



gemeente **Oosterhout**

NOTA VOOR DE RAAD

Datum: 5 december 2017	Nummer raadsnota: BI.0170666
Onderwerp: Renovatie Pannehoef	

Portefeuillehouder: Van der Helm	Bijlagen: 1. geen 2.	Ter inzage: 1. geen
--	-----------------------------------	-------------------------------

Voorstel:

1. Ten behoeve van de renovatie Pannehoef een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 220.000,00
2. Dit krediet voor een bedrag van € 135.000 te dekken uit de investeringsplanning 2017 en € 85.000,00 beschikbaar te stellen vanuit de vrije reserve.

Samenvatting

Door een, wegens stijgende markt- en materiaalprijzen, tegenvallende aanbesteding, is het op 20 september 2016 door uw raad beschikbaar gestelde krediet ten behoeve van de renovatie van Pannehoef niet toereikend gebleken. Er is een tekort van ca. € 200.000,00. Daarnaast hebben nuttige adviezen van het GPO over de toegankelijkheid aanvullende werkzaamheden ingebracht t.w.v. € 20.000,00.

Aanpassing van het bouwkundig ontwerp is niet aan te bevelen. Er is immers intensief gewerkt aan een plan waarbij vanuit sterke financiële sturing invulling is gegeven aan de gestelde ambities op het gebied van duurzaamheid, toekomstbestendigheid en gebruik. Het aanpassen van de bouwplannen gaat ten koste van zowel de gebruiksmogelijkheden, als de duurzaamheid en vormt daarmee een risico voor de haalbaarheid van de met de Pannehoef beoogde doelstellingen. De inbreng van het GPO bevat elementen die de gebruiksmogelijkheden en de toegankelijkheid voor minder validen versterkt en verdient daarom onze aandacht. Het betreft hier bijvoorbeeld de bereikbaarheid van het podium via een (til)lift en geluidsverbeteringen voor slechthorenden.

Door middel van het inzetten van vervallen investeringen accommodatiebeheer 2017 ter hoogte van € 135.000,00 resteert er nog een tekort van ca. € 85.000,00. U wordt verzocht dit bedrag beschikbaar te stellen vanuit de vrije reserve.

Zoals reeds in de cultuurnota werd geconstateerd geloven wij nog steeds in het concept Productiehuis als aanvullende schakel binnen het culturele aanbod, maar blijven het gebouw, de organisatiekracht en de financiële middelen beperkingen opleveren.

De focus van het bestuur van PH² heeft het afgelopen jaar vooral gelegen in de bouwkundige plannen, waardoor in het bereiken van de culturele ambities geen grote stappen zijn gezet. Ook zien we, o.a. gezien de recente mutaties in het bestuur van PH², behoefte aan een borging van de continuïteit en een ondersteuning in de slagkracht.

Om een extra investering van € 220.000,00 te rechtvaardigen hebben we besloten om de komende periode te onderzoeken hoe we de bestuurlijke en organisatorisch invulling van het productiehuis

kunnen versterken en bestendigen. We zien hiervoor een duidelijke rol weggelegd voor *h19*, welke de afgelopen jaren een zeer positieve ontwikkeling heeft doorgemaakt. Daarnaast willen we ook de functie van de Pannehoef verbreden naar een sociaal-culturele functie voor de wijk, dit ter versterking van het maatschappelijke rendement dat een dergelijke voorziening kan bieden

De totale kosten kunnen globaal onderverdeeld worden in drie componenten. Bouwkundige -, installatie technische - en duurzaamheidsinvesteringen. De nadruk van de investeringen liggen op het vervangen en uitbreiden van de elektrotechnische - en werktuigbouwkundige installaties, in combinatie met verduurzaming. Hierbij is met name de luchtbehandeling in combinatie met de warmte opwekking een forse investering, waarbij ten aanzien van de verduurzaming er voor is gekozen de Pannehoef als eerste gemeentelijk pand bij renovatie vrij van een gas aansluiting te maken. De componenten verduurzaming in combinatie met de aanpassingen aan de installaties betreft ca. 60% van de investeringen.

Wat willen we bereiken?

Productiehuis

De ambitie is dat de Pannehoef meer is dan slechts een zalenverhuurcentrum voor culturele verenigingen. Het moet de plek zijn waar jong en oud, amateur en professional de krachten kunnen bundelen om samen hun creatieve talenten te kunnen ontplooien. Door de (gezamenlijke) productie centraal te stellen, wordt er letterlijk een brug geslagen tussen verenigingen, jongeren en professionals. Hoewel er ruimte zal zijn voor voorstellingen, optredens en repetities is het productiehuis geen theater of concertzaal, maar voornamelijk een culturele ontwikkel- en ontmoetingsplek waar ruimte is voor experiment. Dit vraagt wel om een inspirerend en functioneel gebouw, wat uitnodigend en geschikt is voor de verschillende doelgroepen en activiteiten.

Deze ambitie sluit ook goed aan bij de aanjaagfunctie en de opdracht van *h19* met betrekking tot het bevorderen van actieve cultuurparticipatie. De Pannehoef kan pleisterplaats cultuur zijn voor Oosterhout, waar verder nauwelijks cultuurplaatsen, noch ontmoetingsplaatsen zijn zoals die bij de Pannehoef gerealiseerd kan worden. Een productiehuis biedt kansen op het vlak van innovatie in de amateurkunst, met name op het vlak van "het nieuwe verenigingsleven": oftewel, hoe we in de veranderende tijden de culturele infrastructuur kunnen verjongen en verfrissen.

Sociaal-culturele functie

Naast de stadsbrede functie van een productiehuis op het gebied van cultuur, biedt het pand de Pannehoef ook voldoende aanknopingspunten om van betekenis te zijn voor de wijk. Nu al blijkt (bijvoorbeeld bij de uitvraag voor invulling van de locatie voormalige school 't Zandoogje) dat er behoefte bestaat aan een centrale ontmoetingsfunctie in de wijk. De vraag hiernaar zal met de woningbouw ontwikkelingen ten aanzien van het Zwaaiikom eiland en de Wilhelminahaven in de toekomst alleen maar toenemen. De Pannehoef heeft de potentie om een omgeving te creëren waar niet alleen mooie dingen geproduceerd worden, maar waar mensen elkaar ook kunnen ontmoeten en inspireren. Een voorziening die in dit deel van de stad niet voorhanden is. Hierbij plaatsen wij wel de opmerking dat het nadrukkelijk niet de bedoeling is dat de Pannehoef verwordt tot een buurthuis. De hoofdfunctie van het gebouw blijft een productiehuis en er zal dan ook altijd voorrang worden verleend aan culturele activiteiten boven sociaal-maatschappelijke activiteiten. Toch denken wij dat er voldoende ruimte over is in de programmering om ook plek te bieden aan sociaal-culturele activiteiten. Wij zien hierbij een goed voorbeeld in voormalig zwembad de Blikken waar BOCK plaats biedt, in eerste instantie aan kunstenaars en kunstprojecten, maar daarnaast ook ruimte biedt aan andere sociaal-maatschappelijke projecten en bijeenkomsten.

Zorgplicht, kwaliteitsimpuls gebouw

Niet alleen vanwege bovenstaande te realiseren functies, maar zeker ook vanuit de zorgplicht om bestaand maatschappelijk vastgoed in een goede staat te behouden en te verduurzamen, is het noodzakelijk investeringen in het pand te doen. Alleen dan blijft de bouwkundige- en installatie technische kwaliteit van het gebouw op orde en behoudt het zijn economische waarde. Indien onverhoopt bovenstaande beoogde functies niet succesvol blijken, blijft het pand mogelijke interessant voor andere (markt) partijen.

Verduurzaming

In het milieubeleidsplan 2010-2016 van de gemeente Oosterhout is aangegeven dat de gemeente het goede voorbeeld zal geven om op een geloofwaardige manier de klimaatdoelstellingen uit te dragen. Dat betekent dat onder andere bij bestaande gemeentelijke gebouwen maatregelen worden genomen om het energieverbruik te beperken. Energiemaatregelen met een terugverdientijd korter dan 10 jaar, dienen te worden uitgevoerd. De in het bouwkundig ontwerp opgenomen verduurzamingsmaatregelen passen binnen deze afspraken.

Toegankelijkheid

Nu het pand een grondige renovatie ondergaat wordt tevens de toegankelijkheid van het podium voor minder validen verbeterd. Het plaatsen van een lift is hierbij de meest voor de hand liggende optie, hoewel ook alternatieven nader onderzocht zullen worden. Daarnaast wordt ten aanzien van de geluidsoverdracht onderzocht of het mogelijk is een ringleiding voor slechthorende aan te leggen. De kosten voor het toegankelijk maken van het podium en aanleg ringleiding worden geraamd op ca. € 20.000,00 .

Wat gaan we daarvoor doen?

Verbouwing Pannehoef

Om aan de behoefte van een eigentijds, functioneel- en technisch sterk verbeterd gebouw te kunnen voldoen, is in nadrukkelijk overleg met de gemeente als gebouweigenaar, het bestuur van de Pannehoef (met ondersteuning van de architect) een definitief plan uitgewerkt. Na realisatie zal een eigentijds, duurzaam en toekomst besteding gebouw ontstaan, dat uitstekend gebruikt kan worden voor de functie van productiehuis in combinatie met een sociaal-culturele functie ten behoeve van het stadsdeel West. Bovendien wordt onderzocht of het realiseren van een gehandicaptenlift voor het podium in de grote zaal mogelijk is.

Inmiddels heeft de meervoudige onderhandse aanbesteding plaats gevonden. Hierbij is uit kosten overwegingen gekozen de bouwkundig- en installatietechnisch werkzaamheden te splitsen in de aanbesteding. Uit de aanbestedingsprocedure is echter gebleken dat het beschikbaar gesteld krediet niet toereikend is. Er is een tekort van ca. € 200.000,00. De levensduur van de bestaande installaties en de nadrukkelijk gewenste bouwkundige aanpassingen, aangevuld met het feit dat er niet eerder een gebouwaanpassing of grootschalige renovatie is uitgevoerd, bieden zowel bouwkundig als installatie technisch geen alternatief. Derhalve is het geen haalbare optie de verbouwing versoberd uit te voeren, om hiermee binnen het beschikbaar gestelde krediet tot uitvoer te kunnen over gaan.

Hiermee zijn er slechts twee opties overgebleven:

- We doen het goed:
Er zal extra geld beschikbaar moeten komen om het pand conform het bestaande bouwkundig ontwerp te kunnen verbouwen.
- We doen het niet:
We gaan alsnog niet over tot verbouwing van het pand en laten daarmee de (sociaal-) culturele ambitie om te komen tot een productiehuis. In dat laatste geval zal onderzocht moeten worden of er marktpartijen zijn die interesse hebben in het pand of dat de locatie herontwikkeld kan worden.

Planning

De aanbesteding ten aanzien van de renovatie heeft inmiddels plaats gevonden. Gunning van de werkzaamheden is onder voorbehoud gedaan, vanwege een tekort aan krediet. Gezien de marktontwikkelingen is een gestandhoudingstermijn van drie maanden overeengekomen met de beide aannemers. U wordt verzocht in uw vergadering van 16 januari 2018 een besluit te nemen ten aanzien van het aanvullende benodigd krediet om uitvoering van de werkzaamheden direct na besluitvorming te kunnen opstarten. Met een bouwperiode van ca. 7 maanden kan het nieuwe productiehuis in september 2018 worden geopend.

Zelfwerkzaamheid bestuur

Ten tijde van en na oplevering van de werkzaamheden door de aannemer, wordt een substantiële bijdrage gevraagd van het huidige bestuur om door middel van zelfwerkzaamheid kosten te besparen.

Te denken valt aan sloopwerkzaamheden en met name aan intern schilder- en sauswerk, het aanbrengen van vloerafwerkingen (tapijt etc.) alsmede de inrichting van de ontmoetingsruimte. Door middel van het inzetten van haar eigen netwerk en de goodwill van lokale partners, is het bestuur van PH² zelf verantwoordelijk voor de inrichting van het interieur.

Organisatorische invulling

Met het verzoek om een aanvullend krediet wordt de verantwoordelijkheid van een vrijwilligers bestuur steeds groter om het vernieuwde pand succesvol te exploiteren. Zowel de gemeente als het bestuur van PH² zijn zich hier zeer van bewust. Uit de gesprekken die hierover zijn gevoerd is gebleken dat een nadere samenwerking met h19 kan zorgen voor een kwaliteitsimpuls en continuïteit. Ook h19 zelf ziet hier meerwaarde in. Het productiehuis biedt h19 mogelijkheden om naast haar aanjaagfunctie ook haar opdracht tot bevordering van actieve cultuurparticipatie nog verder vorm en inhoud te geven. Het productiehuis biedt met name kansen op het gebied van innovatie in de amateurkunst. Jongeren binden zich immers niet meer snel aan de traditionele culturele verenigingen. Het bieden van een plek voor fysieke ontmoeting en de mogelijkheid om projectmatig te werken aan producties sluit veel beter aan bij de behoefte van onze jongere generaties.

Als gemeente zien we, mede gezien de kwetsbaarheid van een vrijwilligersbestuur, veel kansen in een bestuurlijke fusie met h19. Zo ontstaat er een vergelijkbare situatie zoals bij de activiteitencentra, waarbij een professionele organisatie verantwoordelijk is voor het beheer en de exploitatie van het pand, maar waarbij nog wel gebruik wordt gemaakt van vrijwilligers. Zowel voor bestuur van de PH² als h19 is dit momenteel nog een brug te ver. Het college is derhalve voorgesteld om eerst te onderzoeken op welke wijze er bestuurlijk en organisatorisch optimaal invulling kan worden gegeven aan het concept van productiehuis. Belangrijke onderwerpen hierin zijn continuïteit van beheer en exploitatie, een kwaliteitsimpuls inzake de (sociaal-)culturele ambities en de samenwerking met h19.

Wat mag het kosten?

Op 20 september 2016 heeft de raad besloten om € 1,07 mln beschikbaar te stellen voor de verbouwing van de Pannehoef. Wegens een tegenvallende aanbesteding en extra wensen ten behoeve van de toegankelijkheid van het pand, blijkt dat een bedrag van € 220.000,00 extra benodigd is om uitvoer te kunnen geven aan de noodzakelijke bouwkundige en installatie technische investeringen. Voor een bedrag van € 135.000,00 is reeds een acceptabele dekking gevonden vanuit de uitvoeringsplanning 2017. Het betreffen hier standaard geprogrammeerde investeringen die uiteindelijk niet nodig/wenselijk zijn.

U wordt verzocht het restant benodigd krediet (€ 85.000,00) vanuit de vrije reserve beschikbaar te stellen.

De kosten voor een extern onderzoek naar de optimale organisatorische en bestuurlijke invulling van het productiehuis bedraagt naar verwachting € 20.000,00. Deze kosten kunnen worden gedekt uit de innovatiegelden Cultuur.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?

In het traject van de renovatie van het gebouw de Pannehoef heeft het bestuur van PH² een belangrijke rol gespeeld. Zij hebben in samenwerking met de gebruikers en vrijwilligers de behoeften en wensen in kaart gebracht. Voor wat betreft het laten slagen van het concept Productiehuis ligt de verantwoordelijkheid primair bij het huidige bestuur van PH². 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. We zien hierin met name een samenwerking met h19. We willen dit faciliteren door een extern onderzoek uit te laten voeren naar een optimale bestuurlijke en organisatorische invulling van het Productiehuis.



gemeente **Oosterhout**

BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer:

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

Gelezen het voorstel van het college van 11 december 2017

BESLUIT:

1. Ten behoeve van de renovatie Pannehoef een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 220.000,00
2. Dit krediet voor een bedrag van € 135.000 te dekken uit de investeringsplanning 2017 en € 85.000,00 beschikbaar te stellen vanuit de vrije reserve.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 januari 2018.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter

, griffier