

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Financiën Casa Cadanza
Portefeuillehouder	Titia Cnossen
Registratienummer	BR2200038
Datum raad	20/10/2022

Gevraagde beslissing:

De raad besluit:

Duurzaamheid

1. Aanvullende duurzaamheidsinvesteringen van in totaal € [1] te doen in het Cultuurhuis Casa Cadanza.

Kredieten en ramingen

2. De kredieten realisatie van het Cultuurhuis Casa Cadanza op te hogen met in totaal € [2]:
 - a. € [3] voor casco+ & installaties;
 - b. € [4] voor aanvullende investeringen in losse & vaste inrichting;
 - c. € [1] voor aanvullende duurzaamheidsinvesteringen.

Exploitatiesubsidie en begroting

3. De begrote exploitatiesubsidie van de stichting bij te stellen en te verhogen met € [5] per jaar vanaf 2025.
4. De gemeentelijke begroting vanaf 2025 structureel te verhogen met per saldo € [6] voor:
 - a. De kapitaallasten voor het gehele gebouw ad € [7];
 - b. De exploitatiesubsidie aan de stichting ad € [5];
 - c. De hogere OZB-baten ad -/- € [8];
 - d. De dotatie aan de reserve groot onderhoud gebouwen ad € [9];
 - e. Diverse overige kosten ad € [10].
5. De structureel hogere lasten in de gemeentebegroting van € [6] voor € [11] te dekken door:
 - a. De hogere kapitaallasten ad € [1] voor het casco & installaties van het pand te dekken door een aanvullend bedrag van € [12] te onttrekken aan de algemene reserve en deze te storten in de reserve kapitaallasten.
 - b. De kapitaallasten ad € [13] voor de losse & vaste inrichting te dekken door een aanvullend bedrag van € [14] te onttrekken aan de algemene reserve en deze te storten in de reserve kapitaallasten.
 - c. De kapitaallasten ad € [15] voor de duurzaamheidsinvesteringen te dekken door een aanvullend bedrag van € [1] te onttrekken aan de algemene reserve en deze te storten in de reserve kapitaallasten.
6. Het na beslispoint 3 en 5 resterende tekort van € [16] op te nemen als taakstelling in de exploitatiesubsidie aan de stichting.
7. Binnen de p&c-cyclus 2023 en 2024 overschotten op budgetten gerelateerd aan het cultuurhuis in de reserve 'aanloopfase cultuurhuis' te storten om eventuele onvoorziene exploitatietekorten van het cultuurhuis vanaf 2025 te dekken.

Beheer en exploitatie fietsenstalling

8. Als uitgangspunten voor de exploitatie van de te realiseren fietsenstalling te hanteren:
 - a. Een gratis en bewaakte stalling.
 - b. Deze stalling wordt niet door de stichting gehuurd en/of geëxploiteerd.
9. De beheer- en exploitatielasten van de fietsenstalling, op basis van het uitgangspunt in beslispunt 8 nu geraamd op structureel € [17] vanaf 2025, ten laste te brengen van de algemene middelen en dit te verwerken in de meerjarenraming bij de begroting 2023.

0. Samenvatting

Op 30 januari 2020 besloot de gemeenteraad om het cultuurhuis te realiseren in Berkel en Rodenrijs (besluit BR1900102, hierna “raadsbesluit 2020”). Een cultuurhuis met diverse functies waaronder een multifunctionele theaterzaal, 2 filmzalen, een bibliotheekruimte, horeca-ruimte, multifunctionele ruimten voor dans, cursus en andere activiteiten en in de kelder een fietsenstalling voor het centrumgebied. Met het Cultuurhuis Casa Cadanza dragen wij bij aan de doelen van de Cultuurnota Lansingerland ‘Bruisen, binden, boeien’ waarin sociale ontmoeting, cultuureducatie en cultuurparticipatie centraal staan.

De gemeenteraad gaf indertijd de ontwerpuitdaging mee om de ingeschatte 2.800 m² aan functies middels functie-integratie in de uitwerking terug te brengen naar 2.200 m² en tegelijkertijd het aantal zitplaatsen in de multifunctionele theaterzaal/bioscoop te vergroten (M2020-01). Het is daarbij gelukt het aantal zitplaatsen in de theaterzaal te verhogen van 150 naar 200. Het is gedeeltelijk gelukt om de bovenbouw te verkleinen en tegelijkertijd alle functies passend te huisvesten. Uiteindelijk komt de benodigde oppervlakte uit op ruim 2.500 m². Daarnaast is er een kans om aanvullend te verduurzamen.

Om het cultuurhuis te realiseren is destijds een investeringskrediet van € [18] en een exploitatiebudget van € [19] per jaar ter beschikking gesteld. Hieraan lagen twee afzonderlijke kostenramingen ten grondslag. Deze ramingen werden getoetst door onafhankelijke adviseurs en hun adviezen landden ook in de besluitvorming. Bij het besluit is gerekend met de lagere ruimtebehoefte van 2.200 m².

De gemeente realiseert een cultuurhuis dat past bij Lansingerland. Een opzet en programmering die past bij de schaal en het lokale karakter van de omgeving, die aansluit bij de behoefte van onze inwoners en inspeelt op de vraag onder maatschappelijke en culturele partners in onze gemeente. Dat is de ambitie en de opdracht die uw raad het college in 2020 meegaf en waarvan we u nu de volgende fase in de uitwerking aanbieden. De afgelopen jaren is veel werk verzet. De stichting Cultuurhuis Casa Cadanza is voorbereid en kan spoedig opgericht worden (zie raadsbrief U22.00185 van februari 2022). In april 2022 sloot het college de ontwikkel-overeenkomst met ontwikkelcombinatie BCW (zie raadsbrief U22.00392 van 16 maart 2022). Het programma van eisen is uitgewerkt in definitieve ontwerpen.

Voor ons als gemeente is de realisatie van een cultuurhuis een uitzonderlijk project. Het college heeft daarom na ontvangst van de werkelijke gedetailleerde begrotingen van de aannemers voor het casco en gedetailleerde ramingen van de afbouw van kostenadviseurs - net zoals in de eerdere fases van dit project - deze zomer een onafhankelijke toetsing op de

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



kostenramingen laten uitvoeren. Hiermee zijn de kosten nu concreter en is duidelijk wat er voor nodig is om daadwerkelijk tot realisatie van Casa Cadanza over te gaan.

Het blijkt dat de huidige ramingen niet meer passen binnen de vastgestelde investeringskredieten voor de realisatie van het cultuurhuis. Om die reden komt het college nu, zoals reeds aangekondigd in de Zomerrapportage 2022, met een afzonderlijk raadsvoorstel naar uw raad. Met amendement A2020-01 uit januari 2020 is besloten dat bij een afwijking groter dan 1% van het gevoteerde krediet deze afwijking middels separaat voorstel aan uw raad wordt voorgelegd. In dit raadsvoorstel geven we gehoor aan dit amendement. Er ligt een investeringsvraag van aanvullend € [2] (zie Argument 2.3) ten opzichte van de huidige investeringskredieten van € [20].

Met het voorstel stelt het college de gemeenteraad voor een hoger budget beschikbaar te stellen om de volgende stap naar bouw mogelijk te maken. Ook lichten wij de mogelijkheden toe hoe hierin te voorzien.

De hogere investeringsvraag is vooral ontstaan i) doordat de in het raadsbesluit 2020 verpakte ontwerpuitslag (van 2.800 m² BVO functies indikken naar 2.200 m² BVO gebouw) gedeeltelijk ingevuld is en ii) door de extreme bouwkostenstijgingen van afgelopen periode. Daarnaast zijn er mogelijkheden om het pand aanvullend te verduurzamen.

Als gevolg van de hogere bouwkosten stijgen ook de kapitaal- en onderhoudslasten van het gebouw. De gemeente berekent deze lasten door aan de stichting via een kostprijsdekkende huur. Hierdoor stijgen ook de kosten voor de stichting. Om de begroting van de stichting sluitend te houden is een hogere exploitatiesubsidie benodigd dan de oorspronkelijk besloten € [19] per jaar. Tegelijkertijd is het een natuurlijk moment om met de aanpassing van de kredieten ook de verwachte exploitatie van de stichting vanaf 2025 waar nodig bij te stellen naar de actuele inzichten. We zien dat een bijstelling benodigd is van totaal € [5].

Daarnaast is in de huidige begroting nog geen budget opgenomen voor het beheer en exploitatie van de fietsenstalling voor het centrumgebied. Bij de besluitvorming in 2020 is besloten een fietsenstalling te realiseren onder het cultuurhuis. Destijds is € [21] beschikbaar gesteld vanuit de grondexploitatie Berkel Centrum West voor de realisatie, omdat de stalling een functie heeft voor het bredere centrumgebied. Bij die besluitvorming is geen inhoudelijk besluit genomen over de wijze van exploitatie en is ook geen budget gereserveerd voor de jaarlijkse beheer- en exploitatielasten van de stalling. Het college stelt voor om als uitgangspunt voor de kostenraming nu uit te gaan van een bewaakte fietsenstalling, er zijn goedkopere alternatieven, die inhoudelijk niet preferent zijn. Over de exacte wijze van exploitatie en budget van de stalling dient richting 2025 nog een besluit genomen te worden. Hierin wordt ook de exploitatie van de stallingen bij de Randstadrail meegenomen. Het college stelt vanuit zorgvuldig financieel beleid voor om nu de kosten in de meerjarenraming (€ [17] vanaf 2025) te verwerken en ten laste te brengen van de algemene middelen.

Het College ziet mogelijkheden om de hogere lasten op te vangen. We kunnen het effect op de begroting dempen door inzet van onze goede reservepositie, binnen de door uw raad gestelde kaders. Door de ingestelde kapitaallastenreserve te verhogen hebben de hogere afschrijvingslasten geen nadelig effect op de begroting. Hierna resteert een te dekken bedrag van € [16]. Het college ziet aanknopingspunten om de exploitatie van de stichting te verbeteren en kiest ervoor dit bedrag als taakstelling mee te geven aan het bestuur van de stichting. Zo kan deze in aanloop naar 2025 zelf stappen zetten in het optimaliseren van de exploitatiebegroting. We lichten in dit voorstel ook de andere mogelijke scenario's toe, inclusief argumentatie waarom het college hier nu niet voor zou kiezen.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

In onderstaande tijdlijn benoemen wij vanaf het raadsbesluit begin 2020 de diverse mijlpalen in de ontwikkelfase van het cultuurhuis richting voorliggend voorstel. Over de voortgang van het cultuurhuis bent u geïnformeerd binnen de planning en control cyclus, diverse raadsinformatiebrieven en mondeling in de commissie, onder 'actualiteiten uit het college'.

0. Jan 2020 - Raadsbesluit realisatie cultuurhuis:

Kostenramingen die ten grondslag liggen aan het besluit dateren van februari 2019.

1. Dec 2021 - Definitief ontwerp (DO) casco+ cultuurhuis gereed.

Kostenraming casco+ nog steeds binnen budget.

2. Jan 2022 - Uitvraag kostenraming casco+ bij aannemers BCW.

3. Maart 2022 - Kostenramingen casco+ op basis van DO ontvangen.

4. April 2022 - Ondertekenen ontwikkelovereenkomst met BCW:

Kostenramingen net niet binnen budget. Raad geïnformeerd per brief: U22.00392.

5. April 2022 - Start ontwerp afbouw & inrichting.

6. Mei 2022 - Herijking raming afbouw & inrichting en aankondiging raadsvoorstel in zomerrapportage.

7. Mei 2022 - Aanvullende duurzaamheidsmaatregelen:

Maatregelen in kaart gebracht en desbetreffende kostenramingen opgesteld.

8. Juni 2022 - Uitkomsten second opinion kostenramingen casco+ en afbouw bekend.

Daarmee duidelijkheid over de benodigde investering.

Hiermee zijn de uitkomsten van de ontwikkelfase bekend en komt het college met het voorstel om de kredieten en exploitatiebudgetten bij te stellen om de daadwerkelijke realisatie van Casa Cadanza mogelijk te maken.

Na het raadsbesluit volgt in november 2022, met contractueel als uiterste datum februari 2023, de aanneemovereenkomst met de ontwikkelaar van het casco+. Dit is een collegebevoegdheid. Daarna start de daadwerkelijke realisatie van het casco+, dit is naar verwachting in maart 2023. Medio 2023 zal het ontwerp van de afbouw & inrichting zover gereed zijn dat, middels aanbesteding, het college hiervoor opdracht kan verstrekken. We verwachten in 2025 het Cultuurhuis op te leveren en feestelijk te openen. Vanaf dat moment start de exploitatie.

2. Maatschappelijk effect

Met de realisatie van het Cultuurhuis Casa Cadanza 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. Het Cultuurhuis Casa Cadanza maakt het centrum extra aantrekkelijk vanwege de slimme combinatie van maatschappelijke en culturele functies. Daarnaast heeft het Cultuurhuis een bredere culturele uitstraling naar de regio.

Middels Cultuurhuis Casa Cadanza dragen wij bij aan de doelen van de Cultuurnota Lansingerland 'Bruisen, binden, boeien' waarin sociale ontmoeting, taal- en cultuureducatie en cultuurparticipatie centraal staan. Bovendien is het een plek waar we bibliotheek Oostland een volwaardige vestiging bieden, gezien het aflopende huurcontract, in combinatie met theater, film en horeca. Een cultuurhuis waar ruimte is voor onze culturele organisaties. Culturele organisaties, zoals Helicon, Jay's Place en Kunstbreak vinden in het cultuurhuis ruimte om te oefenen en op te treden.

Een cultuurhuis voor een brede doelgroep, waar jong en oud samenkomen, waarin sociale ontmoeting, cultuureducatie en cultuurparticipatie centraal staan. Een cultuurhuis als centrale 'creatieve ontmoetingsplek' waar we cultuurliefhebbers een thuis geven, taalvaardigen en taallerenden met elkaar in contact brengen en waar inwoners zich laten verwonderen en inspireren door de nieuwste films en lokale cultuur. Een cultuurhuis met bredere culturele uitstraling naar onze drie dorpen en onze buurtschappen en naar de regio. Een cultuurhuis waar in onze groeiende gemeente aantoonbaar behoefte aan is. Een cultuurhuis dat bruist, bindt en boeit.

Het nieuwe cultuurhuis zal beschikken over een theaterzaal met 200 zitplaatsen, 2 kleinere filmzalen, een nieuwe plek voor bibliotheek Oostland, een horecagelegenheid, diverse kleine cursusruimten, kantoorruimten en een ondergrondse fietsenstalling voor het gebied.

Het is een sfeervolle plek waar de eigen talenten ontdekt en ontwikkeld kunnen worden en nieuwe ideeën en verrassende samenwerkingsverbanden kunnen ontstaan en die voorziet in een vraag vanuit de bevolking: een cultuuraanbod op korte afstand in verbinding met maatschappelijke faciliteiten als een bibliotheek.

3. Argumenten

Duurzaamheid

1.1 Kans om pand aanvullend te verduurzamen.

Op basis van de huidige plannen realiseren we een cultuurhuis dat bij oplevering voldoet aan de geldende wet- en regelgeving (BENG = bijna energie neutraal gebouw). De gemeente verhuurt het pand aan een stichting die de (culturele) exploitatie gaat uitvoeren. Het is een kans om aanvullend te verduurzamen, zodat het een toekomstbestendig gebouw wordt dat voor de komende decennia een bijdrage levert aan het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid en aan een duurzamere wereld.

De maatregelen betreffen:

- een grijswatercircuit,

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



- een daktuin met grijswatersproei-installatie,
- extra zonnepanelen.

Deze aanvullende duurzaamheidsmaatregelen waren geen onderdeel van de eerdere besluitvorming en zijn daarmee een scopewijziging. De aanvullende investering hiervoor ramen wij op € [1].

1.2 Aanvullende duurzaamheidsmaatregelen hebben een positief effect op de exploitatie

De aanvullende duurzaamheidsmaatregelen leveren een besparing op energielasten en watergebruik bij de stichting. Dit resulteert in lagere exploitatielasten en daarmee een lagere exploitatiesubsidie. In de begroting van de gemeente leveren de aanvullende duurzaamheidsmaatregelen € [15] per jaar hogere kapitaallasten op die via de inzet van de reserve kapitaallasten is te dekken.

Kredieten en ramingen

2.1 Forse bouwkostenstijgingen als gevolg van hoge inflatie.

De huidige economische omstandigheden hebben onder andere tot gevolg dat de inflatie fors is toegenomen. Daarnaast speelt al enkele jaren dat de vraag naar bouwproductie in Nederland enorm hoog is, vanwege de grote vraag naar onder andere nieuwe woningen. Dit resulteert in extreme bouwkostenstijgingen, die in 2020 niet waren te voorzien en de geraamde posten voor prijsstijgingen en onvoorzien overstijgen. Sinds het opstellen van de bouwkostenramingen die ten grondslag hebben gelegen aan het raadsbesluit 2020 zijn de bouwkosten in Nederland tot heden met ruim 21% gestegen. Dit verklaart de stijging van de bouwkosten voor € [22].

2.2 Het is gelukt het aantal zitplaatsen in de theaterzaal te verhogen van 150 naar 200 zitplaatsen.

Bij de raadsbehandeling in januari 2020 nam de gemeenteraad motie M²020-01 aan die het college opriep zich maximaal in te spannen om de multifunctionele theaterzaal zo groot mogelijk te maken (lees: het aantal zitplaatsen in de zaal te verhogen) en daarmee het Cultuurhuis als geheel beter exploitabel. Tevens was onderdeel van de besluitvorming om te kijken naar meervoudig ruimtegebruik om het aantal vierkante meters vloeroppervlak te verkleinen. Destijds was de oppervlakte 2.800 m² en was de wens dit terug te brengen naar 2.200 m². In de huidige plannen komt het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak uit op ruim 2.500 m². Daarmee is het gelukt om het Cultuurhuis in totale oppervlakte kleiner te maken en tegelijkertijd het aantal zitplaatsen in de grote zaal te verhogen zonder dat dit noemenswaardig extra m² kost. Dit is in de huidige ontwerpen en kosten meegenomen en resulteert in een toename van de investeringskosten van circa 15% en daarmee € [23].

2.3 De ramingen zijn gebaseerd op recente kostenramingen inclusief second opinion onafhankelijke partij.

Royal Haskoning DHV voerde een second opinion uit op de Casco+ raming van de aannemer en de raming van de afbouw en inrichting. De hoofdconclusie van de second opinion is dat de kostenraming voor zowel de aannemer als de afbouw & inrichting marktconform zijn. Wel adviseert Royal Haskoning DHV om aanvullend buffers op te nemen om onvoorziene kosten en prijsstijgingen op te vangen. De uitkomsten en aanbevelingen van de second opinion neemt het college in voorliggend voorstel over. Deze bedragen zijn dan ook iets hoger dan de raming van de aannemer. In de bijlage bij dit voorstel is de rapportage van de second opinion opgenomen.

2.4 Inbegrepen in de kredieten zijn 5% onvoorzien en 7% prijsstijgingen.

Inbegrepen in de kredieten zijn buffers om onvoorziene kosten (5% = € [24]) en prijs-stijgingen tot start bouw en prijsstijgingen gedurende de bouw (7% = € [25]) te kunnen opvangen. Deze buffers zijn in lijn met de adviezen in de second opinion.

2.5 Inbegrepen in de raming is een actuele inschatting van de benodigde ambtelijke uren.

In voorliggende ramingen verwerkten wij de actuele inschatting van de kosten voor de ambtelijke begeleiding bij de realisatie van Casa Cadanza. Deze kosten bedroegen € [26] en verhogen we nu naar € [27], zodat voldoende budget beschikbaar is om realisatie van het cultuurhuis tot en met de oplevering adequaat aan te sturen en begeleiden.

2.6 De raad heeft met amendement A2020-001 bepaald dat bij een afwijking groter dan 1% van de kredieten deze afwijking via separaat raadsvoorstel ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

Met dit voorstel voeren we dit amendement uit.

Exploitatiesubsidie en begroting

3.1 De hogere investering heeft effect op de kostprijsdekkende huur en daarmee op de exploitatiesubsidie aan de stichting.

De kapitaal- en onderhoudslasten voor de gemeente stijgen als gevolg van de hogere bouwkosten. Dit bedraagt € [7] vanaf 2025. De gemeente berekent deze lasten door aan de stichting via een kostprijsdekkende huur. Hierdoor stijgen ook de kosten voor de stichting. Om de begroting van de stichting sluitend te houden is een hogere exploitatiesubsidie benodigd dan de oorspronkelijk besloten € [19] per jaar.

3.2 De herijking van de kredieten is een natuurlijk moment om de exploitatie van het Cultuurhuis tegen het licht te houden.

De uitvoeringskosten van de stichting zijn op de volgende punten bijgesteld:

- herberekening huisvestingslasten (€ [28] per jaar);
- de berekening van de filmexploitatie (€ [29] per jaar);
- de berekening van de marketingkosten (€ [30] per jaar);
- diverse kleinere posten (€ [31] per jaar).

De hogere nettolasten ad totaal € [5] worden verklaard door het toenemend inzicht in het uiteindelijk gebruik van het gebouw en de daarbij passende exploitatie. Dit betreft een bijstelling als gevolg van actuele inzichten, er is geen sprake van een scopewijziging. Vanwege de gehanteerde kostprijsdekkende huur nemen als gevolg van de hogere investering in het gebouw de huisvestingslasten voor de stichting toe.

Gezocht wordt naar een goede en betrouwbare toeleverancier van de filmcontent. Hierdoor hoeft de stichting niet zelf de onderhandelingen met film distributeurs te doen en een programmeur film in dienst te nemen. Dit betekent dat de afdrachten voor filmcontent toenemen hetgeen in lijn is met de huidige marktprijzen.

De inzet van digitale media en de samenwerking met andere partners (onderhuurders, o.a. dansdocenten, verenigingen, commerciële partijen (conferenties/bedrijfsfeesten)) vraagt om een moderne aanpak en dus een toereikend budget voor marketing (website, beheer social media, content voor beide, et cetera).

3.3 Door de hogere kapitaallasten te verrekenen in de kostprijsdekkende huur en vervolgens te compenseren middels hogere subsidie voldoet de gemeente aan de Wet Markt en Overheid ('MenO').

De Wet MenO bevordert een gelijk speelveld tussen overheidsorganisaties en marktpartijen om zo oneerlijke concurrentie tegen te gaan. Eén van de gedragsregels in de Wet MenO is dat overheden minimaal de integrale kosten van een economische activiteit in de huurprijs doorberekenen. Via een exploitatiebijdrage kan de gemeente maatschappelijke organisaties subsidiëren. Op deze wijze is er geen verkapte subsidie via lage huur, maar is deze beter inzichtelijk. Ook wanneer de gemeente aanvullende dekking verkrijgt via de inzet van reserves is het coherent deze kosten wel door te berekenen (en vervolgens te compenseren via subsidie).

4.1 Na bijstelling van de kredieten en de update van het exploitatiemodel is per saldo een jaarlijks bedrag nodig van € [6] vanuit de gemeentebegroting.

De volgende mutaties ten opzichte van de oorspronkelijke raming bij het raadsbesluit 2020 verklaren de verschillen:

- a. De kapitaallasten voor het gehele gebouw ad € [7]
- b. De exploitatiesubsidie aan de stichting ad € [5]
- c. De hogere OZB-baten ad -/- € [8]
- d. De dotatie aan de reserve groot onderhoud gebouwen ad € [9]
- e. Diverse overige kosten ad € [10]

5.1 Dekking kapitaallasten past binnen uitgangspunten in Nota Reserves en Voorzieningen 2020.

In de Nota zijn in paragraaf 3.6 criteria opgenomen waaraan moet worden voldaan om de kapitaallasten van een investering uit een reserve te dekken, zie onderstaand kader. De laatste actualisatie van het benodigde weerstandsvermogen en de weerstandsratio vond plaats bij de jaarstukken 2021. De ratio ligt hier boven de 1,2. Nadien stelde de gemeenteraad de actualisatie-nota Integraal Huisvestingsplan vast, waarin besloten werd netto in totaal € [32] te onttrekken aan de algemene reserve. Ook na verwerken van voorliggend voorstel blijft

de ratio boven de 1,2. Zie voor de cijfermatige toelichting de paragraaf financiën. Tevens heeft de gemeente voldoende financiële middelen in kas waardoor voor deze uitgaven geen leningen hoeven te worden aangegaan. Daarnaast geldt dat de investering bijdraagt aan impulsen voor maatschappelijk belangrijke thema's; leefbaarheid, duurzaamheid, sociale ontmoeting, taal- en cultuureducatie en cultuurparticipatie.

Voor de dekking van kapitaallasten uit een reserve moet in ieder geval voldaan worden aan de volgende criteria:

- Het weerstandsvermogen van de gemeente blijft ook met de inzet van de reserve kapitaallasten boven de 1,2;
- De investering wordt gefinancierd met eigen vermogen (er hoeft voor dat deel niet te worden geleend c.q. de schulden van de gemeente stijgen hierdoor niet).

Hiernaast moet ten minste nog aan één van onderstaande criteria worden voldaan:

- Het actief is tijdelijk en zal na de looptijd van het actief, naar beste inschatting, niet meer benodigd zijn of na einde van de looptijd kan worden doorgeëxploiteerd met een beperkte (aanvullende) investering in of aan het actief;
- Het betreft een bijdrage in een activum van een derden;
- De investering vloeit voort uit gewijzigde wettelijke verplichtingen die niet konden worden voorzien;
- De investering draagt bij aan impulsen voor maatschappelijk belangrijke thema's (bijvoorbeeld duurzaamheid).

5.2 Inzet kapitaallastendekkingsreserve dempt effect op begroting gemeente.

Het uitbreiden van de reserve kapitaallasten met het aanvullend investeringskrediet voor het casco en installaties, de losse en vaste inrichting en de aanvullende duurzaamheidsmaatregelen zorgt ervoor dat dit besluit geen aanvullende begrotingsdruk oplevert. De hogere kapitaallasten worden dan immers gedekt door een onttrekking aan de reserve kapitaallasten. De inhoudelijke onderbouwing voor inzet van deze reserve, per onderdeel, luidt:

a1. Inzet van reserve kapitaallasten is in lijn met eerder raadsbesluit.

Bij vaststelling van de begroting 2022 besloot de gemeenteraad tot het instellen van een reserve kapitaallasten om de druk op de meerjarenbegroting vanwege de bouw van het Cultuurhuis te verkleinen. De reservepositie van de gemeente is goed, maar structureel is er geen begrotingsruimte. Het is in lijn met het eerdere raadsbesluit om ook de verhoging van de kredieten te dekken middels de inzet van de reserve kapitaallasten.

a2. Door bijdrage vanuit grondexploitatie is lagere storting benodigd dan de toename van kredieten.

In totaal worden de kredieten voor de bouw casco+ verhoogd met € [3], voorgesteld wordt om € [12] hiervan extra toe te voegen aan de reserve kapitaallasten. Met besluit BR2200012 (MPG, 30 juni 2022) is reeds eerder € [21] uit de grondexploitatie Berkel Centrum West toegevoegd aan de reserve kapitaallasten ter dekking van de investering in de fietsenstalling in de kelder van het gebouw.

b1. Deze investering kan gezien worden als eenmalig en kan in aanmerking komen voor dekking middels reserve kapitaallasten.

Daarom wordt voorgesteld om ook dit bedrag te dekken vanuit de reserve kapitaallasten en hiervoor een bedrag van € [1] te storten.

c1. Deze investering kan gezien worden als eenmalig en kan in aanmerking komen voor dekking middels reserve kapitaallasten.

De gemeente investeert in de eerste inrichting van het gebouw, zijnde vaste inrichting (balies, bar en horecavoorzieningen), losse inrichting (meubilair) en theater en filmtechniek. Voor de investeringen in de vaste en losse inrichting is gerekend dat de gemeente de eerste inrichting aanbrengt en de vervangingsinvesteringen (aan het einde van de technische levensduur) voor de rekening van de gebruikers zijn. Het voorstel is daarom om het gehele bedrag van € [14] voor deze investering te dekken vanuit de reserve kapitaallasten.

5.3 [A]

5.4 Beperkt bezuinigen is denkbaar, maar niet wenselijk.

Het is mogelijk om beperkt te bezuinigen op het pand door het ontwerp aan te passen.

- a) De keuze kan zijn om opdracht te geven om beperkt te bezuinigen door voor een lagere kwaliteit van materialen te kiezen. Dit levert slechts een beperkte bezuiniging op van enkele tonnen op het totale krediet. Dit zal echter direct effect hebben op de uitstraling en beleving van het Cultuurhuis (verschraling uitstraling en beperken faciliteiten), terwijl de opbrengst relatief gering is en zeker niet genoeg om het ontstane tekort te dekken. Het is daarmee niet wenselijk.
- b) Het is denkbaar om de aanvullende duurzaamheidsinvesteringen niet te realiseren. Dit levert een besparing op van € [1]. Vanwege de voorbeeldfunctie van de gemeente en de kans die er nu ligt is dit niet wenselijk.
- c) Het is mogelijk om dit project te stoppen en geen Cultuurhuis te realiseren. Financieel betekent dit een afboeking van de tot nu toe gemaakte kosten van circa € [33]. De ontwikkelaar realiseert dan op de gereserveerde plek een appartementencomplex met commerciële plint. Dit betekent dat de Bibliotheek andere huisvesting moet vinden voor 2025. Hierdoor ontstaat naast financiële schade waarschijnlijk ook imagoschade richting inwoners en andere stakeholders. Daarnaast is er momenteel geen rekening gehouden met fietsparkeren elders in het plangebied. Hier moet dan een andere oplossing voor gevonden worden om parkeerproblemen te voorkomen en de beeldkwaliteit op het gewenste niveau te houden.
- d) Het is mogelijk om een grotere taakstelling bij de stichting te leggen. Het bestuur van de stichting wordt dan echter voor grotere uitdagingen gesteld en loopt een groter risico om in financiële problemen te komen. Hoe hoger het bedrag dat de gemeente als taakstelling meegeeft, hoe groter het risico op een niet-sluitende exploitatie van de stichting en (eventueel alsnog) gevraagde aanvullende bijdragen vanuit de gemeente.

5.5 Indien besloten wordt geen extra investeringskrediet toe te kennen, kan er niet gebouwd worden.

De maatschappelijke belofte wordt dan niet nagekomen. Uit de rapportage van BMC (d.d. maart 2019) blijkt dat Lansingerland in verhouding met de omliggende gemeenten veruit het minste uitgiftes aan cultuur, terwijl er wel behoefte aan is en er zeker een markt voor is. De ondernemersvereniging is nadrukkelijk voor de komst van een cultuurhuis in het centrum. Het verrijkt het centrum, het heeft een andere aantrekkingskracht en veroorzaakt een gewenste verlevendiging voor een lange termijn. Daarnaast moeten bij beëindiging van het project de tot nu toe gemaakt kosten van circa € [33] worden afgeboekt en moet een andere fiets-parkeervoorziening voor het gebied gecreëerd worden.

6.1 Er is nog tijd om de begroting van de stichting nader uit te werken.

Na inzet van de reserves resteert dan vanaf 2025 een ongedekte kostenstijging ad € [16]. In onderhavig voorstel geeft de gemeente dit bedrag mee als taakstelling aan de stichting om bij de nadere uitwerking van hun exploitatiebegroting in te vullen. De exploitatiesubsidie zal daarmee netto verhoogd worden met (€ [5] -/- € [16] =) € [34]. We beoordelen de taakstelling als realistisch. Het betreft circa 4% is van de totale ingeschatte jaaromzet van de stichting. Het college ziet aanknopingspunten om de exploitatie van de stichting te verbeteren. Hierbij valt te denken aan aanvullende sponsorinkomsten. Deze zijn nu geraamd op € [30] per jaar, daar waar CulturA in Nootdorp op dit moment circa € [35] sponsorinkomsten geniet, zie hun jaarstukken. Met de beschikbare informatie en marktprijzen van nu, zijn de opbrengsten uit theater- en filmvoorstellingen en overige huurinkomsten behoudend geraamd en de exploitatiekosten realistisch en zo volledig mogelijk geraamd. Er is dus nog tijd voor de stichting om in de volgende twee begrotingscycli op zoek te gaan optimalisaties in de exploitatiebegroting.

6.2 Het bestuur van de stichting houdt zelf regie op een realistische begroting.

Het college kiest ervoor de uitdaging en risico's in de exploitatie van de stichting expliciet met u te delen. Door deze nog niet zelf in te vullen kan de stichting in aanloop naar 2025 zelf stappen zetten in optimalisatie van de exploitatiebegroting.

7.1 In de begroting 2023 en 2024 resteert waarschijnlijk budget.

In de begroting zijn voor de jaarschijven 2023 en 2024 budgetten gereserveerd voor de exploitatiesubsidie aan de stichting. Deze budgetten zullen niet volledig worden gebruikt aangezien het gebouw pas in 2025 wordt opgeleverd. De eerste subsidieaanvraag wordt momenteel voorbereid, onduidelijk is nog hoe hoog deze exact wordt. Waardoor deze begrotingsaanpassing nu nog niet verwerkt kan worden. Op basis van de subsidiebeschikking en werkelijke realisatie wordt binnen de p&c-cyclus aan de raad voorgelegd de budgetoverschotten toe te voegen aan de reserve 'aanloophase cultuurhuis'. Op dat moment leggen we ook de formele vereisten bij het instellen van een reserve, zoals doel en looptijd, op.

7.2 Hiermee kunnen aanloop- en onvoorziene tekorten gedekt worden

De stichting wordt eind 2022 opgericht. In eerste instantie met een voorzitter en een directeur. De stichting zal gedurende de realisatie opgebouwd moeten worden tot een volwaardige

organisatie met personeel, programma, afspraken met onderhuurders en medegebruikers, een begroting enzovoort. Inzet is dat de stichting bij oplevering een volwaardige culturele exploitatie draait met een volwaardige organisatie en onderhuurders en medegebruikers. Tegelijkertijd is het reëel dat de eerste periode de bezoekersaantallen nog lager liggen doordat het publiek het cultuurhuis en het aanbod moet leren kennen. Door deze bedragen te reserveren kunnen deze tekorten worden afgedekt.

Beheer en exploitatie fietsenstalling

8.1 De fietsenstalling heeft een gebiedsfunctie

De fietsenstalling onder het Cultuurhuis is niet alleen bestemd voor gebruikers/bezoekers van het Cultuurhuis maar bedoeld als een kwalitatief hoogwaardige fietsparkeervoorziening voor het gehele gebied. Met realisatie van deze fietsparkeervoorziening onder het Cultuurhuis wordt tevens een efficiënt ruimtegebruik gerealiseerd waardoor het maaiveld vrij is van een grootschalige fietsparkeervoorziening.

8.2 Vanwege de situering in de kelder van het gebouw is een bewaakte stalling wenselijk

Het is doordat de plek onder maaiveld is gesitueerd, een kwetsbare plek. Zonder bewaking is overlast voor buurt en stichting te verwachten. Dit heeft dan ook een negatieve uitwerking op de beleving in het centrumgebied.

8.3 Verhuur van de bovenbouw van het Cultuurhuis aan de Stichting en beheer- en exploitatie van de fietsenstalling door gemeente of een derde (outsourcing) maakt dat partijen zich bezighouden met waar ze goed in zijn.

De Stichting kan zich concentreren op het behalen van de gestelde culturele doelen zonder de bemoeienis en risico's die gepaard gaan met de exploitatie van de fietsenstalling. De gemeente kan middels outsourcing (aanbesteding met eventueel ook andere fietsenstallingen) het beheer en de exploitatie onderbrengen bij een specialist onder voor de gemeente conveniërende voorwaarden.

9.1 In de begroting 2023 is ook de meerjarenraming 2024-2026 opgenomen.

Om besluit 8 te dekken, is op basis van een eerste inschatting circa € [17] per jaar nodig vanaf 2025. Uitgangspunt bij deze inschatting is een bewaakte en gratis fietsenstalling. Er zijn goedkopere exploitatievarianten denkbaar zoals beveiliging met camera's. Als kostenbesparend aspect, wanneer er onvoldoende middelen beschikbaar zijn voor een bemande bewaakte fietsenstalling, is cameratoezicht een alternatieve mogelijkheid, waarbij de beelden door beheer van de gemeente live uitgekeken kunnen worden. Een inschatting van deze exploitatie-variant zal circa € [16] per jaar aan beheer- en exploitatiekosten inhouden. Het voorstel is om € [17] per jaar mee te ramen in de meerjarenraming vanaf 2025, zodat er geen sprake is van een ongedekt beleidsvoornemen.

9.2 *Er is nog tijd om de exploitatiewijze van de fietsenstalling uit te werken*

Naast de fietsenstalling in het Cultuurhuis, zijn nog twee fietsenstallingen voorzien. De beheer- en exploitatieplannen hiervoor moeten we nog concreet uitgewerkt worden. Daarin worden zowel de fietsenstalling van het Cultuurhuis als de andere fietsenstallingen betrokken.

4. Kanttekeningen

1. *Op de bijgestelde investeringsramingen zit nog altijd een onzekerheidsmarge.*

Hoewel de ramingen met de grootste zorg en inclusief aanzienlijke buffers zijn opgesteld voorspellen we de (financiële) toekomst. De ramingen kunnen door autonome ontwikkelingen nog wijzigen.

2. *Op de bijgestelde exploitatiebegroting zit altijd nog een onzekerheidsmarge.*

Hoewel de bijgestelde exploitatiebegroting van de stichting met de grootste zorg en met behulp van expertise uit het culturele werkveld is opgesteld voorspellen we de financiële toekomst van de stichting die de exploitatie van het cultuurhuis uitvoert. Een sluitende exploitatiebegroting is de taak van de stichting die daarin haar eigen keuzes maakt en haar verantwoording draagt. De exploitatiebegroting kan, naast de genoemde eventuele aanloopverliezen, door autonome ontwikkelingen nog wijzigen.

3. *Door de inzet van een reserve kapitaallasten wordt niet gespaard voor eventuele nieuwe investering.*

Het Cultuurhuis is een unieke investering voor Lansingerland die heel incidenteel speelt. Door de inzet van de reserve kapitaallasten leidt de investering niet tot hogere kapitaallasten, bij een eventuele vervangingsinvestering aan het eind van de levensduur van het pand (circa 50 jaar), kan dit een nadeel voor de begroting betekenen.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

Er is een aantal besluiten dat de basis vormt voor de nu te nemen besluiten. Onderstaande tabel maakt daarom het verloop van de financiële besluitvorming inzichtelijk. Hieronder staat puntsgewijs een korte toelichting.

Tabel [36]

Besluit	Investeringskrediet	GREX BCW	Kapitaallastenreserve
1. Raadsbesluit Cultuurhuis 30 januari 2020 BR1900102			
2. Bijstelling MIP ZR 2021 BR2100062 (toerekening interne uren)			
3. Uitwerking motie M ² 021-024 in BR2100095 (dekking reserve kapitaallasten voor casco en installaties)			

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



4. Vrijval grex en storting in reserve kapitaallasten MPG 2022 (30 juni 2022, BR 2200012)			
5. Bijstelling benodigd totaalkrediet (voorliggend besluit)			

1. Het oorspronkelijke raadsbesluit leidde tot het beschikbaar stellen van het totaalbudget van € [37], gedekt door een investeringskrediet van € [38] en een kosten-raming van € [21] voor een fietsenstalling die onderdeel was van de Grondexploitatie in de Grex Berkel Centrum West (BCW).
2. In de zomerrapportage 2021 zijn de interne uren toegerekend en is het krediet aangepast. Het totaalbedrag dat in het MIP is geland, bedroeg € [39]. Het bedrag uit de GREX BCW is op dat moment niet vrijgevallen.
3. Met de begroting 2022 heeft uw raad besloten dat de kapitaallasten van het Cultuurhuis voor het casco en voor de installaties gedekt worden uit de (aan te vullen) reserve kapitaallasten. Er is een bedrag van € [40] gestort in de reserve kapitaallasten. Dit bedrag bestond uit de geraamde uren en de toenmalige raming van het casco en de installaties. De losse en vaste inrichting voldeden niet aan de voorwaarden en zijn niet gedekt door de reserve kapitaallasten.
4. In de raad van 30 juni 2022 besloot uw raad om € [21] uit de GREX BCW vrij te laten vallen en te storten in de reserve kapitaallasten. Daarmee is de dekking uit de GREX BCW boekhoudkundig beschikbaar voor het Cultuurhuis. Die bedraagt na besluitvorming voor specifiek het Cultuurhuis € [41]. Het krediet is in die vergadering niet aangepast.
5. In het voorliggend besluit worden de volgende wijzingen doorgevoerd:
 - Het krediet wordt verhoogd tot € [42], in lijn met de voorgestelde aanvullende investering in duurzaamheid, de verhoging van de bouwkosten en de aanpassingen aan het benodigde krediet voor losse en vaste inrichting.
 - De reserve kapitaallasten wordt aangevuld tot € [43]. Dit is bijna gelijk aan de totale investering en daarmee inclusief de afschrijvingslasten voor losse en vaste inrichting. Het verschil wordt verklaard door de grond, die wel onderdeel is van het krediet, maar waarop niet wordt afgeschreven.

Hoogte weerstandsratio

In de nota reserves en voorzieningen is opgenomen dat de weerstandratio minimaal 1,2 moet bedragen. In onderstaande tabel is weergegeven dat ook na inzet van de algemene reserve ter dekking van de hogere investeringskosten van het cultuurhuis aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland

Tabel [44]

bedragen

x € 1.000

Weerstandsvermogen
<u>Jaarstukken 2021</u>
Totale weerstandscapaciteit ultimo 2021
benodigde weerstandscapaciteit
Weerstandratio
<u>Actuele stand</u>
stand jaarstukken
- voorstel actualisatie IHP
- voorstel Cultuurhuis
Actuele weerstandscapaciteit
Benodigde weerstandscapaciteit
Actuele weerstandratio

Exploitatiesubsidie

Bij het raadsbesluit 2020 is structureel € [19] begroot voor de bijdrage aan het cultuurhuis. De afgelopen jaren indexeerden we dit bedrag, conform bestendige gedragslijn, voor inflatie. Daarmee is nu per saldo een exploitatiesubsidie van € [45] beschikbaar vanaf 2025. Hier staat, conform raadsbesluit bij de begroting 2022 om de toenmalige lasten voor realisatie van het cultuurhuis te dekken middels reserve kapitaallasten, een jaarlijkse onttrekking van € [46] uit deze reserve tegenover. Door bijstelling van de bouwkosten en verwachten exploitatie van de stichting is bijstelling van de exploitatiesubsidie benodigd met € [5].

6. Juridische aspecten

Op 20 april 2022 is de Ontwikkelovereenkomst tussen gemeente en BCW voor de ontwikkeling van het Casco+ Cultuurhuis getekend. Tot dat moment is gewerkt aan het Cultuurhuis samen met BCW onder een zogenaamd akkoord op hoofdlijnen. In de Ontwikkelovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling. [B].

7. Duurzaamheid

Het gebouw wordt ontwikkeld als een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) en voldoet daarmee aan de vigerende wet- en regelgeving (o.a. bouwbesluit). Het is daarmee geen toonbeeld van duurzaamheid en er liggen nu kansen voor aanvullende duurzaamheidsmaatregelen.

Deze maatregelen bestaan uit:

- Een grijswatercircuit waardoor waterbesparing wordt gerealiseerd.
- Genereren extra elektriciteit door middel van extra zonnepanelen.
- Dak boven de filmzalen met sedum bekleden met een grijswatersproei-installatie. Hierdoor heeft de dakbedekking een langere levensduur en blijven de ruimten direct onder het dak

tot 5 graden koeler bij warm weer en draagt dit dak bij aan klimaatadaptatie (vasthouden regen en tegengaan van hittestress).

Voor deze aanvullende duurzaamheidsmaatregelen is een budgetraming opgesteld met een totaalbedrag van € [1]. Hiervoor wordt een aanvullend verduurzamingskrediet gevraagd.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

Burgerparticipatie heeft reeds plaatsgevonden voorafgaand aan het raadsbesluit van januari 2020 om het Cultuurhuis te gaan ontwikkelen. Gedurende het ontwikkelproces houdt de gemeente actief contact met inwoners via participatie middels interactieve (digitale) bijeenkomsten met verschillende bewonersgroepen (o.a. ondernemers, inwoners en culturele partners), raadpleging van een inhoudelijke klankbordgroep Cultuurhuis, en raadpleging middels het burgerpanel. Investerings specifiek zijn geen onderdeel van deze burgerparticipatie activiteiten. Meer inhoudelijke informatie over het Cultuurhuis zoals vormgeving, duurzaamheid en programmering zijn wel onderdeel van burgerparticipatie.

9. Verdere procedure

Het project zoals oorspronkelijk is ingezet met het besluit van de raad om het investeringskrediet ter beschikking te stellen ligt op schema: recent is de omgevingsvergunningaanvraag aangevraagd. De aannemingsovereenkomst kan, kort na een positief besluit van de raad op onderhavig raadsvoorstel gesloten worden waarna de start bouw wordt voorzien begin 2023. Verwachte oplevering van het gebouw is in 2025. Het project wordt uitgevoerd binnen de door gemeente en overige gebruikers gestelde kaders en kwaliteitseisen. De ambtelijke stuurgroep, de bestuurlijke stuurgroep, het college en de raad worden regelmatig op de hoogte gesteld van de stand van zaken en indien noodzakelijk worden besluiten gevraagd.

Financiën worden besproken met de ambtelijke stuurgroep en de bestuurlijke stuurgroep van het project Casa Cadanza en met de controllers van de gemeentelijke afdeling Financiën. Een projectcontroller maakt onderdeel uit van het projectteam. Het projectteam gaat zodra de realisatie start met een budgetbewakingssysteem de financiën monitoren en bewaken. Middels de reguliere p&c cyclus wordt periodiek financiële rapportage en verantwoording afgelegd.

De raad wordt regelmatig op de hoogte gehouden middels raadsinformatiebrieven over relevante zaken en milestones. Externe communicatie geschiedt middels persberichten en placemaking activiteiten.

Bijlagen

1. Raadsinformatiebrief Financiën Casa Cadanza, U22.04457 (openbaar)

Geheim

2. Memo second opinion budgetbegroting Cultuurhuis, Royal Haskoning DHV, 30-6-2022, I22.13852
3. Raadsvoorstel Financien Casa Cadanza, T22.05219
4. Raadsinformatiebrief Financiën Casa Cadanza T22.05217
5. Legenda bij de financiële bedragen Financiën Casa Cadanza T22.05218

Onderwerp	Financiën Casa Cadanza
Portefeuillehouder	Titia Cnossen
Registratienummer	BR2200038
Datum raad	30/06/2022

De raad van de gemeente Lansingerland;
Na het voorstel gelezen te hebben

Op basis van de argumenten

- er is een kans om het Cultuurhuis aanvullend te verduurzamen;
- deze aanvullende duurzaamheidsmaatregelen hebben een positief effect op de exploitatie;
- het aantal zitplaatsen in de theaterzaal kan verhoogd worden naar 200;
- het gebouw is efficiënt ontworpen en alle functies in het PvE kunnen worden gehuisvest in het huidige ontwerp. Er is wel circa 15% meer vloeroppervlak nodig als waar vanuit was gegaan bij het vastgestelde investeringskrediet in het raadsbesluit 2020. Hierdoor moet het benodigde investeringskrediet verhoogd worden met circa 15%;
- het project heeft te maken gehad met circa 20% bouwkostenstijgingen in de afgelopen jaren waardoor het benodigde investeringskrediet verhoogd moet worden;
- de ramingen zijn gebaseerd op recente kostenramingen inclusief second opinion van een onafhankelijke deskundige partij;
- inbegrepen in de kredieten zijn 5% onvoorzien en 7% prijsstijgingen;
- bezuinigen is denkbaar, maar niet wenselijk. Dit doet onmiddellijk afbreuk aan het concept, de uitstraling en de te huisvesten functies;
- herijking van de kredieten is een natuurlijk moment om de exploitatie van het cultuurhuis tegen licht te houden. Dit resulteert in een verhoging van de exploitatiesubsidie aan de stichting waardoor er voor de stichting minder exploitatierisico's ontstaan. Het bestuur van de stichting houdt hiermee zelf regie op een realistische begroting. De stichting kan, in aanloop naar 2025, zelf stappen zetten in het optimaliseren van de exploitatiebegroting;
- na bijstelling van de kredieten en de update van het exploitatiemodel is per saldo een jaarlijks bedrag nodig vanuit de gemeentebegroting;
- inzet reserve kapitaallasten dempt het effect op de begroting van de gemeente. Het uitbreiden van de reserve kapitaallasten met het aanvullend investeringskrediet voor het casco en installaties levert voor de toekomst geen aanvullende begrotingsdruk op;
- inzet van reserve kapitaallasten is in lijn met eerder raadsbesluit;
- door bijdrage vanuit grondexploitatie is lagere storting benodigd dan de toename van kredieten;
- deze investering kan gezien worden als eenmalig en kan in aanmerking komen voor dekking middels de reserve kapitaallasten en past binnen uitgangspunten in Nota Reserves en Voorzieningen 2020;
- in de begroting 2023 en 2024 resteert waarschijnlijk budget van de reeds gereserveerde exploitatiesubsidie. Deze budgetten zullen niet volledig worden gebruikt aangezien het gebouw pas in 2025 wordt opgeleverd. Met dit resterende budget kunnen aanloop- en onvoorziene tekorten gedekt worden;
- door verhuur van de bovenbouw van het Cultuurhuis aan de stichting en beheer- en exploitatie van de fietsenstalling door gemeente of een derde (outsourcing) kunnen partijen zich bezighouden met waar ze goed in zijn;

- in de begroting 2023 is ook de meerjarenraming 2024-2026 opgenomen. De beheer- en exploitatiekosten van de fietsenstalling, met als uitgangspunt bewaakt en gratis, worden verder uitgewerkt en meegenomen in de meerjarenraming vanaf 2025. Er is nog tijd om de exploitatiewijze van de fietsenstalling uit te werken.

Rekening te houden met

- door de hogere kapitaallasten te verdisconteren in de kostprijsdekkende huur die aan de stichting wordt doorbelast en vervolgens te compenseren middels hogere subsidie voldoet de gemeente aan de Wet Markt en Overheid.

Besluit(en)

De raad besluit:

Duurzaamheid

1. Aanvullende duurzaamheidsinvesteringen van totaal € [1] te doen in het Cultuurhuis Casa Cadanza.

Kredieten en ramingen

2. De kredieten realisatie van het Cultuurhuis Casa Cadanza op te hogen met in totaal € [2]:
 - b. € [3] voor casco+ & installaties;
 - c. € [4] voor aanvullende investeringen in losse & vaste inrichting;
 - d. € [1] voor aanvullende duurzaamheidsinvesteringen.

Exploitatiesubsidie en begroting

3. De begrote exploitatiesubsidie van de stichting bij te stellen en per saldo te verhogen met € [5] per jaar vanaf 2025.
4. De gemeentelijke begroting vanaf 2025 structureel te verhogen met per saldo € [6] voor:
 - a. De kapitaallasten voor het gehele gebouw ad € [7];
 - b. De exploitatiesubsidie aan de stichting ad € [5];
 - c. De hogere OZB-baten ad -/- € [8];
 - d. De dotatie aan de reserve groot onderhoud gebouwen ad € [9];
 - e. Diverse overige kosten ad € [10].
5. De structureel hogere lasten in de gemeentebegroting van € [6] voor € [11] te dekken door:
 - a. de hogere kapitaallasten ad € [1] voor het casco & installaties pand te dekken door een aanvullend bedrag van € [12] te onttrekken aan de algemene reserve en deze te storten in de reserve kapitaallasten.
 - b. De kapitaallasten ad € [15] voor de duurzaamheidsinvesteringen te dekken door een aanvullend bedrag van € [1] te onttrekken aan de algemene reserve en deze te storten in de reserve kapitaallasten.
 - c. de kapitaallasten ad € [13] voor de losse & vaste inrichting te dekken door een aanvullend bedrag van € [14] te onttrekken aan de algemene reserve en deze te storten in de reserve kapitaallasten.
6. Het na beslispoint 3 en 5 resterende tekort van € [16] op te nemen als taakstelling in de exploitatiesubsidie aan de stichting. Hierdoor wordt per saldo een hogere exploitatiesubsidie aan de stichting verstrekt van € [34] per jaar.

7. Bij de jaarstukken 2023 en 2024 de niet benutte budgetten voor de i) exploitatiesubsidie voor het Cultuurhuis en ii) cultuurhuis gerelateerde kosten in verband met de eventuele subsidie een aan de bibliotheek, te reserveren. Dit om vanaf 2025 (aanvang exploitatie) eventuele onvoorziene exploitatietekorten Cultuurhuis te dekken.

Beheer en exploitatie fietsenstalling

8. Als uitgangspunt voor de exploitatie van de te realiseren fietsenstalling een gratis en bewaakte stalling te hanteren. Deze fietsenstalling wordt niet door de stichting gehuurd en/of geëxploiteerd.
9. De beheer- en exploitatielasten van de fietsenstaling op basis van het uitgangspunt in beslispunt 8, nu geraamd op structureel € [17] vanaf 2025, vooralsnog ten laste te brengen van de algemene middelen en dit te verwerken in de meerjarenraming bij de begroting 2023. De exploitatie van de fietsenstalling te betrekken in een integraal onderzoek naar alle fietsenstallingen binnen de gemeente.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 22 september 2022,

de griffier,

Eveline Hamelink - van Rens