

Raadsinformatiebrief

<i>Aan</i>	Raad
<i>Portefeuillehouder</i>	Koos Krook
<i>Onderwerp</i>	Proces/planning en het besluitvormingstraject over het Jan van Besouw..

<i>Datum</i>	02-07-2025
--------------	------------

Kennisnemen van

Het vervolgtraject van het project Jan van Besouw, waarbij de opdracht uit het bestuursprogramma 'Samen werken aan opbouw' tot behoud van de U-vleugel wordt uitgewerkt, zowel programmatisch (in de vorm van een schetsontwerp) als financieel (met een investeringsraming, overzicht van de kosten en advies van de huurtarieven). De raad wordt geïnformeerd over de voortgang, de planning en het moment van besluitvorming. Op 6 december 2025 neemt de gemeenteraad hierover een definitief besluit.

Inleiding

In april 2024 heeft de gemeente architectenbureau TenBrasWestinga architecten (Amersfoort) opdracht gegeven om twee scenario's voor de toekomstige invulling van het Cultuur Centrum Jan van Besouw te onderzoeken.

De twee scenario's waren:

- het behoud van het gehele gebouw met inpassing van het Dorpsteam
- verkoop van de U-vleugel met behoud huisvesting huidige gebruikers én inpassing van het Dorpsteam

De conclusie was helder, scenario 2 is financieel en inhoudelijk niet haalbaar. Zowel financieel als inhoudelijk kan dan niet aan de uitgangspunten worden voldaan. Geadviseerd is om een keuze te maken voor het behoud van de U-vleugel en dit financieel verder uit te werken. Dit advies is vervolgens als opdracht opgenomen in het bestuursprogramma 'Samen werken aan opbouw'.

In februari 2025 is een vervolgopdracht verstrekt om dit scenario nader uit te werken. Daarbij wordt toegewerkt naar een schetsontwerp en een financiële onderbouwing. TenBrasWestinga zal de m²-studie uitwerken naar een schetsontwerp en naast de investeringskosten ook de andere kosten in beeld gaan brengen.

Hoe komen we tot een uitwerking?

Uit te voeren werkzaamheden.

- Schetsontwerp op basis van m²-studie 2024 maken
- Investeringskosten berekenen
- Kosten en opbrengsten in beeld brengen
- Advisering huurtarieven

Samen met de drie beoogde hoofdgebruikers; SCAG, de Bibliotheek en het Dorpsteam werkt TenBrasWestinga aan een schetsontwerp voor het gebouw. In het schetsontwerp wordt bepaald

welke ruimtes nodig zijn en welke aanpassingen daarvoor nodig zijn. Daarnaast wordt bepaald hoe gebruikers samenwerken. We houden rekening met de ontwikkelingen binnen het Sociaal Domein en nemen de transformatie mee in de planvorming.

Op 15 mei is het schetsontwerp gepresenteerd aan de gebruikers van het Jan van Besouw. Na verwerking van enkele specifieke opmerkingen is het ontwerp eind mei afgerond. De geplande presentatie op 5 juni is daardoor komen te vervallen, het zou een herhaling van zetten zijn geweest.

Er wordt een onderscheid gemaakt in noodzakelijke aanpassingen van het gebouw en gewenste aanpassingen.

Onder noodzakelijke aanpassingen valt alles wat nodig is voor:

- Onderhoud gebouw
- Verduurzamen maatschappelijk vastgoed
- Brandveiligheid
- Aanpassingen installaties
- Inpassing Dorpsteam en GGD.

Onder de gewenste aanpassingen verstaan we (bijvoorbeeld):

- Verbeteren uitstraling entree
- Herindeling verhuurbare ruimten

Het ontwerp wordt in nauwe afstemming met de drie beoogde hoofdgebruikers ontwikkeld, maar wordt tussentijds ook voorgelegd aan alle overige gebruikers van het gebouw.

Investeringskosten en advies huurtarieven

Zodra het schetsontwerp is afgerond, worden de bijbehorende investeringskosten in kaart gebracht. Parallel hieraan vindt een inventarisatie plaats van de verschillende huurconstructies en mogelijke huurtarieven.

Investeringskosten

Op dit moment wordt gewerkt aan de investeringskostenraming. Daarbij wordt een indeling gehanteerd die als basis dient voor de besluitvorming over de uiteindelijke investering:

- *Basis* / 'Wat moet': aanpassingen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de opdracht, waaronder de inpassing Dorpsteam en GGD in Jan van Besouw, en de bijbehorende ruimtelijke verschuivingen.
- *Plus* / 'Wat zou je eigenlijk meteen moeten meenemen': optimalisering in gebruik en uitstraling.
- *Optimaal* / 'Wat zou mooi zijn': wensen en verbeteringen aangedragen door gebruikers die bijdragen aan een toekomstbestendige en aantrekkelijke inrichting van het gebouw.

In samenhang hiermee wordt ook gekeken naar het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Hierin zijn reeds onderhoudsvoorzieningen opgenomen, waarvan een deel zal worden meegenomen in de geplande verbouwing. Op basis van het nieuwe ontwerp zal het bestaande MJOP worden geactualiseerd.

Huurtarieven

De komende weken vinden aanvullende gesprekken plaats over de te hanteren huurtarieven en de fiscale behandeling van investeringen (btw-aspecten). Een belangrijk onderdeel van de investeringskosten betreft de renovatie van de klimaatinstallaties. Hiervoor is een

installatieadviseur ingeschakeld. Deze voert in de zomer een verkenning uit en stelt een raming op van de verwachte kosten, waarbij wederom onderscheid wordt gemaakt tussen:

- Basis ('Wat moet');
- Plus ('Wat zou je eigenlijk meteen moeten meenemen').

Financiën

De totale investeringskosten voor het gehele gebouw zijn vorig jaar geraamd op € 7.177.104, incl. BTW. Deze raming was gebaseerd op m²-prijzen en niet op ontwerpoplossingen, materialen en hoeveelheden. De kostenraming die nu op ontwerpniveau zal worden gemaakt zal hier van afwijken.

In de begroting is momenteel een budget gereserveerd van € 2,3 miljoen voor onderhoud installaties en € 1,1 miljoen voor inventaris (o.a. theatertechnische installaties). Dit budget zal niet toereikend zijn voor de inpassing van het Dorpsteam en GGD en de renovatie van de installaties. Eind augustus wordt duidelijk welke kosten bij de verschillende varianten horen.

De kosten voor onderhoud (MJOP) zijn in kaart gebracht in de rapportage *CC JvB planmatig onderhoud MJOP*. Op basis van het nieuwe ontwerp kunnen daarmee ook de toekomstige onderhoudskosten inzichtelijk worden gemaakt. Daarnaast is er een rapport '*Erkende maatregelenscan Cultureel centrum Jan van Besouw*' opgesteld waarin duurzaamheidsmaatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar zijn aangegeven. (Gebouw heeft label A).

Samenwerking

TenBrasWestinga heeft het schetsontwerp in samenwerking met SCAG, de Bibliotheek en het Dorpsteam ontwikkeld. Ook een vertegenwoordiger van het gemeentelijk projectteam sluit hierbij aan. Er is tweewekelijks overleg met het projectteam, waarin gemeentelijke domeinen zijn vertegenwoordigd. Daarnaast vindt elke zes weken bestuurlijk overleg plaats. De drie hoofdgebruikers stemmen intern af met hun eigen besturen. Deze werkwijze zorgt voor efficiënte besluitvorming, korte lijnen en een nauwe betrokkenheid van zowel ambtelijke als bestuurlijke partners binnen het proces.

De fase van het schetsontwerp met de hoofdgebruikers is afgerond. De samenwerking met de installatieadviseur loopt in de zomerperiode door, met het oog op het opstellen van een nauwkeurige raming van de installatiekosten.

Het projectteam blijft tot eind augustus actief. In deze fase ligt de focus op het verzamelen, analyseren en onderling afstemmen van alle benodigde informatie, met name op het gebied van investeringskosten, btw-aspecten en huurtarieven. Hiervoor is een planning opgesteld die zo goed mogelijk rekening houdt met de vakantieperiodes. Door de korte lijnen en de structurele afstemming is sprake van een nauwe betrokkenheid van zowel ambtelijke als bestuurlijke partners.

Vervolg.

In de komende maanden werken we toe naar behandeling in de begrotingsvergadering op 4 november en vervolgens besluitvorming in de gemeenteraad op 6 december. Tot die tijd wordt het installatieadvies en de financiële onderbouwing afgerond en intern afgestemd. Het college behandelt het voorstel eind augustus, waarna het raadsvoorstel tijdig aan u kan worden aangeboden.

De belangrijkste processtappen worden voorsnog als volgt gepland:

- juli – advies installaties en financiële onderbouwing.
- 26 augustus – presentatie ontwerp en financiën in college.
- Eind augustus – opstellen Raadsvoorstel.
- 4 november – begroting in de gemeenteraad
- 6-december – besluitvorming door de gemeenteraad.

Communicatie

De projectgroepen (het ontwerpteam en het projectteam) koppelen gedurende het proces terug aan zowel de besturen van de hoofdgebruikers als de overige eindgebruikers van het Jan van Besouw. Voor de eindgebruikers gebeurt dit via een periodieke nieuwsbrief van het cultureel centrum. De inhoud van deze nieuwsbrief wordt opgesteld door de afdeling Communicatie van de gemeente, op basis van input vanuit de projectgroepen.

Op 15 mei zijn alle gebruikers van het cultureel centrum uitgenodigd voor een presentatie over het schetsontwerp. Tijdens deze bijeenkomst is waardevolle input opgehaald die wordt meegenomen in de verdere uitwerking.