

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

Van	College van B&W
Onderwerp	Aanbiedingsbrief raadsvoorstel financiën cultuurhuis Casa Cadanza
Datum	20 september 2022
Ons kenmerk	U22.04457

Geachte raadsleden,

Binnen enkele jaren beschikt Lansingerland met Casa Cadanza over een volwaardig cultuurhuis in Berkel en Rodenrijs. 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 en het bloeiende lokale verenigingsleven. Culturele organisaties en verenigingen, 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.

Met deze brief wil het college u informeren over de financiële stand van zaken van het project Cultuurhuis. In deze brief informeren wij u over:

1. De kosten voor realisatie en exploitatie zijn hoger dan begroot.
2. Dit is te verklaren door een ontwerpuitdaging en enorm gestegen bouwkosten. Daarnaast is de exploitatiebegroting herzien.
3. Het voorstel van het college is deze extra kosten te dekken vanuit reserve kapitaallasten vanwege de goede reservepositie waardoor de druk op de begroting nauwelijks stijgt.
4. Het college gaat voor deze unieke kans en wil een cultuurhuis voor onze inwoners, ook die van de toekomst, realiseren.

De ontwerpfase is afgerond.

Het nieuwe cultuurhuis beschikt 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 Berkel Centrum West. De gemeenteraad gaf indertijd de ontwerpuitdaging mee om de benodigde 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 € [19] en een exploitatie-budget van € [20] 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 ruimte-behoefte van 2.200 m².

Een cultuurhuis dat past bij Lansingerland. Dat is de ambitie en de opdracht die uw raad het college in 2020 meegaf en waarvan u nu de volgende fase in de uitwerking aangeboden wordt. 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 ontwikkelovereenkomst met ontwikkelcombinatie BCW (zie raadsbrief U22.00392 van 16 maart 2022). Het programma van eisen is uitgewerkt in definitieve ontwerpen. Hiermee zijn de kosten nu concreter dan opgenomen was in het gereserveerde investeringskrediet (U22.00392). En is duidelijk wat er voor nodig is om daadwerkelijk tot realisatie van Casa Cadanza over te gaan.

Het blijkt nu 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.

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

Om het cultuurhuis daadwerkelijk te realiseren is ophoging van de investeringskredieten benodigd.

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 - een onafhankelijke toetsing op de kostenramingen laten uitvoeren. Deze second opinion is in mei en juni 2022 uitgevoerd door Royal Haskoning DHV. De notitie hiervan is als bijlage A bij de stukken opgenomen. Royal Haskoning adviseert, naast het ophogen van de begroting, aanvullende buffers op te nemen voor onvoorziene kosten (5% / € [24]) en prijsstijgingen

(7% / € [25]). De adviezen uit de second opinion neemt het college over. Daarmee zijn de uitkomsten van de ontwikkelfase nu bekend.

De meerkosten nader gedefinieerd:

De (herberekende) kosten van het casco & afbouw en inrichting bedragen in totaal € [47]. Dit ligt € [48] hoger dan het beschikbaar gestelde investeringskrediet.

Dit is uiteen te zetten in de volgende posten:

- 1) Aanzienlijke bouwkostenstijgingen als gevolg van inflatie meerkosten ad € [49].
De huidige economische omstandigheden hebben onder andere tot gevolg dat de afgelopen periode 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 voorzien en de destijds geraamde buffers voor prijsstijgingen en onvoorzien overstijgen.
- 2) De ruimtereductie is deels gerealiseerd, meerkosten ad € [50]. Het terugbrengen van de ingeschatte 2.800 m² aan functies middels functie-integratie naar 2.200 m² is voor de helft gelukt. Het gebouw wordt ruim 2.500 m² hetgeen een hogere investering vergt.
- 3) De aanvullende duurzaamheidsinvesteringen meerkosten ad € [1]. In dit pakket zitten een grijswatercircuit, een groen dak en extra zonnepanelen. Deze aanvullende investering van € [1] verdient zichzelf in 20 jaar terug.

Het huidig ontwerp geeft daarmee invulling aan wensen van de raad en beschikt over alle functionaliteiten uit het Programma van Eisen en geeft een zichtbare impuls aan de duurzaamheidsstrategie bij nieuwbouw.

De ontwikkelfase is nu afgerond, pas na het sluiten van de aannemingsovereenkomst gaat de gemeente daadwerkelijk verplichtingen aan.

De volgende fase is die van de realisatie. Hiervoor volgt dan nog het sluiten van een aannemingsovereenkomst die de gemeente aangaat met de ontwikkelcombinatie. Met dat collegebesluit gaat de gemeente daadwerkelijk verplichtingen aan voor de realisatie. Daarna start de feitelijke bouw van het cultuurhuis.

[C]

Vanaf 2025 hogere exploitatiesubsidie als gevolg van doorbelasting kosten en bijstelling exploitatiebegroting 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.

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], voornamelijk te verklaren door bijstelling van de volgende posten: hogere kostprijsdekkende huur ad € [28], programmatie film (afdrachten inkoop en kosten techniek en programmeur) ad € [29] en marketing (budget voor drukwerk en advertenties) ad € [30]. Het betreft een bijstelling als gevolg van actuele inzichten, er is geen sprake van een scopewijziging.

In de eerdere adviezen in 2020 waren voor deze posten reeds bedragen opgenomen. In de huidige markt zien we echter dat de verwachte uitgaven hiervoor hoger liggen, dus rekent het college deze mutaties mee.

Opnemen budget voor beheer en exploitatie van de fietsenstalling voor het centrumgebied.

Bij de besluitvorming in 2020 is besloten een fietsenstalling voor het centrumgebied te realiseren onder het cultuurhuis. Destijds is € [21] beschikbaar gesteld vanuit de grondexploitatie Berkel Centrum West voor de realisatie. In deze stalling kunnen de bezoekers van het bredere centrumgebied hun fiets parkeren. De stalling heeft daarmee een bredere functie dan alleen voor het cultuurhuis. 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. Voor de wijze van exploitatie kunnen grofweg keuzes gemaakt worden in; beheren uitbesteden of in eigen beheer, bewaakt of onbewaakt, gratis of betaald. De verschillende vormen hebben verschillende financiële uitwerking. Een onbewaakte stalling (minimumvariant) kost jaarlijks circa € [16] voor afschrijving en beheer- en onderhoud. Een bewaakte stalling (maximumvariant) kost jaarlijks naar verwachting circa € [17]. Als uitgangspunt voor de exploitatie en de kosten - let wel, het betreft dus nog geen definitief besluit - legt het college als principekeuze de bewaakte stalling voor. Wanneer er geen stalling wordt gebouwd dan dient fietsparkeren elders in het plangebied te worden gerealiseerd. De vraag is of dit binnen de huidige plannen mogelijk is en wat dat doet met de kwaliteit van de buitenruimte. Omdat de stalling in de kelder is gesitueerd, is dit een kwetsbare locatie voor overlast. De bewaakte variant lijkt daarom de beste optie.

Over de wijze van exploitatie en budget voor de jaarlijkse beheer- en exploitatielasten 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 tot die tijd de kosten in de meerjarenraming (€ [17] vanaf 2025) te verwerken en ten laste te brengen van de algemene middelen. Er is dus nog tijd om dit nader uit te werken.

Mogelijkheden voorhanden om hogere lasten op te vangen

Het college kijkt qua scenario's naar een juiste mix tussen realisatie van een passend gebouw in lijn met het Programma van Eisen enerzijds en het nemen van maatregelen om de kostenstijging te verkleinen anderzijds. Daarmee zijn er vier mogelijke scenario's voorhanden.

Als gezegd gaat u als raad, vanuit het budgetrecht, over het vervolg van de realisatie van het cultuurhuis. Tegelijkertijd staat het college nog steeds volledig achter de realisatie van het cultuurhuis. Het betreft een unieke kans voor geheel Lansingerland die we niet voorbij willen laten gaan. Daarnaast is het noodzakelijk om nieuwe huisvesting voor de bibliotheek en een goede locatie voor culturele organisaties en verenigingen te realiseren, en draagt de beoogde fietsenstalling bij aan de kwalitatieve uitstraling en bereikbaarheid van het cultuurhuis en Berkel Centrum West. Bij een dergelijk pand past wat het college betreft ook een bijpassende duurzame en representatieve uitstraling. Tegelijkertijd is de huidige financiële positie van de gemeente zo dat er incidenteel ruimte is. De reservepositie van de gemeente is, zeker gezien de verkoop van Eneco aandelen, gezond. Er is geen structurele exploitatieruimte. Met de andere hierboven genoemde inhoudelijke afwegingen komt het college tot scenario 1 namelijk de hogere lasten te dekken uit de algemene reserve.

Scenario 1

1) *Het effect op de begroting dempen we door inzet van onze reserves.*

Het is mogelijk om ook de aanvullende kosten voor de realisatie van het gebouw te dekken uit inzet van de algemene reserve. Eerder besloot uw raad bij de Begroting 2022 al een reserve kapitaallasten in te zetten voor de afschrijvingslasten¹ vloeiend uit de investering in het gebouw en de installaties van het cultuurhuis.

Aanvullend kan de raad ervoor kiezen ook de kapitaallasten voor de losse en vaste inrichting met een reserve kapitaallasten te dekken, binnen de kaders die uw raad stelde in de nota reserves en voorzieningen (zie voor nadere toelichting het raadsvoorstel). Deze inrichting kan gezien worden als eenmalige investering. Uitgangspunt is namelijk dat vervangingsinvesteringen door de stichting zelf worden gedaan en zij hiervoor de financiering aantrekken.

Door een eenmalige onttrekking van € [51] dekken we € [11] van de hogere netto lasten van totaal € 380.000. Dan resteert een te dekken bedrag van € [16]. Het college ziet aanknopingspunten om de exploitatie van de stichting te verbeteren en neemt het resterende tekort van € [16] op als taakstelling in de exploitatiesubsidie aan de stichting. Hierdoor wordt per saldo een aanvullende exploitatiesubsidie aan de stichting verstrekt van € [34] per jaar (= € [5] -/- € [16]). Deze taakstelling bedraagt 4% van de totaal begrote jaaromzet van de stichting.

Het college kiest ervoor de uitdaging en risico's in de exploitatie expliciet met u te delen. Door deze nu niet in te boeken kan de stichting in aanloop naar 2025 zelf stappen zetten in het optimaliseren van de exploitatiebegroting. Zo houdt het bestuur van de stichting zelf regie op het opzetten van een realistische begroting richting 2025.

De volgende scenario's, waar het college niet voor kiest, zijn:

2) *Mogelijkheden voor 'lichte' besparingen zijn beperkt en hebben tevens beperkt voordeel op de meerjarenbegroting.*

Uitgangspunt hier is het verlagen van de benodigde kredieten en tegelijkertijd vasthouden aan het PvE. Hierbij worden geen ontwerpaanpassingen doorgevoerd, het casco gebouw (ruim 2.500 m²) en afwerking buitenkant blijven gelijk. Bij dit soort maatregelen kan dan met name gedacht worden aan het verlagen van het kwaliteitsniveau van de afbouw en inrichting en het niet doorvoeren van de duurzaamheidsmaatregelen. Deze maatregelen kunnen circa € [52] (circa € [1] aanvullende duurzaamheidsmaatregelen en circa € [17] overige verlaging afwerkingsniveau) inhouden.

Hierbij dient rekening gehouden te worden met de volgende aandachtspunten:

- Deze besparingen in de bouw kunnen een effect hebben op de exploitatie van de stichting, bijvoorbeeld als door niet doorvoeren duurzaamheid de energielasten hoger zijn.
- Daarnaast, de omvang van deze besparingsmogelijkheden is beperkt en omdat het een aanpassing in het gebouw betreft, is het structurele voordeel beperkter. Het gebouw wordt namelijk in 50 jaar afgeschreven en de installaties in 20 jaar. Een besparing van € [52] op het krediet, levert dan een voordeel in de gemeentebegroting op tussen de € [10] en € [53].

3) *Bij 'zware' besparingen start ontwerpproces opnieuw en dat past niet binnen afspraken met ontwikkelaar*

Uitgangspunt hier is de eerder vastgestelde kredieten ad € [20] te hanteren als maximum bedrag voor de realisatie van het gebouw. In dit geval is sprake van forse ontwerpaanpassingen en is feitelijk sprake van een nieuw ontwerpproces. Het PvE dient dan wel sterk afgeslankt te worden. De verwachte vertraging is minimaal zes maanden en zal ook leiden tot nieuwe, nog niet begrote, ontwerpkosten. [D].

4) *Bij het stoppen van de ontwikkeling missen we een uitgelezen kans, moeten we kosten afboeken en zijn er nog uitdagingen voor bibliotheek en fietsparkeren.*

Uitgangspunt is dat het vóór het tekenen van de aannemingsovereenkomst nog steeds mogelijk is om dit project te stoppen en geen cultuurhuis te realiseren zonder dat hier aanvullende financiële claims bij komen. Wel betekent dit financieel een afboeking van de tot nu toe gemaakte plankosten van circa € [54]. Bovenal mist de gemeente dan de unieke kans om het centrum extra aantrekkelijk te maken. Op termijn dient andere huisvesting voor de bibliotheek te worden gevonden. Er dient elders in het plangebied een voorziening voor fietsparkeren te worden aangelegd. En oefenruimte voor culturele partijen in de gemeente blijft (te) beperkt. Tevens doet dit besluit mogelijk afbreuk aan de relatie met stakeholders en inwoners gezien de voorinvesteringen en beloftes.

Resumé: het college stelt voor met inzet van goede reservepositie begrotingseffect te dempen

Daarnaast is het noodzakelijk om nieuwe huisvesting voor de bibliotheek en een goede locatie voor culturele partijen te realiseren. Bij een dergelijk pand past wat het college betreft ook een bijpassende duurzame en representatieve uitstraling. De huidige financiële positie van de gemeente maakt dat er incidenteel ruimte is. Er is geen structurele exploitatieruimte. Wel is de reservepositie van de gemeente goed. Binnen deze context legt het college middels bijgevoegd voorstel aan u voor de budgetten voor het cultuurhuis op te hogen en dit grotendeels te dekken uit onze algemene reserve.

Voorgesteld proces

Uw gemeenteraad is vanuit het budgetrecht bevoegd een besluit te nemen over de financiën van het cultuurhuis. De hogere bouw- en exploitatiekosten zijn voornamelijk te verklaren door autonome bijstellingen en deels door de aanvullende duurzaamheidsmaatregelen. Daarnaast is dekking via reserves te realiseren. Het voorstel betreft daarmee vooral een financieel technisch verhaal. Inhoudelijk is de uitwerking immers in lijn met de beleidsdoelstellingen, zoals bij het besluit in januari 2020 vastgelegd in het Programma van Eisen. Tegelijkertijd is de financiële afwijking aanzienlijk en hecht het college eraan u hier open en transparant mee te nemen in de verklaringen als ook in de aanwezige dekkingsmogelijkheden.

Het college kiest voor een transparant proces, waarbij we de financiën van het cultuurhuis met u willen bespreken, zodat u tijd heeft om de techniek te doorgronden en tot een onderbouwd bestuurlijk besluit te komen:

- Technische beeldvorming is op 21 september 2022. Aan de hand van een presentatie informeren wij u over de verklaringen voor de toename van de kosten, de mogelijke draaiknoppen en scenario's qua realisatie van het cultuurhuis en de aanwezige mogelijkheden om dit te dekken. Hier kunnen de fracties hun technische vragen stellen.

- In de Commissie Samenleving van 6 oktober 2022, waar ook de leden van de Commissie Algemeen Bestuur bij zijn uitgenodigd, haalt het college uw politieke richting op.
- Uw raad kan dan besluiten in de raadsvergadering van 20 oktober 2022 over het raadsvoorstel.

Wij kijken uit naar de bespreking met uw raad.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester