

De leden van de Gemeenteraad
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Van	College van B&W
Onderwerp	Toezeggingen commissiebespreking financiën cultuurhuis
Datum	13 oktober 2022
Ons kenmerk	U22.04861

Geachte raadsleden,

Ons college kijkt terug op een constructieve bespreking over de financiën van het cultuurhuis Casa Cadanza in uw commissievergadering van afgelopen donderdag 6 oktober. Wij hebben u toegezegd schriftelijk aanvullende informatie te delen over de financiële mogelijkheden en alternatieven rond de realisatie van cultuurhuis Casa Cadanza.

Terugblik op commissiebespreking

De kosten voor de realisatie en exploitatie van het cultuurhuis liggen hoger dan wij in 2020 raamden. Het structurele effect van de hogere kosten op onze begroting is te dempen door de inzet van de goede reservepositie van de gemeente. Het college woog dit vraagstuk de afgelopen periode af tegen de maatschappelijke meerwaarde die Casa Cadanza oplevert. Wij zagen in de commissiebehandeling dat uw raad ook nadrukkelijk die afweging maakt. Wij zien als college de absolute meerwaarde van Casa Cadanza voor onze inwoners, onze verenigingen en maatschappelijke organisaties in de unieke mix met de omgeving van Berkel Centrum West. Dit leest u terug in het voorstel. Om uw afweging goed te kunnen maken, gaf u aan nadere informatie te wensen omtrent:

- Houvast bij de financiën;
- De uitwerking van plan B: Wat betekent het als er geen cultuurhuis komt?;
- De effecten van de inzet van de Eneco-reserve op het weerstandsvermogen van de gemeente.

In deze brief geven we antwoord op uw vragen, zodat u een afgewogen besluit kunt nemen.

Houvast bij de financiën

In de bespreking in de commissievergadering kwam naar voren dat u zoekt naar meer houvast omtrent de cijfers. U ziet graag een nadere duiding bij de inschatting van de financiën, met name wat betreft de structurele exploitatie. De ramingen bij het raadsvoorstel in 2020 en ook die in voorliggend voorstel ('de cijfers van nu') zijn gebaseerd op ramingen van onze partners in dit

project en deze zijn bij herhaling getoetst door onafhankelijke partijen. De 'cijfers van nu' zijn volledig en laten zien waar deze afwijken van de eerdere inschattingen. Het college ziet net als u dat dit vanwege de huidige instabiele markt geen garantie is voor 'de cijfers van de toekomst'.

Wat betreft de realisatie van het cultuurhuis kan het college u meegeven dat van de huidige voorliggende begroting voor de bouw en inrichting, bij het definitief verstrekken van de opdracht aan ontwikkelcombinatie BCW medio november, het grootste deel van de aanneemsom met een vaste prijs is vastgelegd. Hiermee verkrijgen we veel zekerheid omtrent de bouwkosten. Voor de exploitatiebegroting van de stichting ziet het college mogelijkheden voor de stichting om deze richting start exploitatie in 2025 bij de verdere uitwerking - samen met hun huurders en gebruikers - nadere afspraken te maken over de inzet van middelen, mensen en materiaal. Aanvullend nemen wij in de geheime bijlage van deze brief een overzicht op om het financiële effect van dit raadsvoorstel op de gemeentebegroting toe te lichten. Door de inzet van de kapitaal-lastenreserve neemt netto (na inzet van de reserve) het begrote bedrag voor het cultuurhuis niet toe. Wel geven we een groter bedrag uit voor de bouw en wenden we een groter deel van onze spaarpot aan. Door de inzet van onze spaarpot legt het voorstel geen aanvullend beslag op de structurele begrotingsruimte.

Plan B: Wat als er geen cultuurhuis komt?

In de commissievergadering vroegen verschillende fracties naar een plan B voor het cultuurhuis, wat als het niet lukt op deze locatie Casa Cadanza te realiseren? We lichten hieronder de inhoudelijke consequenties toe en geven inzicht in wat dit financieel kan betekenen. Uw raad besloot in 2020 een cultuurhuis te realiseren in Berkel Centrum West. Het Programma van Eisen dat u toen vaststelde beschreef de ambities voor het gebouw en bevatte de diverse functies die het cultuurhuis moet huisvesten. Zo realiseren we een plek die past bij de ambities en de waarden van onze gemeente, culturele en recreatieve mogelijkheden biedt voor onze huidige en toekomstige inwoners en het Lansingerland van de toekomst. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van Casa Cadanza is dat het geheel meer oplevert dan de som der delen. In de eerste plaats inhoudelijk, door synergie-effecten en daarnaast ook financieel, door efficiënt ruimtegebruik. Om u inzicht te geven in de diverse effecten van een zogenaamd 'plan B' op die afzonderlijke delen, op de beleving van de ruimte rondom Casa Cadanza en de effecten voor organisaties zoals de bibliotheek en onze verenigingen delen we u bijgaande opsomming.

- 1) Bibliotheek Oostland. Het huidige pand in het centrum van Berkel voldoet niet aan de eisen van een eigentijdse bibliotheek en is te krap. De huidige huurovereenkomst loopt door tot aan de opening van het cultuurhuis. Wanneer er geen cultuurhuis komt moeten wij hoogstwaarschijnlijk elders huisvesting vinden of realiseren. De gemeente heeft op dit vlak een zorgplicht.
- 2) Gebouw. Wanneer er geen cultuurhuis op deze locatie komt, realiseert de ontwikkelcombinatie hier een appartementencomplex. In de plint van dat gebouw is alleen ruimte voor instellingen of bedrijven die een commerciële, en geen maatschappelijke huur betalen. Het aantal m² bruikbare ruimte in de plint van dit gebouw is ook niet geschikt voor de beoogde omvang van de nieuwe bibliotheek, noch is de eigenaar gehouden deze ruimte aan de bibliotheek te verhuren.
- 3) Gebruikers. Voor beoogde gebruikers van Casa Cadanza, zoals muziekvereniging Helicon, Welzijn Lansingerland, Jeugd- en jongerenwerk en incidentele overige gebruikers zijn dan andere of verbeterde voorzieningen noodzakelijk.
- 4) Centrumgebied. De invulling van het nieuwe Berkel Centrum West krijgt een geheel ander aanzien. Het effect van een bruisend cultuurcentrum op de toeloop naar en de aantrekkings-

kracht van het winkelgebied is dan niet aanwezig, wat mogelijk een negatief effect heeft voor de winkels en ondernemingen. Dat geldt ook voor verwachtingen die bij de toekomstige bewoners zijn gewekt. Daarnaast is er het potentieel effect van imagoschade voor de gemeente.

- 5) Fietsenstalling. Tegelijkertijd zal gezocht moeten worden naar ruimte voor een bovengrondse fietsenstalling. Dit betekent een verlies aan ruimtelijke kwaliteit in dit gebied en gelijktijdig een verlies aan beoogde parkeerplaatsen of groen.

Een inschatting van alle genoemde meerkosten voor dit 'Plan B' is nog niet mogelijk. Met bovenstaande schets beschrijft het college voor u de inhoudelijke uitdagingen die ontstaan. Tegenover het verdwijnen van het, voor het college relevante argument van de gemeenschappelijk meerwaarde van de functies onder één dak, staat dan een versnipperd aanbod door de gemeente. Een eerste globale inschatting van de meerkosten treft u aan in de bijlage, dit overzicht is nog niet volledig.

Inzet Enecoreserve

Uw commissie verzocht aan te geven welke effecten optreden als de gemeenteraad besluit de Eneco-reserve in te zetten in plaats van de algemene reserve en welk effect dit heeft op de weerstandsratio. Inhoudelijk ziet het college geen belemmeringen de Eneco-reserve in te zetten in relatie tot het 'Toetsingskader investeringen uit Enecogelden' dat u eerder vaststelde. Financieel leidt dit tot twee effecten:

- 1) De eerdere onttrekking uit de algemene reserve, waartoe u besloot bij de Begroting 2022, wordt teruggestort. Dit bedrag komt dan namelijk uit de Eneco-reserve.
- 2) De aanvullende onttrekking die nu voorligt wordt niet uit de algemene reserve gehaald, maar uit de Eneco-reserve.

De exacte financiële vertaling van bovenstaande en het effect op de weerstandsratio¹ vindt u terug in de bijlage. Deze weerstandsratio verbetert en ligt in geval van inzet van de Eneco-reserve zowel in 2023 als meerjarig binnen de bandbreedte van de gewenste marge 'ruim voldoende' (tussen de 1,4 en 2,0), waarbij de raad streeft naar een ratio van 1,7. In het huidige voorstel (inzet algemene reserve) gaat de ratio meerjarig naar een ratio onder de norm.

Afsluiting

In alle besluitvormingsprocessen over Casa Cadanza is steeds zorgvuldig voor ogen gehouden wat voor de komende decennia de kracht van het totaalconcept cultuurhuis voor een groter Lansingerland is. Ondanks de kostenstijging blijven we hierin koersvast. Met de realisatie van Casa Cadanza bouwt Lansingerland aan één locatie voor onder andere kunst en cultuur; een ontmoetingsplaats voor verenigingen, ouderen en jongeren; een plek voor sociale en maatschappelijke activiteiten en een toekomstbestendige bibliotheek. Deze unieke combinatie is meer dan de som der afzonderlijke delen.

¹ Het weerstandsvermogen geeft de verhouding weer tussen onze weerstandscapaciteit (algemene reserve) en de gekwantificeerde financiële risico's. Die verhouding drukken we uit in de ratio van ons weerstandsvermogen ofwel de weerstandsratio.

In de verwachting dat u met deze informatie voldoende overzicht heeft van de financiële en materiële consequenties die de bouw en realisatie van Casa Cadanza met zich meebrengt, zien wij uit naar de besluitvorming in de komende raadsvergadering.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Bijlagen:

- Geheime bijlage bij raadsbrief 'Toezeggingen commissiebespreking financiën Eneco' (T22.05742)