

Ontwikkelplan
SSP-Evenementenhal



nieuw toeristisch recreatief en economisch perspectief

Versie 26 april 2011

Samenvatting

Op basis van de herziene woonvisie wordt afgezien van de geplande woningbouw op de locatie van de SSP-hal (incl. Badkuipengieterij en Koepeloven). Dit betekent dat de SSP-hal een andere functie krijgt, waarbij gedacht wordt aan een evenementenhal. De mogelijkheden hiertoe worden verkend.

Uit onderzoek en een benchmark is gebleken dat de SSP-hal het meest geschikt is voor een beurs-, congres- en evenementenhal. De gemeente Oude IJsselstreek heeft daarbij de volgende uitgangspunten gesteld:

- De gemeente wil geen (financieel) risico lopen
- De gemeente wil slechts beperkt investeren in de hal
- De gemeente wil kunnen sturen op de invulling van de SSP-hal

Op basis van genoemde uitgangspunten is de gemeente Oude IJsselstreek voornemens de SSP-hal te verhuren ten behoeve van beurzen, congressen en evenementen. De gemeente staat daarbij een groeimodel voor om niet ineens enorme investeringen te moeten doen en daarbij (financieel) risico te lopen met aanzienlijke kapitaallasten, maar om met minimale investeringen in basisvoorzieningen de evenementenhal in experimentele vorm te ontwikkelen en in gebruik te geven.

Op basis van opstellingsplannen wordt een 'menukaart' ontwikkeld waaruit organisaties kunnen kiezen bij de inrichting van de hal voor het betreffende evenement. Daarnaast stelt de gemeente randvoorwaarden voor het gebruik van de hal als het gaat om soorten evenementen, geluidsproductie en omgevingsaspecten van de evenementen, beurzen en congressen.

Om dat mogelijk te maken moeten:

- ruimtelijke ordeningsprocedures doorlopen worden
- vergunningen worden afgegeven
- basisvoorzieningen in de hal worden aangebracht
- basisvoorzieningen in de openbare ruimte worden gerealiseerd
- huurders, investeerders en gebruikers worden ingelicht

Het investeringsniveau van het groeimodel beperkt zich in eerste instantie tot de aankoop van de hal alsmede enkele basisvoorzieningen om de veiligheid van bezoekers te garanderen. De jaarlijkse kapitaalslasten van deze investeringen worden gedekt als minimaal 18 dagen per jaar de hal verhuurd wordt.

Doel is het batig saldo van de exploitatie te herinvesteren in de hal, waarbij telkens afgewogen wordt welke aanvullende investeringen verantwoord zijn. Op deze wijze kan de hal zich ontwikkelen tot een volledig geoutilleerde en op marktbehoefte afgestemde evenementenhal. Tijdens dit groeimodel heeft de gemeente de eerste drie tot vijf jaar de regie over de ontwikkeling van de evenementenhal. De gemeente kan op deze wijze regie voeren over de synergie van functies en activiteiten, zowel commercieel, cultureel maatschappelijk als toeristisch recreatief.

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	1
Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Verkennend marktonderzoek.....	4
Benchmark	4
Organisatie	5
Conclusie MPC.....	5
Verkennend exploitatieonderzoek	6
Koop SSP-hal, Badkuipengieterij en Koepeloven.....	6
Opstalexplotatie bij groeimodel.....	6
Plan van aanpak Evenementenhal	7
Groeimodel	7
Opstellingsplannen	7
Basisinvesteringen.....	8
Conclusies en aanbevelingen.....	10

Inleiding

Sinds 1999 wordt gewerkt aan het plan voor herontwikkeling van het gebied en herbestemming van de aanwezige monumenten op het voormalig DRU-terrein. In 2005 heeft dit geleid tot een koopovereenkomst tussen gemeente Oude IJsselstreek, BOEi, Klaassen Vastgoedontwikkeling en de Rijksdienst voor Monumentenzorg. Hierin is onder andere afgesproken dat BOEi, na overdracht in eigendom, het totale industriële erfgoed met uitzondering van het Beltmancomplex, zal herontwikkelen, herbestemmen en exploiteren.

Anno 2010 ziet de context er anders uit dan in 2005 was voorzien. Er is sprake van een economische recessie met voor DRU Industriepark grote consequenties. Het belangrijkste element is dat de woningbouwplannen voor het gebied moeten worden herzien. De visie hiervoor is neergelegd in de door de raad op 17 maart 2011 vastgestelde Gebiedsvisie DRU Industriepark I en II.

Voor de SSP-hal, de Badkuipengieterij en de Koepeloven leidt dit tot een functieverandering van de gebouwen. De woonfunctie, gecombineerd met parkeren, komt daarmee te vervallen. Voor de SSP-hal wordt gedacht aan een evenementenhal. Deze functieverandering moet leiden tot een versterkend effect van het Cultuurcluster en biedt verdere mogelijkheden voor het toeristisch recreatieve functie van het omliggende gebied. Om de regie van daarvan en de juiste synergie te kunnen realiseren heeft het college van de gemeente Oude IJsselstreek besloten de gebouwen (en aanvullend het Loonbureau, de Afbramerij en het Portiersgebouw) van BOEi aan te kopen.

Dit document beschrijft de mogelijkheden die de SSP-hal (incl. Badkuipengieterij en de Koepeloven) biedt als beurs-, congres- en evenementenhal. Daartoe is een verkennend marktonderzoek verricht door MPC, is een verkennend exploitatieonderzoek verricht naar de financiële haalbaarheid van de evenementenhal en zijn investeringslasten in beeld gebracht. Tot slot is plan van aanpak opgesteld om de evenementenhal als zodanig in gebruik te nemen. In de volgende hoofdstukken wordt ingegaan op de resultaten van die verkenningen.

Verkendend marktonderzoek

Benchmark

MPC bv heeft onderzoek gedaan naar de invulling van de businesscase voor de SSP-hal. Daarvoor is een benchmark gedaan naar evenementenhallen in Nederland. Uit het onderzoek is gebleken dat de meest voor de hand liggende invulling van de SSP-hal met naar inschatting het grootste rendement is de invulling beurs-, congres en evenementenhal. Doordat de SSP-hal een grote open ruimte is kan het op veel verschillende manieren worden ingericht. Dit is een groot pluspunt voor het gebruik van de hal als beurs-, congres- of evenementenhal.

De SWOT-analyse uit het onderzoek van MPC levert de volgende matrix op.

Sterke Punten <ul style="list-style-type: none">• Door de open multifunctionele invulling is bijna alles mogelijk in deze ruime en hoge hal.• De inrichting en geschiedenis van deze hal is uniek in de beurswereld en daarmee aantrekkelijk	Zwakke Punten <ul style="list-style-type: none">• In de SSPhal staan momenteel kolommen. Deze moeten weg voor een multifunctionele open structuur. Uitgezocht moet worden wat hierin de mogelijkheden en bijbehorende kosten zijn.
Kansen <ul style="list-style-type: none">• Door de ligging van Ulft is de hal een ideale binnenkomer voor Duitse fabrikanten die aan het overwegen zijn om ook de Nederlandse markt te betreden. Daarmee kan Ulft letterlijk en figuurlijk de entree van Nederland worden• Het nabij gelegen theater en de overige voorzieningen op het terrein bieden kansen voor eventueel aanvullende activiteiten behorende bij de beurzen en evenementen	Bedreigingen <ul style="list-style-type: none">• Om tot een goede en rendabele exploitatie te komen moet er een vrij zware organisatie opgezet worden voor het aantrekken en opbouwen van voldoende beurzen en activiteiten. Dit brengt risico's met zich mee.

Het benchmarkonderzoek is verricht in een straal van 50 km rondom Ulft. Daaruit blijkt dat er verschillende voorzieningen zijn die minimaal 2.500 bezoekers kunnen huisvesten. Er zijn er echter maar enkele die dat in één grote ruimte kunnen. De voorzieningen rondom Ulft qua bezoekers en inrichting zijn het meest te vergelijken met de SSP-hal zijn:

- De Rijnhal in Arnhem
- De Americahal in Apeldoorn
- De Creatieve Fabriek in Hengelo
- De Twentehallen in Enschede

De Creatieve Fabriek lijkt qua uitstraling nog wel het meest op de SSP-hal; deze is ook gesitueerd in een oude fabriekshal.

De programma's van de verschillende accommodaties uit het benchmarkonderzoek zijn divers qua inhoud en hoeveelheid. Opvallend is dat alle accommodaties één of meerdere activiteiten hebben die meerdere malen per jaar terugkomen. Deze evenementen zijn bepalend voor de vaste inkomsten van de accommodaties. Het

verdient de aanbeveling om ook voor het succes van de SSP-hal dergelijke vaste evenementen vast te leggen. Voor de SSP-hal is gesproken met verschillende betrokkenen en geïnteresseerden. Daarbij is een longlist opgenomen in het rapport van MPC aan welke evenementen gedacht wordt om als (meer)jaarlijks terugkomende activiteiten.

Organisatie

Ervan uitgaande dat de gemeente Oude IJsselstreek eigenaar wordt van de SSP-hal (incl. Badkuipengieterij en Koepeloven) heeft de gemeente een aantal wensen voor de exploitatie van de evenementenhal:

- De gemeente wil geen (financieel) risico lopen
- De gemeente wil slechts beperkt investeren in de hal
- De gemeente wil kunnen sturen op de invulling van de SSP-hal

Het rapport van MPC stelt op basis van deze wensen dat het voor de hand ligt dat een derde partij de exploitatie van de SSP-hal op zich neemt en daarin de volledige (financiële) verantwoordelijkheid krijgt, binnen de door de gemeente gestelde kaders. Gelet op de korte termijn van visiewijziging en voorliggend ontwikkelplan is er vooralsnog geen ondernemer/exploitant gevonden voor de SSP-hal.

Vooralsnog gaat de gemeente de eerste drie tot vijf jaar de hal daarom zelf verhuren aan geïnteresseerden en organisatoren van evenementen. Daarna, zoals MPC ook adviseert, is het doel dat de gemeente de hal verhuurt aan een BV of NV die als enig aandeelhouder aansprakelijk is voor het succes van de SSP-hal. De daadwerkelijke exploitatie van de evenementenhal wordt daarbij zeer waarschijnlijk door een derde organisatie (BV) uitgevoerd. De invloed van de gemeente beperkt zich dan door het stellen van inhoudelijke randvoorwaarden, waaraan de derde partij zich verbindt door het tekenen van het huurcontract.

Conclusie MPC

Volgend uit het benchmarkonderzoek in combinatie met de SSP-hal en haar perifere voorzieningen is de invulling van een beurs-, congres- en evenementenhal mogelijk. Wel zijn investeringen nodig aan de binnen- en buitenkant van het gebouw. Gezien de wensen van de gemeente verhuurt zij, nadat zij de SSP-hal wind- en waterdicht heeft gemaakt, de hal aan een investeerder die het gebouw van binnen inricht en voorziet in de exploitatie. Deze investeerder krijgt daarmee de keuze van inrichting binnen de door de gemeente gestelde kaders. De investeerder/exploitant betaalt daarvoor een kostendekkend tarief dat overeenkomt met de afschrijving van de investeringen die de gemeente moet doen aan het pand.

Op deze wijze ligt het risico bij de investeerder/exploitant en heeft de gemeente invloed op het soort activiteiten door de vooraf opgestelde inhoudelijke randvoorwaarden en verdient haar eigen investeringen binnen afzienbare tijd terug.

Verkennd exploitatieonderzoek

Koop SSP-hal, Badkuipengieterij en Koepeloven

BOEi is bereid de SSP-hal (inclusief Badkuipengieterij en Koepeloven), het Loonbureau en het Portiersgebouw na restauratie over te dragen aan de gemeente. De gemeente betaalt voor de SSP-hal een bedrag van € 360.000, zijnde de investeringen die BOEi heeft gedaan voor de restauratie van met name de Koepeloven. Daarnaast maakt BOEi gebruik van een gemeentelijke subsidie ter grootte van 2 x € 250.000 (waarvoor dekking is in de begroting 2010) om de SSP-hal (inclusief Badkuipengieterij en Koepeloven) wind- en waterdicht en geschikt gemaakt voor gebruik tijdens het VNG congres begin juni 2011.

Opstalexploitatie bij groeimodel

Voor de SSP-hal is een opstalexploitatiebegroting opgesteld. Daarin wordt uitgegaan van de aankoop van de SSP-hal (incl. Badkuipengieterij en Koepeloven) voor een bedrag van € 360.000. Vertaald in kapitaalslasten is dit € 25.000 per jaar. Om de hal geschikt te maken voor verhuur wordt voorzien in een aantal basisinvesteringen, zoals een toiletgroep, brandveiligheidsvoorzieningen zoals nooddeuren en de aanleg van water en elektra. Deze investeringen worden geschat op € 250.000. In totaal komt dat neer op een jaarlijkse exploitatielast van € 36.500.

Bij verhuur van de gehele SSP-hal van minimaal 18 dagen per jaar tegen €0,50/m² is deze exploitatie dekkend.

Plan van aanpak Evenementenhal

Groeimodel

De voorgestane ontwikkeling en exploitatie van de SSP-hal als beurs-, congres- en evenementenhal is op basis van het onderzoek van MPC haalbaar. Dat neemt niet weg dat er vooralsnog geen investeerder/exploitant is gevonden die bereid is de exploitatie van de hal op zich te nemen. Daarvoor is simpelweg te weinig tijd geweest tussen het onderzoek van MPC en voorliggend ontwikkelplan. Mede gelet op de eerder genoemde wensen van de gemeente ligt het niet voor de hand dat de gemeente enkele miljoenen investeert in de aanpassingen aan de SSP-hal. Daarom is ervoor gekozen een groeimodel te ontwikkelen dat voorziet in het experimenteel in gebruik geven van de SSP-hal voor evenementen, waarbij er enkel basisinvesteringen worden gedaan door de gemeente.

Om dat mogelijk te maken moeten:

- Ruimtelijke ordeningsprocedures doorlopen worden
- Vergunningen worden afgegeven
- Basisvoorzieningen in de hal worden aangebracht
- Basisvoorzieningen in de openbare ruimte worden gerealiseerd
- Huurders, investeerders en gebruikers worden ingelicht

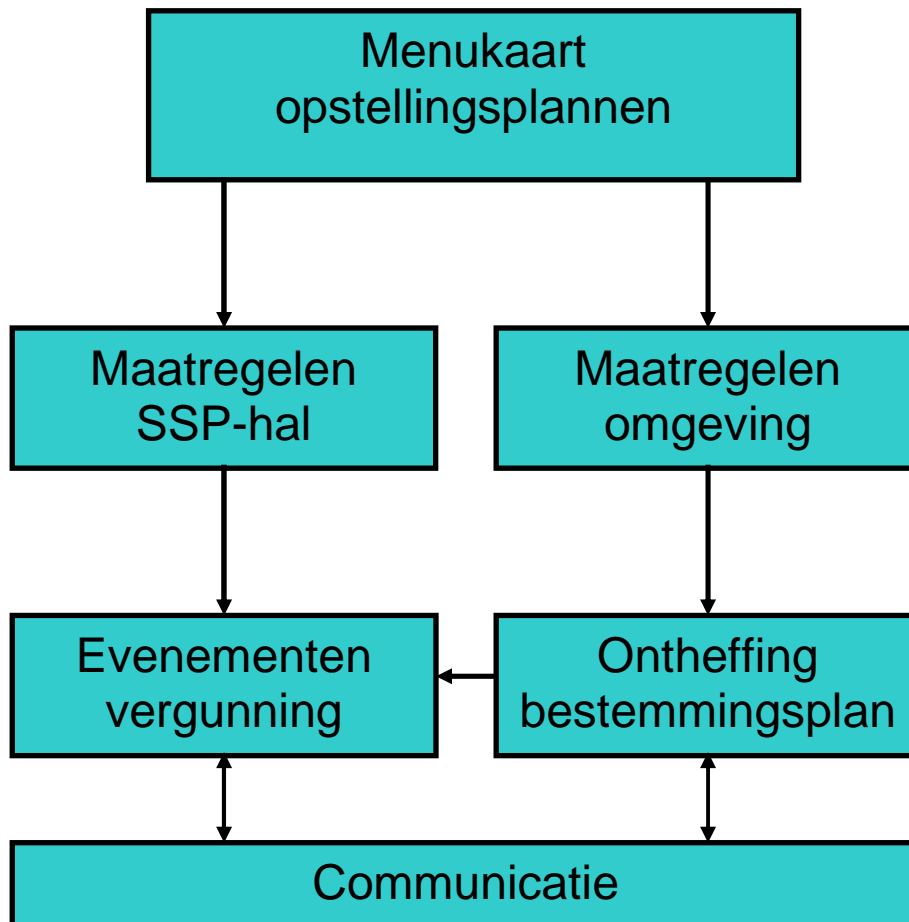
Uitgangspunt voor de evenementenhal is dat deze de komende jaren in 'experimentele vorm' wordt opgezet, mede omdat er momenteel geen ondernemer is die investeert in de hal en deze zou willen exploiteren. De gemeente Oude IJsselstreek zal daarom, na de SSP-hal volledig in eigendom te hebben verkregen, de hal gaan verhuren aan belangstellenden en vooralsnog beperkt investeren in de hal. Afhankelijk van het succes van de hal zal na verloop van tijd blijken of er ondernemers zijn die de hal willen exploiteren en de daarvoor benodigde investeringen doen.

Opstellingsplannen

Op basis van een aantal opstellingsplannen en een scope van evenementen kunnen de komende nader te bepalen jaren (met een maximum van 5 jaren) verschillende evenementen plaatsvinden, waarvoor een tijdelijke ontheffing van de bestemming wordt afgegeven en waarvoor een doorlopende evenementenvergunning wordt afgegeven door de gemeente.

Voorwaarde aan de verhuur van de hal is dat deze tegen marktconforme prijzen moet worden aangeboden en dat geïnteresseerden de hal zou moeten kunnen huren. Zou dat niet zo zijn is mogelijk sprake van staatssteun. Verhuur vindt dan uiteraard plaats tegen de door de gemeente op te stellen randvoorwaarden. Het risico van de exploitatie van de evenementen ligt dan bij de huurder/organisator van het evenement. Eventuele aanpassingen aan de gebouwen blijft voor rekening en risico van de gemeente. Zou dat doorgelegd worden aan derden is mogelijk sprake van aanbestedingswetgeving.

Om bekendheid te genereren bij zowel beursorganisaties, als potentiële investeerders en evenementenbureaus worden gerichte acties ingezet, waarbij advies wordt ingewonnen bij ervaringsdeskundigen op het gebied van het vermarkten en promoten van evenementenlocaties.



Basisinvesteringen

Basis voor de verdere planvorming voor de SSP-hal is het ontwerpen van zogenaamde opstellingsplannen. Deze opstellingsplannen vormen het kader voor de gebruiksmogelijkheden van de SSP-hal. De verschillende plannen worden opgenomen in een menukaart, waaruit de organisatoren en huurders van evenementen kunnen kiezen. De opstellingsplannen geven inzicht in de mogelijkheden die de SSP-hal te bieden heeft en is de basis voor verdere de planvoorbereidingen:

- Op basis van de opstellingsplannen kan worden bepaald welke basisinvesteringen nodig zijn voor de (brand)veiligheid en de gebruiksvoorwaarden van de hal.
- Op basis van de opstellingsplannen en de (brand)veiligheidsmaatregelen wordt de doorlopende evenementenvergunning afgegeven.
- Op basis van de opstellingsplannen wordt het maximaal aantal bezoekers vastgesteld en worden de maatregelen en investeringen in de openbare ruimte bepaald.

- Op basis van de opstellingsplannen en de inrichtingseisen aan de openbare ruimte kan een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan worden afgegeven van maximaal 5 jaar.

Op voorhand dienen zich een drietal investeringen aan die nodig zijn om de hal te kunnen verhuren aan grotere groepen mensen. In de eerste plaats dient de veiligheid van de bezoekers gegarandeerd te zijn. Daartoe worden brandveiligheidsmaatregelen getroffen zoals noodverlichting en nooddeuren. Daarnaast dient er elektriciteit, werkverlichting en water in de hal beschikbaar te zijn om de hal te kunnen verhuren en tot slot is een toiletgroep minimaal gewenst voor de hal als evenementenhal

Conclusies en aanbevelingen

Om te komen tot een volledig geoutilleerde evenementenhal moeten aanzienlijke investeringen worden gedaan. Op basis van het benchmarkonderzoek en de clustering van activiteiten op het voormalige DRU-terrein wordt ingeschat dat de exploitatie van een volledig geoutilleerde evenementenhal haalbaar is. De gemeente heeft besloten deze investeringen en exploitatie niet zelf te willen dragen. Evenmin is een investeerder/exploitant gevonden om de SSP-hal in exploitatie te nemen.

De gemeente heeft besloten om op experimentele basis de SSP-hal alsnog als beurs-, congres- en evenementenhal in gebruik te geven. Daartoe is zij bereid minimaal te investeren in de aankoop en de basismaatregelen voor de verhuur van de hal. Mede gelet op de conclusies van MPC is de gemeente van mening dat de verhuur van 18 maal per jaar reëel mag worden geacht, waarmee zij deze minimale investeringen verantwoord acht.

Aanbevolen wordt om met ervaringsdeskundigen zogenaamde opstellingsplannen op te stellen die de verhuurbaarheid van de hal bevorderen, zowel voor evenementen met grote bezoekersaantallen als voor kleinere. Zo mogelijk kunnen evenementen tegelijkertijd plaatsvinden.

Tevens wordt aanbevolen randvoorwaarden te scheppen voor huurders van de hal. Het moet eenduidig zijn welk soort evenementen mogelijk zijn en welke niet. Een belangrijk uitgangspunt daarbij zal zijn dat het betreffende evenement niet concurrerend mag zijn met de DRU Cultuurfabriek; eerder synergie moeten opleveren, ook met de toeristisch recreatieve doelen van de gemeente. Andere belangrijke randvoorwaarden voor verhuur van de hal zijn geluidsnormen en parkeergelegenheden. Zowel de evenementenvergunning als de ontheffing van het bestemmingsplan zullen deze kaders moeten verankeren.

Geadviseerd wordt om bij het groeimodel telkens af te wegen welke aanvullende investeringen verantwoord zijn in de hal. Doel is het batig saldo van de exploitatie te herinvesteren in de hal. Op deze wijze kan de hal zich ontwikkelen tot een volledig geoutilleerde en op marktbehoefte afgestemde evenementenhal.

Tijdens dit groeimodel is de gemeente eigenaar van de SSP-hal en heeft zij de eerste drie tot vijf jaar de regie over de ontwikkeling van de evenementenhal. De gemeente kan op deze wijze regie voeren over de synergie van functies en activiteiten (zowel commercieel, cultureel maatschappelijk als toeristisch recreatief) en verdere uitvoering geven aan de realisatie en verdere ontwikkeling van de SSP-hal en de gebiedsvisie DRU Industriepark.