Burgerinitiatief MFA
Willem Snoeker [redacted]
Hans Kranendon

Datum	9 november 2021	**Datum verzending**	
Uw kenmerk		**Behandelaar**	Kees Bulthuis
Ons zaaknummer	Z/21/054477/275134	**Bijlage**	

Onderwerp Uw ingezonden brief als reactie op het college voorstel MFA

Geachte heer Snoeker en heer Kranendonk,

Graag reageren we op uw brief dd. 26 oktober 2021 met uw reactie op wat u noemt het collegevoorstel Burgerinitiatief MFA. Allereerst bedanken we u voor de inzet en betrokkenheid bij de ontwikkeling van een MFA in onze gemeente. U heeft veel tijd en energie gestoken in het nadenken over het optimaliseren van de vitaliteit van het centrum en het culturele verenigingsleven in Voorschoten. We hechten eraan onze waardering uit te spreken voor uw inzet.

Naar aanleiding van uw inleiding

U stelt dat 'bij het Definitief Ontwerp geen financiële raming is opgesteld'. Dit berust op een misverstand. De investeringsraming maakt deel uit van het Definitief Ontwerp zoals aangeboden aan de raad. (PDF kosten_DO). Stijgende bouwkosten in de korte periode tussen besluitvorming en inning van de aanneming zijn daarin als risico benoemd. Het bureau BBN sprak op de hoorzitting van een degelijke financiële onderbouwing met een goed inzicht in de risico's. In uw voorstel zijn die kosten een veel groter risico omdat de realisatie van het plan jarenlang kan worden opgehouden door vrijwel zekere beroepsprocedures in verband met het slopen van de kerk.

Verder heeft wethouder Cramwinckel in gesprekken net als wethouder De Bruijn naast de hoogte van de investering vooral benadrukt dat de gemeente de jaarlijkse exploitatielasten kan opbrengen. De uit investeringen voortvloeiende kapitaallasten en afschrijvingen maken daar deel van uit.

Reactie op Argumenten bij de beslispunten

2.1 *Waarom geld besteden aan een QS, waarom uitdragen draagvlak belangrijk te vinden, als het college een "bescheiden voorziening" wenst in plaats van een MFA die aan de brede behoeften van gebruikers voldoet?*

Het college is van mening dat een 'bescheiden voorziening' voldoet aan de brede behoeften van gebruikers, zoals ook gebleken is uit de gevoerde gesprekken met de toekomstige gebruikers.

Het ontwerp maakt mogelijk dat alle ruimtes gebruikt kunnen worden door zeer uiteenlopende gebruikers. Zo is bij het ontwerp van de grote zaal rekening gehouden met de wensen van het Filmtheater en de Toneelvereniging en zullen later bij de inrichting niet alleen voorzieningen voor de film (projector, scherm, kijkhoek, etc.) maar ook een royaal podium, coulissen, kleedkamer, bergruimtes voor toneelgroepen, geluidsinstallatie en beamer voor lezingen en

vloer voor ballet worden opgenomen. Ook zullen de balies, werkplekken en spreekkamers geschikt zijn voor bijvoorbeeld Vluchtelingenwerk, Voorschoten Voor Elkaar maar ook voor gemeentelijke (loket)functies. Naar onze mening zijn de geplande ruimtes alleen voor optredens van Exultate Deo te klein, zoals dat nu in het Cultureel Centrum ook het geval is, en zullen voor heel grote toneelvoorstellingen de mogelijkheden elders moeten worden benut.

2.2. *Waarom geld besteden aan een QS als snelheid van realisatie een doorslaggevend argument is i.p.v. een goed besluit voor de inwoners en de ondernemers van Voorschoten?*

U construeert naar ons oordeel een onjuiste tegenstelling. Over plannen wordt al 15 jaar nagedacht, ook varianten Kruispuntkerk zijn herhaaldelijk onderzocht en gestrand. Tegenover wat u een 'goed besluit' noemt staan grote onzekerheden en vertraging bij keuze voor sloop van de Kruispuntkerk. De kans is groot dat er geen sloopvergunning verkregen kan worden omdat herbestemming mogelijk is. In de lange proceduretijd stijgen intussen de bouwkosten en verliezen we bovendien het momentum waardoor medewerkers en vrijwilligers van de bibliotheek en van het filmtheater zullen afhaken. Dit risico werd ook onderkend door de vertegenwoordigster van de Cultuur Fabriek tijdens de hoorzitting. Het betere is de vijand van het goede.

Ten slotte merken we op dat de eigenaar van de Kruispuntkerk momenteel werkt aan plannen om de Kruispuntkerk en directe omgeving te herontwikkelen, waardoor de beoogde impuls aan het centrum mogelijk gemaakt wordt. We gaan ervan uit dat de toekomstige ontwikkeling op de Kruispuntkerklocatie, naast de MFA aan de Wijngaardenlaan, een impuls aan het centrum geeft.

2.3 *Stel dat voor ieder van de 100 gemeentelijke monumenten ook een bedrag van €700.000 nodig is om in 2030 op label A te komen, dan is daar de komende 8 jaar €70 miljoen nodig, ofwel bijna €9 mln. per jaar.*

De betaalbaarheid van de energieopgave is zeker een aandachtspunt en vraagt maatwerk per monument. Wetgeving maakt dat mogelijk. De meeste monumenten zijn echter geen eigendom van de gemeente, en de taak om te verduurzamen ligt grotendeels bij andere eigenaren van monumenten.

Reactie op Eén helder overzicht met alle relevante financiële informatie

In tabel 1 brengt u alle 'meevallers' in mindering op de exploitatielasten van de nieuwbouwvariant. Hierbij negeert u een aantal beleidsuitgangspunten van de gemeente, zoals u zelf ook aangeeft. Tegelijkertijd is er ook volgens bureau BBN op de hoorzitting wel wat af te dingen op de ingerekende 'kansen'. Zo is het verschil in energielasten niet aan de orde. Ook in de Wijngaardenlaanvariant is sprake van een zeer energie zuinig gebouw. Een ander punt is dat er tegenover de opbrengst uit het gemeentefonds als gevolg van de extra woningen en dus ook extra inwoners, ook extra kosten ingerekend dienen te worden. De uitkering uit het gemeentefonds zijn juist bedoeld om deze extra kosten (deels) te dekken. Verder ontbreken in de tabel de 'plussen' van de Wijngaardenlaanvariant zijnde de potentiële verkoopopbrengst van het Cultureel Centrum en de locatie BplusC. De belangrijkste kritiek op deze tabel is dat er naast de mogelijke 'plussen' ook de 'minnen' en de risico's niet vergeten mogen worden: de kosten van het langer openhouden van het Cultureel Centrum en de bibliotheek ontbreken; de stijgende bouwkosten als gevolg van waarschijnlijke jarenlange vertragingen in de realisatie, de onzekere uitkomsten van onderhandelingen met de huidige eigenaar van de kerk over verkoop dan wel verhuur, en over de slag tussen de huidige volumestudie naar een definitief ontwerp, de noodzaak om publieke en commerciële geldstromen goed te scheiden in verband met Europese regelgeving, het goed en betaalbaar oplossen van de parkeer en verkeersproblematiek.

We delen dus niet uw conclusie dat een veel grotere nieuwbouw MFA tegen lagere begrotingslasten gerealiseerd kan worden.

Met de opstelling in tabel 2 kunnen wij wel instemmen, afgezien van de eerder gemaakte opmerkingen met betrekking tot wel de 'plussen' en niet de 'minnen' en de afwijking van het gemeentelijk beleid. Speculeren op een besparing op de post adviseurs (tabel 3) is in deze fase niet aan de orde.

Reactie op Draagvlak

U wijst terecht op het belang van alle Voorschotenaren als het gaat om een goed functionerend MFA. Daarom is ook uitvoerig gesproken met gebruikers en omwonenden alsmede met de Ondernemersvereniging Voorschoten, VOV, PJPJ en de CF. De conclusie van deze gesprekken is dat het zeker nog mooier kan, maar dat de MFA Wijngaardenlaan volstaat en dat hier zelfs de voorkeur aan wordt gegeven vanuit het besef dat 'de bomen niet tot in de hemel groeien'.

Parkeren is in beide varianten een belangrijk punt. In de Wijngaardenlaan variant is een oplossing mogelijk die gebaseerd is op gebruikmaking van de parkeergarage onder het Deltaplein in combinatie met een blauwe zone en/of vergunningensysteem rondom de bibliotheek. Voor scooters en fietsen is een oplossing in het ontwerp mogelijk.

Naar aanleiding van het pleidooi in uw brief namens de Centrum ondernemers voor een publiekstrekker in het centrum merken we op dat de eigenaar van de Kruispuntkerk momenteel plannen ontwikkelt voor woningbouw en horeca/winkels en een nog nader te bepalen invulling van de te handhaven kerk. De MFA is hiervoor dus zeker niet de enige optie. Verder is relevant dat de lokatie bibliotheek met avondvoorstellingen zeker een impuls geeft aan het uitgaansleven in de Voorstraat, die dichterbij de Bibliotheek ligt dan bij de Kruispuntkerk.

Reactie op Financiële risico's

'bij het raadsvoorstel van 10 december 2020 heeft de wethouder een kapitaallasten berekening toegepast die strijdig is met de BBV, namelijk het hanteren van een generieke restwaarde van 30% voor alle gemeentelijke panden'

Ten tijde van de opstelling van het rapport door het bureau BBN is door hen de toen geldende uitleg van regelgeving gehanteerd en door college en raad eind 2020 overgenomen. De conclusie dat het anders moest is pas voorjaar 2021 door college en raad getrokken en uitgevoerd.

Verder stelt u dat het college het Definitief Ontwerp presenteert zonder bijbehorende kostenraming. Bij het DO is wel een investering raming bijgevoegd. (PDF kosten_DO) die volgens bureau BBN op de hoorzitting een goed beeld van de kosten en de risico's geeft.

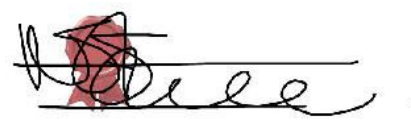
Tot slot

Afsluitend stellen we vast dat wat u en ons bindt is de inzet om een mooie multifunctionele accommodatie neer te zetten, het centrum een impuls te geven en mogelijkheden te creëren voor woningbouw. Door een combinatie van de MFA op de Wijngaardenlaan en een herontwikkeling met behoud van de Kruispuntkerk is dit zeer wel mogelijk. Het is tijd na 15 jaar studie en overleg nu knopen door te hakken en te investeren in ons dorp, en te voorkomen dat onze cultuur- en welzijnsorganisaties op termijn door besluiteloosheid in de kou komen te staan.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,



A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris



drs. N. Stemerdink,
burgemeester