

Datum:	3 juni 2025	Zaaknummer: 1407654
Van:	het College van Burgemeester en Wethouders, portefeuillehouder Koenraad	
Aan:	de Raad van de gemeente Roosendaal	
Onderwerp:	Actief informeren over financiële afwijking krediet EKP gebouw	
Bijlage:	-	

Kennisnemen van

Afwijking op het krediet Verbouwing EKP / tijdelijke theaterzaal de Kring (INV132-002).

Inleiding

Voor het tijdelijk huisvesten van theater De Kring in het EKP is door uw raad een krediet gevoteerd. De werkzaamheden, om vanaf september voorstellingen in het EKP te kunnen houden, zijn in volle gang. In de voorbereiding zijn door adviseurs en bedrijven ramingen gedaan voor de verschillende werkzaamheden. Nu het EKP wordt aangepast voor het tijdelijke theater worden de daadwerkelijke kosten concreter. Met deze raadsmededeling willen we uw raad informeren over de extra kosten op het krediet en exploitatielasten voor de verbouwing van het EKP ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van de Kring en het gebruik in de toekomst.

Informatie/kernboodschap

In onderstaande tabel is voor het project aangegeven wat het gevoteerde krediet is, wat de actuele raming van het krediet is en wat de afwijking op het krediet is:

Omschrijving		Gevoteerd	Huidige raming	Argumentatie afwijking
Aanleg hoofd elektriciteit	post	€ 100.000,00	435.000,00	Bij de raming is het 400A veld voor het theater niet meegenomen. Dit is een speciale eis voor huisvesten van een theater waarvan gedacht was om aan te sluiten op de bestaande voorziening. Uit nader onderzoek blijkt dat dit niet kan. De noodverlichting moet door de hoogte van het gebouw voldoen aan andere eisen dan vooraf is aangenomen. Ook de verdeelkasten voor de stroomvoorzieningen moeten vervangen worden om aan de nieuwe normen te kunnen voldoen. Met de aanpassing kan de begane grond van het EKP ook na tijdelijk gebruik van De Kring gebruikt worden voor bijeenkomsten en evenementen.
BMI (inclusief blusmiddelen)	post	€ 75.000,00	139.000,00	De huidige bekabeling van de brandmeldinstallatie is niet te gebruiken om aan de veiligheidseisen te voldoen. De schaalgrootte heeft ook invloed op de omvang van de kosten.
Aanleg water aan- en afvoer	post	€ 25.000,00		Zit verweven in aanleg hoofd elektriciteit
Diverse bouwkundige aanpassingen	post	€ 50.000,00	174.485,00	De aanwezige brandwerende voorzieningen voldoen niet aan de gewijzigde strengere regelgeving en voor het beoogde en toekomstige gebruik onvoldoende. Ook moeten er aanpassingen gedaan worden om aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid langs het spoor te kunnen voldoen. Dat vraagt om verdere aanvullende bouwkundige aanpassingen van het gebouw.
Toiletgroepen	post	€ 25.000,00	77.000,00	De eerste raming is uitgegaan van huur en beperkt aantal toiletten. De te huren units passen in hun vorm en omvang niet binnen de beoogde plattegrond van het tijdelijk theater en kunnen tijdig worden geleverd.

				Er worden nu permanente units gerealiseerd die straks gereed zijn bij ingebruikname van het tijdelijk theater en het mogelijk maken dat de begane grond na vertrek van De Kring optimaal gebruikt kan worden voor grotere bijeenkomsten en evenementen.
Vloerafwerking	post	€ 5.000,00	5.000,00	
Wandafwerking (schilderen)				Deze kosten worden bespaard doordat theater De Kring dit met vrijwilligers gaat oppakken.
Kleedruimte artiesten + kantoren	post	€ 10.000,00		Deze kosten zijn verweven in bouwkundige aanpassingen.
Fietsenstalling kelder	post	€ 10.000,00	5.000,00	
Advieskosten			67.874,00	Er zijn aanvullende advieskosten nodig om het voormalige industriële gebouw gereed te maken tot een professioneel tijdelijk theater en in de toekomst ruimte voor grotere bijeenkomsten en evenementen. Aanvullende eisen ten aanzien van o.a. de veiligheidseisen zorgen voor aanvullende specifieke advieskosten (externe veiligheid, installaties, constructie).
Inrichting theater	post	€ 200.000,00	€ 219.382,00	
Kostprijsverhogende BTW (+21%)		€ -	€ 235.776,-	21% van € 1.122.741 (totale kosten). In een later stadium is gebleken dat de verbouwingskosten kostprijsverhogende btw betreft. Dit betekent dat er 21% bovenop de kosten komt.
Totaal:		€ 500.000,00	€ 1.358.517,-	
Te kort:			€ 858.517	

Het tekort bedraagt in totaal € 858.517,-.

Oorzaak

Op 19 juli 2024 werd een eerste raming voor dit project opgesteld. Onderdelen van het project zijn via het huidige installatiecontract op de markt gebracht, waarbij is gebleken dat de beschikbare budgetten niet voldoende zijn om het project uit te voeren. Het verschil tussen de raming en het beschikbare krediet kan worden toegeschreven aan een aantal factoren.

Bij het opstellen van de raming destijds zijn we uitgegaan van het hergebruiken van onderdelen voor de diverse installaties en de aanwezige voorzieningen. Bij de nadere uitwerking en concretisering blijkt dat deze onderdelen niet meer voldoen aan de huidige normen en moeten worden vervangen. Ook heeft het gebouw een lange tijd leeggestaan en zijn specifieke (niet direct zichtbare) onderdelen tussentijds uit het gebouw gehaald. Deze bijkomende kosten zijn niet voorzien. Ook bestaande brandwerende wanden en scheidingen voldoen niet meer aan de huidige normen en daarmee het beoogde gebruik. Hierdoor moeten alle bouwkundige brandwerende wanden opnieuw opgebouwd worden om bezoekers straks veilig naar het (tijdelijk) theater te kunnen laten gaan.

Het College ziet het EKP als een (toekomstig) icoon binnen de ambities van RSD2040 en de concrete uitwerking van de spoorzone. Het gebouw is een essentiële schakel tussen het Stadshart (de Markten) en de wijken Westrand, Stadsoevers en Spoor C. Ook over circa 1,5 jaar, als De Kring hun huidige theater weer in gebruik neemt, is het doel te komen tot een verbreding van het gebruik voor een duurzame toekomst. Het EKP blijft een rol spelen als plek voor grotere culturele activiteiten. De ligging aan het spoor geeft het een unieke kans om als etalage te fungeren voor het nieuwe Roosendaal. Hiermee levert het gebouw een bijdrage aan de kwaliteitssprong. Het College omarmt dan ook het initiatief dat is ontplooit en vindt dat de ingrepen die nu in het gebouw worden gedaan een verantwoorde investering voor een langere termijn zijn. Om de icoonfunctie van het EKP verder te versterken maakt het College aanvullende gelden vrij om het gebouw een keer goed schoon te maken en optische en constructieve aanpassingen aan de buitenzijde te doen. De komende periode worden daar de offertes en/of opdrachten voor opgevraagd. De aanvullende kosten worden in de bestuursrapportage van het najaar inzichtelijk gemaakt.

Consequenties

Voor de verbouwing van het EKP zijn budgetten via de Aanbiedingsnota 2025 beschikbaar gesteld. Hierbij is onderverdeling gemaakt in structurele kosten (waarover moet worden afgeschreven) en incidentele kosten die ten laste komen van de exploitatie.

Omschrijving	Begroot budget 2025
Structurele kosten op project INV132-002	€ 375.000
Incidentele kosten op kostenplaats 613205 (product Duurzaamheid)	€ 125.000
Totaal	€ 500.000

Deze middelen zijn helaas niet toereikend om de kosten te kunnen betalen, zoals hierboven is toegelicht. Dit resulteert in de volgende prognose en het daaruit blijkend tekort:

Omschrijving	Prognose mei 2025 (incl. btw)	Begroot budget 2025	Tekort
Structurele kosten op project INV132-002	€ 994.000	€ 375.000	€ 619.000
Incidentele kosten op kostenplaats 613205 (product Duurzaamheid)	€ 365.000	€ 125.000	€ 240.000
Totaal	€ 1.359.000	€ 500.000	€ 859.000

Dekking

Binnen het product Duurzaamheid (E132) is budget opgenomen voor onder andere het verduurzamen van bedrijventerreinen (€ 50.000) en zijn er middelen vanuit het Klimaatakkoord beschikbaar (€ 100.000). Beide budgetten worden aangewend ter dekking van een deel van de incidentele lasten.

Bestuursrapportage

Binnen de huidige begroting 2025 zijn er naast deze € 150.000, geen andere budgetten die ter dekking kunnen worden ingezet. De tekorten worden meegenomen in de eerste bestuursrapportage van 2025 en daarmee aan uw Raad voorgelegd.

Omschrijving	Tekort	Dekking	Meenemen in Bestuursrapportage 2025
Structurele kosten op project INV132-002	€ 619.000	€ -	- Verhoging van het project met € 619.000. - Hogere afschrijvingslast van € 25.000 p.j.
Incidentele kosten op kostenplaats 613205 (product Duurzaamheid)	€ 240.000	€ 150.000	Afwijking van 90.000 incidenteel (2025)
Totaal	€ 859.000		

Vervolprocedure

In de bestuursrapportage 2025 verwerken wij de afwijkingen die in deze raadsmededeling zijn opgenomen.

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
De secretaris, De burgemeester,


drs. H.W.J. Klaucke


M. Buijs