# RAADSVOORSTEL GEMEENTE SOEST

Gemeente Soest

**Portefeuillehouder:**
Liesa van Aalst-Veldman

**Zaaknummer:**
716780

**Onderwerp:**
Sociaal Cultureel Centrum Soesterberg (SCCS)

**Openbaar**
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

**Voorgesteld raadsbesluit**

1. In te stemmen met een extra krediet van € 786.500 (incl. btw) voor de realisatie van het SCCS.
2. Voor 8 maart 2024 een besluit te nemen over het extra krediet.
3. Kennis te nemen van de gewijzigde herinrichting van de projectorganisatie voor de realisatie en exploitatie van het SCCS.

**Samenvatting**
Op 20 april 2023 heeft de raad besloten - na een jarenlange zoektocht naar een geschikte locatie - een Sociaal Cultureel Centrum (SCCS) te realiseren in het hart van het dorp Soesterberg. Na het raadsbesluit is de stuurgroep, bestaande uit Stichting Balans, SWOS, Kunstenhuis Idea en Stichting De Linde, aan de slag gegaan met de realisatie van het SCCS.
Op 14 februari 2024 werd bekend dat twee (lokale) aannemers een offerte hebben uitgebracht voor de verbouwing van ‘de Plint’. Na beoordeling van deze offertes bleken beide het vooraf bepaalde krediet met € 786.500 te overschrijden. Besluitvorming van de raad is daarom vereist voor het realiseren van een Sociaal Cultureel Centrum Soesterberg voor de inwoners in Soesterberg. De planning waarmee de aannemers hebben ingeschreven op de aanbesteding gaat uit van een besluit over de voorgenomen gunning op 8 maart. Schuift de voorgenomen gunning op dan betekent dit dat de datum van oplevering, 1 juli, ook opschuift. Dit heeft ongewenste consequenties voor zowel de bibliotheek als SWOS. Uitstel zal daarmee leiden tot aanvullende kosten of een ongewenste verschraling van het voorzieningenniveau in Soesterberg.

**Aanleiding**
Op 20 april 2023 heeft uw raad besloten - na een jarenlange zoektocht naar een geschikte locatie (zie ook het Overzicht onderzochte locaties, bijlage bij raadsvoorstel ) - een Sociaal Cultureel Centrum (SCCS) te realiseren in het hart van het dorp Soesterberg. Een plek voor en door het dorp om elkaar te ontmoeten. Met activiteiten voor alle Soesterbergers, van cursussen tot bewegingsactiviteiten, muzieklessen, een bibliotheek en natuurlijk een kopje koffie of ander drankje bij die activiteiten.
Na het raadsbesluit is de stuurgroep, bestaande uit Stichting Balans, SWOS, Kunstenhuis Idea en Stichting De Linde, aan de slag gegaan met de realisatie van het SCCS. Zo is een aanbestedingstraject gestart voor de verbouwing van het pand en zijn de voorbereidingen gestart voor de exploitatie van het SCCS na de opening. Hierbij heeft de gemeente naast de rol van opdrachtgever, geleidelijk aan ook een meer faciliterende rol vervuld.
Op 14 februari 2024 werd bekend dat twee (lokale) aannemers een offerte hebben uitgebracht voor de verbouwing van ‘de Plint’. Na beoordeling van deze offertes bleken beide het door de raad gevoteerde krediet te overschrijden. Het is dan ook noodzakelijk om aan uw raad een aanvullend krediet te vragen.
Daarnaast is gedurende de voorbereidingen het gezamenlijke inzicht ontstaan van de stuurgroep en de gemeente dat herinrichting van de projectorganisatie voor zowel de realisatie als de exploitatie van het SCCS noodzakelijk is. Dit vraagt aanpassing van overeenkomsten die gesloten zijn voor de realisatie en exploitatie van het SCCS.

**Beoogd resultaat**
Het realiseren van een Sociaal Cultureel Centrum Soesterberg voor de inwoners in Soesterberg. Het op één plek samenbrengen van de dienstverlening en activiteiten van de samenwerkende organisaties Stichting Balans, SWOS, de Linde en Kunsthuis Idea.

**Argumenten**
*1.1. Het verlenen van het extra krediet maakt realisatie van het SCCS mogelijk*

Uit analyse van de offertes van de twee inschrijvers blijkt een significante stijging van de bouwkosten. Deze stijging komt door:

- Gestegen loon- en prijsindex. Ten opzichte van het haalbaarheidsonderzoek dat ten grondslag lag aan het raadsbesluit waarbij is gerekend met prijspeil 2022, is de loon- en prijsindex gestegen.
- Noodzakelijke akoestische en gevelaanpassingen aan het gebouw de Plint. In het haalbaarheidsonderzoek was al opgenomen dat een akoestisch onderzoek vereist was. De maatregelen zorgen voor ophoging van de kosten.
- Stijging van de energiekosten omdat Stedin pas in 2027 de noodzakelijke stroomcapaciteit kan leveren.
- Het verschuiven van de planning voor de realisatie/oplevering. Er was meer tijd nodig voor de voorbereiding van de aanbesteding; daarom is oplevering niet per 1 mei 2024 maar per 1 juli 2024 mogelijk.

Hierbij merken we nog op dat bij de uitvraag voor de aanbesteding rekening is gehouden met een sobere en doelmatige uitvoering.

*2.1 Besluitvorming voor 8 maart is nodig om oplevering per 1 juli mogelijk te maken*

De planning waarmee de aannemers hebben ingeschreven op de aanbesteding gaat uit van een besluit over de voorgenomen gunning op 8 maart. Schuift de voorgenomen gunning op dan betekent dit dat de datum van oplevering, 1 juli, ook opschuift. Dit heeft ongewenste consequenties omdat de bibliotheek per 1 juli moet verhuizen uit de Carolusschool, aangezien deze ruimte nodig is voor het onderwijs. Daarnaast loopt ook het huurcontract van de SWOS tot 1 juli. Uitstel zal daarmee leiden tot aanvullende kosten of een ongewenste verschraling van het voorzieningenniveau in Soesterberg.

*3.1 De herinrichting van de projectorganisatie is beter passend bij de verantwoordelijkheden die de verschillende organisaties kunnen en willen dragen*

Oorspronkelijk was voorzien dat de gemeente de rol van opdrachtgever vervult en stichting De Linde de rol van opdrachtnemer. In de stuurgroep werkte De Linde hiervoor samen met de andere partners. In de praktijk is de gemeente een meer faciliterende rol gaan vervullen. Dit, gecombineerd met de toegenomen kosten, is aanleiding geweest om de projectorganisatie onder de loep te nemen.
Gezamenlijk is geconstateerd dat:

- Alleen de gemeente over de benodigde kennis en expertise beschikt voor het aanbestedingstraject en ook voor de daaropvolgende projectleiding over het bouwproces.
- De (financiële) risico’s voor de realisatie van het SCCS alleen door de gemeente gedragen kunnen worden.

Daarom is het voorstel dat:

- Realisatie van de (ver)bouw van het SCCS verloopt via Kunsthuis Idea en het projectleiderschap voor de (ver)bouw wordt belegd bij de gemeente. De kosten hiervoor zijn onderdeel van het gevraagde krediet.
- Parallel aan de realisatie in nauwe samenwerking met de betrokken organisaties een Beheerraad SCCS wordt vormgegeven. De Beheerraad is een overlegorgaan met als doel samenwerking tussen de betrokken organisaties te versterken.

**Kanttekeningen**

*1.1 Het niet verstrekken van het extra krediet betekent dat nu niet tot realisatie van het SCCS kan worden overgegaan.*

Het niet verstrekken van het extra krediet heeft de volgende consequenties:

- Het voorzieningenniveau voor Soesterberg komt hiermee onder druk te staan waar in het groeiende dorp zoveel behoefte aan is.
- De planning, 1 juli, wordt niet gehaald, als er een nieuwe aanbesteding moet worden gedaan, waarbij de verwachting is dat ook dan de (ver)bouw niet binnen budget gerealiseerd kan worden.
- Extra kosten. Er is een huurcontract voor de duur van 10 jaar afgesloten met de verhuurder van het gebouw. De gemeente heeft hiervoor een garantstelling afgegeven. Totaal betekent dit dat hiermee een bedrag gemoeid is van € 1.286.470 (inclusief btw maar zonder indexering).
- Daarbij zullen er aanvullende kosten gemaakt moeten worden ter voorbereiding en voor vervangende tijdelijke huisvesting voor de bibliotheek en de ontmoetingsruimtes van de SWOS.

*1.2 Er blijft een risico van vertraging vanwege het vergunningsproces (bezwaar en beroep)*

Ondanks dat de vergunningsaanvragen voor de realisatie van de (ver)bouw zijn ingediend, is er de mogelijkheid om tegen besluiten bezwaar en beroep aan te tekenen. Dit kan een opschortende werking hebben voor het (ver)bouwproces. Zoals hiervoor al gesteld, dit brengt hogere kosten met zich mee, ook voor de deelnemende organisaties.

*1.3 Er is nog geen rekening gehouden met mogelijke btw-compensatie, te ontvangen subsidies en hogere bijdragen van deelnemers*

Bij de ramingen voor het krediet en de jaarlijkse lasten is nog geen rekening gehouden met enkele in potentie voordelige ontwikkelingen, te weten:

- Een btw-voordeel lijkt mogelijk als Kunstenhuis Idea het beheer gaat uitvoeren.
- Subsidiemogelijkheden (VSBfonds en het Oranje Fonds).
- Doorberekening van een deel van de hogere exploitatielasten aan de deelnemende organisaties.

**Kosten, baten, dekking**

**Kosten**
€ 1.450.000 (incl. btw) is beschikbaar voor de realisatie van het SCCS. Waarvan een bedrag van in totaal € 250.000 (incl. btw) voorbereidingskosten zijn. Resteert een bedrag van € 1.200.000 (incl. btw) voor de realisatiefase.
Resultaat van het aanbestedingstraject is een overschrijding van € 786.500 (incl. btw.). Dit is € 49.000 aan kapitaallasten per jaar, vanaf het jaar 2025. Hiermee komt het totale benodigde krediet uit op € 2.236.500 (incl. btw.).

**Baten**
N.v.t.

**Dekking**
De jaarlijkse extra lasten bedragen maximaal € 49.000. Zoals bij kanttekening 1.3 is verwoord kunnen de uiteindelijke (netto)lasten lager uitvallen, afhankelijk van de geschetste ontwikkelingen. Het ten laste van de gemeente blijvende bedrag, maximaal € 49.000 vanaf het jaar 2025, zal moeten worden gedekt uit de algemene middelen.

**Aanpak**
De verschillende overeenkomsten zullen worden aangepast:
- De exploitatiesubsidie aan Stichting De Linde wordt stopgezet. In plaats daarvan zal aan Kunsthuis Idea, na het indienen van een aanvraag, een exploitatiesubsidie worden toegekend.
- Stichting De Linde zal in 2024 een ‘verzoek tot vaststelling’ indienen voor de reeds ontvangen subsidiebeschikking van 29 augustus 2023 t.b.v. het voorbereidingskrediet van € 250.000 (inclusief btw.) en voor de exploitatiesubsidie 2023 ten bedrage van € 145.177 (inclusief btw.)
- De huurovereenkomst voor gebouw ‘Den Bergh’ wordt overgedragen van Stichting De Linde naar Kunsthuis Idea met goedkeuring van de verhuurder en gestanddoening van de garantie van de gemeente.
- De winnende inschrijver, aanbestedingstraject voor de realisatie van het SCCS, moet akkoord gaan met de contractovername door Kunsthuis Idea.
- Realisatie van de (ver)bouw van het SCCS verloopt via Kunsthuis Idea, het projectleiderschap voor de (ver)bouw wordt

belegd bij de gemeente. De exploitatie van het SCCS wordt overgenomen door Kunsthuis Idea.
- De 'Overeenkomst kredietverstrekking Afbouw & Inrichting SCCS' wordt aangepast. Evenals de concept Samenwerkingsovereenkomst tussen de organisaties en de gemeente en de huurovereenkomsten tussen Kunsthuis Idea en Stichting Balans en SWOS.

De overeenkomsten worden in samenhang bekeken en herzien, hierbij zal de gemeente externe juridische ondersteuning inzetten. Na oplevering van het SCCS is het voorstel het proces te evalueren.

**Communicatie**
Met een persbericht zal door de betrokken organisaties en de gemeente over het voorgenomen besluit worden gecommuniceerd.

**(Uitkomsten) advies en inspraak**
De betrokken organisaties hebben via een aantal participatieve bijeenkomsten een bijdrage geleverd aan de herziene inrichting van de projectorganisatie en hebben hiermee ingestemd. Tevens heeft de gemeente gebruikgemaakt van externe juridische ondersteuning.

**Wettelijke grondslag en/of kader:**
N.v.t.

**Beleidsevaluatie**
Na oplevering van het SCCS is het voorstel het proces te evalueren.

**Referendum**
N.v.t.

**Ondertekening**

Soest, 02-03-2024

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz