Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	Commissie Samenleving
Titel	:	Voorstel Culturele Bruisplek
Onderwerp	:	Voorstel culturele Bruisplek
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Esther Verhagen / Nelleke Flink
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085186097

Datum collegevergadering

16 april 2024

Voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt:

1. Kennis te nemen van:
    a. De drie scenario's voor de realisatie van de culturele Bruisplek: 'aanpassing' / 'verbouw' / 'nieuwbouw' locatie De Miente
    b. Een (incidenteel) voorbereidingskrediet van € 269.689,- voor het scenario nieuwbouw
2. De besluitvorming over het voorbereidingskrediet plaats te laten vinden bij de integrale afweging bij de Kaderbrief 2025
3. Uit te gaan van een Go – No Go moment zoals in dit voorstel omschreven.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

In december 2023 is het ‘Bedrijfsplan Culturele Bruisplek Oosterwolde’ aan ons college van burgemeester en wethouders aangeboden.
Dit plan is voortgekomen uit het werk van een kerngroep van culturele partijen, ondersteund door diverse culturele stakeholders. Het bedrijfsplan is opgesteld door een kwartiermaker. Het biedt een goede basis om te komen tot dorpshuis én culturele Bruisplek in Oosterwolde en in onze gemeente.
Wij hebben de plannen om te komen tot een culturele Brusiplek bestudeerd. Via onze notitie over de culturele Bruisplek vindt u onze reactie hierop. De notitie gaat in op de meerwaarde die de Bruisplek heeft voor onze gemeente.
Vanuit de notitie komen we nu tot een voorstel aan uw raad.

Argumenten

1.1 Er kan groen licht gegeven worden voor de ontwikkeling van een culturele Bruisplek
Na een periode van nadenken en ontwikkelen ligt er uitgewerkt bedrijfsplan van de culturele Bruisplek en een gemeentelijke reactie via de gemeentelijke notitie Bruisplek.
Het bedrijfsplan is op basis van overleg met culturele kernpartijen tot stand gekomen. In het proces om te komen tot het bedrijfsplan zijn de culturele stakeholders die in het begin meegedacht hebben, weer meegenomen.
Er is nu een gedragen plan om te komen tot een culturele Bruisplek in Oosterwolde op hoofdlocatie De Miente en op locatie de Kampus voor wat betreft cultuureducatie.

1.2 Er wordt groen licht gegeven voor de ontwikkeling van de Bruisplek aan de hand van het bedrijfsplan én de aanvullende gemeentelijke notitie hierop.
Ons college heeft het bedrijfsplan bestudeerd en van een reactie voorzien via een gemeentelijke notitie Bruisplek. Het bedrijfsplan is vertrekpunt, maar wij zijn van mening dat er niet alleen een belang gediend is van de instellingen die eraan meegewerkt hebben, maar dat er ook een algemeen belang gediend is bij het tot stand komen van de Bruisplek naast de dorpshuisfunctie. De notitie beschrijft onze visie daarop en komt tot een aantal keuzes. In het kort:

1. Missie en visie in het bedrijfsplan worden onderschreven en ook de maatschappelijke waarde van kunst en cultuur. Cultuur heeft impact en is belangrijk voor de leefbaarheid in onze gemeente.
2. Het accent ligt op het bereiken van een brede doelgroep. De Bruisplek is er voor iedereen. Samenwerking in de Bruisplek levert een mooie kruisbestuiving op in het bereik van diverse doelgroepen. De samenwerking is niet beperkt tot een fysieke locatie. Samenwerking moet ook plaatsvinden met onze dorpen en andere (culturele) locaties in de gemeente.
3. Er is dan ook verbinding van de programmering van de culturele Bruisplek met programma’s van andere locaties zoals die van het Biosintrum, kunstcafé Appelscha, SSR e.a.
4. Wij kiezen voor een investering in de locatie De Miente als fysieke locatie Bruisplek en opteert daarbij voor nieuwbouw in een keuze tussen drie varianten.
   Locatie Kampus blijft locatie cultuureducatie zoals omschreven in het bedrijfsplan, er wordt niet geïnvesteerd in de grote zaal van de Kampus. De keuze voor nieuwbouw is een keuze voor functionaliteit, exploitabiliteit, duurzaamheid en uitstraling van het gebouw.
5. Er wordt gekozen voor een combinatie van dorpshuisactiviteiten en cultuur in De Miente als Bruisplek.
   Het is een logische combinatie van sociale ontmoeting, ontwikkeling, leefbaarheid, met cultuur. Cultuur voegt toe aan beleving en de mogelijkheid om echt uit te gaan.
6. De organisatiestructuur voor de Bruisplek, zoals deze wordt omschreven in het bedrijfsplan, wordt onderschreven. Professionele inzet van een cultuurcoördinator / programmeur en een beheerder zijn van groot belang. De cultuurcoördinator dient een ondernemer te zijn, die een resultaatsverplichting

heeft en zich cultureel én financieel verantwoordelijk voelt voor het welslagen van de Culturele Bruisplek.

7. Financieel leiden bovenstaande keuzes tot extra subsidiëring, investering en structurele kapitaallasten. Zie financiële paragraaf in dit advies
8. Er zijn risico's, zie kanttekeningen.

2.1 Er wordt gekozen voor nieuwbouw van de locatie De Miente als dorpshuis in combinatie met de culturele bruisplek

Er zijn drie bouwvarianten ontwikkeld voor De Miente waarin de nieuwbouwvariant het meest aantrekkelijk is. De nieuwbouwvariant komt maximaal tegemoet aan de functionaliteit, duurzaamheid en exploitabiliteit van het gebouw als dorpshuis en culturele Bruisplek. Daarnaast heeft het een warme en uitnodigende uitstraling, hetgeen ook belangrijk is en dienend aan de uitgaansfunctie die het gebouw ook heeft.

Kanttekeningen

1.1 Het bedrijfsplan en de gemeentelijke notitie Bruisplek vormen de basis onder het tot stand komen van een culturele Bruisplek in onze gemeente.

Het traject om te komen tot een culturele Bruisplek is nog niet afgerond. Na besluitvorming start een volgende fase van voorbereiding, met een 'Go / No Go moment.

Bij een project als het ontwikkelen van de culturele Bruisplek zijn altijd risico's te benoemen en kanttekeningen te maken.
Er kunnen tegenvallers bij de bouw optreden of in de exploitatie. Ook is de haalbaarheid van de cofinanciering niet zeker. Daarnaast zijn de instellingen / huurders van de accommodatie over het algemeen kleine instellingen met bescheiden begrotingen. De stakeholders zijn wat dat betreft kwetsbaar. Er komt veel op de schouders van vrijwilligers terecht.
De eventuele tekorten van deze tegenvallers zullen in de praktijk zeer waarschijnlijk op de gemeentelijke begroting komen te rusten.

Vanzelfsprekend doen we er alles aan om de risico's beheersbaar te maken. Door een goede projectorganisatie op te bouwen en het project goed te blijven volgen, door onderdelen als BTW tijdig op te pakken (zie hierna), de ontwikkelingen in bouwkosten en exploitatie in beeld te houden, door een go – no go moment in te bouwen.

Financiële toelichting

Met het tot stand komen van de culturele Bruisplek is een financiële investering en structurele subsidiëring van de gemeente gemoeid. De grootte van de gemeentelijke investering is afhankelijk van de bouwvariant die bij voorkeur gekozen wordt.
Hieronder wordt kort ingegaan op de gepresenteerde varianten van de investering van de verbouw. Het gaat om ramingen.

In het bedrijfsplan is uitgegaan van de volgende opbouw:

1. **Basale variant in bedrijfsplan**

Lasten		**Baten**	
Verbouwing Miente	€ 830.000,-	Gemeente	€ 700.000
Verbouwing Kampus	€ 130.000,-	Partners	€ 207.000
Uitvoering en onvoorzien	€ 84.000,-	Fondsen	€ 137.000
Totaal	**€ 1.044.000,-**	**Totaal**	**€ 1.044.000**

De basale variant is de variant uit het bedrijfsplan.

Toelichting lasten
Verbouw Miente betreft fysieke aanpassingen (€ 710.000) en interieur € 120.000)
Verbouw Kampus betreft vooral aanpassingen in geluid, licht, bekabeling.
Bijdrage partners is berekend op 20% van de investering: € 166.000 Miente en € 26.000 Kampus

Enkele punten op een rij.

- Bruto vloeroppervlak is 503 m2, grote zaal 150 m2
- Duurzaamheid is hierin minimaal meegenomen en nog niet doorgerekend in de exploitatie. Deze variant is dus niet duurzaam.
- De sfeer van het gebouw blijft grotendeels ongewijzigd. Wel is er ruimte voor een verfraaiing / renovatie in de inrichting. Er komt een extra ruimte bij en de indeling verandert (Odrie naar de achterkant van het gebouw). De grote zaal is iets vergroot.
- Voor de horeca is geen aparte ruimte (foyer), deze kan in de grote zaal plaatsvinden.
- Functionaliteit en verhuurbaarheid is ten opzichte van de huidige situatie verbeterd: er is een extra ruimte en de grote zaal is ruimer.
- Verhuur en omzet horeca is in het bedrijfsplan berekend op € 73.800,- per jaar

Hieronder volgen de berekende modellen van st. de Miente door aannemer en architect:

2. Tussenvariant

Lasten verbouw Miente		**Baten**	
Verwerving	€ 6.500,-	Gemeente	€ 1.392.724,-
Bouwkosten	€ 1.539.000,-	Partners	€ 245.000,-
Planontwikkeling	€ 135.424,-	Fondsen	€ 181.000,-
Overig	€ 117.800,-		
subtotaal	**€ 1.798.724,-**		
Verbouwing Kampus	€ 20.000,-		
Totaal	**€ 1.818.724,-**	**Totaal**	**€ 1.818.724,-**

Toelichting lasten
Verbouwing Kampus betreft realisatie Maakplaats, deze wordt via Kunst & COO bekostigd uit een subsidie van Keunstwurk
Verbouwkosten Miente is ex BTW en inclusief een post onvoorzien van 5%
Inrichtingskosten is een bedrag van € 67.800,- zit in post Overig. Het betreft stelposten: stoelen, raambekleding, verlichting, licht, geluid, keuken. Verder is een deel van de afbouwkosten meegenomen in de bouwbegroting.

Toelichting Baten
Partners: uitgangspunt is een maximale bijdrage van de Miente van € 225.000 en een bedrag van € 20.000 van Kunst &COO ivm de Maakplaats
Fondsen op basis van begroting in bedrijfsplan inclusief bijdrage IMF. Blijft een inschatting.

Tussenvariant / verbouwvariant
Enkele punten op een rij.

- Bruto Vloeroppervlak is 676 m2, grote zaal 176 m2
- Duurzaamheid van het gebouw is, uitgaande van de mogelijkheden van het huidige gebouw, optimaal meegenomen. Energiekosten per jaar: € 8.256,- (zie ook alinea hierna)
- De sfeer van het gebouw wijzigt. Het uiterlijk verandert door de aanbouw en de verfraaiing van de schil van het gebouw. Het innerlijk / de inrichting van het gebouw wordt gerenoveerd.
- Voor de horeca komt geen aparte ruimte (foyer). Deze kan in de grote zaal plaatsvinden.

- De functionaliteit en verhuurbaarheid verbeterd door een verdere uitbouw aan de achterzijde en de rechterzijkant van het gebouw. Maar ook door de indeling. Er komt meer zaalruimte. De grote zaal kan groter worden gemaakt door een flexibele wand, er zijn twee gebinten verwijderd. Het podium is niet groter te maken (tussen twee gebinten). Intern wordt de keuken verplaatst en groter gemaakt.
- Omzet huur en horeca is door Miente berekend op € 87.250,- per jaar

3. Nieuwbouw

Lasten	**verbouw Miente**	**Baten**	
Verwerving	€ 6.500,-	Gemeente	€ 2.969.887,-
Bouwkosten	€ 2.975.887,-	Partners	€ 245.000,-
Planontwikkeling	€ 164.850,-	Fondsen	€ 181.000,-
Overig	€ 228.000,-		
subtotaal	**€ 3.375.887,-**		
Verbouwing Kampus	€ 20.000,-		
Totaal	**€ 3.395.887,-**	**Totaal**	**€ 3.395.887,-**

Toelichting lasten
Verbouwing Kampus betreft realisatie Maakplaats, deze wordt via Kunst & COO bekostigd uit een subsidie van Keunstwurk
Verbouwkosten Miente is ex BTW en inclusief een post onvoorzien van 5%
Inrichtingskosten is een bedrag van € 78.000,- zit in post Overig. Het betreft stelposten: stoelen, raambekleding, verlichting, licht, geluid, keuken. Verder is een deel van de afbouwkosten meegenomen in de bouwbegroting.

Toelichting Baten
Partners: uitgangspunt is een maximale bijdrage van de Miente van € 225.000 en een bedrag van € 20.000 van Kunst &COO ivm de Maakplaats
Fondsen op basis van begroting in bedrijfsplan inclusief bijdrage IMF. Blijft een inschatting.

Nieuwbouwvariant
Enkele punten op een rij.

- Bruto vloeroppervlak is 1.063, grote zaal is 192 m4
- Duurzaamheid van het gebouw is op basis van de nieuwbouw berekend. Energiekosten per jaar: € 6.006,- Nieuwbouw is nog niet energieneutraal, dit kan nog wel verder onderzocht worden (zie ook alinea hierna).
- De sfeer van het gebouw is vanzelfsprekend geheel gewijzigd. Het is een nieuw gebouw dat past in de omgeving qua hoogte, vormgeving en kleurstelling. Het gebouw heeft een warme en gastvriendelijke uitstraling. Bij de entree, aan de binnenzijde vallen de ronde organische lijnen op. De inrichting wordt met behulp van een architect zo ontworpen dat het optimaal tegemoet komt aan het gebruik. De toevoeging van een entresol levert meerwaarde in gebruik.
- Voor de horeca komt een aparte ruimte, een foyer / café dat hoort bij de combinatie van cultuur- en dorpshuis.
- De functionaliteit en verhuurbaarheid is optimaal, met name door de indeling van het gebouw. Er is meer ruimte: 1.063 m2 vs. 672m2 van de tussenvariant. De zalen zijn flexibel in te delen en goed te bedienen vanuit de keuken. De grote zaal is voor max 150 toeschouwers en er is een goed geoutilleerd podium.
- Omzet huur en horeca is door Miente berekend op € 136.300,- per jaar

Gemeentelijke Investering

1. Basis niveau verbouw De Miente en Kampus (cf. bedrijfsplan): € 700.000,-
   Voorbereidingskrediet 10% € 70.000,-

	Kapitaallasten per jaar	€ 24.500,-
2.	Tussenvariant verbouw De Miente:	€ 1.392.724,-
	Voorbereidingskrediet 10%	€ 139.272,40
	Kapitaallasten per jaar	€ 48.745,-
3.	Nieuwbouwvariant De Miente:	€ 2.969.887
	Voorbereidingskrediet 10%	€ 296.988,70
	Kapitaallasten per jaar	€ 122.268,-

Gebouw De Miente is (juridisch) eigendom van st. activiteitencentrum De Miente. De gemeente is economisch eigenaar. Omdat het pand niet een gemeentelijk pand is, moeten we 100% afschrijven op onze investering in het pand. We rekenen met een omslagrente van 1%
We gaan uit van 40 jaar afschrijven op investeringen bouw en 15 jaar op installaties, inrichting, vloerbedekking. Dit laatste is doorgerekend op de nieuwbouw v.w.b. de kapitaallasten.

Conclusie varianten; voorkeur voor nieuwbouw
Wanneer we de drie varianten op functionaliteit, duurzaamheid, exploitabiliteit en uitstraling beoordelen, dan is er een duidelijk voorkeur voor nieuwbouw.

De basale variant voldoet niet qua duurzaamheid, de grote zaal is te klein, het zicht erop is door de gebinten niet goed. De uitstraling van het gebouw is onvoldoende gastvrij en uiteindelijk is er voor alle functies te weinig ruimte. In zowel de basale variant als de tussenvariant is er weinig ruimte voor Odrie.

De tussenvariant is een betere versie van de basale variant, maar met name de verbouwing van de grote zaal voldoet niet. Het podium is door de gebinten te klein. Dat kan niet veranderen zonder de structuur van het gebouw aan te passen met een gevaar voor zetting van het dak. De verduurzaming kan niet optimaal gemaakt worden vanwege het verouderde dak en de structuur van het gebouw.
De uitstraling is beter dan de basale variant, maar met name het grote oude dak doet geen goed.
Bij zowel de basale variant als de tussenvariant ontkomen we niet aan het feit dat het gebouw een gebouw uit 1864 is en daarmee moeilijk goed aan te passen aan wat wij nu willen met het gebouw.
De functionaliteit is dan in verhouding tot de investering niet optimaal.

De nieuwbouwvariant is maximaal duurzaam, er is een goed geoutilleerd gebouw voor alle functies en met name een goed geoutilleerde grote zaal. De uitstraling is gastvrij en open. De zalen kunnen zo worden gebouwd dat ze ook goed te exploiteren zijn. De horeca heeft een plus; er is een grand café functie die van belang is voor het geheel maar zeker ook voor een nazit na activiteiten en voorstellingen

Subsidiëring
Op basis van variant bedrijfsplan

1.	Structurele gemeentelijke subsidie cf. exploitatie twee	€ 60.000
	Rijkssubsidie brede SPUK cultuurcoördinatie	€ 26.000
	Totaal	€ 86.000

De rijkssubsidie brede SPUK cultuurcoördinatie is incidenteel. Deze SPUK loopt t/m 2026.

De subsidiëring betreft de exploitatie van de Brusiplek en specifiek de activiteiten die worden gecoördineerd en uitgevoerd door cultuurcoördinator en beheerder.

De cultuurcoördinator is verantwoordelijk voor de programmering van de Bruisplek gemeentebreed en ontzorgt de vrijwilligersorganisaties kunst en cultuur in de programmering. Marketing en fondsenwerving voor de Bruisplek.

1.4 De financiën culturele Bruisplek worden verwerkt in de kadernota 2025 en meegenomen in de integrale afweging begroting 2025.

Uitgangspunt hierbij is nieuwbouw van De Miente en een structurele subsidiëring van € 60.000 voor de Bruisplek.

Exploitatie is in ontwikkeling

De aangepaste exploitatie in het bedrijfsplan is vertrekpunt bij de tussenvariant van de verbouw van de Miente en de nieuwbouwvariant van de Miente.
De Miente heeft nieuwe prognoses gemaakt ten aanzien van verhuur- en horeca-opbrengsten bij verbouw en bij nieuwbouw. De exploitatieberekeningen als geheel moeten hierop nog aangepast worden. Het bedrijfsplan laat immers nu een exploitatie van de culturele Bruisplek zien. Deze cijfers worden gecombineerd met nieuwe prognoses van de Miente én gecombineerd met omzet van het dorpshuis én van het cultureel centrum.
De Miente heeft nu een gezonde exploitatie uit zalenverhuur en horeca-opbrengsten. Door de combinatie van de drie functies (cultuur, dorpshuis en zalencentrum) gaan we uit van een sluitende exploitatiebegroting. Dat is het uitgangspunt.

BTW

In de berekeningen verbouw en nieuwbouw wordt gerekend exclusief BTW. Stichting De Miente is BTW plichtig. Dat betekent dat het wellicht mogelijk is om de BTW op de verbouwing / nieuwbouw terug te krijgen. Een eerste verkenning levert op dat de wijze van verhuur (flexibiliteit van verhuur en gebruik) tijdig en duidelijk vastgelegd moet worden en kortgesloten met de belastingdienst. Hierin zijn afspraken met de Miente, over de wijze van verhuren en het vastleggen daarvan, van belang. Het gaat immers om veel geld.

Go - No Go moment

Fase II kenmerkt zich door het juridisch vormgeven van de afspraken rondom de Bruisplek. Er dient een convenant gesloten te worden tussen de partijen die de Bruisplek handen en voeten gaan geven in de organisatie, de programmering en de exploitatie. Uiteindelijk moet dit ook leiden tot het vormen van een stichting Bruisplek.
Daarnaast is het belangrijk dat er een definitief ontwerp en programma van eisen voor De Miente wordt opgesteld, inclusief bijgewerkte investeringsbegroting.
Bij de afronding van deze fase volgt er een zogenaamd Go – No Go moment. Immers voortschrijdend inzicht kan leiden tot bijgestelde plannen, ook financieel. Indien deze plannen te zeer afwijken van de huidige, is dat het moment voor herijking en eventueel heroverweging.
In 2024 wordt er met inzet van een voorbereidingskrediet gewerkt aan Fase II. Na afronding hiervan is het Go – No Go moment via besluitvorming ons college en uw raad.

Publicatie voor bekendmaking

In haar vergadering van 28 mei 2024 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Kennis te nemen van:
    a. De drie scenario's voor de realisatie van de culturele Bruisplek: 'aanpassing' / 'verbouw' / 'nieuwbouw' locatie De Miente
    b. Een (incidenteel) voorbereidingskrediet van € 269.689,- voor het scenario nieuwbouw
2. De besluitvorming over het voorbereidingskrediet plaats te laten vinden bij de integrale afweging bij de Kaderbrief 2025
3. Uit te gaan van een Go – No Go moment zoals in dit voorstel omschreven.

Vervolg

Planning

- Collegebesluit 16 april (uiterste datum)
- Commissievergadering Samenleving 15 mei
- 18 juni commissie P&C Kadernota: integrale afweging en voorbereidingskrediet
- 9 juli gemeenteraad: Kadernota integrale afweging en voorbereidingskrediet

Vervolg Fase II realisatie Bruisplek

De volgende stappen in de uitvoering (fase II) kunnen, als volgt, in grote lijnen, geschetst worden:

1. Aanzoeken fondsenwerver / projectleider totstandkoming Bruisplek (begeleiding De Miente en culturele partijen)
2. Sluiten convenant betrokken partijen (Gemeente Ooststellingwerf, Kunst & COO, Stichting Kunstwerf, Stichting De Miente, Nobilis) over deelname aan Bruisplek, inbrengen financiën, delen expertise en over samenwerking in programmering.
3. Vormen bouwcommissie De Miente met betrokken partijen (bestuur Stichting De Miente, afvaardiging convenantspartijen en gebruikers, bouwkundige specialisten)
4. Opstellen definitief ontwerp en programma van eisen, inclusief bijgewerkte investeringsbegroting en exploitatiebegroting

   Dan Go - No Go fase culturele Bruisplek

5. Aanbesteden opdracht aanpassen De Miente, door Stichting De Miente
6. Oprichten stichting Bruisplek die de Bruisplek gaat exploiteren en besturen.
7. Aanzoeken cultuur coördinator die programmering en samenwerking verder ontwikkelt
8. Afronding Fase II

Uw raad neemt een besluit over de investering en subsidiëring van de Bruisplek.
U wordt tussentijds geïnformeerd over de voortgang van fase II en besluitvorming in Go – No Go door de raad.

Fase III kenmerkt zich in grote lijnen door start en afronding bouw, opening Bruisplek en start programmering Bruisplek.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Bedrijfsplan Culturele Bruisplek en financiën
2. Gemeentelijke notitie culturele Bruisplek en samenvatting
3. Power Point aanpassing Miente

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085186097

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van ; 16 april 2024

Besluit

1. Kennis te nemen van:
   a. De drie scenario's voor de realisatie van de culturele Bruisplek: 'aanpassing' / 'verbouw' / 'nieuwbouw' locatie De Miente
   b. Een (incidenteel) voorbereidingskrediet van € 269.689,- voor het scenario nieuwbouw
2. De besluitvorming over het voorbereidingskrediet plaats te laten vinden bij de integrale afweging bij de Kaderbrief 2025
3. Uit te gaan van een Go – No Go moment zoals in dit voorstel omschreven.

Besloten in de openbare vergadering van 28 mei 2024

, griffier. , voorzitter.