

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp
Hijschkamer

Zaaknummer
2383535

Uw kenmerk

Datum
11 juni 2019

Geachte leden van de gemeenteraad,

Zoals wij onlangs hebben aangegeven in onze brief (brief van 24 mei 2019, nr. 2381661) over het Hijschgebouw hebben wij in de afgelopen periode de door West 8 en Gerard Cornelisse opgestelde businesscase met betrekking tot de Hijschkamer getoetst op de financiële onderbouwing. Door middel van deze brief willen wij u graag op de hoogte brengen van het resultaat van deze toetsing. De toetsing heeft betrekking op de investeringskosten en de exploitatiekosten.

Investeringskosten

Voor de totale investering is destijds aangegeven dat een budget beschikbaar is van € 3 miljoen. Hiervan is € 270.000 beschikbaar gesteld ten behoeve van het voorbereidingskrediet waarmee dus nog een budget van € 2.730.000 resteert. Dit alles exclusief de voorgestelde fietsparkeerkelder. Hiervoor is binnen de binnenstadsmiddelen een afzonderlijk budget beschikbaar.

Bouwkosten

De ruwe bouwkosten zijn door West 8 en bureau ABT berekend op circa € 1,9 miljoen excl. BTW. Uit de toetsing is gebleken dat dit realistisch is. Er is echter niet gerekend met verschillende bijkomende kosten zoals leges, voorbereiding en toezicht en dergelijke. Ook is er nog niet mee gerekend dat de verdieping van het Hijschgebouw ingevuld wordt, terwijl hier in de opbrengsten wel rekening mee is gehouden. Op basis hiervan wordt ingeschat dat de totale bouwkosten, rekening houdend met 10% onvoorzien circa € 3 miljoen bedragen.

Kosten invulling

In het door Gerard Cornelisse aangeleverde businessplan is een bedrag van € 700.000 uitgetrokken ten behoeve van de inrichting en de opstart van de programmering. Dit bestaat voor € 450.000 aan materiële investeringen en voor € 250.000 aan inzet uren. Naar verwachting zijn deze middelen voldoende om de geplande investeringen te doen. De afschrijvingstermijn is echter over het algemeen aanzienlijk korter dan 20 jaar waardoor de jaarlijkse lasten hoger zijn.

Uit bovenstaande blijkt dat de totale investering op zo'n € 3,7 miljoen lijkt uit te komen. Al deze kosten zijn exclusief BTW. Aangezien het een deels maatschappelijke voorziening is, is het echter onzeker of alle BTW compensabel is. Indien helemaal geen BTW kan worden verrekend is het maximale risico hierop eens zo'n € 700.000,-.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Hazenweg 121

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

Dit betekent dat de totale investeringskosten zoals die uit de toetsing naar voren komen aanzienlijk hoger zijn dan het nog beschikbare budget van € 2.730.000,-.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van het gebouw bestaan uit het saldo van huuropbrengsten en kosten voor beheer, onderhoud, schoonmaken, verzekeringen, belastingen en inzet van bijvoorbeeld een programmeur. Op basis van de toetsing is gebleken dat een prognose aan jaarlijkse inkomsten bij de voorgestelde oppervlaktes die verhuurbaar zijn van circa € 100.000 realistisch is. De totale jaarlijkse exploitatiekosten bedragen naar verwachting zo'n € 160.000 tot € 170.000. Deze zijn mogelijk nog te optimaliseren door bijvoorbeeld inzet van Hengelo Promotie of gemeentelijke medewerkers. De verwachting is echter dat er een jaarlijks tekort zal blijven bestaan. Dit tekort dient dan te worden gedekt uit het binnenstadsbudget.

Conclusie

Op basis van bovenstaande gegevens moeten wij helaas concluderen dat het niet mogelijk lijkt om binnen de door uw raad gestelde kaders tot realisatie van de Hijschkamer te komen.

Vervolg

De aanpak van het Marktpllein is één van de speerpunten van het coalitieakkoord. Bovendien is dit door de partners van de binnenstad benoemd als belangrijkste onderwerp uit het gezamenlijk opgestelde integrale actieplan binnenstad. Ook uit alle reacties die in de afgelopen periode zijn geuit zoals het initiatief "Wij willen een Bos op het plein" blijkt de enorme betrokkenheid en gedrevenheid om het Marktpllein aan te pakken.

Hiervoor zien wij op dit moment op hoofdlijnen drie mogelijkheden:

1. Extra budget vrij maken om het plan voor de Hijschkamer alsnog uit te voeren;
2. Het plan van West 8 aanpassen op zodanige wijze dat het wel binnen de financiële kaders past en waarbij ook maximaal invulling wordt gegeven aan de geluiden uit de samenleving;
3. In overleg met alle partners in de stad een plan te ontwikkelen dat past binnen de kaders en bijdraagt aan de benodigde reuring in de binnenstad.

Het college stelt voor om met alle betrokken stakeholders in de binnenstad tot een plan te komen binnen de door uw raad gestelde kaders dat extra reuring geeft in de binnenstad. Wij zijn van mening dat dit proces op zo kort mogelijke termijn moet worden opgepakt. Het streven is om in het eerste kwartaal van 2020 een uitvoerbaar en haalbaar plan met voldoende draagvlak in de samenleving aan u voor te leggen.

Graag gaan wij op korte termijn met u in overleg om dit proces te bespreken.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bladnummer

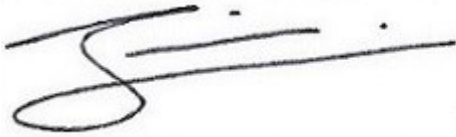
3

Zaaknummer **Uw kenmerk**

2383535

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris,

de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Hazenweg 121

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074