



Aan Provinciale Staten
t.a.v. de commissie BEM

Datum : 30 maart 2010
Uw kenmerk : 2009int253185
Ons kenmerk : **2010BEM34**
Contactpersoon : G.H. Engwerda
E-mail : Gjalt.Engwerda
@provincie-utrecht.nl
Doorkiesnr. : 2948
Bijlage(n) : Notitie 'Businesscase
Paushuize'

Onderwerp: Businesscase Paushuize

Voorgestelde behandeling: ter kennisname

Aan Provinciale Staten,

Inleiding

Aanleiding

Op 9 maart hebben wij u toegezegd met een businessplan voor de exploitatie van Paushuize te komen. Met deze statenbrief en bijgevoegde notitie voldoen wij aan deze toezegging.

Voorgeschiedenis

Op 23 maart 2009 hebben Provinciale Staten ingestemd met het voorstel om de exploitatie van Paushuize op commerciële basis ter hand te nemen. Tijdens de vergadering van uw commissie op 9 maart 2009 hebben wij toegezegd om met een businesscase van de exploitatie te komen.

Essentie / samenvatting:

Na de restauratie wordt Paushuize gebruikt als vergaderlocatie, huwelijkslocatie en als locatie voor representatieve bijeenkomsten. De kantoorfunctie komt te vervallen. Er komt een duidelijke, fysieke scheiding tussen belétage en de faciliteiten in de rest van het gebouw. Dit vergemakkelijkt de verwerking van de diverse bezoekers- c.q. gebruikersstromen in het gebouw.

Paushuize is en blijft eigendom van provincie Utrecht. Daarmee blijft het voor provincie Utrecht mogelijk om voorwaarden te stellen aan het gebruik. Denk hierbij aan het verruimen/beperken van openingstijden, het toepassen van huisregels en het toestaan/weren van partijen die een evenement willen organiseren.

Door de restauratie van Paushuize wordt het aantal vergaderzalen verdubbeld tot twaalf. Door deze verdubbeling kan Paushuize beter geëxploiteerd worden. Om de hogere afschrijvingslasten en beheerkosten als gevolg van de restauratie enigszins te compenseren, kan het gebouw dan ook meer actief geëxploiteerd gaan worden, waarbij marktconforme tarieven worden gehanteerd.



Uitgangspunten voor de exploitatie zijn:

- Paushuize blijft eigendom van provincie Utrecht;
- Provincie Utrecht bepaalt de voorwaarden voor het gebruik van Paushuize;
- De belétage blijft in beheer bij de provincie Utrecht en mag alleen na toestemming van de provincie voor bijeenkomsten t.b.v. derden worden gebruikt;
- Het gebouw wordt separaat van de overige huisvesting geëxploiteerd, om transparant te kunnen rapporteren over uitgaven, winst en verlies;
- De tarieven voor het faciliteren van bijeenkomsten/evenementen zijn marktconform;
- Bijeenkomsten/evenementen hebben een besloten karakter (vooraf vastgestelde groepen);

Binnen de uitgangspunten zijn er drie exploitatievormen voor te stellen. Dit zijn

1. het zelf exploiteren van het gebouw (i.c. Eigen Beheer situatie);
2. het uitbesteden van de exploitatie aan een professionele beheerorganisatie (i.c. Management Beheer);
3. het verpachten/verhuren van Paushuize aan een commerciële partij (i.c. Verpacht/Verhuur)

De exploitatievorm Management Beheer heeft onze voorkeur. Er zit namelijk een aantal voordelen aan:

- Vaste inkomsten (zekerheid over opbrengst) voor de provincie Utrecht.
- Het exploitatieresultaat is voor de pachter/huurder. In deze is er geen sprake van risico voor de provincie Utrecht.
- Minste inspanning (geld, personeel, managementaandacht, informatiesystemen) vereist van provincie Utrecht.
- Professionele exploitatie: continuïteit en kwaliteit dienstverlening gewaarborgd
- Een huurder heeft vanuit z'n eigen financiële belang baat bij een representatieve locatie en zal derhalve zorgvuldig handelen in het gebruik van het gebouw. Ook het toezicht door PU-beheerder en duidelijke procedureafspraken inzake onderhoud en aanpassingen, zullen bijdragen aan het behoud c.q. de goede staat van Paushuize.

De nadelen/kanttekeningen van deze optie zijn:

- Huurder i.c. commerciële exploitant handelt voornamelijk vanuit eigen financieel belang. De speelruimte van de huurder dient d.m.v. contractueel vast te leggen condities zorgvuldig vastgesteld te worden
- De huurovereenkomst leidt tot een langdurige verplichting en beperkt daarmee de flexibiliteit van provincie Utrecht in haar bedrijfsvoering.
- De taakinvulling (rol) en inzet van de PU-beheerder dient nader ingevuld te worden (beheer belétage, toezicht huurder) ; taken huidige evenementen-coördinator en –begeleider worden door huurder zelf ingevuld.
- Provincie Utrecht deelt niet mee in mogelijk te behalen positief exploitatieresultaat van huurder. Voor gebruik van de belétage wordt wél separaat (gerelateerd aan het gebruik) aan huurder een vergoeding in rekening gebracht.



Meetbaar / beoogd beleidseffect

Binnen de door PS gestelde kaders kostenneutraal exploiteren van Paushuize.

Financiële consequenties

De provincie Utrecht wil een pacht/huursom vaststellen die ten minste de jaarlijkse pandgerelateerde kosten zullen dekken. Deze kosten worden begroot op € 127.000. Dit bedrag is exclusief kapitaalslasten die verband houden met de restauratie en inrichting van Paushuize. Bij een pacht/huursom van € 285.000 worden ook de kapitaalslasten gedekt. Hierbij is rekening gehouden met de jaarlijkse opbrengst die voortkomt uit de commerciële activiteiten die na toestemming van de provincie door de huurder op de belétage worden gehouden. Dit is begroot op € 40.000.

Vervolgprocedure/voortgang

Na de restauratie van Paushuize kan de daadwerkelijke exploitatie beginnen. Dit is voorzien voor begin 2011. Voor die tijd dient een geschikte pachter/huurder te worden geselecteerd en gecontracteerd.

Concreet voorliggende vraag aan statencommissie / Provinciale Staten

Kennis te nemen van de notitie 'Businesscase Paushuize' en deze te beschouwen als afdoening van de toezegging van 9 maart 2009.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,
De voorzitter, R.C. Robbertsen
De secretaris, drs. H.H. Sietsma