



## **Raadsvoorstel 2011.0047419**

Onderwerp Cultuurgebouw: voortgangs- en afrondingsrapportage

Portefeuillehouder mr. A.Th. H. van Dijk, J.J. Nobel  
Steller W. van der Vlies  
Collegevergadering 13 december 2011  
Raadsvergadering

### **1. Samenvatting**

#### ***Wat willen we bereiken?***

Met de opening van het cultuurgebouw op 13 februari 2011 hebben we uitvoering gegeven aan een lang gevoelde en breed gedragen behoefte aan goede en moderne huisvesting voor onze culturele voorzieningen. Op 8 juli 2010 en op 24 juni 2011 hebben we uw raad middels presentaties geïnformeerd over de toenmalige stand van zaken van het project (inhoud en financiën). In deze presentaties kondigden we nog een laatste voortgangs- en afrondingsrapportage aan. Nu de nazorgfase van dit project ten einde loopt blikken we middels de voorliggende voortgangs- en afrondingsrapportage terug op het totale ontwikkelings- en realisatietraject, de behaalde mijlpalen, de aandachtspunten die we zijn tegengekomen en de financiële afronding.

#### ***Wat gaan we daarvoor doen? / Wat hebben we daarvoor gedaan?***

Er is veel werk verzet om te komen tot de opening waarbij het complex compleet en gebruiksgereed is opgeleverd. Sinds de votering van het realisatiekrediet heeft de gemeente, als opdrachtgever en eigenaar van het cultuurgebouw, voor een groot aantal uitdagingen en aandachtspunten gestaan om tot het gerealiseerde fysieke eindresultaat te kunnen komen. Gedurende het gehele, ca. 8 jaren beslaande ontwikkel- en realisatietraject hebben wij uw raad hierover op gezette tijden geïnformeerd middels diverse nota's, brieven en raadspresentaties. Deze nota geeft een geactualiseerd overzicht van belangrijke uitdagingen en aandachtspunten uit met name de laatste fasen van dit majeure project, waarbij de aanbesteding en contractvorm, de afstemming met de instellingen en de uitbreidingen van de opdracht worden toegelicht.

#### ***Wat mag het kosten?***

Deze rapportage geeft een geactualiseerd overzicht van de gemaakte kosten vanaf de start van dit project (in 2003) om tot ontwikkeling en realisatie van het cultuurgebouw te komen. Tevens verschaft deze rapportage een overzicht van de tot nu toe beschikbare dekkingsbronnen.

#### ***Wie is daarvoor verantwoordelijk?***

De gemeenteraad is bevoegd tot het verstrekken van de kredieten. Binnen het college van B&W is de wethouder Cultuur verantwoordelijk.

#### ***Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?***

Deze voortgangsrapportage is tevens de afrondingsrapportage ter afsluiting van het project.

## 2. Voorstel

Op grond van het voorgaande, besluit het college de raad voor te stellen om:

1. kennis te nemen van het doorlopen ontwikkel- realisatietraject van het cultuurgebouw, waarvan in dit raadsvoorstel een terugblik wordt geboden op de behaalde mijlpalen en aandachtspunten in de laatste fasen: de aanbestedings- en uitvoeringsfase;
2. kennis te nemen van de in dit raadsvoorstel geactualiseerde uitbreidingen van de scope van de bouwopdracht;
3. kennis te nemen van de nu beschikbare dekkingsbronnen van tezamen € 51,4 mln, alsmede de geactualiseerde kostenposten van tezamen € 52,6 mln;
4. als gevolg van de nog te dekken uitbreidingen van de scope van de bouwopdracht in te stemmen met een verhoging van het krediet met € 1,2 mln;
5. de financiële consequenties van dit additionele krediet en de benodigde dekking te betrekken bij de Voorjaarsrapportage 2012;
6. geheimhouding op te leggen op grond de economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 10, lid 2 onder b) van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd vanwege artikel 25 lid 2 Gemeentewet en geldt voor de bijlage 'Afronding Cultuurgebouw' van het raadsvoorstel 'Cultuurgebouw: voortgangs- en afrondingsrapportage' (2011.0047419).
7. de raad in een separaat voorstel voor te stellen de geheimhouding op de bijlage 'Afronding Cultuurgebouw' van het raadsvoorstel 'Cultuurgebouw: voortgangs- en afrondingsrapportage' (2011.0047419) in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

## 3. Uitwerking

### *Wat willen we bereiken?*

#### **3.1 Overzicht mijlpalen**

Met de opening van het cultuurgebouw op 13 februari 2011 hebben we uitvoering gegeven aan een lang gevoelde en breed gedragen behoefte aan goede en moderne huisvesting voor onze culturele voorzieningen. Het gebouw, dat zich inmiddels manifesteert als een programmatische en architectonische verrijking van onze gemeente, biedt huisvesting aan vier culturele instellingen die gezamenlijk een breed publiek dienen: Schouwburg De Meerse, Pier K, de Bibliotheek en Poppodium Duycker. Daarnaast biedt het gebouw de mogelijkheid om grootschalige evenementen en festivals te accommoderen.

Op 8 juli 2010 en 24 juni 2011 hebben we uw raad middels presentaties geïnformeerd over de toenmalige stand van zaken van het project (inhoud, mutaties en financiën). In deze presentaties kondigden we uw raad nog een laatste voortgangs- en afrondingsrapportage aan. Nu de nazorgfase van dit project ten einde loopt blikken we middels de voorliggende voortgangs- en afrondingsrapportage terug op het totale ontwikkelings- en realisatietraject, de behaalde mijlpalen, de uitdagingen en de aandachtspunten die we zijn tegengekomen en de financiële afronding.

Onderstaand treft u een beknopt overzicht aan van de ontwikkeling van het cultuurgebouwencomplex en de behaalde mijlpalen:

- In 2004 stemde de gemeenteraad in met het Plan van Aanpak Ontwikkeling Cultuurplein en de aanbestedingsprocedure voor de selectie van een architectenbureau;
- In juli 2005 stemde de raad in met het stedenbouwkundig masterplan voor het plangebied Cultuurplein en het globale architectonische schetsontwerp van het cultuurgebouw van de hand van het architectenbureau Kraaijvanger-Urbis;

- Het project vond een vlotte doorgang met het vaststellen in het college van het Voorlopig Ontwerp (medio 2006) en het Definitief Ontwerp (november 2006);
- Door middel van de accordering van het raadsvoorstel realisatiekrediet cultuurgebouwencomplex (2006/697972) heeft de gemeenteraad ingestemd met de aanbesteding en de bouw van het cultuurgebouw en hiertoe een realisatiekrediet gevoteerd. Dit raadsvoorstel informeerde ook over ons verzoek ingediend bij de provincie Noord-Holland voor een investeringsbijdrage in het kader van het programma "Extra Investeringsimpuls NH". Bij het besluit van 19 februari 2007 is de bijdrage toegekend en de definitieve hoogte van de provinciale bijdrage duidelijk geworden (€ 1,5 mln.);
- Medio juni 2007 startte de Europese aanbestedingsprocedure. Destijds was er sprake van een zeer overspannen bouwmarkt en hiermee bijzonder weinig animo onder aannemers voor de bouw van de cultuurinstellingen. Een lang en intensief onderhandelingstraject van bijna een jaar met de enige geïnteresseerde aannemer volgde;
- Op 22 januari 2009 is met het slaan van de eerste paal de start bouw feestelijk van start gegaan;
- Op 20 mei 2009 bereikte het bouwproject haar hoogste punt;
- Op 26 september 2010 verzorgde schouwburg De Meerse als eerste van de culturele instellingen een voorstelling in het cultuurgebouw;
- Op 13 februari 2011 hebben we het gebouw op feestelijke wijze geopend.

### ***Wat gaan we daarvoor doen? / Wat hebben we daarvoor gedaan?***

#### **3.2 Focuspunten ontwikkel- en realisatietraject**

Er is veel werk verzet om te komen tot de opening waarbij het complex compleet, veilig en gebruiksgereed is opgeleverd. Het cultuurgebouw is geworden tot een uitnodigende culturele ontmoetingsplaats aan het Raadhuisplein dat in de toekomst verder zal transformeren naar het Cultuurplein. Voor het ontwerp is gekozen voor een originele en ingenieuze constructie waarbij bestaande bouw is geïncorporeerd in een nieuw gebouw met een eigentijdse uitstraling: vier cultuurinstellingen onder één, groot, golvend dak. Het cultuurgebouw nodigt aan alle vier de zijdes bezoekers uit tot een bezoek. In het gebouw verbindt een brede passage de instellingen met elkaar en met de omgeving buiten. Op de eerste verdieping verbinden loopbruggen over de passage heen diverse zalen met elkaar. Deze verbindingen maken het mogelijk dat de instellingen elkaars zalen gebruiken hetgeen de onderlinge samenwerking verder faciliteert en stimuleert.

Sinds de votering van het realisatiekrediet heeft de gemeente, als opdrachtgever en eigenaar van het cultuurgebouw, voor een groot aantal uitdagingen en aandachtspunten gestaan om tot het gerealiseerde fysieke eindresultaat te kunnen komen. Gedurende het gehele, ca. 8 jaren beslaande ontwikkel- en realisatietraject hebben wij uw raad hierover op gezette tijden geïnformeerd middels diverse nota's, brieven en raadspresentaties. In onze raadspresentaties van 8 juli 2010 en 24 juni 2011 informeerden wij u over de toenmalige stand van zaken van het project (inhoud en financiën). Onderstaand volgt een geactualiseerd overzicht van belangrijke aandachtspunten uit met name de laatste fasen van dit omvangrijke project.

### 3.2.1 Aanbesteding aannemer en contractvorm

In juni 2007 startte de Europese aanbestedingsprocedure. Reeds in 2006 (middels raadsvoorstel 2006/697972) is melding gemaakt van de zich toentertijd aftekenende krapte op de utiliteitsbouwmarkt en de mogelijke negatieve invloed die deze zou kunnen uitoefenen op de aanbesteding. Bijkomend is dat niet iedere aannemer in staat is een project van deze schaal en complexiteit naar behoren te realiseren. De animo bij bouwers voor deze bouwopdracht was destijds dan ook zeer gering. Veel bouwers gaven destijds aan dat deze bouwopgave voor hun een te hoog risicoprofiel kende vanwege o.a. de complexiteit van het te bouwen culturele programma en de technische bewerkelijkheid van het incorporeren van een bestaand gebouw in een nieuw gebouw.

Mede ingegeven door de geringe animo is destijds besloten om te kiezen voor de bouwcontractvorm Engineer&Build (UAV-GC), waarbij aannemers meer ruimte krijgen dan in traditionele bouwcontractvormen doordat de aannemer zelf de bouwbestekken uitwerkt tot werktekeningen (in plaats van de architect). Voorts werd in zowel de gekozen contractvorm als de opzet van de aanbestedingsprocedure de gegadigden de mogelijkheid geboden om naast de prijsopgave ook bestekoptimalisatievoorstellen en/of bestekalternatieven in te dienen. Doel hiervan was de gegadigden in staat te stellen om bijvoorbeeld een werkwijze te kiezen die beter aansluit bij de specifieke wijze van bouwen van het bouwbedrijf. Op deze wijze worden de uitvoeringsrisico's voor de aannemer beter beheersbaar gemaakt, kosten gereduceerd en tegelijkertijd meer (financiële) zekerheid geboden aan de opdrachtgever.

Na twee aanbestedingsrondes (middels publicaties op websites, vakliteratuur en uitgebreide marktconsultatie) bleek er slechts één gegadigde bereid te zijn om met de gemeente in onderhandeling te treden. Een lang en intensief onderhandelingstraject van meer dan een jaar volgde met deze aannemer voordat tot contractondertekening kon worden overgegaan.

Terugkijkend op de feitelijke werking van de gekozen (niet-traditionele) contractvorm en de hieruit voortvloeiende wijze van samenwerking tussen partijen hebben we ervaren dat deze contractvorm inderdaad heeft bijgedragen aan een betere financiële en planningstechnische beheersing van het bouwproces. Het project is immers binnen de gewenste planning en financiële kaders gerealiseerd. Ook hebben we ervaren dat het werken met deze niet-traditionele contractvorm om gewenning vroeg bij de aannemer en de architect met betrekking tot de wijze van uitvoeren van de esthetische kwaliteitsbewaking. Hierbij heeft ook de opdrachtgever moeten zoeken naar een juiste balans in haar rol- en taakopvatting. Veelvuldig en intensieve afstemming tussen opdrachtgever, aannemer en architect bleef gedurende het gehele bouwproces noodzakelijk om de engineeringsmogelijkheden en -verantwoordelijkheden te benutten. Dit is ook de oorzaak van de langere periode waarin de oplever- en restpunten worden afgerond.

### 3.2.2 Afstemming culturele instellingen

Naast de voortdurende intensieve afstemming met de aannemer en de architect was een ander focuspunt van onze inspanningen de continue afstemming met de vier culturele instellingen. Belangrijke factoren die de afstemming met de instellingen intensiverden waren de volgende:

- De lange tijdspanne van meer dan 8 jaar tussen de vaststelling van het programma van eisen voor de bouw door de instellingen (in 2003) en de feitelijke ingebruikname van het pand (in 2011): in deze periode hebben zich tal van (onvoorziene) ontwikkelingen voorgedaan op het gebied van techniek, regelgeving en beoogde exploitatie die het noodzakelijk maakten continu de programmatische doelstellingen met elkaar te herijken (denk aan een vernieuwd Bouwbesluit, strengere regelgeving brandveiligheid, een groter wordende nadruk op samenwerking en synergie tussen de vier instellingen e.d.);

- Gedurende de afgelopen 8 jaren hebben een behoorlijk aantal wisselingen plaatsgevonden in de managementteams van de culturele instellingen. Begrijpelijkerwijs brengt een andere bemensing ook andere inzichten met zich mee, zo ook ten aanzien van de realisatie en exploitatie van het cultuurgebouw;
- Gedurende de afgelopen 8 jaren hebben zich ook aan gemeentelijke zijde grote organisatieveranderingen voorgedaan die hun weerslag hebben gehad op de realisatie en exploitatie van het cultuurgebouw.

### 3.2.3 Uitbreidingen van de scope van de bouwopdracht

De hiervoor genoemde ontwikkelingen hebben vooral effect gehad op de laatste fasen van dit traject: de aanbestedings- en bouwfase. In de bouwfase hebben we naast het gebruikelijke meer- en minderwerk, als min of meer onvermijdbaar gevolg van de verdere uitwerking en detaillering van het overeengekomen bouwplan, ook besloten tot diverse uitbreidingen van de oorspronkelijk overeengekomen bouwopdracht. Zoals reeds aangegeven in onze raadspresentaties van juli 2010 en juni 2011 gaat het hier om uitbreidingen (mutaties) die zowel op verzoek van de gebruikers als op initiatief van de gemeente tot stand zijn gekomen. Onderstaand volgt een geactualiseerd overzicht van deze uitbreidingen van de oorspronkelijke bouwopdracht:

#### *Vervroegd groot onderhoud*

Tijdens het bouwproces is gebleken dat het vanuit efficiency, kosten- en procesoverwegingen wenselijk was om toekomstig geplande onderhouds- en vervangingswerkzaamheden in het bestaande gebouwgedeelte in tijd (+/- 2-3 jaar) naar voren te schuiven en gelijktijdig met de (ver)bouw van het complex uit te voeren. Dit betrof de bestaande bouwgedeelten van Pier K en De Meerse, waarbij het vastgestelde programma van eisen voorschreef deze bestaande ruimten zoveel mogelijk intact te laten. Het vervroegd uitgevoerde onderhoud betrof in hoofdzaak de volgende onderdelen:

- Het vervangen van de verlaagde (akoestische) plafonds in Pier K met bijbehorende energie zuinigere verlichtingsarmaturen;
- Het vervangen van de dakbedekking en de daarop staande luchtbehandelingskasten om aan de wettelijke eisen te voldoen.

Direct samenhangend met de bovengenoemde werkzaamheden bleken tijdens de bouw in het bestaande gebouwgedeelte meer aanpassingen noodzakelijk om te voldoen aan nieuwe eisen en regelgeving. De belangrijkste aanpassingen waren:

- Hiaten in de bouwkundige brandpreventieve voorzieningen, waardoor aanpassingen noodzakelijk waren om dit gedeelte aan de brandveiligheid conform de vergunningvereisten te laten voldoen;
- Een onveilige elektrische hoofdinstantie, die gebreken vertoonde en tevens over onvoldoende vermogen beschikte, is vervangen.

#### *Sprinkler passage en inbouw verlaagd akoestisch plafond*

Het landelijk aangescherpte brandpreventiebeleid gecombineerd met de ambitie om de passage ook als gebruikruimte (en niet alleen als verkeersruimte) te kunnen gebruiken, hebben ons doen besluiten alsnog een sprinklerinstallatie in de passage te bouwen. Reeds in 2006 is de gemeenteraad geïnformeerd (raadsbesluit 2006/697972) over het toentertijd op handen zijnde strengere brandpreventiebeleid en de aanvullende (niet te voorzien) investeringen die dit tot gevolg kon hebben. Met de aanwezigheid van de sprinkler is nu het houden van evenementen (bijvoorbeeld Meerjazz) en andersoortige bijeenkomsten in de passage wel toegestaan. Tevens is er nu een brandpreventieve situatie ontstaan die in het dagelijkse gebruik beter te beheersen

is. Naar aanleiding van de aanleg van deze sprinklerinstallatie is een plafond in de passage geplaatst om enerzijds de leidingen te verbergen en anderzijds een beter akoestisch klimaat in de passage te creëren, waardoor weer betere gebruiksmogelijkheden ontstaan.

#### *Bestrating passage*

In beginfase van het bouwtraject was het de bedoeling dat de passage onderdeel zou gaan uitmaken van de openbare (verkeers)ruimte. Als intrinsiek onderdeel van de openbare ruimte zou de bestrating van de passage gefinancierd kunnen worden vanuit het budget voor de openbare ruimte in de grondexploitatie van Hoofddorp-Centrum. Later is vanuit gebruiks- en beheersoverwegingen besloten de passage geen onderdeel meer te laten zijn van de openbare ruimte, maar juist vorm te geven als multifunctionele gebruikruimte van het gebouw. Hiermee komt de financiering vanuit de grondexploitatie te vervallen en dienen de kosten voor de bestrating te worden gefinancierd vanuit het investeringsbudget van het cultuurgebouw.

#### *Toepassen koperen gevelbeplating bibliotheek*

In het definitief ontwerp van het complex was vanuit architectonische en esthetische overwegingen de buitengevel van de bibliotheek voorzien van een koperen beplating. Gedurende de prijs- en contractonderhandelingen met de enige geïnteresseerde aannemer bleek het noodzakelijk een aantal prijstaakstellingen door te voeren in het bouwplan. Een van deze prijstaakstellingen betrof de gevelafwerking van de bibliotheek. In nauw overleg met de architect en de kostendeskundige werden diverse goedkopere alternatieven voor de koperen beplating onderzocht. Uiteindelijk bleek een zinken gevelbeplating het enig mogelijke architectonische en kostentechnische acceptabele alternatief te zijn. De zinken beplating bleek echter niet te passen in de duurzaamheidsambities van de gemeente. Hiermee kwam zink als alternatief te vervallen en is besloten alsnog de koperen gevelbeplating toe te passen.

#### *Daklicht Bibliotheek*

In een laatste ontwerpfase is een eerder door de architect ontworpen daklicht uit kostenefficiëntie-overwegingen komen te vervallen. Aan het begin van de bouwfase heeft de bibliotheekorganisatie aangegeven dat zij bereid was om zelf het daklicht te financieren, zodat dit alsnog kon worden gerealiseerd.

#### *Afbouwvoorzieningen theaterrestaurant*

In het oorspronkelijke plan zou het theaterrestaurant, gelegen in het schouwburggedeelte, als commercieel en zelfstandig etablissement worden geëxploiteerd door De Meerse. De betreffende ruimte zou, zoals gebruikelijk bij (commerciële) horeca, 'casco', d.w.z. zonder afbouwvoorzieningen, worden opgeleverd aan de huurder/exploitant. Afspraak met de Meerse was dat zij zelf deze afbouwvoorzieningen zou verzorgen en financieren. Tijdens de bouw werd duidelijk dat De Meerse vooralsnog afziet van een commerciële exploitatie van het theaterrestaurant wegens een nog te hoog risicoprofiel (het theaterrestaurant is nu ondersteunende horeca). Tevens bleek de Meerse ten tijde van de bouw niet over voldoende eigen middelen te beschikken om tijdig de afbouwvoorzieningen (luchtbehandelingsinstallatie en riolering) te kunnen aanschaffen. Hierop heeft de gemeente zelf de afbouwvoorzieningen aangebracht en voorgefinancierd. Met de Meerse worden de voorgefinancierde afbouwvoorzieningen alsnog verrekend.

#### *Afbouwvoorzieningen cultuurcafé*

Net als bij het theaterrestaurant is in het oorspronkelijke plan voorzien dat het Cultuurcafé, gelegen aan het Raadhuisplein, zelfstandig en commercieel etablissement zou worden geëxploiteerd. Tot in de bouwfase was De Meerse de beoogd exploitant van het Cultuurcafé. Tijdens de bouw heeft de Meerse zich teruggetrokken als beoogd exploitant. Om ten tijde van de opening te voorkomen dat deze ruimte onafgebouwd zou zijn, heeft de gemeente zelf de afbouw ter hand genomen en voorgefinancierd. Binnen de gemeente wordt op dit moment gewerkt aan een exploitatiewijze van het Cultuurcafé, waarbij het totale horeca-aanbod van het Cultuurgebouw wordt betrokken. De door de gemeente voorgefinancierde afbouwkosten van het cultuurcafé worden verdisconteerd met de toekomstige huuropbrengsten van het Cultuurcafé.

#### *Naamgeving gebouw*

In de afrondende fase van het project is besloten om de toneeltoren te voorzien van lichtschermen ten behoeve van de weergave van de dagelijks veranderende publieksnaam van het gebouw.

#### *Energiebeheerssysteem*

In de laatste fase van het realisatietraject bleek dat met een aantal ingrepen in de installaties van het gebouw, het energiebeheer van het gebouw verder verbeterd kan worden. Hierdoor zal het gebouw minder energie verbruiken. Derhalve is besloten om aanvullend te investeren in het energiebeheer van het gebouw.

### ***Wat mag het kosten?***

#### **3.3 Overzicht dekkingsbronnen en kostenposten**

Ook gedurende de laatste fasen van dit project is actief gestuurd op beheersing van de kosten in relatie tot de beschikbare dekkingsbronnen. Deze rapportage geeft een geactualiseerd overzicht van de gemaakte kosten vanaf de start van dit project (in 2003) om tot ontwikkeling en realisatie van het cultuurgebouw te komen. Tevens verschaft deze rapportage een overzicht van de tot nu toe beschikbare dekkingsbronnen.

Op 8 juli 2010 en 24 juni 2011 hebben we aan uw raad informatieve presentaties gegeven. Bij die gelegenheden hebben we uw raad inzicht gegeven in de diverse uitbreidingen in de scope van de bouwopdracht. Hierbij is tevens een raming gegeven van de kosten van deze uitbreidingen van de bouwopdracht. De prognose die we u op 24 juni 2011 hebben gegeven wijkt weinig af van het geactualiseerd kostenbeeld. Onderstaand treft u in paragraaf 3.3.1 een overzicht en een toelichting bij de nu beschikbare dekkingsbronnen. Vervolgens zullen we in paragraaf 3.3.2 het geactualiseerde overzicht van kostenposten toelichten.

### 3.3.1 Dekkingsbronnen

#### **Dekkingsoverzicht**

Dekking zoals opgenomen in gemeentebegroting + externe bijdragen

<b>Bedragen in € * 1 miljoen</b>	presentatie juni 2011	Raadsvoorstel dec 2011
a. Realisatiekrediet 2006 (incl. indexeringen 2007-2011)	€ 47,6	€ 47,6
b. Duurzame energie – WKO installatie	€ 0,7	€ 0,7
c. Vervroegd groot onderhoud bestaand gebouw	€ 0,7	€ 0,7
d. Investeringsbijdrage Provincie NH	€ 1,5	€ 1,5
e. Subsidie ISV	€ 0,1	€ 0,1
f. Overige bijdragen derden	€ 0,8	€ 0,8
<b>Totaal dekking in gemeentebegroting + extern</b>	<b>€ 51,4</b>	<b>€ 51,4</b>

Onderstaand volgt een tekstuele toelichting bij de tot nu toe beschikbare dekkingsbronnen:

#### *Realisatiekrediet 2006 en investeringskrediet Duurzame energie-WKO-installatie*

Door middel van de vaststelling van het raadsvoorstel realisatiekrediet cultuurgebouwencomplex (2006/697972) heeft de gemeenteraad ingestemd met de aanbesteding en de bouw van het cultuurgebouwen en hiertoe een realisatiekrediet à € 47,6 mln. (incl. indexeringen) gevoteerd. In hetzelfde raadsbesluit is er een investeringskrediet van € 700.000,- beschikbaar gesteld voor een duurzame energievoorziening gebaseerd op koude- en warmteopslag (WKO-installatie). Deze eenmalige investering zal zich bij normaal gebruik van het gebouw terugverdienen in de exploitatie door minder energieverbruik. Belangrijk neveneffect is een substantiële vermindering van CO2-uitstoot. Op basis van het DO en de calculaties van de installatietechnisch adviseur wordt verwacht dat de investering zich binnen 10 jaar terugverdient.

#### *Vervroegd groot onderhoud bestaand gebouw*

De geplande onderhouds- en vervangingswerkzaamheden in het bestaande gebouwgedeelte is in tijd naar voren geschoven en gelijktijdig met de bouw van het cultuurgebouw uitgevoerd. Voor de uitvoering van deze werkzaamheden waren al gelden gereserveerd in het Meerjarenonderhoudsbudget uit de Programmabegroting: € 680.000,-. Hiermee zijn een deel van de gemaakte kosten voor het uitgevoerde vervroegde onderhoud gedekt. De kosten voor het uitgevoerde vervroegde onderhoud bedragen € 1.218.494,-.

#### *Investeringsbijdrage provincie Noord-Holland en subsidie ISV*

De provincie Noord-Holland heeft in het kader van het programma "Extra Investeringsimpuls NH" een investeringsbijdrage verleend van € 1,5 mln. voor de kosten van de uitvoering van de uitbreiding/renovatie van het cultuurgebouw. De huidige verwachting is dat de definitieve afrekening nog in 2011 plaatsvinden. Daarnaast is een ISV subsidieverzoek à € 110.000,- gehonoreerd.



*Overigen bijdragen derden*

Aan de dekkingskant van de projectbegroting zijn de volgende overige bijdragen afgesproken:

- vanuit efficiencyoverwegingen zijn er door de aannemer van het cultuurgebouw een aantal werkzaamheden (ter waarde van € 61.000,-) uitgevoerd in de openbare buitenruimte rondom het cultuurgebouw. Afspraak is dat de werkzaamheden in de openbare buitenruimte gefinancierd dienen te worden vanuit de grondexploitatie van Hoofddorp-Centrum en niet vanuit het projectinvesteringsbudget van het cultuurgebouw. Derhalve ontvangt het projectbudget een bijdrage van € 61.000,- uit de grondexploitatie van Hoofddorp-Centrum;
- de door de gemeente gedane voorfinanciering van de afbouwvoorzieningen in het theaterrestaurant van De Meerse € 263.207,- wordt met De Meerse verrekend;
- in de laatste ontwerpfase is het eerder door de architect ontworpen daklicht uit kostenefficiencyoverwegingen komen te vervallen. Aan het begin van de bouwfase heeft de bibliotheekorganisatie aangegeven dat zij bereid was om zelf het daklicht te financieren, zodat dit onderdeel alsnog kon worden gerealiseerd. De aanvankelijke investeringskosten voor het daklicht, te weten € 60.000,-, worden verrekend met de bibliotheek;
- toekomstige huuropbrengsten Cultuurcafé: de voorfinanciering van de investering die de gemeente heeft gemaakt voor de afbouw van het cultuurcafé zal worden gedekt vanuit de te verwachten huuropbrengsten van het Cultuurcafé. De voorinvestering bedraagt € 329.000,-;
- voorts dragen de vier culturele instellingen zelf een deel van de investeringskosten bij voor een divers scala van (kleinere) aanvullende wensen.

3.3.2 Kostenposten

**Actuele kostenprognose cultuurgebouw**

omschrijving	Bedragen in € * 1 miljoen	
	presentatie in juni 2011	raadsvoorstel dec. 2011
a. Geactualiseerde stichtingskosten	€ 46,7	€ 46,8
b. Uitbreidingen van scope bouwopdracht (mutaties)		
- vervroegd groot onderhoud bestaand gebouw	€ 1,2	€ 1,2
- sprinkler passage ivm bruikbaarheid, inbouw verlaagd akoestisch plafond passage, en bestrating passage	€ 0,5	€ 0,5
- toepassen koperen gevelbeplating en daklicht bibliotheek	€ 0,3	€ 0,3
- voorfinanciering afbouwvoorzieningen cultuurcafé	€ 0,3	€ 0,3
- voorfinanciering afbouwvoorzieningen theatercafé	€ 0,3	€ 0,3
- naamgeving cultuurgebouw	€ 0,1	€ 0,1
- energiebeheerssysteem	€ 0,2	€ 0,2
c. Meer en minderwerk algemeen	€ 2,7	€ 2,8
<b>Totaal exclusief inschatting risico's</b>	<b>€ 52,4</b>	<b>€ 52,6</b>
d. Actuele inschatting risico's	€ 0,1	€ 0,0
<b>Totaal inclusief inschatting risico's</b>	<b>€ 52,5</b>	<b>€ 52,6</b>

Onderstaand volgt een toelichting bij de kostenposten.

*Geactualiseerde stichtingskosten*

- De grondkosten ten behoeve van de koop van de bouwrijpe grond;
- De bouwkosten zoals overeengekomen in de oorspronkelijke bouwopdracht aan de BAM (exclusief de post 'meer- en minderwerk algemeen' en latere uitbreidingen/mutaties van de opdracht);
- Diverse kosten voor de heffingen, aansluitkosten en leges;
- Bijkomende kosten en communicatie zijnde geen bouwkosten;
- De kosten voor de externe en interne honoraria;
- De kosten voor de aanschaf van de losse inventaris;
- Btw Pier K: het niet-terugvorderbare deel van de btw op de investeringen hebben wij ten opzichte van onze vorige rapportage ongewijzigd opgenomen. Gelet op de complexe btw-regelgeving en de stringente richtlijnen vanuit het ministerie van Financiën wordt uitsluitel over de definitieve hoogte van het terug te betalen btw-bedrag binnen afzienbare termijn verwacht. Indien dit bedrag afwijkt van het opgenomen bedrag zullen wij dit rapporteren c.q. verwerken in een pcc- product.

*Uitbreidingen van de scope van de bouwopdracht en meer- en minderwerk algemeen.*

De uitbreidingen van de scope van de bouwopdracht (ook wel genoemd mutaties) en de post 'meer- en minderwerk algemeen' zijn reeds uitgebreid toegelicht in paragraaf 3.2.3. We verwijzen naar deze paragraaf.

Wanneer we tot slot de uitbreidingen van de bouwopdracht nader beschouwen en deze vervolgens naast de nu beschikbare dekkingsbronnen zetten constateren we het volgende:

- de doorgevoerde uitbreidingen van de bouwopdracht betreffen allen additionele voorzieningen die de gebruikswaarde, de exploitatiemogelijkheden en -kansen, de (publieke) belevingswaarde en de energiebeheersmogelijkheden van het gebouw vergroten (het is dus geen 'meerwerk'). Daarbij voorkomt het uitgevoerde vervroegd grootonderhoud in de bestaande gebouwgedeelten onevenredig hoge onderhoudskosten en overlast in de nabije toekomst;
- Zoals we reeds in onze raadspresentatie van juni jl. aan uw raad hebben gemeld, heeft een belangrijk deel van de doorgevoerde uitbreidingen van de bouwopdracht nog financieel gedekt te worden. De opgenomen financiële overzichten laten zien dat er nog een krediet van € 1,2 mln is benodigd. De financiële consequenties hiervan en de benodigde dekking zullen worden betrokken bij de Voorjaarsrapportage 2012.

***Wie is daarvoor verantwoordelijk?***

De gemeenteraad is bevoegd tot het verstrekken van de gevraagde kredieten. Binnen het college van B&W is de wethouder Cultuur verantwoordelijk.

***Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?***

In de raadspresentaties van 8 juli 2010 en 24 juni 2011 hebben wij uw raad reeds geïnformeerd over de laatste fasen van dit project. Tijdens deze presentaties hebben wij de voorliggende voortgangs- en afrondingsrapportage aangekondigd ter afsluiting van dit omvangrijke project.

***Overige relevante informatie***

Op dit moment voeren de gemeente en aannemer overleg over de laatste contractuele afhandelingen. Dit wordt nader toegelicht in de (geheime) bijlage van dit raadsvoorstel.

#### 4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
de secretaris wnd., de burgemeester,

mr A.L van Kempen  
  
Bijlage  
1. Afronding cultuurgebouw (geheim)

drs. Th.L.N. Weterings  
