Behoort bij punt 24 van de agenda voor de raadsvergadering van 28 SEPTEMBER 2009

onderwerp: uitkomsten uitvoering raadsmotie 15 juli Homburg Campus

afdeling: RMO / Financiën
portefeuillehouder: G. Peeters
besproken in commissie(s):
datum bespreking(en):

Samenvatting voorstel

Op 15 juli jl. nam uw raad een motie aan waarmee u ons college opdracht gaf om enerzijds de haalbaarheid te onderzoeken van een cultuurcluster in het centrum van Cuijk en anderzijds de plannen voor een onderwijscampus op het Homburgterrein met een zo rijk mogelijke leeromgeving verder te ontwikkelen. Hierbij kunnen de stedenbouwkundige opzet, planning en overige uitgangspunten uit het haalbaarheidsonderzoek naar de Homburg campus als uitgangspunt dienen aldus uw motie.

Door bureau Haskoning is vervolgens in opdracht van ons college in overleg met de cultuurpartners een haalbaarheidsonderzoek verricht naar de realisatie van het cultuurcluster op de locatie Grotestraat. Daarnaast is door het bureau Agora in onze opdracht en in overleg met de onderwijspartners een notitie opgesteld waarin de randvoorwaarden voor de realisatie van een leerrijke omgeving op het Homburgterrein zonder cultuur zijn opgenomen.

Het voorliggende raadsvoorstel geeft een samenvatting van de uitkomsten van beide onderzoeken. Daarnaast hebben wij het uit uw motie voortvloeiende scenario A) een Homburgcampus zonder cultuur met het cultuurcluster aan de Grotestraat vergeleken met ons voorkeursscenario, scenario B) een Homburgcampus inclusief cultuur en onderwijs, conform ons raadsvoorstel van juni jl. Ook is nog een vergelijking gemaakt met de StatusQuo+ variant die in 2008 in beeld is gebracht (scenario C).

In de ogen van ons college is met de voorliggende rapportages en het raadsvoorstel uitvoering gegeven aan uw motie.

Resumerend is hierbij sprake van een negatief financieel verschil van € 14,2 miljoen op contante waarde tussen het uit uw motie voortvloeiende scenario van een campus zonder cultuur en het voorkeursscenario van ons college zoals in juni jl. gerapporteerd.

Voorstel

1) Kennisnemen van de uitkomsten van de onderzoeken.
2) Vaststellen dat op voldoende wijze uitvoering is gegeven aan de motie van 15 juli jl.
3) Beslissing nemen over de wijze waarop de Homburg campus gerealiseerd dient te worden .

Toegepaste wetten / verordeningen etc.

Wro, Gemeentewet, Referendumverordening,

Overzicht bijlagen

Bij het voorliggende voorstel zijn de volgende bijlagen van toepassing:
1) Motie 15 juli 2009
2) Brief van de campuspartners 7 juli 2009
3) Reactie college op brief campuspartners 9 juli 2009
4) Haalbaarheidsrapportage cultuurcluster Grotestraat van Royal Haskoning 15 september 2009
5) Hoofdlijnen randvoorwaarden rijke leeromgeving van Agora 8 september 2009
6) Volledigheidscontrole in aanvulling op de eerdere Second opinion door Royal Haskoning 10 september 2009
7) Aanvullende notitie subsidie H&G Groep 10 september 2009
8) Uitgebreid dekkingsoverzicht van de 3 scenario's
9) Raadsvoorstel juni 2009

Alle bijlagen zijn integraal aan dit raadsvoorstel toegevoegd, de bijlagen behorende bij het raadsvoorstel van juni jl. liggen op de gebruikelijke wijze bij de griffier ter inzage.

Toelichting op het voorstel

Op 15 juli 2009 nam uw raad onderstaande motie aan

motie 5

De gemeenteraad van Cuijk,

In vergadering bijeen op woensdag 15 juli 2009,

Beraadslagend over de brief d.d. 7 juli 2009 van de ontwikkelpartners voor de Homburgcampus,
en de reactie d.d. 9 juli 2009 door het college van B&W hierop,

Spreekt uit,

- De ambitie te hebben een onderwijscampus met een zo rijk mogelijke leeromgeving op het Homburgterrein te ontwikkelen. Daarbij kunnen de stedenbouwkundige opzet, planning en overige uitgangspunten uit het haalbaarheidsonderzoek als uitgangspunt dienen;
- de ambitie te hebben om een levensvatbare en toekomstbestendige schouwburgfunctie voor Cuijk te behouden;
- bereid te zijn om de haalbaarheid te onderzoeken van vestiging van een cultuurcluster (bestaande uit de schouwburg, Biblio+ en Meander) in het centrum van Cuijk;
- als financieel kader voor realisatie van voornoemde ambities uit te gaan van de financiële vertaling zoals opgenomen in het raadsvoorstel van 10 juni jl. en tevens uit te gaan van de voorgestelde systematiek voor dekking van de gemeentelijke bijdrage uit BGE en Algemene Reserve.

Verzoekt het college om, met inachtneming van bovengenoemde uitgangspunten, ten behoeve van besluitvorming door de gemeenteraad:

- de plannen voor een onderwijscampus op het Homburgterrein met een zo rijk mogelijke leeromgeving verder te ontwikkelen;
- de haalbaarheid te onderzoeken, zowel financieel als voor de ruimtelijke inpassing, van een cultuurcluster in het centrum van Cuijk.

Aldus besloten, op 15 juli 2009

Afbeelding/tekst ; aangenomen raadsmotie 15 juli 2009

Ter uitvoering van uw motie is in opdracht van ons college door bureau Haskoning een haalbaarheidsonderzoek verricht naar de realisatie van het cultuurcluster op de locatie Grotestraat in overleg met de cultuurpartners. Door het bureau Agora is gelijktijdig in opdracht van ons college in overleg met de onderwijspartners een notitie opgesteld waarin de randvoorwaarden voor de realisatie van een leerrijke omgeving op het Homburgterrein zonder cultuur zijn opgenomen.

Naast deze twee notities heeft ons college, gelet op de discussie in de raadsvergadering van juni 2009, aan bureau Haskoning gevraagd om in aanvulling op de second opinion van de registeraccountant bij wijze van final check een volledigheidscontrole uit te voeren. Een verslag van deze vervolmaking van de controle treft u ook bijgevoegd aan (zie bijlage 6).
Ook is nog aanvullend aan de H&G groep gevraagd wat de effecten van een en ander op de geraamde subsidiebedragen zijn.
Het voorliggende raadsvoorstel geeft een samenvatting van de uitkomsten van de genoemde onderzoeken. Het uit uw motie voortvloeiende scenario A) met een cultuurcluster aan de Grotestraat en een Homburgcampus zonder cultuurcluster hebben wij vergeleken met ons voorkeursscenario, scenario B) een Homburgcampus inclusief cultuur en onderwijs. Ook is nog een vergelijking gemaakt met de statusQuo+ variant die in 2008 in beeld is gebracht (scenario C).

Samenvatting uitkomsten onderzoeken

1) Haalbaarheidsrapportage Cultuurcluster Grotestraat.

Uit de rapportage van Haskoning (bijlage 4) blijkt dat realisatie van volledige nieuwbouw van het cultuurcluster aan de Grotestraat ruimtelijk haalbaar is en vanuit ruimtelijk perspectief grotendeels vergelijkbaar is met de eerder geconstateerde effecten van de StatusQuo+ variant.

Status quo+ variant ruimtelijk vergelijkbaar met nieuwbouwscenario (bron; huisvestingsonderzoek mei 2008).

Daarnaast is becijferd dat realisatie van het nieuwbouwscenario op contante waarde € 6,2 miljoen duurder is dan het Homburgcampus-scenario; € 32,0 miljoen minus € 25,8 miljoen. Dit betreft overigens enkel nog het verschil voor het cultuurcluster. De overige financiële verschillen tussen beide scenario's treft u aan in paragraaf 5 van dit raadsvoorstel. Tussen beide scenario's (A en B) is sprake van een totaal verschil van € 14,2 miljoen op contante waarde.

Op de volgende bladzijde treft u de samenvattende en vergelijkende tabel aan uit het rapport van Haskoning voor wat betreft de schouwburg/cultuurcluster.

Omdat Haskoning in haar rapportage stelt dat de nieuwbouwvariant op de Grotestraat ruimtelijk vergelijkbaar is met de StatusQuo+ variant achten wij het relevant u te wijzen op het feit dat de StatusQuo+ variant programmatisch weliswaar geen Bibliotheekfunctie kent maar dat in het programma en de overeenkomstige financiële raming wel voorzien was in een plek voor de Meander, de repetitiezaal harmonie, een museum/expositieruimte, de foto archiefdienst, de werkgroep archeologie en de VVV. Voor verdere achtergrondinformatie over de Statusquo+ variant verwijzen wij u naar het huisvestingsrapport van mei 2008. Voor een volledig beeld hebben wij de StatusQuo+ variant als 3^{e} scenario in de samenvattende vergelijking verderop in dit raadsvoorstel meegenomen.

De navolgende tabel betreft het vergelijkende overzicht uit het rapport van Haskoning voor het cultuurcluster/schouwburg.

	Huidige situatie (huisvestings onderzoek 05 09)	Status Quo+ variant (huisvestings onderzoek 05 09)	Status Quo+ variant (subsidie gecorrigeerd)	Nieuwbouw variant Grotestraat (eigendom SSC)	Nieuwbouw variant Grotestraat (eigendom gemeente)	Homburg variant (haalbaarheids onderzoek 11 09)
Kwalitatieve aspecten						
Aantal zitplaatsen	536	655	655	750	750	750
Oppervlakte in m2 BVO		6.934	6.934	7.696	7.696	7.574
Functionaliteit	-	+	+	++	++	++
Continuïteit	0	-	-	-	-	+
Bereikbaarheid vrachtverkeer	-	-	-	- / 0	- / 0	++
Bereikbaarheid autoverkeer	0	0	0	0	0	++
Parkeren	0	+	+	+	+	++
Toekomstwaarde - duurzaamheid	- -	+	+	++	++	++
Investering en opstalexploitatie						
Stichtingskosten gebouw		- € 15,7 miljoen	- € 15,7 miljoen	- € 27,2 miljoen	- € 27,2 miljoen	- € 28,1 miljoen
Investeringskosten	Groot onderhoud	- € 18,2 miljoen	- € 18,2 miljoen	- € 29,9 miljoen	- € 31,9 miljoen	- € 29,1 miljoen
Dekking	€ 0 miljoen	€ 0,0 miljoen	€ 1,0 miljoen	€ 1,8 miljoen	€ 10,7 miljoen	€ 14,3 miljoen
Investeringssaldo		- € 18,2 miljoen	- € 17,2 miljoen	- € 28,1 miljoen	- € 21,2 miljoen	- € 14,8 miljoen
Saldo eindwaarde cashflow		- € 67,9 miljoen	- € 64,2 miljoen	- € 91,5 miljoen	- € 61,7 miljoen	- € 38,4 miljoen
Netto Contante Waarde saldo		- € 16,8 miljoen	- € 15,9 miljoen	- € 22,6 miljoen	- € 15,2 miljoen	- € 9,5 miljoen
Operationele exploitatie						
Resultaat bedrijfsvoering	-€ 450.000	-€ 604.000	-€ 604.000	-€ 562.000	-€ 1.104.000	-€ 998.000
Saldo eindwaarde cashflow	- € 27,1 miljoen	- € 35,4 miljoen	- € 35,4 miljoen	- € 33,4 miljoen	- € 67,7 miljoen	- € 62,2 miljoen
Netto Contante Waarde saldo	- € 6,7 miljoen	- € 8,7 miljoen	- € 8,7 miljoen	- € 8,2 miljoen	- € 16,7 miljoen	- € 16,3 miljoen
Totale exploitatie						
Saldo eindwaarde cashflow		- € 103,3 miljoen	- € 99,6 miljoen	- € 124,9 miljoen	- € 129,4 miljoen	- € 100,6 miljoen
Netto Contante Waarde saldo		- € 25,5 miljoen	- € 24,6 miljoen	- € 30,8 miljoen	- € 32,0 miljoen	- € 25,8 miljoen

Tabel 10 – vergelijking varianten [8]

Alles overwegende stelt Haskoning dat realisatie van het nieuwbouw cultuurcluster in het centrum ruimtelijk-programmatisch mogelijk is, maar dat de Homburgvariant zowel kwalitatief als financieel beter scoort.

2. Randvoorwaarden rijke leeromgeving Homburgcampus zonder cultuur

Uit de door bureau Agora opgestelde notitie aangaande de rijke leeromgeving op het Homburgcampusterrein blijkt dat de onderwijspartners het volgende aangeven:

a. *Primair* dient enerzijds sprake te zijn van snelheid; de noodzaak tot nieuwe huisvesting bij zowel OMO als het ROC is groot. Verdere vertraging is vrijwel onacceptabel. Anderzijds geeft elke partij aan dat één onderwijskundige partner op het Homburgterrein een absolute randvoorwaarde is.

b. *Secundair* geven de onderwijspartners aan dat er indien het cultuurcluster wegvalt sprake hoort te zijn van voldoende “traffic” op het terrein. Voor de alternatieve invulling wordt vooralsnog gedacht aan functies op het gebied van horeca, leisure, techniek toerisme e.d. die bijdragen aan verbreding van het onderwijs. Hierbij wordt een cateringleerbedrijf als concreet voorbeeld genoemd.

3 Volledigheidscontrole/second opinion haalbaarheidsonderzoek juni 2009

Tijdens de raadsvergadering van juni jl. over de Homburgcampus bleek dat er op onvoldoende wijze uitvoering was gegeven aan de eerdere toezegging door ons college aan uw raad om met betrekking tot het financiële verhaal een second opinion uit te laten voeren.
De second opinion kwam in de ogen van de ABC-fractie van uw raad te laat en was niet volledig.
Voor ons college was dit aanleiding om aan bureau Haskoning in aanvulling op de second opinion van de register accountant bij wijze van final check een volledigheidscontrole uit te laten voeren op de voorliggende stukken (zie bijlage 6).

Uit de volledigheidscontrole van Haskoning komen samengevat de volgende aandachtspunten naar voren:

a. de Grondexploitatie is in de ogen van Haskoning compleet en betrouwbaar met uitzondering van het feit dat er geen opbrengsten voor het sportveld zijn gecalculeerd
b. mogelijke gevolgen vanwege fiscale aspecten (BTW-verrekening) zijn nog niet meegenomen
c. het is in de ogen van Haskoning wenselijk om de kwaliteit van de bouwkosten per m2 op hoofdlijnen nu al te beschrijven (gekoppeld aan de gehanteerde kengetallen) om mogelijke misverstanden in de toekomst te voorkomen.
d. Voor het cultuurcluster blijkt uit de "Quick scan haalbaarheidsonderzoek cultuurcluster centrum Cuijk" separaat opgesteld door Haskoning de juistheid en volledigheid van de gehanteerde uitgangspunten t.a.v. de investeringskosten (zie par. 5.1.1)

Korte reactie op de volledigheidscontrole
Ad a. Door ons college is er in de uiteindelijke rekensom bewust voor gekozen om geen grondopbrengst voor het sportveld in te calculeren omdat dit in financiële zin vrijwel zeker een vestzak- broekzaktransactie zou zijn. Wel is als uitgangspunt in de grondexploitatie een kostenneutraliteitsprincipe gehanteerd – dat betekent dat er ook geen aanleg/inrichtingskosten voor het sportveld zijn opgenomen.

Ad b. Correct. In de rekensommen zijn alle bedragen exclusief BTW opgenomen. Voor de grondexploitatie geldt vooralsnog als uitgangspunt dat alle BTW verhaalbaar is. Voor zowel de grond- als opstalexploitatie dient in de vervolgfase nog wel nader onderzoek naar de fiscaliteit plaats te vinden. De keuze voor de organisatievorm van het cultuurcluster is hierbij van belang.

Ad c. Het is verstandig om in een eventuele vervolgfase van het project in relevante onderliggende stukken (projectdocumenten en vervolgcontracten) hier rekening mee te houden..

4 Effecten Subsidie

A. Effect subsidie cultuurcluster Grotestraat
Uit een aanvullende notitie van de H&G Group (bijlage 7) blijkt dat er voor een bedrag van € 250.000,- subsidie te verwachten is bij realisatie van het nieuwbouw cultuurcluster aan de Grotestraat. Na bespreking met het bestuur van de schouwburg over dit onderwerp – waarbij door de schouwburg voorbeelden werden aangedragen van hogere subsidiebedragen – is ons college van mening dat gestreefd dient te worden naar een subsidiebedrag van € 1 miljoen. Dit is vervolgens als uitgangspunt in de rapportage van Haskoning verwerkt.

B. Effect subsidie ontwikkeling Homburglocatie
Daarnaast wordt in de notitie gesteld dat bij een scenario van de Homburgcampus zonder een alternatieve invulling in plaats van de vrijvallende plek van het cultuurcluster rekening moet houden met een terugval van de subsidiepotentie van € 20 miljoen.
Hierbij wordt gewezen op het feit dat Cuijk feitelijk op achterstand staat gelet op de besluitvorming in juni jl. Het tijdsbestek waarin Cuijk mag rekenen op de maximale subsidie wordt steeds korter aldus de notitie.

Door H&G wordt in de notitie aangegeven dat in het nu voorliggende scenario bij realisatie van een Homburgcampus zonder cultuur gelet op de notitie van Agora uitgegaan dient te worden van een terugval van de subsidiepotentie met € 10 miljoen (zijnde het gemiddelde van de in de notitie opgenomen scenario's).
Ons college heeft die terugval van € 10 miljoen in de navolgende financiële paragraaf als uitgangspunt gehanteerd bij zowel het scenario met nieuwbouw aan de Grotestraat als in het StatusQuo+ scenario.

5. Effecten grondexploitatie Homburgcampus / financiën totaal
Naast de geraamde financiële effecten van het cultuurcluster wordt het totale financiële plaatje in alle scenario's in financiële zin ook nog voor een belangrijk deel bepaald door de uitkomsten van de grondexploitatieberekening van de Homburglocatie.

Het resultaat van de Grondexploitatie in het scenario van een Homburgcampus met cultuur in de meest wenselijke planuitwerking – dus inclusief een volwaardige onderdoorgang – bedraagt zoals in

juni gerapporteerd **€ 8,9 miljoen** negatief op netto contante waarde met daarin subsidie verdisconteerd.
Op basis van de rapportage van juni jl. van onze subsidieadviseur was ons college in staat een bandbreedte aan te geven van het resultaat binnen de grondexploitatie.
In ons rapport van november 2008 was sprake van een inschatting van mogelijke subsidies van in totaal € 17,9 miljoen (waarvan € 5,3 miljoen inmiddels is toegezegd). De in juni door onze adviseur ingeschatte subsidie bedraagt maximaal € 29,3 miljoen. De inschatting van € 17,9 miljoen aan subsidies hebben wij in ons rapport van juni als gemiddeld/conservatief scenario gehandhaafd en verdisconteerd in de grondexploitatieberekening (met een tekort van € 8,9 tekort op contante waarde tot gevolg).

In dit voorgecalculeerde tekort heeft inmiddels een verslechtering plaatsgevonden van € 1,2 miljoen op contante waarde. Dit wordt veroorzaakt door een recente actualisatie van onder meer de geraamde verwervingskosten. Het geraamde tekort is nu € 10,1 miljoen i.p.v. € 8,9 miljoen. Dit uitgangspunt is in alle scenario's meegenomen.

Het tekort op de grondexploitatie is in het scenario van een campus zonder cultuurcluster ca. € 8 miljoen op contante waarde hoger omdat er in dat scenario uitgegaan moet worden van een lager bedrag aan subsidies van gemiddeld ca. € 10 miljoen nominaal; zie de rapportage van de H&G groep (en de paragraaf hiervoor). Dit geldt ook voor het StatusQuo+ scenario.

De grondopbrengsten binnen de grondexploitatie van de Homburgcampus zijn voor het scenario zonder cultuurcluster overigens gelijk gehouden, vanuit de veronderstelling dat er in plaats van het cultuurcluster een grondafnemer komt die in ieder geval een vergelijkbare opbrengstpotentie heeft (de beschikbare ruimte / programma blijft immers gelijk).

In de onderstaande tabel staan de financiële consequenties van de 3 scenario's uit dit raadsvoorstel samengevat weergegeven.

	Scenario A. Nieuw cultuurcluster Grotestraat Homburgcampus met onderwijs en alternatieve invulling (motie 15-7-9)	**Scenario B.** Homburgcampus met onderwijs en cultuur. Voorstel college juni 2009	**Scenario C.** StatusQuo+ variant Homburgcampus met onderwijs en alternatieve invulling.
Tekort Cultuurcluster	- € 32,0	- € 25,8	- € 24,6
Tekort Grondexploitatie	- € 18,1	-€ 10,1 (was € 8,9)	- € 18,1
Doordecentralisatie	- € 2,5	- € 2,5	- € 2,5
Boekwaarde schoolgeb.	- € 0,9	- € 0,9	- € 0,9
Totaal tekort/kosten	**- € 53,5**	**- € 39,3**	**- € 46,1**

Het financiële verschil tussen scenario (A) dat voortvloeit uit uw motie en het voorkeursscenario van ons college (B) bedraagt op contante waarde € 14,2 miljoen negatief.

6. Vergelijking scenario's

Onderdeel	Scenario A. Nieuwbouw Grotestraat campus met onderwijs en alternatieve invulling vrijvallende ruimte t.g.v. vertrek cultuurcluster Cultuurcluster aan Grotestraat/Raadsmotie 15-7-9	Scenario B. Homburgcampus met cultuur Voorstel college en partners juni 2009	Scenario C. Statusquo+ variant Grotestraat campus zonder cultuur maar met alternatieve invulling
Conceptueel	Een Campus zonder cultuur is onder voorwaarden mogelijk. Het is de second best optie volgens de partners. Onze onderwijs-partners stellen hierbij dat primair snelheid geboden is en dat er hoe dan ook 2 onderwijsinstellingen moeten participeren (OMO en ROC) secundair stellen ze als voorwaarde dat er i.p.v. het cultuurcluster functies komen die voor levendigheid/traffic zorgen en tegelijkertijd bijdragen aan verbreding van het onderwijs op het snijvlak van horeca, toerisme, leisure, techniek.	In de visie van ons college draagt de ontwikkeling van de Homburgcampus inclusief cultuur het meeste bij aan het behoud- en bevordering van een sociaal-economische sterke regio en gemeente en is de combinatie van locatie en concept dermate uniek dat het conceptueel de voorkeur geniet. Onze partners geven aan dat voor hun individuele en ook gezamenlijke bedrijfsvoering gezamenlijke vestiging en exploitatie op de Homburgcampus als onderdeel van het samen bedachte planconcept de voorkeur geniet. Samen is sterker.	Zie scenario A. In de StatusQuo+ variant conform het huisvestingsonder zoek van mei 2008 is de bibliotheek niet meegenomen. In de Statusquo+ variant worden echter wel een aantal andere functies geherbergd.
Maatschappelijk	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. De schouwburg zal voor een periode van minimaal 2 jaar gesloten zijn.	Voor de achterblijvende locatie aan de Grotestraat vindt ons college het destijds door SVP in opdracht van de Gestegroep bedachte plan zeer kansrijk en zijn we van mening dat realisatie van dat plan zelfs een versterking zal betekenen van onze Horeca as. De dorpshuisfunctie aan de Grotestraat blijft gewaarborgd (carnaval, 4-daagse, bruiloften en partijen blijven aan de Grotestraat) terwijl de theaterzaal op een beter bereikbare plek aan de rand van ons centrum in een broodnodig ruimer en moderner jasje een onderkomen vindt. Uw raad zou samen met ons kunnen werken aan het formuleren en vaststellen van randvoorwaarden waardoor in deze context een zo sterk mogelijke invulling van de achterblijvende locatie wordt gewaarborgd.	Zie scenario A.
Ruimtelijk	Realisatie van het cultuurcluster op de Grotestraat heeft nadelige verkeers- en parkeergevolgen die vergelijkbaar zijn met de status quo+ variant T.w.: een onoverzichtelijk kruispunt Kaneelstraat-Fraterstraat. Parkeerproblemen worden verwacht bij grotere pieken.	De Homburglocatie heeft niet die ruimtelijke knelpunten die de Grotestraat wel heeft en geniet de voorkeur. De invulling i.c. herontwikkeling van de achterblijvende locatie Grotestraat is kansrijk en kan zelfs de Horeca-as versterken.	Zie scenario A.
Totaal tekort/kosten	**-€ 53,5**	**- € 39,3**	**- € 46,1**

7. Financiële dekking van de scenario's

Grondexploitatie
Het tekort op de grondexploitatie neemt met 1,2 miljoen toe tot 10,1 miljoen in de oorspronkelijke variant van de Homburgcampus. Zie ook elders in dit raadsvoorstel. Wij stellen voor deze 1,2 miljoen ten laste te brengen van de BGE. In totaal belasten wij de BGE vanwege dit project met 5,7 miljoen euro. Onzes inziens is dat verantwoord, maar naderen we dan wel de grens van de spankracht die de BGE kan opbrengen.
In geval we de Homburgcampus ontwikkelen zonder schouwburg, wordt de grondexploitatie fors negatiever. We schieten er acht miljoen bij in, bovenop de genoemde 1,2 miljoen. Deze acht miljoen eveneens (gedeeltelijk) uit de BGE halen is niet mogelijk: zo veel ruimte zit daar niet meer. De enige andere mogelijkheid is dan de reserves aanspreken. De gevolgen die dat heeft voor de stand van de reserves komt hieronder aan bod.

Nieuwbouw Schouwburg Grotestraat: investering
Op basis van netto contante waarde vallen de investeringslasten van een schouwburg aan de Grotestraat 5,7 miljoen euro duurder uit dan een schouwburg op het Homburgterrein. Volgens de dekkings- en financieringssystematiek die u eerder besprak voor de Homburgcampus, betekent dit dat wij een groter beroep op onze reserves moeten doen (investeringslasten zouden we dekken ten laste van de reserves).
In de oorspronkelijke plannen voor de Homburgcampus zouden wij een beroep op onze reserves doen van in totaal 17,4 miljoen. Bij een stand van de Algemene reserve per 1 januari 2009 van 33 miljoen is dat fors, maar verantwoord. De berekeningen van de Grotestraat tonen aan dat daar nog eens een extra beroep van 5,7 miljoen euro uit volgt vanwege een duurdere investering voor de schouwburg, plus een beroep van acht miljoen vanwege de grondexploitatie. Het totale beroep op de reserves komt daarmee op ruim 31 miljoen euro (oorspronkelijke 17,4 plus 5,7 investering plus 8 grex). Als wij dat bedrag uit de reserves zouden halen, zouden we deze geheel leeghalen (op ongeveer twee miljoen na). Dat is ondenkbaar. Dit scenario is dus onbetaalbaar voor ons.

Nieuwbouw Schouwburg Grotestraat: exploitatie
De exploitatielasten van een schouwburg aan de Grotestraat vallen 106.000 euro per jaar duurder uit dan op de Homburgcampus. Hiervoor moeten we dekking zoeken in de Begroting. Bovenop de stijging van de exploitatielasten voor de schouwburg op het Homburgterrein van 1,25 miljoen –die we al verwerkt hebben in de Begroting- zouden we nog eens een ton structureel moeten vinden. Dat zal niet eenvoudig zijn.

Status Quo+
De investeringen voor de schouwburg kosten in de Status Quo+ variant 6,4 miljoen meer dan een schouwburg op de Homburgcampus. De grondexploitatie valt ook in deze variant acht miljoen negatiever uit. Dat betekent een groter beroep op de reserves van 14,4 miljoen.
De exploitatielasten vallen echter goedkoper uit: 600.000 euro versus een miljoen (afgerond). U zou er voor kunnen kiezen om het 'voordeel' van 400.000 euro te gebruiken om een lening te dekken van ongeveer -met enige slagen om de arm- acht miljoen waardoor we een minder groot beroep op de reserves hoeven doen. In dit scenario zouden we echter nog steeds 6,4 miljoen meer ten laste van de reserves moeten brengen dat wanneer we de schouwburg op de Homburgcampus zouden bouwen. In totaal onttrekken we in de Status Quo+ variant 23,8 miljoen aan de reserves (oorspronkelijke 17,4 plus 6,4 investering plus 8 grex min 8 lening). De stand van de reserves zou dan zeer dicht in de buurt van het door uw raad vastgestelde minimum van 7,5 miljoen euro uitkomen. Dat achten wij ongewenst.

Samengevat is sprake van de volgende situatie.

Scenario	Bedragen in miljoenen
A. Homburgcampus	
Ten laste van reserves	17,4
Ten laste van exploitatie	1,25
Ten laste van BGE	5,7
B. Nieuwbouw Grotestraat	
Ten laste van reserves	31,1
Ten laste van exploitatie	1,35
Ten laste van BGE	**5,7**
C. Status Quo+	
Ten laste van reserves	23,8
Ten laste van exploitatie	1,15
Ten laste van BGE	5,7

In bijlage 8 wordt een meer uitgebreid dekkingsoverzicht gegeven.

Tot slot

Ons college constateert dat uitvoering is gegeven aan uw motie van 15 juli 2009 en stelt daarbij vast dat het nemen van een beslissing over het al dan niet (gedeeltelijk) realiseren van de Homburgcampus en de wijze waarop dat plaats zou kunnen gaan vinden thans aan uw raad is.

Cuijk, 15 september 2009

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

P.M. van de Koolwijk
secretaris

L.M. Schoots
burgemeester