



## VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

---

**Onderwerp:** verlenging concessieovereenkomst inzake beheer en exploitatie ECI

**Zaaknummer:** 6223-2025

**Datum:** 11 februari 2025

---

### Inleiding

Eind 2015 heeft de gemeente een concessieovereenkomst gesloten met (de rechtsvoorganger(s) van) Vebego Facility Solutions (hierna te noemen: Vebego) die daarmee het recht heeft verkregen om het ECI-complex voor eigen rekening en risico te beheren en exploiteren. Het ECI-complex wordt gebruikt voor het culturele programma van Stichting ECI Cultuurfabriek (hierna: Stichting ECI), horeca en is deels onderverhuurd aan ondernemers. De huidige concessieovereenkomst met een looptijd van tien jaar is in werking getreden op 1 januari 2016 en geldt tot 31 december 2025. In 2024 is de concessieovereenkomst geëvalueerd en is geconcludeerd dat er een verlenging kan plaatsvinden met op onderdelen gewijzigde voorwaarden. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met zowel Vebego, als ook met de belangrijkste gebruiker de Stichting ECI.

In dit collegevoorstel wordt ingegaan op de conclusies uit de evaluatie, de consequenties van de voorgestelde actualisering van de inhoudelijke en financiële afspraken uit de bestaande concessieovereenkomst en de vervolgonderzoeken die in 2025 zullen worden uitgevoerd.

### Voorstel

Aan het college wordt voorgesteld:

1. te besluiten tot het verlengen van de concessie aan Vebego Facility Solutions inzake beheer en exploitatie van het ECI-complex, conform bijgevoegde concept overeenkomst;
2. de bij de concessieovereenkomst als bijlage behorende exploitatieopzet aan te merken als niet openbaar op grond van artikel 5.1, eerste lid 1 en onder c en tweede lid 2, onder b Wet open overheid;
3. de structurele vraag naar financiële middelen (€ 28.000 in 2026 oplopend naar € 48.000 in 2029) mee te nemen in de kadernota 2026.

### Argumenten

#### ***1.1 De conclusies over de exploitatie van het ECI-complex door Vebego zijn positief.***

Het evaluatierapport "Wat gaat goed; wat moet beter" is besproken in de collegevergadering van 15 oktober 2024. In het rapport is vastgesteld dat de beoogde doelstellingen zoals vastgelegd in beleidsnota's en (concessie- en huur-) overeenkomsten in voldoende mate zijn gerealiseerd. De ervaringen van de gemeente en Vebego, alsmede de gebruikerservaringen van Stichting ECI en de andere onderhuurders met betrekking tot de exploitatie zijn op de hoofdpunten eveneens positief. Gemeente en Vebego, zijn de vastgelegde afspraken nagekomen. Een aanbeveling voor de toekomst is dat eventuele aanvullende afspraken nadrukkelijk schriftelijk worden vastgelegd.

Een en ander betekent dat de huidige constructie kan worden voortgezet, zij het dat de wensen en eisen voor de toekomst wel vragen om een actualisatie van de inhoudelijke en financiële afspraken. Deze hebben met name betrekking op:

- verlenging van de concessieovereenkomst voor een periode van 10 jaar (ingaaande 1 januari 2026 tot en met 31 december 2035);
- een geleidelijke verhoging van de concessiebijdrage tot 2030 middels een ingroeimodel om Vebego in staat te stellen om te komen tot een redelijk netto-rendement.  
In 2026 geldt een verhoging met € 27.856 tot het bedrag van € 529.000. Vanaf 2027 zal de concessiebijdrage jaarlijks toenemen met € 5.000 tot een bedrag van € 549.000 in 2030.
- een aanpassing van de bestaande afspraken over het door de gemeente uit te voeren (eigenaars-)onderhoud aan de ECI tussen verhuurder en huurder, waarbij is overeengekomen dat niet langer het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) leidend is in de door de gemeente uit te voeren onderhoudswerkzaamheden. In de plaats daarvan zullen partijen overeenkomstig de gebruikelijke Algemene bepalingen Huurovereenkomst (kantoorruimte) jaarlijks afspraken maken over het (eigenaars)onderhoud dat (voor rekening van de gemeente) wordt uitgevoerd en dit schriftelijk vastleggen.
- een aanpassing vanwege enkele in de praktijk gegroeide afwijkingen van ondergeschikte aard, zoals de wijze van bemensing van de receptie.

### ***1.2 In 2025 zullen een drietal onderzoeksvragen aan de orde komen***

- a. Met Vebego als contractpartner heeft overleg plaatsgevonden over de actualisering van de concessie- en de huurovereenkomst. Daarbij is overeengekomen om een drietal vervolgonderzoeken te starten, namelijk:
1. Een onderzoek naar de mogelijkheden voor het toekomstbestendig maken van het gebouw.
  2. Een onderzoek naar met welke kaders er een (beter) theatercafé voor de Stichting ECI kan worden gerealiseerd, wat daarvan de kosten en opbrengsten zijn en hoe die verdeeld zouden kunnen worden.
  3. Een onderzoek of er ruimte voor de Stichting ECI is te creëren voor enkele cultureel-commerciële activiteiten, waardoor het verdienvermogen en ruimte voor investeringen op cultureel vlak toeneemt.
- Vebego is bereid om samen met de Stichting tijd te investeren in bedoelde onderzoeksvragen. De gemeente zal voor de beantwoording van de onderzoeksvragen zoals hiervoor genoemd onder 2 en 3 externe begeleiding beschikbaar stellen. Hierover vindt periodiek overleg plaats tussen Vebego, Stichting ECI en de betrokken portefeuillehouders van de gemeente.
- b. In de concessieovereenkomst zijn in artikel 4 de gronden van tussentijdse opzegging opgenomen.
1. Vebego kan de overeenkomst voor 1 januari 2026 opzeggen, met ingang van 1 januari 2027, indien de resultaten van de onderzoeken uit punt 1.2 leiden tot een kostenverhoging bij Vebego.
  2. De gemeente kan de overeenkomst voor 1 januari 2026 opzeggen, met ingang van 1 januari 2027, indien de uitkomsten van de onderzoeken uit artikel 13 van de concessieovereenkomst naar het oordeel van de gemeente onaanvaardbaar zijn ("opt out").

### ***1.3 Dit voorstel is integraal getoetst***

- a. Het voorstel past in het bestaand beleid waarin is bepaald dat voor de exploitatie van het ECI-gebouw een concessie wordt verleend aan een commerciële exploitant. De programmering van de culturele activiteiten is en blijft in handen van Stichting ECI.
- b. Over onder andere over aanbestedingsrechtelijke en staatssteunaspecten is extern juridisch advies ingewonnen. Uit dit advies blijken geen belemmeringen om te komen tot een verlenging, onder meer omdat de aanpassing van de concessievergoeding binnen de toegestane bandbreedte blijft.

## **Kanttelingen en risico's**

### ***1.1 Niet alle aandachtspunten kennen een oplossing binnen de exploitatie van het gebouw.***

Zowel stichting ECI als Vebego ervaren de basisafsprake, met betrekking tot de verdeling van ruimten op de populaire tijdstippen, niet als ideaal. Zolang er gekozen blijft voor een gescheiden beheer voor de culturele en de commerciële exploitatie, blijft dit een afstemmingsuitdaging. In de klankbordgroep van de evaluatie is vastgesteld dat een bruikbaar alternatief voor de bestaande/geldende '80%-20%-regeling' ontbreekt. Betrokken partijen hebben aangegeven de voorliggende regeling te handhaven en meer overleg met elkaar te hebben om zo optimaal mogelijk de beschikbare ruimtes te benutten.

### ***1.2 Het ECI-complex is nog niet toekomstbestendig.***

Een uitermate belangrijk punt is dat de energiebehoefte van het gebouw buitengewoon hoog is.

Daarnaast zijn er knelpunten en klachten over het binnenklimaat.

Om dit te verbeteren zijn de volgende stappen gezet:

- Aan een extern adviesbureau is in april 2024 opdracht gegeven om een maatwerkadvies op te stellen.
- De eerste resultaten van het maatwerkadvies van oktober 2024 maken inzichtelijk welke maatregelen er uitgevoerd kunnen worden om het gebouw toekomstbestendig te maken.
- Voor het toekomstbestendig maken is het nodig om eerst een haalbaarheidsonderzoek te laten uitvoeren. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek worden meerdere scenario's uitgewerkt waaruit een voorkeursscenario kan worden gekozen.
- Vebego heeft als huurder in het kader van het toekomstbestendig maken van het gebouw een inspanningsverplichting. Vebego heeft toegezegd direct na het akkoord op de verlenging in dit kader te gaan investeren.
- De kosten voor het toekomstbestendig maken van het gebouw zijn nog niet meegenomen.

### ***1.3 In de concessieovereenkomst is een tussentijdse opzeggingsmogelijkheid opgenomen.***

De gemeente kan de concessieovereenkomst voor 1 januari 2026 (tussentijds) opzeggen, met ingang van 1 januari 2027, indien de uitkomsten op de onderzoeksvragen uit de concessieovereenkomst naar het oordeel van de gemeente onaanvaardbaar zijn. Het begrip onaanvaardbaar is vooruitlopend op de resultaten van de onderzoeken nog niet nader te duiden.

## **Historisch overzicht**

- Op 8 december 2015 heeft uw college besloten tot het aangaan van een concessieovereenkomst met Kien Facility Management B.V. (rechtsvoorganger van Vebego) inzake beheer en exploitatie van de ECI (zaaknummer: 8648-2015).
- Op 14 november 2023 heeft uw college de opdrachtformulering om tot een evaluatie te komen vastgesteld (zaaknummer: 111901-2023).
- Op 15 oktober 2024 heeft uw college kennisgenomen van de uitkomsten van het rapport "Evaluatie ECI-gebouw: Wat gaat goed; wat moet beter?" (zaaknummer: 88955-2024).

## **Financiële gevolgen**

Vanwege autonome kostenstijgingen gaat de verlenging van de concessieovereenkomst tussen gemeente en Vebego met ingang van 2026 gepaard met een geleidelijke verhoging tot 2030 van de concessiebijdrage (buiten reguliere indexaties) middels een ingroeimodel. In 2026 is een verhoging nodig met € 27.856 tot het bedrag van € 529.000. In de daaropvolgende jaren zal de concessiebijdrage jaarlijks toenemen met € 5.000 tot een bedrag van € 549.000 in 2030.

Alle bedragen zijn op basis van prijspeil 2024. Deze verhoging is momenteel niet voorzien in de meerjarenbegroting en zal meegenomen worden in de kadernota 2026.

### **Communicatie en participatie**

Vebego is intensief bij dit voorstel betrokken geweest. De Stichting ECI heeft de gemeente in kennis gesteld van haar wensen met betrekking tot de toekomst. Om die reden hebben wij naast het vraagstuk van het toekomstbestendig maken in artikel 13 lid 2 van de concessieovereenkomst de twee andere onderzoeksvragen voor 2025 opgenomen.

### Niet openbaarheid

De bij de concessieovereenkomst behorende exploitatieopzet dient gelet op de vanuit Vebego vertrouwelijk medegedeelde bedrijfsgegevens (artikel 5.1, eerste lid 1 en onder c) Wet open overheid en gelet op het financiële belang van de gemeente (artikel 5.1, lid 2, onder b) Wet open overheid te worden aangemerkt als niet openbaar.

### **Bijlagen:**

1. Concept-concessieovereenkomst (2026 – 2035)
2. Exploitatieopzet ECI Vebego (2026-2035) d.d. 13-12-2024
3. Concept-huurovereenkomst (2026 – 2035)

### **Uitvoering**

De nieuwe afspraken treden in werking per 1 januari 2026 in.

### **Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)**

Vertegenwoordigers van Juridische Zaken en Financiën hebben deelgenomen aan de projectgroep, waarmee het evaluatieproces is doorlopen. Zowel de evaluatie als ook de verlenging van de concessieovereenkomst en de hierbij behorende herijking van documenten heeft zorgvuldig plaatsgevonden, met diverse afstemmingsmomenten. De uitkomst hiervan ligt voor in dit voorstel voor.