

Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 4-2-2014
Nummer voorstel: 2014/16

Voor raadsvergadering d.d.: 18-02-2014
Agendapunt: 9

Onderwerp: Eindafrekening De Meenthe

Aan de raad van de gemeente Steenwijkerland wordt voorgesteld te besluiten:

Conceptbesluit:

- kennis te nemen van de bouwkundige afronding van project De Meenthe
- het tekort ad € 81.265 ten laste te brengen van het jaarresultaat 2013

Inleiding

In juni 2013 heeft het college toegezegd uw raad te informeren over de definitieve afrekening van project De Meenthe. In dit voorstel wordt u geïnformeerd over het gehele verloop van het de verbouw van De Meenthe en wordt de eindafrekening gepresenteerd.

Uniek bouwproject in Steenwijkerland

In oktober 2008 heeft het bestuur van De Meenthe haar toekomstplannen gepresenteerd aan uw raad. In deze toekomstvisie is beschreven dat het gebouw een gedateerde indruk maakte en niet meer voldeed aan de functionele eisen. Ook is in deze toekomstvisie beschreven dat het theater verouderd is, wat de marktpositie in gevaar bracht. Aanpassingen waren noodzakelijk om deze te behouden en te versterken. In de raadsvergadering van 16 november 2010 heeft uw raad een voorbereidingskrediet van € 689.000 beschikbaar gesteld voor een verdere uitwerking van de toekomstvisie.

In september 2011 is een krediet van € 6.763.000 aangevraagd voor de aanpassing van De Meenthe tot een regionaal theater- en cultuurcentrum. Daarna is op volle kracht gewerkt aan het project. Het project kenmerkte zich door een krappe planning omdat door de bijdrage van de IMG-gelden

de realisatie van het project voor 1 juli 2012 gestart moest worden. Daarnaast was realisatie gepland in het laagseizoen van het theater om exploitatieverlies te minimaliseren. Voor de planning betekende dit dat (te) korte doorlooptijden zijn gehanteerd.

Bij het doorrekenen van de constructie voor de omgevingsvergunning voor de verbouw van het gebouw zijn een aantal constructieve problemen naar boven gekomen. Extra doorrekeningen en aanpassingen in de ontwerpen hebben in eerste instantie voor een overschrijding van € 500.000 gezorgd. Deze overschrijding had te maken met de complexiteit van de constructie van het gebouw (de muren) en de gebreken aan de tribune- en dakconstructie. Voor deze noodzakelijke aanpassingen heeft uw raad op 4 april 2012 € 500.000 extra uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld.

Aanpassen plannen i.v.m. aangepaste eisen brandveiligheid

In eerste instantie zijn in het kader van de brandveiligheid de voorschriften uitgewerkt volgens de geldende 'niewbouweisen'. Tijdens de uitwerking bleek dat deze eisen niet uitvoerbaar/realiseerbaar waren vanwege de bestaande complexe constructie van het gebouw. Het college heeft daarom voor de brandveiligheid een ontheffing van de nieuwbouweisen van het bouwbesluit tot niveau bestaande bouw verleend. Dit heeft betekend dat de ingediende tekeningen en berekeningen aangepast moesten worden. De kosten van het aanpassen van de tekeningen zijn € 46.843 (o.a. berekeningen constructeur, bouwfysica en extra kosten architect).

Na oplevering is vastgesteld dat het gebouw veilig is en voldoet aan de brandveiligheidseisen. Alle vluchtplannen voldoen aan de landelijk vastgestelde NEN-normen.

Uitvoering project De Meenthe

In het voorjaar van 2012 zijn de voorbereidende werkzaamheden gestart en begin mei 2012 is gestart met de grootschalige verbouw van De Meenthe. Tijdens de uitvoering (bij de sloopwerkzaamheden) zijn nieuwe constructieve mankementen in het zicht gekomen. Deze waren van te voren niet te voorzien of te beoordelen.

Naast deze constructieve onderdelen zijn er tijdens de uitvoering extra voorzieningen aangebracht vanwege de brandveiligheid en ter voorkoming van geluidsoverlast van de installaties naar de omgeving van het gebouw. Door de inzet van extra mankracht en het nagenoeg continu gaan werken in ploegendiensten, is het ondanks de complexiteit van het gebouw gelukt om het project binnen de gestelde termijn aan de huidige eisen en veiligheidsnormen op te leveren.

Het vernieuwde Rabotheater De Meenthe

Nadat De Meenthe bouwkundig is gerenoveerd, heeft ook het buitenterrein en de omliggende openbare ruimte een facelift gehad. De herinrichting en het verplaatsen van de parkeer- en groenvoorziening heeft voor een goede ruimtelijke koppeling tussen het stationsvoorplein en De Meenthe gezorgd. Door het gebruik van hoogwaardige materialen en veel groen is een openbaar gebied ontstaan met een krachtige en eersteklas uitstraling.

De bezoekerscijfers van De Meenthe zijn de afgelopen jaren toegenomen. Verwacht wordt dat het totale aantal bezoekers in seizoen 2013-2014 rond de 165.000 zal liggen (in 2012-2013 was dit nog 145.000). Met deze aantallen is De Meenthe na Martiniplaza, Stadsschouwburg/Oosterpoort, WTC Expo (Leeuwarden) en de TT Hall de best bezochte eventlocatie van Noord-Nederland.

Belangrijk om te weten is dat door de aanpassingen in/van het gebouw de mogelijkheid is ontstaan een breder aanbod van evenementen en voorstellingen aan te bieden. Dit is ook terug te zien in de

bezoekerscijfers van professionele voorstellingen. Deze stijgen van 33.000 in 2011-2012 naar circa 38.500 in 2013-2014.

Eigendomsverhoudingen

De eigendomssituatie is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Stichting De Meenthe heeft inmiddels het bloot eigendom van het gebouw en het perceel voor € 1,00 aan de gemeente verkocht en geleverd. Stichting De Meenthe heeft het eeuwig durend erfpachtrecht. Stichting De Meenthe is zelf verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud aan het gebouw.

Risicomanagement

Uit het raadsonderzoek van oktober 2012 naar de procesgang van het project de Meenthe is naar voren gekomen dat voor een goede interne projectbeheersing er ruimte ligt voor professionalisering. De huisaccountant van de gemeente Steenwijkerland (Ernst & Young) heeft hierop verdiepingsonderzoek gedaan en in maart 2013 haar eindrapport gepresenteerd. In dit rapport staan diverse verbetervoorstellen en een implementatieplan voor de korte en lange termijn. Een ambtelijke werkgroep is met de verbetervoorstellen voor de korte termijn aan de slag gegaan. Als eerste is het voorstel opgepakt om risicomanagement te verscherpen met behulp van een "op maat gesneden" gradatiemethode. Deze methode is inmiddels door het MT vastgesteld.

De gradatiemethode is een instrument dat helpt bij vooraf identificeren en inschatten van risico's. De werkgroep heeft de methode samengebracht op één A4'tje en de risico- en klasse-indelingen zijn passend gemaakt voor Steenwijkerland. Daarnaast heeft het instrument de functie van "prescan" gekregen. Zo kan aan het begin van een project (bij bekend worden van de projectdefinitie) met de gradatiemethode een prescan worden gemaakt van de risico's die met het project samengaan.

Financiën

In onderstaande tabel wordt de opbouw van het beschikbare krediet voor verbouw weergegeven.

Opbouw beschikbaar krediet	
Vorbereidingskrediet (16-11-2010)	€ 689.000
Bijdrage uitvoeringskrediet Provincie Overijssel IMG (27-09-2011)	€ 2.416.680
Uitvoeringskrediet Algemene Reserve (27-09-2011)	€ 2.042.320
Investering Stichting De Meenthe*	<u>€ 1.500.000</u>
<i>subtotaal</i>	€ 6.648.000
Extra uitvoeringskrediet (03-04-2012)	<u>€ 500.000</u>
Totaal beschikbaar voor uitvoering	€ 7.148.000
* in het voorstel van 27-09-2010 wordt gerekend met een bijdrage van stichting De Meenthe van € 1.615.000.	

De raming voor de aanbesteding en de werkelijke kosten staan in onderstaande tabel.

Overzicht raming en werkelijke kosten project	raming voor aanbesteding (excl. btw)	werkelijke kosten (excl. btw)
<i>Uitvoering</i>		
Bouwkundig	€ 4.674.260	€ 4.530.033
Installaties	€ 1.349.200	€ 1.508.284
<i>Adviseurs</i>		
Architect, constructeur, theateradviseur etc.	€ 697.540	€ 716.347

Extra adviseurkosten vergunning aanvraag inzake brandveiligheid	€ -	€ 46.843
<i>Diversen</i>		
Projectmanagement/toezicht	€ 450.000	€ 304.239
Inrichting (excl. installaties)	€ 100.000	€ 126.764
Tijdelijke huisvesting gebruikers	€ 50.000	€ 75.000
Leges	€ 100.000	€ 100.015
<i>Overig</i>		
Belastingadviseur, advocaat, overdracht eigendom e.d.	€ 20.000	€ 51.345
Niet verrekenbare btw	€ 102.000	€ -
Correctie btw	€ -	€ (29.605)
<i>Totale kosten</i>	€ 7.543.000	€ 7.429.265
Beschikbaar krediet (27-09-2011)	€ 6.648.000	€ 6.648.000
Resultaat/onvoorzien	€ (895.000,00)	€ (781.264,99)

Voorgesteld wordt om het tekort ten laste te brengen van het jaarresultaat 2013.

Dekking tekort/onvoorzien	
Extra krediet (03-04-2012)	€ 500.000
Verrekening jaarrekening 2012	€ 200.000
Voorstel: tekort ten laste jaarresultaat 2013 (18-02-2014)	<u>€ 81.265</u>
<i>Totaal</i>	€ 781.265

Aandachtspunten

De verbouw van De Meenthe is afgerond. Toch is er momenteel nog een onderwerp/aandachtspunt in relatie tot De Meenthe dat aandacht vraagt. Dit betreft het geluid bij het laden en lossen in de avond- en nachturen. Deze kwestie staat los van de verbouw van De Meenthe.

Afsluiting

De verbouwing van theater De Meenthe is een uniek en buitengewoon project voor de gemeente Steenwijkerland. Een project om trots op te zijn. Het project is uniek in omvang en uitzonderlijk in complexiteit. Een verbouwing waarbij een complex dat aan het einde van haar economische en technische levensduur was, getransformeerd is tot een eigentijds, functioneel en veilig cultureel hart van Steenwijk(erland).

Bijlagen

- Raadsvergadering 27-09-2011: [Beschikbaarstelling krediet voor de aanpassing van De Meenthe tot regionaal theater- en cultuurcentrum](#)
- Raadsvergadering 03-04-2012: [Beschikbaarstelling van een extra uitvoeringskrediet van € 500.000 voor de aanpassing van De Meenthe tot een regionaal theater- en cultuurcentrum](#)
- Handout foto's opening De Meenthe

Ondertekening

De secretaris

De burgemeester

S.S. Weistra

M.A.J. van der Tas

Betrokken partijen

afdeling

adviseur

behandeld in politieke markt

OW

Mirjam van der Iest, tel.: 200, email:

hans.sluis@steenwijkerland.nl

☐ ja, nl. 04-02-2014

Raadsbesluit

Steenwijk, 18-2-2014
Nummer: 2014/16

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4-2-2014, nummer 2014/16;

b e s l u i t :

- kennis te nemen van de bouwkundige afronding van project De Meenthe
- het tekort ad € 81.265 ten laste te brengen van het jaarresultaat 2013.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

A. ten Hoff M.A.J. van der Tas