

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

Van	College van B&W
Onderwerp	Statuten, ontwikkelovereenkomst en basisontwerp cultuurhuis Casa Cadanza
Datum	16 maart 2022
Ons kenmerk	U22.00392

Geachte raadsleden,

Een maand geleden las u in onze Raadsinformatiebrief (U22.00185) over het proces en de uitkomst van de naamgeving van het cultuurhuis: 'Casa Cadanza'. Een belangrijke stap in de ontwikkeling van het Cultuurhuis naar een aantrekkelijke culturele locatie voor alle inwoners van Lansingerland. De volgende mijlpalen zijn de oprichting van de stichting Casa Cadanza, het aangaan van de ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelcombinatie BCW en de oplevering van het definitief ontwerp van het casco+. In deze brief informeren wij u hierover.

Concept-statuten stichting Casa Cadanza

In de raadsvergadering van 29 oktober 2020 behandelde u de bestuursstructuur van cultuurhuis Casa Cadanza in Berkel en Rodenrijs. Uw gemeenteraad stemde daarbij in met een voorstel van het College om de structuur vorm te geven door middel van een op te richten stichting zonder winstoogmerk. Desgevraagd is toegezegd (toezegging T2020-045) de concept-statuten van deze stichting ter kennisgeving aan de gemeenteraad voor te leggen. De concept-statuten treft u aan in bijlage T22.00954.

Conform de door u geuite wens volgens amendement A2020-017, is in de concept-statuten van de stichting een bepaling opgenomen die erin voorziet dat de stichting op termijn omgezet wordt in een stichting met een Raad van Toezicht. De benoeming van de voorzitter van het bestuur heeft (op grond van art 4.10 van de statuten) instemming van het College. Het College informeert u, voorafgaand aan de oprichting van de stichting, over deze benoeming. Oprichting van de stichting vindt plaats uiterlijk in het tweede kwartaal van 2022.

Ontwikkelovereenkomst en ontwikkelfase

In de raadsvergadering van 30 januari 2020 heeft uw gemeenteraad besloten een cultuurhuis in publiek eigendom te realiseren in Berkel en Rodenrijs en zijn de benodigde investeringskredieten beschikbaar gesteld.

Wij zijn verheugd u te kunnen mededelen dat het College een ontwikkelovereenkomst aangaat met de ontwikkelaar. In deze ontwikkelovereenkomst (I21.08814) zijn onder andere afspraken vastgelegd over kwaliteit, leveringsomvang, budget, betaling en verrekening van kosten, taken en verantwoordelijkheden, tussentijdse beëindigingsmogelijkheden en proces.

Gedurende de ontwikkelfase vindt op gezette tijden herijking van de kostenramingen plaats op basis van de actuele stand van het ontwerp van het Cultuurhuis.

Aan het einde van de ontwikkelfase (3^e kwartaal 2022) is er volledig zicht op hoe het Cultuurhuis er gaat uitzien en wat de aanneemsommen zijn voor Casco+ en het afbouwpakket. Dat geeft inzicht of het Cultuurhuis past binnen het door de gemeente vastgestelde investeringskrediet. Op dat moment wordt de definitieve aannemingsovereenkomst aan het College ter besluitvorming voorgelegd. Met dit besluit van het College gaat de gemeente verplichtingen aan voor de realisatie en het college stelt hiermee het definitieve budget vast.

Na het aangaan van de aannemingsovereenkomst kan dan in het 4e kwartaal van 2022 gestart worden met de realisatie van het Cultuurhuis.

Actuele stand van zaken krediet

In het krediet dat uw Raad op 30 januari 2020 beschikbaar stelde waren de interne uren nog niet opgenomen. Uw Raad besloot hiertoe in het najaar van 2020 (vaststellen nota activabeleid). Dit besluit is, zoals ook afgesproken met uw raad, verder uitgewerkt in de begroting 2022-2025. Het krediet van het Cultuurhuis is daarom in de begroting 2022 opgehoogd met een bedrag voor interne uren. Voor de jaren 2021 tot in gebruik name Cultuurhuis gaat dit om totaal circa € 0,7 miljoen. In de bijlage met de investeringen in de begroting 2022 ontbreekt echter het Cultuurhuis omdat op de bedragen van dit krediet 'geheimhouding' ligt. Deze ophoging is daarom tot op heden niet 'zichtbaar' voor uw Raad geweest, maar wij vinden het wel wenselijk dat u dit expliciet weet. De toerekening van de interne uren is meegenomen in de berekening van de benodigde dekking uit de kapitaallastenreserve. Daarmee heeft de toerekening geen effect op de begroting.

De totaalbegroting, gebaseerd op de meest recente kostenramingen van december 2021, past net niet binnen het door de gemeente gereserveerde investeringskrediet. In de kostenramingen zitten nog buffers onvoorzien waar dit mee opgevangen kan worden. Eind maart 2022 beschikt de gemeente over eerste begrotingen van aannemers. Dan vindt een kostenactualisatie plaats en vindt wederom een check plaats op het beschikbare investeringskrediet. Deze bijgewerkte kostenactualisatie wordt vervolgens in april 2022 onderworpen aan een second opinion. Hoewel op basis van de kostenramingen van december 2021 geconcludeerd kan worden dat we net niet binnen het beschikbare krediet zitten, is gegeven de huidige bouwkostenontwikkeling een potentiële overschrijding van het investeringskrediet niet uit te sluiten. Mocht dit straks ook daadwerkelijk blijken zal het college uw gemeenteraad daarover zo spoedig mogelijk informeren inclusief mogelijke oplossingsrichtingen. Tot slot is er een verschil geconstateerd in de som van de kredieten van eerder genomen (raads)besluiten ten opzichte van het bedrag dat in de begroting 2022 aan investeringskrediet is opgenomen. In de begroting 2022 is 0,3 miljoen minder opgenomen. Dit wordt op dit moment nader onderzocht en wij komen hier spoedig bij uw raad op terug.

Tekeningen functioneel ontwerp B

In bijlage I21.21572 vindt u het functioneel ontwerp B (FOB, ook wel 'definitief ontwerp' van het casco) van het Cultuurhuis. U ziet hier dat zaken op een logische plek vallen en onderliggend zijn zaken zoals constructie en installatietechniek verder uitgewerkt. Dit ontwerp van het casco+ is het resultaat van een samenwerking tussen de architect van het cultuurhuis (RPHS+), in nauwe samenwerking met het projectteam cultuurhuis en de ontwikkelcombinatie BCW. Met dit ontwerp zijn de voorbereidingen gedaan om verdere invulling te geven aan calculaties van het casco+ door de aannemer. Nu gaan we aan de slag met de verdere uitwerking van de afbouw en inrichting. Aan het einde van het ontwikkelproces zal duidelijk zijn hoe het Cultuurhuis er in zijn volledige definitieve ontwerp uit komt te zien en wat de daarbij behorende prijsvaste aanneemsom bedraagt.

Tot slot

Met de concept-statuten, ontwikkelovereenkomst en het afgeronde functioneel ontwerp B van het casco zijn belangrijke stappen gezet in de realisatie van het cultuurhuis 'Casa Cadanza'. Vervolgstappen op weg naar een bruisend cultuurhuis zijn onder andere de uitwerking van het functioneel ontwerp tot een ontwerp voor de afbouw en inrichting (het definitieve ontwerp), de aanstelling van de voorzitter en oprichting van de Stichting Casa Cadanza. Daarnaast starten we gesprekken met de cultuursector en inwoners van Lansingerland over de invulling van de programmering van het Cultuurhuis. Graag informeren wij u en uw nieuwe gemeenteraad de komende periode over de vervolgstappen en het definitieve ontwerp van het Cultuurhuis.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Bijlage(n):

1. Concept-statuten cultuurhuis (T22.00954)
2. Concept-ontwikkelovereenkomst cultuurhuis (I21.08814/geheim)
3. Functioneel ontwerp B cultuurhuis (I21.21572)