

Raadsvoorstel



Datum Raad
30 januari 2020

Portefeuillehouder
Ankie van Tatenhove

Registratienummer
BR1900102

Onderwerp
Definitieve besluitvorming Cultuurhuis Berkel - 'Blok B'

Gevraagde beslissing

1. Een cultuurhuis te realiseren in Berkel en Rodenrijs.
2. Het cultuurhuis Berkel en Rodenrijs onder de werktitel Blok B in publiek eigendom te realiseren als onderdeel van de ontwikkeling van Berkel Centrum West op de locatie van Blok 5 en de exploitatie te laten verlopen via een nog op te richten beheerstichting.
3. Voor realisatie van Blok B het in de Begroting 2020 opgenomen budget in te zetten van € 500.000 en daarnaast conform eerder besluit € 150.000 uit de huidige budgetten voor Cultuur en Sociaal Domein met ingang van 2022 structureel aan te wenden.
4. Een bestemmingsreserve te creëren van het budget dat mogelijk resteert in 2022 om de aanlooptekorten in 2023, 2024, 2025 en deels ook in 2026 mee op te vangen.
5. Eventuele eventuele onvoorziene uitgaven voor Blok B te dekken vanuit de structurele middelen voor culturele programmering die we in 2018 t/m 2021 inzetten voor incidentele culturele uitgaven voor programmering, projecten en investeringen in 't Web en de Cultuurfabriek.
6. Voor de aankoop van de grond, het casco en de vaste en losse inrichting van Blok B een investeringskrediet beschikbaar te stellen ter hoogte van het in de geheime bijlage T19.20732 genoemde bedrag.
7. De kosten van € 1 miljoen voor de realisatie van de fietsenstelling ten laste van de grond-exploitatie Berkel Centrum te brengen en te verwerken in het MPG 2020.

Samenvatting

We zijn een groeigemeente. Daar hoort een divers cultureel aanbod bij, op basis van wat inwoners graag willen. Publieksonderzoek toont aan dat onze inwoners meer cultureel aanbod in de directe omgeving wensen. Inwoners geven aan gebruik te gaan maken van het aanbod als dat er is. En bedoelen ze film, cabaret, culturele festivals, literair aanbod, bibliotheekactiviteiten en jeugd-theater. Dat kan in een cultuurhuis als Blok B. Een unieke plek voor jong en oud in Lansingerland waar je je talenten kunt ontwikkelen, maar ook kunt presenteren. Een plek ook waar je mensen kunt ontmoeten, waar je je kunt ontspannen, je laten inspireren of je in iets verdiepen.

Met Blok B investeren wij in een duurzame en krachtige samenleving met aantrekkelijke en toegankelijke voorzieningen. De westkant van het centrum van Berkel en Rodenrijs (Berkel Centrum West) wordt uitgebreid met onder andere woningen, winkels en horeca. Er doet zich een unieke kans voor om in deze plannen een cultuurhuis toe te voegen. 'Blok 5' is als onderdeel van deze centrum-ontwikkeling immers al bestemd voor een verblijfsfunctie die de omgeving verlevendigt en bezoekers trekt. Een alternatieve invulling van Blok 5 bestaat uit appartementen met een horecavoorziening op straatniveau. Dit geeft echter minder levendigheid dan een voorziening met een breed cultureel en maatschappelijk activiteitenaanbod. De gemeente heeft de ambitie om een cultuurhuis te realiseren in het centrum van Berkel en Rodenrijs. Dit is een geschikte invulling van Blok 5.

Met de vestiging van Blok B aan de westzijde van het centrum van Berkel en Rodenrijs dragen we bij aan realisatie van de ambitie alle kernen van een cultuurhuis te voorzien. Meer specifiek vullen we daarmee de kaders in die in de Nota Cultuurhuizen (2017) zijn geschetst voor het cultuurhuis in Berkel en Rodenrijs, waarbij het cultuurhuis in ieder geval onderdak biedt aan een nieuwe Berkelse vestiging van Bibliotheek Oostland, een theater- en filmfunctie en horeca. Een bijzondere plek waar wensen en behoeften kunnen samenkomen, bedoeld voor inwoners, winkeliers, ondernemers en culturele en maatschappelijke partijen.

De Raad heeft het College de opdracht gegeven het plan voor een cultuurhuis uit te werken en te concretiseren en aandacht te besteden aan deze onderdelen:

- De financiële en juridische consequenties;
- een uitgewerkte afweging tussen een publieke en private variant, voor beide is gevraagd de risico's in kaart te brengen en bijbehorende beheersmaatregelen te benoemen;
- in te gaan op de wensen van de gebruikers van Blok B en de concurrentiepositie;
- de diverse adviezen die door externen over Blok B zijn uitgebracht en de verschillen van inzicht die daaruit blijken. Een nadere uitwerking hiervan vindt u in de bijlage.

Financiële consequenties

De inschatting is dat Blok B gerealiseerd kan worden binnen het op 27 juni 2019 door de gemeenteraad aanvullend beschikbaar gestelde budget van € 500.000, aangevuld met bestaande middelen uit cultureel budget en beleidsaccenten van het sociaal domein voor in totaal € 150.000. In de eerste drie volledige jaren verwachten we mede op basis van de adviezen van de verschillende bureaus nog wel een aanlooptekort. We gaan daarbij uit van voorzichtige ramingen aan de inkomstenkant. De bedoeling is dat de beheerstichting uiteindelijk zorgt voor meer inkomsten dan de inschatting waar we nu vanuit zijn gegaan. Voor nu houden we na de aanlooperperiode ook nog rekening met beperkte tekorten.

Het voorstel om de aanlooptekorten en nu geraamde beperkte tekorten na de aanlooperperiode te dekken met de volgende middelen:

- 1) Naar verwachting opent Blok B in 2022 niet meteen aan het begin van het jaar. Dat betekent dat de kosten pas later in 2022 aanvangen (en de kapitaallasten pas in 2023) en er sprake is van een positief saldo op dit budget. Het voorstel is dit saldo te bestemmen voor het dekken van de te verwachten aanlooptekorten in 2023, 2024, 2025 en een deel van 2026 en dit saldo eind 2022 te storten in een bestemmingsreserve aanlooperperiode Cultuurhuis.
- 2) Met het budget voor culturele programmering zijn we geen structurele verplichtingen aangegaan. Het is ingezet voor incidentele kosten die gemoeid zijn met de realisatie van de andere twee cultuurhuizen, projecten en programmering. We besteden het budget volledig binnen de kaders van de Cultuurnota die in 2017 is vastgesteld. Daarbinnen is ruimte om de resterende beperkte tekorten na 2025 mee op te vangen. Aangezien de inkomsten voor Blok B voorzichtig zijn geraamd, is het ook mogelijk dat het cultuurhuis een lagere subsidie nodig heeft. Dan kunnen we deze middelen alsnog aan andere culturele activiteiten besteden.

Het meerjarige financiële beeld voor Blok B ziet er met verwerking van deze voorstellen als volgt uit:

Publiek - Gemeentelijke begroting 2020									
	2022	2023	2024	2025	2026	2030	2035		
Kapitaallasten	€ 79.236	€ 472.486	€ 469.543	€ 466.599	€ 463.655	€ 451.880	€ 453.302		
Dotatie GO	€ -	€ 32.685	€ 33.094	€ 33.507	€ 33.926	€ 35.654	€ 37.939		
Subsidie Stichting	€ 369.810	€ 677.051	€ 646.967	€ 614.536	€ 619.197	€ 638.569	€ 680.625		
Divers	€ 13.835	€ 50.008	€ 51.758	€ 53.530	€ 55.324	€ 62.728	€ 72.515		
Totale kosten	€ 462.882	€ 1.232.231	€ 1.201.362	€ 1.168.172	€ 1.172.103	€ 1.188.831	€ 1.244.381		
Huurinkomsten	€ 109.367	€ 441.351	€ 443.821	€ 446.335	€ 448.894	€ 459.590	€ 490.176		
Totale opbrengsten	€ 109.367	€ 441.351	€ 443.821	€ 446.335	€ 448.894	€ 459.590	€ 490.176		
Benodigd budget gemeente begroting	€ 353.515	€ 790.879	€ 757.541	€ 721.837	€ 723.209	€ 729.242	€ 754.205		
Beschikbaar budget Blok B	€ 650.000	€ 658.125	€ 666.352	€ 674.681	€ 683.114	€ 717.916	€ 763.922		
Aanloopreserve onttrekking		€ 132.754	€ 91.189	€ 47.156	€ 25.386				
Risicoreservering Cultuur					€ 14.708	€ 11.326	€ -		
Totaal budget	€ 650.000	€ 790.879	€ 757.541	€ 721.837	€ 723.208	€ 729.242	€ 763.922		
Verschil budget t.o.v. Begroting 2020 *	€ 296.485	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.716		

* Positief saldo 2022 reserveren (ad € 296.485) om te verwachten aanlooptekorten op te vangen in eerste jaren exploitatie

Variant met een kapitaallastenreserve

De investering in het pand in één keer is niet mogelijk, omdat we vanwege de externe regelgeving BBV verplicht zijn om activa te activeren en af te schrijven volgens de termijnen vastgesteld in onze Nota Activabeleid (2016, T16.10984). Echter is er wel een mogelijkheid om een kapitaallastenreserve te vormen ter grootte van de afschrijvingslasten gedurende de afschrijvingstermijn van het actief. Hiermee kunnen we gedurende de afschrijvingstermijn de kapitaallasten dekken binnen de exploitatie. Voor de nadere toelichting op deze variant verwijzen we naar de geheime bijlage T19.20732.

Verdere procedure

Na besluitvorming in de Raad tekent de gemeente intentieverklaringen met de kernpartners Bibliotheek Oostland en LantarenVenster. Daarna neemt het College de volgende stappen:

- Het sluiten van een koopovereenkomst en aanneemovereenkomst met de ontwikkelaar van BCW. De gemeenteraad besluit tot de investering en beschikbaar stellen van krediet. Het college voert dit investeringsbesluit uit in de vorm van een besluit tot aankoop van het pand (inclusief grond) en het aangaan van de koop- en aanneemovereenkomst.
- Het tekenen van een intentieovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst met de kernpartners.
- Een werkgroep starten, waar de gemeente in participeert, die voorbereidende werkzaamheden verricht voor het oprichten van een stichting voor het cultuurhuis in Berkel.
- Een interne projectgroep starten die het proces vanuit verschillende invalshoeken begeleidt.
- Ondernemers verder betrekken bij de nadere uitwerking van de plannen.
- Het programma verder uitwerken met de kernpartners en overige relevante partners.

Na besluitvorming door de gemeenteraad geeft het college in aanloop naar realisatie van Blok B regelmatig terugkoppeling aan de raad over het bouwproces en de voorbereidende werkzaamheden van in eerste instantie de werkgroep en later de stichting. Dit doet zij via mededelingen uit het college tijdens commissievergaderingen en indien er aanleiding toe is of er vragen zijn ook tussentijds.

Als de stichting is opgericht (inclusief bijhorende statuten met doelstellingen) gaat het bestuur een subsidierelatie aan met de gemeente. Via de reguliere subsidiecyclus toetst het college de gemaakte prestatieafspraken en legt de stichting hierover verantwoording af.

Juridische aspecten

Wij hebben juridisch advies ingewonnen over de vraag of het mogelijk is de opdracht tot de bouw van een cultuurhuis te gunnen aan deze ontwikkelcombinatie ABB Bouwgroep/Waaijer Projectrealisatie (zonder nieuwe aanbestedingsprocedure). Deze vraag is bevestigend beantwoord. Na besluitvorming door de Raad volgt de fase die leidt tot opdrachtverlening en een koopovereenkomst met de ontwikkelaar. Verder worden de intentieverklaringen en vervolgens samenwerkingsovereenkomst met de kernpartners getekend en wordt de oprichting van een stichting voorbereid.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat er breed draagvlak bestaat voor de realisatie van een cultuurhuis als Blok B. Het burgerpanel is in december 2016 geraadpleegd, Rotterdam Festivals heeft een publieksanalyse en een publieksonderzoek uitgevoerd en zowel BMC als de kwartiermaker hebben met verschillende partijen verkennend gesproken. Zowel de ondernemersvereniging als de winkeliersvereniging hebben aangegeven het een zeer gewenste ontwikkeling te vinden als verrijking en versterking van het aanbod in het centrum van Berkel en van het aanbod in Lansingerland.

Partijen met wie wij gesproken hebben en in gesprek zijn, zijn onder andere De Ark, Hart van Berkel - Rehoboth, Cultuur aan het lint, t Manneke, Muziekvereniging Helicon, Theater Vlammen, Jeugd-theater Hofplein, Jay's Place, Het Muziekpand, Jeugd- en Jongerenwerk, Welzijn Lansingerland, de Cultuurtrein en Theater 't Web.

Naast de eerder gemelde manieren waarin inwoners zijn betrokken, is in het najaar van 2019 een onderzoek naar cultuurparticipatie uitgevoerd dat voortborduurt op het onderzoek dat in 2016 is gedaan via het burgerpanel. De resultaten van dit onderzoek gebruiken wij onder andere voor verdere uitwerking van het concept Blok B. Zie de resultaten van het onderzoek in de bijlage. Tientallen respondenten hebben aangegeven betrokken te willen blijven bij culturele ontwikkelingen in Lansingerland. De groep wordt betrokken bij de verdere invulling van Blok B. Daarnaast zijn wij dit jaar gestart met een programmareeks, het Kenniscafé Cultuur Lansingerland, waarbij culturele partners en geïnteresseerde inwoners betrokken worden bij verschillende culturele onderwerpen. We vragen dit platform mee te denken over de aanloop naar realisatie van Blok B.

Duurzaamheid

Voor duurzaamheid onderscheiden we de kernthema's economie, milieu en mens. Economisch vormt Blok B een trekpleister in een opbloeiende woon- en winkelomgeving en is een aanvulling op het beoogde aanbod. Dit leidt tot een verlengde verblijfsduur en toenames van bezoekers aan het centrum van Berkel en Rodenrijs. Wat betreft het milieu is bij de ontwikkeling van Blok B oog voor energiebesparende maatregelen. We onderzoeken of op de daken zonnepanelen aangebracht kunnen worden, zodat het pand ook (deels) kan voorzien in de eigen energiebehoefte. Daarnaast besteden we aandacht aan eisen van duurzaamheid, met name in de keuze van materialen. Gekeken naar sociale duurzaamheid kunnen inwoners met een afstand tot de arbeidsmarkt terecht in Blok B om werkervaring op te doen.

Bijlagen

- Notitie Blok B - definitieve besluitvorming (T19.14451)
- Publieksonderzoek (I19.24847)
- Rapportage en financiële doorrekening private en publieke variant door BBN (I19.27366)
- Geheime bijlage met bouwsom Blok B (T19.20732) - Staat in iBabsmap 'Geheime stukken'

Toelichting

Inleiding

In 2017 heeft de raad de Cultuurnota Lansingerland en de Nota Cultuurhuizen vastgesteld, met onder meer de ambitie om in elke kern te komen tot een Cultuurhuis. Het college heeft realisatie van een Cultuurhuis in Berkel opgenomen in het Collegeprogramma. Een cultuurhuis is in de Nota Cultuurhuizen omschreven als 'een plek waar het maken van kunst en cultuur centraal staat, als een huiskamer van het dorp, waar kunst, cultuur en horeca elkaar ontmoeten en versterken, met als resultaat een creatief en verrassend aanbod op het gebied van kunst en cultuur in Lansingerland'.

Cultuurhuizen hebben ook een sociale functie en kunnen ook worden ingezet voor de realisatie van maatschappelijke doelstellingen en voorzien in een aanbod voor bepaalde doelgroepen. Zo is er de wens om meer aanbod voor jeugd te ontwikkelen en wil de gemeente meer activiteiten voor eenzame ouderen. In Bleiswijk en Bergschenhoek zijn inmiddels cultuurhuizen gerealiseerd. Specifiek voor het cultuurhuis in Berkel en Rodenrijs spreekt de Nota Cultuurhuizen van een 'trekpleister voor cultuur, vrije tijd en recreatie met veel ruimte voor commerciële inbreng'. De ambitie is vastgesteld om in het centrum van Berkel een cultuurhuis te realiseren waarin de bibliotheek-, film-, theater- en horeca-functie zijn geïntegreerd. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- Aansprekende horeca, verbinding met lokale ondernemers;
- bibliotheekfunctie A vestiging;
- filmdoek, groter podium met ca. 200 - 250 stoelen;
- multifunctioneel gebruik van ruimtes, ook commercieel;
- toegankelijk voor minder validen en ruime parkeergelegenheid.

De ontwikkelingen in het centrumgebied van Berkel bieden een unieke kans om de uitbreiding van het centrum te combineren met de culturele ambities van de gemeente. Op het zogenaamde Blok 5, onderdeel van Berkel Centrum West, zou Blok B goed passen. Zowel fysiek als functioneel is dit een uitgelezen locatie om een verblijfsfunctie als Blok B te positioneren die past in het straatbeeld en voorziet in een behoefte van de inwoners.

Beoogd maatschappelijk effect

De Cultuurnota Lansingerland (2017) heeft met goede reden de titel "Bruisen, binden, boeien". We investeren in een gemeente waarin cultuur bijdraagt aan levendigheid, verbinding, identificatie en de ontplooiing van inwoners. Met een cultuurhuis in het centrum van Berkel dragen wij bij aan:

- Een levendig centrum in Berkel en Rodenrijs en een investering in de samenleving;
- een versteviging van de (economische) aantrekkingskracht van Berkel in de regio;
- ontmoeting door inwoners met bijzondere aandacht voor jeugd en eenzame ouderen;
- de invulling van de behoefte aan een divers en toegankelijk cultureel aanbod;
- werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt;
- laagdrempelige invulling bibliotheekfunctie die uitnodigt tot taalontwikkeling en participatie.

Argumenten

1.1 Met Blok B voegen we een voorziening toe die maatschappelijk van belang is en investeren we in de lokale economie

Uit verschillende onderzoeken (Burgerpanel, Rotterdam Festivals en Cultuur&Markt) blijkt dat in Lansingerland behoefte is aan cultureel aanbod dicht bij huis. Inwoners geven aan een type programmering zoals voor ogen in Blok B graag te bezoeken. Daarnaast is het beleidsplan 'Versterken van veerkracht' gestoeld op het idee dat voor een gezonde samenleving onze inwoners (jong en ouder) deel kunnen nemen aan een divers aanbod van activiteiten, onze kinderen hun talenten kunnen ontplooien, zodat ze opgroeien als evenwichtige volwassenen en er een passend aanbod is voor onze jongeren waar ze, naast school, gebruik van kunnen maken. Blok B biedt deze mogelijkheden.

Ondernemers geven aan dat het culturele aanbod een factor is in het vestigingsklimaat van ondernemers en hun werknemers. En het toevoegen van een trekpleister als Blok B in het centrum van Berkel en Rodenrijs is een wens van de winkeliers, omdat deze bezoekers naar het centrum trekt en de verblijfsduur verlengt.

2.1 De publieke variant van Blok B is financieel het meest aantrekkelijk

In de private variant is het pand privaat ontwikkeld en in privaat eigendom. De eigenaar verhuurt het pand aan andere partijen. Voor realisatie van de culturele opdracht van Blok B is dat een beheerstichting, die subsidieafspraken maakt met de gemeente. Voor de huisvesting zijn er afspraken met de private eigenaar. Bij publiek eigendom laat de gemeente het pand ontwikkelen en gaat ook in deze variant een beheerstichting aan de slag met de culturele opdracht van de gemeente, die ook de afspraken maakt over de verhuur. Na doorrekening van de bouw- en inrichtingskosten van beide varianten en aanscherping van het exploitatiemodel, is gebleken dat de private variant duurder is dan de publieke variant. Het verschil zit vooral in de rekenrente, die op de particuliere markt bijna tien keer zo hoog ligt als die van de gemeente. Het verschil in 2023 is circa € 250.000 oplopend tot circa € 300.000 in 2030. Daarna loopt dit verschil nog verder op.

2.2 De publieke variant biedt de gemeente meer invloed om te sturen op de organisatie, financiën en inhoud van de programmering van Blok B

In een publieke variant is de gemeente eigenaar van het pand en heeft directe subsidierelaties met de beheerstichting en de bibliotheek. Hierdoor heeft de gemeente via verschillende wegen invloed op de organisatie, de financiën en de programmering van Blok B. Door het opstellen van contracten, inclusief bepalingen over financiën, gebruik en dagelijks beheer van het gebouw kan de gemeente sturen op gemeentelijke (culturele) doelstellingen.

2.3 Voor de publieke en private variant van Blok B gelden nagenoeg dezelfde risico's

We hebben uitgebreid onderzoek gedaan naar de risico's van de publieke en private varianten en de verschillen daartussen. We stellen vast dat de risico's voor beide varianten nagenoeg hetzelfde zijn. In de publieke variant is meer sturing mogelijk vanuit de gemeente, gericht op de culturele doelstellingen die we willen realiseren met Blok B. In de private variant is het denkbaar dat een ondernemer meer mogelijkheden heeft als het gaat om de verhuur van ruimtes in het pand. Dat kan dan ten koste gaan van de culturele doelen. De voordelen van de private variant nemen voor de gemeente de risico's niet weg die in elke variant vast zitten aan het ontwikkelen van een cultuurhuis met deze functies en omvang.

2.4 De kans dat er een private investeerder wordt gevonden voor een cultuurhuis is klein

Naar alle waarschijnlijkheid is er geen commerciële partij te vinden die een dergelijk concept op zich wil nemen. Voor culturele programmering is altijd subsidie nodig en dat is voor een commerciële ondernemer niet rendabel. Investeerders in vastgoed zijn gericht op woningen en bedrijfsruimtes, niet zozeer op gebouwen met een culturele functie.

3.1 Voor de publieke variant van Blok B is in totaal een jaarlijks budget nodig van € 650.000,00

Na doorrekening van de publieke variant door BBN is gebleken dat voor het eerder voorgestelde concept van Blok B in de basis past binnen het structurele budget van € 650.000,00. Daarbij zijn nog niet de tekorten verwerkt waarmee we rekening moeten houden voor de eerste drie jaar.

4.1 In 2022 benutten we niet het volledige budget en in 2023, 2024 en 2025 verwachten we aanloopkosten

We verwachten de oplevering van Blok B in de loop van 2022. Dat betekent dat een deel van het beschikbare budget resteert. Dit hebben we nodig om de aanlooptekorten in de eerste drie jaar mee op te vangen.

5.1 Er was nog geen post onvoorzien opgenomen in de eerdere begroting, terwijl deze wel nodig is
In de eerdere berekeningen voor Blok B is geen rekening gehouden met een post onvoorzien. Voor opgaven van deze complexiteit en omvang is het echter gangbaar een dergelijke post op te nemen in de begroting. We ramen op voorhand een grillig en afnemend aanlooptekort op de exploitatie van Blok B. Het gemeentelijke budget voor culturele programmering is de afgelopen jaren met name benut voor incidentele projecten en activiteiten en investeringen in 't Web en de Cultuurfabriek. We zien na een aantal incidentele investeringen binnen dit budget ruimte ontstaan om dit aanlooptekort voor Blok B op te vangen.

6.1 Er is een investeringskrediet nodig voor de realisatie van Blok B

Aan de realisatie van Blok B is een investeringskrediet verbonden ter hoogte van het in de geheime bijlage met Corsanummer T19.20732 genoemde bedrag. Dit is gebaseerd op het programma van eisen dat in het kader van de definitieve besluitvorming over Blok B is opgesteld met ondersteuning door BBN Adviseurs. De bedragen voor casco en vaste en losse inrichting zijn in de eerste besluitvormingsfase door BMC en Berenschot geraamd en door BBN Adviseurs getoetst en waar nodig aangevuld.

7.1 De fietsenstalling heeft een causaal verband met de ontwikkeling van Berkel Centrum West

De bouw van het cultuurhuis biedt een kans om een ondergrondse fietsenstalling toe te voegen. De functie van de fietsenstalling is echter niet tot het cultuurhuis beperkt. Alle bezoekers van het centrum kunnen hiervan gebruik maken. Het voorstel is daarom om de kosten ten laste van de grondexploitatie Berkel Centrum te brengen.

Kantttekeningen

1.1 Vooraf zijn geen garanties te geven dat het Cultuurhuis in Berkel een succes wordt

Ondanks alle inspanningen om van Blok B een succes te maken, is op voorhand niet te voorspellen hoe Blok B zich ontwikkelt en op welke termijn er groei zichtbaar is in het aantal bezoekers en de kwaliteit van het aanbod. Een concept als Blok B heeft een aanloopfase van naar verwachting ongeveer drie jaar

1.2 Er is een private variant mogelijk, maar die is financieel niet rendabel

Onderstaand het meerjarenperspectief van de private variant waaruit dit blijkt. In de figuur is sprake van een onoverbrugbaar structureel en oplopend tekort. Dit beeld past niet binnen de door de gemeenteraad meegegeven financiële kaders. Daarnaast valt de commerciële huurprijs dusdanig hoog uit dat culturele en maatschappelijke partijen deze niet kunnen opbrengen. Om deze redenen zien wij geen mogelijkheden om deze variant toch financieel haalbaar te maken.

Privaat - Gemeentelijke begroting 2020								
	2022	2023	2024	2025	2026	2030	2035	
Subsidie Stichting	€ 479.791	€ 1.006.994	€ 981.035	€ 952.779	€ 961.669	€ 998.488	€ 1.063.608	
Divers	€ -	€ 36.000	€ 37.575	€ 39.170	€ 40.784	€ 47.447	€ 56.255	
Totale kosten	€ 479.791	€ 1.042.994	€ 1.018.610	€ 991.949	€ 1.002.453	€ 1.045.935	€ 1.119.863	
Totale opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Saldo gemeente begroting	€ 479.791	€ 1.042.994	€ 1.018.610	€ 991.949	€ 1.002.453	€ 1.045.935	€ 1.119.863	
Beschikbaar budget Blok B	€ 650.000	€ 658.125	€ 666.352	€ 674.681	€ 683.114	€ 717.916	€ 763.922	
Totaal budget	€ 650.000	€ 658.125	€ 666.352	€ 674.681	€ 683.114	€ 717.916	€ 763.922	
Saldo exploitatie Blok B	€ 170.209	€ -384.869	€ -352.258	€ -317.268	€ -319.339	€ -328.019	€ -355.942	

6.1 Nadere overeenstemming met de ontwikkelaar is vereist

De uitbreiding van het centrumgebied is in 2016 aanbesteed en gegund aan de ontwikkelcombinatie ABB Bouwgroep/Waaijer Projectrealisatie. De ontwikkelaar kan op basis van de eerdere aanbesteding niet verplicht worden een cultuurhuis te bouwen. Hij kan ervoor kiezen Blok 5 te benutten voor woningen en horeca. De ontwikkelaar ziet echter de meerwaarde van een cultuurhuis voor het gehele centrum en is bereid hierover afspraken te maken met de gemeente. Na besluitvorming in de Raad starten de vervolgesprekken.

6.2 Aanpasbaar bouwen kan voor het geval herbestemming op termijn nodig is, maar is niet realistisch

Bij de realisatie van een project als dit, kan de vraag gesteld worden wat de opties zijn als het gebouw na een aantal jaren in de praktijk toch niet de beoogde functie blijkt te vervullen. Mogelijk kunnen hierin dan bijvoorbeeld woningen gerealiseerd worden. Het blijkt in theorie wel mogelijk om met de bouw van het cultuurhuis al rekening te houden met eventuele aanpassingen een latere fase. Dit vraagt bij aanvang van de bouw echter een forse extra investering in het pand die vervolgens fysiek niet ideaal is als het gebouw daadwerkelijk een andere invulling krijgt. Verder komen de kosten die in dat geval gemoeid zijn met de aanpassingen samen met de voorinvestering en de desinvestering hoger uit dan bij totale nieuwbouw.

Raadsbesluit



Datum Raad
30 januari 2020
Registratienummer
BR1900102

Onderwerp
Definitieve besluitvorming Cultuurhuis Berkel - 'Blok B'

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel

Overwegende dat

- we met Blok B een voorziening toevoegen die maatschappelijk van belang is en investeren in de lokale economie;
- de publieke variant van Blok B financieel het meest aantrekkelijk is;
- de publieke variant de gemeente meer invloed biedt om te sturen op de organisatie, financiën en inhoud van de programmering van Blok B;
- voor de publieke en private variant van Blok B nagenoeg dezelfde risico's gelden;
- de kans dat een private investeerder wordt gevonden voor een cultuurhuis klein is;
- voor de publieke variant van Blok B in totaal een jaarlijks budget nodig is van € 650.000,00;
- we in 2022 niet het volledige budget benutten en in 2023, 2024 en 2025 verwachten we aanloopkosten;
- er nog geen post onvoorzien is opgenomen in de eerdere begroting, terwijl deze wel nodig is;
- er een investeringskrediet nodig is voor de realisatie van Blok B;
- de fietsenstalling een functie heeft voor alle bezoekers van het centrum.

Gelet op

- de in 2017 in de Cultuurnota Lansingerland en Nota Cultuurhuizen door de gemeenteraad vastgestelde ambitie om te komen tot een Cultuurhuis in Berkel;
- de op 27 juni 2019 door de gemeenteraad genomen besluiten om de intentie uit te spreken een cultuurhuis te realiseren volgens een voorgesteld concept "Blok B" met als voorkeurslocatie Blok 5 van Berkel Centrum West, hiervoor aanvullend op de begroting € 500.000 aan structurele lasten per jaar op te nemen, voor verdere dekking uit beschikbare middelen voor sociaal domein en cultuur structureel € 150.000 per jaar te bestemmen en het College te vragen na de zomer een definitief plan aan de gemeenteraad voor te leggen met een publieke en private variant.

Besluit(en)

1. Een cultuurhuis te realiseren in Berkel en Rodenrijs.
2. Het cultuurhuis Berkel en Rodenrijs onder de werktitel Blok B in publiek eigendom te realiseren als onderdeel van de ontwikkeling van Berkel Centrum West op de locatie van Blok 5 en de exploitatie te laten verlopen via een nog op te richten beheerstichting.
3. Voor realisatie van Blok B het in de Begroting 2020 opgenomen budget in te zetten van € 500.000 en daarnaast conform eerder besluit € 150.000 uit de huidige budgetten voor Cultuur en Sociaal Domein met ingang van 2022 structureel aan te wenden.
4. Een bestemmingsreserve te creëren van het budget dat mogelijk resteert in 2022 om de aanlooptekorten in 2023, 2024, 2025 en deels ook in 2026 mee op te vangen.
5. Eventuele eventuele onvoorziene uitgaven voor Blok B te dekken vanuit de structurele middelen voor culturele programmering die we in 2018 t/m 2021 inzetten voor incidentele culturele uitgaven voor programmering, projecten en investeringen in 't Web en de Cultuurfabriek.
6. Voor de aankoop van de grond, het casco en de vaste en losse inrichting van Blok B een investeringskrediet beschikbaar te stellen ter hoogte van het in de geheime bijlage met Corsanummer T19.20732 genoemde bedrag.
7. De kosten van €1 miljoen voor de realisatie van de fietsenstelling ten laste van de grondexploitatie Berkel Centrum te brengen en te verwerken in het MPG 2020.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 30 januari 2020,

de griffier,

drs. Marijke Walhout