

TRANSITIE AGB SOK + BUDA KORTRIJK

8 november 2016

RAADSCOMMISSIE



SCHEIDING TUSEN EXPLOITATIE EN PROGRAMMATIE

Scheiding tussen gebouwen en inhoudelijke werking



AGB SOK / BUDA



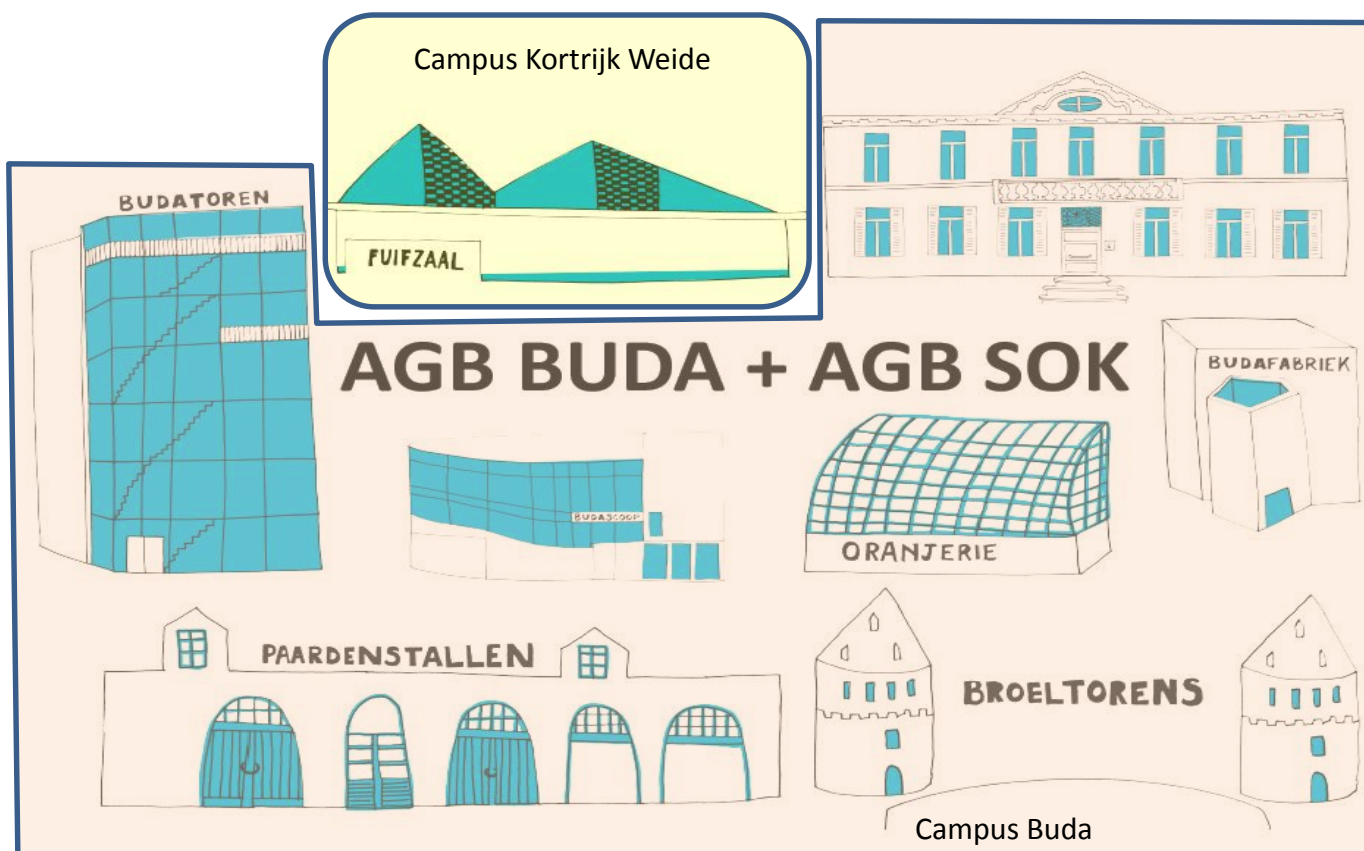
VZW en andere partners

TRANSITIE

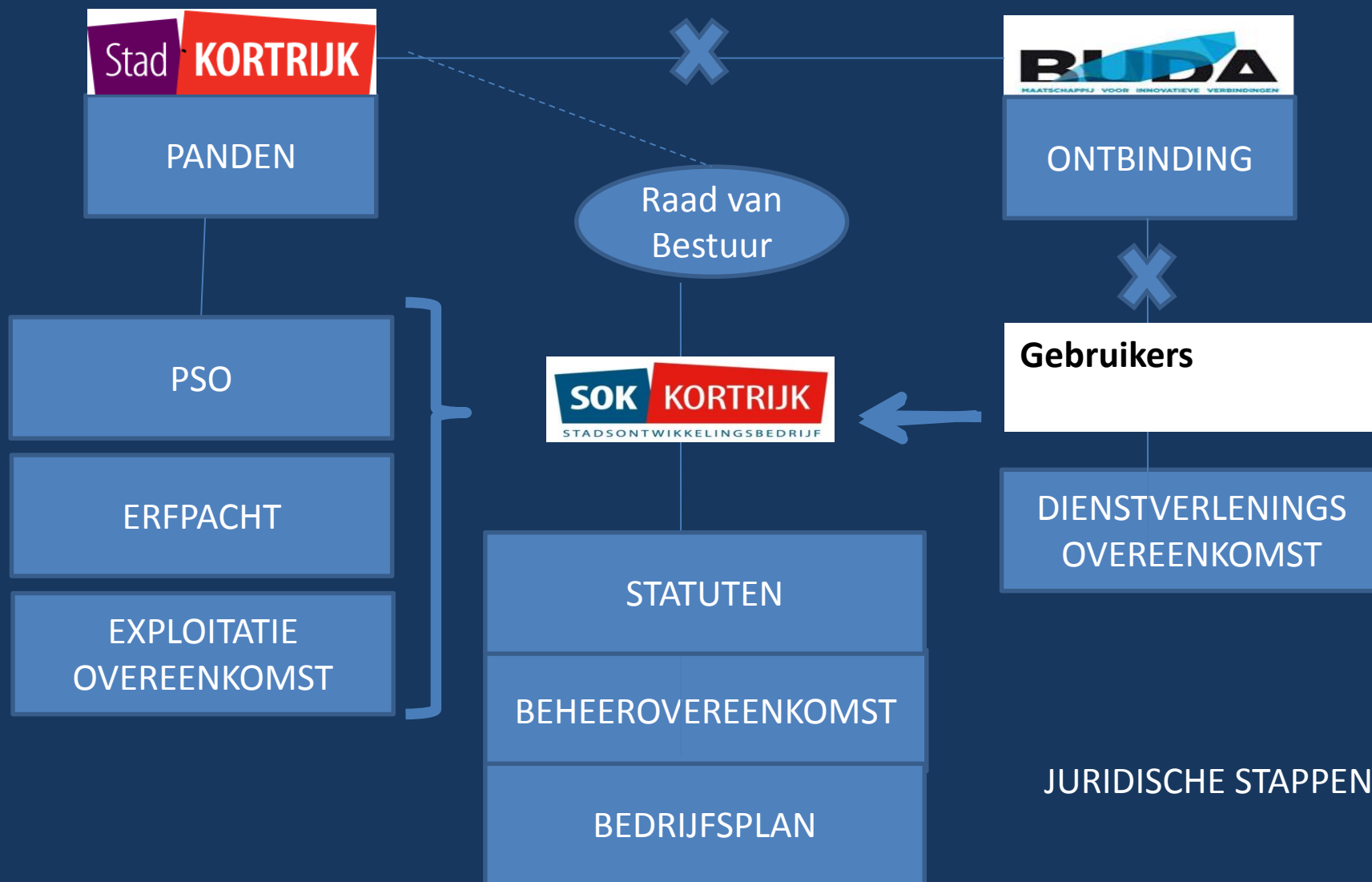


Versmelten van AGB SOK + AGB Buda
waarbij AGB Buda een business unit wordt binnen AGB SOK

Panden



A ALGEMEEN KADER TRANSITIE AGB SOK/BUDA



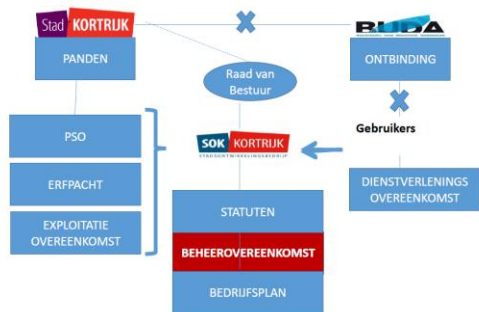
Statuten



Statuten SOK voldoen, geen aanpassing nodig

formulering Art. 5 Doel, activiteiten en bevoegdheden:

“in geval de Stad hiertoe verzoekt het beheer, de rendabilisering en de valorisering van het geheel of een gedeelte van stedelijk patrimonium”



Beheersovereenkomst

Aanvulling

‘addendum beheersovereenkomst’:

goedgekeurd door GR dd. 4 juli 2016

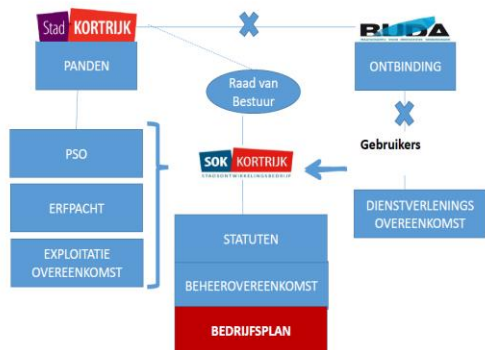
toegevoegd deel 6 uitwerking opdracht Buda
algemene principes van de exploitatie



Raad van Bestuur

Bestuur : Handhaven Raad van Bestuur SOK

- wisseling van personen binnen de partij(en) mogelijk
- toevoegen van deskundige mogelijk



Bedrijfsplan

BEDRIJFSPLAN AGB SOK

- basisplan, plan van aanpak
- uitgangspunten exploitatie / tarieven
- profilering gebouwen /gebruikers
- personeel
- huisvesting
- financiën
- marketing

Besluit via Raad van Bestuur en BBC cyclus

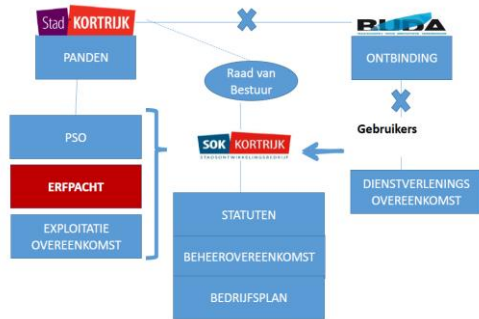


PROJECT GEBONDEN SAMENWERKINGSOVEREENKOMST (PSO) PER CAMPUS:

- 1 Campus Kortrijk Weide – Fuifzaal (goedgekeurd GR 8 juni 2015)
- 2 Campus Buda

betreft : Budascoop, Budatoren, Budafabriek
Broelkaai 6 + vleugel, tuin, oranjerie
Paardenstallen, Broeltorens

regelt : afspraken tussen Stad en SOK
SOK als bouwheer bij investeringen
wie doet wat ?
financiën



Overdracht panden

VOOR COMMERCIËLE EN FISCALE EXPLOITATIE IS HET NOODZAKELIJK DE PANDEN OVER TE DRAGEN AAN HET SOK.

ZAKELIJK RECHT PANDEN:

- recht van opstal

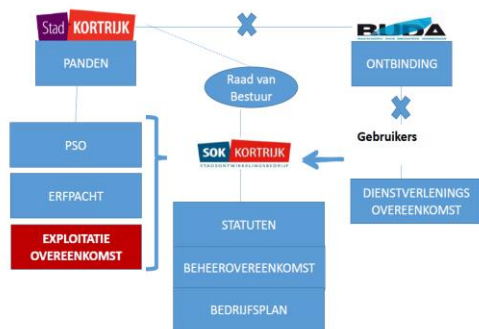
Fuifzaal (goedgekeurd GR)

- erfpacht

Budatoren
Broeltorens
Paardenstallen
Broelkaai 6

- overdracht erfpacht

Budascoop
Budafabriek

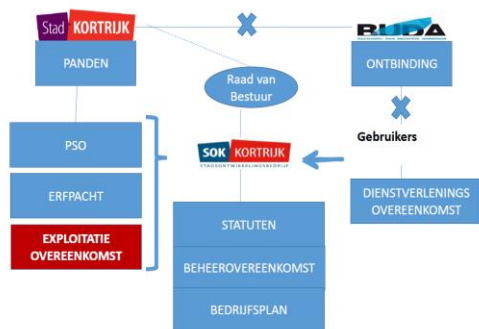


EXPLOITATIE-OVEREENKOMST

EXPLOITATIE OVEREENKOMST FUIFZAAL (toelichting volgt)

Opdracht aan SOK tot exploitatie BIJLAGEN:

- akte opstalrecht
- gebruiksrechten stad
- informatie gebouw
- tarievenblad
- overeenkomst Howest
- algemene voorwaarden
- huishoudelijk reglement
- meerjarenprognose



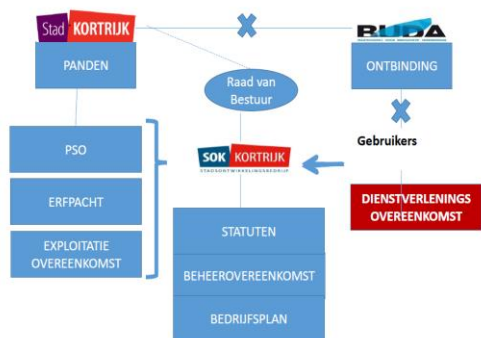
EXPLOITATIE-OVEREENKOMST

EXPLOITATIE OVEREENKOMST CAMPUS BUDA (toelichting volgt)

Opdracht aan SOK tot exploitatie

BIJLAGEN:

- erfpachtakte
- profilering gebouwen / kalendermanagement
- prioritaire gebruikers
- tarievenblad
- algemene voorwaarden
- meerjarenprognose



DIENSTVERLENINGS OVEREENKOMST

PER GEBRUIKER PER EVENEMENT

- VOORLOPIGE RESERVERING
- BOEKINGSDOCUMENT
 - reservering datum, diensten, ruimten
 - voorschot
- DIENSTVERLENINGSOVEREENKOMST
 - uiterlijk 2 mnd voor evenement
 - evenement afspraken
 - alg. voorwaarden
 - huishoudelijk reglement
 - 70% betaling
- AFREKENING
 - na afloop evenement

Basisdocument in voorbereiding, onderhandelingen met klanten



Ontbinding

ONTBINDING AGB BUDA

- nota tot politiek besluit ontbinding GR
- overdracht via stad
- inhoudelijke werking gaat over naar stad >>> dienst/kc /vzw ...
- afwikkeling naar AGB SOK
 - exploitatieopdrachten
 - overgang personeel
 - overdracht contracten
- vereffening voor 31 december 2016



B. FUIFZAAL

UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIE FUIFZAAL

- **AGB SOK verzorgt dienstverlening (geen onroerende verhuur) >>> BTW**
- **4^E JAAR als referentiejaar**
 - **totale kosten 4e jaar € 325.000**
 - **135 evenementen verdeeld over verschillende ruimten (15% commercieel)**
- **Verplichte dranklevering via AGB SOK**
 - **Beperkte handlingsopslag 20 %**
 - **Maximale winstmarge op drank voor gebruiker**
- **Twee tarieven : prioritair tegen kostprijs**
 - commercieel met opslag (40%)**
- **Vroegboekdatum voor prioritaire gebruikers**
- **Prioritaire gebruikers volgens de lijst van erkende verenigingen op vroegboekmoment**
- **Eerste drie jaar start exploitatiebijdrage stad**
- **Vanaf 4^e jaar structurele exploitatiebijdrage**
- **Jaarlijks evalueren**



EXPLOITATIEMODEL FUIFZAAL

4 ^e jaar	Aantal evenementen		Capaciteit Personen	Totale kosten €	Opbrengst Commercieel €	Zaalopbrengst Prioritaire Gebruikers €	Bijdrage Stad €
	Totaal	Prior					
foyer	50	43	250			8.500	
halve zaal	25	21	575			17.000	
halve zaal + foyer	20	17	825			17.000	
hele zaal	20	17	1150			34.000	
hele zaal + foyer	20	17	1400			37.500	
TOTAAL	135	115		€ 325.000	€ 187.000	€ 114.000	€ 24.000



TARIEVEN FUIFZAAL

TARIEVEN NOG VAST TE STELLEN DOOR GR (via retributie reglement)

FUIFZAAL		capaciteit	ZAALTARIEF Excl btw	per persoon
FOYER		250	€ 200	€ 0,80
HALVE ZAAL		575	€ 800	€ 1,39
HALVE ZAAL	MET FOYER	825	€ 1.000	€ 1,21
HELE ZAAL		1150	€ 2.000	€ 1,74
HELE ZAAL	MET FOYER	1400	€ 2.200	€ 1,57

Kostprijs inhuur personeel dienstverlening

in contract voorzien basisondersteuning	opgenomen in zaal tarief
tarief overeengekomen extra ondersteuning	€ 50,- excl. btw
tarief extra tussenkomst AGB buiten contract	€ 80,- excl. btw



BIJLAGEN FUIFZAAL

- **opstalrecht inclusief opmetingsplan**
- **gebruiksrechten stad**
 - gemeenschappelijke toegang Transit
 - kelder fuifzaal (apparatuur)
 - Astrid systeem
- **bouwvergunning – gebouw info**
- **overeenkomst Howest : bijdrage € 500.000, waarvan € 250.000 gratis gebruik**
- **Algemene voorwaarden voor de gebruiker/ klant**
- **Huisreglement voor de bezoekers**
- **Meerjarenprognose 2017-2026**



UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEMODEL CAMPUS BUDA

- AGB SOK verzorgt dienstverlening (geen onroerende verhuur) >>> BTW
- Verplichte dranklevering via AGB SOK
- Voortborduren op huidig gebruik prioritaire gebruikers
- Neutrale exploitatie op basis contingenten prioritaire gebruikers en bijdragen Stad
- Prioritaire gebruikers volgens de vastgestelde lijst
- Vroegboekdatum contingenten voor prioritaire gebruikers
- Drie tarieven
 - prioritair contingent
 - prioritair punctueel
 - commercieel
- Aanpassingen (in overleg)
- Jaarlijks evalueren



Prioritaire gebruikers Campus Kortrijk BUDA

- 1. Kunstencentrum**
- 2. Designregio**
- 3. Passerelle**
- 4. Perplex**
- 5. Festival van Vlaanderen**
- 6. Howest**
- 7. Vzw Buda**
- 8. Streekfonds**
- 9. B-Part**
- 10. Vzw Musea**
- 11. Bobox**
- 12. Vzw Next**



EXPLOITATIEMODEL CAMPUS BUDA

Basis 2018 indicaties	Aantal ruimten	Kosten 100%	Bijdrage stad	Commer- ciële opbrengst	Doorbelasten naar prioritaire gebruikers	Bezetting Prioritair Gebruik	Dagtarief Prioritaire gebruikers binnen contingent
budascoop	14	340.214	ca 71%	ca.11,5 %	ca. 17,5 %	75%	€ 249
budafabriek	11	182.276	↓	↓	↓	90%	€ 144
budatoren	5	72.510				50%	€ 72
broelkaai	6	92.074				95%	€ 62
oranjerie	1	6.820				0%	Per event
paardenstallen	1	35.465				95%	€ 17
broeltorens	2	13.641				0%	Per event
TOTAAL	40	743.000	528.000	85.000	130.000		



- TARIEVEN NOG VAST TE STELLEN DOOR GR (via retributie reglement)

- Soort tarieven campus Buda

1 - prioritair contingent	= kostprijs met ca 80% korting
2 - prioritair regulier	= tarief 1 plus toeslag
4 - commercieel tarief	= kostprijs plus 100 %
5 - uren dienstverlening	= conform fuifzaal
3 - pakket dienstverlening prioritair	= korting op uurtarief

Onderhandeling per gebruiker op basis vastgestelde tarieven

PROGRAMMATIE OPDRACHT AGB BUDA EINDIGT

- bij ontbinding valt deze terug naar de Stad
- doel : Stad draagt programmatie-opdracht over naar vzw Buda via samenwerkingsovereenkomst



Toelichting stand van zaken
vzw Buda

Jo Libeer / Franky Devos

ONTBINDING AGB BUDA

bij ontbinding valt exploitatie en programmatie opdracht terug naar de Stad

Proces besluit ontbinding en vereffening AGB Buda

- | | |
|--------------------|---|
| - 24 oktober 2016 | - advies Raad van Bestuur AGB Buda |
| - 14 november 2016 | - besluit Gemeenteraad tot ontbinding/vereffening |
| | - besluit aanstelling vereffenaar |
| | - besluit Gemeenteraad exploitatie naar AGB SOK |
| - 31 december 2016 | - feitelijke ontbinding / vereffening AGB Buda |
| - 1 januari 2017 | - start exploitatie AGB SOK |

**SET GOAL.
MAKE PLAN.
GET TO WORK.
STICK TO IT.
REACH GOAL.**

TRANSITIE SOK - BUDA

