raadsvoorstel

Agendapunt 2022, nr. II-pm
Zaaknummer 2008530
Te behandelen door H.J. Tannemaat

Onderwerp: Uitwerken programma('s) van eisen WoooW

Aan de raad,

Inleiding

Project Cultuurkwartier
Het project Cultuurkwartier heeft als doel een levendige omgeving te realiseren die uitnodigt tot ontmoeten, verblijven en te beleven. Het moet een vernieuwende en versterkende bijdrage leveren aan het centrum van Winterswijk, zonder het bestaande centrum te verstoren en/of te beconcurreren en de bibliotheek naar het centrum halen.
In juni 2018 heeft de gemeente Winterswijk Explorius Vastgoedontwikkeling via een tenderprocedure geselecteerd als ontwikkelpartner voor het Cultuurkwartier. Explorius heeft de gelegenheid gehad om een haalbaar plan te maken voor het Cultuurkwartier.
Op 25 februari 2021 heeft u besloten niet in te stemmen met het Ontwikkelplan Cultuurkwartier van Explorius.

Herstart project
Na beëindiging van de samenwerking met Explorius heeft een gemeentelijke werkgroep het Plan van aanpak Herstart Cultuurkwartier opgesteld. Dit plan is in een politiek forum op 1 april 2021 aan u gepresenteerd en door het college van B&W vastgesteld op 20 april 2021.
In het vastgestelde plan van aanpak is uitgegaan van een nieuw te bouwen cultuurgebouw voor Boogie Woogie en bibliotheek met een gezamenlijke oppervlakte van 1.930 m2 bruto vloeroppervlakte (BVO). In de begroting is voor deze basisvoorziening een indicatief investeringsbedrag van € 6.500.000,- opgenomen. Het plan van aanpak voorziet namelijk ook in een groeimodel van het cultuurgebouw tot een maximum van 3.000 m2 BVO.

Wat wil Winterswijk?
Om te bepalen wat de Winterswijkers willen zijn in juli 2021 tweedaagse charrettes georganiseerd. Hier is ook de nieuwe projectnaam ontstaan: WoooW (Winterswijk ontmoet, ontdekt en ontplooit).
Uit de charrettes bleek duidelijk dat er behoefte is aan een nieuw en gerenoveerd deel van het dorp met een jonge 'vibe' voor iedereen.
Het gebouw moet open en uitnodigend zijn. Een gebouw dat geschikt is voor kunst, historie, muziek, literatuur, architectuur, educatie, creativiteit, verbinding, ontmoeting en inspiratie.
De resultaten van de charrettes bevestigen en versterken de uitgangspunten van het project Cultuurkwartier.
Over de relatie van WoooW met theater De Storm waren de charrettedeelnemers het eens: WoooW moet complementair zijn aan Theater De Storm, WoooW is de kraamkamer en is daarmee geen concurrent.

Politiek forum
De resultaten van de charrettes zijn op 16 september 2021 aan u gepresenteerd in het richtinggevend politiek forum.
In het politiek forum heeft u groen licht gegeven om de resultaten van de charrettes uit te werken.
Wel heeft u ons voor de gebiedsontwikkeling een aantal aandachtspunten meegegeven, zoals financiële haalbaarheid, parkeren en woningbouwprogrammering.

Programma cultuurgebouw WoooW
Zoals al eerder opgemerkt mag het te realiseren programma voor het cultuurgebouw op basis van het door vastgestelde plan van aanpak Herstart Cultuurkwartier maximaal 3.000 m2 BVO bedragen.
Dit biedt naar onze mening voldoende ruimte om de ambities van de charrettes waar te maken.
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 visie en ambities zijn vastgelegd.
Dit resulteerde in een programma van 4.855 m2 BVO. Dit sluit niet aan bij de financiële kaders zoals opgenomen in de gemeentelijke begroting, niet bij het vastgestelde plan van aanpak voor herstart en ook niet bij de resultaten van de charrettes.
Met het oog hierop is aan de cultuurpartners gevraagd om het programma terug te brengen tot maximaal 3.000 m2 BVO passend binnen het plan van aanpak herstart Cultuurkwartier.

Voorstel
Twee ontwikkelvarianten voor het WoooW cultuurgebouw verder uit te werken inclusief bijbehorende gebiedsexploitaties en stedenbouwkundige kaders.

Relatie met (huidig) beleid
n.v.t.

Beoogd(e) effect(en)
Het maken van en gefundeerde keuze tussen de twee ontwikkelmogelijkheden door deze varianten beide uit te laten werken.

Argumenten
De cultuurpartners hebben de gewenste vierkante meters flink teruggebracht tot 3.998 m2 BVO. Maar daarmee sluit het programma nog steeds niet aan bij de ruimtelijke en financiële uitgangspunten van de gemeente. De extra ruimte bestaat o.a. uit een multifunctionele voorstellingszaal (capaciteit 240 stoelen) met bijbehorende ruimtes.
Partijen geven aan dat het extra programma o.a. nodig is om een verdienmodel te hebben als aanvulling van de activiteitensubsidie die zij van de gemeente ontvangen en die de komende jaren verlaagd wordt vanwege de opgelegde bezuiniging. Dit rechtvaardigt naar hun mening een extra investering in het gebouw.
Daarmee staan we op dit moment voor een dilemma. Uitgaande van de kaders van de raad (plan van aanpak, richtinggevend forum) is een gebouw met 3000 m2 voldoende. Echter, uitgaande van de wensen van de belangrijkste gebruikers, vergt een gebouw van 3.998 m2 weliswaar een hogere initiële investering, maar geeft dit kansen op een betere exploitatie.

Een aantal uitwerkingen en consequenties van beide scenario's is op dit moment beschikbaar.
De 3.000 m2 variant heeft de volgende voordelen ten opzichte van de 3.998 m2 variant:
- Blijft dichtbij de financiële gemeentelijke kaders en voldoet aan de ruimtelijke kaders;
- Biedt meer ruimte voor het woningbouwprogramma;
- Kan volstaan met 40 openbare parkeerplaatsen;
- Sluit aan bij de uitkomsten van de charrettes;
- Is complementair aan De Storm.

Deze variant past niet binnen de opgestelde visie/FPvE van de cultuurpartners.

Om dit te completeren en een verantwoorde keuze mogelijk te maken, stellen wij voor om voor beide scenario's de financiële, ruimtelijke en stedenbouwkundige mogelijkheden en onmogelijkheden gedetailleerd uit te werken. Daarbij wordt onder meer ingegaan op het eigenaarschap van het gebouw en worden voor beide scenario's de gebouwexploitaties en gebiedsexploitaties inzichtelijk gemaakt.

Financiële aspecten/risico's

Eenmalige investering
We hebben samen met Kleissen Bouwmanagement de stichtingskosten van het gebouw en de bijbehorende kapitaallasten[1] in beeld gebracht.
De stichtingskosten van een gebouw met een grootte van 3.000 m2 BVO zijn geraamd op € 9.895.000 inclusief BTW. Een gebouw ter grootte van 3.998 m2 zoals gewenst door de cultuurpartners vergt een investering van € 12.964.000 inclusief BTW. Een verschil van € 3.070.000.

Jaarlijkse kapitaallasten
De kapitaallasten voor een gebouw van 3.000 m2 BVO bedragen € 339.000 per jaar. Bij een gebouw van 4.000 m2 BVO bedragen deze kapitaallasten € 444.000 per jaar.
In de gemeentelijke begroting is hiervoor een bedrag van € 298.000/jaar) opgenomen.
Wij merken op dat met bovengenoemde bedragen nog geen rekening is gehouden met:
- BTW voordelen over een deel van de stichtingskosten;
- Subsidies;
- Eventuele verhuuropbrengsten;
- Investeringen in inventaris;
- Structurele beheers- en exploitatielasten.

Gebiedsexploitatie
Bovenop de hierboven genoemde investeringen moet ook rekening worden gehouden met een negatieve grondexploitatie die op basis van de eerste verkenningen groter is dan de geraamde € 1.400.000. Dit resultaat wordt negatiever, naarmate het gebouw groter wordt. Dat komt door grotere parkeerdruk en minder ruimte voor woningbouw.

Renovatie huidige gebouw Boogie Woogie
Als alternatief voor nieuwbouw hebben wij Kleissen Bouwmanagement ook gevraagd een indicatie te geven van de kosten om het huidige pand van BoogieWoogie toekomstbestendig te maken. Dit is gebeurd aan de hand van een bezoek ter plekke, kengetallen en de oppervlakte van het gebouw. Als het gebouw sec wordt gerenoveerd en verduurzaamd is een investeringsbedrag nodig van circa € 6.000.000 (NB: dit is exclusief de kosten van herhuisvesting van de bibliotheek in het centrum). Volgens de directie van Boogie Woogie is dit echter niet voldoende en is ook een uitbreiding nodig van ongeveer 700 m2 BVO om toekomstbestendig muziekonderwijs te kunnen geven. In dit scenario is een investeringsbedrag nodig van circa € 8.500.000.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Zie inleiding, kopje Wat wil Winterswijk?

Vervolgprocedure/evaluatie
Uitwerking van de ontwikkelvarianten voor het cultuurgebouw en behorende gebiedsexploitaties en stedenbouwkundige kaders nemen enkele maanden in beslag. We verwachten dat we de resultaten in september ter besluitvorming aan u kunnen voorleggen.

Winterswijk, 25 januari 2022

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

De secretaris, de burgemeester,

G.W. Goedmakers B.J.J. Bengevoord

[1] Gebaseerd op 60 jaar afschrijvingstermijn gebouw en 25 jaar afschrijving installaties, rekenrente 1,5%