

Nieuwbouw Merleyn: inventarisatie risico's en doemscenario's

Cijfers: gemiddelden over 1^e 20 jaar (tabblad 5 en 8, versie 29/09/2018 Exploitatie nieuwbouw Merleyn)

Over alle voorliggende stukken met betrekking tot het realiseren van nieuwbouw voor Merleyn aan de Nieuwe Marktstraat hangt een waas van positivisme. Ja, het perspectief is geweldig en de kans op succes is enorm – daar is niets aan gelogen. Toch is het goed om de doemscenario's niet uit het oog te verliezen: zitten we in een alles-of-niets-proces inclusief de optie van een eventueel onvermijdelijke ondergang van Doornroosje of kan Doornroosje de verschillende doemscenario's overleven? Deze notitie is ter ondersteuning van het beantwoorden van die vraag.

Vanuit verschillend perspectief kan het project “Nieuwbouw Merleyn” mislukken:

1. Exploitatie Merleyn
2. Bouwproces

1. Exploitatie Merleyn

De gewenste culturele functie wordt niet vervuld – het publiek blijft massaal weg.

OPTIE 1: “in de lucht houden”

- benodigd netto resultaat op activiteiten per jaar: [REDACTED] (daarvan wordt ook de jaarlijkse huursom á [REDACTED] gedekt)
- worst case: geen enkele inkomsten (i.e. geen van de activiteiten trekt bezoekers: bezoekersaantal nihil)
 - o exploitatie Merleyn: jaarlijks benodigde netto bijdrage Doornroosje [REDACTED] (huur wordt niet betaald) = [REDACTED]
 - o gebouwexploitatie: jaarlijkse kosten [REDACTED] (geen huurinkomsten)
 - o in totaal [REDACTED]
- ingeschat ketenvoordeel bij regulier programma [REDACTED] Worst case: valt naar nihil terug bij nihil bezoekers
- worst case scenario om Merleyn “in de lucht te houden”: [REDACTED] per jaar in harde valuta (dan worden wél alle investeringsverplichtingen naar de Rabobank², de private investeerder³ en Doornroosje⁴ nagekomen).
- de huidige popketenbijdrage van Doornroosje aan Merleyn voor het organiseren van kleinschalige activiteiten aan de Hertogstraat is [REDACTED] die vervalt in het Vitensgebouw. In vergelijkende zin is Doornroosje in deze optie 1 in harde valuta ~ [REDACTED] duurder uit in combinatie met het wegvallen van het ketenvoordeel á [REDACTED] per jaar.

OPTIE 2: “faillissement Merleyn”

- In eerste instantie blijven alleen de kosten voor de gebouwexploitatie over: [REDACTED] per jaar in harde valuta (dan worden wél alle verplichtingen nagekomen); er vinden geen activiteiten meer in Merleyn plaats.

¹ Alle tussenvarianten van nihil - [REDACTED] zijn natuurlijk mogelijk, zoals in eerste bij voorbeeld huurverlaging. Hier wordt alleen in extremis het worst case scenario uitgewerkt.

² [REDACTED] hypotheek [REDACTED] en [REDACTED] kredietfaciliteit [REDACTED]

³ [REDACTED] lening [REDACTED]

⁴ [REDACTED] lening [REDACTED] In eerdere versies was dit bedrag “a fond perdu” opgenomen.

- Worst case scenario “faillissement Merleyn” [REDACTED] per jaar als het niet lukt het gebouw te verkopen⁵)
- de huidige popketenbijdrage van Doornroosje aan Merleyn voor het organiseren van kleinschalige activiteiten aan de Hertogstraat is [REDACTED] die vervalt in het Vitensgebouw. In vergelijkende zin is Doornroosje in deze optie 2 in harde valuta ~ [REDACTED] duurder uit in combinatie met het wegvallen van het ketenvoordeel á [REDACTED] per jaar.

In bovenstaande opties worden alle investeringsverplichtingen nagekomen – ook de interne verplichting tot rente en aflossing van de [REDACTED] investering van Doornroosje zelf. Een optie is om in beide bovenstaande gevallen te besluiten deze investeringssom in één keer af te schrijven (in eerdere modellen was daar sprake van). Dat verlicht weliswaar de exploitatie maar heeft logischerwijs een negatieve invloed op de balans.

2. Het bouwproces

In het bouwproces kunnen veel zaken fout gaan, dan wel tot extra kosten leiden.

- Aankoop en voorbereiding bouw
 - o Aankoopbedrag: [REDACTED] k.k.
 - o Ontmanteling gebouw: schatting [REDACTED] met de volgende kanttekeningen:
 - Onduidelijk of dit bedrag onderdeel van het aankoopbedrag is (en dus daarop in mindering gebracht moet worden).
 - Bouwrijp maken: asbest en bodemverontreiniging. Onderzoek van [REDACTED] (Anteagroup, september 2014) geeft aan dat er geen milieu-hygiënische belemmeringen zijn om tot sloop over te gaan. Er is geen asbest aangetroffen maar er is wel sprake van lichte bodemverontreiniging (in totaal 7 m³). Deze dient gesaneerd te worden door een erkende verwerker. Hier zullen kosten aan verbonden zijn.
 - Eventuele oud-ijzer opbrengst: p.m.
 - o In de modellen is uitgegaan van erfpacht op basis van [REDACTED] van het aankoopbedrag. De vraag is in hoeverre dit juist is.
- Procedure problemen
 - o Bestemmingsplanprocedures kunnen heel lang duren, en zelfs de bouw verhinderen. Dit kan tegengegaan worden door consequent *contracten onder voorbehoud* aan te gaan.
 - o De gemeenteraad zou niet akkoord kunnen gaan.
Niet doorgaan op grond van deze punten leidt niet tot extra kosten, maar wél zijn alle aanloopkosten tot nu toe dan “voor niets” geweest. En dat verlies zal Doornroosje moeten nemen.
- Fouten bij oplevering: gebouw voldoet niet aan de eisen.
 - o Dat kunnen lichte gebreken zijn – met extra investerings- of exploitatiekosten tot gevolg. Bovengrens daarbij is OPTIE 1 van sectie 1.
 - o Het zou kunnen dat het gebouw ongeschikt is voor de primaire functie.
 - Van belang is dat alle contracten juridisch goed opgesteld zijn. Helemaal dicht te timmeren is dit niet. In dat geval is de ondergrens OPTIE 2 van sectie 1.

⁵ Damage control mogelijk door verkoop van het pand. Vanuit kracht (dus geen executieverkoop) kan optimaal gebruik gemaakt worden van de voordelen van de duurzame architectuur: het pand kan als kantoor in de markt gezet worden.

Naschrift

Het netto resultaat op activiteiten dat nú begroot wordt in Doornroosje is bijna [REDACTED] (prijspeil 2018, inclusief [REDACTED] popketenbijdrage) bij een totale omzet van ruim [REDACTED] (jaarrekening 2017).

De extra druk, die ontstaat bij bovenstaande rampscenario's dient in dit licht geplaatst te worden, en kan in een combinatie van de volgende opties aangepakt worden:

- Verhoging van de target op activiteiten, i.e. een verandering van het programmaprofiel (meer commercieel programmeren)
- Bezuiniging op de vaste lasten (b.v. personeel-, organisatie en / of marketingkosten)

Dat kán, maar zal een harde dobber worden.

Onzekere factor kan ook de subsidierelatie met de gemeente zijn. In het verleden is deze relatie zeer stabiel gebleken, maar het zou kunnen dat er politieke druk ontstaat om de subsidiehoogte te verlagen. Dat is ook op te lossen – op dezelfde wijze als bovenstaand beschreven. Maar een combinatie van beide (grote problemen met Merleyn + verlaging van de subsidie aan Doornroosje) is waarschijnlijk een giftige cocktail.

[REDACTED] | Doornroosje

27 september 2018