



Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Telefoon 14024
Telefax (024) 329 90 19
E-mail gemeente@nijmegen.nl

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Datum
19 mei 2015

Ons kenmerk
OB10/D151837497

Contactpersoon
Sandra Stoffels

Onderwerp
Waalhalla

Datum uw brief

Direct telefoonnummer
0629149972

Geachte leden van de raad,

In het coalitie akkoord staat de opdracht om samen met Waalhalla te zoeken naar een andere locatie dan de huidige.

'WAALHALLA MEERWAARDE VOOR NIJMEGEN: Skatevoorziening Waalhalla moet vanwege de nieuwbouw-ontwikkelingen in het Brugkwartier Waalfront haar huidige locatie per juli 2015 verlaten. We vinden dat Waalhalla een meerwaarde heeft voor de stad. De coalitie zal Waalhalla ondersteunen in haar zoektocht naar de mogelijkheden om de skatevoorziening elders in de stad te herhuisvesten en daarmee de voorziening voor Nijmegen te behouden'

In deze brief leggen we het resultaat van de zoektocht aan u voor. De zoektocht hebben we gevoerd op basis van het bedrijfsplan van Waalhalla. We hebben diverse scenario's, zelfs nieuwbouw, verkend. Alle scenario's bleken te kostbaar of ruimtelijk niet haalbaar. Vanaf begin februari van dit jaar kwam CP Kelco als mogelijke locatie in beeld. Dat is nu ons enig mogelijke scenario als locatie. Deze oplossing vraagt een investering van € 1,1 miljoen. Bij een eenmalige investering van € 400.000 voor de verhuis-, inrichtings- en isolatiekosten is nog ruim 7 ton nodig om het gebouw verhuurbaar te maken voor Waalhalla. Op dit moment is geen budget beschikbaar voor de genoemde 4 ton.

Duidelijk is geworden dat op basis van de begrotingsgegevens aangeleverd door Waalhalla bij een exploitatie van 7 jaar en rekening houdende met een post onvoorzien van 10% Waalhalla een jaarlijks negatief eindresultaat heeft van afgerond € 80.000. We hebben een extern advies laten uitvoeren op de begroting van Waalhalla, zie bijlage 1. Hieruit blijkt dat er jaarlijks een tekort is van € 100.000 waarbij er nog risico's zijn op de geraamde inkomsten. Duidelijk is dat deze tekorten in de tijd niet ingehaald kunnen worden. De reactie van Waalhalla op het extern advies is ook bijgevoegd, zie bijlage 2.

Vervolgvel

1

Een ander punt is dat Waalhalla sowieso voor 1 juli 2015 uit de huidige locatie zal moeten vertrekken in verband met de herontwikkeling van het Waalfront. Hiervan afwijken heeft gevolgen voor de veiligheid van de bezoekers, want de hoofdontsluiting voor o.a. Honig loopt voor de Latensteinhal langs. Daarnaast zou de verlenging extra kosten met zich mee brengen, want het pand wordt afgesloten van alle nutsvoorzieningen. De veiligheidsrisico's en de extra kosten zijn voor het college onaanvaardbaar.

Na deze zoektocht heeft ons college voldaan aan de opdracht om Waalhalla hierbij te ondersteunen. Gezien de importantie van het dossier en de financiële investeringen consulteren wij uw raad over het scenario CP Kelco voordat we een besluit zal nemen. Hierbij merken wij wel op dat over de aankoop van CP Kelco nog geen finale overeenstemming is tussen de eigenaar en de gemeente en dat door ons college nog geen besluit is genomen over deze aankoop. Het is wel zo dat de gemeente voornemens is CP Kelco aan te kopen en dat de formele documenten om tot deze aankoop over te gaan gereed zijn. De eigenaar is er mee bekend dat de gemeente plannen heeft om Waalhalla hier tijdelijk te huisvesten. De aankoop past financieel en valt binnen de planexploitatie Stadsbrug/Mercuriuspark.

In bijlage 3 leest u de uitgebreidere versie van de verkenning met achtergrondinformatie en financiële toelichting.

2. Geschiedenis

Omstreeks 2007 is Waalhalla verhuisd van de Gamma-hallen naar de huidige Latensteinhal. Zij heeft nu ongeveer 2000 m² in gebruik voor een huurprijs van € 15.000 per jaar. De afgelopen jaren is de huur een paar keer verlaagd. Naast de huurprijs voldoet Waalhalla € 5.000 per jaar voor elektra en water. Waalhalla mag max. 24 evenementen per jaar organiseren. In het najaar van 2014 heeft Waalhalla interesse getoond in de Honig. Door de combinatie van kosten voor isolatiemaatregelen en een aantal onzekerheden kon Waalhalla deze overstap niet bekostigen. Inmiddels is in de Honig onvoldoende ruimte voor ze en kan zij daar niet naar toe.

3. Stand van zaken

Eind augustus zijn we het overleg met Waalhalla gestart om te komen tot een nieuwe locatie. We zijn de verkenning breed gestart met mogelijke locaties in de stad. Pas in februari van dit jaar is CP Kelco als optie in beeld gekomen. Uit de financiële informatie kan worden afgeleid dat Waalhalla qua inkomsten voor pakweg 65% van haar inkomsten afhankelijk is van het organiseren van evenementen. Dit is een belangrijk gegeven voor de nieuwe huisvesting van Waalhalla.

De tijdelijke gedoogbeschikking van Waalhalla voor de huidige locatie loopt af op 1 juli 2015. De huidige locatie wordt gesloopt i.v.m. de herontwikkeling. Er wordt nu een oplossing gezocht voor de tijdelijke opslag van de inventaris die Waalhalla mee wil nemen naar een mogelijke nieuwe locatie.

Vervolgvel

2

4. Scenario's en uitgangspunten

De belangrijkste scenario's die we hebben verkend zijn:

1. Nieuwbouwhal in omgeving aanbrug De Oversteek,
2. Nieuwbouw aan oostzijde van de Vasim,
3. Gebruik maken van de begane grond van het Vasimgebouw,
4. Nieuwbouw c.q. gebruik bestaande gebouwen elders in de stad,
5. Tijdelijk (5-7 jaar) gebruik maken van een hal in CP Kelco gebouw.

Op basis van de ruimtelijke en financiële verkenningen werd duidelijk dat nieuwbouw onbetaalbaar zou zijn en moeilijk ruimtelijk in te passen in het gebied van de Vasim. Gebruik van de kelder van de Vasim past niet in het proces om te komen tot een nieuwe visie van de Vasim e.o. dat we onlangs zijn gestart. Toen hebben we het scenario CP Kelco verder verkend. We hebben dit steeds in goed overleg met Waalhalla besproken.

De uitgangspunten zijn:

Algemeen:

1. De gemeente wordt eigenaar van CP Kelco
2. 1 juli vertrek Waalhalla uit Latenstein
3. Vanaf 1 juli verbouwen en inrichten CP Kelco (mogelijk dus gat van 6 maanden)
4. Max. 7 jaar CP Kelco
5. Waalhalla maakt alleen gebruik van het pand en niet van de buitenruimte.
6. Er mogen maximaal 30 evenementen op jaarbasis plaatsvinden om zo zonder subsidie te kunnen draaien.
7. Er wordt een volledige horecavergunning verstrekt.
8. Tijdelijk Anders Bestemmen.

Financieel:

1. Er is een eenmalige investering van € 1,1 miljoen nodig voor verhuis-, inrichtings- en isolatiekosten.
2. Bij een eenmalige investering van € 400.000 voor de verhuis-, inrichtings- en isolatiekosten is nog ruim 7 ton nodig om het gebouw verhuurbaar te maken voor Waalhalla.
3. De 7 ton zou via de huur teruggevraagd kunnen worden op het moment dat er € 400.000 beschikbaar is.
4. Op dit moment is geen budget beschikbaar voor de genoemde 4 ton.
5. Waalhalla gaat een huurprijs van ruim € 150.000 per jaar betalen. Dit is incl. de kapitaallasten voor de € 700.000 verbouwingskosten.
6. Waalhalla moet gaan werken aan een commerciële bedrijfsconcept en zet in op professionalisering van de sturing.
7. De begroting van Waalhalla is extern getoetst op haalbaarheid en hieruit blijkt dat er jaarlijks een tekort is van € 100.000 waarbij er nog risico's zijn op de geraamde inkomsten.

5. Basis opzet plan in CP Kelco

Op basis van het programma van eisen en wensen is het mogelijk Waalhalla te huisvesten in een hal en het kantoordeel. Het pand moet voor gebruik gerenoveerd worden en geluidsdicht gemaakt worden i.v.m. de evenementen.

Op hoofdlijnen is een investering van ruim € 1,1 miljoen nodig, volgens de verdeling zoals hierboven vermeld.

Voor CP Kelco is uitgegaan van een scenario waarbij naast de skatefunctie ook een volledige horecavergunning verstrekt wordt en tenminste 30 evenementen mogelijk zijn.

Dit scenario levert het volgende beeld op:

Bij 7 jaar exploitatie heeft Waalhalla in het eerste jaar een tekort van afgerond € 80.000. Hierin zit zo'n € 77.000 voor de post onvoorzien. Dit tekort wordt minder wanneer de gemeente de huurprijs jaarlijks verlaagt a.g.v. een lineaire afschrijving van de kapitaallasten. Bij het berekenen van een lagere rente dan 4% vallen de kosten voor Waalhalla lager uit.

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat Waalhalla geen positief resultaat kan bereiken zonder de eenmalige bijdragen van de gemeente. De evenementen zijn van groot belang voor Waalhalla omdat dit de mate van zelfredzaamheid bepaalt.

6. Risico's

Ruimtelijke ordening

1. Er kan bezwaar gemaakt worden tegen de regeling Tijdelijk Anders Bestemmen.
2. Indien niet volgens dezelfde werkwijze voor de functiewijziging als bij de Honigfabriek gewerkt kan worden, dan zijn de investeringen vele malen hoger.
3. De brandveiligheid van de kunststof platen in het dak is nog niet beproefd. Indien deze niet voldoen zullen er aanvullende maatregelen getroffen moeten worden.
4. Het Activiteitenbesluit milieubeheer schrijft voor dat er geluidswerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze zijn bindend en hier kan dus niet van worden afgeweken. Nader onderzoek door een gespecialiseerd bedrijf zal moeten uitwijzen op welke wijze de CP Kelco hal het beste geïsoleerd kan worden. Dan kan ook bepaald worden hoe hoog het bedrag moet zijn om de hele hal te isoleren zodat er dancefeesten met het gewenste bezoekersaantal gehouden kunnen worden.

Financiën

1. Waalhalla heeft de afgelopen jaren huurverlaging gekregen om diverse redenen
2. Als Waalhalla het niet gaat redden, dan kost het de gemeente tenminste de eigenaarslasten plus de kapitaallasten voor de investeringskosten van ruim € 700.000.
3. We gaan uit van een huurperiode van 7 jaar.

Vervolgvel

4

4. Waalhalla heeft geen inkomsten tussen 1 juli 2015 en 1 januari 2016, want die periode is nodig om te verbouwen en in te richten.
5. Als geen evenementen mogelijk zijn zal de sponsoring lager uitvallen a.g.v. de horeca.
6. De kosten voor de isolatiemaatregelen zijn geraamd op € 200.000, maar kunnen fors hoger uitvallen, verdubbeling is mogelijk. Nader onderzoek is hiervoor nodig.

Ter afsluiting

Na de zoektocht *op basis van het bedrijfsplan van Waalhalla* kan worden gesteld dat op basis van de door Waalhalla gestelde eisen CP Kelco onze enige mogelijke optie is. Deze oplossing vraagt een investering van € 1,1 miljoen. Bij een eenmalige investering van € 400.000 voor de verhuis-, inrichtings- en isolatiekosten is nog ruim 7 ton nodig om het gebouw verhuurbaar te maken voor Waalhalla. Op dit moment is geen budget beschikbaar voor de genoemde 4 ton. De 7 ton zou via de huur teruggevraagd kunnen worden op het moment dat er € 400.000 beschikbaar is.

Uit het externe rapport en de reactie van Waalhalla is duidelijk geworden dat deze huur onder de huidige omstandigheden niet realistisch is.

Met deze uitkomst lijkt het ons van belang om in deze fase eerst met uw Raad van gedachten te wisselen over de toekomst van Waalhalla, voordat ons college een definitief besluit neemt.

Hoogachtend,
college van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De Gemeentesecretaris,

drs. H.M.F. Bruls

drs. B. van der Ploeg

Bijlage 3 raadsbrief Waalhalla

19 mei 2015

1. Geschiedenis

Omstreeks 2007 is Waalhalla verhuisd van de Gamma-hallen naar de huidige Latensteinhal. De hal is toen gesaneerd en het casco is aangepast en bekostigd door de gemeente. Waalhalla heeft zelf de investeringen bekostigd voor de inrichting. Hierna is Waalhalla de ruimte gaan huren voor € 25 per m², terwijl de marktconforme prijs € 40 per m² was. Vanwege een toekomstige herontwikkeling is het afwijkende gebruik van het gebouw toegestaan d.m.v. een gedoogbeschikking. Omdat Waalhalla niet in staat bleek de huur te betalen, is deze een paar keer verlaagd n.a.v. een politiek besluit en in overleg met de directie van het Ontwikkelbedrijf Waalfront. Gedurende deze jaren is Waalhalla meer ruimte gaan huren, maar is hier niet meer huur voor gevraagd. Zij heeft nu ongeveer 2000 m² in gebruik voor een huurprijs van € 15.000,- per jaar. Naast de huurprijs, voldoet Waalhalla € 5.000,- per jaar voor elektra en water. Het totale verbruik kost € 9.000. In deze bijlage is een overzicht opgenomen van de huur en de energiekosten. In het huidige gebouw mag Waalhalla op grond van een collegebesluit van 11 juli 2011 jaarlijks 24 evenementen organiseren om inkomsten te kunnen genereren die noodzakelijk zijn voor een sluitende exploitatie van de skatehal.

In het najaar van 2014 heeft Waalhalla interesse getoond in de Honig. Voor de Honig worden prijzen vanaf € 25,- per m² gevraagd. Dit kon Waalhalla in combinatie met de kosten voor isolatiemaatregelen en een aantal onzekerheden niet bekostigen. Inmiddels is het Honig gebouw vol en kan zij daar ook niet naar toe. Recent heeft zich daar een evenementenorganisatie gevestigd die geïnvesteerd heeft in isolatiemaatregelen. Vanaf het derde kwartaal 2014 zijn diverse gesprekken gevoerd met Waalhalla om de wensen in relatie tot het toekomstbeeld van Waalhalla in beeld te krijgen. Hierbij is ook gekeken naar de financiële situatie van Waalhalla in relatie tot haar bedrijfsvoering. Uit deze financiële informatie kan worden afgeleid dat Waalhalla qua inkomsten voor pakweg 65% van haar inkomsten afhankelijk is van het organiseren van evenementen. Dit is een belangrijk gegeven voor de nieuwe huisvesting van Waalhalla.

2. Stand van zaken

De tijdelijke gedoogbeschikking van Waalhalla voor de Waalbanddijk 22 loopt af op 1 juli 2015. De huidige locatie wordt gesloopt i.v.m. de herontwikkeling. Deze gedoogbeschikking kan alleen verlengd worden met toestemming van het Ontwikkelbedrijf Waalfront. Er was altijd sprake van dat een eventuele verlenging mogelijk was, maar nu is gebleken dat er een onveilige situatie ontstaat, want de hoofdweg loopt direct voor het pand langs. Daarnaast kost de verlenging extra geld, want het pand wordt afgesloten van alle nutsvoorzieningen. In het derde kwartaal van 2014 zijn we het overleg met Waalhalla gestart om te komen tot een nieuwe locatie en hebben we regelmatig overleg met elkaar gevoerd. We zijn de verkenning breed gestart met mogelijke locaties in de stad. Pas in februari van dit jaar is CP Kelco als optie in beeld gekomen.

3. Scenario's en uitgangspunten

De uitgangspunten voor de herhuisvesting waren:

1. de focus van de gemeente ligt op het verplaatsen van de skatefaciliteit.
2. de ruimtevraag
3. de begroting van Waalhalla met als uitgangspunt 30 evenementen op de eigen locatie.
4. een volledige horecavergrunning voor het hele pand.
5. Per jaar kan Waalhalla € 133.000 huur opbrengen wanneer zij een volledige horecavergrunning heeft en tenminste 30 evenementen kan realiseren.

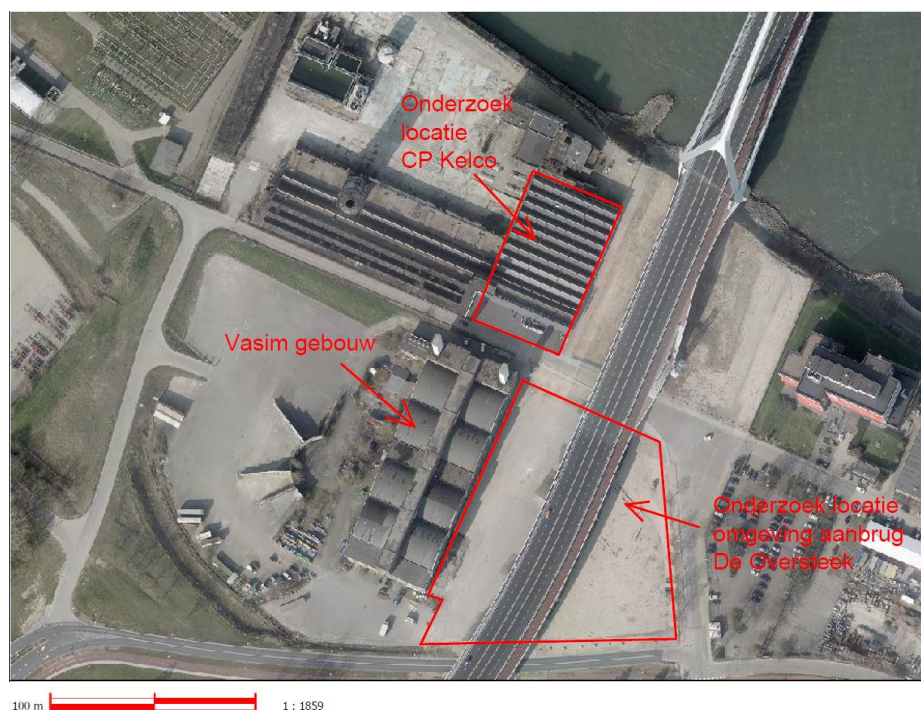
De belangrijkste scenario's die we hebben verkend zijn:

1. Nieuwbouw hal in omgeving aanbrug De Oversteek,
2. Nieuwbouw aan oostzijde van de Vasim,
3. Gebruik maken van de begane grond van het Vasimgebouw,
4. Nieuwbouw c.q. gebruik bestaande gebouwen elders in de stad,
5. Tijdelijk (5-7 jaar) gebruik maken van een hal in CP Kelco gebouw.

Op basis van de eerste financiële verkenningen is in het PO Maatschappelijk vastgoed van 9 feb. jl. in nauw overleg met het Ontwikkelingsbedrijf besloten de scenario's 2, 3 en 4 te laten vervallen. De redenen hiervoor zijn dat ze te duur zijn, de ontwikkeling van het Vasim terrein in de weg kunnen staan of dat er geen leegstaand pand beschikbaar was dat geschikt gemaakt kon worden. Voor scenario 4 zou hoogstwaarschijnlijk ook een T.A.B. procedure moeten worden doorlopen. Hier moet de verhuurder (derde) dan wel toe bereid zijn.

De volgende twee scenario's zijn verder onderzocht:

1. Nieuwbouw zeer eenvoudige (mogelijk tijdelijke) hal in omgeving c.q. onder de aanbrug De Oversteek
2. Tijdelijk (5-7 jaar) gebruik maken van een hal in CP Kelco



Overzicht onderzoek locaties.

Ad 1 Nieuwbouw in omgeving van de brug

Voor dit scenario zijn verschillende opties onderzocht zoals een nieuwbouw hal, een luchthal, onder de bogen van de aanbrug De Oversteek door het dichtzetten van de opening en een loods onder de brug. De kosten varieerden van € 1 tot € 2 miljoen. Deze constructies zijn niet geschikt om evenementen te organiseren als gevolg van de geluidsoverlast die hiermee gepaard gaat. Dat betekent dat Waalhalla minder inkomsten heeft. Diverse bedrijven hebben aangegeven een dergelijk bouwwerk niet te willen realiseren omdat zij dit als een afbreuk beschouwen van de brug De Oversteek. Daarnaast wordt met deze constructie de potentiële ontwikkeling onder en rondom de brug al voor meerdere jaren vastgezet en onduidelijk is nog of deze constructie gaat passen binnen de toekomstvisie van het gebied. Hiermee lopen we een risico dat de gewenste ruimtelijke kwaliteit onvoldoende is waardoor

de gebiedsontwikkeling wordt beperkt en er inbreuk op het ontwerp van de brug ontstaat waarover mogelijk veel discussie ontstaat.

Ad 2 CP Kelco

In deze variant is gekeken op welke wijze Waalhalla onder gebracht kan worden in een hal en kantoordeel van de voormalige CP Kelco fabriek. Op basis van het programma van wensen is het mogelijk Waalhalla hier te huisvesten. Waalhalla maakt alleen gebruik van het pand en niet van de buitenruimte. In deze bijlage is een mogelijk vlekkenplan opgenomen.

Basis opzet plan:

De beoogde nieuwe locatie voor Waalhalla is een voormalige fabriekshal met hieraan vast een inpandige parkeermogelijkheid met op de verdieping kantoor en laboratoria. Deze hal maakte deel uit van het fabriekscomplex CP Kelco BV. De hal ligt buitendijks in het stroomgebied van de Waal. De staat van het kantorendeel is matig tot redelijk goed. De aanwezige toiletgroep wordt hersteld en enkele voormalige laboratoriaruimten worden met elkaar verbonden door tussenwanden te slopen. De lekkages in het dak worden opgelost. Ter ontsluiting van de verdieping wordt inpandig een nieuw trappenhuis aangebracht.

De staat van de Zuid- en Oostgevel is slecht. De provisorisch voor de oostgevel geplaatste damwandprofielen blijven voor deze korte periode gehandhaafd. Het herstel bestaat uit het aanbrengen van aanvullende stalen damwandprofielen en het waterdicht maken van gevel en dak. De installaties verkeren in slechte staat. Zo veel mogelijk wordt hergebruikt en bevroren onderdelen worden vervangen. Alleen het kantorendeel wordt verwarmd. De hal en parkeerruimte blijven onverwarmd. Er wordt een minimaal noodzakelijke (brand-) beveiligingsinstallatie aangebracht. Het pand wordt weer opnieuw aangesloten op de nutsvoorzieningen. De verdere inrichting van de hal, skateshop en horecadeel wordt verzorgd door Waalhalla. Waalhalla is voornemens om tevens een aantal grote feesten te organiseren waarbij veel geluid wordt geproduceerd. De aanwezige gevels en het dak zijn hier niet op berekend.

4 Scenario CP Kelco

Nadat duidelijk werd dat een tijdelijke hal onder de brug tot o.a. hoge kosten zou leiden zijn we het scenario CP Kelco verder gaan uitwerken. We hebben dit steeds in goed overleg met Waalhalla besproken.

De uitgangspunten zijn:

Algemeen:

1. De gemeente is/wordt eigenaar van CP Kelco
2. 1 juli vertrek Waalhalla uit Latenstein
3. Vanaf 1 juli verbouwen en inrichten CP Kelco (mogelijk dus gat van 6 maanden)
4. Max. 7 jaar CP Kelco
5. Waalhalla maakt alleen gebruik van het pand en niet van de buitenruimte.
6. Er mogen maximaal 30 evenementen op jaarbasis plaatsvinden om zo zonder subsidie te kunnen draaien.
7. Er wordt een volledige horecavergunning verstrekt.
8. Tijdelijk Anders Bestemmen.

Financieel:

1. Er is een eenmalige investering van € 1,1 miljoen nodig
2. Bij een eenmalige investering van € 400.000 voor de verhuizing-, inrichtings- en isolatiekosten is nog ruim 7 ton nodig om het gebouw verhuurbaar te maken voor Waalhalla.
3. Op dit moment is geen budget beschikbaar voor de genoemde 4 ton.
4. De 7 ton zou via de huur teruggevraagd kunnen worden op het moment dat er € 400.000 beschikbaar is.

5. Waalhalla gaat een huurprijs van ruim € 150.000 per jaar betalen. Dit is incl. de kapitaallasten voor de € 700.000 verbouwkosten.
6. Waalhalla moet gaan werken aan een commerciële bedrijfsconcept en zet in op professionalisering van de sturing.
7. De begroting van Waalhalla is extern getoetst op haalbaarheid en hieruit blijkt dat er jaarlijks een tekort is van € 100.000 waarbij er nog risico's zijn op de geraamde inkomsten.

Investering voor verbouwing	Ruim € 700.000	Rendabele investering, d.w.z. wordt via de huur geïnd.
Verhuis- en inrichtingskosten en isolatiemaatregelen	€ 400.000	Op dit moment is hier geen budget voor
Totale kosten	€ 1, 1 miljoen	

Voor CP Kelco hebben we 2 scenario's verkend:

A: skate met volledige horeca vergunning en tenminste 30 evenementen.

B: skate zonder evenementen.

Scenario A

Bij 7 jaar exploitatie heeft Waalhalla in het eerste jaar een tekort van afgerond € 80.000. Hierin zit zo'n € 77.000 voor de post onvoorzien. Dit tekort wordt minder wanneer de gemeente de huurprijs jaarlijks verlaagt a.g.v. een lineaire afschrijving van de kapitaallasten. Bij het berekenen van een lagere rente dan 4% vallen de kosten voor Waalhalla lager uit.

Scenario B

Bij 7 jaar exploitatie heeft Waalhalla in het eerste jaar een tekort van afgerond € 309.000 Dit negatieve resultaat wordt kleiner wanneer de gemeente de huurprijs jaarlijks verlaagt a.g.v. een lineaire afschrijving van de kapitaallasten. In dit scenario hoeft niet worden geïnvesteerd voor geluidswerende maatregelen.

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat Waalhalla geen positief resultaat kan bereiken zonder de eenmalige bijdrage van de gemeente. De evenementen zijn van groot belang voor Waalhalla omdat dit de mate van zelfredzaamheid bepaalt. De volledige horecaverunning en de 30 evenementen zijn intern afgestemd.

5 Kanttekeningen

Bestemmingsplan

De onderzoekslocatie Waalhalla in CP Kelco pand valt in het bestemmingsplan Haven- en Industriegebied Nijmegen-West 1979-IV. Het skatepark in de huidige CP Kelco fabriek past niet direct binnen de huidige bestemming van het bestemmingsplan. Wel is door de procedure "Wijziging van gebruik" een skatehal binnen het bestemmingsplan mogelijk. De proceduretijd is 8 weken plus 6 weken verlenging. Er wordt dan een toets uitgevoerd om af te wijken van het bestemmingsplan. Het plan wordt getoetst aan goede ruimtelijke ordening. De kosten voor deze procedure liggen rond de € 15.000. De vluchtwegen lopen over het naastgelegen perceel. Hierbij dient rekening te worden met de vrijwaringszone-dijk. Dit valt binnen het eerder genoemde bestemmingsplan Mercuriuspark.

Milieu aspecten

Bodem

Indien er niet in de grond wordt geroerd kan de hal gebruikt worden als skatehal.

Geluid

De hal moet voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit gebied zijn de geluidseisen hoog omdat de hal in een gezoneerd gebied ligt. Niet alleen de gevel maar ook het dak zal om deze reden geïsoleerd dienen te worden en dit zal naar verwachting enkele tonnen gaan kosten.

Het geluid bij evenementen dient nog nader onderzocht te worden. Waalhalla heeft ondertussen al door middel van een proefopstelling gekeken hoeveel geluid er uitgestraald wordt naar de omgeving. De resultaten zijn net bekend en besproken met een geluidsdeskundige. Hieruit is geconstateerd dat de hal nauwelijks geluid tegen houdt en dat de geluidseisen vanuit Activiteitenbesluit Milieubeheer voor dit gebied erg hoog zijn. De beste manier om muziekgeluid, met haar zware bassen, te isoleren is om massa aan te brengen. Aangezien de wanden bestaan uit ongeïsoleerde golfplaten en het dak voor een groot deel bestaat uit 2 mm dikke polyesterplaten zal deze constructie verzwaaard moeten worden. Om aan de eisen te voldoen zal dus flink geïnvesteerd moeten worden. Op welke wijze dit het beste kan gebeuren vergt nader onderzoek door een op het gebied van geluid gespecialiseerd bureau.

Asbest

Er zijn, na een eerste rondgang door het gebouw, geen redenen om aan te nemen dat er asbest in dit deel van het gebouw zit. Wel wordt een verkennend onderzoek opgestart om uit te sluiten dat er asbest in dit deel zit.

Verkeer

De voormalig inpandige parkeerruimte wordt door Waalhalla minder geschikt geacht voor de bezoekersstroom van Waalhalla. De reden is de smalle toegang in combinatie met de verwachte bezoekersstroom. In dit gebied wordt momenteel onderzocht op welke wijze bepaalde straten kunnen worden afgesloten voor vrachtverkeer. De voorkeur wordt uitgesproken om via de noordzijde het gebouw te ontsluiten. Momenteel is in het plan gerekend met 18 parkeerplaatsen in het voorgebouw welke minder geschikt zijn voor bezoekers. De verkeersdeskundige komt nog met een advies.

Rijkswaterstaat

De hal ligt buitendijks, aangezien het hier gaat om een wijziging van bestemming binnen een bestaande bebouwing hoeft de Barro procedure niet gevolgd te worden en kan worden volstaan met een WABO aanvraag.

ODRN/Brandweer

Met de brandweer is een rondgang gemaakt om te kijken of er nog aanvullende voorzieningen getroffen dienen te worden. De volgende punten zijn met extra aandacht bekeken:

1. Type kunststofplaat in het dak in verband met brandveiligheid.
De aanwezige kunststofbeplating in het dak moet voldoen aan de eis met betrekking tot het beperken en het ontwikkelen van brand en rook. De kunststofbeplating dient hier nog nader op onderzocht te worden.
2. Grootte van de hal in relatie met de nieuwe bestemming.
 - Indien de hal alleen voor het skaten wordt gebruikt is deze grootte van het compartiment toegestaan.

- Indien er ook dance feesten in georganiseerd worden, dan dient het compartiment van 2450m² terug gebracht te worden naar maximaal 2000m². Of dat d.m.v.een vuurlastberekening aangetoond kan worden dat de 2450m² geen extra risico's lopen.
- Brandscheiding: Het nieuwe trappenhuis dient goed gecompartmenteerd te worden.

De vraag is of de sportfunctie gehandhaafd kan blijven. Een bijeenkomstfunctie zou alles dekken, echter dit betekent ook dat de skatehal verwarmd en hiermee ook geïsoleerd dient te worden. Indien het hele pand aan de WABO eisen moet voldoen is de investering vele malen hoger dan nu doorberekend is. Voorgesteld wordt om voor deze CP Kelco locatie dezelfde werkwijze te volgen als bij de herbestemming van de Honig fabriek. Hierbij is niet vastgehouden aan alle eisen die voortkomen uit het bouwbesluit maar is de gebruiker akkoord gegaan met het gebouw zoals deze erbij staat. Wel zijn de veiligheidseisen met betrekking tot de brandveiligheid toegepast. Hier dient het college wel toestemming voor te verlenen.

Eigendom en huidige gebruik van CP Kelco

De stichting Cultuurspinnerij gebruikt de beoogde ruimte in CP Kelco voor opslag. De cultuurspinnerij kan deze ruimte gebruiken tot CP Kelco het gebruik opzegt. Het CP Kelco complex is op dit moment niet in eigendom van de gemeente, partijen hebben op hoofdlijnen overeenstemming bereikt. Het is wel zo dat de gemeente voornemens is CP Kelco aan te kopen en dat de formele documenten om tot deze aankoop over te gaan gereed zijn.

Regime m.b.t. evenementen

In Latenstein mag Waalhalla op grond van een collegebesluit van 11 juli 2011 jaarlijks 24 evenementen organiseren om inkomsten te kunnen genereren die noodzakelijk zijn voor een sluitende exploitatie van de skatehal. Die evenementen, veelal dansmuziekfeesten, zijn niet gerelateerd aan het skaten, maar worden georganiseerd om door kaartverkoop en horeca-omzet extra inkomsten binnen te halen. De beperking van het aantal evenementen is destijds besloten, omdat de activiteiten van Waalhalla in strijd zijn met het bestemmingsplan maar het college die activiteiten, mits onder voorwaarden, wel wilde gedogen.

Voor CP Kelco stellen wij voor het evenementenregime uit te breiden tot 30. Hiermee kan Waalhalla zonder subsidie voortbestaan. Dat betekent wel dat de nieuwe locatie geschikt gemaakt moet worden om te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan de publieksveiligheid en de geluidsnormen, zodat dergelijke activiteiten in de nieuwe locatie het woon- en leefklimaat van de nabijgelegen buurt niet aantasten.

In dit kader is het nog wel belangrijk om op te merken, dat de gemeente Waalhalla een vergunning heeft verleend om in de periode 1 mei 2015 tot 1 mei 2016 maximaal 24 evenementen te houden op de huidige locatie in Latenstein.

Horecaverunning

Volgens de APV artikel 2.2.1, lid 1 onder d hoeft een horeca-inrichting die gelegenheid geven tot dansen, indien dit onderdeel uitmaakt van de reguliere bedrijfsvoering van de inrichting en gedurende minimaal 40 weken per jaar plaatsvindt, geen evenementenvergunning aan te vragen. Gelet op het feit dat voor Waalhalla het organiseren van dansmuziekevenementen slechts ondersteunend zijn aan het verdienmodel en geen zaak van reguliere bedrijfsvoering, kan deze regeling op de skatehal dan ook sowieso niet van toepassing zijn. Dat betekent dat de evenementen die Waalhalla organiseert vergunningplichtig blijven met alle beperkingen die artikel 2.2.2 van de APV met zich meebrengen – waaronder: het verbod op evenementen die samenvallen met de Vierdaagsemarsen en –feesten.

We stellen voor op de nieuwe locatie een horecafaciliteit toe te staan, want zo kan Waalhalla diverse activiteiten ontplooiën die in het verlengde liggen van de skatefunctie en ten gunste komen van de exploitatie. Dit betekent wel dat Waalhalla een reguliere Drank- en Horecaverunning nodig heeft en de hele locatie als inrichting in de zin van de Drank- en Horecawet moeten worden vergund. Zo voorkomen we dat we voor evenementen telkens

ontheffingen moeten afgeven i.v.m. bijvoorbeeld tappunten die worden ingericht – wat ook in strijd zou zijn met artikel 35 Drank- en Horecawet.

In het kader van de Drank- en Horecawet gelden ook inrichtingseisen. De kosten hiervoor komen voor rekening van Waalhalla.

BTW

Wanneer het gebouw CP Kelco wordt gekocht, moet fiscaal worden opgelet. De huidige kostenraming betreft veelal achterstallig onderhoud en kan daarom zonder fiscaal risico m.b.t. btw herrekening in de toekomst worden uitgevoerd. Er is een eventueel risico van zo'n € 150.000. Wanneer na 7 jaar wordt gestopt met exploiteren kan dit betekenen dat ca. € 45.000 aan de fiscus moet worden terugbetaald. De kans hierop is klein aangezien het grotendeels achterstallig onderhoud betreft.

Overzichten

1. Overzicht huurprijs, energiekosten, jaarrekening, begroting

	Betaalde	Jaarrekening		Betaalde	
	huurprijs (ex energie)	Kosten	Baten	energiekosten	Bezoekers aantallen
2008	0	0	0	0	0
2009	31200	109000	109000	4800	11100
2010	31200	184000	184000	4800	20800
2011	23400	246000	246000	4800	31200
2012	15600	316000	316000	4800	31600
2013	15600	346000	346000	4800	34700
2014	15600	421000	421000	4800	37800
2015				7200	

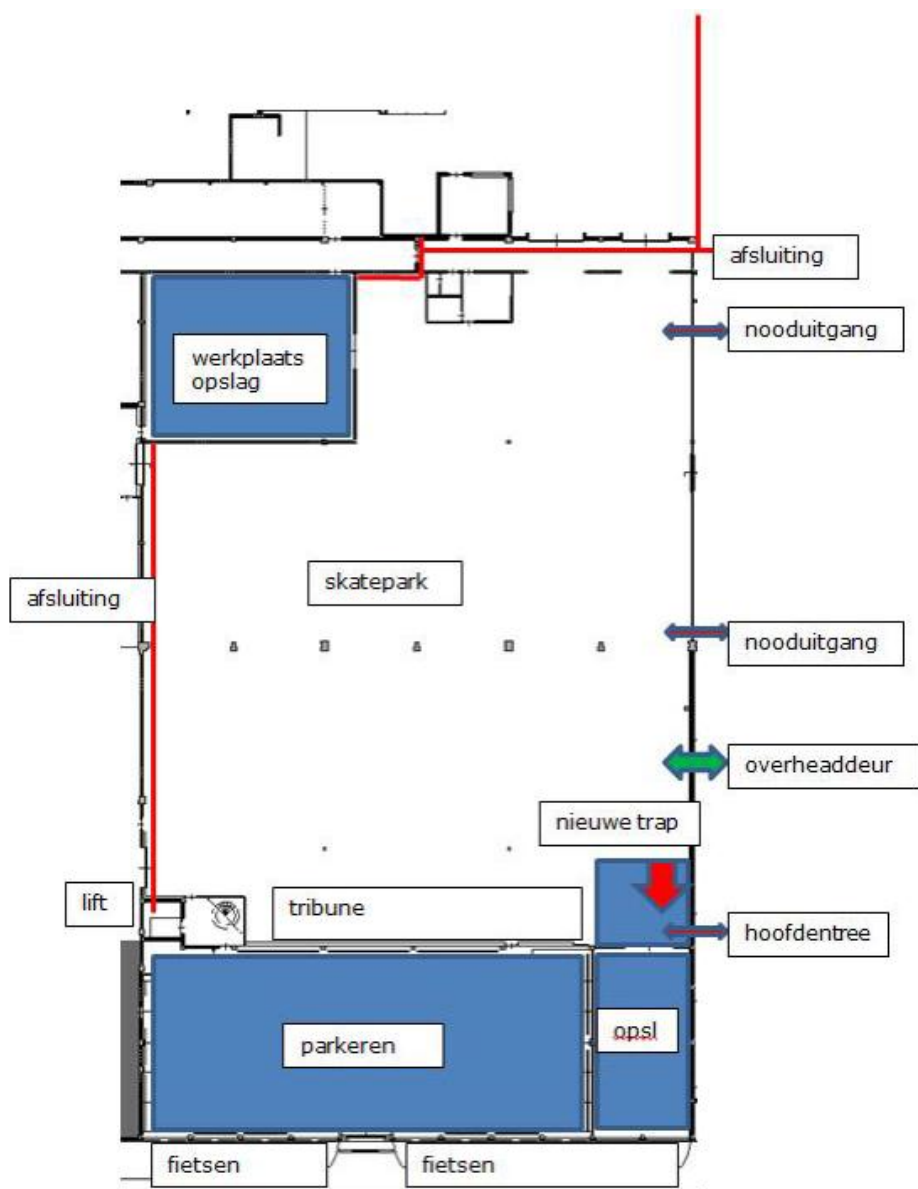
Year	Costs (€)
2008	0
2009	109,000
2010	184,000
2011	246,000
2012	316,000
2013	346,000
2014	421,000
2015	421,000

Tabel: begroting Waalhalla

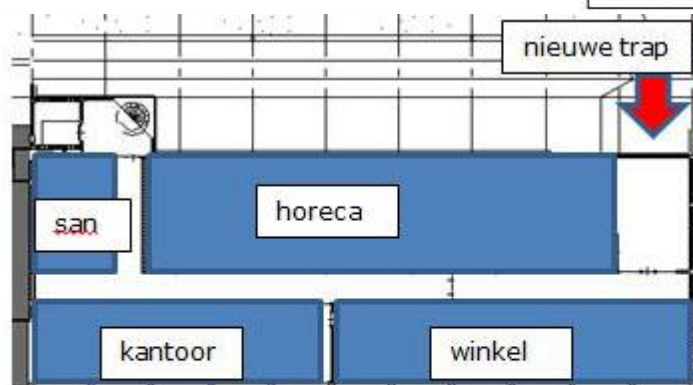
	2014	CP Kelco	financieel
Inkomsten (netto)			Verschil
Entree skatehal	€ 42.000	€ 42.400	€ 400
Evenementen	€ 75.000	€ 210.000	€ 135.000
Horeca events en skatehal	€ 220.000	€ 380.000	€ 160.000
Winkel	€ 40.000	€ 42.400	€ 2.400
Activiteiten	€ 28.000	€ 70.032	€ 42.032
Sponsoring	€ 16.000	€ 25.000	€ 9.000
	421.000	€ 769.832	€ 348.832
Uitgaven (netto)	2014	CP Kelco	
Huisvestingskosten (excl huur)	€ 21.000	€ 23.800	€ 2.800
Huur	€ 20.000	€ 153.000	
Loonkosten	€ 130.000	€ 185.278	€ 55.278
Administratie	€ 5.000		
Verzekering	€ 9.000	€ 18.000	€ 9.000
Inkopen Horeca	€ 120.000	€ 126.000	€ 6.000
Inkopen winkel	€ 24.000	€ 21.200	€ -2.800
Evenementen	€ 82.000	€ 159.500	€ 77.500
Benodigdheden activiteiten	€ 10.000		
Onderhoud park en kantoor		€ 13.850	€ 13.850
Omzetbelasting		€ 72.000	€ 72.000
Post onvoorzien 10%		€ 77.263	€ 77.263
	€ 421.000	€ 849.891	€ 428.891
Saldo :	€	-80.059	
exclusief post onvoorzien :	€	-2.796	

2. Ruimtetablel

ruimte	m2
entree	50
kantine	150
skateshop	max. 200
skate indoorpark	2.000
toiletten voor bezoekers en personeel	25
kantoorplekken	max. 70
opslag	max. 300
douches en kleedruimten	max. 100



BEGANE GROND



VERDIEPING

QUICK-SCAN EXPLOITATIE

SKATECENTRUM WAALHALLA

Gemeente Nijmegen

T.a.v. de heer H. Boon van Ostade

Postbus 430

5900 AK in Venlo

077-7703311

www.steijnbers.nl

info@steijnbers.nl

KvK 57679363

BTW NL852687989B01

IBAN NL75INGB0000861291

CONCEPT, 13 mei 2015

Refnr: RVE/STE093A



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
1 ACHTERGROND	3
1.1 GEMEENTE NIJMEGEN	3
1.2 STEIJNBERG	3
2 QUICK-SCAN	4
2.1 HUIDIGE SITUATIE	4
2.2 MOGELIJKE OPTIMALISATIES	6
2.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE	6



1 ACHTERGROND

1.1 GEMEENTE NIJMEGEN

Skatecentrum Waalhalla staat aan de vooravond van het betrekken van een nieuwe locatie. De huurperiode van de huidige locatie loopt af en er is een nieuwe locatie op het oog. Hiermee zijn aanzienlijke kosten gemoeid. Zowel als het gaat om initiële kosten (waaronder de verhuizings- en verbouwkosten) alsmede de toekomstige exploitatiekosten (waaronder een fikse toename van de huursom). Vanuit die optiek heeft Gemeente Nijmegen opdracht gegeven voor een quick-scan.

De opdrachtstelling voor de quick-scan luidt als volgt:

- Bekijk en analyseer de huidige situatie van het Skatecentrum vanuit zowel een financieel als organisatorisch perspectief;
- Geef aan waar eventuele toekomstige (on)mogelijkheden liggen om de exploitatie verder te verbeteren;
- Geef een oordeel over de financiële haalbaarheid indien Skatecentrum Waalhalla de nieuwe locatie betreft.

1.2 STEIJNBERS

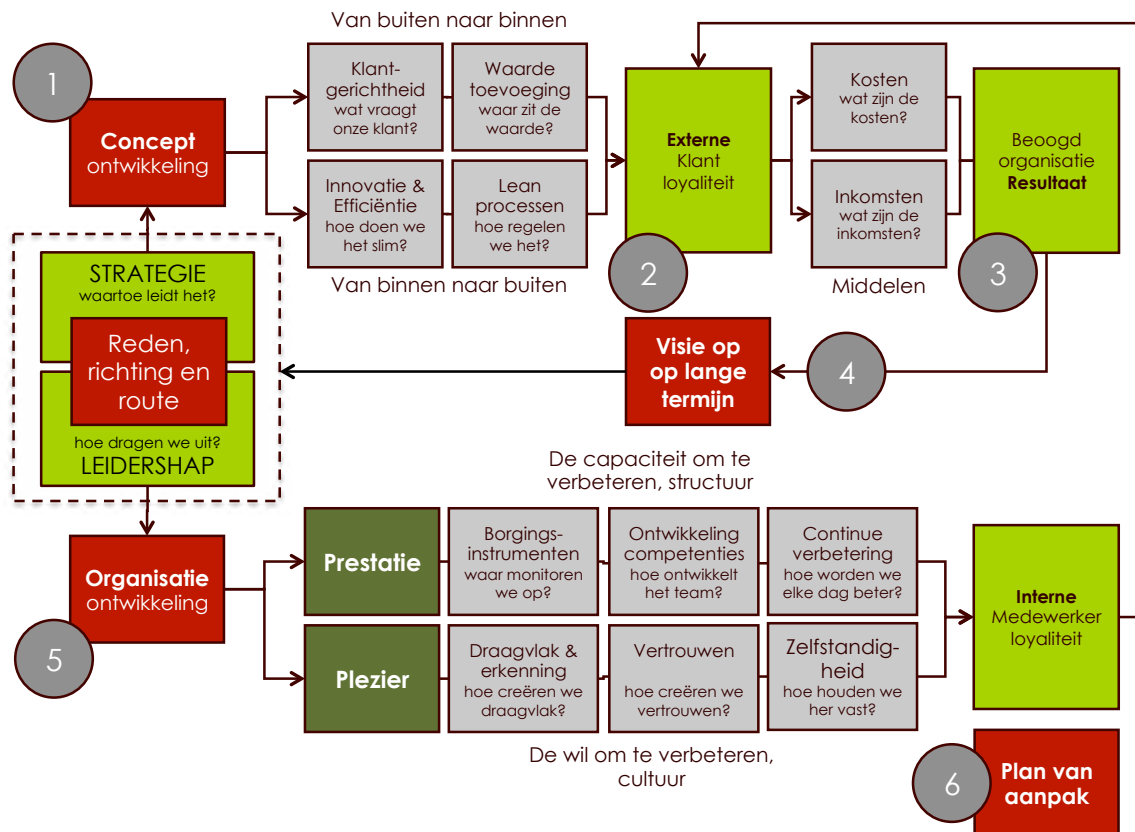
STEIJNBERS gedijt als geen ander in de horeca en recreatie. Dat is waar onze roots liggen en waar wij ervaring hebben opgedaan. Wij zijn op ons best binnen gastvrije organisaties voor en met mensen. Daarbij onderstrepen we het belang van de 'service profit chain': tevreden medewerkers leiden tot tevreden gasten en uiteindelijk tot een goed resultaat. Vanuit die basis en in combinatie met de gedachten achter 'high performance organizations', werkt STEIJNBERS aan organisatieontwikkeling.

Een toekomstgerichte visie vanuit leiderschap en een heldere strategie rond gastvrijheid vormen het fundament voor onze trajecten. We werken samen het plan uit met de thema's: reden, richting, route en gewenst, blijvend resultaat. Daarbij geloven wij in een gezonde balans tussen mens- en resultaatgericht handelen, ofwel organisatie- en conceptkracht. We kiezen niet voor de makkelijkste weg, maar voor de weg die leidt tot een bijdrage aan groei en ontwikkeling van sectoren, regio's en organisaties.

Organisaties waar teamleden van Steijnbers eerder actief waren zijn CenterParcs, Albron, Optisport, Ballorig, Bilderberg Hotels, NH Hoteles, Flash Casino's, Efteling, Keukenhof, Dierenpark Emmen, Koninklijk Horeca Nederland, Bedrijfschap Horeca & Catering, Recron en diverse horecabedrijven die vallen onder de noemer MKB. De rode draad in deze referenties is 'het werken voor en met organisaties en ondernemers in de gastvrijheidssector en meer in het specifiek: horeca, leisure en toerisme.

2 QUICK-SCAN

STEIJNBERS volgt onderstaand routeschema voor uitvoering van haar scans. De nadruk heeft in het geval van Skatecentrum Waalhalla met name gelegen op stap 3. Daarbij is gebruik gemaakt van de winst- en verliesrekening over 2014 opgesteld door BGH Accountants & Adviseurs B.V., de specificaties aangeleverd door Waalhalla (waaronder de specificaties van de grootboekrekeningen en detailinformatie omtrent evenementen) en de ervaringen uit de locatiebezoeken.



2.1 HUIDIGE SITUATIE

Tijdens de locatiebezoeken is onder andere gesproken met de bestuursvoorzitter en beide directieleden. Onmiskenbaar hebben de betrokkenen een passie voor de skatesport waaronder het inline skaten, skateboarden, stuntsteppen, BMX-en en de gehele bijbehorende subcultuur. Men is zeer gemotiveerd Waalhalla verder uit te bouwen door de nieuwe locatie te betrekken. Er zijn volop ideeën en voornemens hiervan een succes te maken. Jaar na jaar wint men aan kennis en ervaring om het centrum exploitabel te houden.

De populariteit van deze sporten wordt steeds groter. Dit zien we terug in het feit dat er de laatste tijd steeds meer skateparken worden geopend. Het imago verandert hierdoor. Vandaag de dag hebben deze sporten een groot fundament en zijn ze wereldwijde sporten die tot de verbeelding van velen spreken en velen aanhangers hebben. Een en ander is ook terug te zien in de gestage groei van Skatecentrum Waalhalla. De van markt dagrecreatie, sportcentra en publieksevenementen groeit gemiddeld met circa 2% op jaarbasis, terwijl Waalhalla de afgelopen jaren 9-10% groeide.



Onderstaande opsomming geeft een kort en bondig beeld van de huidige situatie in kengetallen (gedeeltelijk bij benadering):

- In 2014 hebben 37.800 gasten Waalhalla bezocht;
- Waarvan circa 39% reguliere bezoekers, 50% evenementbezoekers en 11% diversen;
- Er zijn 25 grote evenementen georganiseerd, waarvan circa 16 evenementen uitverkocht;
- Van de totale horeca-omzet is €175.000 evenementen (muntinnames) en €20.000 skatehal¹;
- Dat geeft een gemiddelde besteding van €9,21 tijdens evenementen en €1,36 in de skatehal;
- Er is een substantiële groei in het aantal 'bijzondere' activiteiten (bv 290 kinderfeesten in 2014);
- Er zijn 5 vaste medewerkers en circa 110 vrijwilligers.

Een quick-scan van de huidige exploitatie geeft onderstaand beeld.

Omzet	Bedrag
Horeca skatehal & evenementen	€ 194.616
Shop	€ 58.841
Entree regulier	€ 60.531
Entree & bijdragen evenementen	€ 82.948
Workshops	€ 28.355
Overigen	€ 26.395
	€ 451.686

Kosten	Bedrag	%	Grondslag	Benchmark	Vershil
Inkoopkosten totaal	€ 135.617	30%	van de omzet	nvt	nvt
<i>Inkoopkosten horeca</i>	€ 92.828	48%	<i>van de horeca omzet</i>	21%	27%
<i>Inkoopkosten overigen</i>	€ 42.789	17%	<i>van de overige omzet</i>	nvt	nvt
Personeelskosten	€ 141.637	31%	van de omzet	23%	8%
Personeelskosten derden *1	€ 27.737	6%	van de omzet	6%	0%
Huisvestingskosten, excl. huur	€ 19.629	4%	van de omzet	8%	-3%
Huur gebouw	€ 18.300	4%	van de omzet	13%	-9%
Kosten machines/inventaris *2	€ 27.043	6%	van de omzet	8%	-2%
Verkoopkosten	€ 28.857	6%	van de omzet	7%	-1%
Algemene kosten *3	€ 44.874	10%	van de omzet	11%	-1%
Rente/financieringskosten	€ 3.062	1%	van de omzet	1%	0%
	€ 446.757				

*1: beveiliging + overigen

*2: afschrijving of huur (vanwege het tijdelijke karakter van de exploitatie zijn er lage afschrijvingen en hoge huursommen)

*3: algemene kosten + vervoersmiddelen + kantoorkosten + overige kosten (excl. beveiliging)

Opvallend zijn de grijs gearceerde cellen. De inkoopkosten horeca bedragen aanzienlijk meer dan gebruikelijk in de markt. Dat kan verklaard worden door lage verkoopprijzen, verspilling en gratis gebruik door vrijwilligers. De personeelskosten exclusief de derden (waaronder de beveiligingskosten) zijn eveneens aanzienlijk. De exploitatie van Waalhalla is gewoonweg arbeidsintensief. Bovendien wordt op jaarbasis nog ca. €43.000 aan vrijwilligersvergoedingen uitgekeerd. De huur van de gebouwen is beduidend lager vanwege bijdragen c.q. huurverlaging vanuit de Gemeente Nijmegen.

¹ Ten aanzien van de exacte verdeling loopt momenteel nog een onderzoek door het accountantskantoor.



2.2 MOGELIJKE OPTIMALISATIES

Onderstaand zijn de drie voornaamste optimalisaties verwoord. Vanzelfsprekend hoort daar aanvullend overleg en een integraal plan van aanpak bij. Omwille van de doorlooptijd is daar in deze fase nog niet voor gekozen. Voor de nabije toekomst is dat wel aanbevelenswaardig.

Zowel omzet- als kostentechnisch zijn er nog volop verbeteringen mogelijk. Uit de gestage groei blijkt dat Waalhalla prima in staat is jaar na jaar meer bezoekers aan te trekken. De bestedingen blijven echter achter. Als voorbeeld: de gemiddelde besteding tijdens een discotheekbezoek is €15,- en bij een ijssalon €3,-. Ofschoon de verkoopprijzen 'vriendelijk' zijn wordt daarmee niet het verschil verklaard. De huidige top 4 producten zijn: cola, tosti, bier en koffie. Een doordachte assortimentssamenstelling, het aanbieden van maaltijden & spijzen en de opzet van promoties en combi-deals maken het verschil.

Om de inkoopkosten te drukken zijn er al verschillende activiteiten ontplooid. Waaronder het terugbrengen van de verspillingen. Wellicht dat het volledige effect van deze acties nog niet zichtbaar is in de cijfers van 2014. Meer actie is echter geboden. De huidige administratie geeft onvoldoende detailinformatie over de exacte mate van verspilling en eigen gebruik door medewerkers en vrijwilligers. Door de verdere groei van de horeca-activiteiten neemt het risico toe, en daarmee ook het belang om administratief zaken aan te scherpen en tegelijkertijd de beginselen van menu-engineering in te voeren.

De personeelskosten zijn betrekkelijk hoog. Daarbij dient wel aangetekend te worden dat er nog een aanzienlijk bedrag aan vrijwilligersvergoedingen wordt verstrekt. Het gegeven dat Waalhalla 110 vrijwilligers aan zich heeft verbonden is enerzijds een pluspunt, anderzijds vraagt het ook om meer dan gemiddelde afstemming, administratie, planning, e.d. De afgelopen jaren zijn al slagen gemaakt ten aanzien van de interne organisatie. Dit dient doorgetrokken te worden naar een professioneel vrijwilligersbeleid. Waarbij ook zaken komen kijken als zakelijkheid, productiviteit en efficiency.

2.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Voor de forecast van de toekomstige situatie is gebruik gemaakt van de jaarcijfers over 2014. Hiermee rekening houdend met de plannen die het team van Waalhalla heeft ontwikkeld en de mogelijke optimalisaties zoals hiervoor beschreven. Het boekjaar 2013 is buiten beschouwing gelaten. Ofschoon deze cijfers bekend zijn, zijn er verschillen in de toewijzing van kosten, onder andere te verklaren door een overstap naar een nieuw boekhoudsysteem vanaf het derde kwartaal. Vanzelfsprekend is die analyse wel mogelijk, echter gezien de beperkte doorlooptijd van de scan zijn deze cijfers weggelaten.

Per omzet- en kostenpost is aangegeven op basis waarvan STEIJNBERS haar inschatting heeft gemaakt. Schattingen zijn daarbij gemaakt op basis van ervaring in concept- en organisatieontwikkeling in de horeca en leisuremarkt. Bedragen zijn afgerond ten gunste van Waalhalla. Een organisatorische groei van tussen de 50 en 60% wordt over het algemeen niet in één jaar tijd georganiseerd, gerealiseerd en ook nog eens geborgd. Daar zijn meerdere jaren voor nodig. Hiermee is geen rekening gehouden. Net als er geen rekening is gehouden met een mogelijke tussenfase, overgangsfase, e.d.



Omzet & opbrengsten	2014	CP Kelco	Toelichting
Entree skatehal	€ 60.531	€ 67.000	Jaarlijkse groei van 10%
Evenementen	€ 82.948	€ 137.000	Naar 30 grote en 50 kleine evenementen * extra
Horeca grote events	€ 174.616	€ 218.000	Van 24 naar 30 grote evenementen
Horeca kleine events	nvt	€ 76.000	Naar 50 kleine evenement *
Horeca skatehal	€ 20.000	€ 40.000	Uitbereiding horecaconcept, professionalisering
Winkel	€ 58.841	€ 65.000	Beperkte uitstalling en geen webshop, prognose +10%
Activiteiten	€ 28.355	€ 57.000	Verdubbeling van workshops, kinderfeestjes, lessen +100%
Sponsoring	€ 17.884	€ 25.000	Sponsoring vanuit leveranciers, e.d.
Diversen (verschillen, e.d.)	€ 8.511	€ -	Nvt
	€ 451.686	€ 685.000	* Voor een klein evenement is 20% van een groot evenement begroot

Kosten	2014	CP Kelco	Toelichting
Inkopen horeca	€ 92.457	€ 126.000	30% Van de toekomstige horecaomzet
Inkopen overigen	€ 43.159	€ 47.000	50% Van de toekomstige winkelomzet en €15.000 overigen
Personeelskosten	€ 141.637	€ 185.000	Uitbreiding activiteiten en team, opgave Waalhalla
Personeelskosten derden	€ 27.737	€ 34.000	Toename extra inhuur (o.a. beveiliging) +25%
Huisvestingskosten (excl huur)	€ 19.629	€ 29.000	Toename energie en schoonmaakkosten +50%
Huur	€ 18.300	€ 133.000	Opgave Gemeente Nijmegen
Kosten machines/inventaris	€ 27.043	€ 30.000	Van huur naar afschrijving over 7 jaar, lichte toename
Verkoopkosten	€ 28.857	€ 36.000	Stijging kosten extra promotie (o.a. evenementen) +25%
Algemene kosten	€ 44.874	€ 59.000	Stijging van posten als accountantskosten, verzekering, e.d.
Rente/financieringskosten	€ 3.062	€ 4.000	Nvt
Post onvoorzien 10%		€ 77.935	Nvt
	€ 446.757	€ 760.935	

2.4 HAALBAARHEID

Op basis van bovenstaand financieel overzicht is het betrekken van de voormalige CP Kelco locatie door Skatecentrum Waalhalla niet haalbaar. Zoals reeds verwoord is de groei van de organisatie niet van dag op dag te realiseren en al zeker niet voor de toekomst te borgen. Daarvoor is een groeiscenario nodig waarin ruimte (tijd en financiën) wordt gecreëerd voor ontwikkeling en optimalisatie.

Een belangrijk deel van de kosten zal evenredig met de omzet mee kunnen groeien. Echter, dat geldt niet voor de grootste vaste kostenpost: de huursom. De huursom kan zelfs nog verder toenemen naar €153.000,- per jaar indien Waalhalla niet zelf de verhuiskosten van ongeveer €115.000,- kan bekostigen. In dat geval neemt vanzelfsprekend het te verwachte tekort op jaarbasis ook toe.

De verschillende documenten die de afgelopen maanden in het kader van een mogelijk nieuwe locatie zijn opgesteld, corresponderen op onderdelen niet met de winst en verliesrekening van 2014. Bepaalde gegevens zijn door de tijd achterhaald. Vanzelfsprekend kan op regelniveau nog detaillering plaatsvinden na intensievere gesprekken en nader onderzoek. Aan de gemeente hiertoe te besluiten.

Op regelniveau bevinden zich volop uitdagingen. Zo zou de totale horecaomzet van €194.000,- naar €334.000,- stijgen. En dat in een periode waarin de totale organisatie met 50-60% groeit. Uit ervaring met het coachen van horecaorganisaties en –ondernemers, adviseert STEIJNBERS structurele, externe bedrijfscoaching die op basis van geboekte successen stap-voor-stap kan worden afgebouwd.



Stichting Skateboarding Nijmegen
Waalbandijk 22
6541 AJ Nijmegen
Tel. 024-7504307
www.waalhalla-centrum.nl
info@waalhalla-centrum.nl

Aan:
College van de Gemeente Nijmegen, aan alle betrokkenen.
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Nijmegen, 14 Mei 2014

Betreft: *Toelichting op Quick-Scan door Steijnbers Organisatie Ontwikkelaars.*
(De versie in ons bezit betreft op het moment van schrijven “CONCEPT 13 mei 2015”)

Beste leden van het College, aan alle betrokkenen,

Gisteren hebben wij het concept van de Quick-Scan van de plannen van de gemeente en Waalhalla omtrent de verhuizing van Waalhalla naar de CP Kelco kunnen inzien. In deze brief proberen wij kort het stuk van onze kant toe te lichten.

Echter, voordat wij ingaan op het stuk, geven we graag een korte schets van de huidige context: nadat wij op 9 April van de het projectteam van de gemeente de mogelijkheid hebben gekregen de plannen schriftelijk toe te lichten (in een brief waarvan wij aannemen dat deze in uw bezit is¹) is er in korte tijd veel veranderd: Wij hebben jammer genoeg niet de kans gekregen om zelf de verbouwingskosten van de CP Kelco in te kunnen schatten, we hebben 25 april te horen gekregen dat (tegen eerdere mondelinge toezeggingen in) we geen uitstel krijgen om enkele maanden langer op onze huidige locatie te kunnen blijven, en we hebben gisteren vernomen dat de gemeente voornemens is ons 153.000^E huur per jaar te vragen voor de CP Kelco. Een bedrag dat voor ons volledig uit de lucht komt vallen. Doordat we niet langer mogen blijven op de huidige locatie staan we nu met onze rug tegen de muur en is de tijdsdruk hoog. Zowel de quick-scan als deze reactie zijn dan ook in zeer korte tijd tot stand gekomen.

¹ Mocht dit niet het geval zijn neemt u dan aub contact met ons op: wij sturen u het schrijven dan direct door.

De *quick-scan*, uitgevoerd door de Roel Venninckx van Steijnbers organisatie ontwikkelaars in opdracht van de Heer H. Boon van Ostade, is in een aantal dagen tot stand gekomen op basis van een bezoek aan Waalhalla, een uitgebreid gesprek met het bestuur en de directie, en een inzage in onze financiële stukken. Echter, ondanks de tijdsdruk, vinden wij dat er een zeer gedegen rapport is afgeleverd, waarin de huidige situatie van Waalhalla goed in kaart wordt gebracht. Wij lezen dat Waalhalla ieder jaar aan ervaring en kennis wint om de groeiende populariteit van de skate, en action-sports te faciliteren. Wij lezen een gemotiveerde organisatie te zijn die in 6 jaar gegroeid is van niks, naar een plek in Nijmegen waar meer dan 37.000 bezoekers op jaarbasis komen, 5 vaste medewerkers in dienst zijn, en meer dan 100 vrijwilligers een divers activiteiten aanbod realiseren. Tevens zien we dat Waalhalla, terwijl de markt met 2% groeide, een groei van bijna 10% op jaarbasis heeft gerealiseerd: wij zijn er trots op dit fantastische resultaat te zien en vinden het erg prettig dat dit door een externe expert wordt onderstreept. Waalhalla is een hardwerkende, gemotiveerde organisatie die diensten biedt die onmisbaar zijn voor de stad.

Wij zijn ook erg blij met de aanbevelingen om de bedrijfsvoering verder te verbeteren. Wij zijn ons bewust van de genoemde punten, en deze verbeterlagen verantwoordten ten dele onze toekomstige groei in de CP-Kelco. De *quick-scan* laat duidelijk zien dat de ruimte voor groei die wij in onze eigen stukken aan hebben gedragen ook door de expert onderstreept wordt.

De enige (schijnbare) negatieve conclusie in het rapport is dat wij een huur van 133.000^E (of zelfs 153.000^E) niet kunnen opbrengen. Echter, ook hier zijn wij het volledig mee eens. Wij hebben in alle eerdere gesprekken met de het projectteam van de gemeente aangegeven een huur op te kunnen brengen van ongeveer 60.000^E op jaarbasis. U kunt zelf zien in de projecties van de heer Venninckx dat de expert deze projecties ondersteund. Sterker nog, het beeld wat de expert schets is iets positiever dan ons eigen beeld: wanneer de post onvoorzien lager uit zou vallen dan 10%, dan zouden wij wellicht in staat zijn zelfs meer huur op te brengen dan wij zelf geprojecteerd hadden.

Dat een huur van 133.000^E te veel is, dat hadden wij zelf, ook zonder expert, prima kunnen aangeven. Tijdens het gesprek met de heer Venninckx van Steijnbers op 30 april gaf hij aan niet te weten welke huurprijs de gemeente voornemens was te vragen. Wij werden middels de (concept) *quick-scan* voor het eerst met dit bedrag geconfronteerd. Dit bedrag komt neer op een huurprijs van ongeveer 40m²: dit is een huurprijs die in de vrije markt aan de hoge kant is voor een industrie /kantoorpand dat in goede staat verkeerd; iets wat over de CP Kelco op dit moment moeilijk beweerd kan worden. De huur van 133.000^E (of zelfs 153.000^E) is gewoonweg onrealistisch en wij hebben ondanks verwoede pogingen geen inzicht in de totstandkoming hiervan.

Door de keuze van 133.000^E als referentie wordt onterecht een beeld geschetst dat Waalhalla niet de financiële middelen heeft om van de CP Kelco een succes te maken. Ik heb van de heer Venninckx begrepen dat hem expliciet door zijn opdrachtgever, de gemeente, is verzocht dit als referentie op te nemen (zoals ook vermeld in het rapport zelf). Echter, het rapport laat juist zien dat wij een zeer redelijke m² prijs kunnen opbrengen: wij zijn volgens de expert in staat ongeveer 16^E per m² te bieden, een prijs die overeenkomt met prijzen (zover wij daar

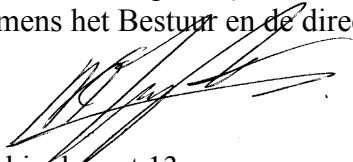
inzicht in hebben kunnen krijgen) betaald wordt door ondernemers in bijvoorbeeld het Honigcomplex.

Samenvattend geeft het rapport, ondanks de tijdsdruk, in onze ogen een goed beeld van onze professionele en snel groeiende organisatie. Daarnaast onderstreept het rapport onze groeipotentie en waarde voor de stad. Echter, door als referentie huur, in opdracht van de gemeente, een prijs te kiezen die absurd kan worden genoemd wordt er door “gegoochel” met cijfers een onterecht negatief beeld geschetst. Ik hoop van harte dat u hierdoorheen kijkt.

Met vriendelijke groet,

Dr. Maurits Kaptein (voorzitter)

Namens het Bestuur en de directie van Stichting Skateboarding Nijmegen



Archipelstraat 13
6524LK Nijmegen

m.: maurits@mauritskaptein.com / m.kaptein@donders.ru.nl

t.: 0621262211