Raadsvoorstel: Z/23/763266/D-944629
Onderwerp: **Variantenstudie toekomstperspectief De Nieuwe Doelen**

Datum: 15 oktober 2024
Portefeuillehouder: Fatih Polatli
I&O: 3 oktober 2024
B&A: 24 oktober 2024
Raadsvergadering: 7 november 2024
Opsteller: Ris, Jan Willem
Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja

Onderwerp:

Besluitvorming Cultuurhuis de Nieuwe Doelen

Voorstel:

Wij stellen u voor:

Vast te stellen

1 Dat de financiële consequenties uit de onderzoeken die tijdens de I&O van 27 juni 2024 zijn gepresenteerd, namelijk de varianten B en 0 zoals omschreven in het raadsvoorstel van 29 februari 2024, niet passen binnen de gemeentelijke begroting voor de komende jaren

Te besluiten

2 Varianten B en 0 niet verder uit te werken.
3 Tot realisatie van het Cultuurhuis de Nieuwe Doelen, zoals gepresenteerd in de **bijlage 1** 'Ruimtelijk Ontwerp Cultuurhuis Gorinchem' en de lasten te dekken binnen de beschikbare investeringsbudgetten Cultuurhuis 2019 (€ 6.788 mln.) en Cultuurhuis inrichting 2019 (€ 1.441 mln.).
4 Voor de theatertechniek in te zetten op Stap 2 zoals gepresenteerd in de **bijlage 2** 'Startnotitie Podiumtechnieken', zodat het grote podium breed gebruikt kan worden.
5 Indien de externe middelen voor de uitbreiding naar fase 2 Theatertechniek zijn gerealiseerd, het investeringsbudget Cultuurhuis inrichting te verhogen én de ontvangen baten (subsidie Dumava en bijdragen partners) te verwerken in een begrotingswijziging.
6 De extra exploitatielasten ad € 43.000 vanaf 2027, inclusief de dekking binnen bestaande budgetten en/of dekking door externe partijen te verwerken in een begrotingswijziging.

Opdracht te geven

7. Om actief in te zetten op het verwerven van een subsidie Dumava (Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed), nog aan te trekken middelen van partners in de stad en meeropbrengst uit de verkoop van Groenmarkt 1 ten behoeve van de theatertechniek fase 2.

Aanleiding:

Op 29 februari 2024 heeft de gemeenteraad het raadsvoorstel 'Variantenkeuze toekomstperspectief De Nieuwe Doelen' aangenomen en daarmee het college de opdracht gegeven om twee varianten voor de Nieuwe Doelen uit te werken.
Variant B, grootschalige verbouw mét bibliotheek, is hierin benoemd als voorkeursvariant.
Variant 0 is aangewezen als terugvaloptie.
Uit de onderzoeken die sindsdien zijn gedaan, is gebleken dat beide varianten niet passen binnen de gemeentelijke begroting voor de komende jaren.
Dit is bij beide varianten gelegen in het (nagenoeg) niet mogelijk zijn om op deze locatie rendabele horeca te realiseren en de hoge kosten die nodig zijn om een professioneel theater te exploiteren.

Er zijn verschillende opties overwogen die ingezet zouden kunnen worden om deze tekorten te dekken, zoals de verkoop van vastgoed of bezuinigingen/ombuigingen in het culturele domein. Deze maatregelen bleken echter ook al nodig te zijn in de PPN 2025 om deze sluitend te krijgen. De conclusie van het college

is dat de investering en de exploitatie van deze varianten niet passen binnen de huidige financiële kaders van de gemeente Gorinchem. Over de uitkomsten van de onderzoeken bent u tijdens de I&O van 27 juni geïnformeerd.

Het wegvallen van de mogelijkheden voor professionele programmering en horeca, maakt dat het college een laatste variant verder heeft uitgewerkt: Het “Cultuurhuis De Nieuwe Doelen”. Dit betreft de verhuizing van de bibliotheek naar de locatie Haarstraat 64, met behoud van de huidige zaal ten behoeve van maatschappelijke programmering en zonder uitgebreide horecafaciliteiten. Daarbij is een aantal punten leidend geweest:
1) Het beschikbare budget
2) Het behoud van de het grote podium.
3) De wens uit de raadsopdracht voor een levendig Cultuurhuis, met groot podium en waarbij de ruimte geschikt is voor een toekomstbestendige bibliotheek.

Tijdens de I&O van 3 oktober bent u geïnformeerd over de uitkomsten van deze onderzoeken. Omdat de professionele theater- en de uitgebreide horecafuncties vervallen, is er geen volume uitbreiding noodzakelijk en zijn de installatietechnische eisen een stuk minder zwaar. Dit leidt tot aanzienlijk lagere bouw- en investeringskosten.
In de **bijlage 3** – ‘Vergelijkingstabel varianten okt ‘24’, vindt u, zoals op 3 oktober gevraagd, een vergelijkingstabel van alle uitgewerkte varianten.
Het gepresenteerde groeimodel voor de theatertechniek toont aan dat uitbreidingen, tot en met een volledige professionele theaterexploitatie in de toekomst, mogelijk zijn.
In de huidige kostenraming is rekening gehouden met de basis theatertechniek uit fase 1.
Fase 1 betekent echter dat het grote podium te beperkt bruikbaar is voor de geambieerde voorstellingen, zoals onder andere school eindejaar en kerst-, amateur ballet & dans en repetities. Hier zijn in de I&O van 3 oktober ’24 door de raad ook verschillende opmerkingen over gemaakt. Om – zonder steeds aanvullende techniek per voorstelling te moeten huren – willen we dan ook de theatertechniek uit fase 2 realiseren. Om dit te dekken buiten de gemeentelijke begroting, wordt naar externe financieringsmogelijkheden gekeken.

De komende periode zal een (financieel) passend beheer- en exploitatiemodel voor de dagelijkse gang van zaken van het Cultuurhuis worden uitgewerkt.
Dit zal in samenwerking worden gedaan met culturele partijen uit de stad, met de overige partijen waar in de onderzoeksfase mee is gesproken en met de bibliotheek.

Het college is trots dat het ons gelukt is om binnen de beschikbare middelen een model te vinden, waarmee we na jaren van discussie nu aan de slag kunnen gaan.
Met het Cultuurhuis De Nieuwe Doelen krijgt Gorinchem een cultureel hart in het centrum van de stad, waar de voorwaarden worden gecreëerd voor kruisbestuiving en interactie tussen verschillende culturele en maatschappelijke partners en de bibliotheek, en behouden we de zaal waar zoveel historie ligt.

Beoogd effect:

1. In 2022 is door de gemeente de doelstelling geformuleerd dat de Nieuwe Doelen een groot podium functie zou moeten vervullen voor de inwoners van Gorinchem en dat de mogelijkheid voor vestiging van de bibliotheek in het pand mee onderzocht moest worden. Dit voorstel voldoet aan beide doelstellingen.
2. Het voorstel voor De Nieuwe Doelen beoogt een levendig cultureel hart te creëren in de binnenstad voor inwoners van Gorinchem en de regio. Het Cultuurhuis de Nieuwe Doelen, met toekomstgerichte bibliotheek en multifunctionele zaal, wordt niet alleen een culturele verrijking, maar draagt ook bij aan maatschappelijke en economische bloei van de stad. Een centrale ontmoetingsplek versterkt de sociale cohesie in de stad, een plek waar diversiteit, creativiteit en persoonlijke ontwikkeling samenkomen, en waar de stad trots op kan

zijn.
3. De gemeente realiseert een gebouw aan de Haarstraat 64 dat technisch voldoet aan de huidige veiligheids- en duurzaamheidseisen, waar we jaren mee vooruit kunnen.
4. De gemeente realiseert hiermee ook een bibliotheek die past bij de wettelijke eisen die vanaf 2024 gesteld worden.
5. Tijdig stellen van heldere kaders voor de Groenmarkt voorkomt langdurige leegstand in het centrum van de stad en kosten van beheer. Ook komt met verkoop Groenmarkt extra budget vrij om in het Cultuurhuis te investeren.

Argumenten:

Haalbare variant
Alle eerder onderzochte varianten blijken niet haalbaar binnen de gemeentelijke begroting voor de komende jaren. Dit komt hoofdzakelijk door de hoge realisatie- en exploitatiekosten en de beperkte middelen voor de dekking van de huisvestingskosten en exploitatiekosten voor een professionele theaterfunctie.
De voorzieningen voor een professioneel theater met volwaardige horeca en de noodzakelijke ruimtelijke uitbreiding om de bibliotheek ook binnen de Nieuwe Doelen te huisvesten, zijn in alle onderzochte varianten financieel niet haalbaar binnen de begroting voor de komende jaren.
Bij de onderzochte voorkeursvariant B is het te dekken tekort € 946.000 en bij variant 0 is dit tekort € 1.151.500 (inclusief verbouwing Groenmarkt).
De nu voorgestelde variant Cultuurhuis de Nieuwe Doelen is gebaseerd op het feit dat de exploitatie van een professioneel theater niet past binnen de begroting, dat uitgebreide horeca niet lonend is en dat de hiervoor noodzakelijke ruimtelijke en technische aanpassingen daarom ook niet meer noodzakelijk zijn.

Onderzoek in het Gorcums cultureel en deels maatschappelijk veld laat zien dat er behoefte is aan een groot podium, maar ook aan verschillende multifunctionele podia en ruimtes.
Het ruimtelijk programma van eisen en de te vervullen cultureel-maatschappelijke taken van de bibliotheek en de cultureel-maatschappelijke behoeftes uit het Gorcums cultureel veld, komen in het Cultuurhuis op een natuurlijke wijze samen.
Veel van de multifunctionele ruimtes, de grote zaal en het grote podium kunnen gemeenschappelijk worden gebruikt.

In het nu voorgestelde Cultuurhuis de Nieuwe Doelen wordt rekening gehouden met theater-technische voorzieningen uit stap 2 (zie **bijlage 2** - Startnotitie Podiumtechnieken), zodat de zaal breed kan worden ingezet voor amateur voorstellingen, films, presentaties, lezingen, etc. waarbij licht en geluid voorzieningen nodig zijn.
Ook wordt in deze variant bouwkundig rekening gehouden met uitgebreidere theatertechniek, zodat, als in de toekomst wenselijk en haalbaar, de zaal – stapsgewijs - voor professionele schouwburg voorstellingen gebruikt kan worden. Het voorstel gaat uit van een groeimodel en is daarom ook toekomstbestendig.

Huisvesting bibliotheek
Met de renovatie/herontwikkeling van en verhuizing naar de Haarstraat 64, voldoet de huisvesting van de bibliotheek weer voor langere tijd. Bijkomend voordeel is dat de Groenmarkt niet gerenoveerd hoeft te worden, iets waar ook geen geld voor gereserveerd is in de begroting. Met dit plan worden twee doelen gerealiseerd met één al beschikbaar budget: Een bruisend maatschappelijk cultureel centrum én een goede toekomstbestendige bibliotheek. Door het budget taakstellend te laten zijn, is ook gewaarborgd dat het project binnen de financiële mogelijkheden blijft die de gemeente op dit moment heeft.

Door te kiezen voor de theatertechniek uit stap 2, wordt door de gemeente duidelijkheid gegeven van onze ambitie aan onze partners, zonder buiten de financiële mogelijkheden te treden.
Het dossier De Nieuwe Doelen kent een lange geschiedenis. Van de bouw in de ‘jaren 60 tot de diverse

onderzoeken in de afgelopen jaren. Met name de onduidelijkheid in de afgelopen jaren maakt dat, niet geheel onterecht, de partners in de stad afwachtend zijn op dit dossier. Door nu helder te kiezen voor het groeimodel met een duidelijke ambitie om vanaf de opening al de mogelijkheden beschikbaar te hebben die passen bij stap 2, wordt die duidelijkheid geschapen. Hiermee weten partijen wat er allemaal mogelijk is. Vanzelfsprekend zullen wij zelf ook kijken naar aanvullende mogelijkheden. In de huidige kostenraming voor dit project zijn de eventuele meeropbrengsten van de Groenmarkt nog niet meegenomen. Ook met eventuele subsidies vanuit provincie, landelijke overheid of andere partijen is nog geen rekening gehouden. Daarnaast bieden ook verschillende culturele en maatschappelijke fondsen mogelijkheden om maatschappelijke podiumkunstprojecten op te starten.

De flexibiliteit in de beheerconstructie past bij het concept.
Doordat verschillende functies gecombineerd worden in het Cultuurhuis, worden de krachten gebundeld. Er kunnen zowel overdag als in de avondactiviteiten worden georganiseerd. Doordat meerdere partners een plek kunnen krijgen in het gebouw, kunnen de openingstijden van het gebouw ruimer zijn dan de bibliotheek of alleen een cultuurhuis kan bieden, Een plek waar je je prettig voelt, waar je mensen ontmoet, waar je samen komt, waar je jezelf ontwikkelt. Jongeren kunnen er studeren, eenzame ouderen elkaar ontmoeten, jonge ouders opvoedingsvragen uitwisselen en jongeren leren zich uiten door het maken van muziek of andere culturele activiteiten. De mogelijkheden zijn legio. Van modeshow tot zangkoor, van een boek lezen tot stand-upcomedy.
De fysieke mogelijkheden worden gecreëerd, het is aan de stad om deze mogelijkheden te pakken. Daarbij past dat wij als college niet van bovenaf opleggen hoe het georganiseerd wordt, maar dit samen met onze partners doen. Hetzij ad hoc per evenement, hetzij met een programmeur. Door de gemeente zelf of door een aparte stichting of de bibliotheek. Dat volgt gaandeweg.

Langdurige leegstand in de binnenstad is onwenselijk en de middelen zijn goed inzetbaar op de nieuwe plek. De huidige locatie van de bieb is een markant punt in de binnenstad, gelegen in het hart van het toeristisch centrum. Een belangrijke locatie dus qua uitstraling en een mogelijkheid om op die plek iets toe te voegen wat er nog niet is of waar veel behoefte aan is. Of dit nou woningen, kantoor of iets anders is. De locatie maakt een goede afweging noodzakelijk van wat wij als gemeente wenselijk vinden voor de stad. Dit kost tijd. Daarom wil het college daar nu al mee starten zodat een goede afweging kan worden gemaakt met en voor de stad. Dit zodat het pand zodra de verhuizing rond is meteen een andere invulling kan krijgen. Daarmee wordt leegstand voorkomen, met alle kosten die daarmee gemoeid zijn. Ook kunnen eventuele meeropbrengsten ten opzichte van de al in de PPN 2025 verwachtte opbrengsten, ingezet worden voor het Cultuurhuis.

Risico's:

Tijdens de uitwerking kan blijken dat kosten hoger uitvallen
Hoewel getracht is om een zo nauwkeurig mogelijk beeld te krijgen van de kosten, kan in de uitwerking blijken dat zaken toch tegenvallen of kan er vanwege onvoorziene externe omstandigheden een stijging van de bouwkosten komen.
In de kostenberekeningen is hier rekening mee gehouden door opgenomen posten onvoorzien en ook zal het beschikbare budget als taakstellend worden beschouwd. Gedurende het traject zal de raad tussentijds met regelmaat geïnformeerd worden.

Financiële middelen theatertechniek (stap 2) zijn er nog niet
Het voorstel gaat uit van stap 2 met betrekking tot theatertechniek.
De extra kosten hiervoor zijn ongeveer € 800.000 en deze zijn niet in de kostenraming en exploitatiebegroting opgenomen.
De kosten zouden kunnen worden gedekt uit meeropbrengsten (t.o.v. in de Perspectiefnota 2025 geraamde opbrengst) door de de verkoop van Groenmarkt 1 en uit de nog aan te vragen subsidies. Zo gaan wij in dit

voorstel nog uit dat wij de volledige verbouw zelf financieren. De kans is reëel dat er ongeveer €400.000,00 subsidie vanuit het DUMAVA kan worden toegekend. De ruimte die dan ontstaat in de kostenraming, kan aangewende worden voor stap 2 van de theatertechniek. Ook zullen lokale partijen worden uitgenodigd om financieel te participeren om het bedrag bij elkaar te brengen.
In de gepresenteerde kostenraming is in ieder geval voorzien in de basistechniek van stap 1, en gezien het groeimodel kan – bij uitblijven van externe financiering - nog steeds van start gegaan worden, in een eenvoudigere vorm.

De organisatievorm
Het beheer van het Cultuurhuis zal gezamenlijk worden uitgevoerd door culturele en maatschappelijke organisaties en de bibliotheek. Verschillende lokale partijen hebben tijdens gesprekken aangegeven te willen participeren in het Cultuurhuis. Voor deze gesprekken zijn al afspraken gemaakt, en het eerste oriënterende gesprek vond plaats op 10 oktober jl. In de komende periode zal, in samenwerking met de lokale partijen, verder worden gesproken over de invulling hiervan.
Het uitgangspunt is dat het Cultuurhuis een cultureel en creatief centrum wordt, georganiseerd met en door lokale partners, waarbij een goede samenwerking centraal staat.

In het huidige voorstel is financieel/budgettair geen rekening gehouden met de aanvullende organisatie- en beheersactiviteiten. De kosten hiervoor zullen worden terugverdiend door kostendekkende verhuur van de zaal en andere faciliteiten van het Cultuurhuis. Een mogelijke optie is het oprichten van een stichting Cultuurhuis De Nieuwe Doelen, van waaruit alle betrokken partijen kunnen samenwerken.

Financiën:

In de meerjarenbegroting is al een bedrag gereserveerd voor Cultuurhuis 2019 van € 6.788 mln en Cultuurhuis inrichting 2019 (€ 1,44 mln) met daarbij de structurele doorwerking van de kapitaallasten voor de daaropvolgende jaren. Voorgesteld wordt dit bedrag te gebruiken voor het Cultuurhuis Nieuwe Doelen, waardoor zowel het podium als een toekomstbestendige bibliotheek gerealiseerd kunnen worden.

De kosten voor het opstellen van kaders zullen zoveel mogelijk worden opgevangen binnen het traject voor het gebiedspaspoort Binnenstad en de overige activiteiten in het kader van de nieuwe Omgevingswet. Bij verkoop van de Groenmarkt 1 zullen de eventuele meeropbrengsten worden aangewend voor de extra theatertechniek (stap 2), voor zover dit dan nog nodig is.

BTW
Voor de totale investeringen van het project zal gebruik worden gemaakt van het BTW compensatiefonds. In het Cultuurhuis zullen uitsluitend publieke taken worden vervuld en geen economische activiteiten.
Als er binnen Cultuurhuis alsnog commerciële activiteiten plaatsvinden, zoals de commerciële verhuur van zalen, horeca of bijvoorbeeld winkelactiviteiten, dan zijn deze handelingen btw-belast. De btw die toerekenbaar is aan deze commerciële activiteiten kan niet via het BCF worden teruggevorderd, maar mogelijk wel via reguliere btw aftrek. (zie **bijlage 7** ‘Toepassing van het Btw-compensatiefonds op een theater en bibliotheek’)

Participatie:

Voorafgaand aan het raadsvoorstel van februari heeft participatie plaatsgevonden. Ook is in de periode voorafgaand aan de I&O van 27 juni en in de zomerperiode voorafgaand aan de I&O van 3 oktober intensief gesproken met de Bibliotheek Aanzet en diverse culturele partijen.
Natuurlijk is het participatietraject – met name bij dit collectieve project – niet eindigend. Tijdens de voorbereiding van het project, bij de totstandkoming van het definitieve ontwerp, de invloeden op de directe omgeving voor, tijdens en na de bouw, de inrichting en de exploitatie, zullen de inwoners van Gorinchem blijvend participeren.

De gemeente zal – naast haar wettelijke participatietaken – steeds zorgdragen dat zoveel mogelijk inwoners, lokale organisaties en overige belanghebbende meewerken en meedenken bij de totstandkoming en de exploitatie van het Cultuurhuis.

Communicatie:

Het onderwerp De Nieuwe Doelen wordt actief door veel betrokken inwoners gevolgd. Daarom zullen we actief communiceren over het proces en de besluitvorming. Bij te nemen of genomen besluiten wordt er een nieuwsbericht gemaakt en wordt actief de pers benaderd. Uiteraard worden betrokken stakeholders gelijktijdig geïnformeerd. Ook wordt gecommuniceerd met de stakeholders over de participatie.

Duurzaamheid:

Bij dit programma van eisen en de ramingen is uitgegaan van een toekomstbestendig ontwerp. Er zal worden gestreefd binnen de beschikbare middelen energielabel A te realiseren.
Waar mogelijk zullen materialen en inrichtingselementen, van zowel de Nieuwe Doelen als van de bibliotheek, worden hergebruikt.

Vervolgproces:

Na besluitvorming zal het programma van eisen worden uitgewerkt naar een definitief ontwerp en zal de aanbesteding voor de bouw worden voorbereid. Tegelijkertijd zal de organisatie verder worden uitgewerkt.
Tegelijkertijd zal de verkoop van Groenmarkt 1 worden voorbereid
Gedurende het traject zal de raad tussentijds op de hoogte worden gehouden.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Ruimtelijk Ontwerp Cultuurhuis Gorinchem – TenBrasWestinga architecten
- Bijlage 2: Startnotitie Podiumtechnieken – Koen Koch Podiumadvies
- Bijlage 3: Vergelijkingstabel varianten okt ‘24
- Bijlage 4: Cultuurhuis de Nieuwe Doelen - Het concept in woord en beeld – Anneke Jenniskens Advies
- Bijlage 5: Bouwkosten- en investeringsbegroting met 10% onvoorzien
- Bijlage 6: Presentatie Cultuurhuis de Nieuwe Doelen 3 oktober 2024
- Bijlage 7: Toepassing van het BTW compensatiefonds

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel Z/23/763266/D-944629 Variantenstudie toekomstperspectief De Nieuwe Doelen van het college d.d. 15 oktober 2024.

Gelet op de wettelijke bepalingen

Stelt vast:

1 Dat de financiële consequenties uit de onderzoeken die tijdens de I&O van 27 juni 2024 zijn gepresenteerd, namelijk de varianten B en 0 zoals omschreven in het raadsvoorstel van 29 februari 2024, niet passen binnen de gemeentelijke begroting voor de komende jaren

Besluit:

2 Varianten B en 0 niet verder uit te werken.

3 Tot realisatie van het Cultuurhuis de Nieuwe Doelen, zoals gepresenteerd in de **bijlage 1** 'Ruimtelijk Ontwerp Cultuurhuis Gorinchem' en de lasten te dekken binnen de beschikbare investeringsbudgetten Cultuurhuis 2019 (€ 6.788 mln.) en Cultuurhuis inrichting 2019 (€ 1.441 mln.)

4 Voor de theatertechniek in te zetten op Stap 2 zoals gepresenteerd in de **bijlage 2** 'Startnotitie Podiumtechnieken', zodat het grote podium breed gebruikt kan worden.

5 Indien de externe middelen voor de uitbreiding naar fase 2 Theatertechniek zijn gerealiseerd, het investeringsbudget Cultuurhuis inrichting te verhogen én de ontvangen baten (subsidie Dumava en bijdragen partners) te verwerken in een begrotingswijziging.

6 De extra exploitatielasten ad € 43.000 vanaf 2027, inclusief de dekking binnen bestaande budgetten en/of dekking door externe partijen te verwerken in een begrotingswijziging.

Geeft opdracht:

7. a. b. Om actief in te zetten op het verwerven van een subsidie Dumava (Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed), en nog aan te trekken middelen van partners in de stad en de meeropbrengst uit de verkoop van Groenmarkt 1 ten behoeve van de theatertechniek fase 2..

Aldus besloten in de raadsvergadering van 7 november 2024

Griffier, Voorzitter,