

Inleiding

In het coalitie-akkoord 2014-2018 is als uitvoeringsafspraken opgenomen een onderzoek te verrichten naar een concept met aanvullende alternatieve functies voor het gemeentehuis, uitgaande van meer openheid voor en aantrekkingskracht van publiek. Doel is het versterken van de toeristische aantrekkingskracht van het centrum van Vaals. Ook in het huidige coalitie-akkoord is aan dit onderwerp hoge prioriteit toegekend.

In juni 2017 kreeg de wethouder Werk & Economie de opdracht van de gemeenteraad om een onderzoek te laten uitvoeren naar de mogelijkheden en haalbaarheid van een al dan niet gedeeltelijke alternatieve invulling van het Clermonthuis. Uit het positieve rekeningresultaat werd voor de externe ondersteuning van dit onderzoek € 30.000 beschikbaar gesteld.

Imagine Leisure en LPD

Om dit onderzoek te verrichten is extern adviesbureau Imagine Leisure aangetrokken. Onder hun begeleiding is met diverse partijen (waaronder externe expertise) maar ook met een vertegenwoordiging vanuit de lokale ondernemers nagedacht over de invullingsrichting. Daarbij is vooral gewezen op de ontbrekende schakel tussen Drielandenpunt en de kern Vaals alsmede de noodzakelijke impuls voor de commerciële invulling van het Julianaplein.

Vervolgens is uitgebreid marktonderzoek verricht.

Nadat de inventarisatie, via marktonderzoek is vertaald in een concept, is door LPD uit Londen een haalbaarheidsstudie (business-case) opgesteld. Daarbij is vooraf meegegeven te kijken naar concept dat niet alleen de huidige exploitatielasten voor de gemeente kan drukken, maar ook de verhuizing van het ambtelijk apparaat kan bekostigen.

Concept

Het onderzoek heeft een concept opgeleverd dat als trekker voor het centrum van Vaals zou kunnen gaan fungeren. Daarbij is aangehaakt bij de historische achtergrond van het gebouw. Sinds 1979 in gebruik als gemeentehuis, maar in de 18^e eeuw gebouwd als lakenfabriek en tevens woonhuis van Johann Arnold von Clermont.

Imagine Leisure adviseert dit erfgoed, deze geschiedenis, die over onze cultuur gaan, vast te houden. Bezoekers dienen die geschiedenis te ervaren, met verhalen te beleven zodanig dat het een (blijvende) herinnering wordt. Die beleving moet voldoende onderscheidend vermogen hebben. Van Vaals een bestemming maken, waaraan door een grote groep mensen betekenis wordt gegeven (zogenaamde place-making).

Het onderzoek en de marktanalyse van Imagine Leisure heeft geleid tot een concept dat op het snijvlak zit van wat een bezoeker aanspreekt en wat relevant is voor Vaals en haar omgeving. Zo ontstond het idee om te werken met de historie rondom Von Clermont, maar dan gecombineerd met verhalen die bezoekers, jong en oud, aanspreken en die ze als avontuur kunnen ervaren. De bezoeker moet zich kunnen verplaatsen in het verhaal. Een experience naar 'het verborgen Vaals'. Het concept haakt aan bij het gebouw, zijn oorsprong en de achtergrond van de eerste eigenaar Johann Arnold von Clermont, met een relatie naar onder andere de textiel. Vervolgens start van daaruit een avontuur, juist gerelateerd aan dit gebouw, deze plek. Met show-elementen, special 3D-effects, hologrammen etc. wordt het verhaal vervolgens een emotionele lading gegeven, een beleving.

De beleving is deels educatief en deels amusement. Gezien de indeling van het huidige gebouw ligt een museum-achtige opstelling die ervaren kan worden in een zogenaamde gepulseerde walkthrough het meest voor de hand. Dit is een attractie waar groepen bezoekers gezamenlijk doorheen bewegen en van kamer naar kamer wandelen door een opvolging van kleine show-scenes. Daarbij komt niet alleen het verhaal Von Clermont aan de orde, maar worden ook relaties gelegd met de fabricage van textiel, de schoonheid van de streek, de grens en de daarbij horende verhalen etc. Aan de attractie wordt ook een horeca-functie gekoppeld.

Voor een impressie omtrent dit concept wordt verwezen naar het bijgevoegde rapport van Imagine Leisure.

Haalbaarheid

LPD uit Londen, financiële experts in de branches entertainment en leisure, heeft een haalbaarheidsstudie verricht. In dat onderzoek heeft LPD onder andere de volgende statements ingebracht:

- er is een primaire markt van bewoners en verblijvende toeristen binnen een straal van 60 minuten autoverkeer, bijna 5,9 miljoen mensen
- er is een extra secundaire markt van bewoners en verblijvende toeristen binnen een straal van 120 minuten autoverkeer, ruim 23,3 miljoen mensen extra, dus primair en secundair samen bijna 29,2 miljoen
- deze markten groeien de komende 10 jaar door naar ruim 30,8 miljoen mensen
- ongeveer 20% van deze populatie is tussen 0 en 19 jaar oud, rond 32% is tussen 30 en 59 jaar oud
- de Nederlandse toerist verblijft gemiddeld 3,4 nachten in het gebied, de buitenlandse toerist 2,5 nachten
- levende (interactie, entertainment) musea trekken primair de bewoners in de directe omgeving, vervolgens bezoekers en in iets mindere mate inwoners vanuit de secundaire markt
- er wordt uitgegaan van een bezettingsgraad van een structurele 40%, 172.000 bezoekers in het eerste jaar, met een geleidelijke terugval binnen 3 jaar naar structureel 156.000 bezoekers per jaar
- op basis van een vergelijking met de attracties in de regio is een entreprijs van € 12 een goed gemiddelde

- uitgegaan wordt van een gemiddelde dagbesteding van € 16,45 per bezoeker (inclusief souvenirs, restaurant), dus totale inkomsten ruim € 2,9 mio (1^e jaar)
- de totale bedrijfskosten (incl. personeel, inkoop etc.) worden geschat op ruim € 2,1 mio, waardoor een netto marge resteert van ca. € 8 ton (20-21%).

Op basis van marktgegevens denkt men dat dit concept een investering van ca. € 5 mio in het huidige gebouw zal vragen. Daarnaast wordt gerekend met een verkoopprijs van € 2 mio voor het gemeentehuis. De huidige WOZ-waarde ligt overigens hoger, namelijk op € 2,136 mio. Overigens zegt deze nog niets over de marktwaarde, er zijn gewoonweg te weinig direct vergelijkbare panden. Derhalve zal een taxatie moeten worden uitgevoerd om de marktwaarde te bepalen.

Investeerder

Belangrijk onderdeel is echter de financiering. Voor een dergelijk concept zal een investeerder/belegger moeten worden gevonden (naast of in combinatie met een exploitant). Rendementsberekeningen leveren dan het volgende beeld op:

- A: indien de gemeente het gebouw zou verkopen voor € 2 mio dan wel zou verpachten, dan is het investeringsrendement 4,1%
- B: indien de gemeente het gebouw om niet beschikbaar stelt, dan loopt dit rendement op naar 7%
- C: indien de gemeente het gebouw om niet beschikbaar stelt en een bijdrage/subsidie levert in de investeringskosten, dan loopt het rendement op naar 10%.

Uit ervaring (b.v. in relatie tot de recente studentenhuinvestingsprojecten) weten we dat een investeerder/belegger normaliter in deze markt een rendement van minimaal 8% wenst te realiseren.

Dat betekent dat optie A (verkoop/verpachting van het gebouw, zonder bijdrage in de investeringen) op basis van dit concept en het daaronder liggende haalbaarheidsonderzoek waarschijnlijk moeilijk haalbaar is.

Willen we een en ander mogelijk maken, dan zou het om niet beschikbaar stellen van het gebouw overwogen kunnen worden (of andere modellen, bv. huurkoop met reductie).

Kanttelingen

Hier dient echter een aantal kanttekeningen bij geplaatst te worden.

Het vervreemden van het gemeentehuis (verkoop, verpachting) kan niet zomaar. Beleid en regelgeving van en voor de gemeente is om dat in ieder geval te doen tegen de actuele marktwaarde. Dat betekent dat een objectieve taxatie zal moeten plaatsvinden. Derhalve kan niet zonder meer gesteld worden dat de vervreemdingswaarde € 2 mio is.

Vervreemden tegen een lagere waarde dan de actuele marktwaarde brengt vraagtekens met zich mee. In ieder geval zal moeten worden gewaakt voor het risico van het geven van 'staats-steun'. Dat zal nader onderzocht moeten worden bij een concrete aanbieding.

Tevens geldt een dergelijk risico ook voor het leveren van een bijdrage/subsidie in de investeringskosten.

Stadspromotie

Parallel aan dit onderzoek loopt het proces van Stadspromotie. Bureau Dietz heeft in een zogenaamde onderdompelweek een veelheid aan reacties uit de samenleving opgehaald en daaruit een aantal ideeën/richtingen naar voren gebracht. Onder andere constateert Dietz dat het 'historisch decor' voor Vaals een uitgelezen kans biedt om de stad te promoten. Dat historisch decor echter beperkt zich momenteel voor tot 'stenen'. In de 'genen' is het nog te weinig voelbaar en zichtbaar. Dietz geeft in overweging om de lakenfabrikant Von Clermont tot een icoon te maken, die de identiteit van Vaals kan benadrukken. De prachtige historie en de prachtige monumentale gebouwen kunnen versterkt worden door Von Clermont middels nieuwe technieken, bv. een hologram, tot leven te brengen en als een soort gids te laten fungeren voor bezoekers. In de onderdompelweek volgden opmerkingen uit de betrokkenen dat de Vaalse gemeenschap een centraal punt met een historische ziel, bv. een museum, ontbeert. Dietz tipt ook het idee aan om het huidige gemeentehuis, het Clermonthuis, te benutten om de beleving, de verleiding van en via Von Clermont, bij inwoners en bezoekers over te brengen. Het zou op die manier kunnen voorzien in een 4-seizoenen voorziening, waarin ruimte is voor exposities, experience, een werkplaats voor scholen, alles in relatie tot Von Clermont en de historie en betekenis daarvan voor Vaals.

Conclusie

De wethouder heeft de door de raad gegeven opdracht uitgezet via extern bureau Imagine Leisure. Dit bureau komt op basis van de inhoudelijke kaders tot een concept, een experience naar het 'verborgen Vaals'. Het gaat om een museale functie, gecombineerd met educatie en amusement, in het gemeentehuis, gebaseerd op de historie rondom Von Clermont en sterk gemaakt om bezoekers te boeien en de historie en cultuur te laten beleven. Opvallend is dat ook Dietz in het proces 'stadspromotie' in overweging geeft om het icoon Von Clermont in te zetten om de Vaalser identiteit te versterken, mogelijk door hem te laten 'beleven' in het gemeentehuis met hulp van moderne technieken.

Het rapport van Imagine Leisure geeft een concrete uitwerking van een dergelijk concept. Dit is slechts een voorbeeld, maar houdt natuurlijk het gevaar in dat eenieder denkt dat het zo wordt gerealiseerd, met alle kritiek die daarop mogelijk is. Het inzetten van (een substantieel deel van) het gemeentehuis voor een dergelijk concept betekent ook dat huidige functies elders moeten worden gehuisvest.

Een realisatie is echter afhankelijk van het vinden van een investeerder. Er zijn nogal forse investeringen nodig. Vooral de investeringen om het gemeentehuis tot een dergelijk concept om te bouwen, geraamd op € 5 mio. Ook de verkoop/verpachting van het gemeentehuis speelt een belangrijke rol.

Rendementsberekeningen tonen aan dat een verkoop van € 2 mio een dergelijk project moeilijk maakt. Om voldoende rendement te halen zou overwogen moeten worden om

minimaal het gebouw om niet ter beschikking te stellen, mogelijk zelfs nog een bijdrage te leveren in de investeringskosten (al dan niet ondersteund met Provinciaal subsidie).

Echter: uitgangspunt is ook dat een dergelijke alternatieve aanwending zodanig budgettair verloopt, dat daaruit de nieuwe huisvesting van de huidige functies als ook de daarmee gemoeide jaarlijkse kosten kunnen worden betaald. Het om niet ter beschikking stellen zou betekenen dat in ieder geval een forse investering nodig is voor herhuisvesting, zonder dat de 'move' met het gemeentehuis daartoe ruimte maakt. Let ook op de eerder gemaakte kanttekeningen van taxatie alsmede het risico van staats-steun.

Een verkoop/verpachting tegen de marktwaarde maakt de realisatie van dit concept moeilijk (waarbij verpachting wellicht eerder mogelijk is). Waarschijnlijk is het project dan 'beëindigd'.

Kaderstelling

De vraag die nu voorligt is welke bestuurlijke kaders de wethouder Werk & Economie krijgt voor een eventueel vervolgproces. Daartoe is er een aantal opties.

1. Gelet op:

- de geringe rendementsverwachting bij een verkoop/verpachting van het gemeentehuis
- alsmede gelet op de kosten die gemoeid zijn met de herhuisvesting van de functies in het huidige gemeentehuis

afzien van de alternatieve invulling van het Huis Clermont.

2. Gelet op:

- de overtuiging dat een andere (toeristische) invulling van het Huis Clermont een bijzondere impuls aan de aantrekkingskracht van het centrum van Vaals kan geven
- maar de gemeente hiertoe geen financiële impulsen moet geven, zeker omdat ook herhuisvesting nodig is voor gemeentelijke functies

de wethouder in gesprekken met investeerders de opdracht te geven om tot een mogelijke ontwikkeling te komen, die voor de gemeente budgettair neutraal verloopt (inclusief herhuisvesting).

Uitkomst van dat proces is dat er een voorstel aan de raad wordt voorgelegd waarin de inhoudelijke invulling moet worden goedgekeurd, alsmede de wijze van herhuisvesting van de gemeentelijke functies.

3. Gelet op:

- de overtuiging dat een andere (toeristische) invulling van het Huis Clermont een bijzondere impuls aan de aantrekkingskracht van het centrum van Vaals kan geven
- ook bureau Dietz in het kader van City Marketing in overweging geeft om hiermee een stukje identiteitsversterking (genen) tot stand te brengen en daarmee de aantrekkingskracht te versterken

- zonder financiële impulsen vanuit de gemeente een dergelijke ontwikkeling niet mogelijk is

de wethouder onderhandelingsruimte geven in gesprekken met investeerders, om een alternatieve ontwikkeling mogelijk te maken.

Uitkomst van dat proces is dat er een voorstel aan de raad wordt voorgelegd waarin zowel de inhoudelijke invulling moet worden goedgekeurd, alsmede de wijze van herhuisvesting van de gemeentelijke functies en zeker ook de financiële consequenties. Hierbij zullen de beleidsuitgangspunten (o.a. taxatie) als ook risico's (o.a. staats-steun) in acht genomen worden.

Bovenstaande opties gaan steeds uit van een concept, waarin een volledige dan wel substantiële inzet van het Clermonthuis wordt gevraagd. Dat brengt echter ook behoorlijke financiële impulsen (mogelijk zelfs offers) met zich mee. Er is nog een alternatief denkbaar. Als we overtuigd zijn van de meerwaarde voor aantrekkingskracht (mede gesteund door het onderzoek van Dietz) dan kan ook voor de volgende variant gekozen worden.

4. Gelet op:

- de overtuiging dat de beleving van het icoon Von Clermont een versterking is voor de identiteit van Vaals en daarmee extra aantrekkingskracht ontstaat voor het Clermonthuis in en door voor het centrum van Vaals

de wethouder te laten onderzoeken hoe een gedeelte van het gemeentehuis (b.v. kantine, conferentiekamer) ingezet kan worden als beleefruimte (verleiding) voor inwoners en bezoekers, waarin Von Clermont 'aanwezig' is om zijn historische en huidige betekenis voor Vaals te laten voelen.

Daarmee blijft het Clermonthuis tevens zijn huidige functie als gemeentehuis, bestuurs- en dienstencentrum behouden, maar wordt het tevens meer open gesteld voor publiek. De 'nieuwe ruimten' worden in het teken van Von Clermont ingezet voor beleving, verleiding, expositie, experience, educatie (b.v. werkplaats voor scholen) etc.

Uitgangspunt bij deze variant is dat we werken met een groeimodel, kijkend hoe een en ander tot effect leidt en kan evolueren. Voordeel is dat niet direct forse investeringen dan wel financiële offers nodig zijn, geen externe financierders/eigenaren, waardoor we regie over het Clermonthuis in eigen hand houden.

Proces

Gezien het belang van dit onderwerp verdient het aanbeveling om de discussie hieromtrent te betrekken in het interactieve proces rondom de strategische visie. De inbreng vanuit de samenleving is hierbij zeer relevant.

Het verdient dan ook aanbeveling om vanuit de informatieve discussie met de raad een richting mee te krijgen, welke met de samenleving kan worden besproken.

Deze richting kan gegeven worden aan de hand van de keuze voor 1 of meerdere bovengenoemde opties.

We kunnen ons dan ook voorstellen dat er in december een informatieve en tevens richtinggevende bijeenkomst met de raad plaatsvindt, waarna ook de mening vanuit de samenleving over dit onderwerp wordt opgehaald, als onderdeel van het proces strategische visie (vanaf januari).