

Vriezenveen, 5 februari 2013.

Onderwerp:
Activiteitencentrum Vroomshoop

Aan de Raad.

1. Samenvatting

De haalbaarheidsstudie voor het activiteitencentrum Vroomshoop is afgerond. Voorts is het Definitief Ontwerp (DO = laatste versie) opgesteld door ABC Managementgroep en architectenbureau Kristinsson. De geraamde stichtingskosten zijn met circa € 500.000 in neerwaartse zin bijgesteld.

Door de verhoging van de b.t.w. en actueel inzicht op het gebied van exploitatie- en beheerskosten (mede naar aanleiding van het advies van ICS en de ervaringen rondom Kulturhus Westerhaar-Vriezenveensewijk) vraagt de exploitatie van het activiteitencentrum een grotere financiële bijdrage van de gemeente dan in eerdere instantie is berekend. In de kostenopzet van Mijande Wonen was beperkt rekening gehouden met exploitatie en beheer. De haalbaarheidsstudie en de exploitatieberekening van het activiteitencentrum zijn met ICS (het bureau dat ook de exploitatie van het Kulturhus Westerhaar-Vriezenveensewijk heeft doorgelicht) en ABC managementgroep besproken. Daarnaast zijn de plannen en werkwijze besproken met Deloitte. De geformuleerde voorstellen kunnen de toets der kritiek doorstaan.

Meerdere opties zijn in de bijgevoegde bijlage financieel in beeld gebracht (waaronder het alternatief van een gerenoveerde en uitgebreide sporthal de Stobbe). Daarbij is aan exploitatie- en beheerskosten extra aandacht besteed. Op grond van bovenstaande invalshoeken en de daaraan ten grondslag liggende argumenten, zoals verwoord in de Toekomstvisie Twenterand en Structuurvisie Twenterand wordt de gemeenteraad voorgesteld over te gaan tot realisatie van het activiteitencentrum Vroomshoop.

Los van de keuze voor welke optie dan ook wordt geadviseerd voor exploitatie en beheer gebruik te maken van een daartoe op te richten stichting. Financieel levert dit bij de bouw structurele voordelen op. Daarnaast mag een stichting op andere wijze omgaan met de aanbesteding van de verschillende werkzaamheden (regionale werkgelegenheid) en is exploitatie en beheer op een zakelijkere wijze te organiseren.

2. Inleiding

Bij brief van 6 juni 2012 heeft Mijande Wonen aangegeven af te zien van de nieuwbouw van het activiteitencentrum Vroomshoop. Aanleiding tot die beslissing waren de bedragen die de corporatie aan het rijk moet gaan afdragen. Om die reden moet de corporatie afzien van de nieuwbouw van het activiteitencentrum en gaat Mijande Wonen zich volledig richten op de huisvesting van doelgroepen. De corporatie heeft wel een uitspraak gedaan over de haalbaarheid van het activiteitencentrum, maar deze bleek gebaseerd op een aangepaste versie van de plannen (3 sporthaldelen en een multifunctionele ruimte).

Aansluitend op het terug geven van de opdracht door Mijande Wonen is door de gemeente opdracht gegeven te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om als gemeente het activiteitencentrum te realiseren. Uit de haalbaarheidsstudie, die is verricht, kwam naar voren dat daartoe voldoende mogelijkheden bestonden. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van de informatie, die door Mijande Wonen is aangereikt.

Al bij het raadsbesluit van 15 december 2009 is aangegeven dat realisatie van het activiteitencentrum door de gemeente niet mogelijk zou zijn zonder een verzwaring van de gemeentebegroting. Duidelijk was ook dat herhuisvesting van MCC, gymzaal Oranjeplein en functies uit de voormalige MAVO op een andere wijze dan in een activiteitencentrum, ook nieuwe investeringen noodzakelijk en dus ook leiden tot een zwaardere belasting van de begroting.

In de Toekomstvisie gemeente Twenterand is Vroomshoop een rol toebedacht als "Water- en dienstencentrum". Met de vaststelling van de Centrumvisie Vroomshoop en vervolgens het bestemmingsplan voor het gebied wordt nadere invulling gegeven aan de toekomstvisie en de

structuurvisie Twenterand. Het activiteitencentrum Vroomshoop vormt tevens onderdeel van het Coalitie-akkoord 2012-2014: "Met resultaten de finish halen!" Vooruit met Twenterand!

Nu MCC, gymzaal Oranjeplein, functies uit de voormalige MAVO en mogelijk andere functies gehuisvest gaan worden, kan synergie worden bereikt en zal extra "reuring" ontstaan in Vroomshoop. Met een goede invulling kan het begrip "dienstencentrum" een forse stap dichterbij gebracht worden. De kwaliteit van de huisvesting is daarbij van wezenlijk belang voor de inhoudelijke kwaliteit die gehaald kan worden. Het nieuwe gebouw moet een sterk bindende functie hebben en gaan dienen als het ontmoetingscentrum van Vroomshoop. Of de gemeente Twenterand en Vroomshoop met het activiteitencentrum een unieke maatschappelijke voorziening krijgt is afhankelijk van welke optie wordt gekozen. Het DO, als optie met breed draagvlak, biedt daartoe de beste voorwaarden, maar is tevens de duurste optie.

Functies activiteitencentrum

Het DO gaat uit van:

- Vier sporthaldelen op de verdieping met een commerciële sportersbar (op uitdrukkelijk verzoek van de toekomstige gebruikers) en kleedruimtes;
- Op de begane grond een horecagelegenheid, kantoorruimtes voor diverse welzijnsinstellingen, multifunctionele zaalruimtes en foyer en huisvesting voor de bibliotheek;
- Een multifunctionele ruimte, die naast de bovenstaande voorzieningen wordt gebouwd en die ook als theater kan worden gebruikt.

Bibliotheek

Nadat de gemeenteraad in een motie heeft uitgesproken dat alle bibliotheken in de gemeente in of nabij Brede Scholen gehuisvest zouden moeten worden, hebben gesprekken plaatsgevonden met directie en bestuur van de bibliotheek. Beide partijen erkennen het belang van huisvesting van de bibliotheek in het activiteitencentrum. Over de condities waaronder de huur en verhuur kan plaatsvinden loopt op dit moment overleg. In het DO is ruimte gereserveerd voor de bibliotheek.

Activiteiten voor jeugd in het Activiteitencentrum

In eerder instantie had Stichting Welzijn Twenterand aangegeven zich alleen met kantoorruimte in het activiteitencentrum te willen vestigen en niet met de jongereninloop: de combinatie met de overige functies in het gebouw werd niet wenselijk geacht. Tijdens latere gesprekken met de (toekomstige) directie van SWT en SWZT is naar voren gekomen dat de stichting toch graag activiteiten voor jeugd zou ontplooiën in het activiteitencentrum. Deze reactie kwam binnen nadat de uitgangspunten voor het DO waren vastgesteld. In het DO is nog voldoende oppervlak beschikbaar om aan deze aanvullende ruimtevraag te kunnen voldoen,

Draagvlak en participatie

Tijdens het proces van het opstellen van het DO is er nauw overleg geweest met een delegatie van de toekomstig gebruikers, die zich verenigd hebben in de werkgroep Vroomshoop. Voor het ontwerp bestaat een breed draagvlak.

Een goede exploitatie van een multifunctioneel activiteitencentrum vraagt een actief en goed samenspel met de lokale gemeenschap en de daarin actieve verenigingen en instellingen. De Werkgroep Vroomshoop wil zich maximaal inspannen om de Vroomshoopse gemeenschap daartoe te bewegen.

3. Vraagstelling

Zonder een zwaardere belasting van de gemeentelijke begroting is het Activiteitencentrum Vroomshoop niet te realiseren en te exploiteren. Is de gemeenteraad bereid om het Activiteitencentrum Vroomshoop te realiseren conform het Definitief Ontwerp en bestaat de bereidheid om de daarbij behorende jaarlijkse exploitatietekorten te accepteren?

4. Afweging

In de Toekomstvisie Twenterand heeft Vroomshoop het speerpunt "Diensten" toegekend gekregen. In de structuurvisie Twenterand is hier nadere invulling aan gegeven met een ontwikkeling van het centrumgebied met gezondheidscentrum, wonen, winkelen, onderwijs (brede school) en maatschappelijke functies. Bij de vaststelling van de Centrumvisie Vroomshoop en het daarop volgende bestemmingsplan is gekozen voor het onderbrengen van alle functies, inclusief de sporthal en gymzaal, in een multifunctioneel activiteitencentrum.

Met de huisvesting van al die functies onder één dak is synergie mogelijk en kan "reuring" ontstaan die een meerwaarde heeft voor niet alleen Vroomshoop, maar voor de gehele gemeente. Een dergelijke kwaliteitsimpuls zal Vroomshoop als "Dienstencentrum" nadrukkelijk op de kaart zetten. De multifunctionele ruimte kan hierbij een katalysatorfunctie vervullen, waardoor de "reuring" extra inhoud

kan krijgen. De multifunctionele ruimte kan betrokken worden bij de ontwikkeling van de nog te bouwen scholen. Bij het ontwikkelen van de ruimte moet de functionaliteit zo zijn ingericht dat aansluiting aan en gebruik door de scholen een natuurlijk synergetisch proces is. Een kwalitatieve goede invulling van functies is hiervoor wel voorwaarde.

Naast de inhoudelijke kwaliteit is de beeldkwaliteit van het gebied beschreven en is een goede ruimtelijke kwaliteit geformuleerd. Met de ingrepen in het gebied wordt voor de komende decennia het gezicht van Vroomshoop vormgegeven. Vanwege de majeure en langdurige effecten dient te worden gekozen voor een invulling met sobere doch goede kwaliteit. Dit betekent nieuwe investeringen en daarmee een zwaardere belasting van de begroting.

Definitief Ontwerp

Op basis van de hierboven genoemde uitgangspunten, heeft architectenbureau Kristinsson, samen met een constructeur, bouwfysisch adviseur en installatietechnische adviseur en onder begeleiding van ABC managementgroep het DO opgesteld. Dit ontwerp is voorzien van een bouwkostenraming. Bij het Voorlopig Ontwerp (VO) was ook een kostenraming gevoegd. Bij de opdracht tot het opstellen van het DO heeft de architect de opdracht gekregen een bedrag van minimaal € 500.000 te bezuinigen.

De kostenraming zoals dat door de betrokken architect en adviseurs is opgesteld voldoet aan de gestelde voorwaarde en ligt meer dan € 500.000 lager dan die bij het VO. De begroting is door de kostendeskundigen van ABC managementgroep gecheckt en deze zijn tot de conclusie gekomen dat er tot een verantwoorde begroting is gekomen. De calculatie is recent en geënt op de laatste ontwikkelingen in de markt. Aanvullende aanbestedingsvoordelen zullen niet of slechts in beperkte mate behaald kunnen worden. Ook gelet op andere recente aanbestedingsresultaten voor vergelijkbare gebouwen/functies mag worden geconstateerd dat sprake is van een zeer scherpe prijsstelling.

Exploitatiekosten

Naast de investeringskosten zijn de exploitatiekosten van het activiteitencentrum van belang. De exploitatieberekening geeft uiteindelijk aan met welk bedrag de gemeentebegroting jaarlijks verzwaaard zal worden. Bij het VO was al aangegeven dat op basis van de toen opgestelde exploitatieberekening de gemeentebegroting extra verzwaaard zou worden met een bedrag van € 77.576. Mogelijkheden om dit verder terug te dringen zouden worden onderzocht. Daarbij zijn toen genoemd:

- Versoberen van het plan;
- Hogere huurinkomsten;
- Laten vervallen van enkele kostenposten, die ook in de centrumvisie zijn meegenomen;
- Het versponsoren van de naam van het centrum en/of theaterdeel.

Actuele exploitatieberekening

Op basis van de kostenraming bij het DO en de thans bekende gegevens is de exploitatie van het activiteitencentrum geactualiseerd. Deze exploitatieberekening sluit hoger dan eerder bij de gemeenteraad in beeld gebrachte verzwaring van de gemeentebegroting. Dit wordt onder andere veroorzaakt door:

- Bij de berekening van de exploitatie bij het VO is nog gerekend met BTW van 19%, terwijl deze nu 21% bedraagt;
- Door BBV regels mogen éénmalige bijdragen uit reserves niet van de investering worden afgetrokken, maar dienen in jaarlijkse porties uit de reserves ten gunste van de exploitatie te worden gebracht. Dit heeft een negatief effect op de exploitatie. Dit nadelig effect kan opgeheven worden door eenmalig middelen in te brengen via grondbedrijf of door te laten bouwen door een stichting;
- In eerdere berekeningen werd nog uitgegaan van de opbrengsten voor het gymonderwijs uit 2009. Deze blijken thans lager te zijn.
- In de berekeningen bij het VO waren wel reserveringen opgenomen voor het groot onderhoud aan het gebouw, maar niet voor het jaarlijks klein onderhoud. Dat is in de berekening bij de huidige exploitatie wel opgenomen.
- Bij het VO werd nog uitgegaan van mogelijke aanbestedingsvoordelen. De thans opgestelde kostenraming is scherp gecalculeerd. Een verder aanbestedingsvoordeel zal slechts beperkt mogelijk zijn;
- Op grond van de informatie van ICS en de evaluatie van het Kulturhus zijn de exploitatie- en beheerskosten op een hoger niveau in de exploitatie ingebracht
- De huurinkomsten voor de bibliotheek, ad € 20.000, zijn opgenomen. De kostprijs ligt echter hoger.

Second opinion ICS

Het was de bedoeling dat, nadat de gemeenteraad een beslissing over het activiteitencentrum zou hebben genomen, het beheer enz. van het activiteitencentrum verder uit te werken. Gedurende het proces van het opstellen van het DO voor het activiteitencentrum zijn ook de bevindingen van de

onderzoeken naar de exploitatie van het Kulturhus in Westerhaar-Vriezenveensewijk aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad gepresenteerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door ICS. Bij het onderzoek naar het Kulturhus zijn punten naar voren gekomen, waar bij de voorbereiding van het activiteitscentrum rekening mee dient te worden gehouden. De bevindingen van ICS zijn nu relevant. Bij ontwikkeling door Mijande Wonen was dit niet aan de orde geweest.

Daarom is aan ICS verzocht om de uitgangspunten, zoals die bij het activiteitscentrum worden gehanteerd, te bezien. ICS heeft kennis genomen van de plannen en heeft een kritische bijdrage geleverd. Bij de verdere voorbereidingen van het activiteitscentrum heeft samenspraak plaatsgevonden met ABC en Deloitte en is de informatie ingebracht.

De stichting

Uit de verschillende opties blijkt dat de haalbaarheid van het activiteitscentrum sterk wordt vergroot als gekozen wordt de accommodatie te laten realiseren en beheren door een nog op of in te richten stichting. Met betrekking tot alle ontwikkelingen en nieuwbouwambities rond accommodaties die nog gerealiseerd moeten worden, denk hierbij bijvoorbeeld aan de zwembaden in de gemeente, kan het verstandig zijn deze in een gezamenlijke stichting onder te brengen. Bouw, exploitatie en beheer kan door de stichting worden uitgevoerd.

De exploitatie van het Activiteitscentrum in Vroomshoop is in de afgelopen periode onderwerp van studie geweest. Gezien de omvang van de accommodatie moet in de exploitatie rekening worden gehouden met personele inzet die noodzakelijk is voor veiligheid en beheer. Het gebruik van sportzalen en multifunctionele ruimte vragen een wat intensievere begeleiding dan een simpel gymlokaal. Het kostenaspect dat hier mee gemoeid is, vraagt om creatieve oplossingen, die effectief en efficiënt zijn voor het activiteitscentrum en gemeente.

Een mogelijke denkrichting is om de multifunctionele accommodaties in de gemeente in 1 stichting onder te brengen opdat maximaal gebruik kan worden gemaakt van beschikbare mensen en middelen.

Momenteel is voor de Stobbe ongeveer 0.7 fte beschikbaar. Voor beheer in de nieuwe situatie moet dat met 1.8 fte worden verhoogd.

In de gemeente Twenterand is reeds een beheersstichting aanwezig die het Kulturhus de Klaampe exploiteert. Deze stichting kan eventueel worden omgevormd tot een gemeente brede beheersstichting met een ander soortig bestuur en meer aan de gemeente gerelateerd. De raad zal binnenkort haar oordeelsvorming over genoemde stichting afronden. Kijkend naar de toekomst zou het goed kunnen zijn dat de bestaande stichting de Klaampe wordt omgevormd tot een organisatie die alle multifunctionele accommodaties beheert.

Op dit moment heeft de stichting de Klaampe middelen om te kunnen functioneren en een bredere inzetbaarheid van de stichting ten aanzien van exploitatie en beheer leidt tot een effectievere inzet van gemeentelijke middelen. De reeds bestaande functie van administratie en beheer bij de Klaampe kan natuurlijk goed worden ingevuld voor zowel de Klaampe als het Activiteitscentrum Vroomshoop.

In de door ICS opgestelde begroting voor de Klaampe is reeds rekening gehouden met € 70.000 voor beheer en administratie en dergelijke. Voor het activiteitscentrum zou in combinatie met de Klaampe in eerste instantie een bedrag van € 240.000 moeten worden begroot. Op dit moment is in de begroting van de Klaampe en gemeente rekening gehouden 2.2 fte voor beheer met een totaal bedrag van € 110.000.

De organisatiekosten van de stichting de Klaampe zijn nu begroot op € 40.000. Resteert in eerste instantie minimaal een bedrag van € 90.000 als extra kosten om een sluitende exploitatie mogelijk te kunnen maken.

	Kosten	Dekking
Beheer en admin. De Klaampe	70.000	70.000
0,7 fte beheer de Stobbe in gemeentelijke begroting	40.000	40.000
Organisatiekosten in begroting de Klaampe	40.000	40.000
Extra fte's beheer Activiteitscentrum Vroomshoop	90.000	0
Totaal	240.000	150.000
Aanvulling tekort		90.000
Totaal		240.000

Als op termijn afstemming tussen werkzaamheden en accommodaties een feit is kan een inverdien effect optreden dat dan in mindering kan worden gebracht. Een gemeente brede beheersstichting vergt nader onderzoek en kan op termijn positieve financiële effecten hebben.

Kansen

- Om de nieuwbouw en exploitatie van het activiteitencentrum beter mogelijk te maken kan een deel van de vrijgekomen Cogas gelden ingezet worden. Een bijdrage van € 2.000.000 in de exploitatie van het gebouw levert een jaarlijkse besparing op. De mate van besparing hangt af van de keuzes die gemaakt worden.
- De vorming van een stichting, die het activiteitencentrum bouwt en beheert, levert een jaarlijkse besparing op. Deze stichting kan verkregen bijdragen in mindering brengen op de investeringen, zodat geen rentes over deze bedragen behoeft te worden bijgeschreven.
- Bovendien heeft de vorming van de stichting voordelen bij de aanbesteding van de bouw van het activiteitencentrum. Een stichting is aan andere aanbestedingsregels gebonden dan de gemeente, waardoor het mogelijk is om de werkzaamheden vooral onder regionale bedrijven aan te besteden, waardoor de regionale/plaatselijke werkgelegenheid wordt gestimuleerd.
- Bij het berekenen van de huuropbrengsten van het activiteitencentrum is voor de huidige gebruikers van de sporthal de Stobbe, de gymzaal Oranjeplein en het MCC uitgegaan van de huidige bedragen die de gebruikers betalen. Voor enkele gebruikers zijn de gehanteerde bedragen aan de lage kant.
- Het gebruik van de sporthal zal door het starten van de opleiding havo/vwo toenemen en een gunstige uitwerking hebben op de exploitatie.
- Als op termijn de nieuwbouw van scholen gerealiseerd wordt zal het gymonderwijs, dat nu nog plaatsvindt in de gymzaal bij De Sleutel, ook in het activiteitencentrum plaatsvinden.
- Door toekomstig gebruik van de multifunctionele ruimte van het activiteitencentrum (theaterdeel) door gebruikers van nieuw te realiseren gebouwen in de directe omgeving én het onderbrengen van de bibliotheek in het activiteitencentrum, kan in de toekomst worden volstaan met minder bouwvolume. Dit verlaagt het investeringsniveau van die bouwactiviteiten in een volgende fase van de Centrumvisie Vroomshoop.
- Het kiezen voor het huisvesten van de bibliotheek Vroomshoop op een centrale locatie heeft financiële consequenties. Met de eventuele vestiging van de bibliotheek in het activiteitencentrum komen deze consequenties ten laste van de exploitatie van het activiteitencentrum Vroomshoop. Daarmee kan de exploitatie van nog te realiseren bouwvolume voor een vergelijkbaar bedrag worden ontlast. Dit heeft een positief effect op het exploitatieresultaat van die investeringen in de volgende fase van centrumvisie.
- Toekomstig gebruik van de multifunctionele ruimte door gebruikers van naastliggende gebouwen levert een extra inkomstenpost op welke een positief effect heeft op de exploitatie van het Activiteitencentrum Vroomshoop.

Risico's

- De exploitatie van de multifunctionele ruimte geeft een negatieve uitkomst te zien. Tegenover de hoogte van de stichtingskosten van dit deel (geraamd op € 780.000 bouw en inrichting) staan beperkte inkomsten (in ieder geval € 12.500).
- De huuropbrengst voor de horeca is nog niet zeker gesteld omdat nog geen overeenkomst met horeca exploitant is gesloten.
- In de exploitatie zijn geraamde kosten voor het beheer van het activiteitencentrum opgenomen. De hoogte daarvan is afhankelijk van de beheersvorm waarvoor wordt gekozen. Wordt er een afzonderlijke stichting voor het activiteitencentrum opgericht of worden alle mfa's en sportvoorzieningen in een soort Vastgoedbedrijf ondergebracht? De hoogte van deze kosten is afhankelijk van het besluit dat daarover genomen wordt.
- Bij de berekening van de opties (zie bijlage) wordt uitgegaan van een rentepercentage van 4%. Dit betreft het rente omslagpercentage van onze gemeente. Een keuze die gemaakt moet worden is het kiezen voor projectfinanciering. We praten dan over een rentepercentage van 3,2%. Dit betreft het percentage voor een lening van 40 jaar met een rentevast periode van 25 jaar. Na 25 jaar zal de rente van dat moment betaald moeten worden. Daarnaast is dit rentepercentage een momentopname. Op het moment dat de lening wordt afgesloten kan de rente hoger dan wel lager zijn dan 3,2%.
- In het activiteitencentrum zijn nog niet alle ruimtes ingevuld. In de exploitatie is wel een bedrag opgenomen voor als nog te verhuren ruimte van € 29.500. Hiervoor dienen derhalve nog huurders gezocht te worden.
- De servicekosten (gas, water, elektra en schoonmaak) komen nog bovenop de huurprijs en worden op basis van werkelijk gemaakte kosten met de huurders verrekend. Wanneer ruimtes na realisatie

van het activiteitencentrum leeg staan, komen de kosten van deze servicekosten gedurende die periode ten laste van de exploitatie van het activiteitencentrum.

- De vestiging van de bibliotheek in het gebouw is nog niet gegarandeerd. Anderzijds wenst de bibliotheek de huur te betalen uit de opbrengsten van verkoop van hun onroerend goed in Vroomshoop. Indien niet tijdig een koper wordt gevonden wil men dat de gemeente Twenterand het pand overneemt. Mocht de gemeente tot aankoop overgaan dan neemt de gemeente een nieuw risico op zich. Met de opbrengsten uit verkoop zal de huur gedurende de eerste 11 à 12 jaar kunnen worden betaald (geld blijft dan bij de gemeente). Daarna zal de bibliotheek de huur zelf moeten gaan betalen en deze kostenpost dus tijdig in hun begroting moeten opnemen.

Kosten alternatieve oplossing bij niet realiseren activiteitencentrum

Indien het activiteitencentrum niet gerealiseerd wordt, treedt er ook een verzwaring van de gemeentebegroting op, omdat dan de Stobbe moeten worden gerenoveerd en uitgebreid (i.v.m. functies gymzaal Oranjeplein en MCC) of nieuwbouw gepleegd moet worden. Op basis van kentallen is berekend dat de renovatie en uitbreiding van de Stobbe tot een verzwaring van de gemeentebegroting zal leiden tot een maximum van € 233.673 per jaar (zie memo diverse opties 30 januari 2013). Wanneer gekozen wordt de Stobbe te renoveren en uit te breiden, wordt daarnaast de grondexploitatie van de Centrumvisie Vroomshoop negatief belast. Afhankelijk van de gekozen optie ligt dit risico tussen de € 233.573 en € 1.169.000 aan eenmalige kosten.

In de bijgevoegde "memo diverse opties" is een kolom opgenomen waarin alleen een zaaldeel wordt toegevoegd aan de bestaande Stobbe. Deze optie zou inhouden dat het bestaande MCC zijn functie behoudt. Indien het MCC toekomstbestendig moet worden gemaakt, zal dat ook een forse investering vragen. Voor alle opties is in de bijgevoegde memo gerekend met een bedrag van € 771 per m². Voor renovatie van het MCC leidt dit tot een investering van € 963.750, te vermeerderen met de bestaande boekwaarde van € 335.500. Verkoop van het MCC en renovatie op kosten van een nieuwe eigenaar kan worden afgetast. Voortgaande exploitatie van het gebouw in de huidige staat lijkt niet aantrekkelijk voor een bestendige toekomst en blokkeert de uitvoering van de Centrumvisie Vroomshoop.

Hoogte jaarlijks exploitatietekort

De geraamde meerkosten voor de gemeentelijke begroting op basis van het DO bedragen in de maximale variant € 286.741. Bij bouw en exploitatie door een op te richten stichting én de keuze voor projectfinanciering én aanwending van € 600.000 uit de reserve onderhoud gebouwen én € 2.000.000 inbreng Cogasgelden bedragen de geraamde meerkosten € 131.665. Daarnaast moet eventueel dekking gezocht worden voor een mogelijk aankoopbedrag van het pand van de bibliotheek.

In de genoemde memo "diverse opties 30 januari 2013" zijn diverse opties en mogelijkheden om het jaarlijks tekort te verkleinen in beeld gebracht. Korthedshalve wordt naar de memo verwezen. De hoogte van de jaarlijkse meerkosten is dus afhankelijk van de te maken keuzes zoals die vermeld staan in genoemde bijlage. De mogelijke positieve en/of negatieve financiële gevolgen van de genoemde kansen en risico's zijn in genoemde exploitatietekorten niet verwerkt.

De kolommen voor de Nieuwbouw Activiteitencentrum zijn gebaseerd op calculaties, behorende bij het uitgewerkte definitieve ontwerp. De kolommen voor uitbreiding/renovatie van de Stobbe zijn gebaseerd op kentallen. Voor de vergelijkbaarheid van de verschillende opties zijn de zelfde bedragen per m² gebruikt.

Voor de beheerskosten zal een zoektocht worden gestart naar de voor de gemeente meest efficiënte werkwijze ten einde het kostenniveau te beperken tot het absoluut noodzakelijke. Hiertoe kan behoren het gebruik maken van een stichting voor realisatie en/of exploitatie, al of niet in combinatie met de realisatie en/of exploitatie van andere, soortgelijke gemeentelijke gebouwen. Uitwerking kan parallel aan de voorbereiding c.q. bouw van het activiteitencentrum plaatsvinden.

Afweging

Met de vaststelling van de Toekomstvisie gemeente Twenterand zijn keuzes gemaakt voor de ontwikkelingsrichting van de verschillende kernen. Voor Vroomshoop is daarbij het accent "Dienstencentrum" gelegd. Dit accent is vertaald in de Structuurvisie Twenterand en heeft een expliciete plek gekregen in het Coalitie-akkoord 2012 – 2014: "Met resultaten de finish halen!". Vooruit met Twenterand!

Met de vaststelling van het bestemmingsplan voor het gebied is de gewenste ontwikkelingsrichting vastgelegd. Het kiezen voor een andere invulling dan het DO voor het activiteitencentrum Vroomshoop doet op wezenlijke wijze afbreuk aan de Centrumvisie Vroomshoop, waarmee in feite de centrumvisie en het vastgestelde bestemmingsplan weer ter discussie worden gesteld.

Keuze voor realisatie van het activiteitencentrum Vroomshoop echter betekent een forse en wezenlijke stap in de realisatie van de Centrumvisie Vroomshoop. Daarmee wordt ook concreet invulling gegeven aan de wens van de gemeente om een ontwikkelende gemeente te zijn.

Met de realisatie van het Activiteitencentrum Vroomshoop wordt voor vele instellingen en verenigingen een duurzame en toekomstbestendige huisvesting gerealiseerd en kan een verdere ontwikkeling plaatsvinden op cultureel, maatschappelijk en sportief vlak.

De multifunctionele ruimte van het Activiteitencentrum Vroomshoop kan ook als theater worden gebruikt. Vele soorten activiteiten (cultuur, welzijn, carnavalsvereniging, activiteiten voor grotere groepen, onderwijs, etc.) kunnen daar worden georganiseerd door veel verschillende instellingen en verenigingen, niet alleen uit Vroomshoop, maar uit de gehele gemeente. Met een actieve en wervende programmering kan hier een forse inhoudelijke meerwaarde voor de gemeente Twenterand ontstaan. Voor dit deel van het centrum mag echter geen sluitende begroting worden verwacht. Het te verwachten exploitatietekort voor het activiteitencentrum is voor een deel hier op terug te voeren.

Realisatie van een Activiteitencentrum Vroomshoop betekent ook het accepteren van een extra belasting van de gemeentelijke begroting. In de bijlage "Memo diverse opties" zijn in twee blokken 7 opties verwoord. Het eerste blok betreft de nieuwbouw (met twee varianten) Het tweede blok betreft een viertal opties voor uitbreiding en renovatie de Stobbe. Keuze voor het DO (Kolom 1) leidt tot de grootste extra belasting.

Een spoedige besluitvorming maakt het mogelijk om de eventuele gevolgen van de Wet Hof voor te blijven. Alhoewel een versoepeling van deze wet is aangekondigd, bestaat nog geen garantie in hoeverre en met welk resultaat. Vertraging kan tot gevolg hebben dat genoemde wet investeringen voor langere tijd onmogelijk maakt.

De alternatieve oplossing (uitbreiding en renovatie van de Stobbe) heeft minder financiële nadelen dan de voorgestelde optie. Inhoudelijk biedt het alternatief echter een heel andere kwaliteit op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, beeldkwaliteit en bovenal ten opzichte van de synergie, reuring en stimuleren van verenigingen en instellingen.

Het brede draagvlak en enthousiasme voor het DO maakt de keuze van de Vroomshoopse gemeenschap duidelijk. Een goede exploitatie van een multifunctioneel activiteitencentrum vraagt een actief en goed samenspel met de lokale gemeenschap en de daarin actieve verenigingen en instellingen. De Werkgroep Vroomshoop wil zich maximaal inspannen om de Vroomshoopse gemeenschap daartoe te bewegen.

Gelet op het belang van dit gebied voor de kern Vroomshoop en de uitgelezen kans om voor de komende decennia het functioneren van vele verenigingen en instellingen op een goede en duurzame wijze te stimuleren en garanderen, stelt het college de gemeenteraad voor een keuze te maken voor realisatie van het activiteitencentrum voor de kern Vroomshoop.

Alleen het uitbreiden van de Stobbe met een zaaldeel (Kolom 7) biedt geen oplossing voor de huisvesting van de functies uit het MCC. Het voortbestaan van het MCC, in al of niet gerenoveerde vorm, blokkeert de uitvoering van de gehele centrumvisie Vroomshoop.

Renovatie en uitbreiding van de Stobbe heeft als voordeel dat voor alle functies een bruikbaar onderkomen wordt gerealiseerd. De extra belasting van de gemeentelijke begroting is minder groot dan bij het DO, maar nog steeds aanzienlijk terwijl de geboden kwaliteit (ruimtelijke kwaliteit, beeldkwaliteit en gebruiksontwikkeling c.q. synergie) wezenlijk lager ligt.

Voor realisatie van het DO bestaat een breed draagvlak in Vroomshoop en de toekomstige gebruikers. Deze optie biedt de beste kansen voor de gebruikers, biedt goede kansen voor synergie waardoor reuring kan ontstaan, biedt een platform voor podiumkunsten en vult op goede wijze de intentie van de centrumvisie in.

5. Inzet middelen

a. Juridisch

Vrije afweging voor de gemeente. Voor de oprichting van c.q. deelname aan een stichting zal een privaatrechtelijke vervolgactie noodzakelijk zijn. Wordt, indien nodig, na besluitvorming opgepakt.

b. Relatie met collegeprogramma en andere begrotingsprogramma's

Onderdeel coalitieakkoord, Toekomstvisie gemeente Twenterand en Centrumvisie Vroomshoop.

c. Deregulering

N.v.t.

6. Uitvoering en evaluatie

Na de keuze van de gemeenteraad worden de plannen verder uitgewerkt.

Burgemeester en wethouders van Twenterand.

ir. C.L. Visser, burgemeester

H. Ridderinkhof, secretaris

Raadsvergadering d.d. 12-03-2013

~~h.st. aangenomen~~

aangehouden

na h.st. aangenomen, 18 stemmer

voor en 1 stemmen tegen

De fractie SGP stemde tegen.

* Besluit is gewijzigd
conform bijgevoegd
amendement.