



Samenvatting

Het college besluit middels Raadsinformatiebrief de raad te informeren over de uitkomsten van het initiatiefplan Bankastudios.

Als reactie op het voornemen van de gemeente medio 2016 om het voormalige ROZ/L1 gebouw aan de Bankastraat 3 te slopen, is een initiatief ontstaan om het markante gebouw te behouden. Op verzoek van de raad is de sloop uitgesteld om het initiatief onder de naam Bankastudios tijd te geven om een businesscase uit te werken. Hoewel het initiatiefplan voortvarend is uitgewerkt, laat analyse van de businesscase zien dat deze financieel kwetsbaar is en niet sluitend is zonder aanzienlijke subsidies/bijdragen van derden. Ook van de gemeente wordt een bijdrage verwacht. Het initiatief is deels complementair, maar op onderdelen ook concurrerend met bestaande initiatieven.

Beslispunten

1. Kennisnemen van het initiatiefplan Bankastudios en constateren dat er momenteel geen sprake is van een “sluitende businesscase”;
2. Met het oog op het in ontwikkeling zijnde popbeleid, de sloop van het gebouw aan de Bankastraat 3 uit te stellen en het initiatief daarmee de ruimte geven om uiterlijk 1 oktober 2017 tot een “sluitende businesscase” te komen;
3. Te onderzoeken of en onder welke voorwaarden inbreng van het gebouw voor € 1,= mogelijk is indien een “sluitende businesscase” tot stand komt;
4. De gemeenteraad middels Raadsinformatiebrief over het initiatiefplan Bankastudios en het collegestandpunt te informeren.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 25 april 2017:

Conform.



1. Aanleiding

In 2006 is besloten het voormalige ROZ/L1 gebouw aan de Bankastraat 3 te verkopen aan Romaes ten behoeve van een hotelontwikkeling voor minder- en invalide mensen (zogenaamd “zorghotel”). Toen deze ontwikkeling niet op gang kwam is het pand tijdelijk ingezet voor huisvesting van de Muziekgieterij. Nadat de Muziekgieterij vervolgens verhuisd is naar de Timmerfabriek, is het onderzoek naar herontwikkeling door Romaes weer opgepakt. Deze herontwikkeling voor het beoogde doel (“zorghotel”) bleef lastig. Door Romaes zijn vervolgens diverse initiatieven aangedragen, welke alternatieven (o.a. studentenhotel) door de gemeente zijn afgewezen binnen de context van de gesloten koopovereenkomst. Eind april 2016 is de koopovereenkomst tussen de gemeente en Romaes juridisch ontbonden. Omdat het gebouw tijdelijk in gebruik was gegeven aan SAM, is vervolgens onderzocht of gecontinueerd gebruik door SAM mogelijk was. Het rapport heeft de onveiligheid van het hele pand aangetoond evenals de bouwkundige en installatie-technische maatregelen die nodig zijn indien het gebruik zou worden voortgezet. Gelet op de hoge kosten (totaal circa € 0,85 mln.) is geconcludeerd dat verlenging van het gebruik niet verantwoord was. Om die reden is, met inachtneming van een redelijke termijn, in overleg met SAM het gebruik opgezegd per 1 oktober 2016.

Vanwege de kwaliteit van de studio en de aanwezige repetitieruimten is de vraag van de gebruikers gekomen of sloop kon worden uitgesteld en men mocht onderzoeken of een haalbare businesscase voor herontwikkeling van het gebouw mogelijk was. Een breed gedragen motie hiertoe is in de raadsvergadering van 13 september aangenomen met het volgende verzoek:

- Sloop voor 4 maanden uit te stellen om de initiatiefgroep de gelegenheid te geven om te komen met een businessplan voor behoud van het voormalig ROZ gebouw;
- de gemeenteraad hiervan de uitkomsten terug te koppelen.

Ter uitvoering van deze motie heeft het college op 27 september besloten de sloop uit te stellen om ruimte te geven aan het initiatief om met een businessplan te komen.

De initiatiefnemers hebben hiertoe de Stichting Muzieklab ROZ (M-LAB) opgericht met als doel het stimuleren van cultuur in algemene zin en muziek in het bijzonder, gebruikmakend van de fantastische faciliteiten en kwaliteiten van de studio in het ROZ gebouw aan de Bankastraat 3 te Maastricht onder de naam “BANKASTUDIOS”.



Onder de paraplu van deze Stichting, is de afgelopen maanden gewerkt aan een uitgebreid initiatiefplan, waar vele partijen in de stad hun medewerking aan hebben verleend. Dit plan is na een aantal ambtelijke besprekingen, op 10 maart jl. gepresenteerd aan de betrokken portefeuillehouders Aarts (Vastgoed) en Damsma (Cultuur).

In deze nota wordt uw college geïnformeerd over het bijgevoegde initiatiefplan “BANKASTUDIOS” van 10 maart 2017 en de beoordeling van de relaties met het gemeentelijk beleid en de financiële haalbaarheid (“sluitende businesscase”) van het initiatief.

2. Context

2.1. Beleidsmatige context:

De beoogde functies (onder de naam Bankastudios) willen een verbinding leggen met de verschillende kunstvormen in de stad en daarmee een aanvulling bieden op het huidige culturele aanbod. Daarbij worden vooral concepten als ‘artist-in-residence’, broedplaatsfunctie en creatieve industrie genoemd. Centraal staat de faciliterende functie van Bankastudios middels de verhuur van repetitie-, studio-, bedrijfs-, studeer- en atelierruimte en het verlenen van onderdak aan daghoreca. Daarmee levert het initiatief een bijdrage aan de productiefunctie van ondermeer de popmuziek. De invulling van deze functie komt op een aantal punten overeen met de productiefunctie die de Muziekgieterij gaat uitvoeren vanaf het moment dat de nieuwbouw in gebruik wordt genomen (aanvang 2019).

Er is daarmee sprake van overlap en deze betreft vooral de realisatie van repetitie- en oefenruimtes en studioruimte evenals het bieden van coachings- en ondersteuningstrajecten aan zowel jong talent als (meer) gevorderde muzikanten. De overlap kan tot concurrentie leiden. Of dit het geval zal zijn en in welke mate hebben we niet in beeld omdat dit niet eerder concreet is onderzocht. Onduidelijk is hoe het toekomstige aanbod zich zal verhouden tot de toekomstige behoefte. Anderzijds zien we dat toenemende dynamiek, omdat het aanbod zich verbreedt, ook tot meer vraag leidt. Dat maakt een uitspraak lastig over mogelijk negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering van (één van) beide organisaties. Dat er daadwerkelijk behoefte is aan goede en betaalbare repetitieruimte staat overigens niet ter discussie.

In een recent gesprek met Muziekgieterij en de Bankastudios over hoe beide productiefuncties zich tot elkaar verhouden, gaven beiden aan dat het gebruik van de ruimtes niet alleen tot concurrentie zal leiden. Men denkt dat men elkaar ook zal aanvullen en versterken. In het verlengde heeft men de



intentie uitgesproken om de uitwerking en invulling van de productiefunctie op te pakken en af te stemmen.

De afstemming vanuit de Bankastudios met de Muziekgieterij voor de invulling van de productiefunctie van de Bankastudios is een voorwaarde voor de te realiseren ketenstructuur van popvoorzieningen in de stad. In de op te stellen nota Popbeleid (zomer 2017) zal deze keten één van de pijlers vormen onder de (verdere) ontwikkeling en versterking van het (pop)muziekklimaat in de stad.

De Bankastudios onderscheidt zich in het bijzonder van de Muziekgieterij in zijn uitgesprokener focus op de verbinding van een breed palet van muziekdisciplines. Men richt zich niet alleen op de popmuziek maar ook op genres als klassiek, jazz, harmonie en fanfare en de ontwikkeling van cross-overs. Hiermee hoopt men de beoogde broedplaats en proeftuin te realiseren (bijdrage leveren aan een complete muziekketen).

De Muziekgieterij op zijn beurt onderscheidt zich van het de Bankastudios met zijn presentatie-functie. Het heuse poppodium wordt gerealiseerd in de Muziekgieterij. Een klein podium ('proefpodium') kan onderdeel uitmaken van de Bankastudios. Ofwel een podium waarop bands optreden die in dit gebouw hun repetitieruimte hebben en hun vorderingen willen presenteren in een intieme setting voor bv. vrienden en bekenden en er kan geen sprake zijn van programmering van externe producties.

De productiefunctie blijft, met de presentatie- en educatiefunctie, expliciet onderdeel van het bedrijfsplan van de Muziekgieterij en valt daarmee onder staand beleid. Deze functie komt terug in de subsidie- en prestatieafspraken die de gemeente heeft gemaakt met het bestuur van de Muziekgieterij. Noch de ruimtelijke invulling, noch onze subsidierelatie met de Muziekgieterij staat ten gevolge van de het initiatief van het Muzieklab ter discussie.

Dat betekent niet dat het initiatief van de Bankastudios niet serieus moet worden genomen. Het kan een serieuze bijdrage vormen aan de verlevendiging van de popcultuur en de 'muziekscene' in de stad. We benaderen het echter als een initiatief uit de markt dat zijn eigen inkomsten zal moeten genereren en in de exploitatie niet kan rekenen op (structurele) subsidie vanuit de gemeentelijke cultuurbegroting. Er is immers geen structurele ruimte de komende jaren voor een dergelijk initiatief. Juist in relatie tot de Muziekgieterij wordt vanuit de cultuurbegroting al een forse impuls aan het popbeleid en de jongerencultuur gegeven.



2.2. Investeringsplan

De onderhoudstoestand van het gebouw Bankastraat 3 is slecht en bij een volwaardig gebruik, dient veel in onderhoud en (brand)veiligheid geïnvesteerd te worden. De investeringscalculatie van het initiatief geeft het volgende beeld:

-	Exterieur	€	73.000,-	
-	Daken + overig	€	30.000,-	
-	Interieur	€	76.000,-	
-	Binnenwanden	€	188.000,-	
-	Akoestiek	€	115.000,-	
-	Brandwerendheid	€	68.000,-	
-	Installaties W en E	€	<u>338.000,-</u>	
	Totaal	€	888.000,-	incl. btw
	Af: projectkorting 5%	€	<u>45.000,-</u>	incl. btw
	Totaal	€	843.000,-	incl. btw
	Totaal (afgerond)	€	697.000,-	excl. btw

Beoordeling van deze investeringscalculatie geeft de volgende kanttekeningen:

- De benodigde investering van € 0,9 mln. (incl. BTW) houdt uitsluitend rekening met de directe bouwkosten. Bijkomende kosten zoals architect, leges, planbegeleiding, onvoorzien etc. zijn niet voorzien (raming 30%). Verder is de raming op zeer globaal niveau opgepakt (ergens tussen schetsontwerp en voorlopig ontwerp in), zodat rekening gehouden dient te worden met een substantiële bandbreedte (20%).
- Men verwacht een “projectkorting” op de investering van € 45k te kunnen bereiken. Hoe men deze denkt te bereiken (door sponsoring, eigen werkzaamheid, of een inkoopvoordeel), is onduidelijk.
- In de investering wordt er van uitgegaan dat alle btw (€ 160k) verrekend kan worden. Men dient hiervoor de bedrijfs-, studio- en repetitieruimten met btw te verhuren. Dit is nadelig voor de gebruikers, die de btw veelal niet terug kunnen vorderen omdat het over het algemeen geen ondernemers zijn. De fiscale houdbaarheid van deze opzet is nog niet getoetst.
- Onderdeel van de renovatie-maatregelen is het streven naar een energie-neutraal gebouw. Bankastudios stelt in dat kader voor een inventarisatie-project op te starten met behulp van duurzaamheids subsidies. Dit betekent dus dat er (meer) tijd voor onderzoek nodig is.



2.3. Financieringscenario's:

De Businesscase van de Bankastudios kent 3 scenario's ten aanzien van de financiering van de benodigde Investerings:

Scenario 1:

- Bijdrage Provincie	€	300.000,-
- Bijdrage Gemeente	€	170.000,-
- Hypothecaire lening	€	<u>227.000,-</u>
Totaal	€	697.000,- exclusief btw

Scenario 2:

- Bijdrage Provincie	€	300.000,-
- Bijdrage Gemeente	€	<u>170.000,-</u>
Totaal	€	470.000,- exclusief btw

Scenario 3:

- Bijdrage Provincie	€	300.000,-
- Bijdrage Gemeente	€	170.000,-
- Investering door financierder	€	<u>227.000,-</u>
Totaal	€	697.000,- exclusief btw

Bankastudio's betaalt € 45.000,- huur per jaar aan cultureel financierder die eigenaar wordt.

Scenario 1 en 2 gaan uit van overdracht van het gebouw en ondergrond voor € 1,- aan de Stichting die zelf de investering voor haar rekening neemt. In scenario 3 wordt het gebouw en ondergrond wederom voor € 1,- overgedragen, maar nu aan een cultureel financierder die de investeringen voor haar rekening neemt en het pand vervolgens verhuurt aan Bankastudios.

Of een grondoverdracht (met zelfs een bijdrage) marktconform is cq. niet strijdig is met ons grond- en vastgoedbeleid, is zeer de vraag. Hiertoe zal een taxatie gemaakt moeten worden. Indien de gemeente het vastgoed overdraagt, is het te overwegen een clause op te nemen met een terugleververplichting bij beëindiging van de beoogde functie. Dit zou een argument kunnen zijn om tegen lagere waarde in te brengen.



Het verschil tussen scenario's 1 en 2 is of de stichting wel of niet een hypothecaire lening voor het tekort (€ 227k) kan krijgen. Indien er geen hypotheek kan worden verkregen (scenario 2), zal een deel van de investering niet of pas in de loop der jaren kunnen worden gedaan.

In alle scenario's wordt uitgegaan van een bijdrage van de Gemeente (€ 170k) en de Provincie (€200k duurzaamheid en €100k Stedelijke Ontwikkeling). Onduidelijk is welke eisen de provincie hieraan gaat stellen (bijvoorbeeld ten aanzien van de rol van de gemeente, zekerheden, etc.).

Scenario 3 gaat er van uit dat een cultureel financierder investeert en een kostprijsuur in rekening brengt. De door Bankastudios berekende kostprijsuur van € 45k is op te rooskleurige vooronderstellingen gebaseerd. Zoals in paragraaf 2.2 al is aangegeven, is in de investering nog geen rekening gehouden met bijkomende kosten en risico's. De businesscase biedt weinig ruimte voor een hogere investering cq. hierop gebaseerde huur. Ook is er geen cultureel financierder momenteel bereid gevonden deze investering te doen.

De Stichting brengt in geen enkel scenario eigen middelen in de businesscase in. Alles is gebaseerd op bijdragen van provincie en gemeente en een bancaire en hypothecaire lening. Dit is een kwetsbare grondslag voor een onderneming.

2.4. Exploitatiekosten

Naast financiering van de investeringen (grotendeels door bijdragen van gemeente en provincie), is er om een opstart te kunnen maken een lening bij de bank nodig van € 135k. Dit is nodig voor opstartkosten en kosten van inrichting en opbrengsten die in het begin mogelijk nog wat achterblijven bij de kosten. Vanaf 2018 verwacht men een exploitatie te kunnen draaien met een positief resultaat:



Opbrengsten		Kosten	
Verhuur repetitie ruimten	€ 64.366	Huur (of hypotheeklasten)	€ 45.000
Verhuur studeer ruimtes	€ 38.110	Onderhoud	€ 7.118
Verhuur bedrijfsruimtes	€ 42.402	Schoonmaak, belastingen, verzekering	€ 19.800
Verhuur grote studiozaal	€ 44.533	Rentekosten	€ 10.800
Verhuur overige ruimtes	€ 32.689	Afschrijving	€ 10.000
Energie opbrengsten	€ 24.017	Energiekosten	€ 23.662
Infrastructuur	€ 15.956	Infrastructuur	€ 18.000
Opbrengsten Daghoreca	€ 100.082	Kosten Daghoreca	€ 54.388
Programma's	€ 30.450	Kosten programmering	€ 30.450
Evenementen	€ 25.806	Kosten evenementen	€ 31.306
Subsidies	€ 20.000	Personeel, inhuur en vrijwilligers	€ 176.202
Sponsorgelden / Crowdfunding	€ 25.000	Overige kosten	€ 7.703
Totale Opbrengsten	€ 463.411	Totale Kosten	€ 434.429

Bij deze exploitatie kunnen de volgende kanttekeningen worden gemaakt:

- Men gaat er van uit dat er een beroep gedaan kan worden van € 20k per jaar op subsidies. Welke subsidies dat zijn is onduidelijk. Maar er kan niet op voorhand gerekend worden op (structurele) subsidie vanuit de gemeentelijke cultuurbegroting.
- Ook verwacht men jaarlijks substantiële inkomsten te kunnen verwerven op basis van sponsoring en crowdfunding. In 2018 is dit nog € 25k maar dat moet vanaf 2020 oplopen naar € 45k. Welke tegenprestatie daarvoor geleverd moet gaan worden is geheel onduidelijk.
- Men verwacht op basis van de investeringen in duurzaamheid, een energieneutrale exploitatie te kunnen draaien. Of dit bij een dergelijk gebouw gaat lukken, valt nog te bezien. Men geeft aan dat daar nog onderzoek naar specifieke maatregelen voor benodigd is, waarbij het onduidelijk is of de in het vooruitzicht gestelde provinciale subsidie voldoende is.
- Overige inkomsten uit verhuur, horeca, programma's en evenementen zijn lastig toetsbaar. Wel geeft men aan hierover met vergelijkbare initiatieven goed overleg te hebben gehad. Opvallend hierbij is dat de programmering en de evenementen netto geen opbrengsten genereren, wat duidt op een voorzichtige raming. Hetzelfde geldt voor de inkomsten uit de horeca, die rekeninghoudend met personeelskosten, nauwelijks bijdraagt aan het resultaat.



3. Gewenste situatie

Op basis van de analyse van het initiatiefplan voor de Bankastudios kan worden geconstateerd dat er inhoudelijk een uitgewerkt verhaal ligt. Ook is er uitgebreid gekeken naar de bouwkosten en de exploitatie. Vanuit de gemeente is de aandacht voor de relatie met de buurt, de Muziekgieterij en het (in ontwikkeling zijnde) popbeleid noodzakelijk.

De businesscase in investerings sfeer is echter onvolledig en leunt volledig op subsidies en bijdragen van de gemeente en provincie, lage huur en overdracht van het gebouw voor € 1,=.

In de gemeentelijke cultuurbegroting is geen ruimte beschikbaar voor de gevraagde bijdrage van € 170k. Ook is er geen ruimte voorzien om in de exploitatie een bijdrage te leveren.

Conform het grond- en vastgoedbeleid, dient het pand marktconform te worden verkocht. Of een overdracht voor € 1,= als marktconform kan worden aangemerkt is nog niet duidelijk. Hier is een taxatie voor benodigd. Indien de gemeente het vastgoed overdraagt, is het te overwegen een clause op te nemen met een terugleververplichting bij beëindiging van de beoogde functie. Dit zal wel de waarde van het vastgoed negatief beïnvloeden. Of en onder welke voorwaarden het daarom denkbaar is dat het gebouw voor € 1,= wordt overgedragen, dient nog nader onderzocht te worden.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.



7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Voor zover van toepassing, zijn de financiële aspecten reeds in paragraaf 2 en 3 meegenomen. De besluitvorming in de onderhavige nota heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Het initiatief wordt vanuit vele partijen omarmd (zie ook paragraaf 4.2 van het initiatiefplan). SAM heeft financieel en inhoudelijk aan het onderzoek bijgedragen en houdt momenteel het gebouw in exploitatie (tijdelijk beheer).

De initiatiefnemer is echter een Stichting, waar de andere betrokkenen geen formele rol in hebben. SAM is als tijdelijk beheerder van het gebouw betrokken bij het onderzoek en heeft delen van de calculaties en het concept mee opgesteld. Betrokkenheid in de toekomst is onduidelijk.

11. Voorstel

1. Kennisnemen van het initiatiefplan Bankastudios en constateren dat er momenteel geen sprake is van een “sluitende businesscase”;
2. Met het oog op het in ontwikkeling zijnde popbeleid, de sloop van het gebouw aan de Bankastraat 3 uit te stellen en het initiatief daarmee de ruimte geven om uiterlijk 1 oktober 2017 tot een “sluitende businesscase” te komen;
3. Te onderzoeken of en onder welke voorwaarden inbreng van het gebouw voor € 1,= mogelijk is indien een “sluitende businesscase” tot stand komt;
4. De gemeenteraad middels Raadsinformatiebrief over het initiatiefplan Bankastudios en het collegestandpunt te informeren.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Conform de raadsmotie van 13 september 2016 dienen de uitkomsten van het businessplan aan de gemeenteraad te worden teruggekoppeld. Dit kan door Raadsinformatiebrief gebeuren.

Daarnaast wordt momenteel een eerste aanzet gemaakt voor de uitwerking van het gemeentelijk popbeleid. Dit zal na de zomer met het college en de raad worden besproken. Tot die tijd kan het initiatief verder werken aan het wel sluitend krijgen van de businesscase. In het kader van het popbeleid kan beoordeeld worden hoe het initiatief zich verhoudt tot de gemeentelijke ambities en specifiek in relatie tot de Muziekgieterij. Indien er in het najaar wel een sluitende businesscase ligt, welke passend is in het gemeentelijk beleid, kan in het najaar het pand verkocht worden. Hier moet met name op het financiële vlak nog veel voor gebeuren. Mocht dit niet het geval zijn, kan alsnog overgegaan worden tot sloop van het gebouw.