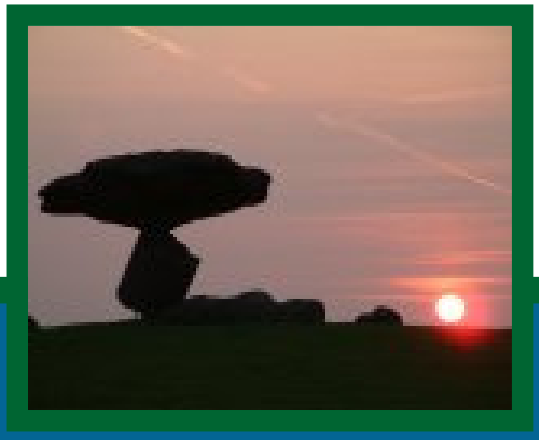
gemeente Dalfsen

Visie op ‘De Schakel naar de toekomst’



16 maart 2011

Inhoudsopgave

1. Inleiding…….. **3**

2. Beleidskader gemeente…….. **3**
2.1 Belangrijke inhoudelijke kaders
2.2 Belangrijke financiële kaders

3. Haalbaarheidsonderzoek……**4**
3.1 Toelichting plan "Schakel naar de toekomst"
3.2 Samenwerking
3.3 Gemeentelijk Servicepunt Nieuwleusen
3.4 't Olde Gemientehuus
3.5 Investering
3.6 Deelnemende organisaties zijn (onder)huurders
3.7 Financieel Kader

4. Toetsing plan…… **6**
4.1 Stichting De Schakel vraagt de gemeente
4.2 Beoordeling investerings- en exploitatierekening
4.3 Betaalbaarheid uren
4.4 Kantine hypotheekgroep Flash
4.5 Financieringsbehoefte stichting en –dekking
4.6 De risicomatrix

5. Conclusie/voorstel…… **7**

6. Alternatieven…..……..…… **8**

1. Inleiding

De Schakel in Nieuwleusen is per 1 januari 2009 geprivatiseerd. De gemeente verstrekt een jaarlijks (exploitatie)subsidie en stichting De Schakel heeft de verplichting op zich genomen om het gebouw te renoveren. Daarbij is uitgegaan van een geraamde investering van 1.381.000 miljoen euro (prijsniveau eind 2006).

Op verzoek van de gemeente heeft de Stichting De Schakel besloten om het oorspronkelijke renovatieplan uit te stellen en te zoeken naar mogelijkheden om van De Schakel een Kulturhus(concept) te maken. De in 2008 opgestelde Quick Scan gaf voldoende vertrouwen om dat traject te starten. Er is tussen dat moment en nu hard aan het kulturhusconcept gewerkt.
Nu ligt ter beoordeling voor het plan 'Schakel naar de toekomst' van 26 februari 2011. Op verzoek van de gemeente is ten opzichte van de vorige versie van de rapportage extra ingezoomd op de financiële aspecten.

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek is van de kant van de gemeente aangegeven, dat het beschikbare budget ondanks de verbreding van de functie(s) om budgettaire redenen niet verhoogd kon worden.
De kernpartners onderschrijven de kansen die een Kulturhus(concept) biedt ten volle en willen een uiterste inspanning plegen om het plan haalbaar te maken, ook in financiële zin. Alle kernpartners hebben echter zelf ook financiële beperkingen.

Van de gemeente wordt dus wel een extra bijdrage gevraagd om het project succesvol te kunnen realiseren. De kaders van de Grote Projecten in combinatie met de bezuinigingstaakstelling en de economische situatie leveren voor met name de openbare bibliotheek en de SMON problemen op.

In deze notitie wordt ingegaan op de nieuwe situatie, zoals verwoord in 'Schakel naar de toekomst' van 26 februari 2011.

2. Beleidskader gemeente

Het beleidskader is door de raad vastgesteld met de Voorjaarsnota 2008 en bij de besluitvorming in december 2008. Ook de 'Overeenkomst voor kaders privatisering en renovatie /meer functioneel maken van sporthal De Schakel Nieuwleusen van 27 februari 2008' is een extra kader dat van toepassing is.

2.1 Belangrijke inhoudelijke kaders zijn:

- het oplossen van accommodatieproblemen, waarbij rekening wordt gehouden met een groei van het aantal leden, deelnemers en dergelijke;
- multifunctioneel en optimaal gebruik;
- draagvlak voor de plannen bij de gebruikers;
- het stimuleren van samenwerking tussen de verschillende instellingen en verenigingen;
- de benodigde ruimten worden gebaseerd op de algemeen aanvaardbare normen zoals bijvoorbeeld voor sport de normen van NOC/NSF;
- het gaat om voorzieningen voor de langere termijn.

2.2 De belangrijkste financiële kaders zijn:

- voor de investeringen geldt de zogenaamde 75% / 25% regeling;
- de gemeente neemt 75 procent van de goedgekeurde investeringskosten voor haar rekening.
  de resterende 25 procent komt voor rekening van de verenigingen/stichting(en);
- voor de werkelijke teruggave van de BTW op investeringen komt 50% van het netto voordeel ten gunste van de verenigingen/stichting en 50% ten gunste van de gemeente;
- provinciale of rijkssubsidies komen voor 100 % ten gunste van de verenigingen of stichting;
- bij mogelijke Europese subsidie vindt nader overleg plaats over de verdeelsleutel;
- tijdens het onderzoek in Nieuwleusen is toegevoegd: het kulturhus mag niet tot een hogere gemeentelijke bijdrage leiden.

Met het vaststellen van de Voorjaarsnota 2008 is besloten om 10,4 miljoen euro voor de grote projecten beschikbaar te stellen. Een verdeling van de middelen had toen nog niet plaatsgevonden. In het voorjaar van 2009 is de raad via een vertrouwelijke notitie over de verdeling geïnformeerd.

Voor het plan De Schakel is dat € 850.000 ten laste van de post Grote projecten, bij een geraamde investering van € 1.381.000. De mogelijke overname van de kantine van de Hypotheekgroep/Flash door de stichting was een apart item in de 'Overeenkomst voor kaders privatisering en renovatie /meer functioneel maken van sporthal De Schakel Nieuwleusen van 27 februari 2008'. Nu er een kans is om de kantine over te nemen, zal de gemeente daarvoor een financiële bijdrage moeten leveren. Het vertrekpunt is een redelijke en billijke overnamesom. Dat geldt ook voor de kosten van aanpassing.

3. Haalbaarheidsonderzoek

Direct na de privatisering van De Schakel is het stichtingsbestuur met het haalbaarheidsonderzoek gestart. Er is gezocht naar partijen die overdag activiteiten kunnen ontwikkelen en de loop in het gebouw kunnen brengen. Het vinden van een gezamenlijke programmering –het speerpunt van de gemeente om in de toekomst voorzieningen in stand te kunnen houden- was het vertrekpunt. Daarom is ook het gemeentelijk Servicepunt in beeld gekomen. Naast een optimalere bezetting van de m2 levert dit in exploitatieve zin extra inkomsten voor de stichting op, maar nog meer een hoger maatschappelijk rendement.

Door de kerngroep is na veel en intensief overleg met alle belanghebbenden een plan ontwikkeld dat voorziet in het oplossen van de accommodatieproblemen voor langere termijn.
Het plan is onderbouwd en verantwoord in het rapport 'Schakel naar de toekomst' van 26 februari 2011.

3.1 Toelichting plan "Schakel naar de toekomst "

De algemene conclusie is, dat de stichting een plan presenteert dat een goede basis vormt om een go or no go te geven. Inhoudelijk zit het goed in elkaar en de financiële vertrekpunten zijn nu duidelijk.

3.2 Samenwerking

Bij accommodaties als De Schakel is het belangrijk, dat de gezamenlijke programmering goed uit de verf komt en dat er mogelijkheden blijven om meer activiteiten te ontwikkelen. De stichting is er in geslaagd om interessante partners te vinden die een belangrijke basis vormen om publiek naar de accommodatie te trekken. Over de avondbezetting hoeft niemand zich zorgen te maken, maar de bezetting overdag wel. De combinatie van de aspirant-partners staat er borg voor dat de loop in de accommodatie komt. Gezien de demografische ontwikkeling van Nieuwleusen (vergrijzing) vertrouwen wij er op, dat die bezetting naar de toekomst toe mogelijk blijft.

De openbare bibliotheek en het Servicepunt van de gemeente zijn kernpartners die met name overdag de basis voor het Kulturhus moeten vormen. Valt één van deze partijen af, dan valt de bodem voor een vernieuwde Schakel weg. Belangrijk is ook de functie van de horeca. Een professionele aanpak van de horecafunctie is nodig om de exploitatie van het kulturhus in de zwarte cijfers te krijgen en te houden. Het is daarom belangrijk, dat er slechts één horecavoorziening in het complex aanwezig is.

Het is duidelijk, dat ingeval van een gebouw als De Schakel zo veel mogelijk activiteiten onder 1 dak gaan plaatsvinden. Natuurlijk biedt het Kulturhusconcept ook met separate gebouwen goede kansen, maar het zou goed zijn om het aantal exploitaties van gebouwen en dus hogere kosten omlaag te brengen. Daar wordt in de rapportage van het stichtingsbestuur ook naar verwezen. Door zo veel mogelijk functies onder 1 dak te brengen, is een betere benutting van het aantal m2 vloeroppervlak mogelijk. De direct nabijheid van andere voorzieningen als zwembad(en), verenigingsgebouwen en sportvelden biedt kansen voor onder meer de BSO. Daarnaast denken wij, dat het op termijn uit kostenoverwegingen voor organisaties die losse eigen gebouwen hebben moeilijk wordt om die in eigen beheer te behouden. Dan kan De Schakel ook naar de toekomst toe mogelijk een oplossing bieden, samen met de gebouwen die in de nabijheid van De Schakel aanwezig zijn. De Driehoek en de verenigingsgebouwen in het Middengebied bieden kansen om het kulturhusconcept verder handen en voeten te geven. Wij verwachten, dat besturen nauw gaan samenwerken en afspraken maken om maximale beheers- en exploitatieresultaten te behalen.

Wij hechten veel waarde aan integrale samenwerking. Het is belangrijk, dat een combinatie van non-profit en zakelijke dienstverlening op het terrein van cultuur, zorg, maatschappelijke ontwikkeling, educatie en sport elkaar gaan versterken. Tenminste drie van de genoemde beleidsvelden worden in het ingediende plan vertegenwoordigd, hetgeen tevens een voorwaarde is om voor een provinciale subsidie in aanmerking te komen.

Uit het haalbaarheidsonderzoek 'Schakel naar de toekomst' blijkt dat daar goede kansen voor zijn. Naast de commerciële partner Allio ziet de stichting kansen voor een sportwebshop, een vacaturebank en een uitzendbureau. In fase 2 vraagt dit verdere uitwerking.
Wanneer er diensten worden aangeboden op minimaal drie van de gebieden van welzijn, sport, cultuur, educatie, zorg, maatschappelijke dienstverlening en commerciële dienstverlening, dan kan een provinciaal subsidie van in totaal € 125.000 beschikbaar komen, te weten € 25.000 voor het ontwikkelen van de gezamenlijke programmering en € 100.000 voor investeringen.
Het uiteindelijk doel van de samenwerking is het behoud van voorzieningen en het geven van een nieuwe impuls aan minimaal de thans bestaande activiteiten. Dit doel sluit aan bij de missie en visie van de gemeente en het Wmo Beleidskader Gemeente Dalfsen 2008-2011.

3.3 Gemeentelijk Servicepunt Nieuwleusen

Het Servicepunt Nieuwleusen telt jaarlijks circa 7.200 klantcontacten. Bij realisatie van het Servicepunt in De Schakel zijn dit mensen die de loop in een gebouw brengen en zo in contact komen met het grote aanbod aan activiteiten dat gaat plaatsvinden. Het leggen en vinden van sociale contacten kan op een natuurlijke manier tot stand komen. Gaande de gesprekken ontstond het idee om nauw met de bibliotheek te gaan samenwerken. Na een bezoek aan het Kulturhus in Olst en de contacten met de openbare bibliotheek nam het enthousiasme alleen maar toe. Hier liggen kansen om tot samenwerking te komen en de dienstverlening van de bibliotheek en de gemeente te vergroten. Overigens onderzoeken wij in Lemelerveld of de samenwerking met de bibliotheek eveneens tot stand kan komen. Niet onbelangrijk is, dat gemeente en bibliotheek in Nieuwleusen kansen zien om goedkoper te gaan werken. Beide partijen hebben immers met een ombuigingsoperatie te maken. Samenwerking met de bibliotheek moet het voor de bibliotheek mogelijk maken om een wat hogere huur op te brengen in combinatie met de verkoop of verhuur van het 'oude' gebouw. Dat geldt ook voor de gemeente.
Zowel de gemeente als de bibliotheek hebben tijdens de openstellingstijden op dit moment minimaal een dubbele bezetting nodig, hetgeen tot hoge personeelkosten leidt. Door samenwerking te zoeken, van dezelfde balie gebruik te maken en ons/het personeel te scholen, zo dat zij voor elkaar diensten kunnen verrichten, liggen er goede kansen tot kostenbeheersing.

3.4 't Olde Gemientehuus

t 'Olde Gemientehuus' blijft met de trouwfunctie bestaan. Door ook Vechtdal FM en de politie over te brengen naar De Schakel komt er 300 m2 vloeroppervlak voor herbestemming in aanmerking. Hierover is met een lokale makelaar contact geweest. Komt er een go voor De Schakel, dan worden er in fase 2 van het project door de gemeente partners gezocht die tenminste de meerkosten in De Schakel in de vorm van huur compenseren. De visie op het Servicepunt blijft onverkort aansluiten bij het coalitieakkoord 2010-2014 zoals dat in april 2010 is vastgesteld: handhaven.

Het aanpassingsplan voor De Schakel is omvangrijk. Dat biedt de stichting de mogelijkheid om tot een efficiëntere indeling van het gebouw te komen en beter te kunnen inspelen op het begrip 'duurzaamheid'. De duurzaamheidsaspecten moeten in de volgende fase worden uitgewerkt. Concreet betekent het bouwidee (vlekkenplan), dat de twee sportruimten (sporthallen) blijven staan, maar dat alle overige ruimten worden heringericht. De partners worden Allio (commerciële partner), de Stichting openbare bibliotheek Dalfsen/Nieuwleusen, het gemeentelijk Servicepunt, SMON, Vechtdal FM en het Politiepunt. Landstede Welzijn wordt gezien als een belangrijke partner. De tak 'Educatie' van Landstede is mogelijk interessant om nog meer invulling aan de gezamenlijke programmering te geven. De uitwerking daarvan moet in fase 2 opgepakt worden. De stichting geeft aan, dat zij mogelijk in de toekomst nauwe samenwerking met het Agnieten College tot stand hoopt te brengen.

3.5 Investering

De stichting heeft de plannen doorgerekend en vertaald in een investeringsbegroting van afgerond € 4,6 miljoen euro inclusief BTW. In grote lijnen kunnen wij ons daarin wel vinden.
De vertaling van het investeringskader 75/25 leert, dat de stichting hier aan kan voldoen door woningbouwcorporatie VechtHorst als partner in het project blijvend te laten participeren. VechtHorst is onder voorwaarden bereid om 2 miljoen euro in het kulturhus concept te investeren. Wij zijn blij met de interesse van VechtHorst en zien de woningcorporatie als vaste partner om de continuïteit en professionaliteit van De Schakel te waarborgen.

3.6 Deelnemende organisaties zijn (onder)huurders
De deelnemende organisaties krijgen een ruimte ter beschikking die bouwkundig aan de te stellen eisen voldoet, maar die zij zelf moeten inrichten. De inrichting financieren zij zelf. Vechtdal FM en de Politie zullen wij als gemeente compenseren, omdat er belang bij is om 't Olde Gemientehuus vrij te spelen. Die lasten worden verrekend in de nieuwe exploitatieopzet van laatst genoemd gebouw.

3.7 Financieel kader
De basis voor de financiële kaders is gelegd in de 75/25 procent constructie die voor de Grote projecten geldt. Door de deelname van VechtHorst is dit kader uitvoerbaar.

4. Toetsing plan

4.1 Stichting De Schakel vraagt de gemeente
Op pagina 38 van de rapportage stelt Stichting De Schakel vast, dat er een ongedekte extra financieringsbehoefte van circa 2,2 miljoen euro is. De stichting vraagt de gemeente voor de realisering van het kulturhusconcept het volgende:

1. Een bijdrage van € 2.192.150,00 om de onvoldoende dekking van de financieringsbehoefte te compenseren, waarbij partijen door gezamenlijke creativiteit tot optimale financiële regelingen komen en deze bijdrage in fase 2 ter beschikking te krijgen.
2. Compensatie in de investering i.v.m. onrendabele huren ter grootte van € 551.611,00 volgens de tabel contante waarde onrendabele huren (blz. 37).
3. Mede gezien de historie voor wat betreft de horeca van Flash in De Schakel vraagt de Stichting aan de gemeente om ook voor het resterende deel van € 200.000,00- voor haar rekening te nemen.
4. Het bestuur van de Stichting draagt de verantwoordelijkheid voor het programma en de ontwikkeling hiervan.
5. Het voorstel van woonstichting Vechthorst te beoordelen en te streven naar een intentieovereenkomst.
6. Bovendien de mogelijkheid wil behouden voorstellen van andere partijen in overweging te kunnen nemen op basis van minimaal de kaders van het haalbaarheidsonderzoek

Op het verzoek reageren wij als volgt:
1. akkoord: 2.200.00 euro;
2. niet akkoord;
3. niet akkoord; 250.000 euro is maximum;
4. akkoord;
5. VechtHorst wordt partner;
6. akkoord, mits andere belangen niet worden geschaad.

4.2 Beoordeling investerings- en exploitatiebegroting
Wij hebben de laatste exploitatieberekeningen op hoofdlijnen getoetst en stellen vast, dat de stichting een sluitende begroting presenteert. Omdat er sprake is van fase 1 en een aantal zaken nog moet worden uitgezocht in fase 2 is dat voor dit moment acceptabel.
De horecafunctie neemt in de exploitatie een belangrijke plaats in. Daar wordt later in dit voorstel op teruggekomen.

4.3 Betaalbaarheid huren
De stichting kiest er voor om binnen het kulturhusconcept huisvestingsrechten te verlenen. Wij stellen vast, dat de nieuwe kernpartners stevige huisvestingslasten krijgen ten opzichte van de huidige situatie. Dat komt met name door de kapitaallasten waar de stichting mee geconfronteerd wordt en waar zij dekking voor moet vinden. Over de huurverhogingen is uitvoerig met het stichtingsbestuur gesproken en met het bestuur van de openbare bibliotheek in het bijzonder. Wij stellen vast, dat de hogere huren niet of nauwelijks door de kernpartners gedragen kunnen worden. Het bestuur van de openbare bibliotheek heeft dit nadrukkelijk aangegeven; ook het bestuur van SMON maakt zich over de betaalbaarheid zorgen. Tijdens bestuurlijke overleggen met de genoemde organisaties is het kulturhusconcept regelmatig op de agenda geplaatst. In juni 2010 is door de raad gevraagd om hier nadrukkelijk naar te kijken.

De stichting vraagt voor de onrendabele top een eenmalige bijdrage om een lagere huur zoals al in de exploitatiebegroting is opgenomen te kunnen hanteren. Dit bedrag is nog aan de hoge kant. Wij stellen concreet voor om de huur voor SMON en de Stichting Openbare Bibliotheek Dalfsen-Nieuwleusen om maximaal € 45 inclusief BTW per m2 per jaar te stellen. We spreken dan over de kale huur. Het geraamde exploitatieresultaat laat dat op dit moment ook toe. Van de gesubsidieerde organisaties verwachten wij, dat zij de overblijvende extra huisvestingskosten alsnog binnen hun begroting opvangen. De huur wordt wel jaarlijks geïndexeerd.

De huur van de sporthallen wordt met 10 % verhoogd. Ten opzichte van de overige gebruikers/ kernpartners is dit een bescheiden verhoging. Wij verwachten op dit punt een hogere bijdrage die wat meer in lijn met de huur van De Trefkoele komt te liggen. Uit exploitatief oogpunt is dat naar onze mening uiteindelijk ook nodig. De Trefkoele kost nu ongeveer € 33 voor trainingen en € 40 voor wedstrijden. De Schakel kent op dit moment een wat andere tarievenopbouw.

4.4 Kantine /gebouw Hypotheekgroep Flash

De gemeente heeft met de Stichting De Schakel afgesproken, dat wanneer het complex De Schakel één horecaruimte krijgt die bij de stichting in eigendom en exploitatie komt, de gemeente in de verwervings- en aanpassingskosten zal bijdragen. De 75/25 regeling is van toepassing. Het moet echter wel om populair gezegd redelijke bedragen gaan. Redelijk is in onze ogen de WOZ waarde, die per 1 januari 2011 op € 108.000 staat.

In opdracht van de Algemene ledenvergadering heeft het bestuur van Hypotheekgroep Flash bepaald, dat de stichting de kantine/het gebouw voor € 450.000 kan overnemen. Dit is een afkoopsom voor de verkoop van hun ruimte en een bedrag aan inkomstenderving vanuit hun horeca. De te derven horecaopbrengst van Hypotheekgroep Flash is contact gemaakt.

De stichting heeft geen mogelijkheden om dit bedrag op tafel te leggen. Zij kan € 250.000 betalen. Dat is ook het maximaal haalbare. Dit bedrag is ook opgebouwd uit de aankoop van de kantine en een afkoopsom ineens voor de te derven inkomsten van hypotheekgroep Flash. Wij vinden dit bedrag passend en goed aansluiten bij de maatschappelijke verantwoordelijkheid die een ieder in Nieuwleusen heeft.
Wij hopen dat hypotheekgroep Flash hiermee akkoord gaat. Een goede horecafunctie in één ruimte is de basis voor het voorstel zoals Stichting De Schakel Nieuwleusen heeft gepresenteerd en een belangrijke bijdrage levert aan het succes van het kulturhus. Concurrentie op dit vlak is niet gewenst.

4.5 Financieringsbehoefte stichting en –dekking

Wij hebben berekend welk bedrag de stichting nog tekort komt ten opzichte van het plan om een facelift uit te voeren. Dit komt uit op 2,2 miljoen euro. De berekening staat voor u op het RIS.

4.6 De risicomatrix

De stichting heeft op pagina 39 van haar rapport een risicomatrix opgesteld. Direct en indirect zijn deze in onze rapportage benoemd. Een belangrijk risico is de continuïteit van het bestuur/de professionaliteit zoals deze door het bestuur zelf wordt ingeschat. Om dit risico te beperken is het belangrijk, dat het stichtingsbestuur nauwe samenwerking zoekt met één of meer exploitanten van soortgelijke voorzieningen in de gemeente Dalfsen en/of in het Middengebied. Naast het vergroten van de bestuurlijke continuïteit is ook winst te behalen bij de totstandkoming van gezamenlijke programmamanager en gezamenlijk inkoop. Woningbouwcorporatie VechtHorst heeft aangeboden om vanaf fase 2 van het project mee te willen denken in woord en daad. Het is belangrijk om die handschoen op te pakken. De vorming van een stuurgroep zoals VechtHorst die voorstelt steunen wij.

5. Conclusies/voorstel

Samengevat is het voorstel om voor het kulturhusconcept De Schakel afgerond € 3.050.000 te verstrekken, inclusief de bijdrage voor de huidige ruimte van Flash. Dat is 2,2 miljoen meer dan gereserveerd stond ten laste van de post Grote projecten.
Omdat er sprake is van een solide exploitatiebegroting vinden wij het niet nodig om een bijdrage in een onrendabele top te geven. Een extra bijdrage voor de Hypotheekgroep Flash die hoger ligt dan de € 250.000 vinden wij overvraagd.

De volgende voorwaarden zijn aan het bedrag van € 3.050.000 euro gekoppeld:

- in het complex is sprake van één horecafunctie/kantine in eigendom en beheer en exploitatie bij de Stichting De Schakel;
- de SMON en de Stichting Openbare bibliotheek Dalfsen-Nieuwleusen starten met een huur van maximaal € 45 per m2 per jaar;
- sportorganisaties gaan een huur betalen die aansluit bij de huur die organisaties in De Trefkoele moeten betalen;
- een onderzoeksrapport wordt opgesteld naar energiebesparende maatregelen. De Wiekelaar in Oudleusen dient als voorbeeld en zo mogelijk wordt ingespeeld op lokale initiatieven. De kosten daarvan worden opgevangen binnen de stichtingskosten en de exploitatie;
- VechtHorst wordt partner in het project; in fase 2 wordt de inbreng van de woningcorporatie verder uitgewerkt;
- de openbare bibliotheek en de huidige gebruikers van 't Olde Gemientehuus komen samen onder één dak;
- het bestuur van de Stichting De Schakel zoekt nauwe samenwerking met één of meer exploitanten van soortgelijke voorzieningen in de gemeente Dalfsen en/of organisaties in het zogenaamde Middengebied om de continuïteit van bestuur te vergoten en bijvoorbeeld tot een gezamenlijke programmamanager en gezamenlijk inkoop te komen

6. Alternatieven

Wordt niet besloten om het Kulturhus te realiseren, dan is het alternatief het oorspronkelijke plan zoals dat in december 2008 bij de privatisering werd voorzien uit te voeren. Dan krijgt De Schakel een face-lift. We vragen ons in dat geval wel af of een gezonde toekomstige exploitatie mogelijk blijft. Blijven zoeken naar het kulturhusconcept is naar onze mening dan wel een noodzaak. Gezien de tijd die is verstreken moet beoordeeld worden of de toentertijd geraamde bouwkosten nog actueel zijn.
Aan het alternatief moet ook worden gedacht indien de openbare bibliotheek en/of de gemeente zich uit het project terugtrekken.