

BLOK



NADERE UITWERKING CULTUURHUIS
BERKEL EN RODENRIJS

VOOR WOORD



Lansingerland is een prachtige gemeente. Het is hier fantastisch wonen, werken en recreëren. Jonge gezinnen en ondernemers hebben Lansingerland ontdekt. Onze inwoners trekken er graag in hun eigen omgeving op uit. Dichtbij huis en toch van alles te beleven. We staan intussen niet stil; we groeien en zijn ambitieus, zonder een grote stad te willen zijn. We willen ons onderscheiden, maar niet als doel op zich. We willen een gemeente zijn die meegroeit, maar dan wel op basis van wat inwoners graag willen.

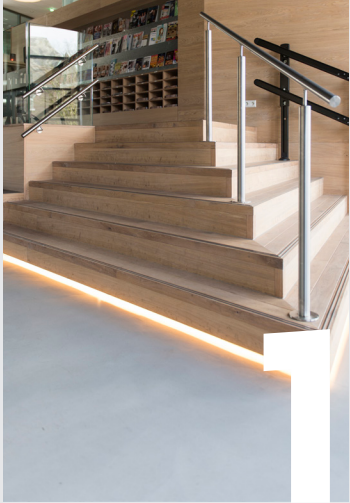
Daar hoort een divers cultureel aanbod bij. Want publieksonderzoek zegt ons dat onze inwoners meer cultureel aanbod in de directe omgeving wensen. Als dat aanbod er is, zeggen ze daarvan ook gebruik te maken. En dan hebben mensen het over film, cabaret, culturele festivals, literair aanbod, bibliotheekactiviteiten en jeugdtheater.

Als gemeente vinden we cultuur belangrijk. Die grondhouding hebben we stevig in onze Cultuurnota verankerd, en daarna in de Nota Cultuurhuizen. Op dat fundament stoelt de ambitie om in het centrum van Berkel en Rodenrijs een cultuurhuis te realiseren. Een bijzondere plek waar al die wensen en behoeften kunnen samenkomen, bedoeld voor inwoners, winkeliers, ondernemers en culturele en maatschappelijke partijen.

Dat cultuurhuis is 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.

Denkend aan Blok B zie ik een eigentijdse hot spot voor me met de beste jeugdbibliotheek van Nederland, een multifunctionele theaterzaal, filmzalen en laagdrempelige horeca. Ik stel me een gebouw voor dat aanvoelt als een huiskamer. Ik zie een slim ontworpen gebouw dat toekomstbestendig en wendbaar is, passend bij het Lansingerland van nu, maar ook van straks. Maar bovenal zie ik plek waar een aanstekelijke energie vanuit gaat en die aantrekkingskracht heeft als fakkel voor nieuwe menselijke inspiratie en initiatieven in onze prachtige gemeente.

Ankie van Tatenhove
Wethouder Cultuur



INLEIDING

VOORTRAJECT

EERDERE BESLUITVORMING

NADERE UITWERKING

- Uitzoekpunten na de eerste besluitvormingsfase
- Inzet externe deskundigen
- Gesprekken met lokale partners
- Voorbeelden

LEESWIJZER

CONCEPT

DOELGROEP

- Publieksanalyse
- Publieksonderzoek

POSITIONERING

- Aansluiting bij behoefte
- Speciale aandacht voor jeugd, ouderen en het tegengaan van eenzaamheid

FUNCTIES, PROGRAMMERING EN VERTALING NAAR EEN PROGRAMMA VAN EISEN

- Functies en programmering
- Uitgangspunten voor het gebouw

PRIVAAT OF PUBLIEK?

VARIANTEN

- Privaat
- Publiek

FINANCIËN

- Financiën in de private variant
- Publieke financiering

AANDACHTSPUNTEN, RISICO'S, BEHEERS-MAATREGELEN EN STURINGSINSTRUMENTEN

ORGANISATIE

- Beheerstichting
- Bestuur
- Personele bezetting
- Gezamenlijkheid

CONCLUSIE & VERVOLG

CONCLUSIE

STAPPEN NA BESLUITVORMING

- Opdracht ontwikkelaar
- Intentieovereenkomst
- Stichting Cultuurhuis Blok B

TOT SLOT

BIJLAGEN

INTERN BIJLAGE 1

Verwerking adviezen BMC en Berenschot

BIJLAGE 2

Overzicht lokale partners

BIJLAGE 3

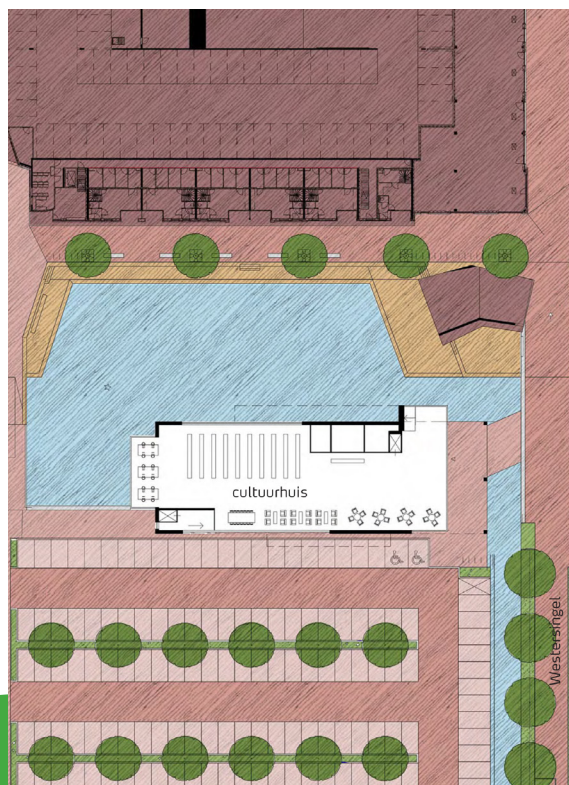
Vertaling financiële overzichten BBN naar gemeentebegroting

EXTERN BIJLAGE A

Publieksonderzoek Cultuur&Markt

BIJLAGE B

Rapport BBN



INLEIDING

VOORTRAJECT

Op 27 juni 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met het eerste concept van een cultuurhuis in Berkel en Rodenrijs mede op basis van een haalbaarheidsstudie. Daaruit kwam naar voren dat dit een veelbelovende opzet is die aansluit bij de publieksprofielen zoals we deze onderscheiden in Lansingerland en die goed past op de beoogde locatie in Berkel Centrum West. Dit is een uitgelezen kans om de ambities waar te maken die de gemeente in 2017 in de Nota Cultuurhuizen heeft vastgesteld voor het Cultuurhuis Berkel en een toevoeging te doen aan het centrumgebied die verrijkend is voor de economie en leefbaarheid. Om over de gewenste uitbreiding van het cultureel aanbod een weloverwogen besluit te kunnen nemen, onderzochten we ook de financiële, organisatorische en juridische aspecten die zijn verbonden aan Blok B. De gemeenteraad vroeg ook de mogelijke concurrentiepositie van een voorziening als deze nader te belichten. Op de diverse vragen hebben we samen met BBN Adviseurs¹ antwoorden gezocht. In deze notitie presenteren we de verdere uitwerking van Blok B.

EERDERE BESLUITVORMING

In de Nota Cultuurhuizen heeft de raad in 2017 de ambitie vastgesteld om in alle kernen een cultuurhuis te realiseren. In Bleiswijk en Bergschenhoek is dit inmiddels gebeurd. De opgave voor Berkel en Rodenrijs is nader uitgewerkt op basis van de contouren in de Nota Cultuurhuizen. Daarin is het Berkelse cultuurhuis omschreven als een nieuwe locatie voor de bibliotheek in Berkel en Rodenrijs met aansprekende horeca en verbinding met lokale ondernemers met film en theater als zwaartepunt. Ruimtes worden multifunctioneel gebruikt, ook commercieel. De bibliotheek heeft de ambitie hier de beste jeugdbibliotheek van Nederland neer te zetten.

Uit een haalbaarheidsstudie van BMC concludeerden we dat er voor een dergelijk concept voldoende voedingsbodem is. Dit is door Berenschot bevestigd in een second opinion. Beide bureaus hebben ook de bouwkosten geraamd van deze plannen. Op basis van de inbreng van beide bureaus zijn de contouren voor het concept en de structurele lasten voor de huisvesting berekend in een publieke en private variant. Ook zijn de kosten geraamd voor culturele programmering en overig gebruik van het gebouw.

¹ BBN Adviseurs geeft overheden en andere opdrachtgevers advies op het gebied van vastgoed en ruimtelijke ontwikkeling. Het bureau heeft de nodige kennis en ervaring op het gebied van gebouwen met een culturele functie en multifunctionele gebouwen. BBN Adviseurs werkt regelmatig voor overheden.

Na twee beeldvormende avonden en twee commissievergaderingen heeft de gemeenteraad op 27 juni 2019 over Blok B besloten:

1. De intentie uit te spreken een cultuurhuis in Berkel te realiseren, met als werktitel 'Blok B', op basis van de uitgangspunten die de gemeenteraad in 2017 heeft vastgesteld in de Nota Cultuurhuizen.
2. Voor realisatie van het Cultuurhuis Berkel als voorkeurslocatie Blok 5 aan te wijzen dat onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling van Berkel Centrum West.
3. In de Kaderbrief 2020 aanvullend op de begroting € 500.000 aan structurele lasten voor het Cultuurhuis op te nemen en voor de aanloopfase in 2020 t/m 2022 een incidenteel bedrag van € 60.000 per jaar op te nemen.
4. Voor de dekking van de structurele lasten van het cultuurhuis van € 650.000 uit de reeds vastgestelde begroting 2019-2022 € 150.000 in te zetten.
5. Het college te verzoeken na de zomer van 2019 een definitief plan voor Blok B ter verdere besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen, met daarin een uitwerking van een publieke en een private variant.

Het budget van € 150.000 stellen we samen uit reeds beschikbaar budget vanuit de Cultuurnota en de beleidsaccenten voor het sociaal domein rond pubers en eenzaamheid uit de nota Versterken van Veerkracht (2017). In de Nota Cultuurhuizen staat dat cultuurhuizen bijdragen aan het stimuleren van intergenerationele contacten en het voorkomen van eenzaamheid. Dit past bij het beleidsaccent dat zich richt op het tegengaan van eenzaamheid. Verder staat in deze nota dat cultuurhuizen podia bieden voor (jonge) talenten en dat dit aansluit bij het accent Pubers in de spotlight.

NADERE UITWERKING

Uitzoekpunten na de eerste besluitvormingsfase

Onderdeel van de eerste besluitvorming over Blok B was een aantal uitzoekpunten waar we in de vervolgfase mee verder zouden gaan:

- Kosten en financiële dekking;
- Private of publieke eigendomsconstructie;
- Risico's en beheersmaatregelen.

Naast de bovenstaande onderwerpen waren er in de raad zorgen over de mate waarin Blok B concurrerend is voor zaalverhuur voor anderen en voor de horeca.

Inzet externe deskundigen

Gezien de omvang van het project en de structurele kosten die ermee gemoeid zijn, hebben we ons vanaf de eerste besluitvormingsfase laten adviseren door diverse externe bureaus. De betrokken adviseurs hebben veel kennis over de ontwikkeling van concepten vergelijkbaar met dat van Blok B en hebben in hun adviezen ook voorbeelden en ervaringen van projecten elders meegenomen.

"HET IS HET GROOTSTE VAN
DE DRIE KERNEN EN OMVAT
EEN NIEUWE LOCATIE VOOR
DE BIBLIOTHEEK MET
AANSPREKENDE HORECA
EN VERBINDING MET
LOKALE ONDERNEMERS."

BMC

BMC heeft een haalbaarheidsonderzoek gedaan en in februari 2019 de bevindingen opgeleverd. Daaruit bleek dat er in Lansingerland voldoende bodem is voor een cultuurhuis dat past binnen de kaders van de Nota Cultuurhuizen. Zowel de doelgroepenanalyse van Rotterdam Festivals als verkennende gesprekken met culturele organisaties wijzen uit dat er in potentie veel publiek is voor het beoogde aanbod en dat er ook belangstelling is voor het gebruik van het gebouw voor lessen en optredens. BMC heeft bouwramingen verzorgd en een inschatting gemaakt van de gebruikersexploitatie. In de opdracht aan BMC zat nadrukkelijk de vraag om uit te gaan van een privaat scenario. Met de werktitel 'Blok B' is een eerste concept uitgewerkt dat alle beoogde functies heeft. Binnen de ontwikkeling van Berkel Centrum West doet zich nu precies op het juiste moment een mogelijkheid voor hier ook een cultuurhuis te vestigen.

Berenschot

Berenschot heeft in februari 2019 een second opinion uitgevoerd op het concept van BMC en de geraamde kosten getoetst en onderschrijft de bevindingen van BMC met een aantal kanttekeningen. Daarbij heeft Berenschot onder meer opgemerkt dat een publieke variant om verschillende redenen interessanter kan zijn. In de opdracht voor de second opinion hebben we niet nadrukkelijk aangegeven dat de vraag aan BMC was een private variant uit te werken.

De gemeenteraad heeft in de eerste besluitvormingsfase gevraagd om inzicht in de wijze waarop de bevindingen van BMC en de second opinion van Berenschot een



plek hebben gekregen in het eerdere raadsvoorstel. In het bijzonder is gevraagd hoe we zijn omgegaan met verschillen van inzicht tussen de beide bureaus. In Bijlage 1 geven we dit weer.

BBN Adviseurs

Voor de vervolgfase hebben we BBN Adviseurs gevraagd om alle fysieke, inhoudelijke en financiële aspecten van Blok B nog eens goed tegen het licht te houden en eerdere berekeningen na te rekenen om te komen tot een definitief advies. Het advies van BBN bestaat uit de volgende onderdelen:

- De private en publieke variant vanuit risico's en financieel perspectief zijn grondig naast elkaar gezet en BBN geeft ook een aantal aanverwante overwegingen mee aan de gemeente.
- Een analyse is gedaan van het eerste programma van eisen voor Blok B en aanvullingen en correcties hierop om te komen tot een verder uitgewerkt en realistisch beeld van de bouwkosten, zowel casco als de vaste en losse inrichting. Dit betekent ten opzichte van de eerdere doorrekening een hogere bouwsom, waarbinnen met alle aspecten rekening is gehouden.
- De inkomstenkant van Blok B is tegen het licht gehouden door Drijver en Partners, een bureau waar BBN veel mee samenwerkt en dat veel expertise in huis heeft op het gebied van de exploitatie van verschillende soorten culturele programmering. Zij hebben nadere invulling gegeven aan het advies van BMC en Berenschot om zeker in de eerste jaren rekening te houden met een aanloopperiode. Op basis daarvan is de inkomstenkant wat meer behoudend geraamd dan na het haalbaarheidsonderzoek waarvan de resultaten op 27 juni 2019 aan de gemeenteraad zijn voorgelegd.

Gesprekken met lokale partners

We hebben na de eerste besluitvormingsronde aanvullende gesprekken gevoerd met een aantal lokale partners. Een aantal daarvan spraken we omdat zij mogelijk gebruik gaan maken van de voorzieningen in Blok B. Door de gesprekken hebben we een goed beeld van hun behoeften. Hier houden we waar mogelijk rekening mee bij de verdere uitwerking. Andere lokale partners verhuren zelf ruimtes aan diverse soorten huurders. Het is van belang met hen af te stemmen wie ieder straks bedient en op welke manier we in gesprek kunnen blijven. Het doel is met Blok B een aanvullende voorziening te realiseren. Verder hebben we nog gesproken met de ondernemers en winkeliers. Zij vinden Blok B van toegevoegde waarde voor Lansingerland en in het bijzonder voor het centrum van Berkel. De bevindingen uit de gesprekken die we hebben gevoerd komen terug in deze notitie.

Een weergave van de uitkomsten van gesprekken met lokale culturele en maatschappelijke organisaties en organisaties die ruimtes verhuren in relatie tot Blok B staat in Bijlage 2.

Voorbeelden

BMC, Berenschot en BBN hebben allemaal veel ervaring met vergelijkbare concepten. Eerste les die wij van hen meekregen is dat er geen twee dezelfde bestaan. De faciliteiten en manier van organiseren is overal anders. Wel is in elk cultuurhuis de betrokkenheid vanuit de gemeente groot. Zowel inhoudelijk als financieel.

Om zelf een goed beeld te vormen hoe een cultuurhuis eruit kan zien, zijn verschillende voorbeelden bezocht. Ter inspiratie voor de Cultuurnota is de Raad in 2017 op bezoek geweest bij de Chocoladefabriek in Gouda en het Zeeuws Museum in Middelburg. Met het College zijn dit jaar tijdens een bezoek de Chocoladefabriek en 't Kruispunt in Barendrecht aangedaan en was er een presentatie van de directrice van Ut Huus uit Olst. En eind vorig jaar kregen zij een rondleiding in LantarenVenster. Daarnaast brachten wij ambtelijke bezoeken aan de Garenspinnerij in Gouda, Isala in Capelle aan den IJssel, Islemunda in Rotterdam IJsselmonde, het Energiehuis en Kunstmin in Dordrecht en CulturA in Nootdorp. Bij 't Kruispunt leerden wij dat het horecaconcept goed moet aansluiten bij de andere functies in het gebouw en dat de politiek er voor moet gaan. In de Chocoladefabriek zijn verschillende functies op een fraaie wijze geïntigreerd en staken wij op dat een goed beheer van het concept essentieel is. Van Ut Huus kregen we mee dat het maken van goede afspraken vooraf tot goede samenwerking leidt en dat een cultuurhuis niet zonder cultureel-maatschappelijke bezieling kan. Grootste les is dat een concept voor een cultuurhuis met verschillende partijen zich als eenheid moet organiseren en dit uitstraalt. ●

LEESWIJZER

Deze notitie vormt de basis voor de definitieve besluitvorming over Blok B. De volgende onderwerpen komen aan bod:

- Een toets en nadere verfijning van het concept
- Uitwerking van de concurrentiepositie van Blok B
- De vertaling van het verfijnde concept naar de fysieke opgave
- Het onderscheid tussen publiek en privaat
- De kosten voor verschillende varianten
- Risico's en beheersmaatregelen voor de verschillende varianten
- Voorstel voor een keuze van een variant
- Het vervolgtraject na besluitvorming



2 CONCEPT



Een cultuurhuis zetten we neer voor onze inwoners, maatschappelijke organisaties en andere partners. We zetten met Blok B een duurzaam concept neer dat past binnen de kaders van de Nota Cultuurhuizen. Met het cultuurhuis willen we alle inwoners bereiken en een cultureel programma neerzetten dat rekening houdt met de specifieke lokale wensen van inwoners. Alle doelgroepen vinden hier een plek en kunnen elkaar treffen. Maar in het bijzonder willen we hier aandacht besteden aan jongeren en ouderen.

DOELGROEP

Welke doelgroepen bedienen we met het cultuurhuis? We hebben een publieksanalyse en een publieksonderzoek laten doen om hier een beter beeld van te krijgen. In Bijlage A de uitkomsten van het publieksonderzoek dat we in het voorjaar van 2019 hebben laten uitvoeren.

Publieksanalyse

Rotterdam Festivals heeft een analyse gemaakt van het publiek in Lansingerland. De uitkomsten daarvan waren onderdeel van de eerste besluitvormingsfase van Blok B. De methode zet Rotterdam Festivals in bij opdrachten voor andere gemeenten om te komen tot passende culturele programmering. Deze methode is gebaseerd op meer dan 300 kengetallen die gekoppeld zijn aan postcodes. Hierbij segmenteert de consumentendatabase van Whize² de Nederlandse huishoudens op basis van sociaal-demografische en economische kenmerken, levensstijl en andere psychografische gegevens.

Met behulp van Whize is door Rotterdam Festivals een doelgroepenmodel voor cultuur ontwikkeld, waarin de bevolking verdeeld is in acht doelgroepen. Deze groepen onderscheiden zich van elkaar qua levensfase en culturele oriëntatie. Een aantal vindt cultuurbezoek vanzelfsprekend (*Stadse Alleseters, Elitaire Cultuurminnaars en Klassieke Kunstliefhebbers*), anderen zien dit als optie (*Actieve Families en Randstedelijke Gemakszoekers*) of als ongebruikelijk (*Digitale Kijkers, Stedelijke Toekomstbouwers en Wijkgerichte Vrijtijdsgenieters*). In de onderstaande tabel staan de acht verschillende doelgroepen met een weergave van Lansingerlandse huishoudens ten opzichte van de rest van Nederland.

² Whize (voorheen Mosaic/Whize) is ontworpen door alle huishoudens van Nederland te identificeren en te classificeren. Het model segmenteert de Nederlandse samenleving in 11 groepen, op basis van sociodemografie, levensstijl, cultuur en (koop)gedrag. Het inzicht uit de Whize-analyse kan onder andere worden gebruikt voor de aanscherping van de marketingstrategie, de mediakeuze en sponsorwerving.

Doelgroepen	Analyse	%	Gebied	%	Penetratie	Index
Stadse Alleseters	269	1,2%	594.162	7,7%	0,0%	15
Elitaire Cultuurminnaars	3.807	16,3%	700.928	9,1%	0,5%	180
Klassieke Kunstliefhebbers	3.182	13,7%	910.363	11,8%	0,3%	116
Actieve Families	4.875	20,9%	728.498	9,4%	0,7%	222
Randstedelijke Gemakzoekers	4.603	19,8%	1.040.685	13,5%	0,4%	146
Digitale Kijkers	1.803	7,7%	795.641	10,3%	0,2%	75
Stedelijke Toekomstbouwers	1.162	5,0%	786.888	10,2%	0,1%	49
Wijkgerichte Vrijtijdsgebruikers	2.853	12,2%	1.391.863	18,0%	0,2%	68
Overige	750	3,2%	767.628	9,9%	0,1%	32
Totaal	23.304	100%	7.716.656	100%	0,3%	

Uit deze publieksanalyse springen in Lansingerland vier doelgroepen uit boven de overige categorieën:

1. Actieve Families (20,9%): tussen de 25 en 55 jaar oud en leiden een druk leven, samen met hun kinderen, die qua leeftijd variëren van baby tot bijna stemgerechtigd. Ze hebben middelbare tot hogere beroepsopleidingen gevolgd. Op dit moment zijn beide ouders hard aan het werk om de hoge woonlasten te bekostigen. Zo verdienen ze samen een inkomen van modaal tot twee keer modaal. Actieve Families leiden over het algemeen een comfortabel leven.
2. Randstedelijke Gemakzoekers (19,8%): gezinnen waarvan de ouders maximaal 65 jaar oud zijn. Kinderen zijn minimaal 6 jaar oud en in sommige gevallen zelf al ouder of zelfs het huis uit. Randstedelijke Gemakzoekers zijn middelbaar tot hoogopgeleid en werken fulltime, waarmee zij een modaal tot twee keer modaal inkomen verdienen. Ze hebben dus genoeg te besteden, maar hebben naast alle dagelijkse verplichtingen van henzelf en hun gezin, niet heel veel vrije tijd.
3. Elitaire Cultuurminnaars (16,3%): zijn 45 of ouder, wonen met kinderen in een luxe woning. Elitaire Cultuurminnaars houden van een bijzonder aanbod in een aantrekkelijke ambiance en hebben een avontuurlijke smaak. Ze ontwikkelen zichzelf graag op cultureel vlak.
4. Klassieke Kunstliefhebbers (13,7%): Deze groep bestaat overwegend uit 60-plussers en heeft een sterke interesse in verschillende vormen van cultuur. Door het creëren van aanbod in de buurt worden fysieke drempels weggenomen.

Publieksonderzoek

In vervolg op het onderzoek dat in 2016 is gedaan via ons burgerpanel en in aansluiting op de publieksanalyse van Rotterdam Festivals is een publieksonderzoek gedaan onder inwoners. Cultuur&Markt heeft via een enquête uitgevraagd wat zij waarderen en nu nog missen aan cultureel aanbod in Lansingerland. Het publieksonderzoek toont aan dat rond de 63% behoefte heeft aan cultureel aanbod in de directe omgeving en 60% zegt meer cultuur te bezoeken als er meer



aanbod in de buurt zou zijn. Er zijn ook duidelijk wensen. Zo wordt een film- en theateraangebod gemist. Bijvoorbeeld specifiek programma voor kinderen en jeugdtheater. De combinatie met leuke horeca wordt daarbij vaker genoemd. Op dit moment wordt bepaald cultureel aanbod voornamelijk nog buiten Lansingerland bezocht. Er is groeipotentie voor een divers aanbod van activiteiten als film, cabaret/stand-up, culturele festivals, literair aanbod/lezing, bibliotheekactiviteiten en jeugdtheater. Voor een concept als Blok B is de bezoekbereidheid hoog (54%). Verder geven de inwoners aan dat een betere communicatie als het gaat over wat er allemaal op cultureel gebied te doen is in de gemeente zeer gewenst is.

POSITIONERING

Blok B verrijkt het centrum van Berkel en Rodenrijs. De voorziening sluit aan bij de behoefte van inwoners en is een aanvulling op het huidige aanbod. Hieronder gaan we in op de bevindingen rond dit thema. Daarbij komt ook de concurrentiepositie van Blok B aan de orde.

Aansluiting bij behoefte

Vragen in de eerste besluitvormingsfase gingen over de positionering van Blok B: wat voegt de voorziening toe en concurreert deze niet met bestaande voorzieningen? We hebben na de eerste besluitvormingsfase met diverse organisaties gesproken. Een aantal daarvan was eerder ook al betrokken bij het haalbaarheidsonderzoek (en daarvoor), andere spraken we voor het eerst. We hebben gesproken met culturele en maatschappelijke partners om na te gaan hoe zij staan tegenover de huidige plannen. Daarnaast spraken we met lokale aanbieders die ruimtes verhuren aan derden om na te gaan in hoeverre Blok B een concurrentiepositie inneemt ten opzichte van andere voorzieningen. 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, Jeugdtheater

Hofplein, Jay's Place, Het Muziekpand, Jeugd- en Jongerenwerk, Welzijn Lansingerland, de Cultuurtrein en 't Web. Uit de gesprekken blijkt het volgende:

- Diverse culturele partners willen gebruik maken van de voorzieningen in Blok B voor repetities, lessen en (eind)voorstellingen. Dit vraagt wat van de inrichting van onder andere de cursusruimtes en studio.
- Blok B is een aanvulling op de voorzieningen in Lansingerland, aangezien er binnen de gemeente voor culturele activiteiten geen vergelijkbaar concept is met dezelfde faciliteiten.
- Verhuur aan niet culturele en niet maatschappelijke partners moet plaatsvinden tegen marktconform tarief om oneigenlijke concurrentie te voorkomen, hetgeen ook in lijn is met de Wet Markt en Overheid.
- De prijzen van de horeca moeten eveneens marktconform zijn. Daarbij is de suggestie gedaan dat specifieke activiteiten of voor bepaalde doelgroepen gewerkt kan worden met korting of aparte afspraken.
- Het aantal van 200-250 stoelen dat in de Nota Cultuurhuizen staat en dient als uitgangspunt, is te klein voor de grootschalige activiteiten en te groot voor de voorstellingen passend bij het lokale niveau. Ook neemt een grote zaal met een aantal stoelen in deze orde van grootte relatief veel ruimte in beslag in een gebouw waar het de uitdaging is alles in te passen.
- Er zijn in het pand meer werkplekken nodig voor alle medewerkers die in het pand actief zijn. Daarin kan deels worden voorzien met flexibele werken vergaderplekken door het hele gebouw.
- Er is behoefte aan opslagruimte voor onder meer muziekinstrumenten en decorstukken.
- Veel gesprekspartners zijn nu al van plan Blok B te bezoeken los van de activiteit of instelling waaraan zij verbonden zijn die potentieel gebruik zal maken van de faciliteiten

Blok B ook een geschikte locatie voor het realiseren van maatschappelijke doelen

Als aantrekkelijke en laagdrempelige locatie voor alle inwoners waar vaak iets te doen is, biedt Blok B veel gelegenheid voor ontmoeting. Ook vinden er specifieke activiteiten plaats om onder meer aan jongeren en ouderen extra aandacht te besteden. Verder is het een plek die inwoners uitnodigt zich vrijwillig in te zetten. Bij de invulling van het aanbod in Blok B zijn maatschappelijke organisaties als Jeugd- en Jongerenwerk en Welzijn Lansingerland belangrijke gesprekspartners.



FUNCTIES, PROGRAMMERING EN VERTALING NAAR EEN PROGRAMMA VAN EISEN

Op basis van de gevoerde gesprekken met lokale partijen, externe bureaus en een aantal andere deskundigen maken we een nadere verfijning van activiteiten en faciliteiten in Blok B. Hoewel een programma pas echt gevuld kan worden als een gebouw er staat, moeten we de contouren voor het soort activiteiten dat kan plaatsvinden wel alvast schetsen. Anders is er geen houvast voor het ontwerp, de indeling en inrichting van het pand.

Functies en programmering

Onderstaand geven we de beoogde functies wat gescheiden van elkaar weer, maar in de praktijk vindt waar mogelijk samenwerking plaats en lopen de functies in elkaar over. Zo kunnen huurders en gebruikers van het pand met elkaar thematische activiteiten organiseren, maar ook in het dagelijkse verkeer met elkaar optrekken om van Blok B een levendige ontmoetingsplek te maken met cultuur als verbindende factor.

- **Bibliotheek:** In 2022 loopt het huidige huurcontract af van de Berkelse vestiging van Bibliotheek Oostland. Blok B wordt de nieuwe locatie in Berkel. Hier kan de bibliotheek invulling geven aan de taken die de Wet op het Openbare Bibliotheekwerk voorschrijft, waaronder ontmoeting en

debat. De ambitie is om hier de beste jeugdbibliotheek van Nederland te openen. Uiteraard heeft de bibliotheek op deze locatie ook aanbod voor volwassenen en organiseert de bibliotheek in Blok B diverse lessen en bijeenkomsten, zoals van het Taalhuis. De bibliotheekfunctie zit verweven in het hele gebouw, maar is wel terug te voeren op verrekenbare m2. Daarbij inbegrepen zitten ook werkplekken van medewerkers van de bibliotheek. De bibliotheek heeft ruime openingstijden.

- **Theater:** In Blok B worden kleinschalige muziek-, dans- en theaterproducties geprogrammeerd voor verschillende doelgroepen, beginnende cabaretiers, try-outs van kleinere lokale en landelijke gezelschappen en afstudeerprojecten van muziek-, dans- en theateropleidingen. Ook vinden er schoolvoorstellingen plaats, optredens van amateurgezelschappen en eindpresentaties van (lokale) theater- en muziekscholen. In het programma is speciale aandacht voor jeugd. Ook biedt het gebouw oefenruimte voor muziek, dans en theater. Uiteraard is er voor leerlingen van de verschillende muziek-, dans en theaterscholen ook gelegenheid om hun kunsten te vertonen.
- **Film:** LantarenVenster is in beeld om filmvoorstellingen in Blok B te programmeren. In de eerste jaren richten zij zich met ongeveer 2.000 filmvertoningen op een aantal van ongeveer 35.000 bezoekers. Het genre van de films sluit aan op het type publiek dat in Lansingerland woont en is te karakteriseren als een populair filmhuisaanbod.
- **Horeca:** Het horecaconcept is ondersteunend aan de overige functies in het pand en van belang voor de gastvrijheid, levendigheid en continuïteit van Blok B. De horeca wordt op een commerciële wijze uitgebaat en draagt bij aan de exploitatie van het geheel. In het concept worden marktconforme prijzen gehanteerd. Hiervoor worden afspraken gemaakt tussen de stichting en de horeca. We houden rekening met de Wet Markt en Overheid en zien erop toe dat vanuit Blok B geen oneigenlijke concurrentie plaatsvindt. Wel is het mogelijk om voor specifieke activiteiten en doelgroepen te werken met acties of kortingen, zoals bijvoorbeeld specifieke afspraken voor het Taalcafé en door het bedrijfsleven gesponsorde diners voor eenzame ouderen.

Uitgangspunten voor het gebouw

We hebben het eerste concept van Blok B met daarin ook de ruimtelijke uitgangspunten naast alle wensen en behoeftes gelegd. Gekeken naar het beoogde programma en de voorzieningen, zijn de uitgangspunten voor het gebouw van Blok B op onderdelen als volgt bijgesteld:

"63% VINDT CULTURELE
VOORZIENINGEN DICHTBIJ
HUIS (ZEER) BELANGRIJK.
60% ZOU VAKER CULTURELE
ACTIVITEITEN ONDERNEMEN
ALS ER MEER AANBOD ZOU ZIJN."

(UIT: PUBLIEKSONDERZOEK LANSINGERLAND EN CULTUUR, 2019).

- Op dit moment zien we Blok 5 in het ontwikkelgebied Berkel Centrum West als meest geschikte locatie, aangezien hier een nieuw pand te realiseren is waarin alle beoogde functies passen.
- Op de begane grond komt naast horeca en bibliotheek een klein ‘podium’ voor kleinschalige optredens, (kinder)voorstellingen, voorleesevenementen en live muziek.
- De grote zaal met een tribune van 200+ zitplaatsen laten we los. We kiezen voor een zaal met een inschuifbare tribune van ongeveer 150 zitplaatsen en een vlakke vloer. Het aantal zitplekken van de tribune is aan te vullen met stoelen of bankjes. Hierin is te variëren, afhankelijk van het type voorstelling en de doelgroep. Denk hierbij aan theatervoorstellingen voor kinderen, waarbij er makkelijker stoelen en bankjes voor de tribune gebruikt kunnen worden. Er zijn passende voorzieningen voor licht en geluid, een filmdoek en flexibele podiumdelen. De inschuifbare tribune en de losse stoelen en banken maken het mogelijk te variëren in zaalopstelling en de zaal multifunctioneel te gebruiken.
- Er komen twee kleine zalen voor film met circa 50 en 75 stoelen die in tweede instantie ook voor andere activiteiten gebruikt kunnen worden, zoals theaterrepetities of muzieklessen.
- We hebben twee ruimtes voor repetities en bijeenkomsten. Een studio en een multifunctionele zaal die weer onderverdeeld kan worden in twee kleinere ruimtes. De studio wordt toegerust met een zwevende vloer en spiegelwanden, zodat hier ook gedanst kan worden. De hoogte is hiervoor passend.
- De opgave om in Blok B de beste jeugdbibliotheek van Nederland te vestigen moet duidelijk worden in de uitstraling en daarom zichtbaar worden in het pand en de vormgeving.
- In het pand realiseren we voldoende werkplekken voor de bibliotheek, de stichting en de horeca.
- Gezien de ligging en de ruimtelijke opgave in het gebied, is realisatie van een fietsenstalling in dit gebied op deze locatie mogelijk op niveau -1.
- We realiseren op -1 ook ruimte voor opslag.

ORGANISATIE

Beheerstichting

De op te richten beheerstichting is essentieel voor aansturing van alle facetten van Blok B en voor het optimaal gebruik van de verschillende functies. In de stichtingsakte staat onder welke voorwaarden de gemeente subsidie verleent aan de stichting. Die toetst in het kader van de subsidieafspraken doorlopend of de

activiteiten zich ontwikkelen conform het beoogde doel en kan anderzijds aan de hand van de jaarrekening bezien of er financiële risico's voor de gemeente ontstaan, zodat daar concreet op ingespeeld kan worden. Daarnaast vindt er een jaarlijkse afrekening plaats.

Bestuur

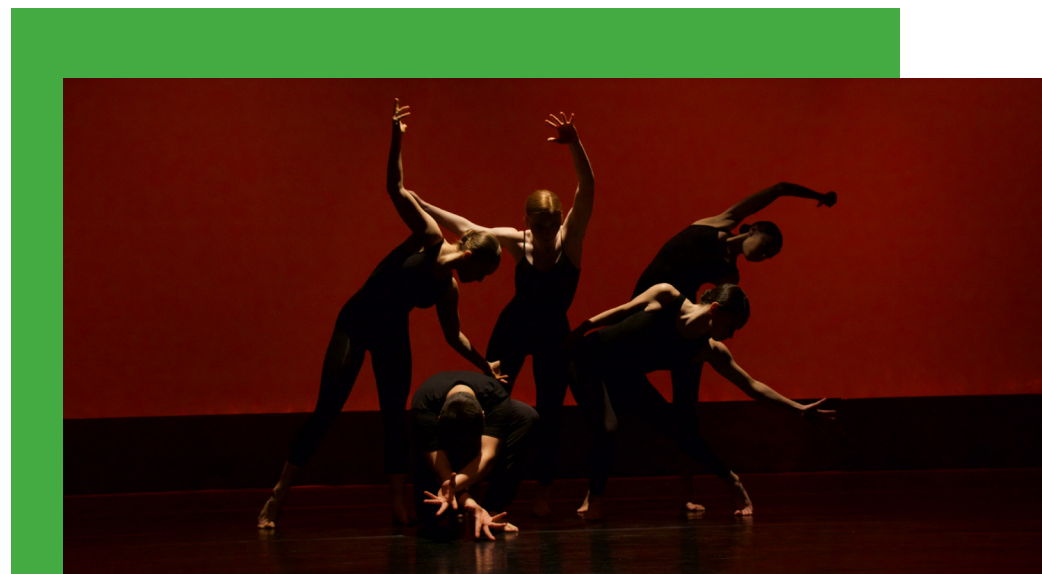
Het minimaal vijfköppige bestuur van de stichting is zeer betrokken bij de dagelijkse gang van zaken van het cultuurhuis. In de samenstelling is een goede balans tussen expertise, (praktische)ervaring en lokale betrokkenheid. Maar bestuursleden hebben bovenal een groot cultureel en maatschappelijk hart.

Personele bezetting

De stichting wordt geleid door een gedreven directeur die zich inzet om het Blok B optimaal te laten draaien. Iemand met ervaring, ondernemingszin, een sterke affiniteit met cultuur en uitstraling. Deze geeft leiding aan een team van professionals en vrijwilligers. Naast de coördinatie zijn secretariële ondersteuning, PR, de techniek, dagelijks beheer, programmering en zaalverhuur in professionele handen. In aanvulling zijn zoveel mogelijk vrijwilligers actief in Blok B, vanuit zowel de beheerstichting als de bibliotheek.

Gezamenlijkheid

In Blok B zijn verschillende partijen actief die zoveel mogelijk samenwerken en hun aanbod en programmering op elkaar afstemmen. Het toezien en zo nodig bijsturen op afspraken in de samenwerkingsovereenkomst die de stichting tekent met Bibliotheek Oostland en LantarenVenster is essentieel om de eensgezinde uitstraling van Blok B te bewaken. Wanneer er een horecapartij is gevonden, maakt ook deze deel uit van het gezamenlijke gezicht naar buiten. ●



PRIVAAT OF PUBLIEK?



De gemeenteraad heeft vragen gesteld over een private dan wel publieke eigendomsconstructie voor Blok B, met name in relatie tot kosten en risico's die hieraan verbonden zijn. Er bleken verschillende beelden te bestaan bij deze twee varianten. Om hierin duidelijkheid te scheppen, geven we om te beginnen aan wat we in het kader van Blok B verstaan onder publiek en privaat. Daarna gaan we in op de financiële verschillen tussen de publieke en private variant en benoemen we voor beide de risico's en beheersmaatregelen. De bevindingen van BBN Adviseurs over de verschillende varianten en financiën staan in Bijlage B.

VARIANTEN

Privaat

In de private variant is een private ondernemer of investeringsmaatschappij eigenaar van de onroerende zaak, en verhuurt die langlopend aan de gemeente. Rechtstreeks verhuur aan de stichting is alleen denkbaar indien de gemeente volledig garant staat. Als de gemeente hoofdhuurder is, kan deze onderverhuren aan bijvoorbeeld de bibliotheek en een voor dit doel op te richten stichting. Een horecapartij kan de private eigenaar van het geheel zijn, maar ook een van de huurders als een andere private partij eigenaar is. Horeca is in alle gevallen commercieel binnen de private variant. In de private variant zou de gemeente de zalen huren voor de culturele activiteiten en eventueel ook de bibliotheek.

Publiek

De gemeente is in de publieke variant eigenaar van de onroerende zaak en verhuurt onder nader te bepalen condities aan de stichting die zorg draagt voor de exploitatie. De meest voor de hand liggende constructie is daarbij te werken met een beheerstichting die subsidie ontvangt van de gemeente voor de culturele programmering en verhuur van de culturele ruimtes. De bibliotheek kan hierbij huren van de gemeente of onderhuren van de stichting. Hetzelfde geldt voor de horeca, afhankelijk van de afspraken die worden gemaakt.

FINANCIËN

In deze paragraaf werken we de financiën voor Blok B verder uit. De kosten van Blok B zijn onder te verdelen in kosten voor het vastgoed, de exploitatie en de programmering. Met name de vastgoed gebonden kosten zijn verschillend voor de private en publieke variant. Dit heeft te maken met de rekenrente die een particuliere investeerder en de gemeente naar verwachting ieder voor zich hanteren en met het verdienmodel dat in beide varianten van toepassing is in relatie tot de huurlasten. Er is in de berekeningen uitgegaan van kostprijs dekkende huur die wordt vastgesteld op basis van een groot aantal parameters waaronder de boek-

waarde of investeringskosten, rente, inflatie, (resterende) exploitatieperiode, exploitatiekosten, tussentijdse investeringen, en restwaardes van opstal en grond. Voor de vastgoedcomponent zijn de in paragraaf 2.3.2 omschreven wijzigingen in het concept meegenomen die een aanpassing van het programma van eisen met zich meebrengen. We hebben daarnaast met name de vaste inrichtingskosten naar boven bijgesteld en aan de inkomstenkant gaan we uit van een iets meer behoudend maar realistisch groeimodel. Dit betekent dat de structurele kosten in beide varianten hoger uitpakken dan in de eerste besluitvormingsfase aan de raad is voorgelegd.

Het grote verschil tussen de private en publieke variant zit hem in de kosten. In de onderstaande tabellen hebben we deze voor de verschillende varianten uitgewerkt naar de effecten op de gemeentebegroting om zo de financiële consequenties weer te geven. De basis van deze tabellen is de gemeentelijke vertaling (Bijlage 3) van de doorrekening van BBN (Bijlage B). Deze financiële overzichten sluiten op elkaar aan.

Financiën in de private variant

Het private financiële plaatje voor Blok B laat de lasten zien die de gemeente heeft voor de huur en de exploitatie van Blok B. Voor de jaren 2022 t/m 2026 met een doorkijkje naar 2030 en 2035 ziet dit er als volgt uit:

figuur 1

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

Aangezien hier sprake is van een structureel oplopend tekort en dit beeld op geen enkele manier past binnen de door de gemeenteraad meegegeven financiële kaders, zien wij geen mogelijkheden om deze variant toch financieel haalbaar te maken.

Wat betreft de private variant speelt nog een ander aspect mee. BBN heeft naast de financiële doorrekeningen ook op andere manieren mee gedacht over het onderscheid tussen publiek en privaat. Gekeken naar de haalbaarheid van de private variant geeft BBN aan dat er naar alle waarschijnlijkheid geen commerciële partij te vinden is die een dergelijk concept op zich wil nemen. Voor culturele programmering is altijd subsidie nodig en dat is voor een commerciële ondernemer niet rendabel en risicovol: stel dat de gemeente moet bezuinigen en de cultuursubsidie terugschroeft, dan blijf je met een heel specifiek, incourant gebouw zitten waar geen huurder voor te vinden is. Investeerders in vastgoed zijn gericht op woningen en bedrijfsruimte. Cultuur voegt veel toe voor inwoners, maar een dergelijk concept rendeert niet dus is er voor een private investeerder geen businesscase.

"UIT PUBLIEKSONDERZOEK
LANSINGERLAND: MEN KIJKT UIT
NAAR HET CULTUURHUIS IN BERKEL
(54% ZEGT HET WAARSCHIJNLIJK TE
GAAN BEZOEKEN). DE BIOSCOOP EN
THEATERFUNCTIE EN NATUURLIJK DE
BIBLIOTHEEK SPREKEN DAARBIJ AAN."

(UIT: PUBLIEKSONDERZOEK LANSINGERLAND EN CULTUUR, 2019).



Publieke financiering

De publieke variant van Blok B ziet er iets anders uit dan geschetst voor de eerste besluitvorming. Door de kritische bijstelling (behoedzame raming van inkomsten) en grondige doorrekening van alle posten door BBN, is er ten opzichte van de eerdere ramingen sprake van een iets hogere budgetbehoefte voor Blok B dan nu opgenomen is in de begroting 2020. Dit betreft met name de aanlooperperiode. We gaan daarbij uit van voorzichtige ramingen aan de inkomstenkant. Onderstaand presenteren we dit financiële beeld en doen daarbij een voorstel om deze tekorten te dekken met de volgende middelen:

1. Naar verwachting opent Blok B in 2022 niet meteen aan het begin van het jaar zijn deuren. 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 en 2025 en dit saldo eind 2022 te storten in een bestemmingsreserve aanlooperperiode Cultuurhuis.
2. Voor een deel van het huidige structurele cultuurbudget zijn er geen langlopend verplichtingen. We zetten dit budget tot nu toe in voor incidentele lasten die gemoeid zijn met de realisatie van de andere twee cultuurhuizen, projecten en eenmalige programmering. We besteden het budget volledig binnen de inhoudelijke kaders van de Cultuurnota die in 2017 is vastgesteld. Dat betekent dat we hierbinnen ruimte hebben om onvoorziene tekorten op te vangen. Aangezien de inkomsten behoedzaam zijn geraamd is het ook mogelijk dat, ook al in de eerste jaren, het cultuurhuis een lagere subsidie nodig heeft en daarmee de gereserveerde middelen alsnog (in eerste instantie) aan andere culturele activiteiten kunnen worden besteed.

Via de relatie met beheerstichting heeft de gemeente invloed op de programmering en kan een goede verhouding tussen publieke en commercieel gebruik van het cultuurhuis worden bewaakt. Daarnaast wordt verhuur aan lokale culturele en sociaalmaatschappelijke instellingen via prijsbeleid en subsidiemogelijkheden gestimuleerd. Kosten voor groot onderhoud worden, conform gemeentelijk beleid, via een vast bedrag ten laste van het cultuurhuis gebracht. Deze worden niet direct doorbelast in huurprijzen, maar zijn wel (meer geleidelijk) opgenomen in de berekende kostprijs dekkende huur. Door harde afspraken in koop- en aannemingsovereenkomst met de ontwikkelaar worden ongewenste extra kosten beperkt die een nadelig effect kunnen hebben op de verhuurprijzen. Groot voordeel is dat de gemeente als eigenaar en verhuurder aan de stichting zo nodig het concept van het cultuurhuis kan bijsturen en aanpassen en zo de houdbaarheid op langere termijn kan waarborgen.

Het publieke financiële plaatje voor Blok B met een dekkingsvoorstel voor de tekorten die zich hierin voordoen, ziet er als volgt uit voor de jaren 2022 t/m 2026 met een doorkijkje naar 2030 en 2035:

figuur 2

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	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

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

Cultureel budget Lansingerland vergeleken met andere gemeenten

In 2019 besteden we € 300.000 aan culturele programmering, de ontwikkeling van de cultuurhuizen, cultuureducatie en cultuurparticipatie. Aan bibliotheekwerk besteden we in 2019 € 820.000. Dat is in totaal een bedrag van € 18,00 per inwoner. Wanneer we uitgaan van de voorgestelde financiering van Blok B, stijgt dit vanaf 2022 naar € 27,30 per inwoner. Hieronder staat welk bedrag gemeenten van vergelijkbare omvang in onze omgeving in 2019 per inwoner aan cultuur uitgeven. Ten opzichte van het overzicht in de Cultuurnota uit 2017 laten we de middelen voor lokale omroepen, volksfeesten, onderhoud van kunst in de openbare ruimte en eventuele musea achterwege. In het onderstaande overzicht vallen onder cultuur: cultuurpresentatie, cultuurproductie, cultuurparticipatie en cultuureducatie. De bibliotheek staat steeds apart weergegeven.

Als Blok B wordt gerealiseerd in de publieke variant, is met ingang van 2022 het beeld voor Lansingerland als volgt:

- Kunst en Cultuur: € 195.000
- Bibliotheek Oostland: € 920.000
- Inzet cultureel budget voor Blok B³ : 105.000
- Blok B: € 500.000
- Totaal: € 1.720.000
- 63.000 inwoners
- Bedrag per inwoner: € 27,30

³ Het totale bedrag van € 150.000 dat we onttrekken uit huidig budget is € 105.000 afkomstig uit cultureel budget en € 45.000 uit het sociaal domein.

Daarvan is € 20.000 afkomstig uit het accent Pubers in de spotlights en € 25.000 uit het accent Lansingerland houdt eenzaam aan boord.

Gemeente	2019	Inwoneraantal	Per inwoner
Lansingerland			
Cultuur	300	62.000	€ 18,00
Bibliotheek	820		
Totaal Lansingerland	1120		

Pijnacker-Nootdorp			
Cultuur	292	53.000	€ 22,00
Bibliotheek	860		
Totaal Pijnacker-Nootdorp	1152		

Capelle aan den IJssel			
Cultuur	1813	67.000	€ 41,00
Bibliotheek	938		
Totaal Capelle aan den IJssel	2751		

Gouda			
Cultuur	4000	72.000	€ 83,00
Bibliotheek	2000		
Totaal Gouda	6000		

Rijswijk			
Cultuur	1500	53.000	€ 66,00
Bibliotheek	2000		
Totaal Gouda	3500		



AANDACHTSPUNTEN, RISICO'S, BEHEERSMAATREGELEN EN STURINGSINSTRUMENTEN

Aan de realisatie en exploitatie van Blok B zijn in de publieke en private variant verschillende risico's verbonden. Deze onderscheiden we naar kosten, invloed, vastgoed/huisvesting en haalbaarheid. Daarbij zijn ook weer beheersmaatregelen denkbaar of is juist weinig sturing op mogelijk.

De risico's zijn voor de private en publieke variant voor een belangrijk deel gelijk. Alleen wat betreft het vastgoed heeft een private partij mogelijk meer in handen om op andere manieren (meer commercieel) de exploitatie rond te krijgen. Ook draagt een private partij de administratieve lasten als het eigendom niet bij de gemeente ligt. Voor de gemeente is publiek eigendom gunstiger als het gaat om aanloop- en tussentijdse kosten en invloed op de realisatie van de inhoudelijke doelen van Blok B. ●

figuur 3

Knelpunten en risico's	Beheersmaatregelen en sturingsinstrumenten bij Publiek	Beheersmaatregelen en sturingsinstrumenten bij Privaat	Minste risico voor gemeente
Kosten			
Kosten voor groot onderhoud	Conform gemeentelijk beleid wordt jaarlijks een vast bedrag gedoteerd aan de voorziening groot onderhoud t.b.v. het cultuurhuis.	De kosten voor groot onderhoud zijn opgenomen in de huurprijs. Een private partij kan kiezen voor uitstel van onderhoud. Dit komt de uitstraling van het gebouw niet ten goede.	Publiek
Gebruikersexploitatie hoger dan begroot	De gebruikersexploitatie bestaat uit kosten die voor de gemeente en een private partij vergelijkbaar zijn. Het is lastig te bezuinigen op kosten als energieverbruik en schoonmaak.	De gebruikersexploitatie bestaat uit kosten die voor de gemeente en een private partij vergelijkbaar zijn. Het is lastig te bezuinigen op kosten als energieverbruik en schoonmaak.	Gelijk
Culturele omzet blijft achter bij de prognose	Stichting moet zoeken naar alternatieven.	Stichting moet zoeken naar alternatieven.	Gelijk
Aanloopkosten vallen hoger uit dan verwacht	De gemeente kan binnen beschikbare middelen vanuit de culturele doelen sturen op extra inzet gericht op cultuur.	Een ondernemer heeft niet direct hinder van hogere aanloopkosten, maar gaat hier vanuit cultuur mogelijk geen actieve rol in spelen of zoekt oplossingen buiten de culturele doelen.	Publiek
Vastgoed/huisvesting			
Optimaliseren commerciële verhuur ruimtes	Gemeente heeft sturing via de stichting en het huurcontract van de horecaondernemer.	Ondernemer kan ruimer denken over commerciële exploitatie en heeft hierin meer mogelijkheden.	Privaat
Administratieve lasten en ambtelijke capaciteit behorend bij groot onderhoud.	Gemeente is eigenaar en verhuurder, zorgt voor groot onderhoud.	Gemeente is geen huurder voor een deel van het pand en heeft daaraan geen administratieve lasten.	Privaat
(Ver)bouwkosten vallen hoger uit door meer- en extra werk.	Harde afspraken met de ontwikkelaar.	Om te voorkomen dat de huurprijs hoger wordt dan verwacht, moet deze tijdig contractueel worden vastgelegd.	Publiek

Knelpunten en risico's	Beheersmaatregelen en sturingsinstrumenten bij Publiek	Beheersmaatregelen en sturingsinstrumenten bij Privaat	Minste risico voor gemeente
Schade aan het gebouw (en gevolgschade vanwege tijdelijk geen exploitatie)	Gemeente is eigenaar en dus verantwoordelijk voor schade aan de opstallen. Kan vrij snel actie ondernemen. Gemeente kan opstal- en brandverzekering voor het pand sluiten.	Ondernemer is eigenaar en is verantwoordelijk voor schade aan de opstallen. Ondernemer kan actie prioriteren. Er kunnen onenigheden ontstaan tussen eigenaar en gemeente.	Publiek
Huisvestingslasten blijven doorlopen als de omzet wegvalt/ exploitatie daalt	Als de exploitatie minder wordt, moet de gemeente de stichting aansporen hierin verbetering in te brengen. De stichting heeft waarschijnlijk wel de gemeente nodig voor een oplossing. De gemeente kan ook kiezen voor een (maatschappelijke) herbestemming van het gebouw.	Stichting huurt van private eigenaar. Hoewel het strikt genomen niet het probleem is van de eigenaar, komt de ondernemer waarschijnlijk naar de gemeente voor een oplossing als de exploitatie terugloopt. De private eigenaar verhuurt niet zonder volledige gemeentegarantie.	Gelijk
Invloed			
Sturing op culturele doelen	Cultuur heeft prioriteit vanuit de gemeente. Sturing kan via huurcontract, subsidievoorwaarden en afspraken met de exploitant.	Commercieel belang kan overheersen. Sturing op culturele doelen kan uitsluitend via subsidievoorwaarden en afspraken met de exploitant.	Publiek
Betrokkenheid lokale instellingen bij culturele doelen	Stimulering kan via prijsbeleid en subsidies specifiek gericht op culturele doelen.	Stimulering kan via prijsbeleid en marketing, waarbij commerciële belangen zwaarder wegen.	Publiek
Stimulering culturele activiteiten	Gemeente subsidieert culturele activiteiten die passen binnen het beleid en niet rendabel zijn.	Gemeente subsidieert culturele activiteiten die passen binnen het beleid en niet rendabel zijn.	Gelijk
Houdbaarheid op langere termijn	Gemeente kan als eigenaar en verhuurder zo nodig het concept aanpassen.	Aanpassing van het concept kan alleen als de gecontracteerde partijen medewerking verlenen.	Publiek
Stichting(sbestuur) is niet capabel om een cultuurhuis te besturen	Bestuur samenstellen met profielen cultuur, ondernemen en financiën. Commitment creëren voor minimaal 4 jaar, geldt ook voor boegbeeld/directeur.	Bestuur samenstellen met profielen cultuur, ondernemen en financiën. Commitment creëren voor minimaal 4 jaar, geldt ook voor boegbeeld/directeur.	Gelijk
Haalbaarheid			
Vastgoedexploitatie hoger dan begroot	De vastgoedexploitatie is gekoppeld aan het eigendom van het pand. Als de kosten hoger uitvallen, kan de gemeente als eigenaar bepalen om hier op een andere manier mee om te gaan in bijvoorbeeld de huurtarieven.	De vastgoedexploitatie is gekoppeld aan het eigendom van het pand. Een private eigenaar zal alle kosten doorrekenen waardoor de huurlasten voor de verschillende gebruikers hoger uitvallen.	Publiek
Scheidslijn tussen verantwoordelijkheden stichting, gemeente, horeca en vastgoedexploitant is onduidelijk	Gemeente is eigenaar van het pand en subsidieverstrekker aan de stichting en Bibliotheek. Duidelijke contracten, inclusief bepalingen financiën en verantwoordelijkheden.	Gemeente speelt geen enkele rol, anders dan subsidieverstrekker aan de stichting en Bibliotheek.	Publiek



4 CONCLUSIE & VERVOLG

CONCLUSIE

Er is draagvlak voor meer cultuur, meer culturele programmering en een cultuurhuis in Berkel en Rodenrijs. Inwoners, culturele en maatschappelijke organisaties, ondernemers en winkeliers geven allemaal aan de toegevoegde waarde te zien van een voorziening als Blok B. We geven in Lansingerland vergeleken bij andere gemeenten nog steeds weinig uit aan cultuur. Door te investeren in een voorziening als deze, maken we onze doelstellingen waar en laten we zien waar we voor staan.

Op basis van de analyse van financiën en risico's in het voorgaande hoofdstuk, concluderen wij dat de publieke variant financieel gunstiger is en bovendien meer grip geeft op de risico's die in de basis voor beide varianten nagenoeg gelijk zijn of waarbij vanuit de publieke variant meer sturing mogelijk is. De voordelen van de private variant nemen voor de gemeente de risico's niet weg die in elke optie vast zitten aan het ontwikkelen van een cultuurhuis met deze functies en omvang. Bovendien is het zeer onwaarschijnlijk dat er een private partij te vinden is die een dergelijk concept in eigendom wil nemen. Op een gevarieerde culturele programmering valt geen winst te behalen en moet altijd worden toegelegd. Het vraagt daarom van de gemeente culturele ambitie en bereidheid hierin te investeren om een concept als Blok B te realiseren.

STAPPEN NA BESLUITVORMING

Na besluitvorming over Blok B dienen we een aantal stappen te zetten. Hieronder beschrijven we deze stappen.

Opdracht ontwikkelaar

De uitbreiding van het winkelcentrum 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, mits dit wel gebeurt binnen een redelijke termijn. 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 (zonder nieuwe aanbestedingsprocedure). Deze vraag is bevestigend beantwoord.

Intentieovereenkomst

In de fase waarin nog geen beheerstichting actief is, is het voor de gemeente van belang nadere afspraken te maken met de meest betrokken partners. In dit stadium gaat het om Bibliotheek Oostland en LantarenVenster. Nu de horeca nog nader invulling krijgt, sluiten we met bibliotheek en LantarenVenster een intentieovereenkomst. Nadat de beheerstichting is opgericht kan de overeenkomst vervangen worden door een meer gedetailleerde samenwerkingsovereenkomst. De intentieovereenkomst is van beperkte (juridische) waarde, concrete en afdwingbare verplichtingen zijn daarin niet opgenomen. Toch is het van belang dat de samenwerkende partners vanaf het begin eenzelfde gevoel bij wenselijkheid en doelstelling van het cultuurhuis hebben.

Stichting Cultuurhuis Blok B

In lijn met de eerdere besluiten van de gemeenteraad over Blok B wordt een stichting opgericht, die met cultureel ondernemerschap de programmering en exploitatie op zich neemt. De taak van deze stichting is:

- Het dagelijks beheer en de exploitatie (waaronder het organiseren van de horeca) van het cultuurhuis;
- de coördinatie van de programmering van horeca, bibliotheek en LantarenVenster;
- de uitoefening van het werkgeverschap, de vrijwilligerscoördinatie en de begeleiding van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt;
- het onderhouden van contacten met lokale instellingen, verenigingen en bedrijven met als oogmerk om het gebruik van het cultuurhuis te bevorderen;
- het acquireren van nieuwe activiteiten (zoals specifiek gericht op jeugd of het tegengaan van eenzaamheid);
- de marketing rond het cultuurhuis en de verkoop van kaarten voor voorstellingen en het bevorderen van de verhuur van de les- en cursusruimten;
- het onderhouden van contact met de gemeente aan de hand van een jaarplan/ begroting en een jaarrekening.

Wij bevorderen de oprichting van een stichting door de instelling van een werkgroep met ambtelijke vertegenwoordiging en deelnemers vanuit de betrokken partijen. Het bestuur van deze stichting wordt geworven en geselecteerd via een oproep in de media. Leden van het bestuur zijn nadrukkelijk niet verbonden aan de beoogde samenwerkingspartners. De werkgroep is tijdelijk en heeft de opdracht om:

- De oprichting van de stichting te bevorderen;
- de bestuurssamenstelling te regelen;
- de benoeming van de directeur van de stichting voor te bereiden;
- de overdracht van gemeentelijke taken aan de stichting te regelen;
- de administratieve inrichting van de stichting zodanig voor te bereiden dat voldaan wordt aan gemeentelijke en fiscale voorschriften.

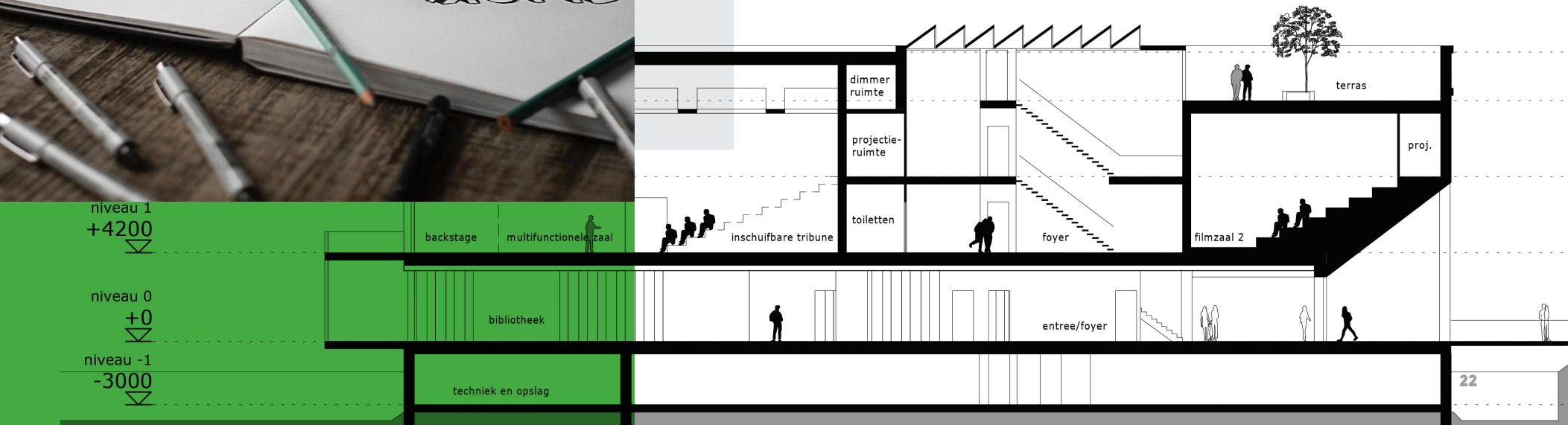
"EEN AMBITIEUS PLAN DAT PAST BIJ DE SCHAAL EN HET LOKALE KARAKTER VAN DE OMGEVING, AANSLUIT BIJ DE BEHOEFTE VAN INWONERS EN INSPEELT OP DE VRAAG ONDER MAATSCHAPPELIJKE EN CULTURELE PARTNERS."

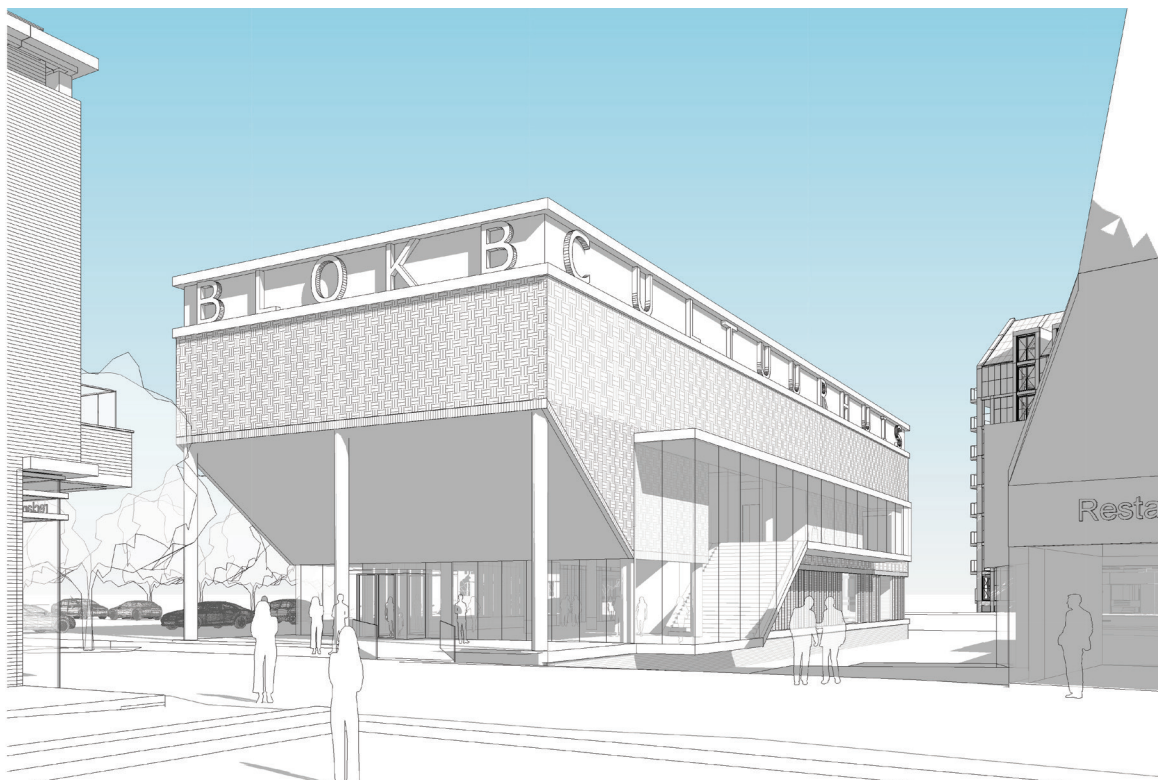


TOT SLOT

Een cultuurhuis in elke kern is een ambitie uit de Cultuurnota die de raad in 2017 heeft vastgesteld. In de Nota Cultuurhuizen zijn hiervoor vervolgens in 2017 de contouren verder uitgewerkt en is ook aangegeven dat voor de realisatie van een cultuurhuis in Berkel en Rodenrijs extra middelen nodig zijn. Na opening van de cultuurhuizen in Bleiswijk en Bergschenhoek ligt er nu met Blok B een concept voor het cultuurhuis in Berkel en Rodenrijs. Een ambitieus plan dat past bij de schaal en het lokale karakter van de omgeving, aansluit bij de behoefte van inwoners en inspeelt op de vraag onder maatschappelijke en culturele partners. Het concept past bij Lansingerland: een gemeente die groeit en werkt aan een toekomstbestendig voorzieningenaanbod met ruimte voor cultuur en ontmoeting.

Met Blok B hebben we een unieke kans om Berkel Centrum West te verlevendigen op een manier die aansluit bij onze economische, culturele en maatschappelijke doelen. En voor Bibliotheek Oostland lossen we het huisvestingsvraagstuk op een goede manier op waardoor de organisatie kan doorgroeien in de rol die past bij het toekomstige openbare bibliotheekwerk. Als we dit plan niet realiseren, moeten we de in 2017 vastgestelde ambities en uitgangspunten voor een cultuurhuis in Berkel en Rodenrijs bijstellen. Organisaties die nu van plan zijn om op termijn gebruik te maken van Blok B moeten op zoek naar andere voorzieningen, die niet binnen de gemeentegrenzen te vinden zijn. ●





BIJLAGEN

BIJLAGE 1 - VERWERKING ADVIEZEN BMC EN BERENSCHOT

	BMC	Berenschot	Conclusie
Opdracht	Haalbaarheidsonderzoek en eerste uitwerking concept Cultuurhuis in Berkel en Rodenrijs binnen de contouren van Nota Cultuurhuizen, verzoek uitwerking private variant.	Second opinion haalbaarheidsonderzoek: uitgangspunten en berekeningen BMC tegen het licht houden.	De bureaus vullen elkaar aan en trekken conclusies op basis waarvan we tot een eenduidig concept komen voor Blok B met bibliotheek, film, theater en horeca., geïntegreerde functies, een multifunctionele zaal met 150 stoelen, 2 filmzalen met 50 en 75 stoelen en oefenruimtes.
Omgeving	Omgevingsanalyse op basis van gesprekken met stakeholders en publieksanalyse wijst uit dat er voldoende bodem is voor Blok B.	Onderschrijving analyse dat er voldoende bodem is voor concept als Blok B. Er zou nog wel een publieksonderzoek, gedaan moeten worden.	Concept Blok B sluit aan bij omgeving: er is behoefte onder publiek en er zijn geïnteresseerde gebruikers. Gemeente doet in het najaar van 2019 publieksonderzoek.
Benchmark	Benchmark lastig vanwege specifiek karakter, er zijn geen vergelijkbare concepten. De haalbaarheidsstudie is gebaseerd op voorbeelden die wel verschillende functies herbergen.	Er moet een benchmarkt komen. Berenschot heeft deze later alsnog uitgevoerd en vastgesteld dat er - inderdaad - geen vergelijkbare concepten zijn.	Er blijken geen vergelijkbare concepten te zijn in gemeenten van dezelfde omvang. Op basis van gebruik van de verschillende functies elders, schatten we in dat Blok B wel goed aansluit bij de vraag.
Bibliotheek	PvE bibliotheek bewust niet meegenomen, omdat dit uitging van stand-alone bibliotheek. Uitgangspunt is integratie van functies.	Vindt het opvallend dat PvE bibliotheek niet is meegenomen, besproken dat uitgangspunten wel een plek hebben, maar integratie uitgangspunt vormt.	De bibliotheek krijgt plek in het hele gebouw. We bepalen een rekenvoet voor de huur van de m2. Toegankelijkheid van alle boeken is een aandachtspunt.
Horeca	Uitgangspunt was een volledig private variant. Daarbij zijn wel direct aan voorstellingen gekoppelde inkomsten geraamd.	Horeca is een zelfstandige partij binnen het concept die wel pacht afdraagt voor de aan culturele activiteiten gekoppelde verkoop.	Horeca is als ondersteunend aan het culturele aanbod onmisbaar in Blok B. De beheerstichting krijgt opdracht horeca goed te organiseren.
Theater	Opbrengsten afhankelijk van programmering. Raming uitgaand van kleinschalige en overwegend amateuristische programmering. Kost in verhouding minder, ook minder opbrengsten.	Opbrengsten afhankelijk van programmering. Raming uitgaand van iets meer professioneel en minder lokale programmering. Levert meer op aan recettes, maar kost ook meer.	De beoogde theaterzaal van Blok B leent zich prima voor o.a. kleinere voorstellingen (voor jeugd), (beginnend) kleinkunst, kleine festivals, optredens van lokale muziek- en theaterscholen en gezelschappen. Daarnaast is de theaterzaal te gebruiken als filmzaal.

	BMC	Berenschot	Conclusie
Film	Structurele programmering zit multifunctioneel gebruik in de weg. Zaalbezetting 40%. Mogelijk wel aan de ambitieuze kant, later bijgesteld naar beneden. Recettes renderen voor 115%.	Geraamde zaalbezetting is ambitieus. Uitgaan van 30% is realistischer. Recettes renderen voor minstens 175%. Prijsbepaling filmtickets is een aandachtspunt.	We hebben met LantarenVenster een goede partner aan tafel voor een filmprogramma dat past. Optimaal gebruik kleine zalen en zoveel mogelijk in de grote zaal. Daar gaan toneel, dans en muziek wel voor.
Publiek of privaat	Privaat eigendom, vanwege de vraag die aan de opdracht ten grondslag lag. Publiek had de voorkeur gehad van BMC als dit aan de voorkant was meegegeven in de opdracht.	Publiek eigendom met private horeca, verhuur zalen via cultuurinstelling, bij voorkeur de bibliotheek.	Als publiek met een beheerstichting bespreekbaar is, heeft dit de voorkeur vanwege de beduidend lagere structurele financiële lasten en de mogelijkheden van de gemeente om te sturen op het concept.
Programma van Eisen	Aanvankelijke uitwerking op 2.800 m2 kan naar 2.200 m2.	Oppervlakte 2.200m2 vraagt om integratie van functies.	Functies geïntegreerd op 2.200 m2, aandachtspunten o.a. ligging van ruimtes, isolatie en akoestiek.
Bouwsom	Voor de bouwsom in de verschillende varianten vormen de ramingen een goede basis.	Voor de bouwsom in de verschillende varianten vormen de ramingen een goede basis.	We hebben de door beide bureaus geraamde bouwsom aangehouden als richtinggevend.
Personele bezetting	2 fte in het private model voor programmeur, PR en technisch beheerder. Coördinatie, receptie en PR niet meegenomen. Wel veel vrijwilligers.	6,2 fte waarbij wel de coördinator en secretariële ondersteuning zijn meegenomen. Verder voorzichtig over de inzet van vrijwilligers.	In de verdere uitwerking vinden we een personele samenstelling waarin we een coördinator, secretariële ondersteuning, PR, de techniek, de programmering en zaalverhuur professioneel beleggen bij professionals. Waar mogelijk zijn vrijwilligers actief.

BIJLAGE 2 - OVERZICHT LOKALE PARTNERS

Organisatie	Huidige situatie	Verwacht mogelijk gebruik van Blok B
De Ark	Gebouw in het centrum van Berkel. Kerkdiensten en verschillende andere activiteiten. Geen proactief verhuurbeleid.	Het is van belang af te stemmen wie ieder straks bedient en op welke manier we in gesprek kunnen blijven. Het doel is met Blok B een aanvullende voorziening te realiseren.
Hart van Berkel- Rehoboth	Gebouw in het centrum van Berkel. Diverse verhuur voor bijeenkomsten en vergaderingen. Geen culturele programmering op eigen initiatief.	Het is van belang af te stemmen wie ieder straks bedient en op welke manier we in gesprek kunnen blijven. Het doel is met Blok B een aanvullende voorziening te realiseren.
Cultuur aan het lint	Heeft culturele programmering met een geheel eigen karakter voor breed publiek.	Aanbod is aanvullend op de beoogde programmering in Blok B. Inhoudelijk wel afstemming over de programmering, maar geen beoogd gebruik van elkaars locatie.
t Manneke	Heeft een multifunctioneel gebouw met verschillende vergaderruimtes, ruimtes voor feesten en partijen en een ruimte die geschikt is voor culturele programmering. Organiseert geen eigen culturele programmering.	Het is van belang af te stemmen wie ieder straks bedient en op welke manier we in gesprek kunnen blijven. Het doel is met Blok B een aanvullende voorziening te realiseren.
Muziekvereniging Helicon	Lessen vinden plaats op een vaste dag in De Ark.	Maakt voor lessen en mogelijk ook voor optredens gebruik van Blok B.
Theater Vlammen	Lessen vinden plaats op een VO-school en de bijbehorende optredens bij een lokale dansschool.	Maakt voor lessen en optredens gebruik van Blok B. Daarbij worden voorstellingen meerdere keren gespeeld om alle (groot)ouders en andere aanhang uit te kunnen nodigen.
Jeugdtheater Hofplein	Lessen vinden plaats in leslokalen van een VO-school. Uitvoeringen zijn in het Hofplein Theater in Rotterdam.	Maakt voor lessen en optredens gebruik van Blok B. Daarbij worden voorstellingen meerdere keren gespeeld om alle (groot)ouders en andere aanhang uit te kunnen nodigen.
Jay's Place	Lessen vinden plaats in de Cultuurfabriek, optredens onder ander in de Cultuurfabriek en CulturA (Nootdorp).	Maakt voor uitbreiding van het huidige lesaanbod en eindvoorstellingen gebruik van Blok B. Daarbij worden voorstellingen meerdere keren gespeeld om alle (groot)ouders en andere aanhang uit te kunnen nodigen.
Het Muziekpand	Lessen vinden plaats op de locatie van het Muziekpand. Optredens op diverse locaties in en rond Lansingerland.	Maakt voor eind- en oefenoptredens van bandjes gebruik van Blok B.
Jeugd- en Jongerenwerk	Uitvalsbasis en ontmoetingsplek in de Cultuurfabriek.	Samenwerking programmering, afstemming over passend aanbod om van Blok B ook een goede ontmoetingsplek voor jeugd te maken.
Welzijn Lansingerland	Verschillende locaties waar activiteiten worden aangeboden voor ouderen.	Blok B geschikte locatie voor aanbod.
Cultuurtrein E-lijn	Cultuureducatieprogramma op verschillende PO-scholen.	Samenwerking leerlijn cultuureducatie.
Theater 't Web	Culturele programmering in 't Web in Bleiswijk.	Afstemming over de programmering en samenwerking rond thematische activiteiten.

BIJLAGE 3 - VERTALING FINANCIËLE OVERZICHTEN BBN NAAR GEMEENTEBEGROTING

PRIVATE VARIANT

Privaat

* Investerings volledig door gemeente gedragen

* Incl. indexaties 1,25%

			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Stichting																		
Huur	U	gebruiksexploitatie			€ 204.348	€ 613.044	€ 620.707	€ 628.466	€ 636.322	€ 644.276	€ 652.330	€ 660.484	€ 668.740	€ 677.099	€ 685.563	€ 694.132	€ 702.809	€ 711.594
Kapitaallasten (vaste en losse inrichting)	U	gebruiksexploitatie			€ 15.000	€ 158.250	€ 157.181	€ 156.113	€ 155.044	€ 153.975	€ 152.906	€ 151.838	€ 150.769	€ 149.700	€ 148.631	€ 163.852	€ 162.709	€ 161.566
Onderhoud gebruiker	U	gebruiksexploitatie			€ -	€ 23.347	€ 23.639	€ 23.934	€ 24.234	€ 24.536	€ 24.843	€ 25.154	€ 25.468	€ 25.786	€ 26.109	€ 26.435	€ 26.766	€ 27.100
Belastingen gebruikers deel	U	gebruiksexploitatie			€ 2.335	€ 4.669	€ 4.727	€ 4.786	€ 4.846	€ 4.907	€ 4.968	€ 5.030	€ 5.093	€ 5.157	€ 5.221	€ 5.287	€ 5.353	€ 5.420
Energiekosten	U	gebruiksexploitatie			€ 21.012	€ 42.024	€ 42.549	€ 43.081	€ 43.620	€ 44.165	€ 44.717	€ 45.276	€ 45.842	€ 46.415	€ 46.995	€ 47.583	€ 48.177	€ 48.780
Schoonmaak	U	gebruiksexploitatie			€ 16.830	€ 33.660	€ 34.081	€ 34.507	€ 34.938	€ 35.375	€ 35.817	€ 36.265	€ 36.718	€ 37.177	€ 37.642	€ 38.112	€ 38.589	€ 39.071
Kosten bedrijfsvoering	U	gebruiksexploitatie			€ 320.600	€ 458.000	€ 463.725	€ 469.522	€ 475.391	€ 481.333	€ 487.350	€ 493.441	€ 499.610	€ 505.855	€ 512.178	€ 518.580	€ 525.062	€ 531.626
Saldo kosten					€ 580.125	€ 1.332.994	€ 1.346.610	€ 1.360.409	€ 1.374.394	€ 1.388.567	€ 1.402.931	€ 1.417.487	€ 1.432.239	€ 1.447.189	€ 1.462.339	€ 1.493.981	€ 1.509.464	€ 1.525.155
Subsidie Stichting Blok B	I	gebruiksexploitatie			€ 479.791	€ 1.006.994	€ 981.035	€ 952.779	€ 961.669	€ 970.683	€ 979.823	€ 989.091	€ 998.488	€ 1.008.016	€ 1.017.676	€ 1.043.759	€ 1.053.615	€ 1.063.608
Overige opbrengsten	I	gebruiksexploitatie			€ 58.333	€ 175.000	€ 208.250	€ 243.653	€ 246.698	€ 249.782	€ 252.904	€ 256.065	€ 259.266	€ 262.507	€ 265.788	€ 269.111	€ 272.475	€ 275.881
Inkomsten horeca	I	gebruiksexploitatie			€ -	€ 25.000	€ 29.750	€ 34.808	€ 35.243	€ 35.683	€ 36.129	€ 36.581	€ 37.038	€ 37.501	€ 37.970	€ 38.444	€ 38.925	€ 39.412
Inkomsten huur Bibliotheek	I	gebruiksexploitatie			€ 42.000	€ 126.000	€ 127.575	€ 129.170	€ 130.784	€ 132.419	€ 134.074	€ 135.750	€ 137.447	€ 139.165	€ 140.905	€ 142.666	€ 144.449	€ 146.255
Saldo inkomsten					€ 580.125	€ 1.332.994	€ 1.346.610	€ 1.360.409	€ 1.374.394	€ 1.388.567	€ 1.402.931	€ 1.417.487	€ 1.432.239	€ 1.447.189	€ 1.462.339	€ 1.493.981	€ 1.509.464	€ 1.525.155
Gemeente																		
Kapitaallasten (casco gebouw)	U	vastgoedexploitatie			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rentelasten grond	U	vastgoedexploitatie			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Dotatie GO	U	vastgoedexploitatie			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Eigenaarsdeel belasting	U	vastgoedexploitatie			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opstalverzekering	U	vastgoedexploitatie			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subsidie Stichting Blok B	U	vastgoedexploitatie			€ 479.791	€ 1.006.994	€ 981.035	€ 952.779	€ 961.669	€ 970.683	€ 979.823	€ 989.091	€ 998.488	€ 1.008.016	€ 1.017.676	€ 1.043.759	€ 1.053.615	€ 1.063.608
Extra subsidie bibliotheek huur	U	vastgoedexploitatie				€ 36.000	€ 37.575	€ 39.170	€ 40.784	€ 42.419	€ 44.074	€ 45.750	€ 47.447	€ 49.165	€ 50.905	€ 52.666	€ 54.449	€ 56.255
Saldo kosten					€ 479.791	€ 1.042.994	€ 1.018.610	€ 991.949	€ 1.002.453	€ 1.013.102	€ 1.023.897	€ 1.034.841	€ 1.045.935	€ 1.057.181	€ 1.068.581	€ 1.096.425	€ 1.108.064	€ 1.119.863
Huur	I	vastgoedexploitatie			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Saldo inkomsten					€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten gemeente					€ 479.791	€ 1.042.994	€ 1.018.610	€ 991.949	€ 1.002.453	€ 1.013.102	€ 1.023.897	€ 1.034.841	€ 1.045.935	€ 1.057.181	€ 1.068.581	€ 1.096.425	€ 1.108.064	€ 1.119.863
Begroting																		
Regulier					€ 650.000	€ 658.125	€ 666.352	€ 674.681	€ 683.114	€ 691.653	€ 700.299	€ 709.053	€ 717.916	€ 726.890	€ 735.976	€ 745.176	€ 754.490	€ 763.922
Aanloopkosten	€ 60.000	€ 60.000			€ 60.000													
					€ 650.000	€ 658.125	€ 666.352	€ 674.681	€ 683.114	€ 691.653	€ 700.299	€ 709.053	€ 717.916	€ 726.890	€ 735.976	€ 745.176	€ 754.490	€ 763.922
Benodigd VS budget					€ 170.209	€ -384.869	€ -352.258	€ -317.268	€ -319.339	€ -321.449	€ -323.598	€ -325.788	€ -328.019	€ -330.291	€ -332.604	€ -351.250	€ -353.574	€ -355.942

PUBLIEKE VARIANT

Publiek

* Investering volledig door gemeente gedragen

* Ind. indexaties

1,25%

Stichting		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huur	U			€ 94.367	€ 283.101	€ 286.640	€ 290.223	€ 293.851	€ 297.524	€ 301.243	€ 305.008	€ 308.821	€ 312.681	€ 316.590	€ 320.547	€ 324.554	€ 328.611
Kapitaallasten (vaste en losse inrichting)	U			€ 15.000	€ 158.250	€ 157.181	€ 156.113	€ 155.044	€ 153.975	€ 152.906	€ 151.838	€ 150.769	€ 149.700	€ 148.631	€ 163.852	€ 162.709	€ 161.566
Onderhoud gebruiker	U			€ -	€ 23.347	€ 23.639	€ 23.934	€ 24.234	€ 24.536	€ 24.843	€ 25.154	€ 25.468	€ 25.786	€ 26.109	€ 26.435	€ 26.766	€ 27.100
Belastingen gebruikers deel	U			€ 2.335	€ 4.669	€ 4.727	€ 4.786	€ 4.846	€ 4.907	€ 4.968	€ 5.030	€ 5.093	€ 5.157	€ 5.221	€ 5.287	€ 5.353	€ 5.420
Energiekosten	U			€ 21.012	€ 42.024	€ 42.549	€ 43.081	€ 43.620	€ 44.165	€ 44.717	€ 45.276	€ 45.842	€ 46.415	€ 46.995	€ 47.583	€ 48.177	€ 48.780
Schoonmaak	U			€ 16.830	€ 33.660	€ 34.081	€ 34.507	€ 34.938	€ 35.375	€ 35.817	€ 36.265	€ 36.718	€ 37.177	€ 37.642	€ 38.112	€ 38.589	€ 39.071
Kosten bedrijfsvoering	U			€ 320.600	€ 458.000	€ 463.725	€ 469.522	€ 475.391	€ 481.333	€ 487.350	€ 493.441	€ 499.610	€ 505.855	€ 512.178	€ 518.580	€ 525.062	€ 531.626
				€ 470.144	€ 1.003.051	€ 1.012.542	€ 1.022.166	€ 1.031.923	€ 1.041.815	€ 1.051.844	€ 1.062.012	€ 1.072.320	€ 1.082.771	€ 1.093.366	€ 1.120.395	€ 1.131.209	€ 1.142.172
				Saldo kosten													
Subsidie Stichting Blok B	I			€ 369.810	€ 677.051	€ 646.967	€ 614.536	€ 619.197	€ 623.931	€ 628.736	€ 633.615	€ 638.569	€ 643.598	€ 648.703	€ 670.174	€ 675.360	€ 680.625
Overige opbrengsten	I			€ 58.333	€ 175.000	€ 208.250	€ 243.653	€ 246.698	€ 249.782	€ 252.904	€ 256.065	€ 259.266	€ 262.507	€ 265.788	€ 269.111	€ 272.475	€ 275.881
Inkomsten horeca	I			€ -	€ 25.000	€ 29.750	€ 34.808	€ 35.243	€ 35.683	€ 36.129	€ 36.581	€ 37.038	€ 37.501	€ 37.970	€ 38.444	€ 38.925	€ 39.412
Inkomsten huur Bibliotheek	I			€ 42.000	€ 126.000	€ 127.575	€ 129.170	€ 130.784	€ 132.419	€ 134.074	€ 135.750	€ 137.447	€ 139.165	€ 140.905	€ 142.666	€ 144.449	€ 146.255
				€ 470.144	€ 1.003.051	€ 1.012.542	€ 1.022.166	€ 1.031.923	€ 1.041.815	€ 1.051.844	€ 1.062.012	€ 1.072.320	€ 1.082.771	€ 1.093.366	€ 1.120.395	€ 1.131.209	€ 1.142.172
				Saldo inkomsten													

Gemeente		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Kapitaallasten (casco gebouw)	U			€ 60.000	€ 310.000	€ 308.125	€ 306.250	€ 304.375	€ 302.500	€ 300.625	€ 298.750	€ 296.875	€ 295.000	€ 293.125	€ 291.250	€ 289.375	€ 287.500
Rentelasten grond	U			€ 4.236	€ 4.236	€ 4.236	€ 4.236	€ 4.236	€ 4.236	€ 4.236	€ 4.236	€ 4.236	€ 4.236	€ 4.236	€ 4.236	€ 4.236	€ 4.236
Dotatie GO	U			€ 32.685	€ 32.685	€ 33.094	€ 33.507	€ 33.926	€ 34.350	€ 34.780	€ 35.214	€ 35.654	€ 36.100	€ 36.551	€ 37.008	€ 37.471	€ 37.939
Eigenaarsdeel belasting	U			€ 9.224	€ 9.339	€ 9.456	€ 9.574	€ 9.694	€ 9.815	€ 9.937	€ 10.062	€ 10.187	€ 10.315	€ 10.444	€ 10.574	€ 10.706	€ 10.840
Opstalverzekering	U			€ 4.611	€ 4.669	€ 4.727	€ 4.786	€ 4.846	€ 4.907	€ 4.968	€ 5.030	€ 5.093	€ 5.157	€ 5.221	€ 5.287	€ 5.353	€ 5.420
Subsidie Stichting Blok B	U			€ 369.810	€ 677.051	€ 646.967	€ 614.536	€ 619.197	€ 623.931	€ 628.736	€ 633.615	€ 638.569	€ 643.598	€ 648.703	€ 670.174	€ 675.360	€ 680.625
Extra subsidie bibliotheek huur	U			€ 36.000	€ 36.000	€ 37.575	€ 39.170	€ 40.784	€ 42.419	€ 44.074	€ 45.750	€ 47.447	€ 49.165	€ 50.905	€ 52.666	€ 54.449	€ 56.255
				€ 447.882	€ 1.073.981	€ 1.044.180	€ 1.012.060	€ 1.017.059	€ 1.022.158	€ 1.027.357	€ 1.032.658	€ 1.038.063	€ 1.043.571	€ 1.049.185	€ 1.071.196	€ 1.076.951	€ 1.082.816
				Saldo kosten													
Huur	I			€ 94.367	€ 283.101	€ 286.640	€ 290.223	€ 293.851	€ 297.524	€ 301.243	€ 305.008	€ 308.821	€ 312.681	€ 316.590	€ 320.547	€ 324.554	€ 328.611
				€ 94.367	€ 283.101	€ 286.640	€ 290.223	€ 293.851	€ 297.524	€ 301.243	€ 305.008	€ 308.821	€ 312.681	€ 316.590	€ 320.547	€ 324.554	€ 328.611
				Saldo inkomsten													

Kosten gemeente				€ 353.515	€ 790.879	€ 757.541	€ 721.837	€ 723.209	€ 724.634	€ 726.115	€ 727.650	€ 729.242	€ 730.890	€ 732.596	€ 750.649	€ 752.397	€ 754.205
-----------------	--	--	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Begroting																	
Regulier				€ 650.000	€ 658.125	€ 666.352	€ 674.681	€ 683.114	€ 691.653	€ 700.299	€ 709.053	€ 717.916	€ 726.890	€ 735.976	€ 745.176	€ 754.490	€ 763.922
Aanloopkosten	€ 60.000	€ 60.000		€ 60.000													
				€ 650.000	€ 658.125	€ 666.352	€ 674.681	€ 683.114	€ 691.653	€ 700.299	€ 709.053	€ 717.916	€ 726.890	€ 735.976	€ 745.176	€ 754.490	€ 763.922

Benodigd VS budget				€ 296.485	€ -132.754	€ -91.189	€ -47.156	€ -40.094	€ -32.981	€ -25.815	€ -18.597	€ -11.326	€ -4.000	€ 3.380	€ -5.473	€ 2.093	€ 9.717
--------------------	--	--	--	-----------	------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------	---------	----------	---------	---------

