

Raadsinformatiebrief

Aan: de leden van de raad en de informatievergadering Samenleving
Van: het college van burgemeester en wethouders
Datum: 5 juni 2018
Onderwerp: stand van zaken renovatie De Voorste Venne
Doel: ter kennisname/ter informatie
Aanleiding: voortgang renovatie
Aard informatie: openbaar

Aanleiding

De raad heeft op 16 mei 2017 besloten om het cultureel centrum te renoveren en hiervoor het benodigde krediet ter beschikking te stellen. De portefeuillehouder heeft u toegezegd om u regelmatig te informeren over de voortgang van de renovatie van De Voorste Venne. Deze raadsinformatiebrief geeft inzicht in de actuele stand van zaken.

Informatie

Vergunningen

In het raadsmemo van 12 februari jl. is vastgesteld dat alle voor de bouw vereiste vergunningen beschikbaar waren. Om het pand in september a.s. ook daadwerkelijk in gebruik te kunnen nemen, zijn de volgende zaken nog aan de orde:

- melding Activiteitenbesluit;
- melding brandveilig gebruik;
- actualisatie horecaverunning;
- exploitatievergunning.

Hier wordt in samenwerking met de stichting De Voorste Venne aan gewerkt. Naar verwachting zal e.e.a. tijdig kunnen worden afgewerkt.

Uitvoering renovatie

De uitvoering van de renovatie verloopt nagenoeg volgens planning. Door een aantal wijzigingen op het oorspronkelijk programma van eisen zijn extra werkzaamheden ingepland, met name betreffende het afwerkingsniveau van de in het zicht blijvende dakvlakken (zie ook hierna onder stand van zaken financiën).

Het gevolg is dat de bouwtijd met een aantal weken wordt verlengd. Dit komt enerzijds vanwege de extra werkzaamheden en anderzijds vanwege het gegeven dat de volgorde van de afbouw moest worden gewijzigd.

De planning blijft erop gericht om het vernieuwde complex in september in gebruik te kunnen nemen. Om dit te bereiken wordt het complex (met uitzondering van het theater en de evenementenhal) voor de bouwvakantie vrijgegeven voor de inrichting. De oplevering van het hele complex staat nu gepland op 31 augustus. De feestelijke opening zal eind oktober plaatsvinden.

Nutsinfrastructuur

Bij de voorbereiding van de renovatie bleek dat er nog sprake is van vervlechting van de nutsinfrastructuur (met name gas en electra) tussen het complex van De Voorste Venne en het Partycentrum Van Delft. Destijds is voor de ontvlechting van de nutsinfrastructuur door de raad van de toenmalige gemeente Drunen een krediet ter beschikking gesteld van fl. 75.000. De ontvlechting heeft echter nooit plaatsgevonden. Op dit moment wordt in beeld gebracht wat er moet gebeuren om de installaties te ontvlechten. De te nemen maatregelen en de hiervoor te maken kosten zijn nog niet in

beeld maar de verwachting is dat de ontvlechting geen invloed heeft op de in gebruikname van het complex.

Gierzwaluwen

Voor de huisvesting van de kolonie gierzwaluwen is in goed overleg met enkele betrokken burgers en de landelijke vereniging Gierzwaluwen Nederland een plan uitgewerkt om de zwaluwen zoveel als mogelijk terug te laten keren naar hun vertrouwde broedplekken. Met subsidie van de provincie zijn nestkastjes gemaakt, geïntegreerd in de dakrand. E.e.a. heeft tot gevolg dat een deel van de werkzaamheden verschuift naar het einde van het broedseizoen, medio augustus. Het betreft de isolatie van de buitengevel aan de westzijde van het complex. Mogelijk dat deze werkzaamheden doorlopen tot in september.

Buitenterrein

Door het renovatieplan zal de openbare ruimte nabij de nieuwe entree en de binnentuin van het Carré moeten worden aangepast. Met de stichting De Voorste Venne is overeengekomen dat de herinrichting van de binnentuin door de stichting zal worden opgepakt en dat de gemeente de omgeving van de nieuwe entree zal aanpakken. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld. Bij de kredietvoting is expliciet gemeld dat voor de aanpassingen van de buitenruimte geen budget in het bouwkrediet is opgenomen.

Stand van zaken financiën

Voor de renovatie zijn door de raad drie budgetten ter beschikking gesteld:

- bouwbudget van € 5,2 miljoen exclusief btw voor de renovatie;
- inrichtingsbudget van € 1,05 miljoen;
- budget van € 870.000 ter dekking van eenmalige kosten vanuit onderuitputting kapitaalslasten in 2016 en 2017.

Bouwbudget

Binnen de budgetten is een post onvoorzien opgenomen van € 250.000, waarvan € 100.000 binnen het bouwbudget en € 150.000 binnen het budget ter dekking van eenmalige kosten.

Het bedrag nu nog resteert binnen de post onvoorzien wordt ingezet voor onvoorziene zaken in de afbouwfase.

Inrichtingsbudget

In goed overleg met de stichting De Voorste Venne wordt het door de architect Maaïke Westinga ontworpen plan voor de inrichting van het complex nader uitgewerkt en ingevuld.

In het raadsmemo van 12 februari jl. is gemeld dat na sloop was gebleken dat de in het zicht blijvende dakvlakken onvoldoende kwaliteit hebben om zonder verdere maatregelen in het zicht te worden gehandhaafd.

Wij hebben inmiddels besloten om deze dakvlakken af te werken met akoestisch spuitwerk waardoor niet alleen een nettere afwerking bereikt wordt maar ook de akoestiek van verschillende ruimten wordt verbeterd. Inmiddels is duidelijk dat de hiermee gemoeide kosten niet binnen het inrichtingsbudget kunnen worden gedekt.

In het door de raad vastgestelde kader is bepaald dat eenmalige nadelen ten laste mogen worden gebracht van eenmalige voordelen (raadsbesluit 27 september 2016). Op het moment van kredietvoting zijn de vrijgevallen kapitaallasten 2016 en 2017 (door onderuitputting) ingeboekt als eenmalige voordelen. Omdat de renovatie later wordt uitgevoerd dan op het moment van kredietvoting was voorzien, is er ook in 2018 sprake van eenmalige voordelen door onderuitputting van investeringen, waaruit de kosten van het akoestisch spuitwerk kunnen worden gedekt.

Budget eenmalige kosten

Ten laste van het budget eenmalige kosten komen o.a. zogenaamde frictiekosten, de afwikkeling van oude exploitatietekorten bij de stichting De Voorste Venne, leges, voorzieningen gierzwaluwen en in/ en externe voorbereidingskosten. Ten tijde van het raadsbesluit zijn inschattingen gemaakt van voormelde kosten. Naast de ingeschatte eenmalige kosten is een post van € 150.000 opgenomen die onderdeel uitmaakt van de post onvoorzien. Door de provincie is een subsidie verstrekt voor de voorzieningen die zijn getroffen ter bescherming van de gierzwaluwen.

Omdat de renovatie later wordt uitgevoerd dan op het moment van kredietvoting was voorzien, is er, zoals hiervoor al werd opgemerkt, ook in 2018 sprake van eenmalige voordelen door onderuitputting van investeringen. Dit bedrag is nu bepaald op € 361.000. In de lijn van eerdere besluitvorming wordt ook de onderuitputting 2018 beschikbaar gehouden voor eenmalige nadelen. Hiervan is in de eerste bestuursrapportage 2018 melding gemaakt.

De onderuitputting 2018 zal worden ingezet voor eenmalige kosten zoals de hierboven vermelde kosten van het akoestisch spuitwerk en ontvlechting van de nutsinfrastructuur.

Overleg gebruikers

Het renovatieproject wordt aangestuurd door een stuurgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente (portefeuillehouder en projectleider) en vertegenwoordigers van de stichting De Voorste Venne (voorzitter en secretaris). Recentelijk zijn de gebruikers (Aleph, harmonie, ONA, Hunenhof) geïnformeerd over de stand van zaken. De samenwerking tussen de verschillende partijen verloopt naar wens.

Risicomanagement

De onzekerheid over de btw-druk vanwege openstaande afstemming met de belastingdienst, zoals vermeld in het raadsvoorstel van 16 mei 2017, is er nog steeds. De belastinginspecteur heeft aangegeven de locatie graag te willen bezoeken voordat een standpunt wordt ingenomen. Dat bezoek wordt ingepland. Daarnaast bestaat het risico dat door de extra werkzaamheden, zoals hiervoor vermeld, de planning niet wordt gehaald.

Financieel gezien is er nog onduidelijkheid over de kosten van de ontvlechting van de nutsinfrastructuur. We gaan er van uit dat het resterende deel van het eenmalige voordeel voldoende is om de resterende onvoorzienne zaken of nadelen te bekostigen.