

Businesscase Cultuurhuis



Gemeente
Woudenberg



Gemeente
Woudenberg

Opening van de avond

door wethouder Henk-Jan Molenaar en wethouder Moniek van de Graaf

Inleiding door Zaira van den Boogaard



Agenda:

- Toelichting op het gelopen proces en de uitkomsten van het onderzoek door HEVO door Mieke Kools van HEVO
- Toelichting op de financiële aspecten door Aart van den Bovenkamp
- Op weg naar een toekomstbestendig cultuurhuis, toelichting op het raadsvoorstel door Zaira van den Boogaard

Na ieder onderdeel is er gelegenheid om vragen te stellen

Cultuurhuis Woudenberg

Scenariostudie en business case

Raadsavond

Mieke Kools

12 oktober 2023



Inhoud

1

Aanleiding en achtergrond

2

Scenario's

3

Opbouw financiële business case

4

Beoordeling scenario's en
business case (o.b.v. MCA)

5

Vervolg

Proces

Inventariseren

Onderzoek en
analyse

Richting geven

Visie en
samenwerking

*In gezamenlijkheid is er
gekeken naar de toekomst
van het Cultuurhuis*

Impact bepalen

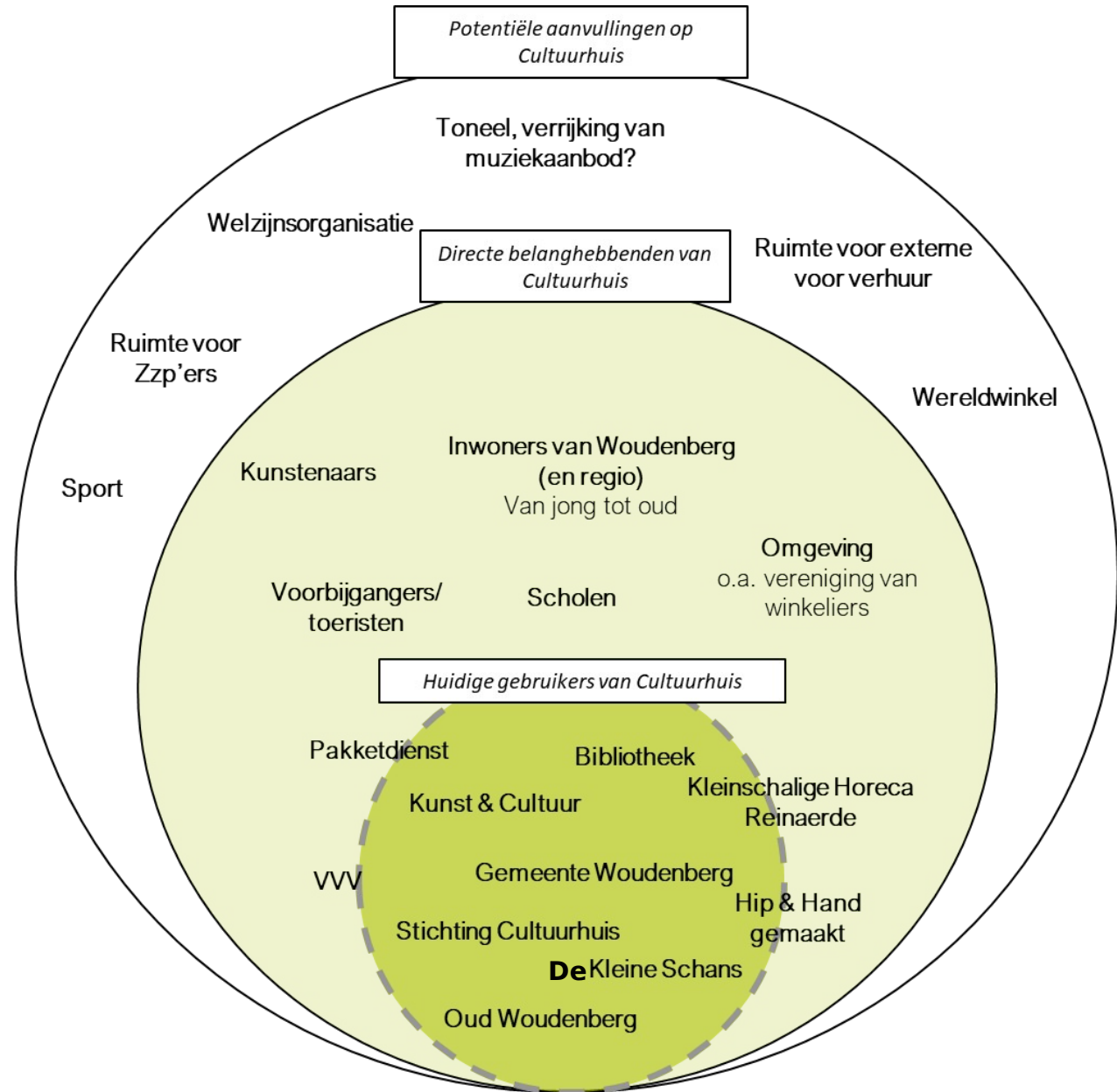
Functies, ruimte en
scenario's
+
Uitwerking scenario's

Concluderen

Rapportage en
presentatie

Belanghebbenden en gebruikers

Participatie!

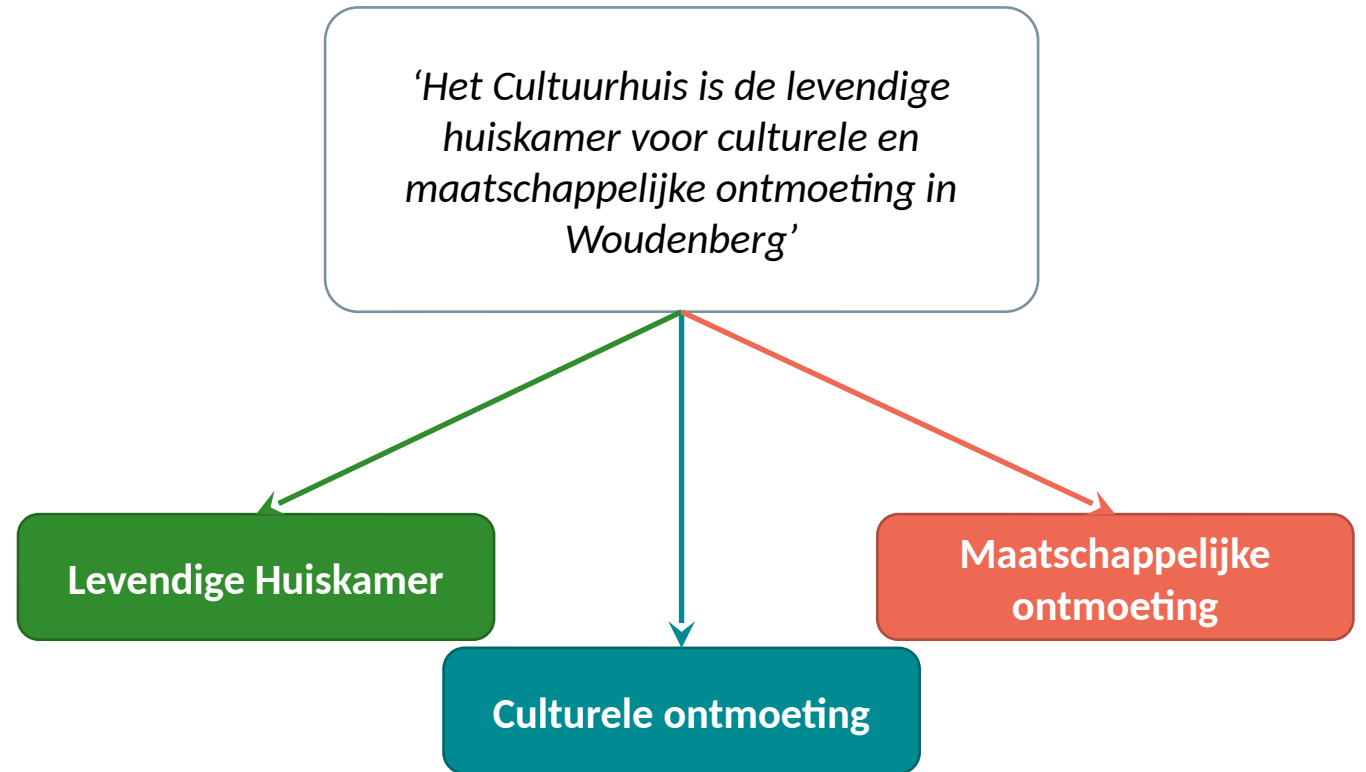


Missie en visie

Missie en visie stichting en gebruikers (2019/2023)

De basis voor het Cultuurhuis ligt in het beleidskader van het sociaal domein van de gemeente:

- De inwoner centraal; wat kan hij/zij zelf?
- Netwerk aan ondersteuning



Scenario's

Staat van het huidige cultuurhuis

Technische bevindingen

- Energielabel A; op termijn verdere verduurzaming tot ENG noodzakelijk (Klimaatakkoord)
- Klimaatsysteem vraagt forse investering in vernieuwing.
- Constructie maakt interne aanpassingen mogelijk; wel kostbaar door brandscheidingen.
- Verdiepingshoogte beperkt; daardoor bijv. filmvoorstelling e.d. moeilijk te realiseren.



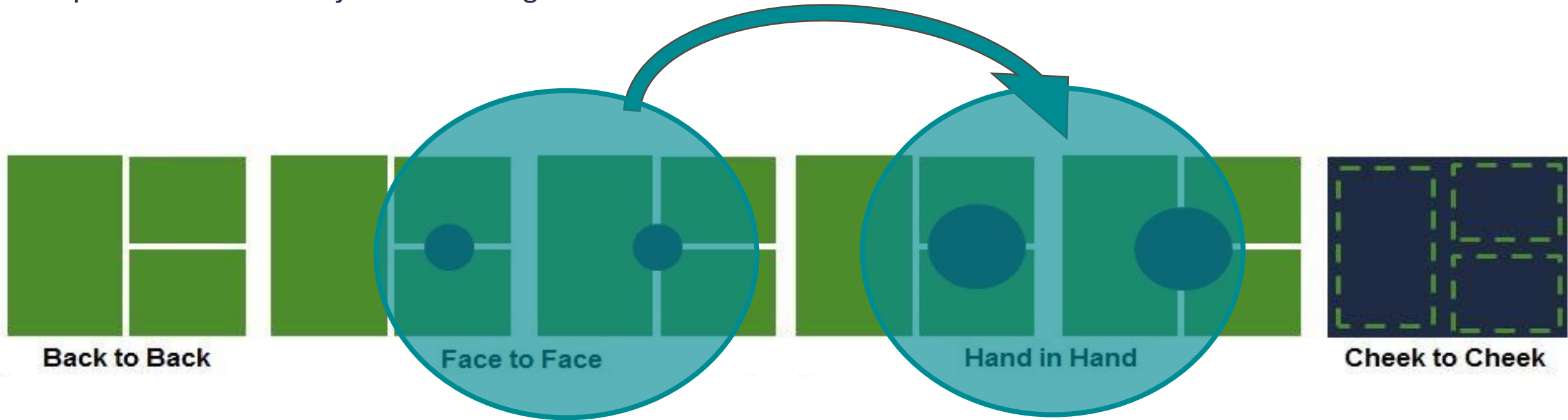
Functionele bevindingen

- Ontmoetingsfunctie komt niet goed uit de verf; expositieruimte, oudheidkamer en huiskamer op BG brengt meer leven, aanloop en verbinding met dorp
- Nauwelijks mogelijkheden voor verhuur van ruimte aan derden (maatschappelijk)
- Ieder gebruiker heeft eigen huurovereenkomst met gemeente; beperkte stimulans gezamenlijk ruimtegebruik
- In vergelijking met andere cultuurhuizen in regio is er sprake van een goede samenwerking; echter, ruimte voor verdere verbetering
- Programmering en beheer versterken, stichtingsbestuur wil meer op afstand werken

Visie op samenwerking



Op welke manier wil je met elkaar gaan samenwerken?



SAMENWERKINGSNIVEAU

Autonoom - gedeeld - gezamenlijk

Programmering en beheer versterken

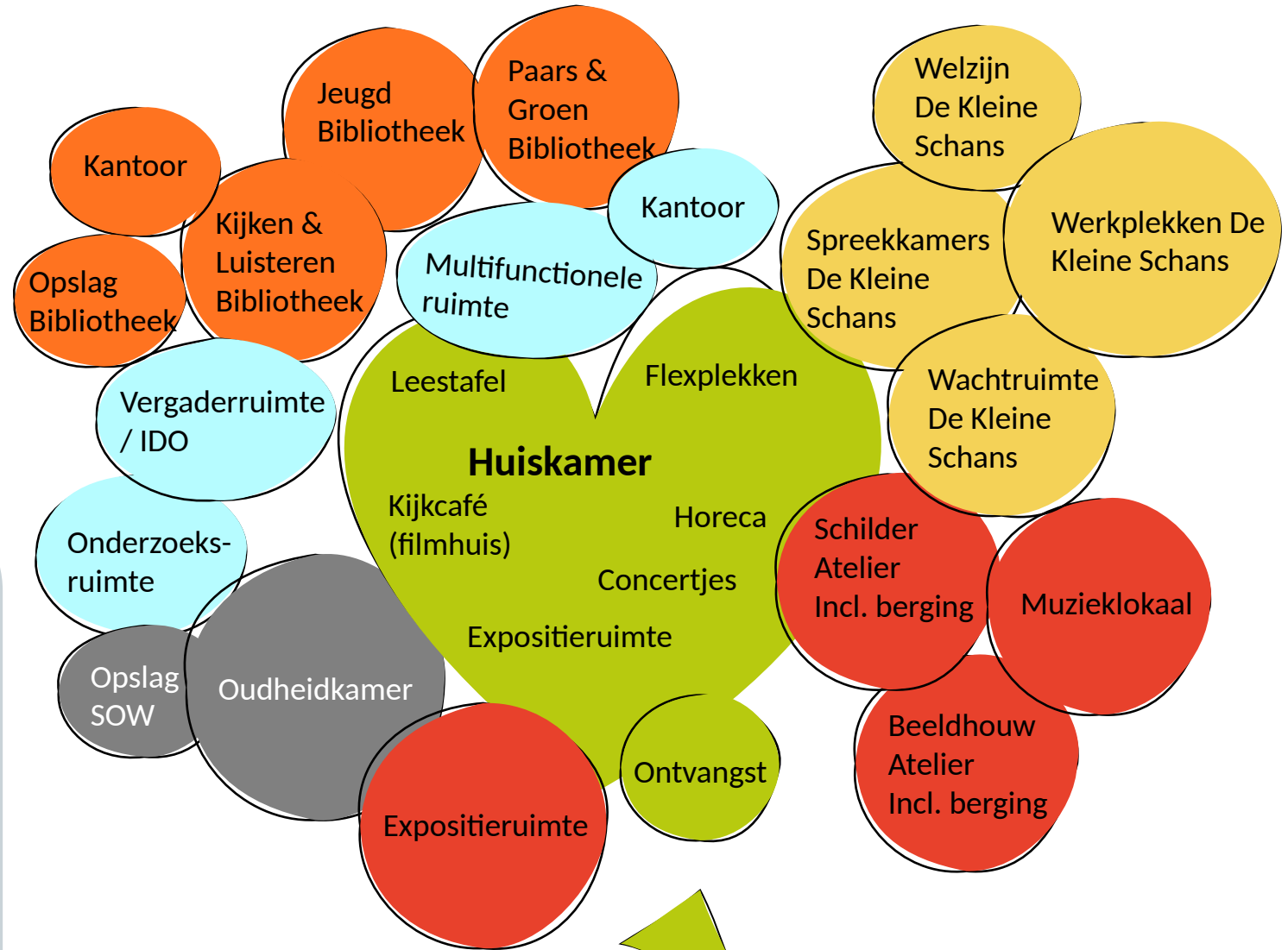
Nieuwe situatie Cultuurhuis

Toekomstbeeld afhankelijk van scenario

Meer zichtbaarheid van activiteiten, meer verbinding met het dorp, toename levendigheid

Meer mogelijkheden voor multifunctioneel ruimtegebruik

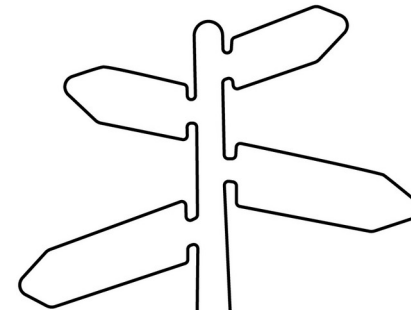
Meer opbrengstpotentieel



Zichtbaarheid
vanaf entree voor
alle gebruikers

Scenario's

Scenario 1	Minimale renovatie en verduurzamingslag
Scenario 2	Grootschalige renovatie en verduurzaming (incl. indelingswijzigingen)
Scenario 3	Nieuwbouw op huidige locatie
Scenario 4	Herhuisvesten De Kleine Schans op andere locatie, compactere nieuwbouw Cultuurhuis



Scenario 4: alternatieve locaties

Locaties onderzocht	Opmerkingen
De Schans	Geen mogelijkheid De Kleine Schans voor terugkeer naar De Schans (evenmin ruimte voor andere functies om zich daar te vestigen)
Centrumlocaties	<ul style="list-style-type: none">• Oppervlakte toekomstige De Kleine Schans ca. 500 m². Voor alle cultuurfuncties samen 1.500 m².• Veel locaties: onduidelijkheid termijn beschikbaarheid, plannen voor herontwikkeling.• Rekening houden met een indelingswijziging bij bestaande gebouwen.
Aansluiten bij school (of ander maatschappelijk vastgoed)	<ul style="list-style-type: none">• Bij nieuwbouw school: mogelijk ruimte vrijspelen voor gebruikers Cultuurhuis. Of eventueel ruimteoverschot inzetten.• Momenteel / middellange termijn: op geen van de scholen (vijf) ontwikkelingen waardoor er ruimte beschikbaar zou komen.

Beoordeling scenario's en business case

(Multicriteria-analyse)

Beoordeling (kwalitatief)

Criterion	Scenario 1 Minimale renovatie en verduurzaming	Scenario 2 Grootschalige renovatie en verduurzaming incl. indelingswijzigingen	Scenario 3 Nieuwbouw	Scenario 4 Herhuisvesting Kleine Schans elders, compacte nieuwbouw cultuur
Aansluiting bij missie/visie	Yellow	Light Green	Green	Yellow
Functioneel gebruik	Red	Light Green	Green	Light Green
Sociaal domein	Light Green	Green	Green	Red
Centrum	Red	Yellow	Yellow	Yellow
Flexibiliteit	Yellow	Light Green	Green	Light Green
Locatie & toegankelijkheid	Light Green	Light Green	Light Green	Yellow
Duurzaamheid	Yellow	Light Green	Green	Light Green
Veiligheid	Yellow	Light Green	Green	Green
Totaal	Red	Yellow	Light Green	Yellow

Beoordeling (financieel)

Financiën in € x 1.000 incl. btw cijfers va. 2027	Referentie (situatie in 2027)	Scenario 1 Minimale renovatie en verduurzaming	Scenario 2 Grootschalige renovatie en verduurzaming incl. indelingswijzigingen	Scenario 3 Nieuwbouw	Scenario 4 Herhuisvesting Kleine Schans elders, compacte nieuwbouw cultuur
Investeringskosten	0	2.362	6.645	10.648	7.569
Jaarlijkse exploitatie gebouw	194	410	624	713	587
Jaarlijkse exploitatie totaal	240	499	664	707	581
Totaal					

Afschrijving investeringen in scenario 1 = 15 jaar, in scenario 2 = 25 jaar, in scenario 3 & 4 = 40 jaar (conform voorschriften)
(Nog) niet opgenomen: kosten voor tijdelijke huisvesting

Opbrengstpotentieel

Op jaarbasis	Referentie	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Opbrengsten horeca	€ 0	€ 7.500	€ 20.000	€ 30.000	€ 30.000
Opbrengsten verhuur ruimten	€ 0	€ 0	€ 36.000	€ 72.000	€ 72.000

Op basis van vergelijkbare gegevens van andere MFA's / Cultuurhuizen)

Voorlopige conclusies

Kwalitatief:

- Verbetering indeling versterkt ontmoetingsfunctie
- Indelingswijziging biedt synergievoordelen (m.n. bij nieuwbouw optimaal)
- Duurzaam en toekomstbestendig: ingrijpende renovatie of nieuwbouw

Financieel:

- Geen enkel scenario goedkoper dan huidige situatie
- Noodzaak investeren in gebouw (duurzaamheid/binnenklimaat): scenario 1 is minimale variant
- Opbrengstpotentie blijft t.o.v. totaal aan lasten beperkt; maakt exploitatie niet sluitend

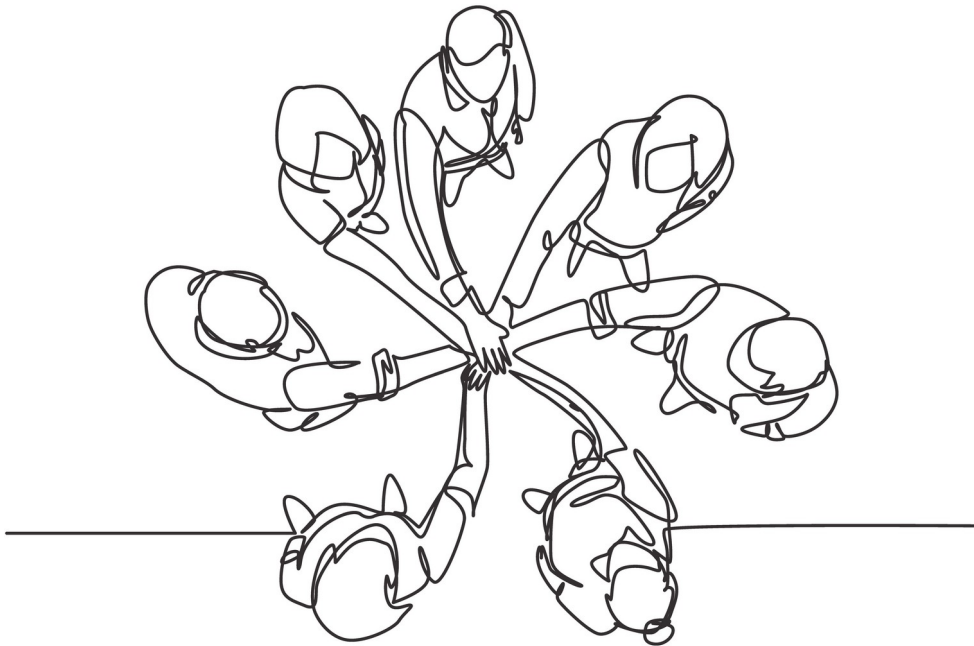
Organisatiemodel

Huidige knelpunten

1. Gebruikers: huurcontract met gemeente. Geen contractuele prikkel om ruimte te delen. Hoewel in de praktijk onderling wel degelijk ruimte gedeeld wordt, is meer multifunctioneel gebruik in toekomst noodzakelijk. Voor de Stichting Cultuurhuis resteren er nauwelijks m²'s t.b.v. incidentele verhuur (= inkomsten).
2. Gebruikers hebben momenteel geen goed beeld van de werkelijke kosten van huisvesting en kunnen moeilijk op kostenbeheersing sturen.
3. Vrijwilligersbestuur Stichting Cultuurhuis: meer op afstand sturen. Dit kan alleen met professioneel en ondernemend beheer i.c.m. programmacoördinatie.

Knelpunten en oplossingen

Knelpunt 1 en 2 (multifunctioneler gebruik, inzicht in kosten en kostenbeheersing):

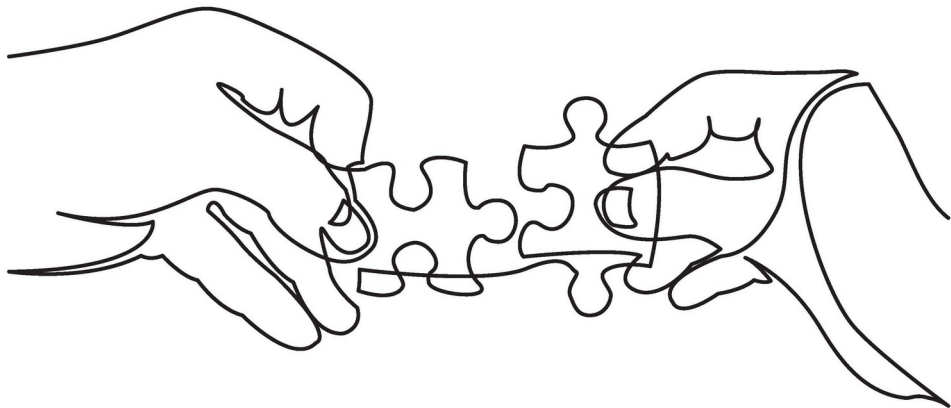


Nieuwe ingebruikgevingsovereenkomsten:

- Vastleggen programmering en prestaties gebruikers vertaald naar ruimtegebruik
- Afspraken over gebruik van gemeenschappelijke ruimten
- Afspraken over incidentele of structurele huur multifunctionele ruimten
- Geen verrekening m2-prijs nodig i.v.m. overeenstemming programmering en ruimtegebruik; wel kostprijs in beeld brengen vanwege kostenbewustzijn

Knelpunten en oplossingen

Knelpunt 1 en 2 (multifunctioneler gebruik, inzicht in kosten en kostenbeheersing):



Werkafspraken met beheerder en programmacoördinator:

- Sturen op multifunctioneel gebruik dat totale programmering versterkt
- Verhuur t.b.v. activiteiten met maatschappelijk/cultureel karakter (evt. ruimte t.b.v. ZZP'ers commercieel inzetten, past bij filosofie van ontmoeten).

Knelpunten en oplossingen

Knelpunt 3 Vrijwilligersbestuur en professionalisering

Ondernemerschap!

- Gemeente en gebruikers dragen het merk 'Cultuurhuis' uit
- Vrijwilligers t.b.v. gehele Cultuurhuis (niet van één van de gebruikers)
- Professionele beheerder in deeltijd in dienst gemeente
- Programmacoördinator met meer armsglag en handelen naar eigen inzicht; periodieke verantwoording aan gemeente en Stichting Cultuurhuis.



Gemeente
Woudenberg

Vragen

Financiën
businesscase
Cultuurhuis



Gemeente
Woudenberg

Huidige geldstromen:



Gemeente
Woudenberg

Via de gemeente:

- Uitgaven onderhoud, verzekeringen, energiekosten, belastingen en afschrijvingskosten
- Uitgaven subsidies aan vaste huurders Cultuurhuis (huur en servicekosten gemeente)
- Uitgaven subsidies aan vaste huurders Cultuurhuis (servicekosten Stichting Cultuurhuis Woudenberg)
- Inkomsten huuropbrengsten vaste huurders
- Inkomsten servicekosten vaste huurders (op basis van aantal verhuurde m²)
- Inkomsten servicekosten vaste huurders algemeen deel (via verdeelsleutel)

Huidige geldstromen:



Via de Stichting Cultuurhuis Woudenberg:

- Uitgaven beveiliging, schoonmaak, beheer en klein onderhoud
- Inkomsten servicekosten vaste huurders
- Inkomsten huur losse huurders

- Uitgaven huiskamerprogramma, huiskamer café, VVV en balie, algemene kosten
- Inkomsten huiskamerprogramma, huiskamer café, VVV en balie

Exploitatie 4 scenario's businesscase:



Gemeente
Woudenberg

Exploitatie	Begroting 2023	Begroting 2026	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
1. Energiekosten	50.000	50.000	50.000	33.948	22.997	15.750
2. Huisvestingskosten via de gemeente	35.149	35.547	35.557	117.630	117.630	80.560
3. Huisvestingskosten via de stichting	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	27.397
4. Afschrijvingslasten oud	179.538	68.100	68.100			
5. Afschrijvingslasten nieuw			157.463	265.799	266.208	188.968
6. Rentelasten 2,5 %			59.048	166.125	266.208	189.223
7. Personeelskosten	40.000	40.000	90.000	90.000	90.000	90.000
8. Overige kosten	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
9. Huisvestingskosten CDKS (500 m2)						85.500
Sub totaal	350.687	239.647	506.168	719.502	809.043	683.398
10. Opbrengsten verhuur/ horeca			-7.500	-56.000	-102.000	-102.000
Totaal exploitatiekosten	350.687	239.647	498.668	663.502	707.043	581.398
Vershil t.o.v. begroting 2026	111.040	0	259.021	423.855	467.396	341.751

Afschrijvingslasten 4 scenarios' :



Gemeente
Woudenberg

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Investeringskosten	2,3 mln	6,6 mln	10,6 mln	7,6 mln
Afschrijving in aantal jaren	15	25	40	40
Afschrijvingskosten per jaar	157.000	266.000	266.000	189.000
Rentelasten jaarlijks afbouwend	59.000	166.000	266.000	189.000
Afboeken huidige boekwaarde gebouw	0	1,6 mln	1,6 mln	1,6 mln

Financiën wanneer we niets doen:



Gemeente
Woudenberg

Groot onderhoud en verduurzaming:

- Regulier groot onderhoud meegenomen in de reserve onderhoud gebouwen
- Voor verduurzaming gebouw is niet gereserveerd in de reserve onderhoud gebouwen
- Voor ventilatie en klimaatinstallaties is niet gereserveerd in de reserve onderhoud gebouwen (= grote wens van de vaste gebruikers Cultuurhuis)



Gemeente
Woudenberg

Vragen

Raadsvoorstel:
Op weg naar een
toekomstbestendig
Cultuurhuis



Gemeente
Woudenberg

Beslispunten raadsvoorstel:



Gemeente
Woudenberg

7 beslispunten

Beslispunt 1:



Het rapport “Scenariostudie Cultuurhuis Woudenberg”
en het memo “Alternatief model voor organisatie en exploitatie Cultuurhuis”
voor kennisgeving aan te nemen.

Beslispunt 2:



Structureel vanaf 2024 € 50.000 beschikbaar te stellen voor uitbreiding van de uren van de programmacoördinator en het aanstellen van een parttime gebouwenbeheerder. De financiële consequenties ad. € 50.000 te verwerken in voorjaarsrapportage 2024 en de kadernota 2025-2028.

Beslispunt 3:



Gemeente
Woudenberg

Op inhoudelijke grond uw voorkeur uit te spreken voor scenario 3
en op financiële grond een voorkeur voor scenario 1.

Beslispunt 4:



Gemeente
Woudenberg

Het college opdracht te geven om voor deze beide scenario's met een dekkingsplan te komen onder de volgende voorwaarden:

- a. Bij scenario 3 in het dekkingsplan de mogelijkheid van woningbouw meenemen.
- b. Als scenario 3 door aanpassing van het plan, al dan niet met toevoeging van woningbouw, onverhoopt veel duurder uitvalt te onderzoeken wat met een beperkte verbouwing gerealiseerd kan worden zodat ruimten flexibeler ingezet kunnen worden.
- c. Bij scenario 1 te onderzoeken of de installaties goedkoper kunnen en als dat zo is tevens te onderzoeken of met het verschil in financiën (geschatte kosten op basis van het rapport en het lagere bedrag uit het dekkingsplan) een beperkte verbouwing gerealiseerd kan worden zodat ruimten flexibeler ingezet kunnen worden.

Beslispunt 5:



Gemeente
Woudenberg

Enmalig een bedrag van € 30.000 beschikbaar te stellen om een projectleider aan te stellen die met behulp van de ambtelijke organisatie het onderzoek voor scenario 3 doet onder voorwaarden als vermeld onder punt 4a en b, met als dekking een eenmalig krediet ten laste van de reserve dorpsvoorzieningen.

Beslispunt 6:



Gemeente
Woudenberg

Enmalig een bedrag van € 10.000 beschikbaar stellen om de ambtelijke organisatie nader onderzoek naar scenario 1 te laten doen onder voorwaarde als vermeld onder (4c) met als dekking een eenmalig krediet ten laste van de reserve dorpsvoorzieningen.

Beslispunt 7:



Na een definitieve keuze voor een scenario het college opdracht te geven om samen met de inwoners van Woudenberg, op basis van het gekozen scenario, op zoek te gaan naar een nieuwe passende naam voor het pand aan de Dorpsstraat 40 (nu Cultuurhuis Woudenberg).



Gemeente
Woudenberg

Vragen



Gemeente
Woudenberg

Einde