



raadsvoorstel

Vergadering: **gemeenteraad heerlen**
vergaderdatum: 7 juli 2009
registratienummer: 2009/17588
agendapunt: 7

Onderwerp

Het beschikbaar stellen van financiële middelen voor aankoop, opknapbeurt en exploitatie gebouw Royal.

Inleiding/aanleiding

De Royal aan het Stationsplein is al sinds de bouw in 1937 in gebruik als bioscoop en wordt wel – na Tuschinski in Amsterdam - het mooiste bioscooptheater van Nederland genoemd. Het pand maakt deel uit van de zogenaamde “Peutz-driehoek” zoals beschreven in de Integrale CentrumVisie: bedoeld worden hier de panden Glaspaleis, Parkstadtheater en de Royal-bioscoop.

De wervende werking die uitgaat van de iconen Glaspaleis en Parkstadtheater wil de gemeente ook gewaarborgd zien voor de Royal. Het zou een buitenkans zijn om dit pand hernieuwd te laten stralen aan het vernieuwde Stationsplein met het Maankwartier. De Royal ligt immers in het compacte hart van Parkstad, dat verder (her)ontwikkeld wordt conform de uitgangspunten van de Integrale CentrumVisie, die door de raad in 2005 is vastgesteld als vertrekpunt en toetsingskader voor ontwikkelingen in het centrum.

In de Integrale CentrumVisie wordt melding gemaakt van het gemis aan trots van de gemiddelde Heerlenaar op zijn binnenstad. Trots heeft te maken met identiteit en imago: deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Daarom zijn panden zoals de Royal-bioscoop van onschatbare waarde en dienen deze absoluut voor de stad behouden te blijven, waarbij het noodzakelijk is om (tenminste tijdelijk) als lokale overheid de regie te voeren en maximale invloed te hebben. Dit omdat de concrete invulling van het Royal-gebouw in hoge mate haar uitstraling en identiteit zal bepalen.

De Royal wordt vanaf de start met succes door een en dezelfde familie uitgebaat. In de afgelopen zeventig jaar is er echter wel het een en ander veranderd in de manier waarop bioscopen worden geëxploiteerd. Zo zijn er inmiddels steeds meer grootschalige zalencentra gerealiseerd met een veel efficiënter ruimtegebruik; de Royal is echter gebouwd naar de maatstaven van de jaren 30. Daarnaast is het een heel specifiek pand: het is speciaal gebouwd voor deze plek met als enige functie bioscoop, afgestemd op een bioscoop-bedrijfsvoering zoals dat in het verleden het geval was. De specifieke logistieke indeling van dit gebouw maakt dat er ca. 20 medewerkers noodzakelijk zijn om de bioscoop daadwerkelijk te laten draaien. Het behoeft geen betoog dat dit bedrijfseconomisch tegenwoordig nauwelijks rendabel te maken is.

Hierdoor kampt het pand met achterstallig onderhoud. Met name op het gebied van brandveiligheid moet er op korte termijn een inhaalslag worden gemaakt die de nodige kosten met zich meebrengt. Daarnaast zij vermeld dat dit gebouw de status heeft van rijksmonument, wat betekent dat elke ingreep inclusief het onderhoud goed moet worden verantwoord en aan bepaalde maatstaven moet voldoen, waardoor het niet gemakkelijker wordt om het pand goed te kunnen onderhouden.

De huidige eigenaar/exploitant kan vanuit zijn exploitatie deze kosten niet meer dragen. Dit is de reden waarom hij het pand aan de gemeente te koop aanbiedt, waarbij hij het pand gedurende vijf jaar wil terughuren om te kunnen doorexploiteren; die periode wil hij gebruiken om een nieuwe locatie te zoeken voor het realiseren van een modern bioscoopcomplex of om anderszins zijn ondernemersbestaan voort

te zetten. Deze periode van vijf jaar biedt de gemeente de gelegenheid haar functie als regisseur uit te



oefenen en het pand te voorzien van een wenselijk concept met de juiste uitstraling voor de binnenstad, waarna zij het kan verkopen aan een nieuwe eigenaar / exploitant.

Het is duidelijk dat dit een bijzondere aangelegenheid is die een bijzondere aanpak vraagt en ongebruikelijke risico's met zich meebrengt.

Kader

- MBP 2007-2010 programma Ruimtelijke Ontwikkeling, ontwikkeling Heerlen-centrum tot centrum voor Parkstad.
- Integrale CentrumVisie 2005 en Plan de campagne 2007-2019.

Bevoegdheid

Op grond van artikel 192 Gemeentewet is de raad bevoegd begrotingswijzigingen vast te stellen.

Voorstel

- 1a. Een krediet € 2.286.500,-- beschikbaar te stellen voor de aankoop en opknapbeurt van Royal.
- 1b. Een bestemmingsreserve te vormen ter afdekking van de kapitaallasten ad € 870.124,-- voor de duur van 5 jaar.
- 1c. Een budget ad € 553.000,-- beschikbaar te stellen ter afdekking van de exploitatielasten voor de duur van 5 jaar.
- 1d. De kosten te dekken als volgt:
 - huurinkomsten Royal 5 jaar totaal € 622.909,--;
 - bestemmingsreserve kapitaallasten Pleinenplan € 330.263,-- éénmalig;
 - algemene reserve Grondbedrijf € 469.952,-- éénmalig.

Argumenten

1.1 *De Royalbioscoop maakt deel uit van het cultureel erfgoed en is een van de hoekstenen van de culturele infrastructuur in Heerlen.*

De Royal maakt deel uit van de monumentale Peutz-driehoek, die de drager is van de ontwikkelingen in de binnenstad (Schunck Glaspaleis, Parkstad Limburg Theater, Royal). Tegelijkertijd zijn deze drie gebouwen de meest in het oog springende onderdelen van de culturele infrastructuur in het centrum van Parkstad. Behoud van dit unieke gebouw, maar ook van zijn (min of meer) publieke functie, wordt vanuit cultureel perspectief gezien als belangrijk.

1.2 *Het gebouw heeft onder meer vanwege zijn historie emotionele waarde voor veel Parkstedelingen.*

Het gebouw is een icoon in het geheugen van de regio. Vele Parkstedelingen gaan al sinds hun vroege jeugd naar de film in de Royal. Het pand maakt dan ook onderdeel uit van de geschiedenis en identiteit van Parkstad en zou alleen al om die reden behouden moeten blijven. Met de aankoop stelt de gemeente het pand veilig voor het nageslacht, zonder daarbij overigens invloed uit te oefenen op de bedrijfsmatige activiteiten in het pand de komende vijf jaar. Volledigheidshalve zij vermeld dat de gemeente het *pand* koopt en niet het *bedrijf*.

1.3 *Vanwege de publieke functie van de Royal heeft de gemeente een specifieke verantwoordelijkheid voor de veiligheid ervan.*

Het brandweerrapport geeft aan dat er een brandonveilige situatie is voor zowel bezoekers als het pand zelf. Het college vindt het dan ook niet langer verantwoord om deze situatie te laten voortbestaan en heeft besloten tot handhaving. Dit mede gelet op de ongevallen in het land de afgelopen jaren, waardoor het rijk meer gefocust is op naleving van de gemeentelijke handhavingplicht conform het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken ('gebruiksbesluit'). Voor de Royal zou dit betekenen dat, als er geen voorzieningen getroffen worden conform het rapport van de brandweer, de gemeente het pand zou moeten sluiten.

Er is overwogen een tijdelijke voorziening te treffen door de inzet van brandwachten; omdat dit echter geen oplossing biedt voor het pand (wel voor de bezoekers), is hiervan afgezien.



- 1.4 *Sluiting van dit strategisch gelegen pand zou een negatief effect hebben op de levendigheid van de binnenstad.*
Wat zou het effect zijn als de gemeente de Royal nu niet zou kopen? De Royal is een logistiek onhandig pand, waardoor er veel personeel nodig is om drie zalen in bedrijf te houden. Daarnaast zijn de onderhoudskosten van dit rijksmonument hoog. Feit is dat de brandweer geconstateerd heeft dat het schort aan de brandveiligheid, waarop door Bouwhandhaving is overgegaan tot aanschrijving. De exploitatie biedt echter geen mogelijkheden voor investeringen ten behoeve van de brandveiligheid, aldus de exploitant.
Welk scenario zou zich vervolgens ontfouwen? Het college zal tot sluiting over (moeten) gaan. Vanwege het culturele belang van dit historische Peutz-pand en de emotionele waarde die het voor velen heeft, vreest het college leegstand en de daarmee gepaard gaande verloedering. Het college vindt dit onverantwoord vanwege het culturele belang van dit historische Peutz-pand en de emotionele waarde die dit voor velen heeft. Vanuit de centrumontwikkeling beschouwd zou het desastreus zijn als het gebouw leeg komt te staan en de gemeente geen vat meer heeft op de toekomstige ontwikkeling ervan.
- 1.5 *Door de Royal zelf aan te kopen behoudt de gemeente de regie op de toekomstige invulling van het pand door het te voorzien van een nieuw invullingsconcept.*
Als de gemeente de regie wil houden over een goed invullingsconcept, zal zij het pand – dat nu te koop is - zelf moeten aankopen, zodat wordt voorkomen dat het tijdens de fase van concept-ontwikkeling ten prooi valt aan speculatieve aankoop. Gedurende de periode dat het pand eigendom is van de gemeente, zal zij een nieuw concept (laten) ontwikkelen. In de tussentijd zal de Royal verder worden geëxploiteerd als bioscoop door de huidige eigenaar/exploitant. Na vijf jaar kan het pand, voorzien van een nieuw en goed doordacht concept, worden teruggezet in de markt.
Het zou veruit het beste zijn als de gemeente dit pand structureel in eigendom zou nemen, zodat wij 'de baas zijn' over onze eigen Peutz-driehoek waar we samen zo trots op zijn. Echter, helaas ontbreken ons op dit moment de middelen hiervoor. Om deze reden kiezen we tenminste voor een tijdelijke maatregel door het pand na vijf jaar, voorzien van een concept, terug te zetten in de markt.
- 1.6 *Met de aankoop en renovatie van de Royal blijft zowel de werkgelegenheid in de bioscoop behouden als de specialistische (restauratie)werkgelegenheid tijdens het opknappen.*
In de onderhandelingen met de huidige eigenaar/exploitant is overeengekomen dat hij de Royal nog vijf jaar doorexploiteert als bioscoop. Op deze wijze kunnen deze arbeidsplaatsen in ieder geval voorlopig behouden blijven.
Daarnaast is het de bedoeling het pand te laten opknappen, om dit karakteristieke gebouw voor Parkstad-centrum te behouden. In de huidige economische crisis is het belangrijk dat ook werkgelegenheid voor restauratie-vakspecialisten blijft behouden. Als deze specifieke kennis en vaardigheden eenmaal verdwenen zijn, zullen zij vermoedelijk voor altijd verloren zijn.
- 1.7 *De aankoopprijs en de huurprijs zijn reëel.*
De gemeente is de onderhandelingen over de aankoop ingegaan op basis van de WOZ-waarde en op basis van wederzijds belang. De waarde is bevestigd door het taxatierapport. Daarom wordt de aankoopprijs van € 1,8 miljoen als redelijk beschouwd.
De huurstelling is vanuit twee gezichtspunten te benaderen, te weten bedrijfseconomisch en vanuit marktconformiteit.
Ten aanzien van het bedrijfseconomische aspect blijkt dat de kosten hoger zijn dan de huuropbrengst. Puur bedrijfseconomisch gezien levert deze aankoop dus een verlies op, maar er zijn (hiervoor beschreven) andere redenen waarom de gemeente toch tot aankoop wil overgaan.
Het tweede gezichtspunt om de huurprijs te benaderen is de marktconformiteit. De huurprijs wordt in de markt bepaald door de functie en de mogelijkheden die het pand biedt. Gelet op de huidige bestemming van het pand (uitsluitend bioscoop) en de bijzondere vormgeving en logistiek, is de overeengekomen huurprijs van € 120.000,-- per jaar excl. BTW als marktconform te bestempelen.
- 1.8 *De kosten voor direct noodzakelijke investeringen ad € 486.500,-- voorzien ook in maatregelen ten behoeve van brandveiligheid; voor de jaarlijkse exploitatielasten (5 jaar), inclusief de post. onvoorzien, is € 553.000,-- opgenomen.*
Er is geconstateerd dat de brandveiligheid van het Royalgebouw niet meer voldoet aan de huidige wettelijke eisen. Het onderzoek naar de brandveiligheid is op 17 maart 2009 aangeboden aan het

college. In het rapport van de brandweer zijn – naast de forse kostenpost brandmeldinstallatie - meerdere posten aangegeven, zoals brandcompartimentering en noodverlichting e.d. Voor het treffen van de vereiste voorzieningen is vanuit de cluster Handhaving een tijdstraject voorgesteld dat uiteenvalt in maatregelen die binnen 3 maanden, 6 maanden respectievelijk een jaar moeten zijn uitgevoerd.

Voor de hiermee gepaard gaande kosten zijn nog geen offertes beschikbaar, zodat op dit moment nog niet exact duidelijk is hoe hoog de kosten voor het brandveilig maken in totaal zullen zijn. Daarbij zij echter opgemerkt, dat bij de uitvoering van de wettelijke normen een bepaalde bandbreedte te geven is voor uitvoering. Uiteraard moet worden voldaan aan de minimum-waARBorgen zodat de veiligheid van de in het pand verblijvende personen gewaarborgd is, maar in dit geval hoeft niet het hoogst mogelijke niveau te worden gerealiseerd, omdat nog niet bekend is wat de toekomstige invulling gaat worden; dit mede gezien het feit dat het een bestaand gebouw betreft. De kostenraming voor de noodzakelijke investeringen (zie hieronder) voorziet echter in ieder geval in voldoende maatregelen voor het brandveilig functioneren van de bioscoop gedurende de komende vijf jaar.

Onderstaand de raming die is opgesteld door de cluster Vastgoedbeheer van de afdeling Beheer en Onderhoud:

a. Elektrische installatie	€	36.000,--	(brandveiligheid)
b. Stucwerk	€	16.000,--	
c. Dak Rivoli	€	34.500,--	
d. Brandmeldinstallatie	€	165.000,--	(brandveiligheid)
e. Aanpassingen brandwerendheid	€	20.000,--	(brandveiligheid)
f. CV-installatie	€	215.000,--	
Totaal noodzakelijke investeringen:	€	486.500,--	

Daarnaast zijn de jaarlijkse lasten, de post onvoorzien en de conceptontwikkeling als volgt geraamd:

g. Jaarlijks onderhoud en exploitatie (gedurende 5 jaar)	€	200.500,--
h. Onvoorzien* (verborgen gebreken, specifieke expertise)	€	245.000,--
i. Conceptontwikkeling	€	107.500,--
Totaal	€	553.000,--

* Omdat het een specifiek pand betreft en er nog geen offertes zijn opgevraagd voor alle brandveiligheidsvoorzieningen, is er een relatief hoge post onvoorzien opgenomen.

Tegenargumenten

1.1 *Wanneer er over vijf jaar geen rendabele herbestemming voor het pand is en/of er geen koper voor het pand te vinden is, blijven er jaarlijks kosten ontstaan die niet afgedekt zijn.*

Het is de bedoeling dat het pand over vijf jaar zo mogelijk een herbestemming heeft gevonden en weer teruggezet wordt in de markt. Indien het pand echter geen rendabele herbestemming heeft en/of onverhoopt niet verkocht wordt, blijven er wel jaarlijks kosten ontstaan, die in de voorliggende begroting niet meegenomen zijn en dus ook niet afgedekt zijn.

Het financiële risico bedraagt per jaar, indien er geen koper en geen huurder voorhanden is:

- gemiddelde kapitaallasten	€	170.000,--
- onderhoud etc.	€	40.000,--
Totaal	€	210.000,--

Voor de volledigheid zij opgemerkt dat deze lasten, naarmate de jaren verstrijken, zullen afnemen.

1.2 *Het voorstel behelst de minimale variant met de meest noodzakelijke werkzaamheden, terwijl de rapportage van Peutz Architecten uitgaat van een complete restauratie en renovatie op hoog niveau.*

De gemeente heeft Peutz Architecten BV opdracht gegeven een onderzoek te doen naar de onderhoudstoestand van het gebouw; dit omdat pas bepaald kan worden welke de meest noodzakelijke werkzaamheden zijn als het totaal geïventariseerd is. Het rapport van Peutz Architecten gaat dus uit van de maximale variant, waarbij de Royal volledig in oude luister



herleeft; dit wordt in totaal op ruim € 6,8 miljoen excl. BTW geraamd. Op dit moment ontbreken enerzijds de middelen voor zo'n ingrijpende restauratie, anderzijds is niet zinvol om – voordat het toekomstig concept bekend is – zo'n bedrag te investeren. Het staat de eigenaar van een gebouw volstrekt vrij



om een afweging te maken op welk niveau hij wil restaureren, met dien verstande dat het pand wel intact en veilig moet blijven.

De kosten die de gemeente nu geraamd heeft voor de meest noodzakelijke werkzaamheden, is gebaseerd op dit rapport. Kortom, deze raming is voldoende om de Royal op een verantwoorde wijze de komende 5 jaar overeind te houden.

Voor de renovatie van de buitenkant hebben we gerekend op steun van de provincie, maar daarover is nog geen uitsluitel gegeven.

Kosten en dekking

De kosten zijn naar jaren uitgesplitst in bijlage 1.

Hieronder een samenvatting:

Kosten:

aankoop	€ 1.800.000,--
direct noodzakelijke investeringen:	€ 486.500,--
aankoop + noodzakelijke investeringen:	€ 2.286.500,--

Deze kosten worden gefinancierd via een kapitaallasten-constructie. Dat betekent concreet dat hiervoor in totaal (gedurende 5 jaar) benodigd is:

	€ 870.124,--
jaarlijks onderhoud en exploitatie (gedurende 5 jaar)	€ 200.500,--
onvoorzien (verborgen gebreken, specifieke expertise)	€ 245.000,--
conceptontwikkeling	€ 107.500,--
	€ 553.000,--

Totaal benodigde middelen: **€ 1.423.124,--**

Afdekking:

I.	Huuropbrengst Royal gedurende 5 jaar incl. indexering	€ 622.909,--
II.	Bijdrage Pleinenplan	€ 330.263,--
III.	Algemene Reserve Grondbedrijf	€ 469.952,--
Totaal		€ 1.423.124,--

Ad I.

De huurinkomsten Royal bedragen over 5 jaar totaal € 622.909,--.

Ad II.

Een bedrag van € 330.263,-- komt uit de Bestemmingsreserve kapitaallasten Pleinenplan (300020 Bestemmingsreserve Kapitaallasten Pleinenplan/A.100276). Het Pleinenplan is klaar en opgeleverd en door betere aanbesteding hebben wij een voordeel behaald.

De stand per 1-1-2009 is	€ 330.263,--
De onttrekking bedraagt	€ 330.263,--
Eindstand	€ 0,--

Ad III.

Aan de Algemene Reserve Grondbedrijf wordt éénmalig € 469.952,-- onttrokken. Deze onttrekking is mogelijk doordat een verantwoorde minimale winstneming genomen wordt binnen de projecten Benzenraderweg en De Deijl voor een totaalbedrag van € 469.952,-- (300102 Algemene Reserve Grondbedrijf). Vanuit concern is aangegeven dat dit verantwoorde winstnemingen zijn; dat betekent in ieder geval dat de Royal hieruit verantwoord afgedekt kan worden.

De stand per 1-1-2009 is	€ 28.398,--
De winsttoevoeging bedraagt	€ 469.952,--
De onttrekking bedraagt	€ 469.952,--
Eindstand	€ 28.398,--



De boekwaarde van het Royalcomplex bedraagt per medio 2014 (na 5 jaar): € 1.865.075,--.

Communicatie

Persbericht.

Evaluatie

N.v.t.

Planning, procedure en uitvoering

Aankoop en huurcontract: 15 juli 2009;

Start opknappen binnenkant: na aankoop, met inachtneming tijdpad brandveiligheidsvoorzieningen conform B&W 2009/7869.

Planning werkzaamheden: de werkzaamheden zullen zodanig worden gepland dat de bioscoop naar alle waarschijnlijkheid gewoon kan blijven doordraaien.

Conceptontwikkeling: 2009-2011.

Bijlagen meegezonden

1. Exploitatie-overzicht.
2. Begrotingswijziging.

Bijlagen ter inzage

N.v.t.

Burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

mr. A.M.G. Gresel

de secretaris,

ir. H.K.W. Bekkers



raadsbesluit

vergadering: **gemeenteraad heerlen**
vergaderdatum: 7 juli 2009
registratienummer: 2009/17588

De raad der gemeente Heerlen;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 juni 2009, registratienummer 2009/17588;
gegeven de agendering door het Presidium;
gehoord het advies van de raadscommissies Ruimtelijke Structuur, en Publieke dienstverlening, Algemene bestuurlijke aangelegenheden en Financiën;

besluit:

- 1a. een krediet € 2.286.500,-- beschikbaar te stellen voor de aankoop en opknapbeurt van Royal.
- 1b. Een bestemmingsreserve te vormen ter afdekking van de kapitaallasten ad € 870.124,-- voor de duur van 5 jaar.
- 1c. Een budget ad € 553.000,-- beschikbaar te stellen ter afdekking van de exploitatielasten voor de duur van 5 jaar.
- 1d. De kosten te dekken als volgt:
 - huurinkomsten Royal 5 jaar totaal € 622.909,--;
 - bestemmingsreserve kapitaallasten Pleinenplan € 330.263,-- éénmalig;
 - algemene reserve Grondbedrijf € 469.952,-- éénmalig.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad der gemeente Heerlen van 7 juli 2009.

griffier,

voorzitter,