

Bouwkosten KunstenHuis Idea en vergelijkbare initiatieven

Bijlage 2 bij Inspraakreactie Stichting Beter Zeist over Rv Gebiedsvisie Markt e.o. 20251211

1 Algemeen

1.1 Definitie bouwkosten

Volgens de norm NEN 2699 vallen onder de “*bouwkosten*” alle uitgaven die voortvloeien uit de verplichtingen om een bouwwerk fysiek te realiseren. Dat omvat doorgaans: fundering, bouwkundige constructie, installaties (zoals elektrisch, verwarming, ventilatie, sanitair) vaste inrichtingen, terreininrichting, en andere relevante bouwkundige onderdelen.

Soms worden ook *bijkomende kosten* meegenomen zoals grondkosten, voorbereiding, ontwerp, vergunningen, belastingen, etc., afhankelijk van de gehanteerde definitie

1.2 Realisatie versus begroot/geraamd

Bij de realisatie blijken de bouwkosten vaak hoog te zijn opgelopen, bij grotere projecten wel 2-4 keer het geraamde bedrag. Dat zag je ook bij de gemeente Zeist gebeuren. Daar liepen de geraamde kosten voor de aanbouw van het gemeentehuis e.a. op van 12,5 mln. tot 30 mln. euro, zie onderstaand overzicht projecten. Het laatste verschil kwam door het verwerken van de baten van de grondexploitatie van de naburige garage.

En voor de uitvoering van de verkeerscirculatie van de Centrumvisie gingen de geraamde kosten omhoog van 6.1 mln. euro tot circa 13 mln., zie onderstaand overzicht projecten. Nog steeds kennen we niet precies de kosten na realisatie. Diverse aanvullende kosten werden toegerekend aan andere begrotingsposten van de gemeente zoals groen, inhuur externe medewerkers.

1.3 Oorzaken overschrijding ramingen

Ook in andere gemeenten blijken de kosten na realisatie veel hoger uit te komen dan vooraf geraamd, bij grotere projecten zo'n 2-3 keer hoger.

- Bij grootschalige projecten - zeker culturele infrastructuur of publieke gebouwen - is het essentieel om van begin af *aan realistische scenario's* te maken: met voldoende risicobuffers en onvoorziene kostenposten, duidelijke scope, transparantie en goed toezicht, anders kan het totale kostenplaatje sterk afwijken van de begroting.
- Voor een realistische inschatting van de werkelijke “kostprijs van een project” moet je ook rekening houden met: *bijkomende kosten* zoals grondkosten, voorbereidings- en schadekosten, ontwerp en uitwerking, (Europese) aanbesteding, vergunningen, bouwbegeleiding, mogelijk meer- en minderwerk, belastingen, beheer, beveiliging, onderhoud & exploitatie over jaren, compensaties en verplichtingen (lopende contracten en huurovereenkomsten).
- Vooraf geschatte bouwkosten zijn altijd een inschatting, geen vast bedrag. Daarbij worden *risico's vaak te laag ingeschat*, in het bijzonder bij een innovatief of uniek ontwerp, veranderende regelgeving (zoals aanpassingen voor veiligheid, functionaliteit en gebruik) en complexe constructies of installaties (sanitair, liften/roltrappen, klimaat- en ventilatie, ICT-infrastructuur, AV-apparatuur zalen). Verder kunnen externe factoren een grote invloed hebben op de bouw- en exploitatiekosten.
- De *het prijsrisico en de inflatie* van de bouwkosten en inrichtingskosten moeten worden meegenomen. Denk aan hogere kosten voor personeel, materieel en tijdelijke voorzieningen. Dat betekent dat ook de jaarlijkse afschrijvingslasten en rente daardoor veel hoger dan oorspronkelijk moet worden ingeschat.

NB: De bouwkostenstijging tussen 2018 en 2025 bedroeg ongeveer 35 %, dat is gemiddeld 5% per jaar.

1.4 Tekorten en extra gemeentelijke bijdragen

- Als gevolg van de hogere bouwkosten, inrichtingskosten en onderhoudskosten en die voor rente en aflossingen ontstaan er (structureel) *jaarlijks exploitatietekorten* omdat de kosten de inkomsten uit kaartverkoop, horeca en programmering niet dekken. De tekorten kunnen dan niet volledig worden afgewenteld op of toegerekend aan de gebruikers en huurders.
- Voor een gemeente is de totale last aan *verlies door contractuele verplichtingen* nauwelijks te vermijden. Noodgedwongen gaan zij dan structureel subsidie beschikbaar stellen en daarnaast incidenteel middelen toekennen voor noodzakelijke aanpassingen aan het gebouw, kosten voor personeel, duurzame programmering en exploitatie.
- Een andere mogelijkheid is *kostendragers toe te voegen* zoals vermeld wordt in het raadsvoorstel, bijlage 2 “Globaal programma van eisen”, pag. onder ‘Argumenten voor’. *“dat in geval van onvoldoende maatschappelijk programma er als terugvalscenario het realiseren van woningen in het gebouw niet wordt uitgesloten.”*

1.5 Minder hoge ambities voor CultuurHuis Idea

Dat kan onder meer door:

- *Huidige locaties te handhaven* en deze voor de komende 20 – 25 jaar (termijn voor renovatieleningen) beperkt te renoveren en onderhoud te plegen. Dan kan gezien worden wat nodig is.
 - *Andere scenario's voor exploitatie*; deze zullen ook terugvertaald kunnen worden naar de grootte en functionaliteit van het centrale CultuurHuis Idea.
 - o *Volwaardig cultuurhuis*: hoge publieke waarde; tekorten beheersbaar via subsidie en efficiëntie; focus op publieke programmering.
 - o *Commercieel-hybride cultuurhuis*: gemiddelde publieke waarde; hogere inkomsten kunnen lasten deels compenseren; publieke programmering krimpt.
 - o *Meer commercieel cultuurhuis*: laag risico, laag risico maar weinig maatschappelijke impact; structurele beperking/aanpassing programmering. Wel kan er verdubbeling in het culturaanbod c.q. concurrentie ontstaan met andere commerciële of private aanbieders. En het kan leiden tot oneerlijke concurrentie met alle gevolgen van dien.
 - o *Een combinatie van de mogelijkheden en alternatieven*.
- NB:** een keuze voor een meer commerciële exploitatie van een cultuurhuis kan *conflicteren met bestaande en toekomstige zakelijke initiatieven*.

Financieel overzicht 2 Zeister projecten

2.1 Nieuwbouw en renovatie gemeentehuis

- BVO 4.575 m² + renovatie oudbouw 3.135 m².
- Geraamd 2005: **12,5** mln.
- Geraamd 2006: **17,1** mln.
- Geraamd 2007: **20,2** mln.
- Geraamd 2010: **22,5** mln.
- Geraamd 2012: **28** mln.
- Oplevering: **2013**.
- Realisatie circa **30,1** mln. inclusief 6,8 mln. bijdrage grondexploitatie. Dat is **circa 2,5 maal raming 2005**.
- Raadsbesluit nov. **2025** Aanpassingen gemeentehuis: maximaal **4,9** mln. euro
- Totaal maximaal **35** mln. euro

2.2 Uitvoering en herziening Centrumvisie (herinrichting centrum en verkeerscirculatie)

- Raming RV 16-2-2015: 5,7 mln. + 4 jaar 60.000 (feitelijk begroot 4x 100.000) **6.1** mln.
- Gemaakte kosten t/m oktober 2018 (Wob-verzoek): **11,9** mln.
- Gemaakte kosten na herziening uitvoering vanaf december 2019 t/m 2025: onbekend; onze schatting **2** mln.
- Realisatie circa **13** mln. d.i. **ruim 2 maal de raming 2015**.

Stichting Beter Zeist schreef in haar schriftelijke reactie tijdens de Ronde Tafel op **15 januari 2015** o.m. het volgende.

“Infrastructurele plannen blijken in de praktijk veel meer te kosten dan oorspronkelijk was geraamd. De anderhalve pagina (!) second opinion van MPRO-adviseurs d.d. 17 november laat op pagina 2 zien, dat er vele categorieën factoren zijn die de eerste raming kunnen beïnvloeden c.q. overschrijden¹⁾. Stichting Beter Zeist is van mening dat gezien de aanpassing van het plan een concrete raming met risicoanalyse nodig is voordat tot besluitvorming wordt overgegaan. Die aanbeveling is niet gevolgd.

3 CultuurHuis Idea,

Zie ook Bijlage 4: Enige rekenvoorbeelden kosten uitvoering Rv Gebiedsvisie Markt e.o.

CultuurHuis Idea Zeist e.o.

- BVO: 7.000 m² (+ .. m²)
- Geraamd 2025 : **47** mln., zie pag. 7 Raadsvoorstel inclusief exploitatiekosten en incidentele dekking
- Bijgestelde raming: ?
- Opening: onbekend

NB:

- Gaat de raming op pag. 7 van het Raadsvoorstel alleen om de *fysieke bouwkosten, inrichting en sloop* zonder overige kosten, Pm-kosten, wijkcentrum, fietsenstalling(en) onvoorzien kosten en risico's? Is ook de kapitaalvernietiging meegenomen? De BTW zal waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk kunnen worden gecompenseerd via het BTW-compensatiefonds.
- Wat is de inschatting van de *totale jaarlijkse kosten na de oplevering*: exploitatiekosten, kosten van rente en aflossing, kosten van beheer en onderhoud? Is dat het bedrag van 112.500 per jaar?
- Zijn de *bijkomende kosten* van herinrichting van de markt e.o. en de verandering van de verkeersafwikkeling inbegrepen?
- Wat zijn de *gevolgen van de toekomstige investeringen*? Wat betekent de raming en de verwachte een grote overschrijding ervan voor de *gemeentebegrotingen van 2027 (ravijnjaar) en volgende jaren*. Hoe werkt dat dan door voor de *inwoners* t.a.v. afdrachten, belastingen, en voorzieningen?
- Zoals uit onderstaand overzicht van vergelijkbare projecten valt af te leiden gaat het bij dit soort complexe projecten die door overheden worden geraamd vaak om *overschrijdingen van 2-3 keer van de oorspronkelijke ramingen*. Dat zo voor de gemeente Zeist betekenen een verwachte realisatie van 2 tot 3 maal 47 mln. euro. Dat is 94 – 141 mln. euro.

4 Financiële vergelijking met andere cultuurhuizen

NB: De bouwkostenstijging tussen 2018 en 2025 bedroeg ongeveer 35 %. (gemiddeld 5% per jaar).

4.1 Nieuwbouw Forum Groningen

- BVO: 17.000 m².
- Oorspronkelijk geraamd circa 2021: **70-75** mln.
- Bijgestelde raming 2019: **140** mln.
- Opening eind **2019**.

¹⁾ Volgens Flyvbjerg, S. Buhl en M. Holm; Cambridge University Press, 2003 bedraagt de kostentoeename van wegprojecten circa 20%. De vooraf geraamde kosten kunnen zelfs meer dan verdubbelen. Ook de tijdsduur wordt vaak erg overschreden en de resultaten en opbrengsten vallen meestal tegen. Zie ook rapport Zorgen om Zeist, Stichting Beter Zeist, 5-11-2012, pagina 4.

- Realisatie **2023** :**191** mln. inclusief bijdragen derden; dat is **circa 2,5 maal de oorspronkelijke raming**.

4.2 Cultuurcomplex Amare Den Haag

- BVO: 54.000 m2.
- Oorspronkelijk geraamd circa 2014: **170-177** mln.
- Bijgestelde raming 2018: **211** mln. (exclusief voor raad verborgen kosten).
- Bijgestelde raming a.g.v. enquête raadscommissie: **520** mln.
- Opening 2021.
- Realisatie **2023**: **658** mln.; dat is **3,7 maal de oorspronkelijke raming**.

4.3 Verbouwing Muziektheater Enschede Wilminkplein

- BVO: 18.000 m2
- Oorspronkelijk geraamd circa 2021: circa **13** mln.
- Bijgestelde raming 2023: **26,7** mln.
- Project in 2024 (voorlopig) stilgelegd: schatting totale negatieve financiële gevolgen: circa - **4.256.000** euro.

4.4 Cultuurpaleis Amersfoort

- BVO: 15.000 m2.
- Oorspronkelijk geraamd 2022: **120-145** mln.
- Bijgestelde raming: **200-230** mln.
- Bijgestelde raming: **250** mln., dat is circa **2 maal de oorspronkelijke raming**.
- Realisatie; nog niet bekend.
- Geplande oplevering **2027**.

4.5 Eemhuis Amersfoort

- BVO: 16.000 m2
- Oorspronkelijk geraamd 2022: **52** mln.
- Realisatie: **100** mln.
- Oplevering **2014**.