



Gemeente  
Woudenberg

## RAADSVOORSTEL 2023

---

**Datum  
voorstel:** 17 januari  
2023

**Registratiekenmerk:** Z.339318  
**Raadsvergadering van:** 23 februari 2023  
**Vergadering Commissie van:** 7 februari 2023  
**Portefeuillehouder:** Wethouder HJ. Molenaar en wethouder M. van de Graaf  
**Behandelend ambtenaar:** J. Aartssen en Z.D.M. van den Boogaard

**Onderwerp / voorstel:** Kredietaanvraag onderzoek businesscase cultuurhuis

---

Aan de Raad.

### Voorstel

Wij stellen u voor

- Een krediet van € 65.000 beschikbaar te stellen voor het onderzoek naar de toekomstbestendigheid van de exploitatie (inclusief het beheer, onderhoud en verduurzaming op lange termijn) van het vastgoed waarin nu het Cultuurhuis is gevestigd en de toekomstbestendigheid van het huidige construct met subsidiepartijen. Waarbij de randvoorwaarden zijn:
  - a. dat de huidige culturele gebruikers van het Cultuurhuis bij elkaar blijven;
  - b. dat voor de huidige culturele gebruikers een plek in het centrum van Woudenberg beschikbaar blijft.
- De onderzoekskosten ad. € 65.000 te dekken via een eenmalige uitname uit de algemene reserve.

### Inleiding

Tijdens de behandeling in juni 2021 van het Witboek van de Woudenbergse bezuinigingsdialoog 2020-2021 heeft de raad gesproken over de voorgestelde bezuinigingen aangaande de partijen die in het Cultuurhuis gevestigd zijn. Uit de bezuinigingsdialoog waren namelijk bezuinigingen voorgesteld op subsidies die de partijen die in het Cultuurhuis gevestigd zijn, ontvangen. Deze subsidies zijn compensatie voor de huisvestingskosten die zij vervolgens aan de gemeente en de Stichting Cultuurhuis afdragen. Dit was voor de raad aanleiding om het college opdracht te geven om een onderzoek te doen naar de toekomstbestendigheid van de exploitatie (inclusief het beheer en onderhoud en verduurzaming op lange termijn) van het vastgoed waarin nu het Cultuurhuis gevestigd is.

Verder is in het Eerste Herstelplan financiën gemeente Woudenberg (juni 2021) opgenomen dat de analyse van het beheer, gebruik en verhuur van gemeentelijk vastgoed (eigendom) laat zien dat efficiënter en effectiever gebruik beperkt haalbaar is.

*Geprent op: 19-01-2023 15:47:19uur*

*/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/497d06ba-35fc-44cd-9aa1-1cde2a7cff2f.docx*

Vervolgens is het onderzoek naar het Cultuurhuis opgenomen in het coalitieakkoord van het college dat in mei 2022 is aangetreden. Het college wil de functie van het Cultuurhuis (ontmoeting, culturele activiteiten, bibliotheek, Oud-Woudenberg) behouden en met de gebruikers nagaan hoe de exploitatie van het huidige Cultuurhuis kan verbeteren.

Na de zomer van 2022 is een ambtelijke werkgroep gestart. Na gesprekken met de portefeuillehouders en IBMN is een plan van aanpak businesscase afgerond. Aansluitend is dit raadsvoorstel tot stand gekomen.

### **Centrale vraag**

Bent u bereid € 65.000 beschikbaar te stellen voor het onderzoek naar de toekomstbestendigheid van de exploitatie van het vastgoed waarin nu het Cultuurhuis is gevestigd en de toekomstbestendigheid van het huidige construct met subsidiepartijen?

### **Beoogd resultaat (wat)**

Resultaat is een rapport dat binnen de randvoorwaarden inzicht geeft in:

- Verschillende scenario's qua exploitatiemogelijkheden van het vastgoed, zowel maatschappelijk als niet-maatschappelijk, waarin nu het Cultuurhuis gevestigd is;
- Met specifieke aandacht voor de exploitatie van het Cultuurhuis uitgaande van de huidige culturele gebruikers (lees: gebruikers zonder winstoogmerk). Het gaat hierbij om de toekomst-bestendigheid van het huidige construct met subsidiepartijen;
- De mate waarin in het pand met en zonder maatregelen toekomstbestendig is (verwachte kosten beheer, onderhoud en verduurzaming als eisen en kansen meenemen) en inzicht in de kosten van eventuele maatregelen.

### **Kader**

- Raadsbesluit Witboek bezuinigingsdialoog;
- Eerste herstelplan financiën gemeente Woudenberg 2021;
- Visie op Retail.

### **Argumenten**

Zoals hiervoor beschreven heeft de raad het college de opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de toekomstbestendigheid van de exploitatie (inclusief het beheer, onderhoud en verduurzaming op lange termijn) van het vastgoed waarin nu het Cultuurhuis is gevestigd. Dit naar aanleiding van een discussie in de raad over de toekomstbestendigheid van het huidige construct met subsidiepartijen. Voorgesteld wordt om de achtergrond van deze discussie een onderdeel te laten zijn van het onderzoek. Daarnaast wordt een aantal randvoorwaarden aan het onderzoek voorgesteld. Namelijk dat de huidige culturele gebruikers van het Cultuurhuis bij elkaar blijven en dat voor de huidige culturele gebruikers een plek in het centrum van Woudenberg beschikbaar blijft.

Voor het benodigde onderzoek geldt geen wettelijke verplichting voor een meervoudige aanbesteding. Omdat het wenselijk is op korte termijn een goed onderzoek te laten doen, hebben wij ervoor gekozen al te starten met een onderhandse uitvraag aan een partij. Wij hebben dit gedaan door in gesprek te gaan met een onafhankelijke gerenommeerde partij, waarbij in samenspraak met deze partij wordt gekeken op welke wijze zo goed mogelijk antwoord kan worden gegeven op de onderzoeksvraag.

De motivatie hiervoor is de volgende:

- Door een kortere procedure wordt tijdswinst behaald;
- Het betreft hier een complex en breed opgezet onderzoek dat meerdere terreinen en mogelijk meerdere fases omvat (vastgoed, gebruikers, duurzaamheid en exploitatie). Door in gesprek te gaan, is het mogelijk de opdracht specifieker te bespreken waardoor een passende offerte gemaakt kan worden. Hierdoor wordt de kans op meerwerk beperkt;
- Bij een meervoudige aanbesteding, waar pas na afloop een besluit om krediet wordt gevraagd, is een lange offertetermijn noodzakelijk. In de huidige markt betekent dat een extra hoge offerte;
- Er is gekozen voor een onafhankelijke gerenommeerde partij die elke discipline die nodig is in huis heeft en veel ervaring heeft met maatschappelijk vastgoed.

Vooraf is extra zekerheid ingebouwd door IBMN (onze aanbestedingsadviseur) vanaf het begin te betrekken. Zij schuiven ook aan tijdens het gesprek met de betreffende partij over de opdrachtformulering.

#### Risico

- Als de gekozen partij het uiteindelijk toch niet zou worden moet opnieuw worden gestart. Er mag niet met de kennis van de gevoerde gesprekken nog een uitvraag aan anderen worden gedaan om een lagere prijs te bedingen.

#### Duurzaamheid en Inclusie

Het onderzoek draagt bij aan:

- Het toekomstbestendiger maken van het pand waar het cultuurhuis in gevestigd is;
- Duidelijkheid met betrekking tot de toekomst voor de gebruikers van het pand;
- Een toekomstbestendige exploitatie.

#### Maatschappelijke participatie

- De huidige gebruikers en de Stichting Cultuurhuis zijn belangrijke gesprekspartners;
- Incidentele gebruikers die ruimten via Stichting Cultuurhuis huren worden ook bij het onderzoek betrokken;
- Er wordt in het onderzoek rekening gehouden met actuele ontwikkelingen, zoals de huidige activiteiten van de gebruikers in het cultuurhuis en mogelijke uitbreiding daarvan, de realisatie van een Laagdrempelige Ontmoetingsplek of een voorziening voor mensen met (beginnende) dementie;
- Naast de betrokken stakeholders wordt in samenspraak met de afdeling communicatie bekeken hoe een aanvullende vorm van burgerparticipatie kan plaatsvinden.

#### Financiële consequenties

op juistheid beoordeeld door Aart van de Bovenkamp

Dit voorstel past binnen de begroting

	Voorstel	Begroot	Verschil	Gevolg budget	Naam Product
Uitgaven	€ 65,000	€ 0	€ 65,000	extra uitgaven	Businesscase Cultuurhuis
inkomsten	€ 65,000	€ 0	€ 65,000	extra inkomsten	Dekking algemene reserve
<b>Totaal</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>tekort op begroting</b>	

- Bovengenoemde bedragen betreffen incidentele uitgaven.
- Bovengenoemd totaal verschil wordt aan de raad bekend gemaakt via: onderliggend raadsvoorstel
- Het voorstel is dit te dekken uit: aanwending algemene reserve.

#### Toelichting

De geraamde kosten voor het onderzoek businesscase Cultuurhuis bedragen € 65.000 en zijn als volgt opgebouwd:

Kosten onderzoeksbureau	32.500	(250 uur x € 130)
Kosten uren eigen personeel	27.880	(340 uur x € 82)
Overige kosten w.o. communicatie en onvoorzien kosten	4.620	
<b>Totaal</b>	<b>65.000</b>	

De onderzoekskosten worden gedekt via een eenmalige uitname uit de algemene reserve.

#### Financiële rechtmatigheid:

Bovengenoemde verschillen vormen de volgende begrotingswijziging die meegenomen wordt in de eerstvolgende voortgangsrapportage:

UITGAVEN										
progr	Grtbk	Kstsr	Product	Betreft	Overheveling budget	Wijziging budget	Invloed op begroting	Aanvullende toelichting	Inc. / str.	
5	658003	34399	exploitatie cultuurhuis	Businesscase		-65,000	nadelig	Opstellen businesscase	Inc.	
							neutraal			
							neutraal			
							neutraal			
							neutraal			
							neutraal			
							neutraal			
Totaal wijzigingen uitgaven					0	-65,000	nadelig			

  

INKOMSTEN										
progr	Grtbk	Kstsr	Product	Betreft	Overheveling budget	Wijziging budget	Invloed op begroting	Aanvullende toelichting	Inc. / str.	
7	698001	60000	Algemene reserve	Uitname algemene reserve		65,000	voordelig	Uitname algemene reserve tbv businesscase Cultuurhuis	Inc.	
							neutraal			
							neutraal			
Totaal wijzigingen inkomsten					0	65,000	voordelig			

### Aanpak/uitvoering

De geselecteerde partij start zo spoedig mogelijk na besluitvorming met de opdracht. De verantwoordelijk portefeuillehouders worden via periodieke overleggen op de hoogte gehouden. Na oplevering wordt de rapportage door het college met u gedeeld.

We gaan met partij in gesprek en zodra er meer bekend is over de planning wordt u hierover geïnformeerd.

### Conclusie

Wij adviseren u het krediet voor dit onderzoek beschikbaar te stellen.

### Communicatie

Communicatie is nauw betrokken bij dit project.

### Bijlagen

-

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler  
Secretaris

M. Jansen-van Harten  
burgemeester