

A. Kort historisch overzicht:

December 2016:

De gemeenteraad besluit tot de realisatie van het sport- en cultuurhuis DukdalfBRES en tot het onderbrengen van de bibliotheek daarin (tot dan gehuisvest in het Arsenal).

Maart 2017:

De raadscommissie Grondgebied neemt kennis van het besluit van het bestuur van de Catharina Stichting om tot nieuwbouw elders over te gaan en daarin ook de activiteiten onder te brengen, die tot heden in de Infirmierie plaatsvinden.

Januari 2018:

De raadscommissie Grondgebied adviseert de gemeenteraad positief om een onderzoek in te laten stellen naar de toekomst van Arsenal en Infirmierie. De opdracht wordt gegeven aan het bureau TiMe Amsterdam.

Juni 2018:

Bureau TiMe Amsterdam i.s.m. Leisure & Arts Consulting presenteert het concept-rapport aan het college.

B. Het rapport TiMe van bevat vier scenario's. Beknopt weergegeven:

1. Erfgoedcluster (blz. 34).

DNA Brielle centraal. Streekarchief (collectie en presentatie) is de kern. Presentatiefunctie c.q. -ruimte kan mede gebruikt worden door andere organisaties. In Infirmierie horeca.

2. Informatie- en presentatiecluster (blz. 38).

Bedrijfsverzamelgebouw met functies rond erfgoed en cultuur. Frontoffice Streekarchief (excl. depot). Presentatiefunctie/ruimte wordt gedeeld met andere organisaties en ook verhuurd aan derden. In Infirmierie horeca.

3. Arsenaal Events (blz. 42).

Evenementenlocatie voor uiteenlopende publieksmanifestaties (profit en not-for-profit). In Infirmierie horeca.

4. Beleef- en expertisecentrum circulaire economie (BECCE) (blz. 48).

Publieksactiviteiten, business events, consultancy. In Infirmierie horeca.

Time heeft de vier scenario's op 12 criteria beoordeeld (maximaal 5 punten per criterium). De ongewogen uitslag is (blz. 54):

Uitslag/plek	Scenario	Aantal punten
1	Informatie- en presentatiecluster	43
2	Arsenaal Events	42
3	BECCE	36
4	Erfgoedcluster	35

C. Financiën

Time heeft op basis van branchekenngetallen, gegevens van gemeente en ervaringscijfers een **financiële exploitatie-indicatie** afgegeven van elk van de scenario's, met twee varianten: een "neutrale" en een "hoge":

Scenario	Exploitatiekosten (-)/ Exploitatieopbrengst (+)	Exploitatiekosten (-)/ Exploitatieopbrengst (+)
	a. neutraal	b. hoog
Erfgoedcluster (blz. 37)	115.000-	105.000-
Informatie- en presentatiecluster (blz. 41)	105.000-	85.000-
Arsenaal Events (blz. 45)	90.000+	110.000+
BECCE (blz. 49)	82.000+	126.000+

Time heeft per scenario een **redelijke huur** berekend, afhankelijk van bestemming/gebruik. Daarbij is wat betreft het Arsenaal uitgegaan van de in de gemeentebegroting 2018 geraamde huuropbrengst van € 91.000.

Scenario	In exploitatie-indicatie opgenomen huurprijs (excl. groot onderhoud)	In exploitatie-indicatie opgenomen huurprijs (excl. groot onderhoud)
	a. neutraal	b. hoog
Erfgoedcluster (blz. 37)	90.000	90.000
Informatie- en presentatiecluster (blz. 41)	90.000 (60.000 begane grond, 30.000 1e verdieping)	90.000
Arsenaal Events (blz. 45)	90.000	110.000
BECCE (blz. 49)	82.000: (12.000 begane grond, 70.000 1 ^e etage)	126.000: (16.000 begane grond, 90.000 1 ^e etage, 20.000 uit evenementen)
Taxatierapport Arsenaal 2013, Jenka (Bedrijfsmakelaardij)	129.450: (91.200 begane grond, 38.250 1 ^e etage)	129.450: (91.200 begane grond, 38.250 1e etage)

In het eerdergenoemde taxatierapport Arsenaal 2013 van Jenka Bedrijfsmakelaardij, wordt de marktwaarde bij verkoop (2013) geraamd op € 1.295.000 (blz. 8).

De huuropbrengst van de Infirmierie wordt op basis van branchekegetallen en een beoordeling van de locatie door TiMe geschat op € 45.000-€ 60.000 (blz. 52).

De huidige **conceptbegroting exploitatie 2019-2022 Arsenaal en Infirmierie** ziet er als volgt uit (groot onderhoud gebaseerd op meerjarenonderhoudsplan):

ARSENAAL (Rozemarijnstraat 46)	2019	2020	2021	2022
verzekeringen/belastingen	5.225	5.225	5.225	5.225
energie/water	5.540	5.540	5.540	5.540
onderhoud (waar onder dagelijks-, contract- en groot onderhoud)	25.760	48.260	18.260	82.260
rente en afschrijving	32.406	7.892	7.755	7.619
<i>totaal lasten</i>	<i>68.931</i>	<i>66.917</i>	<i>36.780</i>	<i>100.644</i>
huur	-91.000	-91.000	-91.000	-91.000
<i>totaal baten</i>	<i>-91.000</i>	<i>-91.000</i>	<i>-91.000</i>	<i>-91.000</i>
saldo (- = voordelig)	-22.069	-24.083	-54.220	9.644
boekwaarde per 1 januari	85.130	54.426	47.623	40.819

INFIRMERIE (Rozemarijnstraat 42)	2019	2020	2021	2022
verzekeringen/belastingen	1.579	1.559	1.559	1.559
energie/water	9.075	9.075	9.075	9.075
onderhoud (waar onder dagelijks-, contract- en groot onderhoud)	51.990	13.990	3.990	13.990
rente en afschrijving	1.590	1.569	1.548	1.526
<i>totaal lasten</i>	<i>64.234</i>	<i>26.193</i>	<i>16.172</i>	<i>26.150</i>
huur	-28.872	-28.872	-28.872	-28.872
doorberekende energiekosten	-7.442	-7.442	-7.442	-7.442
<i>totaal baten</i>	<i>-36.314</i>	<i>-36.314</i>	<i>-36.314</i>	<i>-36.314</i>
saldo (- = voordelig)	27.920	-10.121	-20.142	-10.164
boekwaarde per 1 januari	26.500	25.440	24.380	23.320

Conclusie: De gemeente ontvangt op begrotingsbasis als eigenaar gemiddeld per jaar € 25.000 meer aan inkomsten dan ze uitgeeft aan Arsenaal en Infirmierie.