

Raadsvoorstel

Onderwerp	Businesscase Sociaal Cultureel Centrum de Speeldoos
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	10 oktober 2023
Datum raadsvergadering	30 november 2023
Nummer	
Documentnummer	INT/23 -577868
Zaaknummer	Z20 -231831
Afdelingshoofd	W.F.F. Keijzers

Voorstel

1. Kennis nemen van het document 'Businesscase de Speeldoos d.d. 29 september 2023'.
2. Bij de verdere uitwerking de businesscase optimaliseren om een Sociaal Cultureel Centrum (SCC) te realiseren tegen lagere structurele lasten.
3. De 'Samenwerkingsovereenkomst businesscase nieuwbouw sociaal cultureel centrum de Speeldoos d.d. 3 november 2020' te beëindigen.
4. Het college opdracht geven om op korte termijn de huidige locatie van De Speeldoos te verwerven met als doel er een SCC te realiseren in combinatie met woningbouw.
5. Voor de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024 een bijdrage aan Stichting Theater de Speeldoos uit te keren van € 256.235 voor het faciliteren van Vughtse amateurkunstverenigingen en buitenschoolse cultuureducatie onder dezelfde voorwaarden als in 2023.

Eerdere besluitvorming:

Onderstaande besluiten zijn door de gemeenteraad genomen, vanaf april 2019:

- 18-04-2019 heeft uw gemeenteraad kaderstellende besluitvorming gepleegd voor sociaal cultureel centrum De Speeldoos.
- 12-12-2019 heeft uw gemeenteraad de cultuurnota 2020-2023 'Samen dichtbij cultuur' vastgesteld. Hierin zijn kaders voor het culturele leven in Vught vastgelegd
- 03-12-2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met de samenwerkingsovereenkomst businesscase nieuwbouw De Speeldoos (hierna: SOK).
- 30-09-2021 heeft de gemeenteraad de motie 'onderzoek aanvullende scenario's De Speeldoos' aangenomen.
- 16-12-2021 heeft uw raad ingestemd om een incidentele subsidie te verlenen tot en met 31 december 2022 en dat met het besluit over de businesscase ook een besluit zal worden genomen over terugbetaling of kwijtschelding van de renteloze lening.
- 02-03-2023: heeft uw raad een geamendeerd besluit genomen om alleen een voorstel uit te werken voor een nieuw SCC op de huidige locatie.

Raadsinformatie brieven vanaf tekenen samenwerkingsovereenkomst (3 november 2020):

- 20-07-2021 – Bevindingen Synarchis
- 23-12-2021 – Procesafspraken plan voor locatie Venvulas
- 08-02-2022 – Uitkomst aanvullende onderzoeken motie 30-09-2021
- 27-06-2022 – Concept randvoorwaarden locatie Venvulas
- 21-09-2022 – Uitblijven plan Venvulas, kaders alternatieve zoektocht
- 09-05-2023 – Terugkoppeling van het bestuurlijk overleg met De Speeldoos (met als bijlage de overeengekomen projectopdracht van maart 2023).

Inleiding

Sinds 2004 speelt er een discussie over De Speeldoos. De gemeenteraad heeft toen besloten geen subsidie meer toe te kennen voor een professionele theaterprogrammering, maar alleen voor amateurkunst en buitenschoolse cultuureducatie. De gemeente en de stichting voeren nu al zes bestuursperiodes discussie over o.a. de besteding en verantwoording van de subsidie en de activiteiten die plaatsvinden in De Speeldoos. In deze periode van bijna twintig jaar zijn meerdere externe onderzoeken uitgevoerd, zonder dat er een passende oplossing is gekomen.

In 2020 is gezamenlijk een nieuwe start gemaakt, waarbij door gemeente en stichting samen een SOK is gesloten om te komen tot een businesscase voor nieuwbouw van een toekomstbestendig SCC in het centrum van Vught. Dit binnen de gezamenlijk geformuleerde kaders en uitgangspunten en ter vervanging van de huidige Speeldoos.

Op 2 maart 2023 is een geamendeerd besluit genomen om te komen tot een voorstel voor een nieuw SCC op de huidige locatie. Om dit amendement uit te voeren, hebben De Speeldoos en het college samen een projectopdracht vastgesteld die voldoet aan de richtlijnen van het amendement. Deze opdracht is door een projectgroep, bestaande uit de directeur van De Speeldoos, Laride (vastgoedadviseur), Tarra (architectuur & stedenbouw) en ambtelijke afvaardiging vanuit de gemeente uitgevoerd.

Businesscase

Dit zijn de belangrijkste bevindingen uit de businesscase:

- Een variant met een verticale splitsing heeft de voorkeur. Woningbouw en SCC worden naast elkaar gerealiseerd. Deze wijze van splitsing is zowel qua functionaliteit, splitsing van eigenaarschap, mogelijkheid tot fasering als qua bouwfysische aspecten het gunstigst. Deze verticale variant is daarnaast financieel het gunstigst i.v.m. de mogelijkheid tot het realiseren van een voordelige parkeeroplossing (op maaiveld). Dit is ook de voorkeursvariant van de Stuurgroep (overleg 4 september jl.).
- Het is voorstelbaar dat de gemeente eigenaar wordt van het nieuwe SCC (scenario A1). Een variant waarbij De Speeldoos eigenaar blijft (scenario A2), is op basis van de businesscase “niet voorstelbaar”. Dit omdat dan de vastgoedinvestering niet wordt gedekt uit extra inkomsten van de huur, ook bij zogenaamde marktconforme huren zijn de inkomsten onvoldoende. Voor de gemeente is het in eigendom hebben van het vastgoed randvoorwaardelijk om te kunnen investeren en hierop jaarlijks te kunnen afschrijven.

- De stichtingskosten voor het SCC bedragen bij deze variant ca. € 13,2 mln. incl. BTW. De opbrengst voor de toe te voegen woningen bedraagt ca. € 670K. Het saldo komt daarmee uit op ca € 12,6 mln. De kosten voor het eerste jaar bedragen ca. € 1,3 mln. (ca. € 895K t.b.v. de nieuwbouw en ca. € 380K aan benodigde subsidie). De structurele lasten van deze businesscase zijn gemiddeld ongeveer € 900.000 á € 1 mln. per jaar gedurende de periode van veertig jaar (prijsspeil 2023).
- In het plan dat als basis dient voor de businesscase, is er gezocht naar een optimale balans die elke gebruiker voldoende ruimte en een goede oriëntatie biedt, en tevens past binnen de omgeving. Conform het amendement is onderzocht wat het afwijken van de parkeernorm en het toevoegen van een extra woonlaag financieel betekent. Indien ervoor gekozen wordt om het parkeren voor de woningen te laten vervallen, kan het resultaat voor het woongedeelte stijgen van ongeveer € 671.000 naar ongeveer € 1,3 miljoen. Laride geeft echter aan dat dit niet wenselijk is, vanwege het gewenste comfort niveau in het luxere woning segment en vanwege het risico op bezwaren bij andere ontwikkelingen in het centrum als gevolg van precedentwerking. Het toevoegen van extra woningen middels een extra woonlaag, betekent ook een toename in de parkeerbehoefte. Laride laat zien dat dit dan opgelost moet worden met een parkeergarage in tegenstelling tot de oplossing op maaiveld in deze businesscase. Vanwege de kosten van verdiept parkeren, beïnvloedt dit de businesscase negatief.
- Conform de SOK is ook een berekening gemaakt van de mogelijke opbrengsten indien op de locatie van de Speeldoos enkel woningbouw wordt gerealiseerd. Deze opbrengsten bedragen tussen de € 0 en € 1,3 mln. excl. BTW. In 2021 heeft Synarchis ten aanzien van de opbrengst voor enkel woningbouw op deze locatie een bandbreedte berekend tussen de € 100K en € 1,2 mln.

Beoogd effect

Binnen afzienbare termijn op de huidige locatie van De Speeldoos een kwalitatief en betaalbaar SCC realiseren ten behoeve van amateurkunst en buitenschoolse cultuureducatie.

Argumenten

1.1 Conform het amendement van 2 maart 2023 dient het uitgewerkte plan aan de raad voorgelegd te worden.

Er is onderzocht wat een SCC met de kaders van het Synarchis rapport op de huidige locatie van De Speeldoos kost. Hierbij is gekeken naar de effecten van het toevoegen van woningen en/of het loslaten van de parkeernorm. Er is gesproken met twee grote gebruikers/huurders in De Speeldoos en twee externe partijen om te kijken of de gebruikersbehoefte aangepast moest worden. Ook zijn, zoals u in het amendement verzocht hebt, de door raad vastgestelde kaders gehanteerd. Het lukte alleen niet om een uitgewerkt plan ter goedkeuring voor te leggen aan de raad in het derde kwartaal van 2023. De Speeldoos en het college zijn het namelijk niet eens over een aantal aspecten van de inhoud van dit plan.

2.1 De businesscase toont aan dat een SCC op locatie De Speeldoos in combinatie met woningbouw te realiseren is.

Het onderzoek laat zien dat een nieuw SCC gerealiseerd kan worden op de huidige locatie. De gunstigste manier om een nieuw SCC te combineren met woningbouw, is een verticale splitsing is. Dit houdt in dat woningbouw naast het nieuwe SCC wordt gerealiseerd.

2.2 De structurele lasten zijn te hoog.

De structurele lasten van deze businesscase zijn gemiddeld ongeveer € 900.000 á € 1 mln. per jaar gedurende de periode van veertig jaar (prijspeil 2023). Het eerste jaar start met € 1,3 mln. In de huidige begroting is ca. € 400.000 per jaar opgenomen voor De Speeldoos. Daarnaast is in de programmabegroting 2024 al voorgesteld om € 200.000 per jaar te doteren ter dekking van toekomstige afschrijvingslasten. Gezien de andere financiële verplichtingen die de gemeente heeft, leggen deze extra structurele lasten een te groot beslag op de begroting.

2.3 Optimaliseren SCC is mogelijk; o.a. door kritisch te kijken naar het aantal vierkante meters en minder fte.

In de businesscase is nog geen rekening gehouden met het optimaliseren door efficiënter gebruik. In het eerdere plan Venvulas was het echter mogelijk om minder vierkante meters te realiseren. Dit heeft invloed op de kapitaallasten. Daarnaast is de benodigde formatie opgesteld door De Speeldoos zelf. Daarbij is het aantal fte's sterk toegenomen. In 2019 was het 4,45 fte, vervolgens is dit verhoogd naar 6 fte (Synarchis in 2021) en nu staat er in de businesscase 7,7 fte. Daarmee zijn de jaarlijkse personeelslasten hoger dan in het rapport van Synarchis. Volgens De Speeldoos komt dit met name door een stijging van personeelslasten en de openstelling in het weekend. De formatie is echter ook afhankelijk van ambities. Een beheersstichting heeft minder fte nodig. Dit resulteert in lagere structurele lasten.

3.1 De Speeldoos conformeert zich niet aan de raadsbesluiten/SOK.

De Speeldoos geeft aan een zelfstandige stichting te zijn met eigen bevoegdheden en ambities en niet direct gebonden te zijn aan genomen raadsbesluiten. De opdracht vanuit de statuten van de stichting is breder dan de opdracht van de gemeente. Ook wenst De Speeldoos geen uitvoeringsinstantie van de gemeente te zijn en niet alleen een beheersstichting van een gebouw te willen worden. Daarmee conformeert De Speeldoos zich niet aan genomen raadsbesluiten en de mede door haarzelf ondertekende SOK en de projectopdracht. Eerdere afspraken worden steeds opnieuw ter discussie gesteld.

3.2 De kaders voor de samenwerking zijn meermaals bekrachtigd door de gemeenteraad.

De kaders voor een nieuw SCC zijn vastgelegd in het raadsbesluit van 18 april 2019, de Cultuurnota en de SOK. Dat betekent o.a. geen subsidie voor professionele kunsten, omvorming naar een SCC met een beheersstichting. Voor deze omvorming heeft De Speeldoos in 2019 extra financiële middelen gekregen. Deze kaders zijn ook opgenomen in het amendement van 2 maart 2023.

3.3 Afspraken uit het coalitieakkoord.

In het coalitieakkoord 2023-2026 staat dat De Speeldoos en gemeente in de komende periode samen aan zet zijn om de afspraken uit de SOK uit te voeren en een businesscase te ontwikkelen. Daarnaast staat er dat er een scheiding wordt aangebracht tussen exploitatie en programmeren. Tot slot is opgenomen dat subsidiering van professionele programmering aan De Speeldoos wordt uitgesloten.

3.4 Het is niet mogelijk samen tot overeenstemming te komen vanwege verschillende rolopvattingen.

De wensen en ambities van het bestuur van De Speeldoos staan haaks op de afspraken uit het coalitieakkoord, de genomen raadsbesluiten en de SOK. De Speeldoos heeft ambities die verder reiken dan die van de gemeente. Dat is juist de kern van de discussie die al bijna twintig jaar

speelt. Dat deze verschillen nog steeds bestaan – ondanks eerdere afspraken uit de SOK – zorgt voor een gebrek aan vertrouwen dat de onderlinge samenwerking zal leiden tot een kwalitatief en betaalbaar SCC op de huidige locatie van De Speeldoos.

4.1 Het realiseren van een kwalitatief SCC voor faciliteren amateurkunst en cultuureducatie staat voorop.

De gemeenteraad heeft uitgesproken een kwalitatief SCC te willen realiseren. De focus ligt daarbij op het faciliteren van de beoefening van amateurkunst en buitenschoolse cultuureducatie. Dit staat met stip op één en blijft het doel.

4.2 De huidige locatie heeft de voorkeur.

De huidige locatie, in het centrum van Vught, geniet de voorkeur voor een nieuw SCC. Dit ook conform de vigerende Cultuurnota. Hierin staat opgenomen dat er behoefte is aan een kwalitatieve en betaalbare accommodatie in het centrum van Vught ter ondersteuning van het culturele leven.

4.3 Gemeente kan ook zonder Stichting Theater de Speeldoos een SCC realiseren

Nu de gemeente en De Speeldoos niet samen uitvoering kunnen geven aan de SOK, wil de gemeente nog wel zelf een SCC realiseren op de bestaande locatie. Daartoe dient het eigendom van het onroerend goed verkregen te worden. De intentie om dit te verwerven, is in 2019 al ondersteund door een raadsbesluit. Destijds was de stichting uiteindelijk niet bereid om het eigendom over te dragen aan de gemeente. Van belang is dat de gemeente het onroerend goed wil verwerven om daadwerkelijk een nieuw SCC te realiseren.

5.1 Voortzetten gebruik door amateurkunstverenigingen en buitenschoolse cultuureducatie in 2024.

Door deze financiële bijdrage beschikbaar te stellen kan het gebruik ten behoeve van de amateurkunst en buitenschoolse cultuureducatie in 2024 worden voortgezet.

5.2 Dit budget is opgenomen in de begroting 2024.

Omdat De Speeldoos de afgelopen 4 jaar een incidentele subsidie heeft ontvangen, is het juridisch niet meer mogelijk om een incidentele subsidie toe te kennen. De bijdrage is wel toegestaan door het specifiek te benoemen in deze begroting. Dit staat in de begroting 2024.

5.3 Voorwaarden blijven gelijk.

De subsidievoorwaarden zijn al sinds het raadsbesluit van april 2019 gelijk. Deze voorwaarden worden gecontinueerd. Belangrijk is dat voor 2024 goede afspraken worden gemaakt over de verantwoording van deze bijdrage.

Kanttekeningen

2.1 Het is nog onzeker of de BTW aftrekbaar is, mogelijk wel gunstiger in het scenario dat gemeente eigenaar is.

Er wordt nu in de basis verondersteld dat de BTW voor De Speeldoos geheel verrekenbaar is en voor de gemeente niet. De verwachting is dat de fiscale toetsing een ander beeld laat zien, waardoor de stichtingskosten van beide varianten dichter bij elkaar liggen. Dit is gunstig ten aanzien van het scenario waarbij het eigendom ligt bij de gemeente Vught, omdat de structurele lasten voor dit scenario dan lager worden.

3.1 De Speeldoos heeft niet uitgesproken de SOK te willen beëindigen.

Het bestuur heeft in het laatste Stuurgroepoverleg (op 26 september jl.) aangegeven graag verder in gesprek te willen over de governance. Dit met een onafhankelijke voorzitter. Aangezien de rolopvatting en ambities niet overeenkomen met eerdere raadsbesluiten en afspraken, is dit een herhaling van zetten en zal het enkel extra tijd kosten.

4.1 Als het eigendom van Stichting Theater de Speeldoos niet verworven kan worden, dan moet een alternatief elders in gemeente gezocht worden.

Als dat niet lukt om de grond te verwerven, immers de gemeente kan Stichting Theater de Speeldoos niet dwingen, moet de gemeente op zoek naar een alternatieve locatie in Vught om een SCC te realiseren.

5.1 Het is keuze van het bestuur van Stichting Theater de Speeldoos of ze in 2024 haar huidige rol wil blijven invullen.

De gemeente kan alleen besluiten om de financiën beschikbaar te stellen voor de stichting. Het is aan de stichting zelf om te bepalen of ze onder deze voorwaarden haar huidige rol blijft invullen in 2024.

Participatie

De businesscase is tot stand gekomen in samenwerking met Stichting Theater de Speeldoos. Er is aangeboden om het standpunt van De Speeldoos op te nemen in dit raadsvoorstel. Het bestuur heeft aangegeven daar geen gebruik van te willen maken.

Financiën

Voor de bijdrage aan Stichting Theater de Speeldoos van € 256.235 voor 2024 is dekking binnen de begroting.

De kosten voor een eventuele aankoop van de grond zijn niet opgenomen in dit voorstel. Een eventueel besluit voor het verstrekken van een krediet voor de aankoop van de grond wordt eventueel te zijner tijd eerst aan uw raad voorgelegd.

Er moet nog een beslissing genomen worden over terugbetaling of kwijtschelding van de renteloze lening van € 387.500, die uw raad op 18 april 2019 heeft verstrekt aan Stichting Theater de Speeldoos. Dit besluit zal, conform uw eerdere besluit en afhankelijk van het vervolgtraject, op een later moment worden genomen als er een definitieve keuze over een businesscase wordt gemaakt.

Communicatie

Wij zullen uw besluit terugkoppelen aan het bestuur van Stichting Theater de Speeldoos en de overige betrokken stakeholders.



Burgemeester en wethouders van Vught,
De secretaris



W.F.F. Keijzers

de burgemeester



R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

1) Businesscase de Speeldoos, d.d. 2-10-2023