

## Raadscommissievoorstel

**Status: opiniërend**

Agendapunt:	5
Onderwerp:	voortgang Plan 't Plein Nieuwleusen
Datum:	17 december 2013
Portefeuillehouder:	dhr. E. Goldsteen
Decosnummer:	143
Informant:	Glenn Zeelt E.g.zeelt@dalfsen.nl T. 06 476 73 955

### **Doel:**

De initiatiefnemers voor de realisering van een Kulturhus in Nieuwleusen hebben de gemeente gevraagd een visie te geven over plan 't Plein. Het college constateert, dat het plan zoals gepresenteerd is, buiten de kaders valt die u als raad gegeven heeft. Het college heeft een standpunt ingenomen. Aan de raadscommissie wordt gevraagd om in opiniërende zin van gedachten te wisselen over het voorstel van de initiatiefnemers en het collegestandpunt. Uw reactie is van belang om verder te kunnen.

**Inleiding:**

Nieuwleusen Synergie (NS) is de kans geboden om nader onderzoek te doen naar de haalbaarheid van een Kulturhus in Nieuwleusen, nadat twee eerdere haalbaarheidsonderzoeken het niet haalden.

Het college heeft op verzoek van de huidige kernpartners een standpunt ingenomen over Plan 't Plein, die een wat andere richting uitgaat dan NS en partners voor ogen hebben. Het college heeft behoefte aan een gedachtenwisseling in commissieverband om verder te kunnen. Dat geldt ook voor de partners in Nieuwleusen.

**Principiële vertrekpunten**

Het college wil graag een Kulturhus in het Middengebied van Nieuwleusen gerealiseerd zien. Dat is een uniek gebied dat nog steeds vele kansen tot samenwerking biedt. Een Kulturhus betalen we met elkaar en ieder naar draagkracht. Dat willen we graag zo houden. In die zin hebben wij ook naar Plan 't Plein gekeken en daarom houden wij de principiële vertrekpunten tegen het licht.

*1.1 Plan 't Plein gaat uit van een 100% financiering door de gemeente.*

NS heeft een plan ingediend van 8 miljoen euro voor het Kulturhus en 2 miljoen euro voor duurzaamheidsmaatregelen. Beide bedragen inclusief BTW. De gemeente heeft 3.050.000 miljoen beschikbaar.

Uit het investeringsoverzicht blijkt, dat de gemeente gevraagd wordt de investering voor 100% voor haar rekening te nemen. Daarnaast wordt gevraagd om de huidige kantines van Flash en SV Nieuwleusen van de verenigingen over te nemen. Een belangrijk deel van de investering van 8 miljoen wordt bereikt door het zogenaamd contant maken van uit te betalen exploitatiesubsidies. Alle subsidies voor de komende 10 jaar worden in één keer uitbetaald. Dit is circa 2 miljoen euro. Juridisch is dat mogelijk. Wenselijk vinden wij het niet.

Het financieel kader is 75% betaald de gemeente en 25% betalen in dit geval de organisaties. We weten dat bij voorzieningen als Kulturhusen deze verhouding niet altijd haalbaar is. Toch willen wij die handhaven. In het geval 't Plein worden de nodige m2 horeca voorzien, waarvan de opbrengsten beperkt in de exploitatie van 't Plein komen.

Het college vindt het beter om sturingselementen te behouden om zodoende invloed op het functioneren van het Kulturhus en de programmering in het bijzonder te hebben. Een subsidierelatie is –naast het huren van m2 voor gesubsidieerde activiteiten- daarvoor een goed middel.

*1.2 Huidige kernpartners investeren zelf in hun horeca*

Voor Plan 't Plein hebben de organisaties vertrekpunten geformuleerd. Dit zijn de zogenaamde Kernwaarden(bijlage 6) en de intentieovereenkomst (bijlage1 ). Deze documenten laten zien, dat de horeca een eigen identiteit voor de voetbal en de volleybal krijgt, de opbrengsten grotendeels ten gunste van die verenigingen komen en dat er door de deelnemers niet aan de realisatie van de ruimten wordt meebetaald. Sterker, de gemeente wordt gevraagd de waarde van de huidige horecafaciliteiten te betalen. Dit geeft geen beeld van een Kulturhusfaciliteit en 'samen sterk'.

We vinden het niet bezwaarlijk om aan horecaruimte mee te betalen, maar dan wel binnen de context van een Kulturhus, waarvan de lusten en de lasten binnen de exploitatie vallen. Een begrip als 'naar draagkracht' meebetalen past hierbij. Dus los van de verhouding 75/25 betalen de voetbal en de volleybal hun nieuwe horecavoorziening zelf. We komen daar nog op terug, maar ingeval van een renovatie van De Schakel zijn er al twee horecafaciliteiten.

*1.3 Een groeimodel is een goede keuze*

NS heeft voor het Middengebied een groeimodel voor ogen. Een andere volgorde dan het college, maar de gedachte is goed. Er is veel leegstand rond het Middengebied en daar moeten wij wat mee in het belang van alle partners. Leegstand is er ook in de diverse schoolgebouwen in Nieuwleusen. Met de schoolbesturen zijn wij in overleg om te kijken hoe wij daar samen mee om willen gaan. Rond de zomer moet die rapportage klaar zijn.

Nu willen wij op die rapportage voorsorteren, door naar de situatie rond het Agnieten College te kijken. Het gebouw is bijna 35 jaar oud en renovatie of vernieuwbouw zit in het verschiet. Voortgezet onderwijs willen wij graag in Nieuwleusen behouden. Door verplaatsing van het Agnieten College naar het Middengebied te onderzoeken en de school voor Kulturhusactiviteiten te benutten moet een hoger maatschappelijk rendement bereikt worden. Daarbij willen wij het gebouw De Driehoek en de obs De

Tweemaster ook betrekken. Onze stelling is, dat een eventuele nieuwbouw niet per se aan de huidige De Schakel aangebouwd hoeft te worden. Een Sporthus en Kulturhus kan ook. Duidelijk is wel, dat verplaatsen van het Agnieten College geen blokkade mag zijn voor eventuele toekomstige verplaatsing van scholen voor het primair onderwijs.

Binnen het groeimodel zoals het college dat voor ogen heeft, zijn duurzaamheidsmaatregelen extra belangrijk. Van NS verwachten wij daarbij een stevige inbreng om het pakket zo spoedig mogelijk uit te kunnen rollen.

#### *1.4 Initiatiefgroep moet uitgebreid worden en de gemeente doet actief mee*

SV Nieuwleusen, volleybalvereniging Flash, korfbalvereniging d'Ommerdieck en Stichting De Schakel vormen op dit moment onder leiding van Nieuwleusen Synergie het kernteam. Gezamenlijke programmering vinden wij erg belangrijk. Dat is tot nu toe in de planvorming 't Plein naar onze mening onderbelicht geweest. Er is met andere partners gesproken, maar dat heeft niet tot een intentieovereenkomst geleid. Er wordt door de kernpartners te snel in stenen gedacht.

Met de stukken die er nog liggen en de nadrukkelijke inbreng van de SMON, de openbare bibliotheek, het Agnieten College en de gemeente willen wij de programmering een push geven en dan bezien welke m2 en in welke samenhang een goede keuze wordt. De gemeente doet mee vanwege het Servicepunt, de onderwijshuisvestings-vraagstukken en het idee voor het opzetten van Sociale wijkteams.

### **Beoordeling toepassing kaders in een notendop**

#### **1. Samenwerking**

Het draagvlak in Nieuwleusen is gegroeid. Er doen belangrijke partijen mee, maar nog niet genoeg. Draagvlak moet breder worden door op korte termijn prioriteit te geven aan de gezamenlijke programmering, waarvan de basis in een eerder stadium al is gelegd. Het Agnieten College kan een belangrijke drager worden en daar liggen ook grote kansen om m2 optimaal te benutten.

#### **2. Huisvesting**

We constateren nog steeds leegstand in omliggende gebouwen die met plan 't Plein niet worden opgelost. We moeten durven uit te spreken, dat renovatie of grondige verbouw van bestaande gebouwen geen goede keuze lijkt. De gemeente moet ook het gebouw De Driehoek en haar activiteiten(pakket) in de discussie inbrengen.

#### **3. Locatie**

Nieuwbouw en/of renovatie mag geen toekomstige ontwikkelingen rond het primair onderwijs blokkeren. Een Kulturhus onder meerdere daken blijft een reële optie.

#### **4. Financiële haalbaarheid**

De gemeente had circa € 3 miljoen uitgetrokken en VechtHorst maximaal € 2 miljoen, echter onder de voorwaarde voor VechtHorst dat tegenover dit bedrag ook eigendom staat. Dat zijn zij wettelijk verplicht. Plan 't Plein overschrijdt de beide budgetten ruim. We zoeken nu naar een andere financiering zoals verderop in dit voorstel is aangegeven: maximaal € 5 miljoen van de kant van de gemeente. VechtHorst heeft in dat model geen rol meer.

#### **5. Exploitatie/beheer/gezamenlijke programmering**

De exploitatieramingen ervaren wij aan de broze kant. De diverse posten zijn toegelicht en we realiseren ons dat er sprake is van een groeimodel. De posten energie, personeel en de inkomstenkant roepen teveel vraagtekens op. Er ligt geen begroting waaruit blijkt dat er sprake is van een Kulturhus in wording. De post horeca-inkomsten ca is –gezien de verdeelsleutel tussen de verenigingen- te laag ten opzichte van de investeringen die NS en partners rammen. De (meer)jarenbegroting is voor het college te onzeker om mee akkoord te gaan. Het risico om hogere exploitatiesubsidies te moeten verstrekken achten wij groot.

**Vergelijking mogelijkheden:****Overeenkomsten**

Bij alle plannen die ontwikkeld zijn was sprake van een Kulturhus(concept). Het liep naar onze mening vast op onvoldoende draagvlak en de meerjarenexploitatie(s). Gesubsidieerde organisaties waren huiverig vanwege de hogere huren en het maximaal gelijk blijven van de subsidies. De gemeente gaf steeds aan dat er teveel m2 onbenut waren of teveel werden gebouwd. Wanneer we **met elkaar** deze punten weten op te lossen is een Kulturhus(concept) haalbaar.

**Verschillen:**

Ten opzichte van eerdere modellen is het draagvlak vergroot. NS heeft zich achter de plannen geschaard, waardoor de kracht van de kern beter tot ontwikkeling kan komen. Het realiseren van duurzaamheidsmaatregelen die de gebruikers rond het Middengebied ten goede kunnen komen vinden wij een groot pluspunt. Daarom willen wij daaraan meebetalen als een ieder zijn of haar steentje bijdraagt (cofinanciering).

**Hoe gaan we dat betalen**

Er is op 26 april 2011 een krediet van € 3.050.000 beschikbaar gesteld voor de realisering van een Kulturhus(concept). Ons voorstel is om dit krediet in eerste instantie te benutten voor de renovatie van De Schakel: maximaal € 2 miljoen. Het restbedrag kan voorlopig terug naar de Algemene dienst.

Om een renovatie succesvol te maken is het noodzakelijk om oude rekeningen te vereffenen. Stichting De Schakel heeft De Schakel in 2009 overgenomen, maar de overnamesom in afwachting van de ontwikkelingen rond een haalbaarheidsonderzoek voor een Kulturhus niet voldaan. De gemeente heeft daarmee ingestemd en een tijdelijke lening verstrekt, in de verwachting dat de lening via subsidieverlening voor de investering verrekend zou worden. Die situatie doet zich nu voor. Daarom stellen wij voor om de lening van € 629.500 van het krediet van € 2 miljoen af te boeken. Daarnaast zijn er diverse haalbaarheidsonderzoeken gedaan. De kosten daarvan zijn opgelopen tot circa € 200.000, die van het beschikbare krediet afgetrokken moeten worden. Het sommetje ziet er als volgt uit:

Beschikbaar krediet van 26 april 2011	€ 3.050.000.
Renovatie De Schakel	€ 2.000.000 -/-
Terug naar Algemene dienst	€ 1.050.000
Besteding budget renovatie	€ 2.000.000
Aflossing lening	€ 629.500 -/-
Reeds betaalde voorbereidingskosten gemeente en stichting	€ 200.000 -/-
<b>Voor renovatie beschikbaar</b>	<b>€ 1.170.500</b>

**Communicatie:**

Dit voorstel is naar alle partijen gezonden die in dit voorstel genoemd worden.

**Vervolg:**

Het resultaat dat wij voor ogen hebben:

1. een renovatie van De Schakel, waarbij de mogelijkheid wordt opengehouden om in de toekomst een (onderwijs)voorziening aan te bouwen. Het college gaat uit van een minimaal noodzakelijke renovatie; aanvullende horecavoorzieningen ten opzichte van de huidige mogelijkheden worden door de participant(en) betaald;
2. het verplaatsen van het Agnieten College naar het Middengebied. We willen een compacte school, waarvan 'het Kulturhus' medegebruiker wordt. Het doel is om de m2 zo optimaal mogelijk te benutten. Alles is gericht op het behouden van het Voortgezet Onderwijs in Nieuwleusen. Het Kulturhusconcept moet ook de aantrekkelijkheid van de school vergroten.
3. De overige gebruikers van het Middengebied maken onderdeel uit van het Kulturhusconcept en stromen op enig moment in.

De meningsvorming in de raadscommissie kan door het college gebruikt worden in het vervolgtraject dat om nadere besluitvorming zal vragen. Het college beseft zich, daarbij dat

oordeelvorming door de raad om concreter uitgewerkte plannen vraagt. Hier zal aan worden gewerkt. Via kwartaalrapportages houden wij u op de hoogte.

**Bijlagen:**

1. Intentieovereenkomst Realisatie 't Plein Nieuwleusen van 25 april 2013
2. Meerjarig exploitatieoverzicht 't Plein Jaar 1 versus Kulturhus 2012 (vertrouwelijk)
3. Meerjarig exploitatieoverzicht 't Plein jaar 1 tot en met 5 (vertrouwelijk)
4. De investeringsopzet versie 24-10-2013 (vertrouwelijk)
5. 't Plein Nieuwleusen Beheer, exploitatie en programmering ongedateerd.
6. Kernwaarden volleybalvereniging Flash, korfbalvereniging d'Ommerdieck en SV Nieuwleusen
7. Programmering fasering.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

de secretaris-directeur,  
drs. H. Zwart