

## Raadsvoorstel

Onderwerp:	Cultureel centrum De Kei
Datum B&W Besluit:	8 oktober 2019
Vergaderdatum:	5 november 2019
Registratienr.:	059-2019
Opsteller:	Bram Jacobs
Portefeuillehouder:	Wethouder P. van de Noort

### Voorstel

Te besluiten om:

1. De eindrapportage 'De Kei 2020 Voor en door Reusel' vast te stellen.

En op basis hiervan:

2. De stuurgroep opdracht te geven om de planontwikkelingsfase (definitief ontwerp) voor de nieuwbouwvariant uit te werken.
3. Een krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 250.000,- voor de uitvoering van de planontwikkelingsfase.
4. De taakstelling van € 150.000,- als maximale extra jaarlast over te nemen van het college.

### Inleiding

Op 29 januari 2019 heeft uw raad besloten om de locatie van de huidige Kei aan te wijzen als locatie voor de nieuwe Kei (raadsbesluit: RA 18.067). In welke vorm deze nieuwe Kei moet worden gegoten (onderhoud, renovatie of nieuwbouw) is door diverse werkgroepen en overkoepelende stuurgroep verder uitgewerkt. Het afgelopen half jaar zijn de werkgroepen en stuurgroep bezig geweest om de eerste drie fasen (beleidsfase, initiatiefase en haalbaarheidsfase) verder uit te werken en hierover te rapporteren. Hierover bent u tijdens de werkbijeenkomst van 10 september 2019 bijgepraat. De stuurgroep heeft haar bevindingen en de uitwerkingen van de eerste drie fasen vormgegeven in de eindrapportage 'De Kei 2020 Voor en door Reusel'. Deze is op 23 september afgerond en is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd. Nu is het moment om dit plan ter besluitvorming voor te leggen en om een formele opdracht te krijgen om de verdere fase (planontwikkelingsfase) uit te gaan werken.

Nadat de stuurgroep de eindrapportage definitief heeft gemaakt (23 september), heeft het college voor de Kei een jaarlast van €150.000,- in de begroting opgenomen. Dit komt neer op een maximale investering van € 5.000.000,-. Alle kosten (planontwikkeling, btw, bouwkosten enz.) moeten van dit maximale investeringsbedrag betaald worden en het is een taakstellend bedrag.

### Beoogd doel

Realiseren van een nieuwe Kei op de bestaande locatie.

### Argumenten

*1.1 De eindrapportage maakt duidelijk welke verschillende varianten zijn onderzocht.*

Op basis van de toekomstvisie van onze gemeente, het coalitieprogramma en het centrumplan is op te maken dat een multifunctionele accommodatie binnen de genoemde plannen past. Bij de verdere uitwerking van hoe zo'n multifunctionele accommodatie er uit komt te zien, is rekening gehouden met ontwikkelingen op het gebied van demografie, het VN verdrag handicap, cultuur en bibliotheek. Daarnaast is als belangrijk uitgangspunt meegenomen dat er gestreefd dient te worden naar een energieneutraal gebouw. In de praktijk blijkt dit niet haalbaar, maar het gebouw dient zo energiezuinig mogelijk te worden. Andere belangrijke uitgangspunten waar rekening mee is gehouden zijn onder meer klimaatbeheersing, compartimenteren van het gebouw en meerwaarde creëren voor huidige en potentiële nieuwe gebruikers. Dit alles heeft ertoe geleid dat er uiteindelijk vijf varianten tegen het licht zijn gehouden:

- MJOP: meerjaren onderhoudsplan uitvoeren en geen toevoegingen aan het gebouw doen, ook niet qua toegankelijkheid en duurzaamheid;
- Basis: het gebouw renoveren zonder functies of ruimtes voor nieuw gebruikers toe te voegen;
- Plus: hetzelfde als de 'Basis' variant maar wel beperkte uitbreiding van ruimte voor huidige gebruikers (TIP naar zichtlocatie) en beperkte toevoeging van ruimte voor potentiële nieuwe gebruikers (Huiskamer en Dagopvang);



- MFA: hetzelfde als de 'Plus' variant maar met meer uitbreiding van ruimte voor potentiële nieuwe gebruikers (Huiskamer en Dagopvang) om aan demografische ontwikkeling en toenemende vraag van zorg tegemoet te komen en om de Bibliotheek te kunnen huisvesten.;
- Nieuwbouw: sloop van het huidige gebouw en nieuwbouw die qua opzet vergelijkbaar is met de MFA variant.

De varianten Basis, Plus en MFA zijn door een architectenbureau uitgewerkt en de schetsen hiervan zijn opgenomen in de eindrapportage.

### *1.2 De stuurgroep spreekt in de eindrapportage de voorkeur uit voor nieuwbouw.*

Om voor de verschillende varianten inzichtelijk te maken wat het kostenplaatje is, is gebruik gemaakt van externe deskundigen. Een installatiebureau heeft zich gebogen over de vraag welke installaties het meest efficiënt en effectief zijn. Er is een architectenbureau aan de slag gegaan om schetsen en vlekkenplannen van de Basis, Plus en MFA variant te maken. Tot slot is de hulp van een calculatiebureau ingeschakeld om voor de verschillende varianten het kostenplaatje inzichtelijk te maken. Op basis van de uitwerkingen en cijfers van de verschillende varianten heeft de stuurgroep besloten om haar voorkeur uit te spreken voor de nieuwbouwvariant. Ondanks dat nieuwbouw op basis van de wensen uit de MFA variant duurder is qua bouwkosten, is de last voor de begroting minder hoog dan de last van de MFA variant. Dit komt omdat nieuwbouw in 40 jaar wordt afgeschreven en bij renovatie is dit 30 jaar. De Plus variant drukt min of meer even zwaar op de begroting als de nieuwbouwvariant (6.000 verschil), waardoor nieuwbouw op basis van de gehanteerde uitgangspunten aantrekkelijker en efficiënter is dan renovatie volgens de Plus variant. De Basis variant is zowel qua bouwkosten als structurele last op de begroting lager dan de MFA variant, maar het nadeel van de Basis variant is dat het gebouw qua functies en vorm hetzelfde blijft als nu. Hierdoor zijn minder slagen te maken in het kader van toegankelijkheid, duurzaamheid, gebruiksgemak en comfort. Met nieuwbouw zijn er meer mogelijkheden op dit gebied en kan de Kei onderdak bieden aan meer gebruikers waardoor de multifunctionaliteit toeneemt. Dit alles heeft ertoe geleid dat de stuurgroep haar voorkeur uitspreekt voor nieuwbouw. Voor een volledige toelichting en inzicht in cijfers en opties wordt verwezen naar de eindrapportage.

### *2.1 Hiermee stelt uw raad de nieuwbouwvariant vast en wordt de volgende stap in het totale proces gezet.*

Om tot het uiteindelijke doel te komen van het realiseren van een nieuwe Kei op de huidige locatie is het van belang om keuzes te maken. Met de eindrapportage van de eerste drie fases heeft de stuurgroep geconcludeerd dat de nieuwbouwvariant de meest voor de hand liggende variant is. Door de eindrapportage vast te stellen en de stuurgroep opdracht te geven om de nieuwbouwvariant verder uit te werken, maakt uw raad hiermee de keuze om voor nieuwbouw te gaan. Een belangrijk besluit om het uiteindelijke doel te realiseren. Bovendien is het verstrekken van de opdracht aan de stuurgroep om de planontwikkelingsfase van de nieuwbouwvariant verder uit te werken een formeel startpunt.

### *3.1 Om de planontwikkelingsfase voor nieuwbouw uit te werken is krediet noodzakelijk.*

De nieuwbouwvariant is in de eindrapportage zeer beperkt meegenomen. Met behulp van kengetallen is aangegeven wat nieuwbouw op basis van de wensen van de MFA variant gaat kosten en wat dit betekent voor de begroting. Om uw raad na de planontwikkelingsfase een definitief ontwerp te kunnen presenteren, moet er nog veel gebeuren. Hiervoor gaan de werkgroepen aan de slag maar komen ook zeker verschillende externe deskundigen om te hoek kijken. Denk hierbij onder meer aan een installatiebureau, constructeur, architect en calculatiebureau. Uiteindelijk komt er een zodanig ontwerp met onderliggende gegevens dat daarna de aanbesteding in gang gezet kan worden. Uiteraard blijft u hiervan op de hoogte en wordt dit aan u voorgelegd. Om tot een definitief ontwerp te komen in de planontwikkelingsfase is krediet nodig. De inschatting is dat € 250.000 nodig is voor deze fase. Hiervoor is dekking, zie financiën.

### *4.1 De begroting laat geen ruimte voor een hogere jaarlast.*

Om het structurele saldo in de begroting van 2020 en de volgende jaren op orde te krijgen heeft het college keuzes gemaakt. Een van de gemaakte keuzes heeft betrekking op De Kei. Er was voorheen een jaarlast opgenomen van € 100.000,-. Deze is als gevolg van het voorbereidingskrediet afgenomen tot € 97.500,- per jaar. Gezien de varianten en het bijbehorende financiële plaatje zoals dat in de eindrapportage staat, is dat ruim onvoldoende voor elke onderzochte variant.

Het college heeft de complete begroting overzien en al het bestaande en nieuw beleid tegen het licht gehouden en heeft veel moeten snijden. Voor De Kei is het college hierbij uitgekomen op een jaarlast van € 150.000,-. Meer ruimte is er niet in de begroting die ter besluitvorming aan uw raad voorligt op 5 november.

## Consequenties

### *2.1 Bij nieuwbouw is tijdelijke huisvesting voor huidige gebruikers noodzakelijk.*

Om tot nieuwbouw op de huidige locatie te komen, dient het huidige gebouw gesloopt te worden. Daarna moet de nieuwe Kei vanaf de grond worden opgebouwd. Dit betekent per definitie dat er een tijd lang geen gebruik kan worden gemaakt van de huidige locatie. Huidige gebruikers zullen naar een alternatieve locatie uit moeten wijken om hun activiteiten uit te kunnen voeren. Enkele alternatieve locaties waar de stuurgroep aan denkt zijn het gemeentehuis, De Schakel in Hooge Mierde, De Ster in Lage Mierde en de Valk in Reusel. Ook kan er nog gekeken worden naar de mogelijkheden in het sporthuis in Reusel.

### *4.1 Momenteel heeft de bouw te maken met stijgende bouwkosten.*

De afgelopen jaren zijn de prijzen in de bouw enorm gestegen. Het lijkt erop dat de enorme stijging afvlakt, maar de bouwrijzen zijn wel een factor om rekening mee te houden. De opgenomen bedragen in de eindrapportage zijn op basis van het huidige prijspeil en houden geen rekening met toenemende bouwkosten. Voor de nieuwbouwvariant is dit het grootste risico omdat er in de nieuwbouwvariant de meeste bouwwerkzaamheden op de rol staan. Hier staat tegenover dat bij de renovatie varianten (Basis, Plus en MFA) het risico bestaat op ongewenste en onvoorziene situaties waardoor het risico op meerwerk toeneemt. Beide risico's zijn in te perken door hier bij de aanbesteding op in te spelen en een passende aanbestedingsvariant te hanteren. Tegenover het hoge niveau van de bouwkosten staat een enorm lage rentelast. Dit maakt het op dit moment investeren aantrekkelijker. Voor de berekening van de kapitaalslasten is gerekend met 0,5% rente per jaar.

### *4.2 De jaarlast van de gecalculerde varianten in de eindrapportage zijn hoger dan de opgenomen jaarlast in de begroting.*

De stuurgroep heeft in haar eindrapportage de verschillende varianten (MJOP, Basis, Plus, MFA en nieuwbouw) becijferd op basis van het totale investeringsbedrag. Het totale investeringsbedrag bevat alle kosten, waaronder leges, voorbereiding, onvoorzien en bouwkosten. De totale investeringsbedragen nemen allemaal een jaarlast mee die hoger is dan de taakstellende € 150.000,- die het college aan uw raad heeft meegegeven in de begroting. Dit betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden die ervoor zorgen dat het taakstellend budget niet wordt overschreden. Hierbij is ook de exploitatiebijdrage van belang. Als de exploitatiebijdrage in de nieuwe setting lager is dan de huidige exploitatiebijdrage, dan is er meer investeringsruimte. Bij het definitieve ontwerp en het volledige financiële plaatje dient dit inzichtelijk te zijn.

## Financiën

Het totale taakstellende budget is een jaarlast van € 150.000,-. Dit komt neer op een maximale investeringsruimte van € 5.000.000,-. De nieuwe Kei dient binnen deze jaarlast gerealiseerd te worden. Met het beschikbaar stellen van het krediet voor de uitwerking van de planontwikkelingsfase gaat er € 250.000,- af van de maximale investeringsruimte.

## Samen Doen

In de werkgroepen en de klankborggroep zitten inwoners uit Reusel, betrokken deskundigen en bestuursleden van Stibex. Er is overleg geweest met huidige gebruikers, potentiële gebruikers en het gehandicaptenplatform over mogelijkheden en wensen van hen. Het is kortom een proces voor en door de inwoners en gebruikers onder het motto Samen Doen.

## Vervolg

Uw raad ontvangt tussentijds (voor de raadsvergadering van november) een vlekkenplan van de nieuwbouwvariant. Dit op verzoek van uw raad tijdens de werkbijeenkomst van 10 september 2019. Daarnaast wordt u waar nodig tussentijds op de hoogte gebracht en geïnformeerd over de vorderingen en mogelijke gevolgen waarbij te denken valt aan bestemmingsplanwijzigingen en/of stikstofproblematiek.

Uw raad ontvangt een raadsvoorstel nadat de planontwikkelingsfase is afgerond en de stuurgroep dit in een rapportage heeft vormgegeven. Indien aan de orde zal in dat raadsvoorstel ook de aanbestedingsvariant meegenomen worden.

### Bijlagen

- . Concept raadsbesluit
- . Eindrapportage 'De Kei 2020 Voor en door Reusel'

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

Mr. R.P.B.M. Brekelmans  
secretaris

J. Eugster  
burgemeester (wnd.)

### Raadsbesluit

Vergaderdatum:	5 november 2019
Onderwerp:	Cultureel centrum De Kei
Registratienummer:	059-2019

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2019

### Besluit

1. De eindrapportage 'De Kei 2020 Voor en door Reusel' vast te stellen.  
En op basis hiervan:
2. De stuurgroep opdracht te geven om de planontwikkelingsfase (definitief ontwerp) voor de nieuwbouwvariant uit te werken.
3. Een krediet ter hoogte van € 250.000,- beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de planontwikkelingsfase.
4. De taakstelling van € 150.000,- als maximale extra jaarlast over te nemen van het college.

De raad voornoemd,

de griffier,

J.C.M. van Berkel

de voorzitter,

J. Eugster