

Economische uitvoerbaarheid

In opdracht van stichting Domplein 2013 is door HylkemaConsultants/Vitruvius een budgetraming opgesteld voor de bouw en inrichting van Schatkamer 2. De laatste, op 23 december jl. geactualiseerde versie sluit, inclusief een opgenomen bedrag voor afdekking van planschaderisico en onvoorzien (in totaal 20% van de stichtingskosten) op een bedrag van ruim 3,4 mio euro. Hiervan is ruim de helft gedekt middels reeds toegekende subsidies (EU Interreg Portico en MinEZ Pieken in de Delta). De dekkingsopgave voor de andere helft wordt vooralsnog als realistisch beschouwd. Het dekkingsplan voorziet in de uitwerking van een drietal varianten die de komende maanden ieder voor zich op hun haalbaarheid worden onderzocht.

Uitgangspunt voor alle varianten is dat de gemeente op termijn hoofdeigenaar van het casco wordt en dat voor de ontwikkeling - gegeven het huidige tijdsbestek – in principe niet opnieuw een beroep gedaan hoeft te worden op overheidssubsidies. Elke variant heeft door de wijze van financieren bepaalde consequenties voor de uiteindelijke exploitatie.

Variant 1 gaat uit van dekking door eenmalige bijdragen van fondsen en loterijen en bedrijfsleven. De stichting ontwikkelt en verwerft in deze variant het eigendom van het centrum (casco en inrichting) en kent binnen de exploitatie na 2013 geen huisvestingslasten. De stichting zal in een later stadium en onder nader te bepalen voorwaarden het casco overdragen aan de gemeente. De eerste gesprekken met directies van enkele fondsen zijn recent gestart. De stichting wordt daarbij o.a. geadviseerd en ondersteund door R. van der Giessen, algemeen directeur van het Oranjefonds.

Variant 2 beschrijft een situatie waarbij het eigendom van het casco in of kort na 2013 wordt overgedaan aan de gemeente voor een vooraf te bepalen waarde, waarna de stichting het centrum huurt van de gemeente Utrecht voor een bedrag dat in verhouding staat tot het bedrag waarmee de gemeente het vastgoed heeft verworven. De stichting krijgt in deze variant na 2013 in de exploitatie te maken met huisvestingslasten. Het bedrag dat gedekt dient te worden door fondsen, loterijen en sponsors is aanzienlijk minder dan in variant 1.

Variant 3 voorziet in de mogelijkheid voor derden (bedrijfsleven, particulieren) om middels aandelen en/of obligaties te participeren in het te ontwikkelen vastgoed voor het centrum. Met specialisten op dit terrein wordt momenteel gesproken over de meest voor de hand liggende fiscaal-juridische structuur. Ook in deze variant is het bedrag dat 'a fonds perdu' wordt bijdragen door bedrijfsleven, fondsen en loterijen aanzienlijk minder dan in variant 1. De stichting heeft in deze variant in de exploitatie geen huurlasten, maar krijgt wel te maken te maken met te betalen rente, dan wel dividend.

De stichting wenst voor de zomer van 2011 zicht te hebben op de definitieve keuze voor een variant (of een combinatie van varianten) en daarvan de haalbaarheid bepaald te hebben. In alle gevallen zal er sprake dienen te zijn van een sluitende begroting. Op basis van huidige inzichten acht de stichting variant 2, gecombineerd met variant 1 en 3, als het meest kansrijk en het meest passend bij de opgave.

Naast een budgetraming voor bouw en inrichting, heeft de stichting door Hospitality Consultants een exploitatieplan laten opstellen voor Schatkamer 1 en Schatkamer 2 voor de periode tot 2018. Ook hier is sprake van een drietal varianten i.v.m. met de eerder genoemde consequenties van de verschillende dekkingsvarianten voor de investering (wel of geen huur Schatkamer 2, wel of geen rente/dividend). In de nu voorliggende varianten is op

termijn een positief exploitatieresultaat (variant 1 en 2) of slechts een zeer beperkt negatief resultaat (variant 3) voorzien. Uitgangspunt is ook hier dat niet opnieuw een beroep gedaan hoeft te worden op overheidssubsidies.

Bijlagen

Budgetraming Hylkema Consultants/Vitruvius 071210

Exploitatieplan HC Consultants 221210