

Technische vragen over lopende agendapunten

732



Datum	17 november 2024
Steller vragen	Conny van der Krogt
Over agendapunt	WRG 21 november 2024: Uitvoeringsbesluit ontwikkeling Kruispuntkerk

Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden:

Over ontwikkeling Kruispuntkerk (KPK)

1. Op pagina 8 van het raadsvoorstel staat: “In de huurovereenkomst wordt het recht van eerste koop vastgelegd.”
Wanneer kan dat recht uitgeoefend worden? Zijn er afspraken over de prijs gemaakt?
2. Op pagina 8 van het raadsvoorstel wordt gesteld: “Het college kan ten [sic] allen tijde ingrijpen om financiële redenen.” Aan welke specifieke omstandigheden wordt hier gedacht, aangezien het hier een organisatie van vrijwilligers zou betreffen?

Antwoord: Dit recht kan worden uitgeoefend op het moment dat de eigenaar de intentie heeft om het kerkgebouw te verkopen. Er zijn op dit moment geen afspraken gemaakt over de prijs. In een nog nader op te stellen huurovereenkomst – door de eigenaar van de Kruispuntkerk- kan dit mogelijk worden opgenomen.

Antwoord: Er is een voorstel gedaan voor een governance, zoals opgenomen in bijlage 6. Hierin wordt voorgesteld om een Raad van Toezicht op te richten, die op geregelde basis de financiën van het toekomstige Cultuurcentrum controleert of dit binnen de beschikbare budgetten valt. Deze governance en daarmee de verantwoordelijkheden voor deze mogelijke Raad van Toezicht moet nog nader worden uitgewerkt.

3. Op pagina 9 van het raadsvoorstel wordt gesteld dat er meer huuropbrengsten verwacht kunnen worden in de KPK omdat o.a. het Filmtheater haar huur niet meer in natura (i.e. vrijwilligerswerk) gaat leveren en ook dat er in het huidige cultureel centrum sprake is van personele onderbezetting. Op basis waarvan voorziet het college dat er voldoende vrijwilligers beschikbaar zullen zijn voor de nieuwe beheerorganisatie?

Antwoord: De verwachte (gelijkwaardigere) inbreng en inzet van vrijwilligers is mede gestoeld op het overleg van 15 augustus jl. Daarbij is het uitgangspunt, dat niet enkel het filmtheater alle beheerwerkzaamheden uitvoert, maar dat er een gelijke verdeling is. Naar aanleiding van deze uitspraak is ook de beheerorganisatie voor het Cultuurcentrum in de KPK vormgegeven, zoals opgenomen in bijlage 6. Met hierin een voorstel voor de governance.

Helemaal onder aan de dit document is een deel van het verslag van het overleg van 15 augustus 2024 weer gegeven waar dit is aangegeven.

Technische vragen over lopende agendapunten

732



4. Op pagina 13 van het raadsvoorstel wordt gesteld dat de gemeente niet zomaar van de huurverplichting van 30 jaar kan komen. Onder welke voorwaarden zou dit dan wel mogelijk zijn?

Antwoord: Dit wordt nog uitgewerkt in een contract. Dit kunnen wij u later toesturen.

5. In de tabel op pagina 15 van het raadsvoorstel is een jaarlijks bedrag van €32.000 opgenomen voor servicekosten/klein onderhoud/verzekeringen. In de business case voor de MFA Wijngaardenlaan werden nog €51.000 geboekt voor meerkosten onderhoud, schoonmaak, elektra en administratie. Wat verklaart dit verschil?

Antwoord: De servicekosten voor de Kruispuntkerk zijn gericht op een huursituatie van de kerk. De hoogte van de servicekosten voor het gebruik van de kerk zijn daarbij vooraf overlegd met de eigenaar. Deze door te belasten kosten zijn inclusief verwacht gebruik van water, gas en elektra en heffingen. Verder zijn hierin kosten voor de verzekering van de inrichting voor de culturele instellingen opgenomen. Voor de dagelijkse schoonmaak en klein onderhoud gaan we uit van de inzet van vrijwilligers. Daarmee komen we op een verwachte kostenpost van ca € 32.000, - voor het 1^e jaar.

Een vergelijk van het Cultuurcentrum in de Kruispuntkerk met het MFA is niet mogelijk, omdat het MFA een andere configuratie kent dan het Cultuurcentrum in de Kruispuntkerk. Ook zijn de openingstijden en is de beheerorganisatie tussen beiden niet vergelijkbaar.

6. Op pagina 16 van het raadsvoorstel is sprake van 97.000 aan extra rentekosten vanaf 2028. Zijn deze al verrekend in de exploitatie, of drukken deze afzonderlijk op de begroting?

Antwoord: Nee, deze extra rentelasten zijn nog niet opgenomen in de begroting, zie ook onderstaand citaat afkomstig uit het raadsvoorstel ter verduidelijking:

Voor dit project is € 3.000.000 opgenomen in de bestemmingsreserve. Het project is echter nog niet opgenomen in de investeringsplanning en daarmee nog niet in de begroting. Omdat de gemeente middels totaalfinanciering werkt en niet met projectfinanciering zorgt dit ervoor dat de aan te trekken geldleningen voor 2028 met € 3.300.000 stijgen. Het gevolg is hogere rentelasten dan nu begroot. Uitgaande van een aan te trekken 20-jaars lening tegen 2,94% zoals opgenomen in de begroting 2025 zorgt dit voor ca. € 97.000 aan extra rentelasten vanaf 2028, welke ten laste komen aan de taakvelden toe te rekenen rente.

7. De aanbesteding start volgens planning in Q3 van 2025 en in Q4 van 2025 wordt gegund en start de realisatie. Hoe realistisch is deze planning? Is hier rekening gehouden met tegenslagen in het aanbestedingsproces?

Concept: Er is geen rekening gehouden met tegenslagen in het aanbestedingsproces.

Technische vragen over lopende agendapunten

732



8. In het plan voor de MFA Wijngaardenlaan werd de inrichting betaald door verenigingen, maar hiervoor zijn in bijlage 2 inrichtingskosten opgenomen. Komen in dit plan alle kosten ten laste van de gemeente?

Antwoord: De kosten voor de vaste inrichting zijn onderdeel van de investering. En komen ten laste van de gemeente. Vaste inrichting betreffen aanpassingen en inrichtingsaspecten die niet na iedere bijeenkomst worden vervangen maar blijvend zijn. Te denken valt aan bijvoorbeeld geluidsboxen of projectors. De losse inrichting is voor de verenigingen. Losse inrichting ziet vooral op aanpassingen die uitsluitend bedoeld zijn voor de betreffende vereniging of voorstelling.

9. In bijlage 4 wordt gesproken over fondsenwerving en crowdfunding. Op welke manier worden de bedragen die bij deze acties worden opgehaald ingezet om de kostprijs voor de gemeente te verlagen?

Antwoord: Dit is afhankelijk van de vorm. De bedragen komen of ten goede aan de gemeente en worden dan ingezet om de kostprijs te verlagen, of de bedragen komen ten goede aan de separate verenigingen die het kunnen inzetten om de losse inrichting te bekostigen.

10. De in bijlage 6 genoemde positie van regisseur lijkt behoorlijk arbeidsintensief en wordt volgens het raadsvoorstel vervuld door een ambtenaar. Worden hiervoor loonkosten meegenomen in de exploitatie?

Antwoord: In Bijlage 6 wordt er een voorstel beschreven voor de governance. Hierin zit inderdaad een voorstel voor een regisseur. Dit hoeft niet perse een ambtenaar te zijn. In de nog samen te stellen werkgroep moet deze governance nog worden uitgewerkt. Waarbij ook moet worden bepaald welke kosten nodig zijn voor de beheer organisatie. Op dit moment zijn er geen (loon) kosten opgenomen in de exploitatie.

11. Wordt de financiële administratie en het debiteurenbeheer ook bij vrijwilligers belegd en hoe gaat de gemeente hierop toezicht houden?

Antwoord: de financiële administratie (incl debiteuren beheer) zal gedaan moeten worden door de beheer organisatie. Voorstel in de governance is dat dit wordt gedaan door de regisseur samen met de uitvoerende laag met vrijwilligers waar van toepassing. Het voorstel is om een Raad van Toezicht samen te stellen die een controleren rol zal krijgen op alle aspecten, waaronder de financiën.

12. Wie draagt het risico van kostenoverschrijdingen bij de verbouwing van het casco van de KPK?

Antwoord: de gemeente Voorschoten.

Technische vragen over lopende agendapunten

732



13. Welke maatregelen worden genomen om overlast door de verhoogde parkeerdruk bij de KPK te voorkomen?

Antwoord: De monumentale Kruispuntkerk heeft voor de huidige functies al een bepaalde vraag naar autoparkeerplaatsen. Na verrekening van deze bestaande behoefte met de nieuwe functies blijkt dat er slechts 6 extra autoparkeerplaatsen nodig zijn. Omdat de nieuwe functies in de Kruispuntkerk van groot maatschappelijk belang zijn voor Voorschoten en er in de directe omgeving geen extra autoparkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd, maken we gebruik van de afwijkingsbevoegdheid van het college, zoals beschreven in het Parkeerbeleid.

Voor fiets parkeren wordt extra aandacht besteed aan het verbeteren van de voorzieningen rondom de Kruispuntkerk. Ook bekijken we hoe we de wandelroutes rondom de Kruispuntkerk beter kunnen inrichten om de bereikbaarheid voor voetgangers te verbeteren. Hiermee wordt de parkeerdruk in balans gehouden. Ook wordt gebruik gemaakt van duurzame vervoersmiddelen.

Over woningbouw naast Kruispuntkerk

14. Hoe groot is de ruimte tussen de buitenmuren van de beide gebouwen?

Antwoord: op het smalste punt is dit 3 meter. Dit is aangegeven in bijlage 8 (pagina 20).

15. In bijlage 9 wordt aangegeven dat voor het woongebouw uitgegaan wordt van 25% sociale huur en 20% middenhuur en daarmee voldoet dit project niet aan de geldende woonvisie. Het college heeft eerder aangegeven dat dit gecompenseerd zou worden door combinatie met andere projecten aan de noordzijde van het centrum. Op welke wijze is deze compensatie geborgd?

Antwoord: Door Woonzorg en Aldi is er in 2023 een principeverzoek ingediend bij de gemeente om in de Noordflank op het Sir Winston Churchillplein onder meer 75 sociale huurwoningen te ontwikkelen en realiseren.

De verwachting is dat hiervoor in Januari 2025 een Intentie Overeenkomst wordt gesloten. En uiterlijk eind van 2025 een Anterieure Overeenkomst. Naar verwachting zou dit in 2027 / 2028 mogelijk kunnen worden gerealiseerd.

Toelichting (indien nodig):

Nadere toelichting uit het verslag van het overleg, in relatie tot het antwoord op vraag 3 :

Technische vragen over lopende agendapunten

732



Synergie en samenwerking van de verschillende gebruikers van het centrum

Een deel van de werkgroep onderschrijft de ambitie om actief te zoeken naar mogelijkheden om synergie en samenwerking tussen de verschillende gebruikers van het centrum. Anderzijds is men ook beducht om te veel van de eigen identiteit of bijvoorbeeld een goed werkend reserveringssysteem "over boord te zetten". De samenwerking zal met de tijd moeten groeien.

Beheerorganisatie

Er is een voorkeur binnen de werkgroep om te werken met een beheerorganisatie van vrijwilligers die een afspiegeling zijn/afkomstig zijn van de verschillende (vaste) gebruikers van het nieuwe cultureel centrum. Deze organisatie zal verantwoordelijk zijn voor het verdelen van de ruimtes in de tijd, het (laten uitvoeren van) kleinschalig beheer en schoonmaak. De afzonderlijke organisaties behouden hun eigen identiteit. Feitelijk lijkt het model dat als uitgangspunt wordt gezien in belangrijke mate op het model dat nu in de Marijkelaan wordt gehanteerd maar dan breder gedragen door alle culturele organisaties. Idee is om in het centrum met dit model te starten en daarna te bezien in hoeverre verdere doorontwikkeling zou kunnen plaatsvinden. In de opstartfase wordt een belangrijke rol gezien voor de gemeente, om de invulling en het functioneren te begeleiden. Daar zou de afdeling sociaal domein een belangrijke regisserende/faciliterende rol in moeten spelen, vanuit de visie van de gemeente op cultuur en welzijn.