

Raadscommissievoorstel

Status: Opiniërend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	stand van zaken Kulturhus Hoonhorst
Datum:	14 mei 2013
Portefeuillehouder:	dhr. E. Goldsteen
Decosnummer:	72
Informant:	Harry van Zwieten E.h.vanzwieten@dalfsen.nl T. (0529) nvt 06 51506216

Doel:

Bij het project Kulturhus Hoonhorst zijn wij met name in financiële zin in een impasse geraakt. Wij vragen uw raad te discussiëren over de vraag: 'Hoe nu verder'. We willen de initiatiefnemers van Kulturhus Hoonhorst duidelijkheid geven of zij met hun plan door kunnen gaan of zich moeten beperken tot de oorspronkelijke uitgangspunten eindrapportage fase 1 van het project.

Inleiding:

Na afronding van fase 1 is de uitvoering van fase 2 in handen van Hoonhorst gelegd. Hoonhorst heeft dit gevraagd omdat zij voldoende kennis in huis hebben om dit te doen. Om die reden is geen extern bureau ingeschakeld, wat bij andere projecten wel is gebeurd.

Bij de start van fase 2 is afgesproken dat via de stuurgroep Grote Projecten het project Kulturhus Hoonhorst wordt gestuurd. Hoonhorst maakt deel uit van deze stuurgroep

Het proces duurt veel langer dan gepland. Wij constateren dat fatale data overschreden worden of dreigen te worden, met financiële consequenties als gevolg. Van de verschillende stappen die bij het project genomen moeten worden is nog weinig afgerond. Wel zijn er door Hoonhorst vele documenten geproduceerd die een inzicht in de denkrichtingen geven. Om toch voortgang te kunnen maken is op 19 november 2012 in de stuurgroep besloten dat Hoonhorst de aanbesteding mocht starten van de nieuwbouw van de Potstal. Ondanks het feit dat een aantal vereiste stukken nog niet door de stuurgroep waren geaccordeerd. Hiermee is Hoonhorst het voordeel van de twijfel (past dit alles binnen de financiële kaders?) gegeven.

Doordat de aanbesteding blijkt tegen te vallen en realisering niet binnen de door de gemeenteraad gegeven kaders mogelijk is, is een patstelling ontstaan.

Vergelijking mogelijkheden:**Vertrekpunt is eindrapportage fase 1**

Belangrijk is vast te stellen, dat het 'Haalbaarheidsonderzoek Kulturhusconcept Hoonhorst' van 10 juni 2011 en het betreffende raadsbesluit het toetsingskader is. Deze zijn voor u op het RIS geplaatst.

Hoonhorst heeft een bouwplan ontwikkeld en aanbesteed en stelt vast, dat de mogelijkheden voor zelfwerkzaamheid en het aanbestedingsvoorstel zoals in het haalbaarheidsonderzoek is verwoord niet gerealiseerd kunnen worden. Bij een dergelijke stelling komen als primaire reactie de volgende vragen naar voren:

- . *zijn de kaders van fase 1 gevolgd;*
- . *hoeveel m2 nieuwbouw wordt er gerealiseerd volgens het ingediende plan;*
- . *welk investeringsplaatje is daar aan gekoppeld;*

In dit opiniërend voorstel informeren wij u op hoofdlijnen, waarbij het investeringsplan op dit moment de meeste aandacht vraagt. De andere elementen van toetsing worden kort genoemd en wordt de stand van zaken weergegeven. Het college heeft nog geen totaalvoorstel einde fase 2 kunnen beoordelen, maar wil wel het vertrouwen geven dat uiteindelijk de doelstellingen worden gehaald.

De projectstappen van fase 2.**Samenwerking**

In Hoonhorst wordt een Kulturhus onder meerdere daken voorzien. De partners zijn bekend. De intenties voor samenwerking zijn eind fase 1 uitgesproken. Handtekeningen voor fase 2 zijn nog niet gezet. Duidelijk is, dat het Kulturhus als het ware de as is waar de diverse projecten in Hoonhorst aan gekoppeld zijn. Die gaan verder dan het Kulturhusconcept sec.

Huisvesting

Het Kulturhus in Hoonhorst strekt zich uit over meerdere gebouwen: De Potstal, Zaal Kappers, één gebouw van de Parochie en de school. Voor nieuwbouw van de Potstal is subsidie beschikbaar. Het ingediende en aanbestede gebouw is volgens de bouwtekening circa 1450 m2 BVO. In het haalbaarheidsonderzoek was de behoefte berekend op 991 m2 BVO. Het verschil wordt in belangrijke mate veroorzaakt door de cascoruimte van circa 460 m2 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 kanttekeningen.

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 het 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 (korte) termijn die m2 nuttig c.q. hard nodig kunnen zijn.

Gezamenlijke programmering

De gezamenlijke programmering moet aangestuurd worden door de Stichting Kulturhus Hoonhorst. Er zijn concept statuten, er zijn kandidaat bestuursleden, maar de oprichtingsakte is nog niet bij de notaris gepasseerd.

Alhoewel er een concept 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 begroting van de stichting is nog niet beschikbaar. Wel een deelbegroting van De Potstal.

Investeringsplan

Hoonhorst heeft een plan ontwikkeld voor het Kulturhusconcept onder meerdere daken. Het vertrekpunt was, dat de gemeente alleen geld voor De Potstal beschikbaar stelt. Van andere partijen worden ook investeringsbijdragen verwacht. Voor zover van toepassing worden die naar ons bekend is, ook gerealiseerd.

In het haalbaarheidsonderzoek is een bruto m2 behoefte van 991 m2 berekend. Zoals is aangegeven is het ingediende bouwplan circa 1450 m2. Hier is sprake van een fors aantal m2 meer.

Met deze constatering komt de stelling van Hoonhorst dat er geen voordeel op zelfwerkzaamheid is bereikt en dat aanbestedingsvoordeel niet gerealiseerd kan worden in een andere context te staan.

Wanneer wij terugrekenen naar de m2 prijs in het haalbaarheidsonderzoek en de aanbestedingscijfers zoals deze door Hoonhorst zijn aangegeven kan geen andere conclusie worden getrokken, dan dat het beschikbare budget zoals dat eind fase 1 beschikbaar is gekomen voldoende is voor de realisering van het plan als eind fase 1 bedoeld en dat het aanbestedingsvoordeel is bereikt. Omdat de aanbestedingsprocedure nog loopt moeten wij uiterst zorgvuldig omgaan met bedragen. In een financiële bijlage hebben wij de cijfers en conclusies verwoord. Wij verwijzen u naar dat stuk.

De kaders oprekken

Wij willen van uw raad weten hoe wij hier mee om moeten gaan. Normaliter is de stelling dat er een bedrag beschikbaar is en als daar meer voor kan worden gerealiseerd dan in het haalbaarheidsonderzoek is aangegeven, dat in principe akkoord is, onder de voorwaarde dat de exploitatie duurzaam is. Dit is de lijn bij de Grote projecten geweest. De situatie zoals Hoonhorst die nu presenteert is nieuw en tegengesteld aan de andere projecten. Men wil meer, en legt de rekening bij de gemeente. Hanteren wij de kaders van de Grote projecten, dan rest geen andere conclusie dan dat er teruggevallen moet worden op de vertrekpunten van het haalbaarheidsonderzoek. Hoonhorst heeft aangegeven dat verdere bezuinigen –want die hebben zij op hun oorspronkelijke plan al doorgevoerd- niet mogelijk zijn.

Doordat de keus is gemaakt de aanbesteding te starten voordat een aantal vereiste stukken is geaccordeerd, is het niet volledig duidelijk welke kosten in dit project toegeschreven moeten worden aan Duurzaam Hoonhorst.

Wel is duidelijk dat extra financiële middelen nodig zijn om de nieuwbouw van de Potstal, zoals deze nu door Hoonhorst is ontworpen en aanbesteed, mogelijk te maken.

In dit opiniërende voorstel vragen wij uw raad om een standpunt over het al dan niet oprekken van de bij de afronding van fase 1 aan ons college meegegeven kaders.

Meerjarenexploitatie

De exploitatie van het Kulturhus onder meerdere daken zou normaliter onder de verantwoordelijkheid van het stichtingsbestuur komen te liggen. Hoonhorst wil die verantwoordelijkheid niet nemen. Het stichtingsbestuur voelt zich alleen verantwoordelijk voor de gezamenlijke programmering. Dit betekent, dat iedere exploitant van een gebouw verantwoordelijk is voor de eigen exploitatie. Binnen het project gaat de aandacht naar De Potstal.

Een eerste exploitatieraming van De Potstal leert, dat deze rond moet kunnen komen.

De exploitatiecijfers moeten wij nog van een eindoordeel voorzien en in lijn brengen met de subsidievoorwaarden zoals in de 'Vise op het Kulturhusconcept Hoonhorst van 13 juli 2011 is verwoord. Dat kan lopende fase 3 vanuit de rol als subsidiënt uitgewerkt worden.

Alternatieven

Het spreekt voor zich, dat wij als second best naar alternatieven hebben gekeken. Er zijn er zonder meer twee:

1. 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

2. nieuwbouw of renovatie De Potstal en sluiten van het gymnastieklokaal

Een stap verder is het gymnastieklokaal buiten gebruik te stellen en de lessen lichamelijk 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 uitwerken kunnen tot vertraging of zelfs het niet doorgaan van de andere (duurzaamheids) projecten leiden.

Overeenkomsten

Waar ook voor gekozen wordt, De Potstal is minimaal aan een renovatie toe. Dit is vastgesteld in de rapportage fase 1 van het project.

Verschillen:

Het ligt voor de hand, dat tussen het nieuwbouwplan zoals Hoonhorst dat voor ogen heeft en een van de alternatieven andere investerings- en exploitatieplaatjes hangen. Die zijn op dit moment gegeven de situatie nog niet doorgerekend. Die hangen af van de keuze die uw raad maakt: kaders handhaven of kaders oprekken.

Communicatie:

Wij hebben Hoonhorst tijdens de laatst gehouden Stuurgroepvergadering Hoonhorst laten weten, dat wij dit voorstel aan u voorleggen. Verdere communicatie heeft niet plaatsgevonden. Het is aan Hoonhorst zelf om met de achterban te communiceren. Dit ligt ook in lijn met de gemaakte afspraken.

Vervolg:

Wij vragen van de raad een uitspraak te doen hoe wij met dit project verder moeten. Uw keuze werken wij verder uit, waarbij wij ook willen horen of wij het initiatief bij Hoonhorst kunnen laten.

De kern van de discussie draait om het beschikbaar stellen van extra financiële middelen t.b.v. het realiseren van extra m2. Meer m2 kunnen gevolgen hebben voor de exploitaties van de andere gebouwen binnen het Kulturhusconcept. Anderzijds is er nu de kans om de m2 te realiseren en De Potstal meer toekomst bestendig te maken. Daarnaast moet voorkomen worden, dat gekoppelde (duurzaamheids) projecten door tijdsverlies verloren gaan.

De dekking voor de meerkosten zou ten laste van de Algemene reserve gebracht moeten worden.

Bijlagen:

1. Berekening tekort Hoonhorst na aanbesteding.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart