



Rapportage Kulturhus Hoonhorst De Potstal



Juni 2013

Inhoudsopgave	pagina
1. Inleiding	3
2. Beleidskader gemeente	3
2.1 Belangrijke inhoudelijke kaders	3
2.2 Belangrijke financiële kaders	3
3. Haalbaarheidsonderzoek	3
3.1 Uitwerking fase 1	3
3.2 Samenwerking en gezamenlijke programmering	3
3.3 Huisvesting	4
3.4 Investering	4
3.5 Beoordeling investeringsbegroting	4
3.6 Exploitatiebegroting	4
3.7 De eigen bijdrage	5
3.8 Risico's	5
Alternatieven	5
4. Conclusies/voorstel	5
4.1 GO	5
4.2 Bijkomende kosten	6
4.3 Opvang tegenvallers	6
 Bijlagen	 6

1. Inleiding

De gemeenteraad heeft op 26 september 2011 besloten om fase 1 van het haalbaarheidsonderzoek naar een Kulturhus in Hoonhorst af te ronden. Er was voldoende informatie om naar fase 2 over te gaan. Hoonhorst is in de gelegenheid gesteld om in tegenstelling tot de andere projecten geheel zelf het initiatief te nemen en tot afgeronde voorstellen te komen, waarbij de kaders van fase 1 de basis vormden. Er is een kaderdocument fase 2 gemaakt, waarlangs Hoonhorst fase 2 moet uitwerken (zie bijlage).

Vastgesteld wordt, dat er door Hoonhorst veel werk is verzet, maar dat fase 2 feitelijk niet afgerond kan worden. Onderdelen van het Kulturhus onder meerdere daken vragen nog om afronding. Wel is duidelijk geworden, dat het onderdeel De Potstal om besluitvorming vraagt. De Potstal is 'de as' van het Kulturhus zoals Hoonhorst dat noemt en belangrijk voor delen van het project Duurzaam Hoonhorst. Besluitvorming is nodig gezien de termijnen die aan subsidies gekoppeld zijn. Een GO kan en moet worden gegeven als de raad bereid is om het financiële kader op te rekken en ruimhartig wil zijn over het aantal te realiseren m2.

2. Beleidskader gemeente

Het beleidskader is door de raad vastgesteld met de Voorjaarsnota 2008 en bij de besluitvorming in december 2008.

2.1 Belangrijke inhoudelijke kaders zijn:

- het oplossen van accommodatieproblemen, waarbij rekening wordt gehouden met een groei van het aantal leden, deelnemers en dergelijke;
- multifunctioneel en optimaal gebruik;
- draagvlak voor de plannen bij de gebruikers;
- het stimuleren van samenwerking tussen de verschillende instellingen en verenigingen;
- de benodigde ruimten worden gebaseerd op de algemeen aanvaardbare normen zoals bijvoorbeeld voor sport de normen van NOC/NSF;
- het gaat om voorzieningen voor de langere termijn.

2.2 De belangrijkste financiële kaders zijn:

- voor de investeringen geldt de zogenaamde 75% / 25% regeling;
- de gemeente neemt 75 procent van de goedgekeurde investeringskosten voor haar rekening;
de resterende 25 procent komt voor rekening van de verenigingen/stichting(en);
- voor de werkelijke teruggave van de BTW op investeringen komt 50% van het netto voordeel ten gunste van de verenigingen/stichting en 50% ten gunste van de gemeente;
- provinciale of rijkssubsidies komen voor 100 % ten gunste van de verenigingen of stichting;
- bij mogelijke Europese subsidie vindt nader overleg plaats over de verdeelsleutel.

Om duidelijkheid naar elkaar te scheppen is een Kaderdocument fase 2 project 'Kulturhusconcept Hoonhorst' opgesteld. Dit is en was het spoorboekje voor Hoonhorst en tevens de toetssteen voor de Stuurgroep Grote projecten.

3. Haalbaarheidsonderzoek

3.1 Uitwerking Fase 1

De gemeente draagt financieel alleen bij voor het onderdeel De Potstal. Het plan is uitvoeringsgereed en de aanbesteding heeft plaatsgevonden. Gunning kan plaatsvinden als er extra middelen beschikbaar komen.

3.2 Samenwerking en gezamenlijke programmering

In Hoonhorst wordt een Kulturhus onder meerdere daken voorzien. Dit is gezien de eigendomsposities van gebouwen een verstandige keuze. De Potstal vormt 'de as' binnen het Kulturhusconcept en is ook belangrijk voor de realisering van de doelstellingen van Duurzaam Hoonhorst.

Er is vertrouwen dat een brede samenwerking uiteindelijk tot stand zal komen, omdat vele ontwikkelingen aan elkaar gekoppeld en van elkaar afhankelijk zijn. De gezamenlijke programmering moet aangestuurd worden door de Stichting Kulturhus Hoonhorst. De statuten van de stichting zijn op 10 juni 2013 bij de notaris gepasseerd. Hoewel er een plan ligt, is er nog geen sprake van een uitgewerkte en vastgestelde gezamenlijke programmering met een stip op de horizon. Wij realiseren ons, dat een concept onder meerdere daken meer vraagt dan van programmering onder 1 dak. Een GO voor De Potstal geeft alle partners in het Kulturhusconcept de mogelijkheid hun plannen af te ronden en de programmering definitief te maken. Een begroting van de stichting Kulturhus Hoonhorst is nog niet beschikbaar. Wel een deelbegroting van De Potstal.

3.3 Huisvesting

Het Kulturhus in Hoonhorst strekt zich uit over meerdere gebouwen: De Potstal, Zaal Kappers, gebouwen van de Parochie en de school. Voor nieuwbouw van de Potstal is subsidie beschikbaar. Het ingediende en aanbestede gebouw is volgens de bouwtekening circa 1700 m² BVO. Deze is opgebouwd uit 1021 m² functionele ruimte op de begane grond, 365 m² functionele casco ruimte op de 1^e verdieping en 314 m² bergruimte op de 1^e verdieping. In het haalbaarheidsonderzoek was de behoefte berekend op circa 1050 m² BVO. Het verschil wordt in belangrijke mate veroorzaakt door de casco- en bergruimte op de eerste etage. Deze m² zijn niet noodzakelijk voor de functies die in het gebouw zijn ondergebracht en zijn een aanvulling op de beschikbare m² in Hoonhorst c.q. de m² van de participanten in het Kulturhusconcept.

Wij maken daarbij twee opmerkingen:

1. overschrijding van de m² wordt in meer of mindere mate veroorzaakt doordat nieuwbouw moest plaatsvinden binnen het in het desbetreffende bestemmingsplan aangegeven bouwblok en de door Welstand gegeven eisen;
2. in Hoonhorst is een aantal oudere gebouwen, waarvan het maar afwachten is of deze blijven bestaan. Daarnaast is het nog koffiedik kijken hoe de ontwikkeling rond de scholensituatie zich gaat ontwikkelen. Kortom, mogelijk dat op termijn die m² nuttig en nodig kunnen zijn.

De conclusie is, dat er beduidend meer m² worden gerealiseerd dan er op dit moment strikt noodzakelijk zijn. Bestemmingsplaneisen en welstandseisen zijn daar deels de reden voor. Het staat vast, dat dat gevolgen heeft voor de exploitaties van de diverse gebouwen in Hoonhorst.

3.4 Investering

De aanbesteding van De Potstal heeft plaatsgevonden. De conclusie is, dat er marktwerking heeft plaatsgevonden en de m²-prijs veel lager ligt dan in de rapportage van fase 1 is aangegeven. De aanneemsom en de bijkomende kosten ligt echter veel hoger dan het beschikbare budget. De reden daarvan is dat er veel meer m² worden gerealiseerd dan was voorzien: circa 1700 m² in plaats van circa 1050 m². Tijdens de commissievergadering op 10 juni 2013 hebben de fracties aangegeven daarmee te kunnen leven. Positieve en negatieve ontwikkelingen rond accommodaties kunnen in elk geval in De Potstal worden opgevangen. In die zin is De Potstal toekomstbestendig.

3.5 Beoordeling investeringsbegroting

De investeringsbegroting leert, dat er in totaal een bedrag van circa € 1.800.000 noodzakelijk is om De Potstal te kunnen realiseren. Dit betekent, dat er naast het budget van € 975.000 een beroep moet worden gedaan op het gereserveerde bedrag voor tegenvallers van € 130.000; daarnaast is een aanvullend bedrag van € 240.000 nodig. De investeringsbegroting van Hoonhorst hebben wij laten toetsen door een bouwkundig bureau. In algemene zin leidt dat niet tot het maken van opmerkingen, anders dan dat versoberen van het plan beperkt mogelijk is en dat er niet veel meer zelfwerkzaamheid binnen het bouwbudget te verdienen valt. De staartkosten hadden scherper en meer marktconform kunnen zijn.

3.6 Exploitatiebegroting

De exploitatiebegroting van De Potstal leert, dat de totale uitgaven worden geraamd op circa € 100.000. De gemeente draagt daar € 31.600 aan bij. Dit is opgebouwd uit een subsidie van € 25.000 tekort van het huidige gymnastieklokaal en een geraamde vergoeding van € 6.600 voor onderwijsgebruik. De gemeente draagt grofweg voor 30 % bij in de exploitatie-inkomsten. Dat is stevig. De verenigingen dragen voor 7,5 % bij door middel van huur.

De meerjarenbegroting geeft hetzelfde beeld. Punt van aandacht is de teruglopende inkomstenpost voor onderwijsgebruik. Het aantal leerlingen bij de scholen neemt af en daardoor ook het aantal af te nemen uren gymnastiekruimte. Rek zit er in de begroting als de energiekosten door duurzaamheidsmaatregelen omlaag kunnen, de gebruikers een hogere huur gaan betalen en de m2 die nu in casco worden uitgevoerd in exploitatie worden genomen.

3.7 De eigen bijdrage

Voor de Grote projecten geldt een eigen bijdrage van minimaal 25%. De investering bedraagt circa € 1.800.000. De eigenbijdrage van Hoonhorst wordt geraamd op afgerond € 520.000. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

- 100.000 Provinciaal subsidie (mits aan de voorwaarden wordt voldaan);
- 100.000 BTW teruggave (geraamd);
- 235.000 bijdrage Duurzaam Hoonhorst;
- 85.000 zelfwerkzaamheid.

Aan dit kader financiële wordt ruimschoots voldaan.

3.8 Risico's

Het project kent een aantal risico's:

- de termijn van de aanbesteding is verlopen. Er moet opnieuw met de aannemer(s) gesproken worden. Anderzijds biedt dit ook een kans om de diverse posten nog eens door te lopen. Er zijn nog bezuinigingen mogelijk en enkele bijkomende kosten worden als niet markconform beoordeeld.
- de provinciale subsidie(s) komen te vervallen. In formele zin zal een provinciaal subsidie van € 100.000 komen te vervallen, omdat De Postal niet voor 1 januari 2014 gereed is. Met de provincie vindt van de kant van de gemeente overleg plaats om die termijn op te rekken of een andere oplossing te vinden.
- Mogelijk moet de terug te ontvangen BTW in stenen worden gestoken in plaats van de inrichting. Aan de andere kant mag verwacht worden dat de Stichting De Potstal voldoende reserves heeft opgebouwd door het niet uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden. De Stichting De Potstal geeft aan over middelen voor de inrichting te beschikken; daarnaast zie zij kansen om bij derden bijdragen/subsidies te krijgen.

Alternatieven

Er zijn alternatieven te bedenken:

- **nieuwbouw of renovatie De Potstal en handhaven gymnastieklokaal.**
Er wordt een nieuw plan voor De Potstal ontwikkeld. Dat is of renovatie of nieuwbouw met alleen de huidige gebruikers. Dat betekent, dat het gymnastieklokaal, dat een lage bezettingsgraad kent, voorlopig in stand wordt gehouden
- **nieuwbouw of renovatie De Potstal en sluiten van het gymnastieklokaal**
Een stap verder is het gymnastieklokaal buiten gebruik te stellen en de lessen lichamelijke opvoeding in De Trefkoele+ te laten plaatsvinden. De gemeente zorgt dan voor vervoer. De vervoerskosten zijn lager dan het huidige exploitatietekort. De Potstal heeft minder inkomsten.

Alternatieven worden niet in overweging gegeven. Renovatie van De Potstal is een te dure optie. Dat bleek ook uit het haalbaarheidsonderzoek van ICS fase 1. Daar was tussen Hoonhorst en gemeente ook overeenstemming over.

4. Conclusies/voorstel

Een GO voor het onderdeel De Potstal kan gegeven worden. Er worden dan wel meer m2 gebouwd dan strikt noodzakelijk is, maar het biedt een goede kans om antwoord te geven op mogelijke toekomstige ontwikkelingen rond gebouwen. Ook kunnen er nieuwe activiteiten gestart worden.

De raad zal aanvullende middelen beschikbaar moeten stellen:

- de gereserveerde € 130.000 moet worden vrijgegeven;
- een ontbrekend bedrag van € 240.000 moet extra beschikbaar komen.

Het totaalsubsidie komt dan uit op een bedrag van € 1.345.000.

Bijkomende kosten

Net als bij de andere projecten zal na de realisering van De Postal het buitenterrein opnieuw moeten worden ingedeeld. De kosten daarvan komen normaal gesproken voor rekening van de gemeente.. Het ontbrekende bedrag van € 240.000 wordt in dit geval verleend onder de voorwaarde dat Hoonhorst voor de uitvoering van de werkzaamheden aan het buitenterrein zorgt. De gemeente stelt de materialen beschikbaar. De kosten daarvan komen voor rekening van de gemeente. Gezien de tijdsdruk is het nog niet mogelijk geweest om een indelingsvoorstel met de Stichting De Potstal uit te werken

Opvang tegenvallers

Komt Hoonhorst nog geld tekort dan ligt de oplossing in:

- verder zoeken naar versoering van het plan;
- meer zelfwerkzaamheid verrichten.
- het aangaan van een geldlening bij derden.

Bijlagen:

1. Kaderdocument fase 2 project 'Kulturhusconcept Hoonhorst'.
2. Concept exploitatie De Potstal 2014-2018
- 2a. Toelichting op posten exploitatie Potstal
3. Overzicht programmering Kulturhus Hoonhorst per locatie: nu en in de toekomst.
4. Meerjarenonderhoudsplan 2014 – 2029 Locatie de Potstal