



NOTA VOOR DE RAAD

Datum: 2 augustus 2016	Nummer raadsnota: BL.0160388
Onderwerp: Renovatie Productiehuis Pannehoef (PH²)	

Portefeuillehouder: Van der Helm	Bijlagen: 1. Voorstel verbouwing Pannehoef 2. Businesscase renovatie Pannehoef	Ter inzage: 1.
--------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------

Voorstel:

1. De Pannehoef te renoveren conform verbouwingsvariant 3;
2. Een totaalbedrag van € 1.072.000,- beschikbaar te stellen;
3. Vanuit de vrije reserve hiervoor een bedrag van € 300.000 beschikbaar te stellen.

Samenvatting

In de cultuurnota 'Droom, durf, beleef' (raadsvergadering 19 juli 2016) is het actiepunt opgenomen om te onderzoeken hoe het gebouw de Pannehoef passend bij de visie van het productiehuis PH² bij de tijd kan worden gebracht. Hierbij stellen wij u voor de Pannehoef volgens verbouwingsvariant 3 (Basis+ duurzaam) te renoveren.

In de bijlage vindt u een onderbouwd voorstel voor de verbouwing van de Pannehoef waarbij zowel rekening wordt gehouden met de huidige cultuurvisie, de wensen van de huidige gebruikers, de ligging en waarde van het pand en de duurzaamheidsagenda. Voor de volledigheid zijn daarin de drie verbouwingsvarianten opgenomen. Elke variant vraagt om een eigen investeringsbudget van respectievelijk € 476.000,-, € 770.000,- en € 1.072.000,-. In de perspectiefnota 2017 is het budget voor variant 2 (Basis+) reeds opgenomen. Het advies is om akkoord te gaan met variant 3 (Basis+ duurzaam).

Wat willen we bereiken?

De Pannehoef is als productiehuis onderdeel van de Oosterhoutse culturele infrastructuur en heeft daarmee een grote cultureel-maatschappelijke relevantie en draagt bij aan de leefbaarheid en het woongenot van inwoners. Door te investeren in het pand investeren we tegelijkertijd in de amateurkunst en het Oosterhoutse culturele verenigingsleven. Zij krijgen een inspirerend, functioneel en aantrekkelijk gebouw om elkaar te ontmoeten, samen te werken en (gezamenlijke) producties te laten ontstaan. Ook het gebouw zelf en haar omgeving krijgen door de verbouwing een boost. Zo krijgt de unieke locatie tussen de pastorie en (voormalige) Mariakerk meer bekendheid en levendigheid door het uitbreiden van de openbare functie van productiehuis. Het gebouw zal door een grondige technisch- en functionele renovatie in marktwaarde stijgen en aantrekkelijker en flexibeler worden in gebruik. Door in te zetten op het verduurzamen van het pand de Pannehoef wordt niet alleen het comfort van het gebouw aanzienlijk verbeterd, maar levert het tevens een besparing op qua energie- en onderhoudskosten. Daarbij geven we als gemeente het goede voorbeeld om bij te dragen

aan het streven van een energiebesparing van 2% per jaar en 20% duurzame energieopwekking in 2020, zoals vastgesteld in de verklaring van Dussen (d.d. 31-10-2007).

Wat gaan we daarvoor doen?

De wens is om een eigentijds en functioneel en technisch sterk verbeterd gebouw neer te zetten. In overleg met de gemeente als gebouweigenaar, het bestuur PH² en een architect zijn drie varianten uitgewerkt die opbouwen van de strikt noodzakelijke investeringen (variant Basis) tot de uitgebreidere variant inclusief verduurzaming (variant Basis+ duurzaam). Variant 3 (Basis+ duurzaam) is daarbij door middel van een businesscase verder uitgewerkt.

Bij variant 1 (Basis) wordt ingezet op het verbeteren van de basisopzet van het bouw. De entreerimte wordt vergroot waardoor er een overzichtelijke binnenkomst- en ontmoetingsruimte ontstaat. De toiletten worden vernieuwd en de oefenruimtes worden deels van isolerende wanden voorzien. Daarnaast worden volgens het noodzakelijk onderhoud (MJOP 2016 en 2017) de stalen kozijnen, elektra, riolering en waterleidingnet vervangen.

Variant 2 (Basis+) gaat uit van dezelfde verbeteringen als in variant 1, maar heeft daarbij nog een aantal aanvullende aanpassingen. Alle ruimten worden van isolerende materialen voorzien om de akoestiek te verbeteren en de geluidsoverdracht onderling te beperken. Daarnaast wordt het pand (deels) opnieuw gestukt en geheel nieuw geschilderd.

Variant 3 (Basis+ duurzaam) gaat uit van dezelfde verbeteringslag als in variant 2. Aanvullend wordt daarbij ingezet op de verduurzaming van het pand, waardoor de energieprestaties aanzienlijk zullen verbeteren. Hiervoor wordt er (gedeeltelijk) vloer- en gevelisolatie aangebracht, een hoogwaardige verwarmingsinstallatie en een ventilatiesysteem met warmteterugwinning geplaatst. Daarbij wordt er LED-verlichting aangebracht en worden er zonnepanelen (PV) geplaatst.

De aanvullende investering van € 302.000,- voor variant 3 geeft een besparing op de energie- en onderhoudskosten. Rekening houdend met verschillende afschrijftermijnen, variërend van 10 tot 25 jaar (zie businesscase), worden deze investeringsuitgaven in zijn geheel terugverdiend. Doordat er een nieuwe kostprijsdekkende huur wordt berekend die wordt doorberekend aan het productiehuis, vloeien de besparingen volledig terug naar de investeerder (de gemeente). Voor het productiehuis staat tegenover de voor hen hogere huurlasten een besparing op de uitgaven aan energie- en onderhoudskosten.

In 2019 zal het Productiehuis de Pannehoef worden geëvalueerd. Punten die in deze evaluatie aan bod zullen komen, zijn:

- de activiteiten en samenwerkingen die zijn ontstaan uit het productiehuis,
- de bezoekersaantallen,
- het aantal verhuringen,
- de financiële stand van zaken,
- het gebruik en de exploitatie van het pand.

Wat mag het kosten?

De drie uitgewerkte varianten kennen ieder hun eigen prijskaartje. Per scenario ziet het budget er als volgt uit:

Variant 1: Basis

De totale kosten bedragen € 476.000,-

Deze kosten worden gedekt vanuit het restantkrediet 'Aanpassingen De Pannehoef 2012' (a € 260.000,-) en de kredieten die zijn opgenomen in de uitvoeringsplanning accommodatiebeheer 2016-2017 (a € 216.000,-)

Variant 2: Basis+

De kosten voor variant 2 bestaan uit de kosten voor variant 1 plus een aanvullende post van € 294.000,-. Een aanvullende krediet van € 300.000,- is reeds in de perspectiefnota 2017 opgenomen ten laste van de vrije reserve.

Variant 3: Basis+ duurzaam

De kosten voor variant 3 bestaan uit de kosten voor variant 2 plus een post ten behoeve van de verduurzaming van het pand. Hiervoor is een aanvullend bedrag van € 302.000,- nodig. Het gaat hier om een investering die over een periode van 10 tot 25 jaar wordt terugverdiend door een besparing in de energie- en onderhoudskosten.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?

In het traject van de renovatie van het gebouw de Pannehoef en het laten slagen van het concept Productiehuis de Pannehoef (PH²) ligt er een belangrijke rol bij het huidige bestuur en de organisatie. Wij verwachten daarin een actieve houding waarbij de organisatie buiten het 'slechts' faciliteren, meer gaat initiëren en actief opzoek gaat naar samenwerkingen tussen de verschillende disciplines, organisaties en individuen.



gemeente **Oosterhout**

BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer: BI.0160388

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

Gelezen het voorstel van het college van 2 augustus 2016;

BESLUIT:

1. De Pannehoef te renoveren conform verbouwingsvariant 3;
2. Een totaalbedrag van € 1.072.000,- beschikbaar te stellen;
3. Vanuit de vrije reserve hiervoor een bedrag van € 300.000 beschikbaar te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 september 2016.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter

, griffier