



### Samenvatting

Op 29 januari 2019 heeft de raad de geactualiseerde missie en visie van het Centre Céramique I Kumulus I Natuurhistorisch Museum vastgesteld. Ook is hierbij besloten een voorbereidingskrediet toe te kennen om het voorlopig ontwerp voor inpassing van Kumulus Muziekschool in Centre Céramique verder uit te werken. Daarbij is voor de toekomstbestendigheid van Centre Céramique ook een investering voorzien voor de bereikbaarheid, toegankelijkheid, werkplekken en duurzaamheid. Afgesproken met de raad is om in Q2 2019 het uitgewerkt definitief ontwerp te presenteren met bijbehorende kostenraming. Inmiddels is het voorlopig ontwerp op basis van de actuele visie en missie uitgewerkt tot een definitief ontwerp en is er ook een bijgestelde kostenraming beschikbaar. Dit leidt tot de constatering dat de noodzakelijke investering grotendeels kan worden gedekt door inzet van het te ontstane exploitatievoordeel. Reeds bij de begroting 2019 is in het MJIP een bijdrage van € 1,35 mio hiervoor opgenomen. Hierbij vragen we nu aanvullend hierop een dekking van € 1 mio uit het MJIP. Voor het vervolgproces van technische uitwerking en uitvoering wordt als pilot gekozen voor inzet van een bouwteam. Hiervoor is een raadsvoorstel bijgevoegd.

### Beslispunten

1. In te stemmen met bijgevoegd raadsvoorstel en dit voor te leggen aan de raad ter besluitvorming;
2. Akkoord te gaan met de pilot om de technische uitwerking en uitvoering verder in bouwteamverband uit te voeren en hiermee verdere kostenstijgingen zoveel mogelijk te beperken.

### Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 2 april 2019:

Conform.



### 1. Aanleiding

Het college wordt gevraagd om akkoord te gaan met het uitgewerkt definitief ontwerp Centre Céramique inclusief inpassing van Kumulus Muziekschool en bijbehorende kostenraming. In totaal bedraagt de noodzakelijke investering € 9,5 mio.

Bij het raadsbesluit van 29 januari 2019 is besloten om het voorlopig ontwerp van dit plan verder uit te werken tot definitief ontwerp en dit in Q2 2019 te presenteren aan de raad.

Bijgevoegd het raadsvoorstel met benodigde toelichting.

### 2. Context

Het college, en vervolgens de raad, wordt gevraagd om akkoord te gaan met het uitgewerkt definitief ontwerp Centre Céramique inclusief inpassing van Kumulus Muziekschool en bijbehorende kostenraming. In totaal bedraagt de noodzakelijke investering € 9,5 mio.

Vanaf april 2017 is de raad met een raads werkgroep nauw betrokken geweest bij het transitieproces van Centre Céramique | Kumulus | Natuurhistorisch Museum. Vanuit de raads werkgroep zijn aanbevelingen gedaan om de gewenste ontwikkeling de juiste richting te geven en werk te maken van duurzame oplossingen, ook ten aanzien van bedrijfsvoering en exploitatie (zie Eindrapportage Raads werkgroep Transitie Centre Céramique, Kumulus en Natuurhistorisch Museum, maart 2018).

Afgelopen januari heeft de raad de geactualiseerde missie en visie vastgesteld van het Centre Céramique | Kumulus | Natuurhistorisch Museum (raadsbesluit 29-01-2019). In het kader van deze missie en visie is ook het voorlopig ontwerp voor Centre Céramique, inclusief inpassing van de muziekschool, verder uitgewerkt.

### 3. Gewenste situatie

Zie raadsvoorstel

### 4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Zie raadsvoorstel

### 5. Effect op de openbare ruimte

Zie raadsvoorstel

### 6. Personeel en organisatie

Zie raadsvoorstel



## 7. Informatiemanagement en automatisering

nvt

## 8. Financiën

### *Investering*

Voor het totaalplan is een investering noodzakelijk van € 9,5 mio (incl. niet-verrekenbare BTW, bijkomende kosten en toeslagen).

Dit is een hoger bedrag dan de oorspronkelijke raming van € 7,7 mio bij het voorlopig ontwerp. De meerkosten van € 1,8 mio zijn te herleiden naar een aantal uitwerkingen en aanvullingen op het ontwerp, zoals ook toegezegd aan uw raad.

Hieronder een beknopt overzicht:

- Uitwerking noodzakelijk programma en voorzieningen voor verenigingen;
- uitwerking van het ontwerp met noodzakelijke eisen voorzieningen mensen met een beperking;
- vervanging van 4 liften in het kader van logistiek en bereikbaarheid;
- aanvullende verkeersvoorzieningen;
- voorzieningen huurdersonderhoud die nu in uitvoering worden meegenomen;
- meerkosten door toepassing van prijspeil 2019 bij de bouwkosten en bijkomende kosten.

### *Dekking*

Voor de beoogde investering van € 9,5 mio is dekking voorzien (inzet exploitatievoordeel en geaccordeerde reservering MJIP € 1,35 mio). Het voorbereidingskrediet van € 600.000 is gevoteerd bij het raadsbesluit van 29 januari 2019 en maakt onderdeel uit van de € 1,35 mio MJIP reservering.

De meerkosten van € 1,8 mio bij het definitief ontwerp zijn deels op te vangen. Voor de voorzieningen huurdersonderhoud Centre Céramique is een reservering gedaan, waardoor deze kosten van € 500.000 direct zijn gedekt. Daarnaast zijn de investeringen in het kader van duurzaamheid apart in kaart gebracht en gunstiger af te schrijven (circa € 300.000).

Daarmee resteert er een aanvullend tekort van € 1 mio ter dekking. Voorstel is om dit miljoen aanvullend te dekken vanuit het MJIP.

Hiermee komt het verzoek tot votering van het budget uit het MJIP in totaal op € 1,75 mio (restant reservering € 0,75 mio en aanvullend € 1 mio). Zie onderstaand overzicht.



<b>Investering</b>	<b>mln.</b>
Investering op basis van Voorlopig Ontwerp	€ 7,70
Aanvullende investering o.b.v. Definitief Ontwerp	€ 1,80
<b>Totale investering</b>	<b>€ 9,50</b>
<b>Dekking</b>	<b>mln.</b>
Inzet bestaande exploitatiemiddelen CC en exploitatievoordeel integratie	€ 6,35
MJIP bijdrage "verhuizing Kumulus naar CC" (Hiervan is reeds € 600.000 gevoteerd als voorbereidingskrediet raadsbesluit 29-1-2019)	€ 1,35
Reservering huurdersonderhoud CC	€ 0,50
Toepassen afschrijvingstermijn Duurzaamheid (25 jaar i.p.v. 20 jaar conform gemeentelijke financiële verordening)	€ 0,30
Aanvullende MJIP bijdrage	€ 1,00
<b>Totaal dekking</b>	<b>€ 9,50</b>

Met de huidige markt is het naar verwachting risicovol om voor deze specifieke opgave met een reguliere aanbesteding te komen tot een sluitende aanbidding voor realisatie van het plan. Gezien de recente ervaringen bij andere bouwprojecten in de stad, is het voorstel om bij deze ontwikkeling een pilot te starten om het vervolgproces te voltooien in bouwteam-verband. In tegenstelling tot de klassieke wijze van aanbesteding, waarbij aannemers inschrijven op een afgeronde bouwopdracht (bestek) en aanpassingen vaak lastig en kostbaar zijn of waarbij er om risico's weg te nemen inschrijvingen worden gedaan met fors hogere bedragen dan geraamd. Een bouwteam geeft gelegenheid om in nauwe samenwerking tussen aannemer en architect/adviseurs te komen tot een efficiënte en passende vertaling van het ontwerp met een grotere kans op een financieel beheersbare uitvoering. Na positieve besluitvorming wordt in afstemming met VIA een passende aanbestedingsprocedure voorbereid om te komen tot selectie van een aannemer om een bouwteam mee te vormen. De eerste stap is dan gezamenlijke uitwerking van het Technisch Ontwerp en uitvoeringsgereed plan van aanpak. Bij een complete uitwerking en budgettair passende uitwerking leidt dit tot een aannemingsovereenkomst voor de realisatie van het project. Indien er niet te overbruggen afwijkingen worden geconstateerd in de uitwerkingsfase (in tijd/geld/programma), wordt college en raad opnieuw in positie gebracht om een afweging te maken (voor realisatie).



### *Inzet MJOP Vastgoed*

Ten behoeve van vervanging van de dakbedekking en PV-panelen is een investering voorzien vanuit het Meerjaren Onderhoudsplan bij Vastgoed (€ 121.000). Deze vervanging wordt meegenomen bij de uitvoering van de aanpassingen van Centre Céramique. Het benodigd budget is voorzien vanuit de reservering MJOP Vastgoed.

### *Btw-regime*

Voor de nieuwe situatie in Centre Céramique en verdeling van functies over het gebouw is het ook noodzakelijk om het btw-regime opnieuw vast te stellen.

Zoals het nu wordt voorzien zal dit vooral impact hebben voor het deel van het gebouw dat nu specifiek voor de muziekschool wordt ingezet. In de huidige investeringsopzet is rekening gehouden met het huidig btw-regime voor zowel deel Kumulus Muziekschool (souterrain) alsook voor rest Centre Ceramique.

Deze uitwerking zal plaatsvinden voor start bouw in samenwerking met onze fiscalist.

## **9. Aanbestedingen**

Er wordt een passende aanbestedingsprocedure uitgewerkt met VIA om te komen tot selectie van een aannemer.

## **10. Participatie tot heden**

Zie communicatie.

## **11. Voorstel**

Zie raadsvoorstel

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Zie raadsvoorstel