gemeente Winterswijk

B&W-nota

programma	:	3. Werkend Winterswijk
werkdoel	:	1681: Project Weurden (WoooW)
onderwerp	:	Haalbaarheid nieuw WoooW cultuurgebouw

advies : De raad voor te stellen:

1. kennis te nemen van de financiële en programmatische uitwerking van een cultuurgebouw ad 3.300 m² als onderdeel van het project WoooW;
2. kennis te nemen van de financiële uitwerking van een cultuurgebouw ad 3.000 m² als onderdeel van het project WoooW;
3. kennis te nemen van het feit dat de exploitatielasten van voornoemde varianten substantieel afwijken van het toegezegde financiële uitgangspunt in de raadsvergadering van februari 2022;
4. het college opdracht te geven om naast de verdere uitwerking van de twee nieuwbouwvarianten:
   a. een realistische financiële vergelijking op te stellen van een toekomstbestendige renovatie van de bestaande huisvesting van Boogie Woogie en de WUh en een op koop/huur gebaseerde verplaatsing van de bibliotheek naar een op het centrum georiënteerde locatie;
   b. maximaal twee varianten voor toekomstbestendige huisvesting voor de cultuurpartners op alternatieve locaties en/of bestaande gebouwen toe te voegen aan dit onderzoek;
   c. alle bovengenoemde varianten in het tweede kwartaal 2023 ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

besluit : - zie pagina 3

behandeld door: J. Eijpe, M. Roerdinkholder **team:** Projecten **collegiaal overleg gepleegd met:** J.P. Potman, M. Egging, R. Veerbeek, J. Roelofsen, C. Sloetjes **van team:** Financieel en HR beheer, Welzijn, Projecten, Management **manager:** L. Roeterink	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar X openbaar (met uitgestelde publicatie) ☐ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** ☐ nee X ja, vanwege: behandeling in raadscommissie op 8 december en de raadsvergadering op 22 december 2022
financiële consequenties: X Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☐ Ja, anders: ___	**portefeuillehouder:** S. Metaal-ten Dolle
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? ☐ Nee X Ja, jaar: 2023 kwartaal: 2 ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☐ ja, ter informatie X ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: n.v.t.	**communicatie via:** ☐ persbericht X anders, nl. nieuwsbrief voor charrettedeelnemers/buurtbewoners en artikel in gemeentenieuws ☐ n.v.t.

de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord:
n.v.t.

bijlagen:

1. Functioneel Programma van Eisen met bijbehorende ruimtestaat, berekeningen stichtings- en exploitatiekosten 3.000 en 3.300 m^2 BVO varianten van ABCnova en haalbaarheidsstudie 3.300 m^2 BVO variant van architectenbureau Vincenth Scheurs
2. Raadsvoorstel
3. Conceptraadsbesluit

gemeente Winterswijk

besluit

onderwerp: Haalbaarheid nieuw WoooW cultuurgebouw

behandeld door: J. Eijpe, M. Roerdinkholder

datum besluit door college B&W: 21 november 2022

besluit:
De raad voorstellen:

1. kennis te nemen van de financiële en programmatische uitwerking van een cultuurgebouw ad 3.300 m² als onderdeel van het project WoooW;
2. kennis te nemen van de financiële uitwerking van een cultuurgebouw ad 3.000 m² als onderdeel van het project WoooW;
3. kennis te nemen van het feit dat de exploitatielasten van voornoemde varianten substantieel afwijken van het toegezegde financiële uitgangspunt in de raadsvergadering van februari 2022;
4. het college opdracht te geven om naast de verdere uitwerking van de twee nieuwbouwvarianten:
    a. een realistische financiële vergelijking op te stellen van een toekomstbestendige renovatie van de bestaande huisvesting van Boogie Woogie en de WUh en een op koop/huur gebaseerde verplaatsing van de bibliotheek naar een op het centrum georiënteerde locatie;
    b. maximaal twee varianten voor toekomstbestendige huisvesting voor de cultuurpartners op alternatieve locaties en/of bestaande gebouwen toe te voegen aan dit onderzoek;
    c. alle bovengenoemde varianten in het tweede kwartaal 2023 ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	

gemeente Winterswijk

B&W-nota

inleiding:

Historie WoooW
Het WoooW project heeft als doel een levendige omgeving te realiseren die uitnodigt tot ontmoeten, verblijven en beleven. Het moet een vernieuwende en versterkende bijdrage leveren aan het centrum van Winterswijk, zonder het bestaande centrum te verstoren en/of te beconcurreren.
De WoooW locatie ligt in één van de aanloopstraten (Weurden) van het Winterswijkse winkelcentrum. Een gebied waar winkelleegstand en verpaupering dreigt.
De gemeente is al enkele jaren bezig met de herontwikkeling van dit gebied. Er zijn meerdere woon-winkelpanden aangekocht en er is gesproken met andere vastgoedeigenaren in het projectgebied. Zij zijn bereid mee te doen in het WoooW project om van dit gebied weer een levendig en aantrekkelijk stukje Winterswijk te maken.
Het project is in eerste instantie via een ontwikkelaar opgepakt. Dit traject verliep niet naar wens, wat resulteerde in een beslissing van de raad in februari 2021 om de samenwerking met de ontwikkelaar te beëindigen en de herontwikkeling van het gebied in eigen regie op te pakken.

Plan van aanpak herontwikkeling
In april 2021 heeft het college van B&W het Plan van aanpak Herstart Cultuurkwartier vastgesteld.
Voor de cultuurvoorzieningen wordt in dit plan uitgegaan van een nieuwe en duurzame huisvesting voor Boogie Woogie en de bibliotheek. Later kwam daar de Winterswijkse Uitdaging (WUh) bij.
Deze voorzieningen vormen een belangrijke drager van het plan. De combinatie met andere voorzieningen, horeca en detailhandel biedt kansen voor meer synergie, meer efficiency en meer impact op het centrum als geheel. Wonen is van belang vanwege de krapte op de woningmarkt en is gericht op de doelgroep die houdt van een beetje levendigheid op straat.

Cultuur in Winterswijk
Boogie Woogie Instituut voor kunst en cultuur, Bibliotheek Oost-Achterhoek (vestiging Winterswijk) en de Winterswijkse Uitdaging zijn beoogde partners voor het Cultuurgebouw WoooW. Met WoooW is er voor deze organisaties toekomstbestendige huisvesting beoogd op een plek waar cultuur, wonen, werken en meer worden gecombineerd. In nauwe samenwerking en synergie met elkaar kunnen deze organisaties bestendig de toekomst in om uitvoering te geven aan vele culturele, maatschappelijke en sociale activiteiten en projecten in een dynamisch cultuurgebouw waar jong en oud zich welkom en thuis voelt. Een plek voor iedereen om zijn of haar hobby uit te oefenen, te leren, te ontdekken, te informeren, iets te regelen, te kijken of gewoon even te zijn. Een plek voor ontmoeten, ontdekken en ontplooien: WoooW!

Boogie Woogie
In 2020 heeft de raad besloten om de subsidie aan Boogie Woogie geleidelijk af te bouwen. De afbouw bedraagt € 50.000 per jaar met ingang van het jaar 2023, gedurende 4 jaar. Om de afbouw ook daadwerkelijk te kunnen realiseren wil de raad jaarlijks de productencatalogus vaststellen. Jaarlijks wordt het aantal producten dat Boogie Woogie aanbiedt afgebouwd tot een omvang dat met de activiteitensubsidie kan worden gerealiseerd. In 2023 kan Boogie Woogie de bezuiniging nog opvangen zonder dat het aantal producten hoeft te worden afgebouwd. Als de bezuiniging volledig is doorgevoerd, resteert enkel nog het muziekonderwijs.
Boogie Woogie vervult als instituut voor kunst en cultuur een wezenlijke rol in onze culturele infrastructuur (piramide van talentonwikkeling podiumkunsten). De brede basis van de piramide wordt gevormd door cultuureducatie, de eerste kennismaking en aanraking van een kind met kunst en cultuur in het onderwijs. Hieraan geeft Boogie Woogie in opdracht van gemeente uitvoering. Verdieping van talent vindt plaats in de amateurkunst. Hieraan geeft Boogie Woogie samen met de amateurverenigingen uitvoering vanuit haar gemeentelijke opdracht. Theater de Storm heeft als professioneel theater een belangrijke functie in de laag daarboven. Het fundament van onze culturele infrastructuur op het gebied van podiumkunsten valt weg

wanneer Boogie Woogie haar activiteiten moet beperken tot muziekonderwijs. Dit is ongewenst. Het terugdraaien van de bezuiniging met ingang van 2024 leggen wij daarom voor in de kadernota, waar een integrale afweging zal worden gemaakt.

Charrettes en politiek forum
Via charrettes (interactieve ontwerpsessies) die we in juli 2021 organiseerden zijn de gesprekken over de herontwikkeling van het plangebied weer op gang gebracht. Het deelnemersveld was breed: van betrokken bewoners tot kleurrijke smaakmakers, van zakelijke ontwikkelaars tot gesubsidieerde instellingen, van hardwerkende middenstanders tot cultuurgenieters.
Belangrijkste en breed gedragen conclusies:

- Stop de eenzijdige focus op cultuur, maak een bruisend binnenstadskwartier waar wonen, werken, winkelen, parkeren en cultuur in elkaar opgaan en elkaar verrijken;
- Vernieuw het hele gebied, dus inclusief de hoek Weurden-Spoorstraat waar een aantal beeldbepalende panden staan en kansen voor verbetering zijn. Dit is gedeeltelijk particulier initiatief.
- Maak een nieuw, circulair cultuurgebouw en situeer dat aan het Weurden zodat het centrumcircuit een boost krijgt. Kijk of je sloopmateriaal kunt oogsten en hergebruiken, wellicht zelfs in de nieuwbouw.
- Durf in het cultuurgebouw én het wonen te kiezen voor jong, want voor hen is de afgelopen decennia al best veel verdwenen terwijl Winterswijk de laatste tijd lijkt te vergroenen (jonger wordt);
- Ga in het cultuurgebouw niet elk clubje een eigen ruimte geven maar werk samen in een groot, toegankelijk atrium waar Winterswijkers en Duitse gasten zomaar binnenlopen, een kopje koffie drinken, even op de laptop werken, spontaan meedoen aan een workshop etc. Zorg er voor dat het 24/7 leeft, gebruik het gebouw goed;
- Is het gebouw eens te klein, gooi dan de pui open en sjouw je (muziek)spullen naar buiten. Binnen-buiten, heel Winterswijks. Dus reserveer voldoende geld voor de inrichting van de openbare ruimte die bovendien autovrij moet zijn;
- Stel in het cultuurgebouw het broeden en jezelf ontwikkelen centraal. Groots optreden? Doe dat in Theater De Storm zodat de instellingen elkaar echt versterken. Kijk in dat licht of er middelen zijn te vinden om de geluidsinstallatie van Theater De Storm van een upgrade te voorzien. En schuif ook eens een optreden naar het café ‘t Weurden aan de overkant of Theater Astoria iets verderop. In een dorp doe je het immers samen;
- Maak van parkeren geen sluitpost. Creëer een uitnodigende gebouwde parkeervoorziening in het plangebied voor de nieuwe bewoners én kortparkeren voor de centrumbezoeker die een boek komt terugbrengen of even een brood wil kopen bij de bakker. Maar zorg dat medewerkers hier niet parkeren, hou de plekken voor de gasten! Investeer bovendien in de wandelroute naar het parkeren op de Zonnebrink.

De mening van de charrettedeelnemers over WoooW zijn eensgezind: een kansrijke ontwikkeling voor Winterswijk met een hoog maatschappelijk rendement.

De resultaten van de charrettes zijn op 16 september 2021 gepresenteerd in het richtinggevend politiek forum en positief ontvangen. Er is groen licht gegeven om de resultaten van de charrettes uit te werken.
Wel is voor de gebiedsontwikkeling een aantal aandachtspunten meegegeven, zoals omvang van het cultuurprogramma, openbaar parkeren, woningbouwprogrammering en financiële haalbaarheid.

Programmatische invulling WoooW cultuurgebouw
Tijdens de uitwerking van de charretteresultaten is er verschil van inzicht ontstaan tussen de beoogde cultuurpartners en de gemeente over de grootte van het te bouwen cultuurgebouw. Gemeentelijk werd vastgehouden aan de bovengrens van 3.000 m² BVO zoals vastgelegd in het Plan van aanpak Herstart Cultuurkwartier en ook de uitkomst was van de charrettes.
De cultuurpartners, inmiddels uitgebreid met de Winterswijkse Uitdaging (WUh), hebben met behulp van een externe adviseur een functioneel programma van eisen (FPvE) opgesteld waarin hun ambities zijn vertaald naar vierkante meters. Dit resulteerde eerst in een programma van circa 4.000 m² BVO. Dit sloot niet aan bij de financiële kaders zoals opgenomen in de gemeentelijke begroting en het vastgestelde plan van aanpak voor herstart.

Uitwerken twee scenario's
De raad heeft in februari 2022 het college opdracht gegeven om de twee varianten (3.000m² en 4.000m²) van het cultuurgebouw inclusief stedenbouwkundig kader en gebiedsexploitatie uit te werken en voor te leggen aan de raad.
Na de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022 en de daarop volgende coalitieonderhandelingen is het project tijdelijk getemporiseerd. Dit heeft ook consequenties gehad voor de werkzaamheden van externe partijen waardoor leveringstermijnen zijn vertraagd. Intussen hebben we ons vooral gefocust op de verschillen van inzicht over de gebouwgrootte en is geprobeerd het aantal vierkante meters te beperken.
Dat is gelukt op basis van een haalbaarheidsstudie met behulp van een architect. Het is mogelijk om het volledige FPvE, zoals opgesteld door de cultuurpartners, te realiseren op 3.300 m² BVO. Een reductie van 700 m². De winst van een slim en efficiënt gebouwontwerp. Dit betekent ook dat de 4.000 m² variant niet langer in beeld is en dus niet verder is uitgewerkt.

Nieuwe realiteit
In het afgelopen jaar zijn we geconfronteerd met omstandigheden die een prijsopdrijvend effect op de stichtingskosten hebben gehad. De coronacrisis, de energiecrisis, de hoge inflatie en oplopende rentes hebben geleid tot extreme stijging van de stichtingskosten die de financiële haalbaarheid van een nieuw cultuurgebouw onder druk zetten. De structurele lasten van de twee varianten zorgen voor een substantiële stijging van de gemeentelijke uitgaven van € 618.000 (3.300 m² variant) respectievelijk € 518.000 (3.000 m² variant) per jaar. Dit past niet in het financiële uitgangspunt dat de raad aan het college heeft meegegeven.

Opdracht raad en deze nota
De raad heeft in februari 2022 besloten om: “twee ontwikkelvarianten voor het WoooW cultuurgebouw verder uit te werken inclusief bijbehorende gebiedsexploitaties en stedenbouwkundige kaders. Hierbij werd tijdens de raadsvergadering op 24 februari 2022 aandacht gevraagd voor financiële haalbaarheid met de bestaande subsidiebedragen voor zowel huisvesting als activiteiten, gezamenlijk globaal €1,2 miljoen als basis. Van dat bedrag wordt momenteel globaal € 300.000 uitgegeven aan huisvestingskosten en grofweg € 900.000 besteedt aan de activiteiten. De bibliotheek hoeft op de huidige locatie geen huur te betalen, alleen energiekosten en servicekosten. Dit is niet realistisch op een nieuwe locatie en daarom houden we wel rekening met een passende huurprijs in onze redeneerlijn.

In deze nota gaan we in op de stichtings- en exploitatiekosten van de twee ontwikkelvarianten van het WoooW cultuurgebouw waarvoor de raad opdracht heeft gegeven, met dien verstande dat de 4.000 m² variant is vervangen door een 3.300 m² variant. We gaan ook in op de vraag of het vanuit de raad meegegeven financiële uitgangspunt realistisch is. Het WoooW cultuurgebouw is een belangrijk onderdeel van een gebiedsontwikkeling die naast het cultuurgebouw de realisatie van circa 100 woningen, een kwalitatief hoogwaardige openbare verblijfsruimte en tenminste 80 openbare parkeerplaatsen omvat.
Voor deze gebiedsontwikkeling zijn stedenbouwkundige verkenningen gedaan, maar er zijn nog geen definitieve oplossingen gevonden voor het parkeervraagstuk en de woningbouwprogrammering. Daarom kunnen de grondexploitatie en het stedenbouwkundig plan nog niet worden afgerond en ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

---

advies:
De raad voor te stellen:
1. kennis te nemen van de financiële en programmatische uitwerking van een cultuurgebouw ad 3.300 m² als onderdeel van het project WoooW;
2. kennis te nemen van de financiële uitwerking van een cultuurgebouw ad 3.000 m² als onderdeel van het project WoooW;
3. kennis te nemen van het feit dat de exploitatielasten van voornoemde varianten substantieel afwijken van het toegezegde financiële uitgangspunt in de raadsvergadering van februari 2022;
4. het college opdracht te geven om naast de verdere uitwerking van de twee nieuwbouwvarianten:
    a. een realistische financiële vergelijking op te stellen van een toekomstbestendige renovatie

van de bestaande huisvesting van Boogie Woogie en de WUh en een op koop/huur gebaseerde verplaatsing van de bibliotheek naar een op het centrum georiënteerde locatie;
b. maximaal twee varianten voor toekomstbestendige huisvesting voor de cultuurpartners op alternatieve locaties en/of bestaande gebouwen toe te voegen aan dit onderzoek;
c. alle bovengenoemde varianten in het tweede kwartaal 2023 ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

---

argumenten/onderbouwing:

Ad 1. Variant 3.300 m² BVO
Dit is de variant waar Boogie Woogie, de bibliotheek en de WUh samen op uit zijn gekomen qua vierkante meters. Het cultuurgebouw is een plek voor ontmoeten, ontdekken en ontplooien. Dat gebeurt onder andere door middel van de volgende culturele, maatschappelijke en sociale activiteiten:

- Muziek- en cultuuronderwijs en alles wat daarbij komt kijken (examinering, optreden, presentaties openbare D examens);
- Repetities samenspeelgroepen, ensembles, orkesten, koren in multifunctionele zaal
- Optredens (die niet concurreren met De Storm);
- Stimuleren en aanjagen van pop- en jeugdcultuur door een popzaal, oefenruimtes, een recording- en een producingstudio. Er is ook aandacht voor hedendaagse cultuuruitingen zoals urban music. De toevoeging van deze faciliteiten is één van de uitkomsten van de charrettes in 2021;
- Uitleen functie boeken, lezen, cursussen en workshops, lezingen, bijeenkomsten, creatieve technologie;
- Vrijwilligerspunt, kluspunt, samenrijderspunt, verschillende maatschappelijke activiteiten;
- Elkaar ontmoeten en verblijven in de horecafaciliteit;
- Kantoor- en administratiewerkzaamheden, vergaderingen en presentaties.

Voor de cultuurpartners is de 3.300 m² variant de absolute ondergrens om een volwaardig cultuurprogramma neer te zetten. De haalbaarheidsstudie van de architect heeft aangetoond dat door een slim en efficiënt ontwerp het oorspronkelijke programma van eisen van 4.000m² BVO kan worden beperkt tot 3.300 m² BVO. De investering in een gebouw van deze omvang is geraamd op € 15,1 miljoen incl. BTW. De jaarlijkse exploitatiekosten op € 918.000 incl. BTW (€ 278/m²). In deze berekening is nog geen rekening gehouden met de inrichting van het gebouw.

Ad 2. Variant 3.000 m² BVO
Dit is de maximale oppervlakte op basis van het vastgestelde Plan van aanpak Herstart Cultuurkwartier en is niet gebaseerd op een concreet ruimtelijk-functioneel programma. Een gebouw van deze omvang zou dezelfde faciliteiten kunnen hebben als de 3.300 m² versie, echter met kleinere ruimtes. De investering in een gebouw van 3.000 m² BVO is geraamd op € 13,8 miljoen incl. BTW. De jaarlijkse exploitatiekosten op € 836.000 incl. BTW (€ 279m²). In deze berekening is nog geen rekening gehouden met de inrichting van het gebouw.

Ad 3. Financieel uitgangspunt
In de raadsvergadering d.d. 24 februari 2022 heeft het college toegezegd dat het uitgangspunt is dat de gemeentelijke bijdrage in de vorm van subsidies en exploitatielasten van het cultuurgebouw het huidige gezamenlijke subsidiebedrag (niveau 2022) aan de drie cultuurpartners niet zou overschrijden. Globaal werd in de betreffende vergadering een totaalbedrag van € 1,2 miljoen genoemd voor Boogie Woogie, de bibliotheek en de WUh. Van dit totaalbedrag wordt momenteel grofweg € 900.000 besteed aan activiteiten en € 300.000 aan huisvesting. Als de geraamde exploitatiekosten in mindering worden gebracht op voornoemd totaalbedrag, blijft er circa € 282.000 tot € 364.000 over als activiteitensubsidie voor de partners. Daarmee kunnen zij geen volwaardig programma aanbieden passend bij het gebouw en huidige activiteiten. Om een volwaardig programma neer te kunnen zetten is er tussen de € 536.000 en € 618.000 per jaar structureel aanvullend nodig en dient een opgelegde bezuinigingsopdracht aan Boogie Woogie te worden teruggedraaid

voor een bedrag ad € 150.000 per jaar.
De afwijking is substantieel en heeft een dermate grote impact op de structurele lasten van de gemeente dat het college het belangrijk om de raad tussentijds te informeren en te vragen om een aanvullende opdracht. Want één ding is duidelijk: als wordt vastgehouden aan het eerdergenoemde financiële uitgangspunt, dan is de realisatie van een nieuw WoooW cultuurgebouw niet mogelijk.

Ad 4a. Uitwerken realistische vergelijking
Het huidige uitgangspunt ad € 1,2 miljoen schatten wij niet in als realistisch. Dit bedrag is gebaseerd op een situatie waarin de bibliotheek geen huur betaald en waarbij Boogie Woogie zich geconfronteerd ziet met grote noodzakelijke investeringen in het huidige gebouw. De termijn waarin een investering noodzakelijk is, is afhankelijk van de situatie waarin de partner zich bevindt. Logischerwijs zal deze echter in alle gevallen leiden tot hogere kosten en daarmee een hogere subsidiebehoefte van de partners.
Om deze reden is het vergelijken van de huidige huisvestingskosten met de eventueel toekomstige exploitatielasten van voornoemde varianten geen zuivere vergelijking.

Op dit moment is er zeker geen sprake van toekomstbestendige huisvesting voor de cultuurpartners. Boogie Woogie en de WUh (onderhuurder) zijn op dit moment gehuisvest in een pand dat verouderd, inefficiënt, te klein, niet duurzaam, en slecht toegankelijk is. Er zijn forse investeringen noodzakelijk om het gebouw weer aan de eisen van deze tijd te laten voldoen (voorzichtige prognose tussen € 6,5 en € 8 miljoen). Gelet op de eigendomssituatie is dit primair de verantwoordelijkheid van Boogie Woogie, echter zal dit zonder forse bijdragen van de gemeente niet haalbaar zijn. Dit leidt tot hogere exploitatiekosten/benodigde subsidie. Mogelijk zijn andere locaties beter en/of goedkoper te realiseren.
De bibliotheek is op dit moment gehuisvest in het Gerrit Komrij College. Het contract met de bibliotheek is jaarlijks opzegbaar en mogelijk heeft het Gerrit Komrij College deze ruimte in de toekomst nodig voor onderwijs. Dat maakt de huisvesting voor langere termijn onzeker. De locatie is suboptimaal voor ouderen, maar wel optimaal voor jongeren. De bibliotheek heeft te weinig ruimtes voor het geven van cursussen en moet hiervoor uitwijken naar andere locaties. Daar staat tegenover dat de huisvestingskosten laag zijn omdat er geen huur wordt betaald. Indien de bibliotheek verhuist zal dit om die reden altijd een stijging van de huisvestingskosten/subsidie met zich mee brengen.

Door het formuleren van een onderbouwd financieel uitgangspunt voor toekomstbestendige huisvesting voor de partners, waaraan de raad zich committeert, kunnen de belangen beter worden gewogen hetgeen leidt tot een meer zorgvuldige besluitvorming.

Ad 4b: Onderzoeken maximaal twee toekomstbestendige varianten voor huisvesting cultuurpartners
Zoals al opgemerkt onder 4a zijn er forse investeringen noodzakelijk om het gebouw waarin Boogie Woogie en de WUh nu gehuisvest zijn weer aan de eisen van deze tijd te laten voldoen. Qua verduurzaming naar minimaal energielabel C (in 2023 al verplicht voor kantoren) is dat realiseerbaar, maar of het gebouw ook efficiënt en inclusief kan worden gemaakt is gelet op de huidige constructie van het pand uiterst onzeker. Daarom is het wenselijk om naast de renovatievariant ook maximaal twee mogelijke alternatieve locaties/gebouwen voor toekomstbestendige huisvesting van de cultuurpartners te onderzoeken.

Ad 4c: Tweede kwartaal 2023 besluitvorming raad op basis van alle genoemde en uit te werken varianten
We schatten in dat we voor het uitvoeren van de nieuwbouwvarianten en de aanvullende opdrachten enkele maanden nodig hebben. Op dit moment hebben we nog geen zicht op levertijden van externe gespecialiseerde onderzoeken die we voor de uitwerking nodig hebben. We merken dat de levertijden langer zijn, waardoor het niet haalbaar is de resultaten van in het eerste kwartaal 2023 aan de raad voor te leggen.

---

betrokkenenparagraaf:
In juli 2021 hebben charrettes plaatsgevonden. Voor de gebiedsontwikkeling zijn een aantal aandachtspunten

meegegeven, zoals financiële haalbaarheid, omvang van het cultuurprogramma, parkeren en woningbouwprogrammering. De input is verwerkt in dit voorstel. De betrokkenen worden na besluitvorming door het college op de hoogte gesteld van de voortgang.

Er is periodiek overleg met de genoemde cultuurpartners en de WUh. Zij hebben gezamenlijk aangegeven dat de variant van 3.300 m² voor hen de absolute ondergrens is. Ook geven zij aan de financiële mogelijkheden niet te hebben om hogere huisvestingslasten te kunnen betalen. Hiervoor doen zij een beroep op de gemeente.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
Voor de haalbaarheid van een cultuurgebouw op 3.300 m² met behoud van het programma van eisen is architectenbureau Vincenth Schreurs ingeschakeld. Bij de stedenbouwkundige planvorming (nog niet definitief uitgewerkt vanwege nog te maken keuzes) is bureau WeLoveTheCity betrokken geweest. Voor de berekening van de stichtings- en exploitatielasten van het cultuurgebouw hebben we gebruik gemaakt van de expertise van bureau ABCnova.

---

scenario's (indien gewenst/mogelijk):
n.v.t.

---

financiële paragraaf incl. financiële risico's:
De geraamde stichtings- en exploitatiekosten zijn berekend op basis van actuele kengetallen. Deze geven een goede indicatie. Dit is echter niet zo nauwkeurig als een gedetailleerde calculatie. Met de huidige ontwikkelingen zijn calculaties snel achterhaald.
De genoemde bedragen hebben alleen betrekking op het gebouw. Een budget voor inrichting is in deze nota buiten beschouwing gelaten.
In de begroting 2024 is een bedrag van € 6,5 miljoen gereserveerd voor de stichtingskosten. Dit is niet realistisch op basis van de huidige gegevens. Bovendien zijn de hieruit voortvloeiende exploitatielasten niet in de begroting opgenomen.
Voor het verwachte tekort op de grondexploitatie is in de begroting van 2023 een raming van € 1,4 miljoen opgenomen. Dit bedrag is de uitkomst van een globale normatieve grondexploitatieberekening die aansloot op de uitgangspunten in het plan van aanpak van april 2021. De berekening van april 2021 sluit niet aan op de plannen zoals ze na de charrettes zijn uitgewerkt waarin onder andere meer ruimte wordt ingenomen door het cultuurgebouw.

---

overige risico's:

- Doordat het project al lang loopt is er kans op verdere leegstand en verpaupering van het gebied. De ontwikkeling van het WoooW project is mede ingezet als de benodigde impuls voor het Winterswijkse centrumgebied om het toekomstbestendig te houden. Indien het project niet gerealiseerd wordt en gekozen wordt voor een alternatief en meer eenvoudig plan, kiezen we ook voor een kleinere impuls voor het centrumgebied.
- De huidige huisvesting van de cultuurpartners is niet toekomstbestendig. Risico dat op korte termijn ingrijpende aanpassingen nodig zijn om het huidige pand toekomstgericht te maken. Qua verduurzaming (naar minimaal energielabel C) is dat realiseerbaar, maar of het gebouw ook efficiënt en inclusief kan worden gemaakt is gelet op de huidige constructie van het pand uiterst onzeker.
- Realisatie van een cultuurgebouw met een oppervlakte van 3.300 m² (voorkeursvariant cultuurpartners) betekent voorsorteren op toekomstige ontwikkelingen bij de instellingen. Dat zal óók een verhogend effect hebben op de subsidies voor genoemde organisaties. Met een groter gebouw is er geen weg meer terug in de ontwikkelingen van de partners.
- We hebben de (cultuur)partners een intensief traject laten doorlopen om te komen tot een gezamenlijke visie en programma van eisen t.b.v. gezamenlijke huisvesting. Met het vervallen van

gemeente Winterswijk

gezamenlijke huisvesting zal er afbreuk worden gedaan aan de ontstane synergie en nauwe samenwerking die er nu is en die zich nog verder ontwikkelt wanneer de cultuurpartners onder één dak functioneren.

- Als het WoooW cultuurgebouw niet wordt gerealiseerd is er geen plek voor de jongeren De afgelopen decennia zijn al veel plekken voor jongeren verdwenen in Winterswijk. De sterke behoefte hieraan is één van de uitkomsten uit de charrettes.

---

aspecten duurzaamheid:
n.v.t.

---

vervolgprocedure en planning:
In het tweede kwartaal 2023 worden conform voorstel de varianten nieuwbouw, renovatie/verplaatsing en eventuele alternatieve locaties ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

---

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:
n.v.t.

---

integriteitstoets:
n.v.t.

---

overige opmerkingen:
n.v.t.
