien. De belangrijkste conclusies is dat het kansrijk lijkt om in te zetten op een commerciëlere invulling van het concept BRAK!, maar wel met een duidelijk stuur en bewaking op het concept van BRAK! Er zijn hier drie belangrijke argumenten voor:

- Een veelzijdiger en commerciëler opgezet BRAK! zal, doordat zij een bredere doelgroep bedient, beter in staat zijn om te anticiperen op tegenvallende bezoekersaantallen en bestedingspatronen.
- Doordat BRAK! meer huur kan opbrengen, ontstaat er een gezondere vastgoedexploitatie voor de gemeente.
- Tot slot zal een uitgesprokener en uniek profiel van BRAK! beter in staat zijn om, bij een tegenvallende gebiedsontwikkeling, overeind te blijven als standalone functie in het gebied.

Het belangrijkste tegenargument is dat de exploitatie van scenario twee een groter risico-profiel kent en staat of valt bij zowel de kwaliteit van de horeca ondernemers als het dagelijks bestuur van de Stichting.

Helder is dat de investeringsbereidheid van potentiële partners verder moet worden uitgewerkt. Hiervoor is het noodzakelijk om verder te zijn in de planontwikkeling van het gebouw, maar ook de invulling van het programma deel van BRAK! Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen in ontwikkel- en bouwprocessen die het investeren in de realisatie van een iconisch pand aantoonbaar positief beïnvloeden, zoals circulair bouwen. Materiaal dat is afgeschreven, wordt gesloopt, of wordt afgevoerd, wordt opnieuw ingezet. Doordat bedrijven geen donatie in de vorm van geld doen, maar in materiaal of kennis, wat veelal makkelijker af te schrijven is, lijkt dat voor de realisatie van BRAK! een aantrekkelijke opzet om nader te verkennen. BRAK! zal als icoon op het gebied van duurzaamheid en waterveilig bouwen moeten worden gepositioneerd. Circulair bouwen (voorbeeld BlueCity, Rotterdam) leidt tot lagere kosten voor materiaal, maar hogere kosten voor procesbegeleiding. De ervaring leert

dat de totale kosten niet veel lager zijn, maar het lijkt wel makkelijker om partnerschappen te vormen.

Ons advies zou zijn om een tijdelijk BRAK! alvast te starten, ingebed in de placemaking van het totale gebied, tegelijk met de nadere planontwikkeling van het gebouw. Zo kunnen allerlei aannames worden getoetst, het concept worden verscherpt en een eventuele uitvraag voor potentiële bestuursleden van een Stichting of een horeca ondernemer worden voorbereid.

BIJLAGEN