

## **Behoort bij punt 17 van de agenda voor de raadsvergadering van 29 juni 2009**

onderwerp: Haalbaarheid Homburg Campus

afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling / Financiën  
portefeuillehouder: J.J.P. Janssen  
besproken in commissie(s):  
datum bespreking(en):

### **Samenvatting voorstel**

Sinds de vorige keer dat uw raad over de Homburgcampus sprak, is er veel gebeurd. Een aantal dingen is dan ook veranderd. Zo heeft een door u uitgeschreven referendum plaatsgevonden, hebben wij intentieovereenkomsten getekend met enkele belangrijke partners in de realisatie van de Homburgcampus en is de eerste substantiële subsidie binnengehaald.

Een aantal dingen is hetzelfde gebleven. Bijvoorbeeld de overtuiging van ons college dat de Homburgcampus van groot belang is voor Cuijk en zijn toekomst.

Ruim veertig procent van de kiesgerechtigden in Cuijk heeft zijn of haar betrokkenheid bij onze gemeente omgezet in een stem voor of tegen de Homburgcampus. Dat is minder dan volgens de verordening een geldig referendum oplevert, maar voldoende om serieus mee te wegen.

Hoe men de uitslag ook wenst te interpreteren, het uiteindelijke besluit valt in de raadszaal. Aan de hand van dit raadsvoorstel besluit u over de vraag of wij door moeten gaan met het ontwikkelen van de Homburgcampus. Omdat de uitslag van het referendum ruimte laat voor interpretatie, zetten wij in dit voorstel uiteen waarom ons college nog steeds van mening is dat de Homburgcampus van belang is.

Vorig jaar hebben wij zowel bij het kaderstellend debat ('Visie op de toekomst') als bij de begroting uitgebreid stilgestaan bij het belang van goede voorzieningen in onze gemeente. Dat thema kwam niet uit de lucht vallen. Het destijds uitgebrachte rapport van de Rabobank schetste bijvoorbeeld kansen voor onze regio, maar noemde ook een aantal serieuze bedreigingen. Twee van de meest in het oog springende bedreigingen zijn de trends van vergrijzing en van ontgroening. Recenter werd in de media veel gesproken over het risico op krimp in delen van het land; nog niet direct in onze regio, maar het is een trend die elders is ingezet.

In dat kader hebben wij met elkaar gesproken over het belang van een goed en gevarieerd onderwijsaanbod om een aantrekkelijke gemeente te blijven voor (jonge) ouders en hun kinderen. Een gemeente waar geen of slechts beperkt middelbaar onderwijs beschikbaar is, is geen aantrekkelijke vestigingsplaats. Als ouders kunnen kiezen tussen een gemeente met alleen een havo/vwo-school en een gemeente op tien kilometer afstand met daarnaast bijvoorbeeld ook een ROC, dan staat de eerstgenoemde gemeente op achterstand. Het ROC heeft inmiddels in het openbaar gezegd te overwegen Cuijk te verlaten en zich aan te sluiten bij Sterckwijck als de Homburgcampus niet doorgaat of zonder schouwburg wordt gerealiseerd.

In datzelfde kader spraken wij met elkaar over onze accommodaties. We hebben afgesproken daar fors in te gaan investeren om de aantrekkelijkheid van Cuijk te behouden en te versterken. In de Kadernota is dat weer aan de orde.

Vanzelfsprekend is ook een goed cultuurklimaat relevant voor de aantrekkelijkheid van een gemeente. De schouwburg speelt daarin een erg grote rol. Wij wijzen er in dit verband ook op dat de aantrekkelijkheid van Cuijk als vestigingsplaats voor bedrijven zeer gebaat is bij een goed cultureel klimaat, evenals bij een goed opgeleide beroepsbevolking, voldoende woningen en een breed voorzieningepakket

Zoals u weet, investeren wij momenteel fors in de aantrekkelijkheid van het centrum. Projecten als de Maasboulevard, de Cuijkse Cantheelen en het dienstencentrum zijn onderdeel daarvan. De ontwikkeling van de Homburgcampus, inclusief de 'onderdoorgang' passen in de plannen om het centrum te versterken. Het centrum vernieuwt, verbreedt en groeit.

De locaties waar nu nog het Merletcollege en het ROC zijn gevestigd, zullen hun bestemming verliezen als de scholen naar de Homburgcampus verhuizen. De vrijvallende locaties (Merletcollege) zijn dan van ons en kunnen te zijner tijd herontwikkeld worden (zie hiervoor het haalbaarheidsrapport).

Overigens zijn de mogelijke opbrengsten van de bedoelde locaties niet ingezet ter dekking van de Homburgcampus. De lasten –de boekwaarde van de ‘oude scholen’- verwerken we wel in het kader van de Homburgcampus. Deze boekwaarde schrijven we in één keer af (€ 900.000,-) zodat we deze te zijner tijd niet van de ontwikkelopbrengst af hoeven te trekken.

Wij moeten ons inspannen om Cuijk aantrekkelijk te laten blijven om in te wonen, te werken en te leven. Dat onze gemeente zich de afgelopen jaren sterk ontwikkeld heeft en dat het er goed toeven is, wil niet zeggen dat deze trend zich als vanzelfsprekend de komende jaren voortzet. Wensen, verwachtingen en eisen van mensen veranderen. Een gemeente die daar niet in meegaat, vergrijsst en ontgroent en zal uiteindelijk krimpen. Niet vanwege de demografie, maar omdat mensen in andere gemeenten gaan wonen.

Dat is de achtergrond waartegen wij de plannen voor de Homburgcampus hebben ontwikkeld. Cuijk moet wat ons betreft een sterke en vitale gemeente blijven, Daar willen wij in investeren. Wij staan daarin niet alleen; ook onze partners hebben zich ondubbelzinnig uitgelaten over de wenselijkheid de Homburgcampus te realiseren. Het belang dat zij daaraan hechten en de voordelen die zij kunnen realiseren als zij samen gevestigd worden op de Homburgcampus zijn bij u bekend. Dit is vooral voor onze kinderen en kleinkinderen van belang. Ons college is van mening dat wij niet zomaar voorbij kunnen gaan aan hun wensen, plannen en ambities. Te meer daar die naadloos aansluiten bij onze visie op de toekomst van Cuijk.

Samenvattend vindt ons college de Homburgcampus inclusief schouwburg/theaterzaal steeds een voorwaarde voor een toekomstbestendig, sociaal-economisch sterk en vitaal Cuijk. Het plan is in onze ogen ook na het nadere onderzoek financieel-economisch uitvoerbaar waarbij wij ons op het standpunt stellen dat de realisatie van het plan maatschappelijk acceptabel, verantwoord en zeer wenselijk is.

### **Voorstel**

Het college opdracht geven over te gaan tot de realisatie van de Homburgcampus inclusief verplaatsing van de schouwburg waarbij als randvoorwaarden gelden:

- a. Het financiële kader zoals in dit voorstel en de bijlagen opgenomen.
- b. Het ruimtelijke plan zoals in het haalbaarheidsrapport opgenomen.
- c. Het programma en de verdere uitgangspunten zoals in de haalbaarheidsrapportage en de met onze partners op basis hiervan gesloten intentie-overeenkomsten zijn opgenomen

### **Toegepaste wetten / verordeningen etc.**

Wro, Gemeentewet, Referendumverordening.

### **Voorlichting / communicatie**

Voor het project Homburg Campus is een communicatieplan opgesteld mede op basis van een aangenomen raadsnotie op 30 juni 2008.

### **Overzicht bijlagen**

Bij het voorliggende voorstel zijn de volgende bijlagen van toepassing:

1. Visie college en onze partners.
2. Waarom de Campus niet zonder schouwburg kan!
3. Samenvatting subsidierapportage
4. Haalbaarheidsonderzoek inclusief bijlagen (stedenbouwkundig plan, onderdoorgang, overige ruimtelijke aspecten).
5. Financiële informatie m.b.t. grondexploitatie, vastgoedexploitatie en planoptimalisatie.
6. Notitie reserves en voorzieningen.
7. Subsidierapportage.
8. Intentieovereenkomsten: ROC, Meander en BiblioPlus.
9. Doordecentralisatieovereenkomst OMO.
10. Samenvatting Businessplan bestuur huidige Schouwburg.

De eerste 3 bijlagen zijn integraal aan dit raadsvoorstel gevoegd, de overige 7 bijlagen liggen op de gebruikelijke wijze ter inzage.

## **Toelichting op het voorstel**

Door uw raad is in zijn vergadering van 26 januari 2009 besloten om:

1. *Het bijgaande haalbaarheidsrapport inclusief bijlagen vast te stellen, wat onder meer inhoudt het vaststellen van het planconcept met daarin vestiging van onderwijsfuncties en verplaatsing van de schouwburg op één plek.*
2. *Kennisnemen van de standpunten van onze projectpartners*
3. *Groen licht geven voor de volgende projectfase waarbij het college opdracht krijgt tot:*
  - a. *het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan;*
  - b. *het nader onderzoeken van de haalbaarheid tot realisatie van een tunnel/onderdoorgang waarbij in relatie tot de totale revitalisering van de Beijerd en 't Riet gezocht moet worden naar cofinanciering;*
  - c. *het nader in overleg treden met andere overheden over subsidiemogelijkheden;*
  - d. *het zoeken van een mogelijke ontwikkelpartner die op basis van PPS bereid is medeontwikkelaar te worden waarmee de gemeentelijke financiering van opstal- en grondexploitatie en het daarmee gepaard gaande risico wordt gedeeld;*
  - e. *het verrichten van onderzoek naar planoptimalisatie teneinde verbetering van het nu berekende grondexploitatieresultaat te bereiken;*
  - f. *de uitkomsten van de onder 4b tot en met 4e genoemde opdrachten financieel vertalen en ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad nog voor de zomer van 2009;*
  - g. *onze projectpartners meedelen dat pas na de onder 4f genoemde besluitvorming, de gemeenteraad definitief besluit tot het beschikbaar stellen van de benodigde geldelijke middelen.*
4. *Vaststellen dat er op basis van de in dit voorstel en de haalbaarheidsrapportage genoemde voorwaarden sprake is van een haalbaar project met als voorbehoud dat de uitkomsten zoals onder 3f bedoeld hiermee corresponderen.*

*Hierbij besloot uw raad dat bij de definitieve besluitvorming met betrekking tot punt 1 (tot 29 juni 2009 aangehouden) de uitkomsten van een referendum betrokken zullen worden.*

Voor meer uitgebreide informatie met betrekking tot de aanleiding en voorgeschiedenis wordt verwezen naar eerdere raadsvoorstellen. Het voorliggende voorstel zal achtereenvolgens stil staan bij de volgende aspecten:

- a. Voorontwerp bestemmingsplan
- b. Onderdoorgang
- c. Subsidiemogelijkheden
- d. Ontwikkelpartner
- e. Planoptimalisatie
- f. Stand van zaken ontwikkelpartners:
  - a. ROC de Leijgraaf
  - b. OMO (Merletcollege)
  - c. Industriële Kring
  - d. Schouwburg (businessplan)
  - e. Meander
  - f. BiblioPlus
- g. Financiële vertaling / effecten
- h. Referendum
- i. Standpunt college

### **Ad. A. Voorontwerp bestemmingsplan**

Ons college heeft samen met adviesbureau Grontmij het planologische meest wenselijke pad besproken bij realisatie van het Homburgproject. De eerste stap is de (geografische) afbakening van het bestemmingsplangebied voor de Homburgcampus. Van belang hierbij is om ook het door de BOM (Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij) opgestelde masterplan voor het totale gebied Beijerd en 't Riet in acht te nemen.

### **Ad. B. Onderdoorgang**

Zoals in het haalbaarheidsrapport is aangegeven, is de realisatie van een brede onderdoorgang nabij het station stedenbouwkundig het meest wenselijk, gelet op enerzijds de meest veilige verkeersafwikkeling (onder meer voet- fietsverkeer van scholieren) en anderzijds als stedenbouwkundige verbinding tussen de oost- en westzijde van Cuijk ter plaatse van het spoor. Aan de realisatie van de onderdoorgang zijn hoge kosten verbonden waarvoor ons college eind vorig jaar een subsidieverzoek indiende bij het ministerie van V&W. Op 8 juni jl. is ons telefonisch door minister Eurlings meegedeeld dat zijn ministerie in het kader van de regeling Spoorse Doorsnijdingen 2<sup>e</sup> tranche de onderdoorgang bij de Homburgcampus een subsidie toekent van afgerond € 2,6 miljoen. De provincie Noord-Brabant heeft besloten deze toekenning te verdubbelen waarmee het totale subsidiebedrag voor de realisatie van de onderdoorgang € 5,2 miljoen bedraagt (in totaal wordt hiermee 50% van de geraamde aanlegkosten gedekt). In onze ramingen gingen wij ook uit van die bijdrage van in totaal € 5,2 miljoen.

### **Ad. C. Subsidiemogelijkheden**

De voorgerecalculeerde subsidie heeft een 1 op 1 relatie met de financiële vertaling van het Homburgproject. Samengevat is door ons college gesteld dat een totale subsidie van 17,9 miljoen noodzakelijk is om het in het haalbaarheidsrapport gecalculerde exploitatieresultaat te behalen. Door onze subsidieadviseur de heer Van Diessen is in verband met het voorliggende voorstel een actuele rapportage met betrekking tot de subsidiemogelijkheden opgesteld. Deze rapportage ligt voor uw raad ter inzage. Samengevat kan gesteld worden dat de navolgende subsidies concreet in beeld en haalbaar zijn:

<b>Fase</b>	<b>Subsidiebedrag</b>
Haalbaarheidsfase	€ 88.000
Ontwikkelfase	€ 3.000.000
Bouwfase	€ 3.000.000
Exploitatiefase	€ 3.000.000
Onderdoorgang	€ 5.200.000
Jessica-krediet	€ 5.000.000
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 19.288.000</b>

Naast deze subsidies is sprake van een provinciale lumpsum uit de financiële reserves waarover de onderhandelingen zijn ingezet. Deze zogenaamde pm-subsidiepost kan naar de inschatting van de heer Van Diessen mogelijk nog eens € 10 miljoen opleveren.

Absolute randvoorwaarde voor het daadwerkelijk binnenhalen van de genoemde subsidies en/of meer concrete toezeggingen hierop is een duidelijk besluit door uw gemeenteraad.

Ons college gaat er nog steeds van uit dat een subsidie van in totaal € 19 miljoen haalbaar is. De subsidie voor de onderdoorgang van Verkeer en Waterstaat en de provincie toont aan dat dit een realistische aanname is en dat de rijks- en provinciale overheid bereid is zich aan het plan te committeren met de inzet van miljoenen aan rijks- en provinciale middelen.

De subsidie voor een campus zonder de schouwburg raamt de heer Van Diessen op € 9,9 miljoen. Hij licht dit toe in bijlage 3.

### **Ad. D. Ontwikkelpartner**

Door het terugtrekken van de voormalige eigenaar van het Homburgterrein, de Gestegroep, heeft ons college op hoofdlijnen verkend of er partijen geïnteresseerd zouden zijn in participatie bij de ontwikkeling van de Homburgcampus. Enerzijds gelet op inbreng van mogelijk deskundigheid tijdens het complexe vastgoedproces en anderzijds door mogelijke spreiding van risico en gezamenlijke financiering wordt deelname van een vastgoedmarktpartij nuttig geacht. Verschillende partijen hebben interesse getoond.

Er dient bij de analyse van dit onderwerp onderscheid gemaakt te worden tussen de grondexploitatie en de opstalexploitatie van de Homburgcampus.

De gemeente is nu eigenaar en voert zelf de totale grondexploitatie. Waarbij de bij de grondafnemers in rekening te brengen grondprijzen (voor een groot deel zijn we dat overigens zelf) beperkt is tot die prijzen die bij dit soort maatschappelijke projecten "marktconform" is. Deze prijzen zijn opgenomen in de bij het haalbaarheidsonderzoek behorende berekeningen en inmiddels onderschreven door onze partners (dat was in januari nog niet het geval).

In overleg met 1 van de partners – het ROC – zijn we vervolgens tot de conclusie gekomen dat er mogelijk financiële optimalisatie te bereiken is door gezamenlijk een vastgoedpartner te zoeken voor hun opstalexploitatie. Door het zo efficiënt mogelijk organiseren van het bouwproces en het mogelijk bundelen van bouwomzetvolume wordt hierbij financieel voordeel verwacht. De exacte omvang hiervan is op dit moment niet te bepalen en derhalve als pm-post in de rekensommen meegenomen.

#### **Ad. E. Planoptimalisatie**

Het plan, zie op de volgende bladzijde hieronder, kent een logische stedenbouwkundige opbouw waarbij programmatisch rekening is gehouden met een zone waarbinnen bedrijvigheid en mogelijk kantoorachtige (commerciële) functies worden geherbergd. Zij vormen een stedenbouwkundige schakel tussen het bedrijfsterrein en de onderwijs-cultuurfuncties op de Campus.



Afbeelding; basisplan (zie haalbaarheidsrapportage)

Indien de zuidhoek van het plan – daar waar nu deels bedrijvigheid gepland staat, maar waar ook nu al bedrijven actief zijn (Comatech/Anleco) aan het plan zou ontvallen, dan ontstaat er financieel gezien een verbetering op het voorgerecalculeerde exploitatietekort van € 2 miljoen op netto contante waarde.

Ons college is van mening dat het basisplan de voorkeur geniet omdat dat plan de meest optimale stedenbouwkundige vertaling is van het planconcept. Wel stelt ons college zich op het standpunt dat de betreffende hoek in faseringstechnische- en financieel-risico-managende zin vooralsnog als laatste ontwikkeld dient te worden. Op die manier is sprake van een ruimtelijk groeimodel.

#### Ad F. Stand van zaken ontwikkelpartners

- a. **ROC de Leijgraaf.** Met het ROC de Leijgraaf is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten die voor uw raad ter inzage ligt. Door het tekenen van de overeenkomst

- committeert de raad van Bestuur van het ROC zich aan de ontwikkeling van de Campus. Het ROC vindt de campus nodig voor haar toekomst in Cuijk en vindt participatie van het volledige cultuurcluster (inclusief schouwburg) een noodzaak. Of zoals door de directie van het ROC gesteld; je boekt geen reis in een vliegtuig met maar één motor.
- b. **OMO (Merletcollege);** Met het OMO is inmiddels overeenstemming bereikt over een intentie- doordecentralisatieovereenkomst. Deze overeenkomst ligt voor uw raad ter inzage. Het OMO committeert zich via deze overeenkomst aan de zogenaamde doordecentralisatie van (rijks)huisvestingsbudgetten rechtstreeks aan haar organisatie. Via de overeenkomst committeert het OMO zich aan de uitgangspunten van het haalbaarheidsonderzoek, waarmee ook in financiële zin wederom meer duidelijkheid ontstaat. Het OMO is nog steeds erg enthousiast over het Campusproject. Uitgangspunten hierbij voor hun zijn voldoende ruimte en aandacht voor veiligheid en overzicht bij de verdere planuitwerking. Om de leerlingen uit Cuijk een aantrekkelijke leeromgeving te bieden is de realisatie van een nieuw Merletcollege op de Campus van groot belang en noodzakelijk om die leerlingen daarmee aan Cuijk te binden. Uit de overeenkomst blijkt ook dat het OMO eigenaar wordt en als eigenaar zelf haar vastgoed realiseert. Ons college zal overgaan tot ondertekening van de overeenkomst na besluitvorming door uw raad.
  - c. **Industriële Kring;** de Industriële Kring ondersteunt nog steeds als een van de initiatiefnemers het Homburgplan. Dit is recent nogmaals bekrachtigd door de ondertekening van het masterplan Revitalisering Beijerd en 't Riet waarin de ontwikkeling van de HomburgCampus is opgenomen. Bij de oprichting van een parkmanagementorganisatie op de Beijerd en 't Riet en later ook op de Campus zal de Industriële Kring een belangrijke (aanjagende) partner zijn en blijven. De relatie tussen onderwijs en bedrijfsleven is van cruciaal belang (lerend werken en werkend leren). Ook het op het Campusterrein te realiseren bedrijfsverzamelgebouw dat startende ondernemers in Cuijk een enorme kans biedt, wordt door de Industriële Kring toegejuicht.
  - d. **Schouwburg (businessplan).** Het bestuur van de huidige schouwburg heeft zich eerder vorig jaar zowel in woord als geschrift positief uitgesproken over verplaatsing naar de Homburg Campus. De schouwburg ziet meerwaarde in de verplaatsing en samenwerking met de zich op de Campus te vestigen partijen in plaats van de ver-nieuwbouw op haar huidige locatie. Door uw raad is op 26 januari ook gevraagd om een businessplan van de schouwburg. Zo'n bedrijfsplan is inmiddels door de schouwburg opgesteld en bevestigt het financiële beeld dat in het haalbaarheidsrapport is opgenomen. Binnen het bedrijfsplan is onderscheid gemaakt tussen het theater- en horecabedrijf. Hierbij kan geconstateerd worden dat er voor het horecabedrijf - gelet op de andere Horeca-gerelateerde activiteiten die zich op de Campus gaan ontplooien – kansen liggen om ook in financiële zin tot betere resultaten te komen. Zo zijn er kansen voor het integreren van een bioscoop in het cultuurgebouw. Een externe bioscoopexploitant waarmee wij overleg hebben gehad ziet veel potentie in het planconcept. Een samenvatting van het businessplan van de schouwburg ligt voor uw raad ter inzage.
  - e. **Meander;** de stichting Kunstencentrum Meander is als cultuur(sub)partij meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek. Ruimtelijk en conceptueel heeft de Meander een plek op de nieuwe campus. Met de Meander is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten waaruit blijkt dat de Meander toegevoegde waarde ziet in deelname en samenwerking met de andere partijen op de campus en waarbij zij de uitgangspunten (ook zakelijk) uit het haalbaarheidsrapport onderschrijft.
  - f. **BiblioPlus;** de stichting BiblioPlus is ook als cultuur(sub)partij meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek. Ruimtelijk en conceptueel heeft BiblioPlus een belangrijke plek op de nieuwe campus. Net als met de Meander is met BiblioPlus inmiddels een intentieovereenkomst gesloten waaruit blijkt dat de BiblioPlus toegevoegde waarde ziet in deelname en samenwerking met de andere partijen op de campus en waarbij zij de uitgangspunten (ook zakelijk) uit het haalbaarheidsrapport onderschrijft.

Resumerend kan gesteld worden dat al onze projectpartners de realisatie van de Campus nog steeds toejuichen en dit allemaal schriftelijk – na interne bestuurlijke besluitvorming – bekrachtigd hebben.

Het is juist voor deze partners - die de primaire functies voor het Land van Cuijk verzorgen (onderwijs, bedrijvigheid/werkgelegenheid en cultuur) - dat ons college van mening is dat wij ons als lokale

overheid als facilitator, aanjager en regisseur moeten opstellen en het juist in hun ogen meest optimale concept en locatie - de Homburgcampus – samen met hun moeten realiseren. Wij hebben nog geen overleg gehad met onze partners over de uitslag van het referendum.

#### **Ad G. Financiële vertaling**

In verschillende stukken hebben wij uw raad geïnformeerd over de wijze waarop wij de lasten die samenhangen met de Homburgcampus willen dekken. De huidige situatie is ten opzichte van de het haalbaarheidsrapport vrijwel ongewijzigd. Over de dekking van de Homburgcampus hebben wij dan ook niet zo veel nieuws te melden. De dekking hadden we immers al op orde. Zie hiervoor ook de Kadernota 2010.

De financiële vertaling voor onze gemeente bestaat uit vier componenten:

- |  |                        |
|--|------------------------|
| 1. <i>Realisatie van de cultuurcluster*) kent een tekort op contante waarde van</i>    | <i>€ 25,8 miljoen.</i> |
| 2. <i>De inzet van gemeentelijke middelen (doordecentralisatie) van OMO contant</i>    | <i>€ 2,5 miljoen.</i>  |
| 3. <i>Het tekort op de grondexploitatie op contante waarde incl. subsidie bedraagt</i> | <i>€ 8,9 miljoen.</i>  |
| 4. <i>Het afboeken van de boekwaarde van de schoolgebouwen van</i>                     | <i>€ 0,9 miljoen.</i>  |

\*) het cultuurcluster bestaat uit de schouwburg, meander en Bibliotheek

Wij stellen ons op het standpunt dat structurele lasten structureel in de Begroting moeten worden verwerkt. Wij maken daarom een splitsing tussen investeringslasten en exploitatielasten in de eerste component. De investeringslasten bedragen 9,5 miljoen. Zoals we u al eerder berichtten, dekken we de hiermee samenhangende kapitaallasten uit de reserves via eenzelfde systematiek als we voor het gemeentehuis hanteren. De Algemene reserve biedt daarvoor voldoende ruimte. Wij verwijzen u hiervoor naar de Nota reserves en voorzieningen (stand Algemene reserve afgerond 33.000.000 euro).

Vervolgens komen de exploitatielasten. Deze bedragen 500.000 euro per jaar omdat de subsidie aan de schouwburg verhoogd moet worden. Omdat wij voor de realisatie van de Homburgcampus geld moeten lenen –wij hebben niet voldoende liquide middelen om het investeringsbedrag in één keer te betalen, horen ook de financieringslasten tot de exploitatielasten. Deze bedragen eveneens 500.000 euro per jaar. In totaal bedragen de exploitatielasten dus 1.000.000 euro per jaar.

Wij hebben in de Kadernota een structurele last vanwege de Homburgcampus opgenomen van 1.250.000 euro per jaar om de exploitatielasten te dekken. De exploitatielasten zijn dus verwerkt in de meerjarenramingen en bieden nog een ‘speelruimte’ van 250.000 euro per jaar. Dus zelfs als wij bijvoorbeeld meer moeten lenen dan de hierboven genoemde 9,5 miljoen, dan levert dat geen dekkingsprobleem op omdat we nog 250.000 euro ‘in reserve houden’.

Over de tweede component het volgende: er ligt inmiddels een intentie doordecentralisatieovereenkomst met OMO die de uitgangspunten uit het haalbaarheidsonderzoek onderschrijft. De hierbij berekende inzet van gemeentelijke middelen (**€ 2,5 miljoen**) zijn wat het college betreft acceptabel vanwege het grote belang dat wij hechten aan (het voortbestaan van) goed middelbaar onderwijs in onze gemeente. Deze eenmalige uitgave willen wij ten laste van de Algemene reserve brengen.

Het resultaat van de Grondexploitatie in de meest wenselijke planuitwerking – dus inclusief een volwaardige onderdoorgang – bedraagt **€ 8,9 miljoen** negatief op netto contante waarde met subsidie (zie verder de financiële bijlagen). Zoals onder punt e gemeld is, vermindert het tekort met ca. € 2 miljoen in de geoptimaliseerde planvariant. Dit is in de opstellingen in dit raadsvoorstel niet verwerkt omdat - zoals gezegd - wij voor het basisplan wensen te gaan.

Op basis van de nieuwe rapportage van onze subsidieadviseur is ons college in staat een bandbreedte aan te geven van het resultaat binnen de grondexploitatie.

In ons rapport van november vorig jaar was sprake van een conservatieve inschatting van mogelijke subsidies van in totaal € 17,9 miljoen (waarvan zoals gezegd € 5,3 miljoen inmiddels is toegezegd). De op dit moment maximaal door onze adviseur ingeschatte subsidie bedraagt € 29,3 miljoen.

Wordt de meest maximale subsidie binnengehaald dan is sprake van een positief resultaat op contante waarde van € 4 miljoen.



In onze rapportage van januari gingen wij er vanuit dat wij voor ongeveer achttien miljoen euro subsidies zouden kunnen binnenhalen voor de Homburgcampus. Op dat bedrag hebben wij onze rekensommen gebaseerd en geconcludeerd dat wij de Homburgcampus kunnen betalen. Inmiddels heeft de heer Van Diessen geconcludeerd dat we voor bijna dertig miljoen aan subsidies kunnen aantrekken voor de Homburgcampus. De lasten voor de gemeente zullen daarom lager uitvallen dan we in januari dachten.

Desalniettemin kiezen wij een voorzichtige aanpak (handhaving uitgangspunt tekort van € 8,9 miljoen). We blijven dan ook rekenen met een subsidie van achttien miljoen. De andere twaalf miljoen houden we voor de zekerheid in reserve. Zo creëren we als het ware 'een potje' om tegenvallers mee op te vangen; we vergroten de kans op meevallers aanmerkelijk en beperken de kans op tegenvallers tot een minimum. Mocht een gecalculerde subsidie onverhoopt niet gerealiseerd worden, dan leidt dat in deze werkwijze niet tot problemen omdat we niet alle verwachte subsidies hebben ingezet. Om het anders te zeggen: we concluderen tijdens het proces liever dat we uit eigen middelen een paar miljoen minder hoeven bij te dragen, dan dat we gedurende het proces constateren dat we toch een paar ton meer kwijt zijn. We blijven dan ook rekenen met de bedragen die we u al eerder presenteerden, ondanks het feit dat we waarschijnlijk minder kwijt zullen zijn uit eigen middelen dan in die berekening is verwerkt.

Met deze analyse in het achterhoofd acht ons college het nog meer betrouwbaar en opportuun om uit te gaan van het eerder gerapporteerde tekort van € 8,9 miljoen. Deze 8,9 miljoen kunnen wij deels dekken ten laste van de BGE en deels ten laste brengen van de Algemene reserve.

In de inleiding schreven we al dat we de boekwaarde van de oude schoolgebouwen (**900.000 euro**) nu al afboeken. Ten eerste omdat de jaarlijkse kapitaallasten (rente en afschrijving) hierdoor vervallen en we daarmee de Reserve GIHP ontlasten. Ten tweede omdat we dan de boekwaarde niet hoeven af te trekken van de eventuele ontwikkelwinst die we in de toekomst realiseren door de locaties te herontwikkelen. De lasten nemen we nu, de winst als we die gerealiseerd hebben.

Zoals gezegd vindt ons college realisatie van het voorliggende plan op basis van de financiële vertaling verantwoord en haalbaar. Uit de Nota reserves en voorzieningen die onlangs met u is besproken alsmede uit de Kadernota blijkt dat de dekking binnen ons financieel huishoudboekje kan worden geëffectueerd. Deze werkwijze is schematisch als volgt weer te geven:

Kostenpost	Bedrag	Ten laste van BGE	Ten laste van reserves	Ten laste van exploitatie
Grondexploitatie inclusief subsidie en tunnel	€ 8,9	€ 4,5	€ 4,5	
Doordecentralisatie OMO	€ 2,5		€ 2,5	
Investing cultuurcluster	€ 9,5		€ 9,5	
Exploitatie cultuurcluster	€ 0,5			€ 0,5
Financieringslasten	€ 0,5			€ 0,5
Bandbreedte/nog niet besteed	€ 0,25			€ 0,25
Boekwaarde oude schoolgebouwen	€ 0,9		€ 0,9	

Voor de volledigheid geven we u een opsomming van de 'behoedzaamheidsmaatregelen' die we hebben genomen en nog niet rekenkundig hebben vertaald in het voorliggende verhaal:

1. Planoptimalisatie: minimaal 2 miljoen euro;
2. Extra ruimte in de exploitatie: 250.000 euro structureel;
3. Niet-ingezette subsidiemogelijkheden: 12 miljoen euro;
4. Ontwikkelrendement huidige locaties Merletcollege (Grotestraat/Robijnlaan): PM (in rekensom neutraal meegenomen).

Dit zijn vier financiële buffers om tegenvallers op te vangen. Ons inziens zijn die buffers voldoende groot en zal deze leiden tot meevallers gedurende het proces waardoor wij uiteindelijk minder kwijt zijn dan we nu voorzichtigheidshalve ramen.

Daarnaast is er nog een 5<sup>e</sup> punt. Dit betreft de kansen die samenhangen met synergie in het vervolgtraject. Hierbij kan gedacht worden aan de toegevoegde (financiële) waarde van commerciële partners zoals een bioscoopexploitant en clustering van horeca-activiteiten. Zoals hiervoor is aangegeven, heeft nadere analyse/studie van de punten optimalisatie, ontwikkelpartners, gemeentelijk huishoudboekje en subsidie in onze ogen voldoende informatie opgeleverd die het eerdere beeld financieel bevestigen en het daarmee nog meer betrouwbaar maken voor deze fase van het projectproces. Voor de subsidies geldt dat primaire besluitvorming noodzakelijk is om subsidiegevers te bewegen subsidie ter beschikking te stellen.

Wij wijzen u er op dat in financiële zin de realisatie en monitoring van dit soort vastgoedprojecten vergelijkbaar is met de werkwijze rondom onze BGE-projecten. Dit impliceert dat uw raad elk jaar tijdens de budgetcyclus inzicht krijgt in de financiële ontwikkeling, de geactualiseerde begroting van het project vaststelt waarbij dus ook uw besluiten nodig zijn (budgetrecht) bij afwijkingen en/of extra middelenvraag.

#### **Ad. H. Referendum**

Met een opkomstpercentage van 43% stemden 42,42% van de kiezers voor de Campus inclusief de schouwburg en 57,57% tegen de Campus inclusief de schouwburg.

#### **Ad. I. Standpunt college**

Naar aanleiding van onze 'Visie op de toekomst' en de Begroting 2009 hebben wij met elkaar gedebatteerd over de noodzaak om Cuijk aantrekkelijk te houden, met name voor jongeren en hun ouders. Goed onderwijs in combinatie met het Land van Cuijkse bedrijfsleven in een aantrekkelijke (bebouwde) omgeving goed bereikbaar en voorzien van voldoende parkeergelegenheid is daarbij een van de belangrijkste voorwaarden.

Onderwijs van vandaag stelt andere eisen dan onderwijs van gisteren. Was vroeger een mooi gebouw al voldoende, tegenwoordig gaan we op zoek naar verbanden en samenwerking. Onderwijs staat niet op zichzelf, maar werkt samen met instellingen en bedrijven. Zo versterken zij elkaar. De Homburgcampus biedt een omgeving waar dat goed en relatief eenvoudig kan worden vormgegeven. Leren waar onderwijs en praktijk bij elkaar komen. Ook elders in het land zien we deze ontwikkelingen.

De beoordeling van de haalbaarheid valt in 3 componenten uiteen:

1. **De conceptuele- en maatschappelijke haalbaarheid;** De deelnemende partijen (OMO/ROC, Meander, Bibliotheek, stichting Schouwburg) juichen de ontwikkeling toe. Er is maatschappelijke noodzaak tot deze ontwikkeling; de maatschappelijke haalbaarheid staat voor deze partijen niet ter discussie. Regionaal (in PIO-verband) bezien houdt men elkaars hand vast. Sterckwijk en de Homburg Campus zijn "motoren" voor behoud van- en versterking van de sociaal - economische positie van het Land van Cuijk. Voor ons college geldt dat op basis van haar visie, de standpunten van de partijen die een plek willen krijgen op de campus om daar hun "vernieuwde" bedrijven tot wasdom te laten komen – het plan maatschappelijk acceptabel en haalbaar is. Inmiddels hebben al deze partijen de uitgangspunten van het voorliggende onderzoek onderschreven en overeenkomsten met ons gesloten om de volgende projectfase in te gaan.
2. **de ruimtelijke- en programmatische haalbaarheid;** in het rapport (zie bijlage) wordt geconcludeerd dat deze haalbaar moet worden geacht. Samengevat:
  1. Op de Homburg locatie geldt dat de beschikbare ruimte groter is dan de benodigde programmatische ruimte.
  2. De herontwikkeling van een vervallen fabrieksterrein tot dit soort functies is een kans die één keer voorbij komt.
  3. Stedenbouwkundig is het programma haalbaar en inpasbaar.
  4. De Campus versterkt en verbreedt de stedelijke oostwest-as in Cuijk
  5. Verkeers- en milieukundig zijn er aandachtspunten
  6. Ruimtelijk-programmatisch is de conclusie gerechtvaardigd dat sprake is van een haalbaar plan.
  7. Voor de achterblijvende locaties geldt dat deze op adequate wijze ruimtelijk versterkend herontwikkeld kunnen worden conform de door de raad vastgestelde visie. (zie verder hoofdstuk 7 uit het haalbaarheidsonderzoek)
3. **de financiële haalbaarheid;** in het rapport wordt een financiële vertaling gegeven bestaande uit een drietal elementen 1.de cultuurclusters/schouwburg, 2. de grondexploitatie en 3. de financiële

effecten van de doordecentralisatie van huisvestingsbudgetten aan het OMO. Zoals hiervoor en in de bijlage uitvoerig is aangegeven heeft nadere analyse/studie van de punten optimalisatie, ontwikkelpartners, gemeentelijk huishoudboekje en subsidie in onze ogen voldoende informatie opgeleverd die het eerdere beeld financieel bevestigen en daarmee nog meer betrouwbaar maken voor deze fase van het projectproces.

Samenvattend stellen wij dat de Homburgcampus van uitzonderlijk belang is voor de toekomst van Cuijk, de aantrekkelijkheid van onze gemeente om te wonen, te werken en te leren en de economische ontwikkeling van de regio.

**Tenslotte**

Het plan is in onze ogen na het nadere onderzoek ook financieel-economisch uitvoerbaar. Waarbij wij ons alles overwegende op het standpunt stellen dat realisatie van het plan acceptabel en verantwoord is. Wij vinden dat onderwijs, bedrijvigheid en de cultuurfuncties op de campus het beste is voor de toekomst van Cuijk en wij willen daarbij een theaterzaal onlosmakelijk meenemen.

Wij adviseren uw raad dan ook om ons college opdracht te geven tot het daadwerkelijk gaan realiseren van de Homburgcampus.

Cuijk, 16 juni 2009

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

P.M. van de Koolwijk  
secretaris

L.M. Schoots  
burgemeester