

Verslag raadsinformatieavond

12 oktober 2023

Vanwege de vraag vanuit de raadsleden is gekozen om een kort verslag te maken, zodat technische vragen die worden gesteld ook hier zijn opgenomen. De presentaties spreken voor zich en zijn gedeeld op het RIS. Daar is verder geen verslag van vastgelegd.

Disclaimer: de discussie is vrij snel verlopen, daardoor is niet alles opgenomen in dit verslag.

HEVO OVER RAPPORT

De heer J. Westenberg:

Er is vooral gekeken naar het Cultuurhuis hier, is er ook gekeken naar andere gemeenten die ook een cultuurhuis hebben en de missie en visie die zij hebben?

HEVO: We hebben niet specifiek naar de missie en visie van andere cultuurhuizen gekeken, maar we zien wel dat er verschillende smaken zijn als het gaat om de invulling van de cultuurhuizen. Sommige plekken zijn bijvoorbeeld meer gericht op theater of andere uitingsvormen. Wat hier opvalt is de goede samenwerking.

De heer H. van de Wetering

Ik meen mij te herinneren van de eerdere bijeenkomst dat is aangegeven dat er een gebrek aan ruimte lijkt te zijn voor CDKS. Klopt dat?

HEVO: Door meer taken is er groei bij CDKS. Dit is meegenomen als we kijken naar de scenario's. Maar het klopt; het knelt op sommige punten.

De heer P. van Schaik

Past CDKS in het cultuurhuis?

HEVO: Dat heeft zeker meerwaarde, maar je moet wel nadenken over de privé gesprekken die ook nodig zijn om te voeren. Dus wel kijken naar positionering van bepaalde ruimtes i.v.m. privacy.

Ik denk dat het ook belangrijk is om na te denken dat het voor cliënten van CDKS vervelend kan zijn om in zo'n openbare setting binnen te lopen.

HEVO: juist de kruisbestuiving tussen CDKS en de culturele activiteiten hebben een meerwaarde, je bent dan laagdrempelig en biedt hopelijk makkelijkere toegang tot die activiteiten.

De heer J. Westenberg:

Is er gekeken naar woningbouw?

HEVO: Er is geen onderzoek gedaan om woningbouw toe te voegen. Het is onduidelijk hoe dit financieel uitpakt. Het is een aantal keer benoemd als mogelijke oplossing. Maar dat moet dus verder onderzocht worden. Komt terug bij de beslispunten.

De heer G. Heldoorn

Is de kwalitatieve beoordeling door de huidige gebruikers gedaan, of door HEVO?

HEVO: We hebben wel input van gebruikers gevraagd, maar het is een zoveel als mogelijk objectief door ons beoordeeld.

De heer H. van Veldhuizen

In de opbrengsten zit geen verhuur van woningen?

HEVO: nee, dit gaat puur om vergaderlocaties/ ruimten.

Waarom zijn de woningen niet meegenomen

HEVO: in de afkadering van het onderzoek is juist gekeken naar het huidige cultuurhuis en haar gebruikers

De heer P. van Schaik

Opbrengsten verhuur staat dus los van de huidige gebruikers.

HEVO: ja.

De heer J. Stalman

Opbrengsten kan je dus aftrekken van de kosten? Dat zit er nog niet in verwerkt?

HEVO: In het samenvattende plaatje is dit wel verwerkt.

De heer M. Nauta

Afschrijvingstermijnen, hoe zit dat precies? Want er is een aantal jaren geleden ook een verbouwing gerealiseerd. Waarom wordt het nu afgeschreven in 15 jaar?

Reactie: Hier komt de heer Van de Bovenkamp op terug

De heer J. de Vogel

Die € 240.000 euro kale gebouwkosten, wordt nu gedekt vanuit de gebruikers?

HEVO: ja, vanuit de huidige gebruikers en die worden gesubsidieerd.

De heer M. Nauta

Is er in scenario 1, je gaat verduurzamen, dan bijvoorbeeld ook het voordeel van de energiebesparing meegenomen?

HEVO: Ja, dat is zeker meegenomen. In scenario 1 is dat voordeel beperkt, maar in scenario 3 is dat voordeel veel hoger omdat je duurzaam bouwt. Dus dat hebben we meegenomen aan de lastenkant.

De heer H. van Veldhuizen

Afschrijving, hoe neem je dat mee in de berekeningen van de simpele verbouwing? Als je een eerlijke financiële vergelijking wil maken, moet je eigenlijk een netto contante waarde onderzoeken.

Reactie: De heer Van de Bovenkamp reageert daar later op.

De heer J. Stalman

(Hypothetische vraag) In het verleden was er sprake van Centralisatie van de organisaties, moet je niet terug naar de oude situatie dat je weer gaat decentraliseren?

HEVO: Dat hebben wij niet meegenomen, want het vertrekpunt was alle culturele partners blijven bij elkaar. We hebben wel gekeken naar de mogelijkheid dat CDKS niet in het pand blijft. Maar je raakt dan kracht kwijt.

De heer H. van Veldhuizen

Heb je alleen gekeken naar de herhuisvesting CDKS? En niet naar de culturele partners uit elkaar halen?

HEVO: Nee, dat is niet onderzocht. Wethouder Molenaar reageert daarop, er is geen plek om 1500 vierkante meter te herhuisvesten op een andere locatie.

De heer J. Stalman

De organisatievorm kan je aanpassen, naar een bestuur en een Raad van Toezicht?

HEVO: We hebben nu beschouwd in de huidige vorm. Wethouder Van de Graaf geeft daarbij aan dat het stichtingsbestuur vooral het praktische reilen en zeilen begeleidt. Het bestuur wil graag een stapje terug doen.

De heer J. de Vogel

Bezuinigingen zijn deels teruggedraaid, daar zou ook weer een deel programmacoördinatie terugkomen, wordt dat nu bedoeld, of is dit wat anders?

Wethouder Van de Graaf: Beheerdersfunctie moet meer van het stichtingsbestuur af worden geregeld. Ook om het potentieel beter te benutten, een programmacoördinator die meer uren heeft, gaat één op één meer rijkheid in het programma brengen. Op basis van dit rapport kunnen we dan direct met verbeteringen beginnen.

De heer J. Stalman

Willen we nog meer uren programmacoördinatie?

Antwoord: Laten we met elkaar kijken naar verdeling uren in combinatie beheerder en programmacoördinatie

De heer J. Westenberg

Hoe kijken de huidige gebruikers naar het model dat nu op tafel ligt voor multifunctioneler gebruik?

HEVO: dat is nog niet letterlijk met ze besproken. Mevrouw Z. van den Boogaard geeft daarbij aan dat het broekzak vestzak verhaal, ieder jaar opnieuw subsidie aanvragen lastig is voor gebruikers.

Maar hoe zit het met het multifunctioneel inzetten van ruimtes, hoe kijken gebruikers daar naar?

Mevrouw Z. van den Boogaard: daar staat men niet direct negatief tegenover. De partijen hebben aangegeven dat meer flexibel gebruik van de ruimtes ook logisch is. Want niet iedereen heeft elke ruimte alle uren nodig. 's Avonds je ruimte beschikbaar te stellen voor verhuur is prima, maar dan wel graag binnen vastgelegde randvoorwaarden (denk bijvoorbeeld aan afsluitbare kasten).

De heer J. Stalman

Met wie sluit je dan een gebruikersovereenkomst af, om te verhuren?

HEVO: gemeente is eigenaar van het gebouw, dus het moet daar. Je kan ook een andere vorm vinden waarbij een deel van de verantwoordelijkheid bij de beheerder of programmacoördinator ligt.

De heer H. van de Wetering

Is ook overwogen een ander organisatie-model te kiezen, waarbij de gemeente wat meer op afstand zou kunnen komen te staan? Dat de Stichting verantwoordelijk is voor de exploitatie en het beheer?

HEVO: Zoals bij De Camp. Nee, dat is hier niet overwogen. De Camp kan veel meer inkomsten genereren, dus dat is een ander soort organisatie.

Dat de gemeente eigenaar is van het gebouw, wil niet zeggen dat de gemeente ook de beheerder moet zijn.

HEVO: Hoe wordt dan de beheerder bekostigd, dan moet je wel gaan kijken naar hoe je de geldstromen ziet.

De vraag is, is er overwogen om een ander organisatie-model te kiezen?

HEVO: Die is niet zozeer in die vorm opgenomen. Dus is het antwoord nee. Misschien kan je daar in de toekomst naar kijken.

De heer M. Nauta

Gekeken naar verbouw en nieuwbouw, waarom niet gekeken naar aanbouw?

HEVO: aanbouw zou zeker kunnen, maar dan ga je meer vierkante meters organiseren. Bij nieuwbouw heb je evenveel vierkante meters ingetekend. Het is ook lastig om bestaande bouw soms een uitbouw te doen. Er zijn bij deze constructie mogelijk minder mogelijkheden, maar zo diepgaand is niet gekeken.

De heer H. van de Wetering:

Is benchmark mogelijk op exploitatie van cultuurhuizen?

HEVO: we komen in den lande meer van dit soort accommodaties tegen. We proberen wel de cijfers te vergelijken met andere situaties. We gebruiken kengetallen (op basis van ervaringen) voor de exploitatielasten.

FINANCIEN

De heer J. Westenberg

Wat is de reserve groot onderhoud van de Stichting op dit moment?

De heer A. van de Bovenkamp: Weet ik niet.

De heer J. de Vogel

Is die reserve ook voor de verbouwing over bijvoorbeeld 15 jaar?

De heer A. van de Bovenkamp: Nee, het gaat hier om het reguliere onderhoud, geen grote verbouwingen.

De heer H. van Veldhuizen

Diepere vraag over de afschrijving, in scenario 1 moet je toch ook installaties vervangen?

De heer A. van de Bovenkamp geeft aan dat we in scenario 1 hebben gekozen voor een afschrijving van 15 jaar. Dat betekent dat na 15 jaar de investeringen opnieuw worden vervangen. De kapitaallasten blijven na 15 jaar redelijkerwijs gelijk, omdat je daar de nieuwe investering weer mee afdekt.

De heer P. van Schaik

Deze week hebben we het over het financiële ravijn gehad. 1,6 mln afschrijving ten laste van de algemene reserve brengen. Wat gaat dat betekenen voor de inwoners?

Wethouder Molenaar: daar komt mevrouw Van den Boogaard op terug.

De heer J. de Vogel

Een ander organisatiemodel; af van het rondpompen van geld. Heeft dat fiscaal nog implicaties?

De heer A. van de Bovenkamp: nee. Wij mogen niets aan BTW verrekenen. Cultuurhuis is uitgesloten van btw-compensatie.

10,6 miljoen is dus inclusief BTW

De heer A. van de Bovenkamp: Ja

Hoeveel moet er afgeboekt worden in scenario 3 op de boekwaarde?

De heer A. van de Bovenkamp: Dit gaat om 1,6 Miljoen euro in 2026.

De heer P. van Schaik

BTW compensatiefonds?

De heer A. van de Bovenkamp: daar is het cultuurhuis uitgesloten, net als onderwijshuisvesting.

De heer J. Westenberg

In scenario 3, is ook tijdelijke huisvesting nodig.

De heer A. van de Bovenkamp: dat klopt, dat is hier niet in meegenomen. Dat geldt overigens ook voor scenario 4 en waarschijnlijk voor scenario 2. Dat zou je deels kunnen faseren, maar je zal toch externe huisvesting nodig hebben.

De heer H. van Veldhuizen

Scenario 4 is ook nieuwbouw en tijdelijke huisvesting

De heer A. van de Bovenkamp: ja, maar dan gaat het om een kleiner pand.

De heer H. van de Wetering

Is er nog enige benchmarking mogelijk, met exploitatie van cultuurhuizen, is daar iets over te zeggen?

HEVO: we komen in den lande veel meer van dergelijke accommodaties tegen. We proberen de cijfers te vergelijken met andere situaties. Dat is ook bij de opbrengstberekeningen meegenomen. Focus van Henk is vooral op de exploitatie. HEVO geeft aan dat ze wel getallen op bijvoorbeeld de energielast er "aan kunnen hangen".

RAADSVOORSTEL

De heer P. van Schaik

Wordt er voor de horeca gedacht aan verpachten?

Mevrouw Z. van den Boogaard: Voor de horeca zijn er verschillende ideeën. Tegelijk is de samenwerking nu, met Reinaerde, ook heel waardevol. De maatschappelijke betrokkenheid heeft daardoor een meerwaarde.

De heer B. Bosman

Op grond van de informatie die we nu hebben gehad. We hebben een stichting met vrijwilligers. Is het dan zo dat de stichting dit volhoudt?

Mevrouw Z. van den Boogaard: Het is een wens die er ligt, maar een parttime gebouwenbeheerder is eigenlijk ook een must.

De heer H. van Veldhuizen

Dit is de kostenkant (de hogere structurele lasten voor personeel), maar je moet hier dan ook opbrengsten op genereren.

Mevrouw Z. van den Boogaard: Die opbrengstenkant zit in de exploitatie zoals eerder gepresenteerd. Dan wel met de beperking in scenario 1 dat het pand beperkt is in opbrengstmogelijkheden. (discussie over of je deze kosten dan moet nemen in scenario 1).

De heer B. de Jong

Zijn er dan ook kosten in de communicatie die hier niet in zitten?

Wethouder Van de Graaf: dat is hierin opgenomen.

De heer J. Westenberg

Valt de reserve groot onderhoud van de gemeente volledig vrij als je gaat nieuwbouwen?

De heer A. van de Bovenkamp: dat gaat om een klein bedrag ten opzichte van de investering, mogelijk rond een 100.000 euro of 150.000 euro.

De heer G. Heldoorn

De opbrengsten lijken vrij hoog, hoe is die dan tot stand gekomen?

HEVO: Er is rekening gehouden met een maatschappelijk tarief, geen veertig uur bezetting (dus geen 100% verhuur) en met de seizoenen. Bij een nieuwbouw kan je ruimtes beter positioneren. Daar is ook rekening mee gehouden.

De heer J. Westenberg

De gronden die om het gebouw heen liggen zijn die van de gemeente?

Mevrouw Z. van den Boogaard; Ja, je kan het gebouw vergroten met de gronden er om heen om mogelijk tot betere oplossingen te komen. Bijvoorbeeld door dan de partners naar beneden te verplaatsen. Er blijft echter ook wel een parkeerissue bestaan. Dus je moet ook daar rekening mee houden. Maar dit kan allemaal wel in een vervolgonderzoek meegenomen worden.

De heer H. van Veldhuizen

Met de laatste zin van 4b wordt bedoeld beperkte nieuwbouw?

Hier is wat discussie over, dit wordt uitgezocht.

Antwoord: Nee, verbouwing is hier het juiste woord.

Griffier

In 4b staat 'duurder'. Duurder dan wat?

Mevrouw Z. van den Boogaard: Duurder dan in het voorstel berekend.

De heer B. de Jong

Uit reactie tijdens eerdere bijeenkomst maak ik op dat woningbouw zou voor projectontwikkelaars niet interessant genoeg zou zijn. Klopt dit?

HEVO: Je hebt maar een beperkt plot. Er kunnen niet heel veel woningen op gezet worden. Ik durf niet te zeggen wat de potentiële opbrengst is.

De heer M. Nauta

Is er rekening gehouden met tijdelijke herhuisvesting

Mevrouw Z. van den Boogaard: Nee. Bij scenario 1 is het niet nodig, bij scenario 2 is het afhankelijk van de renovatie. Bij scenario 3 en 4 moet het zeker, daar is nu geen rekening mee gehouden.

Nieuwbouw 10.6 miljoen, gemiddeld heeft een kantoor een vierkante meterprijs die flink lager ligt. Waarom is dit zoveel duurder?

HEVO: In de berekeningen zijn sloopkosten meegenomen, het weghalen van de kelder onder in het gebouw en het verwerken van duurzaamheidsambities (o.a. gasloos, hergebruik materialen), etc.

Eerdere vraag van De heer J. Stalman over mogelijke subsidies

Mevrouw Z. van den Boogaard: die worden meegenomen in het dekkingsplan. Daar gaan we naar kijken.

De heer P. Van Schaik

De projectleider komt die vanuit Hevo of beginnen we helemaal opnieuw?

Mevrouw Z. van den Boogaard: niet vanuit Hevo.

De heer J. Stalman

Is 10.000 euro niet wat veel?

Antwoord: nee, is best wel arbeidsintensief.

De heer B. de Jong:

Met projectleider wordt bedoeld: onderzoek an sich?

Antwoord: ja.