

# 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

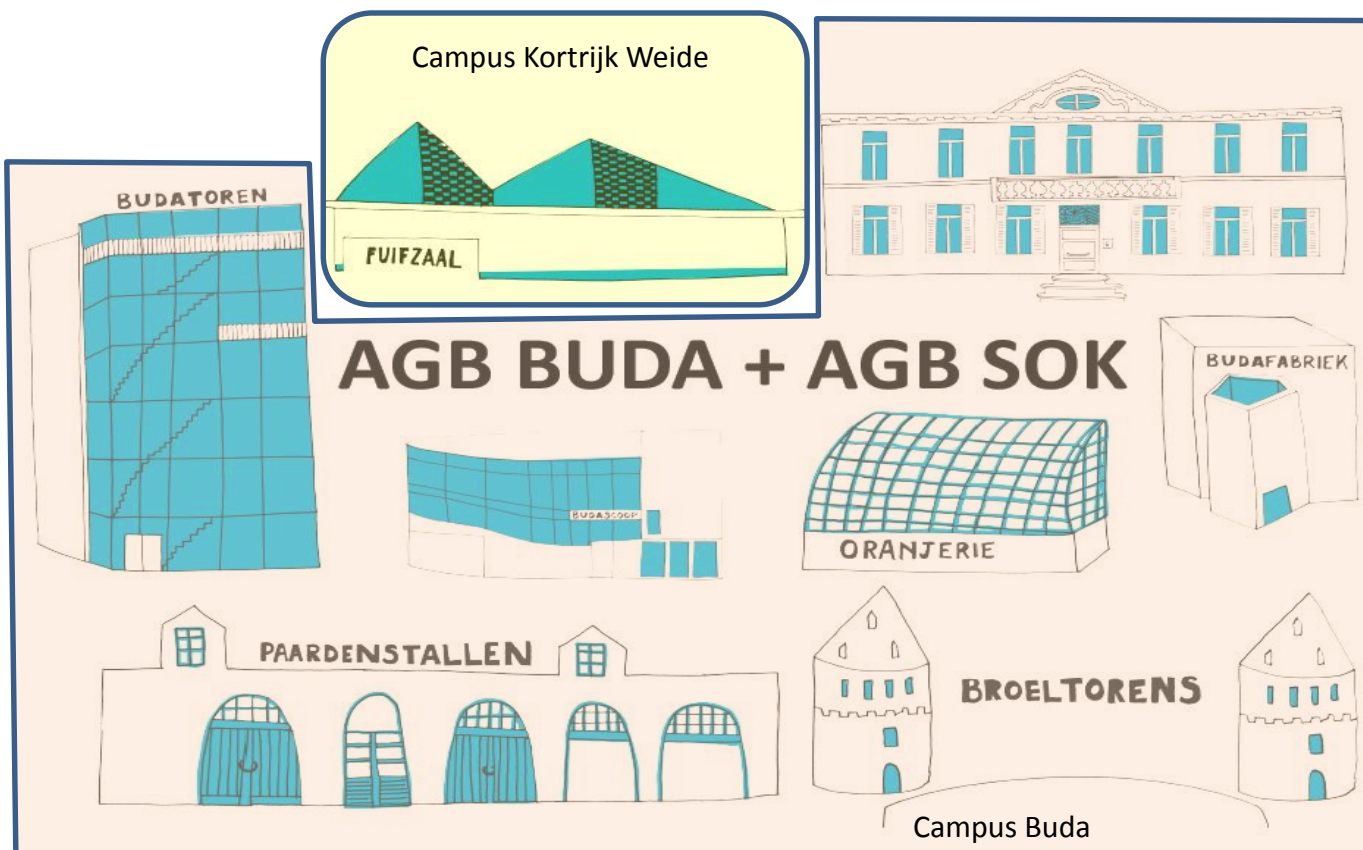
# TRANSITIE



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

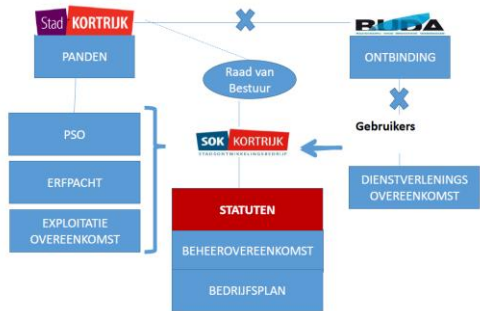


# Panden



# A ALGEMEEN KADER TRANSITIE AGB SOK/BUDA



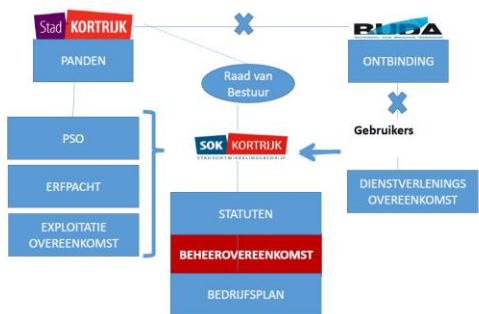


# Statuten

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

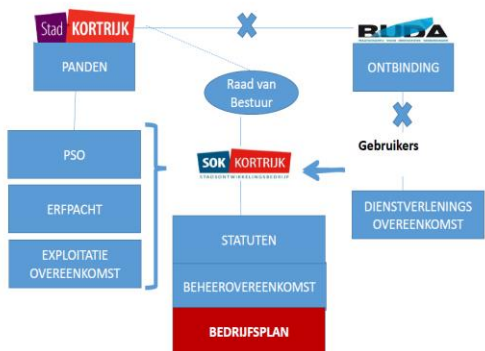


## Raad van Bestuur

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



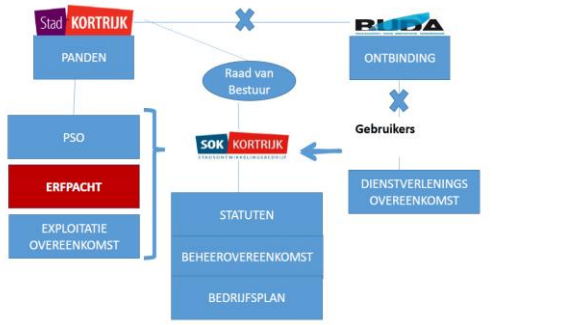
# PSO

## 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 COMMERCIEËLE EN FISCALE EXPLOITATIE IS HET NOODZAKELIJK DE PANDEN OVER TE DRAGEN AAN HET SOK.**

## ZAKELIJK RECHT PANDEN:

- recht van opstal

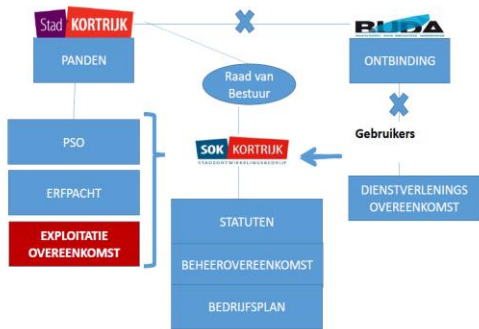
Fuifzaal (goedgekeurd GR)

- erfpacht

Budatoren  
Broeltorens  
Paardenstallen  
Broelkaai 6

- overdracht erfpacht

Budascoop  
Budafabriek

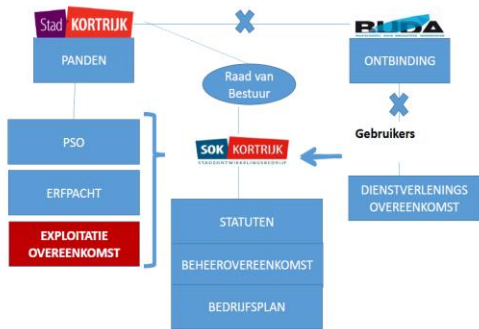


## EXPLOITATIE-OVEREENKOMST

### 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

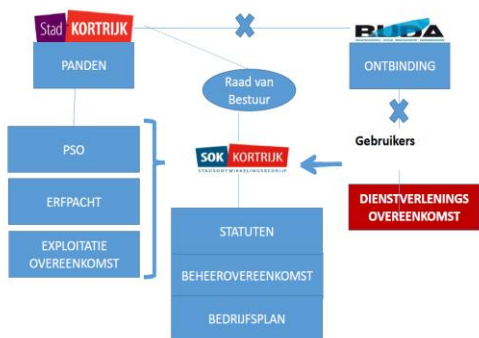


## EXPLOITATIE-OVEREENKOMST

### EXPLOITATIE OVEREENKOMST CAMPUS BUDA (toelichting volgt)

#### Opdracht aan SOK tot exploitatie BIJLAGEN:

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



## DIENTVERLENINGS 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<sup>E</sup> 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<sup>e</sup> jaar structurele exploitatiebijdrage**
- **Jaarlijks evalueren**





# EXPLOITATIEMODEL FUIFZAAL

4 <sup>e</sup> 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	
<b>TOTAAL</b>	<b>135</b>	<b>115</b>		<b>€ 325.000</b>	<b>€ 187.000</b>	<b>€ 114.000</b>	<b>€ 24.000</b>



# 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	Commerciële 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
<b>TOTAAL</b>	<b>40</b>	<b>743.000</b>				<b>528.000</b>	<b>85.000</b>



## - 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<br>- besluit aanstelling vereffenaar<br>- 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

