



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2023

**Datum
voorstel:** 10 oktober
2023

Registratiekenmerk: Z.339318 / D.257112

Raadsvergadering van: 23 november 2023

Vergadering Commissie van: 7 november 2023

Portefeuillehouder: H.J. Molenaar en M. van de Graaf

Behandelend ambtenaar: J. Aartssen, A. van de Bovenkamp en Z. van den Boogaard

Onderwerp / voorstel: Op weg naar een toekomstbestendig Cultuurhuis

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Het rapport "Scenariostudie Cultuurhuis Woudenberg" en het memo "Alternatief model voor organisatie en exploitatie Cultuurhuis" voor kennisgeving aan te nemen.
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.
3. Op inhoudelijke grond uw voorkeur uit te spreken voor scenario 3 en op financiële grond een voorkeur voor scenario 1.
4. 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.
5. Eenmalig 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

Geprent op: 12-10-2023 12:34:05uur

/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/24cb6ccb-6a95-4c7d-b6fe-8c3b0ac10f06.docx

eenmalig krediet ten laste van de reserve dorpsvoorzieningen.

6. Eenmalig 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.
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).

Inleiding

Op 23 februari 2023 heeft uw raad besloten 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. Zie bijlage I.

Voor u ligt het rapport ' Scenariostudie cultuurhuis Woudenberg' van 19 september 2023 en een memorandum over een mogelijk nieuwe organisatiestructuur. Dit rapport en memo zijn opgesteld door HEVO BV en toegelicht tijdens de raadsinformatie bijeenkomst op 12 oktober 2023 (bijlage II en III).

Aanleiding voor dit onderzoek waren de, naar aanleiding van de bezuinigingsdialoog, voorgestelde bezuinigingen 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. Een tweede aanleiding voor dit onderzoek is een bezuiniging afkomstig uit het Eerste Herstelplan Financiën met betrekking tot het beheer van gemeentelijk vastgoed. Een analyse van het beheer en gebruik liet zien dat een efficiënter en effectiever gebruik beperkt haalbaar is.

Het onderliggende onderzoek heeft van april tot en met juni 2023 plaatsgevonden en is uitgevoerd door HEVO BV. Vaste gebruikers van het cultuurhuis zijn hier nauw bij betrokken geweest, evenals de kerngroep vanuit de gemeente die hiervoor ingesteld is. Daarnaast is er een ambtelijk gesprek geweest met Reinaerde en Hip & Handgemaakt (bijlage IV).

Eind juni jl. zijn de vrijwilligers werkzaam in het Cultuurhuis en inwoners geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek, waarbij zij ook konden reageren op de verschillende scenario's. Een verslag van deze bijeenkomsten is bijgevoegd (zie bijlage V). De input vanuit deze bijeenkomst met de vrijwilligers en de bijeenkomst met de inwoners is meegenomen in de afwegingen van dit voorstel. Ten slotte is een bijlage bijgevoegd met een brief van een gebruiker van het Cultuurhuis (bijlage VI).

Centrale vraag

Welke vervolgstappen gaan we zetten om te komen tot een duurzaam toekomstgericht cultuurhuis?

Beoogd resultaat (wat)

Komen tot keuze voor de vervolgstappen die nodig zijn om te komen tot een duurzaam toekomstgericht cultuurhuis.

Kader

- Raadsbesluit Witboek bezuinigingsdialoog;
- Raadsbesluit m.b.t. Kredietaanvraag onderzoek businesscase cultuurhuis 23-02-2023;
- Eerste herstelplan financiën gemeente Woudenberg 2021;
- Visie op Retail;
- Beleidskader Sociaal Domein.

Argumenten

Uit het rapport en het bijbehorende memo wordt duidelijk dat de exploitatie van het cultuurhuis twee kanten betreft. Een zachte kant (samenwerking, organisatie, programmering e.d.) en een harde kant (het gebouw met al zijn mogelijkheden en beperkingen). Dat onderscheid maken we daarom ook in dit voorstel.

Beslispunt 1. Het rapport “Scenariostudie Cultuurhuis Woudenberg” en het memo “Alternatief model voor organisatie en exploitatie Cultuurhuis” voor kennisgeving aan te nemen.

De scenariostudie voor het Cultuurhuis gaat primair over de toekomstige exploitatie van het Cultuurhuis. De studie is daarmee voornamelijk gericht op de programmering, het ruimtegebruik, de investeringen in renovatie of nieuwbouw en de financiële exploitatie, die daaruit voortvloeit. Het organisatiemodel is in de studie van ondergeschikt belang. Niettemin bepalen de keuzes over de manier waarop de gebruikers en gemeente hun samenwerking organisatorisch formaliseren en de wijze waarop zij de exploitatie vormgeven (kosten en opbrengsten verdelen) mede het draagvlak voor de toekomstige exploitatie. Het bijgevoegde memorandum schetst op hoofdlijnen een alternatief voor de huidige organisatorische en exploitatieafspraken.

Voor de zomer zijn er bijeenkomsten georganiseerd voor gebruikers van het cultuurhuis en bewoners waar ook de verantwoordelijke wethouders en een aantal raadsleden bij aanwezig zijn geweest. Er is een eerste conceptrapportage aangeleverd. De cijfermatige uitkomsten zijn ambtelijk beoordeeld en naast onze eigen afspraken gelegd, denk hierbij aan afschrijvingstermijnen, rentekosten, uitgaven personeel en exploitatiekosten die rechtstreeks via de stichting lopen. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen waardoor de financiën in de definitieve versie van het rapport substantieel afwijken van het conceptrapport.

Voorstel

Wij stellen voor dat u het rapport “Scenariostudie Cultuurhuis Woudenberg” en het memo “Alternatief model voor organisatie en exploitatie Cultuurhuis” ter kennisname aanneemt.

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.

ZACHTE KANT

Als we het over de zachte kant hebben dan bedoelen we de samenwerking tussen de verschillende gebruikers en die tussen de gebruikers en de gemeente. Maar ook de programmering in het cultuurhuis komt hierbij naar voren en de manier waarop het beheer is geregeld. Tijdens het onderzoek kwamen knelpunten naar voren die om een oplossing vragen. Het bijgevoegde memorandum schetst op hoofdlijnen een alternatief voor de huidige organisatorische en exploitatieafspraken.

Onafhankelijk van het gekozen scenario is het van belang het cultuurhuis programmatisch meer body te geven. Om de voortgang erin te houden is het belangrijk om in te zetten op zaken die verbeterd kunnen worden.

In bijgevoegd memo staan knelpunten benoemd waar men op dit moment organisatorisch tegenaan loopt:

- Aangezien alle vaste gebruikers een rechtstreeks huurcontract met de gemeente hebben, is er geen prikkel om ruimte te delen.
- De gebruikers zelf blijken momenteel geen goed beeld te hebben van de werkelijke kosten van het in stand houden het gebouw van het Cultuurhuis.
- De Stichting Cultuurhuis geeft aan meer op afstand te willen sturen of toezicht te willen houden. Dit past bij een vrijwilligers bestuur.

Wat wenselijk is:

- Voor de toekomstige exploitatie meer multifunctionaliteit mogelijk te maken.

- Meer inzicht in de werkelijke kosten voor de gebruikers. Met de invloed, die ze dan op de hoogte van die kosten hebben, kunnen ze gezamenlijk de kosten beter beheersen.
- Professioneel en ondernemend beheer in combinatie met programmacoördinatie met voldoende armslag maakt optimalere inhoudelijke programmering mogelijk evenals het genereren van meer opbrengsten.

Als oplossing voor deze knelpunten reikt het memo een model aan waarbij de programmering met activiteiten en prestaties van de gebruikers het vertrekpunt vormen. Ze staan gezamenlijk voor het 'merk' Cultuurhuis.

- o Via nieuwe 'ingebreekovereenkomsten' (de huidige huurovereenkomsten worden beëindigd) wordt de programmering met activiteiten en prestaties van de gebruikers vertaald naar ruimtegebruik.
- o De gemeente en de gebruikers dragen het 'merk' Cultuurhuis gezamenlijk uit. En de professionele samenwerking tussen beheer en programmacoördinatie wordt versterkt.
- o Een professionele, ondernemende beheerder met een aanstelling in deeltijd biedt meer continuïteit en zal tevens in staat zijn meer opbrengsten te genereren.
- o Niet in de laatste plaats is versterking van de armslag van de programmacoördinator belangrijk.

Overgaan naar een model zoals op hoofdlijnen voorgesteld in het memo, geeft naast de genoemde verbeteringen ook een oplossing voor het huidige broekzak/vestzakmodel waar door uw raad om is verzocht. Het maakt namelijk een einde aan het subsidiëren van huur die door de gemeente wordt geïnd. Daarnaast zal versterking van de professionele samenwerking tussen beheer en programmacoördinatie naar verwachting leiden tot een betere bezetting van het cultuurhuis en een efficiënter gebruik van ruimte. Waarmee het ook tegemoet komt aan de bezuinigingsopgave voor efficiënter gebruik van maatschappelijk vastgoed. Tegelijkertijd wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarde met betrekking tot het terugdraaien van de bezuiniging op de programmacoördinator.

Voorstel

Wij stellen voor in lijn met wat door HEVO in het memo is beschreven, een uitbreiding van taken met totaal ongeveer 0,5 fte, per 2024 € 50.000 beschikbaar te stellen voor versterking van de professionele samenwerking tussen beheer en programmacoördinatie. Waarmee de overgang naar een nieuw organisatiemodel in gang kan worden gezet. De financiële consequenties ad. € 50.000 te verwerken in voorjaarsrapportage 2024 en de kadernota 2025-2028.

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

HARDE KANT

Voor het gebouw zijn drie scenario's uitgewerkt.

- Scenario 1: Renovatie (o.b.v. MJOP)
- Scenario 2: Grootschalige renovatie en verbetering functionaliteit
- Scenario 3: Nieuwbouw op huidige locatie
- Scenario 4: Herhuisvesten elders in het centrum van Woudenberg

Er is een kwalitatieve analyse (zie pagina 13 t/m 15 van het rapport) gemaakt op grond van de volgende afwegingscriteria:

- Aansluiting bij missie en visie cultuurhuis
- Functioneel gebruik (tegemeet komen aan gewenste functionaliteit en huisvestingsconcept)
- Sociaal domein (aansluiting op beleidsaspecten sociaal domein)
- Aansluiting centrum Woudenberg (mate van bijdrage op visie op de Retail)
- Flexibiliteit (mate aanpasbaarheid aan toekomstige krimp/groei gebruikers)
- Locatie en toegankelijkheid (mate van bereikbaar/toegankelijk voor alle inwoners)
- Duurzaamheid (mate van duurzaamheid (energieverbruik en duurzame opwekking)
- Veiligheid (mate waarborging van de sociale veiligheid in en rondom het gebouw)

Daarnaast is een financiële analyse gemaakt (zie pag. 16 t/m 18 van het rapport).

HEVO kwam na deze analyses tot de volgende conclusie:

Om te komen tot een voorkeursscenario dient een afweging gemaakt te worden tussen de kwalitatieve beoordelingen en de financiële doorrekening.

Op basis van de kwalitatieve beoordeling kan geconcludeerd worden dat een nieuwbouw scenario met alle gebruikers de voorkeur heeft. De ontmoetingsfunctie kan bij nieuwbouw centraal gezet worden. Tevens kan er een flexibel gebouw gerealiseerd worden waar in de toekomst eenvoudig indelingswijzigingen in te brengen zijn indien dat noodzakelijk is. Door een nieuw Cultuurhuis te bouwen kan er gekeken worden naar een uitstraling die ervoor zorgt dat er aantrekkelijke entree komt naar het centrum van Woudenberg. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid dat het centrum aantrekkelijker wordt voor mensen om langer te verblijven.

Echter is de nieuwbouw scenario met alle gebruikers financieel gezien het minst gunstig. De investeringskosten en daarmee de exploitatielasten liggen bij dit scenario hoger dan de andere scenario's. Financieel gezien is geen enkel scenario goedkoper dan de huidige situatie handhaven. Echter dient er op enige tijd wel geïnvesteerd te worden in het gebouw o.a. aanpassingen ventilatie en klimaat installaties. Ook het verdere verduurzamen van het gebouw zal in de toekomst noodzakelijk zijn. Scenario 1 betreft dan het meest minimale wat de gemeente dient uit te voeren.

Bij een nieuwbouw scenario is het wel mogelijk om het opbrengstpotentieel te verhogen. In de huidige situatie zijn er beperkte mogelijkheden tot verhuur en horeca opbrengsten. Bij een nieuwe situatie kan er nagedacht worden over een 'logische' positie van ruimte die te verhuren zijn voor externen. Ook kan er gekeken worden naar de horeca mogelijkheden binnen het gebouw. Echter moet men zich niet rijk rekenen met het opbrengstpotentieel. Het blijft een gebouw voor maatschappelijke organisaties die d.m.v. (gemeentelijke) subsidies hun werk kunnen leveren.

Vanuit het rapport komt inhoudelijk scenario 3 (nieuwbouw) als voorkeursscenario naar voren. Financieel lijkt scenario 1 (renovatie) echter de meest interessante optie. Scenario 2 (grootschalige renovatie) komt inhoudelijk als middenmoot naar voren en is financieel wat goedkoper dan scenario 3. De jaarlasten bij scenario 2 liggen echter maar € 45.000 onder die van scenario 3. Daarnaast is een belangrijk nadeel bij scenario 2 dat we gebruik blijven maken van een oud pand dat zijn beperkingen kent. Scenario 2 is daardoor naar de mening van het college niet interessant genoeg om verder te onderzoeken. Scenario 4 (herhuisvesten elders) betekent dat De Kleine Schans wordt losgekoppeld van de culturele gebruikers. De partijen hebben tijdens de diverse bijeenkomsten aangegeven dit niet te willen. De kruisbestuiving binnen het cultuurhuis wordt als waardevol ervaren. Om die reden vervalt ook dit scenario.

Vanwege de omvang van de investering is een duurzame lange termijn oplossing belangrijk. Scenario 3 lijkt daarom de beste optie omdat deze een duurzame flexibele oplossing voor de toekomst biedt. Ook voor scenario 1 geldt dat het huidige financiële meerjarenperspectief geen ruimte biedt voor deze extra jaarlasten.

Daarom stellen we voor om zowel voor scenario 3 als voor scenario 1 een dekkingsplan op te stellen. In het kader van dit dekkingsplan worden onder andere subsidiemogelijkheden onderzocht, het ontzorgingsprogramma voor maatschappelijk vastgoed van de Provincie Utrecht bekeken, wordt bekeken welke ruimte in de huidige begroting gevonden kan worden en welke aanvullende ruimte dan nog nodig is. Ten aanzien van scenario 3 wordt eveneens onderzocht welke mogelijkheden er zijn om woningen toe te voegen waarbij het gehele terrein rond het cultuurhuis betrokken wordt. Naast een plek voor de culturele gebruikers en De Kleine Schans wordt dan ook wonen en parkeren in het scenario betrokken. Voor scenario 1 wordt onderzocht of de nu door HEVO geraamde investering wel volledig nodig is voor de gewenste maatregelen of dat een deel van het bedrag kan worden ingezet voor maatregelen die leiden tot meer flexibiliteit. Daarom stellen wij het volgende voor ten aanzien van de harde kant.

Voorstel

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

Beslispunt 4. 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.**

Ondanks het feit dat de begroting voor geen van de scenario's ruimte biedt, is het nemen van maatregelen onvermijdelijk. Als we niets doen zullen de kosten de komende jaren oplopen. Er zal iets met de klimaatbehandeling in het gebouw moeten gebeuren, de kosten daarvan hebben we niet zo in beeld maar die kunnen flink oplopen. Bovendien is daar in de reserve gebouwen geen rekening mee gehouden.

4a. In het rapport van HEVO is de mogelijkheid van woningbouw op een nieuw pand nog niet meegenomen. Hier is tijdens behandeling van het kredietvoorstel door de raad en in de bijeenkomst voor inwoners wel naar voren gekomen. Bij het opstellen van een dekkingsplan zou daarom de mogelijkheid van aanvullende woningbouw moeten worden meegenomen.

4b. Mocht scenario 3 bij nadere berekening door omstandigheden toch veel duurder uitvallen dan vinden wij het belangrijk dat wordt gekeken wat er wel kan binnen dit scenario. Helemaal terugschakelen naar scenario 2 wordt niet wenselijk geacht maar het onderzoek zal zich er dan op richten wat met wellicht een beperktere verbouwing wel haalbaar is.

4c. Aansluitend op de uitkomsten van het rapport lijkt scenario 1, financieel gezien, de meest passende oplossing. Wij zien echter wellicht mogelijkheden om de kosten van dit scenario naar beneden bij te stellen. Daarom stellen wij voor om voorafgaand aan een definitieve keuze te laten onderzoeken of de installaties niet goedkoper kunnen. Aansluitend zou dan kunnen worden onderzocht of er met dit extra geld toch niet wat meer flexibiliteit in het pand kan worden gebracht.

Voorstel

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. Eenmalig 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.

Er is ambtelijk geen projectleider beschikbaar om dit op te pakken. Deze zal dus extern moeten worden ingehuurd. Daarnaast zullen er ambtelijke uren nodig zijn om het onderzoek te verrichten.

Specificatie kosten onderzoek scenario 3:

Kosten externe inhuur	19.500	(150 uur)
Kosten uren eigen personeel	6.525	(75 uur)
Overige kosten	2.025	
Onvoorzien	1.950	
Totaal	<u>30.000</u>	

Voorstel

Eenmalig 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. Eenmalig 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.

Wij schatten in dat de ambtelijke capaciteit die nodig is om dit onderzoek te doen in totaal 100 uur bedraagt.

Specificatie kosten onderzoek scenario 1:

Kosten uren eigen personeel	8.700	(100 uur)
Overige kosten	1.300	
Totaal	<u>10.000</u>	

Voorstel

Eenmalig een bedrag van € 10.000 beschikbaar te stellen om de ambtelijke organisatie nader onderzoek naar scenario 1 te laten doen onder voorwaarde als vermeld onder (4c). Dekking 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).

Uit het onderzoek komt ook naar voren dat de vraag naar flexibiliteit toeneemt om zo in te kunnen spelen op vragen van de toekomst. Meer flexibiliteit, onder andere in het gebruik van ruimten, biedt een breder palet aan mogelijkheden. Daarom stellen wij voor om na het kiezen van een scenario te kijken naar een naam die meer aansluit bij die flexibiliteit en tegelijkertijd recht doet aan het huidige gebruik. De inwoners van Woudenberg hebben daar vast goede ideeën voor.

Voorstel

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).

Risico's en kanttekeningen

Financiële onzekerheid met betrekking tot de rijksmiddelen die in 2026 en daarna beschikbaar worden gesteld via het gemeentefonds. Daarom is het van belang zorgvuldig te zijn met een goed dekkingsplan als mitigerende maatregel.

Het memo is getoetst op de aanbestedingsplicht door IBMN en hierin worden geen risico's voorzien zolang de "ingebruikgevingsovereenkomsten" praktisch en feitelijk (inhoudelijk) geen 'overheidsopdrachten' zijn.

Eerder is in dit voorstel beschreven dat niets doen geen optie is. Als zelfs de kosten voor scenario 1 te hoog uitvallen, wat dan? Ook dan zullen de kosten de komende jaren oplopen. Er zal iets met de klimaatbehandeling in het gebouw moeten gebeuren, de kosten daarvan hebben we niet zo in beeld maar die kunnen flink oplopen. Bovendien is daar in de reserve gebouwen geen rekening mee gehouden.

De structurele financiële effecten ad. € 50.000 als gevolg van uitbreiding uren van de programmacoördinator en het aanstellen van een parttime gebouwenbeheerder zijn niet verwerkt in de begroting 2024-2027. Dit geldt eveneens voor de structurele financiële effecten van de investeringskosten van de vier scenario's.

Naast de structurele financiële effecten is sprake bij scenario 2, 3 en 4 sprake van een eenmalig financieel nadeel, namelijk dat de boekwaarde van het pand ad. € 1,5 miljoen (december 2026) in één keer moet worden afgeschreven ten laste van de algemene reserve

Duurzaamheid en Inclusie

Doel is te komen tot een duurzaam en toekomstgericht cultuurhuis. Daarbij denken we aan toegankelijkheid voor eenieder. Maar ook aan een divers aanbod voor veel verschillende doelgroepen. Duurzaamheid, niet alleen in energie zuinig en duurzame materialen maar ook in flexibiliteit zodat kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen.

Daarnaast komt er een einde aan het broekzak vestzak verhaal.

Maatschappelijke participatie

Tijdens het onderzoek door HEVO zijn de vaste gebruikers van het cultuurhuis nauw betrokken geweest bij het onderzoek en is er een ambtelijk gesprek geweest met Reinaerde en Hip & Handgemaakt. Ook vrijwilligers werkzaam in het Cultuurhuis en inwoners zijn geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek en konden hun input ten aanzien van dit onderzoek meegeven tijdens de georganiseerde informatiebijeenkomsten..

Het hier voorgestelde vervolgonderzoek is voornamelijk cijfermatig. Participatie in het proces zal pas na de keuze voor een scenario weer aan de orde zijn. Zo stellen wij u voor: voor de nieuwe naamgeving de inwoners van Woudenberg betrekken.

Beoogd resultaat (hoe)

Door het inzetten op een nieuwe alternatieve organisatiestructuur een eerste start maken om te komen tot een duurzaam toekomstgericht cultuurhuis.

Door het onderzoeken van scenario 3 en 1 en het opstellen van dekkingsplannen een zorgvuldige goed onderbouwde afweging kunnen maken voor de volgende stap.

Financiën

In het rapport van HEVO is een uitgebreide toelichting gegeven over de financiële consequenties van de verschillende scenario's. In dit onderdeel van het raadsvoorstel wordt nog zoveel mogelijk aanvullende informatie gegeven om alle cijfers te verduidelijken. Ook is in het onderstaande exploitatieoverzicht de vergelijking met de begrotingscijfers van 2023 verwerkt.

Uitgangspunt voor de vergelijking met de vier scenario's is de begroting 2026. De begroting 2023 is niet als referentie aangehouden aangezien in 2026 de afschrijvingslasten voor het aankoopedeel van het gebouw zijn komen te vervallen. Dit betreft een bedrag van € 111.000.

De specificatie van de jaarlijkse exploitatiekosten voor de verschillende scenario's ziet er als volgt uit:

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 gemeent	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
Verschil t.o.v. begroting 2026	111.040	0	259.021	423.855	467.396	341.751

Korte toelichting bovenvermelde posten

1. Energiekosten: Lagere energiekosten bij de scenario's 2 t/m 4 als gevolg van gasloos en betere isolatie.
2. Huisvestingskosten via gemeente: Stijging van de kosten bij scenario 2 t/m 4. HEVO heeft voor deze scenario's een kengetal opgenomen voor onderhoud en vervanging van gebouwdelen met een kortere afschrijvingstermijn dan 40 jaar.
3. Huisvestingskosten via stichting: Een deel van de exploitatiekosten c.a. € 40.000 loopt via de stichting. Ook loopt de opbrengst incidenteel verhuur via de stichting. De kosten welke de stichting maakt worden door de vaste huurders betaald via de servicekosten. Deze servicekosten worden weer gesubsidieerd door de gemeente.
4. Afschrijvingslasten oud: Betreft de afschrijvingslasten van de aankoop van het gebouw (afschrijving in 20 jaar) en de verbouwingkosten Cultuurhuis (afschrijving in 40 jaar). De afschrijving van de aankoop van het gebouw ad. € 111.000 komt in 2026 te vervallen. Deze investering is dan in z'n geheel afgeschreven.

Bij scenario 2 t/m 4 vervalt de afschrijvingslasten ad. € 68.100 voor de verbouwing van het Cultuurhuis van 12 jaar geleden. Dit verlaagt de jaarlijkse exploitatiekosten, echter de boekwaarde van deze investering ad. € 1,5 miljoen (december 2026) zal in één keer moeten worden afgeschreven ten laste van de algemene reserve. Bij grootschalige renovatie en nieuwbouw is de gemeente verplicht de oude investering in één keer af te schrijven.

5. Afschrijvingslasten nieuw: betreft de afschrijvingslasten van de nieuwe investeringen:

Scenario 1: Investering € 2,3 miljoen afschrijving in 15 jaar
Scenario 2: Investering € 6,6 miljoen afschrijving in 25 jaar
Scenario 3: Investering € 10,6 miljoen afschrijving in 40 jaar
Scenario 4: Investering € 7,6 miljoen afschrijving in 40 jaar

6. Rentelasten 2,5 %: betreft de rentelasten van de nieuwe investeringen scenario 1 t/m 4.

Omdat de investeringen fors zijn zal de gemeente hiervoor een geldlening moeten aantrekken. De rentekosten van de geldlening worden dan toegerekend aan de investeringen.

7. Personeelskosten: betreft hogere personeelskosten als gevolg van uitbreiding uren programma-coördinator en aanstellen parttime gebouwenbeheerder.

8. Overige kosten: betreft kosten ICT, administratie en overige.

9. Huisvestingskosten CDKS: bij scenario 4 zal de Coöperatie De Kleine Schans gehuisvest worden op een andere locatie. De kosten voor de huur van een kantoorruimte van 500m² worden geschat op € 85.500.

10. Opbrengsten verhuur/ horeca: betreft opbrengsten van verhuren van ruimte en opbrengsten vanuit horeca. HEVO schat in dat deze opbrengsten mogelijk zijn op basis van hun ervaringen bij andere vergelijkbare multifunctionele gebouwen in Nederland.

Aanpak/uitvoering

Na besluit van de raad wordt een projectgroep geformeerd voor het onderzoek naar scenario 3 en een werkgroep voor het onderzoek naar scenario 1. Het streven is om in Q 2 van 2024 de resultaten van de onderzoeken op te leveren aan de raad.

Conclusie

Wij adviseren u:

- 1) Het rapport “Scenariostudie Cultuurhuis Woudenberg” en het memo “Alternatief model voor organisatie en exploitatie Cultuurhuis” voor kennisgeving aan te nemen.
- 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.
- 3) Op inhoudelijke grond uw voorkeur uit te spreken voor scenario 3 en op financiële grond een voorkeur voor scenario 1.
- 4) 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 uit valt 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.

- 5) Eenmalig 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.
- 6) Eenmalig 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.
- 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).

Communicatie

Bij het openbaar maken van dit raadsvoorstel wordt het definitieve rapport ook gedeeld met de partijen die betrokken zijn geweest bij de totstandkoming ervan. Zij zullen aangehaakt blijven bij het vervolg.

Bijlagen

- I. RV Kredietaanvraag businesscase cultuurhuis.
- II. Rapport 'Scenariostudie cultuurhuis Woudenberg' van 19 september 2023.
- III. Memorandum 'Alternatief model voor organisatie en exploitatie Cultuurhuis'.
- IV. Kort verslag gesprek d.d. 13 juni 2023.
- V. Verslag informatie avond vrijwilligers en inwoners d.d. 26 juni 2023.
- VI. Brief gebruiker Cultuurhuis "Scenario Cultuurhuis" d.d. 30 augustus 2023.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler

M. Jansen-van Harten

Secretaris

burgemeester