

Raadsvoorstel

Zaaknummer: Z/24/090430/417910
Datum collegebesluit: dinsdag 5 november 2024
Datum commissievergadering: donderdag 21 november 2024
Datum raadsvergadering: donderdag 12 december 2024

Soort Voorstel: Raadsvoorstel
Onderwerp: Uitvoeringsbesluit Ontwikkeling Kruispuntkerk
Portefeuillehouder: Wethouder De Bruijn
Programma: 8.1 Wonen en bouwen

Kernboodschap: Dit raadsvoorstel betreft de besluiten die nodig zijn om een cultuurcentrum in de Kruispuntkerk en een woongebouw ernaast verder uit te werken en te realiseren. Met deze ontwikkeling ontstaat een bruisende locatie voor sociaal-culturele activiteiten en ontmoetingen in Voorschoten. Hiermee krijgt de Kruispuntkerk een duurzame bestemming, wordt de cultuursector versterkt en de aantrekkelijkheid van het centrum van Voorschoten vergroot. En er worden woningen toegevoegd aan het centrum.

Bijlagen:

1. Ontwerp cultuurcentrum Kruispuntkerk
2. Kruispuntkerk Voorschoten VO kostenraming
3. Samenvatting btw-advies Kruispuntkerk
4. Inventarisatie subsidies en crowdfunding
5. Staatssteunregels cultureel centrum Kruispuntkerk
6. Memo governance cultuurcentrum
7. Schatting exploitatie cultuurcentrum Kruispuntkerk
8. Woongebouw Kruispuntkerk Voorschoten
9. Uitwerkingskader Woongebouw Kruispuntkerk
10. Begrotingswijziging 13 Aanvullende middelen Bestemmingsreserve culturele accommodatie

Beslispunten:

De raad besluit

1. Het college op te dragen het Ontwerp d.d. 24 oktober 2024 voor het cultuurcentrum Kruispuntkerk, zoals weergegeven in bijlage 1, verder uit te werken tot een Definitief Ontwerp (en bestek) op basis waarvan de aanbesteding in 2025 kan starten;
2. Het college op te dragen de Governance voor het cultuurcentrum Kruispuntkerk verder uit te werken in lijn met de gepresenteerde uitgangspunten in het voorstel in bijlage 6;
3. Het college op te dragen ieder kwartaal via een Raadsinformatiebrief de gemeenteraad te informeren over de voortgang van het ontwerp, de realisatie en de governance;
4. Het Uitwerkingskader Woongebouw Kruispuntkerk vast te stellen als vertrekpunt voor het verdere ontwerp van het woongebouw naast de Kruispuntkerk, zoals weer gegeven in bijlage 9;
5. De voorbereidende werkzaamheden Kruispuntkerk nu de investering duidelijk wordt ook als investering aan te merken en de reeds gemaakte exploitatielasten alsnog te activeren en het voorbereidingsbudget ad € 300.000 terug te storten in de bestemmingsreserve culturele accommodatie;
6. De extra benodigde middelen van € 300.000 te onttrekken, ten laste van de concernreserve en toe te voegen aan de bestemmingsreserve culturele accommodatie;
7. Het benodigde investeringsbudget van € 3.300.000 taakstellend beschikbaar te stellen voor verdere uitwerking en realisatie van het cultuurcentrum Kruispuntkerk;
8. De verwachte besparingen op het gemeentelijke investeringsbudget, als gevolg van de terugvordering btw, subsidies en crowdfunding te laten terugvloeien naar de algemene middelen;

9. De uiteindelijke afschrijvingslasten behorende bij de realisatie van het cultuurcentrum Kruispuntkerk te dekken via een kapitaaldeckingsreserve, welke gevoed gaat worden door de bestemmingsreserve culturele accommodatie;
10. De bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Relatie met:

Planning LTA

Inleiding en samenvatting

Aanleiding

De ontwikkeling van de Kruispuntkerk speelt een belangrijke rol in het versterken van het de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het centrum van Voorschoten. De ontwikkeling in fase 1, waarover dit raadsvoorstel gaat, heeft betrekking op de realisatie van een cultuurcentrum in de Kruispuntkerk en een woongebouw ernaast. Hiermee ontstaat een bruisende locatie voor culturele en sociale activiteiten. De geboden ruimte voor cultuur, welzijn en wonen draagt bij een aantrekkelijke entree van het centrum.

De realisatie van het cultureel centrum in de Kruispuntkerk maakt de weg vrij voor de verhuizing van het cultureel centrum van de Prinses de Marijkelaan en waardoor de realisatie van een nieuwe Fortgensschool kan starten.

Voorgeschiedenis

Op 6 juni 2023 heeft het college de gemeenteraad via de raadsinformatiebrief "Huisvesting culturele voorzieningen" (Z/23/076623) geïnformeerd over de Kruispuntkerk als voorkeurslocatie voor huisvesting van het cultuurcentrum. De gemeente en de eigenaar van de Kruispuntkerk hebben een intentieovereenkomst gesloten om de mogelijke ontwikkeling van de locatie Kruispuntkerk verder te onderzoeken. Vervolgens is een haalbaarheidsstudie naar het cultuurcentrum in de Kruispuntkerk en een ruimtelijke verkenning naar het woonprogramma naast Kruispuntkerk (Raadsvoorstel Z/23/82154/39536) uitgevoerd. Op basis daarvan heeft de gemeenteraad op 11 april jl. het college opgedragen de vervolgstappen te nemen voor de ontwikkeling van de locatie Kruispuntkerk. Op 10 oktober jl. is de commissie Wonen, Ruimte en Groen door het college geïnformeerd over de voortgang en gevraagd om zich uit te spreken over de ontwerpvoorkeuren en te reflecteren op de investeringen en exploitatie (Raadpleegbrief Z/24/090430).

Het voorliggende voorstel beschrijft beknopt de ontwerpkeuzes, investeringen, financiële implicaties en een voorstel voor de governance van het cultuurcentrum en de kaders voor het woongebouw.

Cultuurcentrum Kruispuntkerk

Ontwerp en investering cultuurcentrum

In het "Haalbaarheidsonderzoek Herbestemming Kruispuntkerk" zijn in samenwerking met culturele organisaties ideeën voor de realisatie van het cultuurcentrum in de Kruispuntkerk gepresenteerd. Deze ideeën zijn geconcretiseerd in een programma van eisen dat richting heeft gegeven aan het ontwerpproces. In dit ontwerpproces (waarbij de culturele organisaties ook weer nauw betrokken zijn geweest) zijn twee ontwerpen uitgewerkt. Deze zijn via de

Raadpleegbrief "Ontwikkeling Kruispuntkerk" met de raad besproken. Uit dat raadpleeggesprek (10 oktober jl.) bleek een raadsbrede voorkeur (bij zowel de gemeenteraad als ook bij de culturele organisaties) te bestaan voor een ontwerp, waarbij zowel de kosterwoning als de aanbouw aan het kerkplein deel uitmaken van het cultuurcentrum Kruispuntkerk. Dit ontwerp leidt tot een goed functionerend cultuurcentrum om een diversiteit aan functies, disciplines en activiteiten te huisvesten. Het biedt ruimte om de gewenste verbindingen te leggen tussen cultuur, welzijn en zorg. Met het ontwerp worden de kernwaarden van het cultureel erfgoed gerespecteerd en krijgt het beeldbepalende monument Kruispuntkerk een waardevolle herbestemming.

In bijlage 1 "Ontwerp Cultuurcentrum Kruispuntkerk" wordt het ontwerp toegelicht. Beschreven wordt hoe vanuit de historie, de visie op het cultuurcentrum en het programma van eisen tot een functionele indeling van de kerk is gekomen. En ook op welke wijze technische elementen, materialen en kleurstelling zowel bijdragen aan de functionaliteit als ook aan cultuurhistorische betekenis van het cultuurcentrum. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten is complimenteus over zorgvuldigheid en sensitiviteit van het ontwerp en heeft positief geadviseerd.

Het is nadrukkelijk de wens om de verbinding te leggen tussen "binnen en buiten": het cultuurcentrum en de directe omgeving. Dit betekent dat het kerkplein zodanig vorm wordt gegeven dat dit een aantrekkelijk verblijfsgebied wordt met mogelijkheden voor een terras en kleinschalige cultuuruitingen. De uitwerking en herinrichting van het plein wordt gerealiseerd via het Uitvoeringsprogramma Ontwikkelvisie Centrum.

De stichtingskosten voor het cultuurcentrum Kruispuntkerk worden geraamd op € 4.099.480 (incl. BTW). In het vervolg van dit raadsvoorstel zullen we de bedragen afronden op €1.000. In bijlage 2 "Kruispuntkerk Voorschoten VO-raming" zijn de stichtingskosten nader gespecificeerd.

De businesscase

Om de investering van € 4.099.000 te dekken zijn verschillende dekkingsbronnen onderzocht:

- Terugvordering btw

De btw is onderdeel van de stichtingskosten, te weten € 711.000. Op basis van ingewonnen fiscaal advies (zie bijlage 3 "Samenvatting btw-advies Kruispuntkerk") lijkt het mogelijk om deze btw geheel of gedeeltelijk terug te vorderen. Het advies gaat ervan uit dat 70% van de kostprijsverhogende btw zeer waarschijnlijk teruggevorderd kan worden. Afhankelijk van de verhuur die gekozen wordt, zou dit percentage kunnen oplopen tot 100%. De gemeente neemt richting de belastingdienst het standpunt in dat het wenst te opteren voor 100% terugvorderbaarheid van de btw. Het fiscaal advies is onder voorbehoud van toetsing en een

definitief akkoord van de belastingdienst. Deze toetsing is inmiddels in gang gezet. Er wordt binnen enkele maanden uitsluitel verwacht.

- Bijdrage door de eigenaar

Bij het opstellen van het raadvorstel van 11 april jl. toonde HKV, de eigenaar van de Kruispuntkerk, zich bereid om substantieel mee te investeren in de transformatie van de Kruispuntkerk. Gesprekken met HKV hebben duidelijk gemaakt dat HKV bereid is een vast bedrag € 1.1 miljoen te investeren. Dit bedrag is gebaseerd op het uitgangspunt dat investeringen die leiden tot verlenging van de levensduur van de kerk, voor rekening komen van HKV. Dit betreft bijvoorbeeld investeringen in de fundering en vloer, het metselwerk, het dak en de goot en isolatie. Als de onderdelen behorende bij de eigenaar duurder uitvallen, betekent dit dat dit ten laste van de overige onderdelen van de investeringen gaat. En als het minder wordt ten gunste van de overige onderdelen.

- Het verwerven van subsidies en crowdfunding (zie bijlage 4 "Inventarisatie subsidies en crowdfunding")

* Subsidies cultuur /erfgoed

De Kruispuntkerk komt als gemeentelijk monument niet in aanmerking voor erfgoedsubsidies van provincie en rijk. Voor de culturele organisaties zijn er wel subsidies voor de inrichting beschikbaar. Verschillende organisaties zijn in het verleden succesvol gebleken bij dergelijke subsidieaanvragen. Met de culturele organisaties is besproken dat zij zelf aanvragen zullen indienen voor de inrichting van het cultuurcentrum.

* Bijdragen vanuit de samenleving: crowdfunding en sponsoring/benefiet

Crowdfunding en/of sponsoring kan bijdragen aan dekking van kosten voor het cultuurcentrum. Het is daarbij belangrijk om een duidelijk afgebakend en concrete bestemming van de investeringsbijdrage te hebben. Crowdfunding en sponsoring hebben als "bijvangst" dat betrokkenheid en mede-eigenaarschap voor het centrum wordt gecreëerd.

Bovenstaande laat zien dat subsidies, crowdfunding en sponsoring kunnen bijdragen aan dekking van investeringen, zo leren ook ervaringen elders in het land. Op dit moment kunnen nog geen "harde" bedragen als dekking worden ingeboekt. De mogelijkheden worden verder onderzocht en geconcretiseerd. Op het moment dat het ontwerp tot Definitief Ontwerp is uitgewerkt, worden concrete aanvragen voorbereid.

- Dekking investering vanuit de gemeente

Voor de dekking van investeringen in een cultuurcentrum is een bestemmingsreserve culturele accommodatie ingesteld. In deze reserve resteert op dit moment € 2.700.000.

Er is extern advies ingewonnen of de gemeentelijke investering zou kunnen leiden tot (risico op) ongeoorloofde staatssteun (zie bijlage 5 "Staatssteunregels cultureel centrum Kruispuntkerk"). Uit dit advies blijkt dat er geen sprake zal zijn van ongeoorloofde staatssteun omdat de investeringen zijn gericht op het stimuleren van cultuuruitingen en het verduurzamen van cultureel erfgoed. Het advies is ter toetsing voorgelegd aan het Kenniscentrum Europa Decentraal. Het Steunpunt heeft per e-mail bevestigd dat er in deze casus geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

Resumerend geeft onderstaande tabel de conclusies ten aanzien van de businesscase

| Samenvatting businesscase cultuurcentrum Kruispuntkerk | |
|---|------------------------------|
| Stichtingskosten | 4.099.000 |
| Bijdrage HKV | 1.100.000 |
| Subtotaal stichtingskosten voor gemeente | 2.999.000 |
| <i>BTW - terugvordering 70%</i> | 498.000 |
| <i>BTW - terugvordering 100%</i> | 711.000 |
| Netto-investering gemeente | 2.288.000 / 2.501.000 |
| Mogelijke besparingen subsidies | PM |

De komende maanden wordt gezocht naar mogelijkheden om de businesscase te optimaliseren. Door te zoeken naar mogelijkheden voor kostenbesparing enerzijds en het uitwerken van de kostendekking (bijvoorbeeld via genoemde subsidiemogelijkheden en mogelijkheden voor extra kostendragers (bijvoorbeeld koppeling met programma voor huisvesting gemeente) anderzijds.

Governance

De aanzienlijke investeringen in de Kruispuntkerk en de voorgenomen langjarige huurovereenkomst die is voorzien, maken het des te belangrijker om een goede organisatie neer te zetten die waarborgt dat het cultuurcentrum functioneert binnen de maatschappelijke doelen en financiële kaders.

Bijlage 6 "Memo voorstel governance cultuurcentrum Kruispuntkerk" d.d. 24 oktober 2024 beschrijft een voorstel voor de aansturing van het cultuurcentrum. Een goed functionerend en breed gedragen governance is een belangrijke succesvoorwaarde voor het functioneren van het cultuurcentrum. Uitgangspunt is dat een brede groep vrijwilligers vanuit de culturele organisaties zorgen voor de dagelijkse operationele activiteiten binnen het cultuurcentrum. De coördinatie van (de vrijwilligers en activiteiten binnen) vindt plaats door het managementteam

cultuurcentrum Kruispunt. Dit managementteam bestaat uit een "regisseur" vanuit de gemeente en een beknopte afvaardiging vanuit de culturele/welzijnsorganisaties. Op strategisch niveau vormt de ambtelijke vertegenwoordiger samen met een Raad van Toezicht het bestuur van het cultuurcentrum. Het college kan ten allen tijde ingrijpen om financiële redenen.

Het voorgestelde governance-model wordt de komende maanden verder uitgewerkt in overleg met de gemeente en culturele en welzijnsorganisaties. Om te zorgen dat er maximaal draagvlak ontstaat en een verscheidenheid aan kennis in dit proces wordt ingebracht, zal een Voorbereidingscommissie Cultuurcentrum ("werkgroep") worden ingesteld. Deze Voorbereidingscommissie bestaat uit enkele (bestuurlijke) "zwaargewichten" uit de Voorschotense gemeenschap met bekendheid met het "cultuur- en welzijnslandschap" in Voorschoten. De Voorbereidingscommissie voert gesprekken met belanghebbenden en onderzoekt succesvolle voorbeelden elders uit den lande. Voor de zomer 2025 brengt de voorbereidingscommissie advies uit aan de wethouder.

Exploitatie

Kosten

De exploitatielasten voor het cultuurcentrum in de Kruispuntkerk zijn ingeschat op basis van de exploitatielasten in het huidige cultureel centrum aan de Prinses Marijkelaan en op basis van expert beoordeling.

Het college heeft de intentie om met de eigenaar van de Kruispuntkerk een huurovereenkomst te sluiten. De belangrijkste uitgangspunten voor een mogelijke overeenkomst zijn:

- * Een huursom van € 110.000 die jaarlijks wordt geïndexeerd op basis van de cijfers (consumentenprijsindexcijfers, CPI) die op maandbasis door het CBS gepubliceerd worden.
- * De huurperiode bedraagt 30 jaar.
- * In de huurovereenkomst wordt het recht van eerste koop vastgelegd.

Naast de huur bestaan de exploitatiekosten uit servicekosten (kosten voor water, glasbewassing en liftonderhoud, ca €22.000), klein onderhoud (€ 8.000) en verzekeringen (circa € 2.000). De jaarlijkse exploitatiekosten komen daarmee (het eerste jaar) op € 142.000.

Opbrengsten

Tegenover deze exploitatiekosten staan exploitatieopbrengsten. Dit betreft de huur die kan worden gerealiseerd door verhuur van de zalen in het cultuurcentrum. De belangrijkste huurders van het cultuurcentrum zullen de culturele en welzijnsorganisaties zijn. Het is de

bedoeling dat deze organisaties huur betalen die vergelijkbaar is met de huidige huur in het cultureel centrum aan de Prinses Marijkelaan.

Naast verhuur aan culturele organisaties, zal er ook ruimte zijn voor verhuur aan commerciële instellingen (bijvoorbeeld voor vergaderingen en/of evenementen). Omdat de faciliteiten in het nieuwe cultuurcentrum beter zullen zijn dan in het huidige cultureel centrum, wordt verwacht dat aan commerciële partijen in het nieuwe cultuurcentrum meer marktconforme (en dus hogere) prijzen gevraagd kunnen worden. Om met de inschatting aan de veilige kant te blijven, gaan we bij de berekening uit van de verhuurprijzen die nu in het cultureel centrum aan de Prinses Marijkelaan worden gevraagd.

In het huidige cultureel centrum bedragen de huuropbrengsten jaarlijks ongeveer € 32.000 (incl. btw). Het Filmtheater voldoet op dit moment haar huur "in natura" (door het bemensen en organiseren van het beheer en de bar).

Het is dus de verwachting dat in het nieuwe cultuurcentrum meer huuropbrengst kan worden gerealiseerd. Ook omdat in de Prinses Marijkelaan vanwege personele onderbezetting niet de volledige verhuurpotentie wordt benut. Bovendien is het de verwachting dat met de goede locatie en de verbeterde faciliteiten de aantrekkingskracht voor verhuur in het cultuurcentrum Kruispuntkerk groter zal zijn. In bijlage 7 "Schatting exploitatie cultuurcentrum Kruispunt" zijn potentiële huuropbrengsten geschat. Op basis van een (conservatieve) schatting wordt verwacht dat tenminste een jaarlijkse huuropbrengst van € 79.000 (ex BTW) mogelijk moet zijn.

Exploitatiesaldo

De exploitatiekosten bedragen jaarlijks €142.000. De exploitatieopbrengsten bedragen jaarlijks € 79.000. Dit betekent dat er jaarlijks exploitatietekort wordt verwacht van € 63.000. De genoemde bedragen zijn schattingen. De jaarlijkse indexering is in deze bedragen niet meegenomen. In de financiële paragraaf van dit raadsvoorstel wordt uitgewerkt hoe de gemeente met dit exploitatietekort op de begroting zou kunnen omgaan.

Bovenstaande exploitatie richt zich alleen op de vastgoed exploitatie. Eventuele kosten die samenhangen met bijvoorbeeld vrijwilligersvergoedingen of opbrengsten die samenhangen met opbrengsten uit de ondersteunende horeca zijn hiervoor buiten beschouwing gelaten. Bij de verdere uitwerking van de governance wordt hieraan nader aandacht besteed.

Woongebouw Kruispuntkerk

De realisatie van een woongebouw naast de Kruispuntkerk draagt bij aan de toename van het aantal huurwoningen in Voorschoten. Deze woningen zorgen voor extra levendigheid. En het woongebouw versterkt de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied dat nu met gebouw "de Werf" een achterkantlocatie is. Bij het raadsvoorstel Ontwikkeling Kruispuntkerk (Z/23/82154/38536) was als bijlage de "Ruimtelijke Verkenning woonprogramma locatie Kruispuntkerk" opgenomen die door de initiatiefnemer was opgesteld. In dat raadsvoorstel waren aandachtspunten opgenomen ten aanzien van de stedenbouwkundige structuur, het volume, relatie met de omgeving en cultuurhistorie, woonprogramma en parkeren.

Na de raadsvergadering van 11 april heeft de initiatiefnemer op basis van de aandachtspunten de mogelijkheden van een woongebouw naast de Kruispuntkerk nader verkend. Er is in juni een participatiebijeenkomst met omwonenden, ondernemers en andere geïnteresseerden georganiseerd over het woongebouw (en het cultuurcentrum). En er zijn verschillende werksessies met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten en ateliers met medewerkers van de gemeente geweest.

Bijlage 8 "Woongebouw Kruispuntkerk Voorschoten" is het resultaat van bovenstaande bijeenkomsten en biedt de illustratie van het "zoekproces" naar de mogelijkheden voor het woongebouw naast de Kruispuntkerk. Daarin is de stedelijk context van het gebouw verder verkend, is een massastudie uitgevoerd (hoe hoog en breed) zou het gebouw kunnen zijn en is onderzocht hoe recht kan worden gedaan aan de samenhang tussen het woongebouw, de Kruispuntkerk en het gemeentehuis (de ensemblewerking).

Op basis van de variantenstudie en de bijeenkomsten daarover met participanten, de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten en medewerkers van de gemeente is het "Uitwerkingskader Woongebouw Kruispuntkerk" opgesteld (zie bijlage 9). Dit Uitwerkingskader bevat de gemeentelijke visie op de bouwontwikkeling en geeft de kaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling. Op basis van dit Uitwerkingskader kan het ontwerp voor het woongebouw verder worden uitgewerkt.

Kort na vaststelling van het Uitwerkingskader zal de Anterieure Overeenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten.

Beoogd effect

Dit voorstel beoogt de inhoudelijke, financiële en organisatie vast te stellen voor ontwikkeling van de locatie Kruispuntkerk: cultuurcentrum in de kerk en een woongebouw ernaast. Als de raad met dit voorstel instemt wordt het cultuurcentrum en het woongebouw binnen die kaders uitgewerkt en gerealiseerd. De raad wordt periodiek op de hoogte gehouden van de voortgang.

Argumenten

1.1 Het voorgestelde ontwerp biedt ruimte aan een goed functioneren cultuurcentrum

Het centrum biedt de gewenste mogelijkheden om een diversiteit aan culturele functies, disciplines en activiteiten in de Kruispuntkerk onder te brengen. Het biedt ruimte om de gewenste verbinding van cultuur, zorg en welzijn te stimuleren. Het ontwerp kan op instemming rekenen van de culturele organisaties die bij de uitwerking betrokken zijn geweest.

1.2 Het voorgestelde ontwerp zorgt voor een waardevolle herbestemming van cultureel erfgoed

Het cultuurcentrum in de Kruispuntkerk is een waardevolle herbestemming en garandeert langdurige instandhouding van dit gemeentelijk monument. Het positieve advies (en de complimenten) van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten (AOV) benadrukken de zorgvuldigheid en sensitiviteit van het ontwerp.

1.3 Het ontwerp geeft invulling aan de ambities van de Ontwikkelvisie Centrum

Met het cultuurcentrum ontstaan een nieuwe publiekstrekker die zorgt voor levendigheid en een goede entree naar de winkelstraat en het centrum.

2.1 De gemeente biedt in de voorgestelde hoofdlijn voor de governance heldere kaders voor het functioneren van het cultuurcentrum

In de voorgestelde governance worden drie lagen voorgesteld (strategisch/bestuurlijk, tactisch/management en uitvoerend/vrijwilligers) die elk hun eigen taken en verantwoordelijkheden hebben in het functioneren van het cultuurcentrum. Momenteel wordt er een voorbereidingscommissie Cultuurcentrum ("werkgroep") samengesteld om dit verder uit te werken en verder vorm aan te geven.

2.2 De betrokkenheid van een brede groep vrijwilligers borgt dat het cultuurcentrum daadwerkelijk geworteld is in de samenleving van Voorschoten

Door de beoogde vrijwilligers groep te verbreden is continuïteit beter gewaarborgd en is er een goede basis voor vergroting van het gevoel van eigenaarschap en commitment aan het cultuurcentrum.

2.3 In 2025 zal de hoofdlijn van de governance in samenwerking van de culturele organisaties verder worden uitgewerkt.

De voorgestelde hoofdlijn vormt het vertrekpunt voor de "voortrekkersgroep" die deze hoofdlijn verder zal uitwerken. Daarin is er zeker nog ruimte om voortschrijdend inzicht, lessen van elders en nieuwe creativiteit te betrekken.

3.1 Omdat de Kruispuntkerk een belangrijk project is voor de gemeente Voorschoten is het wenselijk de gemeenteraad regelmatig over de voortgang te informeren.

Via een raadsinformatiebrief is de raad niet alleen op de hoogte van voortgang en gemaakte keuzes, maar is de raad ook beter in de gelegenheid om, als zij dat nodig acht, met het college van gedachten te wisselen.

4.1 Het Uitwerkingskader geeft de kaders voor de verdere uitwerking van het Woongebouw. Conform de gebruikelijke werkwijze binnen de gemeente Voorschoten geeft de raad met het Uitwerkingskader "aan de voorkant" richting aan de gewenste ontwikkeling.

4.2 Het Uitwerkingskader is gebaseerd op input vanuit (beperkte) participatie, gemeentelijke ateliers verschillende (werk)sessie met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten.

Doordat het zoekproces naar de mogelijkheden voor een woongebouw door de initiatiefnemers is ingezet in samenwerking met inwoners, medewerkers van de gemeente en de AOV, ligt er een uitwerkingskader dat gedragen wordt. Met name de inwonerparticipatie zal in het vervolg van de uitwerking worden geïntensiveerd.

4.3 Het Woongebouw draagt bij aan de realisatie van gewenste (huur)woningen in Voorschoten.

Het woongebouw draagt bij aan de (grote) behoefte aan woningen in Voorschoten en biedt draagvlak voor de voorzieningen in het centrum.

5.1 Met het beschikbaar stellen van het gevraagde budget wordt voor alle partijen duidelijk dat het cultuurcentrum daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Er wordt al lang gesproken over een nieuw cultuurcentrum. Er lijkt nu momentum te zijn om daadwerkelijk de stap naar realisatie te zetten. Door niet te wachten tot onzekerheden volledig zijn uitgezocht, maar nu het budget beschikbaar te stellen, komt duidelijkheid die zal stimuleren dat partijen zich committeren aan de verdere uitwerking van het ontwerp en de governance.

5.2 Het gevraagde budget is taakstellend voor de verdere uitwerking en realisatie van het ontwerp voor het cultuurcentrum.

Door te werken met een integrale begroting voor verbouwing en inrichting en door de bereidheid van organisaties om via subsidieaanvragen, crowdfunding en/of investering vanuit eigenvermogen mee te investeren, verwachten we dat er goede mogelijkheden zijn om het budget taakstellend te laten zijn. Dat betekent dat eventuele tegenvallers worden opgevangen in het project zelf.

6.1 Het gevraagde budget zal worden aangepast op de verwachte btw-teruggave.

Het fiscaal advies laat zien dat er zeer reëel mogelijkheid bestaat dat er sprake zal zijn van btw-teruggave investering door gemeente lager zal zijn dan het gevraagde budget. Dat is echter op dit moment nog niet 100% zeker. Om wel de benodigde duidelijkheid te bieden (zie argument 5.1) wordt met het gevraagde budget uitgegaan van een worstcasescenario. Als de belastingdienst ons btw-standpunt honoreert zal het gevraagde budget worden aangepast.

Kanttelingen

1.1 De investeringen zijn hoger dan reservering culturele reserve

Hoewel het de verwachting is dat er sprake zal zijn van btw-teruggave, is dat niet zeker en is de benodigde investering daarmee vooralsnog niet volledig te dekken uit de investeringsreserve culturele accommodaties. Dit betekent dat er aanvullend budget wordt aangevraagd (dat niet zal worden benut in geval van btw-teruggave)

1.2 De voorgestelde governance is nog niet volledig uitgekristalliseerd

Nu er duidelijkheid is over het ontwerp, is er ook meer duidelijkheid over het mogelijke gebruik van het cultuurcentrum. Dit betekent dat daarmee ook de governance verder kan worden uitgewerkt. Op dit moment is een voorstel voor de hoofdlijn neergezet, die verder moet worden uitgewerkt. Er is daarmee nog geen volledige helderheid over het toekomstig functioneren van het cultuurcentrum.

1.3 Het is de intentie om een huurverplichting van 30 jaar aan te gaan

Met de huurovereenkomst gaat de gemeente een langjarige verplichting aan. Dit is wenselijk om zekerheid te bieden aan de organisaties, om de aanzienlijke investeringen te rechtvaardigen en ook om de eigenaar perspectief te bieden. Het betekent ook dat er voor een periode van 30 jaar een structurele financiële verplichting wordt aangegaan, waar de gemeente niet zomaar vanaf kan komen.

Inwonersparticipatie en communicatie

Sinds 11 april zijn uiteenlopende stakeholders op verschillende momenten betrokken bij de ontwikkeling van de Kruispuntkerk. Om met de culturele organisaties af te stemmen zijn 2 werkgroepen ingericht. Een werkgroep "Ontwerp en Inrichting" die meedenkt over het ontwerp voor het cultuurcentrum en een werkgroep "Programma en Beheer" die meedenkt over de wijze waarop de governance van het centrum vorm krijgt.

Overzicht stakeholder betrokkenheid

| Datum | Activiteit | Resultaat |
|------------------------|---|--|
| Begin mei | Enquête culturele organisaties over ontwerp en functioneren cultureel centrum | Wensen en ideeën voor functioneren cultureel centrum |
| 21 mei | Interviews met culturele organisatie ter verdieping van de enquête | Concept Programma van Eisen |
| 11 juni | Participatieavond over Ontwikkeling Kruispuntkerk | Reflectie op cultuurcentrum en woongebouw |
| 29 juni | Cultuurproeverij CultuurFabriek | Bekendheid plannen cultuurcentrum |
| 27 juni en 15 augustus | Werkgroep "Programma en Beheer" | Uitwerking ideeën subsidies en crowdfunding en governance |
| 27 juni en 29 augustus | Werkgroep "Inrichting en Ontwerp" | Programma van eisen en input op ontwerpen |
| 9 september | Veldbezoek en adviesgesprek Adviescommissie Omgevingskwaliteit | Advies van commissie over woongebouw en cultuurcentrum |
| 14 september | Presentatie Open Monumentendag | Bekendheid cultuurcentrum en de wijze waarop cultureel erfgoed hierin een rol speelt |

Financiën

De investering van de gemeente in de Kruispuntkerk wordt afgeschreven conform de "Nota activabeleid 2020-2024 Voorschoten", gedurende een afschrijvingsperiode van 30 jaar voor de verbouwwerkzaamheden aan de kerk en 10 jaar voor de inrichtingswerkzaamheden. Het uitgangspunt hierbij is dat er gestart gaat worden met afschrijven in het jaar volgend op de voltooiing, verwerving of ingebruikname. Afschrijving is het in de administratie tot uitdrukking brengen van de waardevermindering van een goed dat als een investering is geactiveerd. De afschrijving komt ten laste van de jaarlijkse exploitatie; op deze manier wordt ook het meerjarig nut van de investering zichtbaar gemaakt. Afschrijvingen vormen daarmee een onderdeel van de lasten waar geen uitgaven tegenover staan. De jaarlijkse kapitaallasten van de totale investeringskosten van € 3.300.000 (oorspronkelijke budget van € 3.000.000 plus € 300.000 aanvulling middels dit raadsvoorstel) worden geraamd op € 172.000, bestaande uit € 152.500 afschrijvingslasten (structureel) en € 19.500 rentelasten (structureel, aflopend). In onderstaande uitwerking wordt uitgegaan van de fiscaal meest ongunstigste variant, namelijk 0% btw compensatie. In de bestemmingsreserve culturele accommodatie is na correctie van de reeds gemaakte exploitatielasten een bedrag gereserveerd van € 3.000.000. Middels dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om aanvullende middelen van € 300.000 ten laste van de concernreserve beschikbaar te stellen. Het totale bedrag van de bestemmingsreserve culturele accommodaties zal hierdoor € 3.300.000 gaan bedragen. De afschrijvingslasten van de investering gaan gedekt worden via de kapitaalsdekkingsreserve, welke gevoed gaat worden door de bestemmingsreserve culturele accommodatie. Hierdoor kunnen de afschrijvingslasten gedurende de looptijd van het project Kruispuntkerk gedekt worden. De financiële gevolgen worden verwerkt bij de kadernota.

Op basis van de huidige opgenomen exploitatielasten van het cultureel centrum "Prinses Marijkelaan" en op basis van expertbeoordeling zijn de exploitatielasten en - baten voor de Kruispuntkerk voor de drie fiscale varianten van Model B hieronder inzichtelijk gemaakt.

Exploitatieoverzicht: Kruispuntkerk

| Exploitatie lasten | 0% btw compensatie | 70% btw compensatie | 100% btw compensatie |
|---|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Kapitaallasten | € 172.000 - | € 147.000 - | € 136.000 - |
| Huur | € 110.000 - | € 110.000 - | € 110.000 - |
| Servicekosten | € 22.000 - | € 22.000 - | € 22.000 - |
| Klein onderhoud | € 8.000 - | € 8.000 - | € -8.000 |
| Verzekeringen | € 2.000 - | € 2.000 - | € -2.000 |
| Totaal | € 314.000 - | € 289.000 - | € 278.000 - |
| Exploitatie baten | | | |
| Verhuurzalen | € 79.000 | € 79.000 | € 79.000 |
| Exploitatie resultaat | € 235.000 - | € 210.000 - | € 199.000 - |
| Dekking uit: | | | |
| Structurele exploitatielasten | € 60.000 | € 60.000 | € 60.000 |
| Jaarlijkse bijdrage onderhoud Pr. Marijkelaan | € 10.000 | € 10.000 | € 10.000 |
| Dekking afschrijvingslasten bestemmingsreserve kapitaallasten | € 153.000 | € 153.000 | € 153.000 |
| Exploitatiesaldo | € 12.000 - | € 13.000 | € 24.000 |

Exploitatiesaldo

Bovenstaande tabel "Exploitatieoverzicht: Kruispuntkerk" laat zien dat met de huidige inschatting van lasten en baten er een exploitatieresultaat ontstaat van maximaal € 235.000 (negatief), bij 0% btw compensatie. Dit is het bedrag dat jaarlijks door de gemeente zal moeten worden bijgedragen aan de exploitatie van het cultuurcentrum. Op dit moment heeft de gemeente structureel € 70.000 in de begroting opgenomen (structurele exploitatielasten culturele voorzieningen € 60.000 en reservering jaarlijks onderhoud € 10.000) en € 153.000 (na aanvulling van het beschikbaar gestelde budget met € 300.000) voor de dekking van afschrijvingslasten. Dit betekent dat het structurele exploitatiesaldo € 12.000 negatief zal zijn. Hierbij is het belangrijk om te realiseren dat de genoemde bedragen schattingen zijn. Er wordt uitgegaan van de meest ongunstigste fiscale variant, 0% btw-compensatie. Tevens, zijn andere

dekkings- en financieringsmogelijkheden buiten beschouwing gelaten en de opgenomen exploitatielasten zijn exclusief de jaarlijkse indexering. Indien de gemeente wel voor btw-compensatie in aanmerking komt wordt de business casus Kruispuntkerk vanuit financieel oogpunt wel haalbaar. De extra benodigde middelen van € 300.000 te onttrekken, ten laste van de concernreserve en toe te voegen aan de bestemmingsreserve culturele accommodatie;

Bovenstaande exploitatie richt zich alleen op de vastgoed exploitatie. Eventuele kosten die samenhangen met bijvoorbeeld vrijwilligersvergoedingen of opbrengsten die samenhangen met opbrengsten uit de ondersteunende horeca zijn hiervoor buiten beschouwing gelaten. Bij de verdere uitwerking wordt hieraan nader aandacht besteed.

Effect op de begroting

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. Dit bedrag loopt jaarlijks af door aflossing van de lening. Het effect op de netto schuldquote is als volgt:

| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| NSQ begroting 2025 | 27,2% | 43,8% | 59,4% | 71,6% |
| NSQ na voorstel | 27,8% | 48,2% | 63,8% | 75,8% |
| Verschil | 0,6% | 4,5% | 4,4% | 4,2% |

Juridisch kader

Op basis van gemeentewet artikel 108 lid 1 is de gemeenteraad bevoegd dit Uitwerkingskader (woongebouw) vast te stellen en opdracht te geven tot uitwerking van het Definitief ontwerp (cultuurcentrum). In de gemeenteraad van 23 mei 2024 is bepaald in welke situaties de gemeenteraad wel of geen bindend advies geeft bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (Z/23/080576/370194). Met het besluiten over dit Uitwerkingskader wordt voldaan aan de voorwaarde waardoor de gemeenteraad geen bindend adviesrecht zal afgeven bij de planologische procedure.

Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet valt onder de begrotingsbevoegdheden van de gemeente die zijn ondergebracht bij de raad op grond van artikel 189 van de Gemeentewet.

De raad wordt geïnformeerd op basis van artikel 169 van de Gemeentewet.

De grondslag voor de raad in de overige beslispunten uit het voorgaande afgesproken in de intentieovereenkomst.

Toelichting

Door de raad is vanuit amendement 183 (eind 2022) opdracht gegeven om met een oplossing te komen met betrekking tot huisvesting van de culturele voorzieningen. Ook is op grond van de Ontwikkelvisie centrum door de raad een beleidsmatig kader gegeven om het centrum te versterken, waar de ontwikkeling van de Kruispuntkerk deel van uitmaakt. Ter uitvoering hiervan heeft het college op 6 juni 2023 besloten tot het overeenkomen van een intentieovereenkomst waaruit, na bevestiging van haalbaarheid vanuit het haalbaarheidsonderzoek, vervolgstappen, waaronder deze stappen, grondslag vinden. Gezien de omvang van het project verdienen de vervolgstappen tussentijds bekrachtiging. Met dit voorstel vragen we de raad dit nogmaals te doen.

Risico's

1. De kosten van de verbouwing van de Kruispuntkerk kunnen hoger uitvallen dan begroot. Eventuele tegenvallers moeten door de gemeente worden opgevangen. Door het budget voor de verbouwing als taakstellend te bestempelen. Dit betekent dat financiële tegenvallers worden opgevangen door delen van het ontwerp niet of op een andere manier te realiseren waardoor kosten bespaard worden
2. De investeringen en het huurintentie gaan uit van een langdurig (tenminste 30 jaar) gebruik van de Kruispuntkerk als cultuurcentrum. Als een huur van 30 jaar wordt overeengekomen, kan deze overeenkomst niet zomaar worden opgezegd. Dit veronderstelt dus dat ook op lange termijn de behoefte aan een dergelijk centrum blijft bestaan. Mocht in de toekomst de behoefte daaraan te verminderen, is getracht de inrichting en functionaliteit van het centrum zodanig te maken dat deze ook voor andere doeleinden (meer nadruk op vergaderfaciliteiten of welzijnsactiviteiten of educatieactiviteiten) benut kan worden.
3. De exploitatie is gemaakt op basis van inschatting van het gebruik en verhuurbaarheid van het centrum. Hoewel conservatief geschat, zou die inschatting te optimistisch kunnen zijn. Dit risico wordt zo goed mogelijk beheerst door goed te monitoren in hoeverre schatting en realiteit in de pas lopen. En als de realisatie van opbrengsten achterblijft wordt (ook in samenhang met

voorgaande punt) verbreding van doelstellingen voor het centrum beoogd zodat er meer opbrengsten kunnen worden gegenereerd.

4. Het beheer van het cultuurcentrum leunt sterk op vrijwilligers. Dit kan een risico voor de continuïteit betekenen. Door de komende periode de governance samen met vrijwilligers uit te werken, te leveren van voorbeelden elders en een duidelijke structuur te bieden wordt getracht de continuïteit zo goed mogelijk te borgen. Daarbij is door de brede bruikbaarheid van het cultuurcentrum ook een breed potentieel aan vrijwilligers in beeld.

Duurzaamheid

Het herbestemmen van cultureel erfgoed is op zichzelf al een duurzame activiteit. De investeringen in de kerk zijn er mede op gericht de Kruispuntkerk (als cultureel erfgoed) te verduurzamen. Doelstelling is om in elk geval energielabel C te behalen. Daarnaast is bij de renovatie circulariteit een uitgangspunt. Dit betekent dat zowel bestaande materialen van de kerk worden hergebruikt, als ook dat de verbouwing zodanig plaatsvindt dat ook constructies zoveel mogelijk demontabel zijn en de nieuwe materialen kunnen worden hergebruikt.

Planning vervolg

Onderstaand is de indicatieve planning voor het vervolg weergegeven. Na de gemeenteraad op 12 december wordt deze planning nader geconcretiseerd.

| | | |
|-------------|--------------|---|
| 2024 | | |
| 12 december | Gemeenteraad | Besluit financiële kaders, Ontwerp cultuurcentrum en voortgang woongebouw |
| December | | Start voorbereiding aanbesteding |
| 2025 | | |
| Eind Q2 | | Definitief Ontwerp / Technisch Ontwerp gereed Aanvraag vergunningen |
| Q3 | | Start aanbesteding |
| Q4 | | Gunning en start realisatie |
| 2026 | | |
| Q3 | | Oplevering cultuurcentrum Kruispunt |
| Q4 | | Opening cultuurcentrum Kruispunt |

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,
Gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
Burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/24/090430/417910

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op artikel 108 lid 1 , 169 en 189 van de Gemeentewet

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 5 november 2024,

gelet op het aangenomen amendement 314;

besluit:

1. Het college op te dragen het Ontwerp d.d. 24 oktober 2024 voor het cultuurcentrum Kruispuntkerk, zoals weergegeven in bijlage 1, verder uit te werken tot een Definitief Ontwerp (en bestek) op basis waarvan de aanbesteding in 2025 kan starten;
2. Het college op te dragen de Governance voor het cultuurcentrum Kruispuntkerk verder uit te werken in lijn met de gepresenteerde uitgangspunten in het voorstel in bijlage 6;
3. Het college op te dragen ieder kwartaal via een Raadsinformatiebrief de gemeenteraad te informeren over de voortgang van het ontwerp, de realisatie en de governance;
4. Het Uitwerkingskader Woongebouw Kruispuntkerk vast te stellen als vertrekpunt voor het verdere ontwerp van het woongebouw naast de Kruispuntkerk, zoals weer gegeven in bijlage 9;
5. De voorbereidende werkzaamheden Kruispuntkerk nu de investering duidelijk wordt ook als investering aan te merken en de reeds gemaakte exploitatielasten alsnog te activeren en het voorbereidingsbudget ad € 300.000 terug te storten in de bestemmingsreserve culturele accommodatie;
6. De extra benodigde middelen van € 300.000 te onttrekken, ten laste van de concernreserve en toe te voegen aan de bestemmingsreserve culturele accommodatie;
7. Het benodigde investeringsbudget van € 3.300.000 taakstellend beschikbaar te stellen voor verdere uitwerking en realisatie van het cultuurcentrum Kruispuntkerk;
8. De verwachte besparingen op het gemeentelijke investeringsbudget, als gevolg van de terugvordering BTW, subsidies en crowdfunding te laten terugvloeien naar de bestemmingsreserve culturele accommodatie, voor het dekken van eventuele tekorten

in de exploitatie van het cultuurcentrum Kruispuntkerk voor de eerste 3 jaren na oplevering;

9. De uiteindelijke afschrijvingslasten behorende bij de realisatie van het cultuurcentrum Kruispuntkerk te dekken via een kapitaaldeckingsreserve, welke gevoed gaat worden door de bestemmingsreserve culturele accommodatie;
10. De bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op donderdag 12 december 2024

de griffier,

de voorzitter,

drs. B.J. Urban

drs. N. Stemerding