

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	Wethouder W. Steeghs
Behandelend ambtenaar	:	De heer E. van Miltenburg
Zaaknummer		42250-2022
Bijlagen	:	1. Rapport huis voor de Cultuur, BBN 2. Bijlagen
Datum B&W vergadering	:	27 juni 2022

Onderwerp: Uitkomst haalbaarheidsonderzoek 'Huis voor Cultuur' in Gemert

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van

De uitkomsten van het onderzoek met betrekking tot de mogelijkheden voor een Huis voor Cultuur in het centrum van Gemert en het vervolgproces.

Inleiding

Het college heeft in 2019 de ambitie uitgesproken om te onderzoeken in hoeverre een Huis voor Cultuur (alles onder één dak) in het centrum van Gemert bij kan dragen aan de versterking van de aantrekkingskracht en het bevorderen van de levendigheid van het centrum in Gemert. In eerste instantie zijn combinatiemogelijkheden onderzocht in en rondom het kasteel en in de daarnaast naastgelegen kerk. Uit onderzoek bleken dit geen reële opties. Mede in relatie met bevinding over de huidige staat van KunstLokaal D'n Dorpel en Theater De Eendracht, is een gefaseerd vervolgonderzoek aan uw raad voorgelegd en met “wensen en ideeën” besproken op 20 mei 2021. Op basis van die uitkomsten én het overleg met betrokken organisaties is als onderzoeksopzet bepaald:

1. Het in beeld brengen van de noodzakelijke functies die in één Cultuurhuis ondergebracht moeten worden en de daarvoor noodzakelijke ruimte behoefte;
2. Het in beeld brengen van de beoogde investering en jaarlijkse exploitatielasten op basis van normbedragen per m2 bruto vloeroppervlakte (BVO);
3. Het in beeld brengen van de mogelijke locaties (grond en gebouwen) in het centrum van Gemert, die in aanmerking komen om de gewenste programmering te huisvesten;
4. Het bepalen van een voorkeurslocatie.

Een en ander hangt samen met de centrumvisie als de gebiedsvisie voor de kern Gemert.

Kernboodschap

De onderzoeksresultaten tonen kansrijke vlekkenplannen en locaties voor één Huis voor Cultuur in Gemert. Renovatie en verbouwing genieten niet de voorkeur vanwege o.a. de slechte staat van De Eendracht. De kostenramingen van nieuwbouw vallen hoger uit dan eerdere indicaties. Het integrale effect van gemoeide baten van o.a. vrijkomende gronden en de exploitatiebegroting zijn nu nog niet in beeld. Dat geldt ook voor het effect op de centrumvisie verlevendiging van Gemert. Dit vereist een uitwerking in opvolgende fasen. Vandaar dat op dit moment nog geen voorkeurslocatie wordt voorgesteld.

Vervolgstappen

Eventuele vervolgstappen worden eerst met de raad besproken alvorens hiertoe een voorstel te doen.

Financiën

Kostenramingen:

De door de deskundige externe adviseur op het gebied van maatschappelijk vastgoed zijn in deze fase geraamd op een bandbreedte van bouwkosten tussen ca. € 19 mln. en € 26,6 mln. bij een bruto vloeroppervlakte van ca. 6.474m. De bandbreedte van de stichtingskosten is geraamd op ca. € 31,9 mln. en € 33,5 mln.

Vorbereidingskrediet

Alle onderzoeken zijn tot op heden binnen het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 182.000 uitgevoerd:

- Bijdrage aan de kosten voor het onderzoek naar de mogelijkheden in kerk: € 3.300
- De opdracht aan het deskundige bureau op het gebied van Maatschappelijk Vastgoed bedraagt ca. € 25.000,-.

Kostenramingen

De kosten van het voortzetten op de huidige twee locaties zij u in de RIN 20184-2021 d.d. 30 maart 2021 getoond. Het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) van beide gebouwen loopt op tot € 3.734.583 in 20230. Echter; hierbij is geen sprake van renovatie en o.a. duurzaamheid conform actuele wet- en regelgeving en gewenst gebruiksgemak.

- De scenario's zijn vermeld in de kadernota, er is nog geen geld gereserveerd in de kadernota.
- In de kadernota is het investeringsbedrag inclusief kostenverhogende BTW opgenomen. Een deel van de BTW op de investeringen (ongeveer 25%) kunnen wij terugvorderen.
- De adviseur heeft een methode om de investeringen in 40 jaar af te schrijven. De gemeente hanteert een andere methode: het casco schrijven we in 40 jaar af en onderdelen van het gebouw (dak, installaties, meubilair) met kortere afschrijvingstermijnen. Dit geeft hogere kapitaallasten maar lagere onderhoudskosten omdat voor vervanging van de onderdelen niet gespaard hoeft te worden.
- We brengen conform het rapport ook de totale exploitatielasten in beeld.

Scenario	Investering in kadernota inclusief kosten verhogende BTW	Kapitaallast 1 ^e jaar inclusief kostenverhogende BTW	Investering RIN 27 juni exclusief BTW	Exploitatielasten RIN 27 juni exclusief BTW
Locatie Kunstlokaal Den Dörpel	36.919	2.343	31.900	2.500
Locatie Rabobank	33.709	2.139	29.600	2.300
Locatie De Eendracht deels nieuwbouw	27.924	1.772	24.100	2.200
Locatie De Eendracht sloop/nieuwbouw	38.730	2.458	33.350	2.600
Locatie Van den Ackerterrein	37.405	2.374	32.300	2.500
Locatie Politiebureau	38.223	2.426	33.000	2.600

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering op genoemde datum.