



Raadsvoorstel

Documentnummer : 11.0022719	Portefeuillehouder : B. Zwiers en B. Boon
	Programma : Overstijgend
Steller : A. Resink	Raadsvergadering op : 13 juli 2011
Afdeling : Projectmanager	Volgnummer : 7c
Telefoonnummer :	

Onderwerp Cultuurhuis

Beslispunten

1. Instemmen met de continuering van de realisatie van het cultuurhuis op basis van nadere exploitatiegegevens; onder de volgende condities; goede inbedding in - en actieve participatie door de samenleving, mogelijkheid van opname van diverse culturele activiteiten zoals exposities museale uitingen e.d., realisatie van synergie met de Tramwerk Plaats, dekking van evt. negatieve exploitatieresultaten mogen niet ten laste komen van overige middelen voor cultuur, de bestuurlijke en organisatorische structuur op een later tijdstip vaststellen.
2. Instemmen met de startnotitie cultuurvisie en deze uit te werken tot een lange termijnvisie cultuurbeleid;
3. Een investeringsbijdrage van € 500.000 vast te stellen voor de bouw van een evenementenhal in De Toekomst en in te stemmen met de ontwerpovereenkomst tussen de gemeente en Simon Benus Vastgoed BV

Op basis van de afspraken in de raad van 20 oktober 2010:

- a) kennis te nemen van het definitief ontwerp DO cultuurhuis;
- c) kennis te nemen van de notities Bestuur&Organisatie en deze in het najaar vaststellen.

Doel

Een besluit te nemen over

- 1) de startnotitie cultuurvisie
- 2) de continuering realisatie cultuurhuis
- 3) de investeringsbijdrage evenementenhal

En kennis te nemen van

- Het DO cultuurhuis
- De stukken Bestuur & Organisatie

Inleiding

In oktober 2010 heeft de raad in het kader van het raadsvoorstel cultuurhuis gekozen voor de uitwerking van variant A1 minus, waarbij de evenementenhal wordt gerealiseerd in De Toekomst en de bibliotheek in verkleinde vorm in het cultuurhuis komt.

Dit is verwerkt in een DO en er is inzichtelijk gemaakt wat de exploitatiekosten van het te bouwen cultuurhuis in die vorm zijn.

Daarnaast is gevraagd om een lange termijn visie te ontwikkelen op cultuurbeleid.

A. Startnotitie Cultuurvisie

De startnotitie Cultuurvisie is opgebouwd uit drie speerpunten die de kern van het cultuurbeleid zijn, te weten:

- Winst door samenwerking en afstemming. Door een nieuwe combifunctionaris aan te stellen kan de gemeente Oldambt integrale samenwerking tussen scholen, culturele instellingen, sportverenigingen

- en andere lokale organisaties stimuleren en hierin de rol van aanjager vervullen;
- Cultuurparticipatie en cultuureducatie. Doel is om zoveel mogelijk kinderen en jongeren in aanraking te brengen met kunst. Hierin is samenwerking tussen scholen en de culturele instellingen nodig, maar ook het amateurveld wordt nadrukkelijk betrokken. Een combifunctionaris wordt ingezet om het proces te ondersteunen en te regisseren;
- Cultuurhuis Oldambt. Een gebouw waarin in ieder geval een theater, muziek-en dansschool, bibliotheek en de lokale omroep worden gevestigd.

De startnotitie treft u bijgaand aan. Voorgesteld wordt deze vast te stellen. Vervolgens zal deze worden uitgewerkt in een beleidsplan. Dit beleidsplan zal naar verwachting in het najaar aan u kunnen worden voorgelegd.

B1. Uitwerking Bestuurlijke en Organisatorische structuur Cultuurhuis

In de notitie is uitgegaan van een aantal uitgangspunten:

- De bibliotheek en LOGO worden huurder van het Cultuurhuis;
- De gemeente moet kunnen ingrijpen bij problemen;
- De structuur moet helder en overzichtelijk zijn;
- De structuur dient fiscaal en juridisch toekomstbestendig te zijn;
- De gemeente behoudt de subsidierelatie met de gebruikers;
- De gemeente behoudt invloed op de organisatie;
- De directeur van het toekomstige Cultuurhuis is verantwoordelijk voor het creëren van synergie met de gebruikers; dit wordt geregeld in samenwerkingsovereenkomsten met huurders/gebruikers.

Dit leidt tot het volgende advies voor de constructie van het nieuw te bouwen Cultuurhuis:

1. De gemeente is en blijft eigenaar van het Cultuurhuis;
2. de gemeente verhuurt het gebouw aan een nieuw op te richten stichting;
3. het stichtingsbestuur bestaat uit drie leden die worden benoemd en ontslagen door de gemeente en die als (neven)functie geen lid mogen zijn van enig College van B&W dan wel Raadslid mogen zijn. In aanvang worden ze aangezocht door de gemeente en in geval van vacatures draagt de gemeente nieuwe leden voor;
4. het stichtingsbestuur benoemt (en ontslaat) de directeur na goedkeuring door de gemeente;
5. de muziekschool wordt als deelnemer in de stichting opgenomen, danwel verkrijgt een positie als huurder.
6. de directeur is integraal, dat wil zeggen voor cultuur en vastgoed, verantwoordelijk;
7. zittend personeel wordt gedetacheerd naar (of benoemd bij) de stichting, nieuwe medewerkers krijgen een civielrechtelijke status op basis van een CAO.

Bij de notitie zijn tevens ook conceptstatuten bijgevoegd voor de op te richten stichting Cultuurhuis.

Van belang is nog het volgende. Eind juni besluit de belastingdienst of er bij het Cultuurhuis sprake is van BTW-belast gebruik. Dit betekent een 'behandeling' van de St. Cultuurhuis als ondernemer, waardoor BTW compensatie volgens de ondernemerschapconstructie kan plaatsvinden.

Voorts is de stichting niet vennootschapsbelastingplichtig.

Juridisch is afgedekt dat op de gemeente geen verhaal mogelijk is in geval van een eventueel faillissement, en bestuurders zijn ook beschermd hiertegen.

Voorgesteld kennis te nemen van de voornemens. In het najaar zal naar verwachting een definitief voorstel aan u kunnen worden voorgelegd.

B2. Organisatiestructuur Cultuurhuis Winschoten

In deze notitie is een beschrijving gemaakt van de organisatie van het toekomstige Cultuurhuis.

Hierbij zijn er twee partijen huurder, te weten de bibliotheek en LOGO en het theater en de muziek- en dansschool komen als één organisatie in de stichting Cultuurhuis.

Bij de organisatiebeschrijving zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- een zgn. LEAN-organisatie, dat wil zeggen een zo klein mogelijke, compacte bezetting van kwalitatief goede en waar nodig gecertificeerde mensen;
- een zo groot mogelijke schil van flexibele mensen ter aanvulling van het LEAN-concept, variërend in aantal en functies, afhankelijk van de aard en omvang van de activiteiten van het Cultuurhuis;

- samenwerken en daaruit synergievoordelen behalen;
- een aantal functies is cultuurhuisbreed zoals een beheerder en een aantal functies zijn specifiek;
- de schoonmaak is uitbestede dienstverlening;
- kassa, receptie en administratie zijn combinatiefuncties;
- er is in principe sprake van een onbewaakte garderobe;
- inzet van stagiaires, bieden van werkervaringsplaatsen aan herintreders, gebruik maken van mensen met een beperking daar waar kan zonder de efficiency of kwaliteit van het product aan te tasten;
- horecapersoneel is in aantal fte's nog niet meegenomen, omdat de keuze nog niet definitief is gemaakt of horeca in eigen beheer geschiedt dan wel verpacht gaat worden;
- de kaartverkoop voor het theater is optimaal gedigitaliseerd en er kan online vanuit huis worden gereserveerd, betaald en een ticket(barcode) worden afgedrukt;
- ten aanzien van ICT-faciliteiten moet nog besluitvorming plaatsvinden waarbij gekeken wordt naar aansluiting bij de gemeente, uitbesteding of gebruikmaken van expertise Biblionet.

De notitie is verder opgesteld vanuit de gedachte dat een toekomstig directeur ook nog ruimte/zeggenschap kan hebben in de nieuw te vormen organisatie.

Verder is het in dit kader aan te bevelen in aanloop naar het Cultuurhuis de rechtsposities om te zetten. Daarbij verdient vooral de GR-muziekschool aandacht. Er zou gekoerst kunnen worden op een gezamenlijk opheffen van de GR van beide gemeenten. Hiervoor is de instemming noodzakelijk van de gemeente Bellingwedde.

Het voorstel is ter kennisname bijgevoegd. Voorgesteld wordt om in het najaar een definitief voorstel aan u voor te leggen.

C. Definitief Ontwerp

In het proces van het uitwerken van het VO naar DO zijn de volgende aanpassingen in het ontwerp tot stand gekomen:

ALGEMEEN

- inrichting bibliotheek incl. kastplaatsing opgenomen;
- optimalisatie theatercafé, keuken, opslag en uitgiftepunten foyers;
- optimaliseren technische installaties;
- circulatie bezoekers bibliotheek en foyer geoptimaliseerd;
- gevelopbouw prefab in plaats van traditioneel metselwerk;
- brandscheidingen in overleg met de brandweer vastgesteld;
- plafonds, verlichting, materiaal- en kleurgebruik uitgewerkt.

KELDER

- door optimalisatie van de technische installaties is nu een luchtbehandelingsruimte opgenomen naast de orkestbak.

BEGANE GROND

- indeling bibliotheek gewijzigd, verwerkingsmagazijn en "maken en doen"plek verplaatst;
- radiostudio's aangepast in overleg met de gebruiker;
- afsluitbaarheid gebouw verder uitgewerkt.

EERSTE VERDIEPING

- leescafé verder ingevuld;
- vides geoptimaliseerd.

TWEDE VERDIEPING

- twee leslokalen muziek toegevoegd;
- verplaatsen luchtbehandelingskamer.

Het concept-DO is afgestemd met alle adviseurs ook met betrekking tot de horecavoorzieningen. Op 24 mei jl. is het concept-DO in overleg met de gebruikers Ontwerp&Bouw akkoord bevonden.

Het DO is ter kennisname bijgevoegd.

D. Exploitatie onderzoek

In de raadsvergadering van maart 2011 is gevraagd om te berekenen wat de exploitatiekosten van een nieuw te bouwen cultuurhuis zijn. Boer&Croon is gevraagd de door haar gepresenteerde scenario's uit februari 2011 verder uit te werken en te komen met een exploitatieberekening van het cultuurhuis. In eerste instantie werd er een exploitatieberekening gepresenteerd met een fors tekort. Vanwege de afwijkingen van eerdere rapportages is hierop een quick scan verricht door Bureau 4Advies, die een positiever beeld liet zien. Een herberekening van Boer&Croon bracht het tekort daarna terug naar € 138.000.

Bureau 4Advies geeft aan dat het tekort zelfs kan worden omgezet in een overschot. De exploitatiegegevens van Boer & Croon treft u bijgaand aan.

Argumenten Cultuurhuis

In het coalitieakkoord is opgenomen dat er een cultuurhuis zal komen op de voormalige Klinkerlocatie. Ook bij een aantal niet-coalitiepartijen bestaat draagvlak voor de realisatie van het cultuurhuis. Met name de financiële haalbaarheid van een cultuurhuis is terecht de afgelopen periode een belangrijk zorgpunt geweest. Het college heeft direct bij de start een financiële doorlichting laten uitvoeren van de plannen. De conclusie hieruit was dat de dekking van de investeringen te optimistisch waren geraamd. Vervolgens is een meer realistisch plan aangeboden aan uw raad voorzien van een eventueel alternatief. In oktober vorig jaar heeft uw raad ingestemd met het eerstgenoemde plan en daarbij besloten tot toevoeging van de bibliotheek in het cultuurhuis.

Gelet op het sombere financieel perspectief, en de voorgenomen bezuinigingen van het Kabinet Rutte, ook specifiek op de cultuursector, heeft het college gemeend eveneens een nadere analyse te moeten laten verrichten op de exploitatie. Op basis van de uitkomsten van een quick scan heeft het college Boer&Croon verzocht deze quick-scan verder uit te werken. Zoals hierboven aangegeven zijn de resultaten hiervan vervolgens ook nog voorgelegd aan een deskundig bureau. Deze uitgebreide exercitie vond het college nodig aangezien de exploitatieverwachtingen naar ons oordeel een belangrijke afwegingsfactor zouden moeten vormen bij het voorstel aan uw raad voor een GO/no-GO. Indien uit het exploitatieonderzoek zou blijken dat forse exploitatietekorten onvermijdelijk zijn zou het college u hebben voorgesteld om af te zien van de realisatie van het cultuurhuis.

Uit de analyse blijkt echter dat er sprake is van een relatief beperkt tekort en dat er zelfs mogelijkheden aanwezig lijken tot een positief saldo. Overigens moet hierbij wel worden aangetekend dat daarbij geen rekening is gehouden met de effecten van onze bezuinigingen. Afhankelijk van keuzes die hierbij nog moeten worden gemaakt kan dit effecten hebben op de exploitatie van het cultuurhuis.

Het college heeft afgewogen of de (mogelijk licht negatieve exploitatie van het cultuurhuis in het sombere scenario) opweegt tegen de positieve effecten van de realisatie van een cultuurhuis. Het college meent van wel en legt daarom met overtuiging aan u voor om de bouw te realiseren.

Oldambt is gelegen in een streek met veel groeiende economische bedrijvigheid. Groningen Seaports verwacht bijvoorbeeld de komende vijf jaar duizenden vaste banen te kunnen bieden. Daarmee wordt ook het cultuurhuis als positief vestigingscriterium t.b.v. inwoners Blauwestad waarvoor de provincie 2 miljoen heeft toegezegd bevestigd. Het Cultuurhuis kan verder zorgen voor een spin-off, kan een boost geven aan de cultuur in de gehele gemeente en zorgt ervoor dat Winschoten in deze tijden van krimp en economisch mindere tijden een aantrekkelijke, leefbare stad blijft; Daarmee kan Oldambt zich ook onderscheiden van overige gemeenten in de provincie. Het cultuurhuis levert bovendien nieuwe werkgelegenheid op waarbij ook perspectief is op inzet van werknemers van Synergon. En levert een belangrijke bijdrage aan de opwaardering van de binnenstad. Verder heeft het college zich bij de afweging gerealiseerd dat het niet realiseren van een cultuurhuis zonder realisatie van een alternatief eigenlijk geen optie is. Onze gemeente heeft de behoefte aan een fatsoenlijke cultureel klimaat en voorzieningenniveau. Dat betekent dat bij een besluit tot stopzetten van de voorbereidingen niet alleen een forse desinvestering het gevolg is maar dat er opnieuw geïnvesteerd zal moeten worden in alternatieve plannen. Deze plannen kunnen weliswaar op een lager ambitieniveau worden gebaseerd, echter hiermee gaat opnieuw veel tijd verloren. En tenslotte heeft het college zich gerealiseerd dat ook onze gemeente de komende vijf jaar met een somber financieel perspectief te maken heeft, maar dat de start van het cultuurcentrum pas in 2014 zal plaatsvinden en dat in het algemeen de verwachting is dat na 2015 er weer extra financiële middelen beschikbaar zouden kunnen komen. Een cultuurhuis wordt immers gebouwd voor zo'n 40 jaar.

Het college acht wel een aantal condities noodzakelijk voor realisatie van het cultuurhuis.

- Het cultuurhuis dient geen 'koud' gebouw te worden maar moet gaan fungeren als een levend(ig) gebouw, ingebed in de samenleving (inwoners, instellingen, bedrijven) waarbij actieve participatie plaatsvindt; Het cultuurhuis dient daarmee ook de trots van onze inwoners op de gemeente en haar cultuurhuis te bevorderen. Daardoor kan een stijging plaatsvinden van culturele uitingen en deelname van inwoners aan (amateur)kunst. Door een goede invulling kan ook invloed worden uitgeoefend op de sociale problematiek zoals laaggeletterdheid.
- Het cultuurhuis kan haar uitstraling verder versterken door naast de culturele producten van haar 'bewoners' ook initiatieven te ontplooiën zoals museale uitingen, exposities, amateurkunst, outdoorconcerten, etc.
- Er dient synergie met de Tramwerkplaats te worden gerealiseerd. De Tramwerkplaats kan bv. als productiehuis een goede aanvulling zijn op de activiteiten van het cultuurhuis.
- Eventuele negatieve exploitatieresultaten van het cultuurhuis mogen niet ten laste komen van overige middelen voor cultuur. Het kan niet zo zijn dat bijvoorbeeld een fanfare in een dorp geen subsidie meer kan krijgen vanwege een exploitatietekort van het cultuurhuis. De bestaande culturele infrastructuur in onze relatief grote gemeente mag hier niet de dupe van worden.

Evenementenhal

- Als onderdeel van het nog op te richten erfgoedpark zullen de gemeentelijke evenementen onderdak krijgen in de gebouwen van de gerestaureerde beeldbepalende strokartonfabriek "De Toekomst";
- De Toekomst vormt geen onderdeel van de exploitatie Cultuurhuis;
- De gemeente heeft 10 jaar lang het recht op gebruik van de hal ter waarde van 50.000,- Euro per jaar.
- De ontvangen tegenprestatie zal uiteindelijk worden getoetst op marktconformiteit door de gemeente in samenspraak met een door de ontwikkelaar ingeschakelde externe (ter zake deskundige);
- Mocht achteraf blijken dat de door de gemeente ontvangen tegenprestatie boven een marktconforme tegenprestatie uitstijgt, dan rust op de gemeente geen terugbetalingsplicht;
- Mocht achteraf blijken dat de door de gemeente ontvangen tegenprestatie onder een marktconforme tegenprestatie blijft, dan rust op de eigenaar en exploitant de verplichting om de evenementenhal ter beschikking te blijven stellen totdat de gemeente een marktconforme tegenprestatie heeft ontvangen.

Kanttekeningen

Cultuurhuis

De berekeningen van de externe bureaus schetsen een beeld dat het mogelijk is om met de exploitatie van het Cultuurhuis op de nullijn uit te komen.

Mocht er onverhoopt in een jaar een tegenvaller in de exploitatie van het Cultuurhuis optreden, dan zullen de eventuele negatieve exploitatieresultaten niet ten laste komen van overige middelen voor cultuurbudgetten.

Evenementenhal

De realisatie van de evenementenhal is nog wel mede afhankelijk van een positief perspectief op realisatie van de plannen voor Blue Events.

Financiële, personele en juridische consequenties

Cultuurhuis

- De bouwkosten voor het Cultuurhuis blijven binnen begroting;
- De provincie Groningen is gevraagd om toekenning van een bijdrage in de bouw van het Cultuurhuis van € 2 miljoen, conform eerdere afspraken;
- Het proces richting de bouw en ingebruikname van het Cultuurhuis zal vragen om bestuurlijk overleg met de toekomstige gebruikers teneinde de organisatie conform voorstel op te zetten en in te richten. Dit zal enige organisatie- en frictiekosten met zich meebrengen;
- De exploitatie van het Cultuurhuis lijkt sluitend gemaakt te kunnen worden (niveau exploitatiebijdrage 2011);

Met de gemeente Bellingwedde zal overleg nodig zijn over de juridische structuur Evenementenhal

- De bouwkosten komen voor rekening van Simon Benus Vastgoed BV;
- De bijdrage groot € 500.000,- zal volledig worden gecompenseerd door het gebruik van de evenementenhal in "de Toekomst";
- De overeenkomst is staatssteunproof. Dit is getoetst door onze juridische adviseur.

Alternatieven

Cultuurhuis

Indien wordt besloten om het Cultuurhuis niet te bouwen, zal er een alternatief nodig zijn om de culturele infrastructuur van Oldambt aan te passen.

De huidige Tramwerkplaats kan niet als volwaardige vervanger dienen van een theater vergelijkbaar met de oude Klinker. Om in ieder geval te komen tot een soort vlakke vloerzaal met 350 stoelen, zal rekening moeten worden gehouden met ca. € 0,5 miljoen kosten voor de bouwkundige ingrepen. Daarnaast zal eenzelfde bedrag nodig zijn om de theatertechniek op orde te krijgen.

Indien een goede vervanger voor de oude Klinker wordt herbouwd, zal rekening moeten worden gehouden met een bedrag van ca. € 10 miljoen.

Daarnaast is de bibliotheek in Oldambt gehuisvest in een pand dat niet meer zo geschikt is voor deze functie. Donkere ruimtes, logistiek onhandig ingedeeld, een nauwe entree en een inrichting die uit de tijd is. De uitstraling bevordert geen laagdrempeligheid. Daarnaast zijn ingrepen nodig om het elektronisch uitlezen te kunnen invoeren.

De muziekschool voert nu verspreid haar activiteiten uit in ruimtes die niet allemaal geschikt zijn. Als tussenoplossing zijn bijvoorbeeld de slagwerkruimte en de dans-/balletzaal wel 'geschikt', maar niet voor langere tijd. De ruimtes zijn ook betrokken met het oog op nieuwbouw in 2012.

Evenementenhal

Op dit moment zijn er geen alternatieven voor een evenementenhal in de gemeente Oldambt voorhanden.

Communicatie

Na besluitvorming door de raad op 13 juli a.s. de betrokken organisaties en pers informeren.

Aanpak/uitvoering

Planning : Uitvoering na besluitvorming, aanbesteding bouw Cultuurhuis eind 2011

Evaluatie : n.v.t.

Overzicht van de bijlagen

1. startnotitie cultuurvisie
2. DO, ter inzage
3. exploitatieberekening cultuurhuis incl. twee addenda
4. overeenkomst Simon Benus Vastgoed BV
5. toelichting op de overeenkomst Simon Benus Vastgoed BV
6. notities uitwerking Bestuurlijke en juridische structuur
7. notitie organisatiestructuur

Winschoten, 21 juni 2011

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,
secretaris, burgemeester,

Herman Groothuis

Pieter Smit

Raadsbesluit

Documentnummer: 11.0022719

Nr.: 7c

De raad van de gemeente Oldambt;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 juni 2011;

besluit:

1. Instemmen met de continuering van de realisatie van het cultuurhuis op basis van nadere exploitatiegegevens;
 2. Instemmen met de startnotitie cultuurvisie en deze uit te werken tot een lange termijnvisie cultuurbeleid;
 3. Een investeringsbijdrage van € 500.000 vast te stellen voor de bouw van een evenementenhal in De Toekomst en in te stemmen met de ontwerpovereenkomst tussen de gemeente en Simon Benus Vastgoed BV
- Op basis van de afspraken in de raad van 20 oktober 2010:
- a) kennis te nemen van het DO cultuurhuis;
 - c) kennis te nemen van de notities Bestuur&Organisatie en deze in het najaar vaststellen.

Winschoten, 13 juli 2011

De raad van de gemeente Oldambt,
griffier, voorzitter,

Pieter Norder

Pieter Smit