

Q&A

WOS en Waarachtig



Inleiding

In het najaar van 2017 is voor het eerst geopperd dat de lokale omroep WOS zijn intrek zou nemen in De Leuningjes (tegenwoordig De Veiling geheten, maar hier wordt 'De Leuningjes' gehanteerd). Eerdere opties voor het verhuizen van WOS naar De Druiventuin in Monster of naar de te ontwikkelen locatie van het oude Gemeentehuis 's-Gravenzande liepen destijds spaak.



Momenteel is de status van de verhuisplannen niet helder. Evenmin is helder wie aan welk wiel kan draaien om alles in beweging te zetten. Wel is zeker dat de verantwoordelijke wethouder (o.a. verantwoordelijk voor culturele accommodaties) naar aanleiding van een motie in april 2019 in de commissievergadering EFO heeft aangegeven twee maanden tijd nodig te hebben om dit dossier uit te werken.

Aangezien wij begrijpen dat de gemeenteraad de nodige vragen heeft over dit dossier, willen wij helpen door een uitgebreide 'Q&A' (Vragen en Antwoorden) op te stellen. Wij hopen op deze wijze alvast een richtsnoer te bieden. In de komende periode zal een besluit worden genomen over de locatie van WOS Media. Hopelijk biedt de gemeenteraad de WOS een goede en gezonde toekomst.



De vragen en antwoorden zijn hierna verdeeld in vier onderwerpen; WOS, De Leuningjes, Overige locaties potentiële huurders De Leuningjes, Samenvatting (en financiële paragraaf).

1. WOS

Q: Waar is WOS nu gevestigd?

A: WOS zit nu in 's-Gravenzande aan de Van de Kest Wittensstraat in een oud schoolgebouw. Kinderopvang Okidoki is in hetzelfde gebouw gevestigd.

Q: Is dit gebouw eigendom van WOS?

A: Neen, dit gebouw is gemeentelijk eigendom. WOS en Okidoki zijn beide huurders.

Q: Hoe oud is dit pand eigenlijk?

A: Dit pand dateert van halverwege vorige eeuw.



Een deel van het huidige pand van WOS

Q: Wordt er dan niet veel geld geïnvesteerd in onderhoud?

A: Jawel, jaarlijks reserveert Gemeente Westland circa € 50.000,- voor onderhoud aan het pand. In 2022 komt daarbij nog eens groot onderhoud bij voor een viervoud van dat bedrag. De gebreken van het pand worden steeds groter. Het dak is lek, het riool is nodig aan vervanging toe, etc.

Q: Waarom zou WOS überhaupt willen verhuizen?

A: WOS is meermaals genomineerd voor de prijs 'Omroep van het Jaar', in 2014 werd deze zelfs gewonnen. De omroep heeft ambitieuze plannen voor de toekomst en werkt nu ook veel samen met andere omroepen. Om hoogwaardige radio en televisie op één locatie te produceren is meer ruimte nodig. Ook is er meer interactie mogelijk met kijkers en luisteraars in een dynamische studio-met-een-open-deur-beleid. Op deze wijze kunnen er behalve de kernactiviteiten bijvoorbeeld ook culturele en commerciële initiatieven worden ontplooid. Voor televisieopnamen hoeft dan ook niet langer gebruik te worden gemaakt van studio's die buiten de regio zijn gevestigd.

Q: Wanneer zou WOS willen verhuizen?

A: Hoe eerder er duidelijkheid is over een eventuele verhuizing, hoe beter. Momenteel zit de omroep niet op hete kolen, maar er moet wel iets gebeuren. De directie van WOS zou een verhuizing in het eerste of tweede kwartaal van 2020 ideaal vinden om de nodige voorbereidingen te treffen.

Q: Wat kan er gebeuren met het huidige pand van WOS?

A: Gemeente Westland heeft een doelstelling om meer huizen te bouwen binnen de bestaande bebouwde kommen (zgn. inbreilocaties). Dit vrijkomende perceel zou o.a. ideaal zijn om appartementen te bouwen, deze zijn ook al gevestigd in de omgeving (Rijnvaartweg, Rijnveste). Ook zou Okidoki er, bv. op de begane grond, zijn intrek kunnen nemen.

2. De Leuningjes



De Leuningjes

Q: De Leuningjes is die niet verbouwd onlangs?

A: Dat klopt, in 2017 heeft Gemeente Westland 1,8 miljoen euro uitgetrokken om het gebouw op te knappen nadat in 2015 asbest was ontdekt. De oude veilinghal zou nu weer 10 jaar mee moeten kunnen.

Q: Is stichting De Leuningjes eigenaar van het pand?

A: Neen, ook hier betreft het gemeentelijk eigendom.

Q: Is de volledige Leuningjes opgeknapt?

A: Neen, voorlopig is ervoor gekozen alleen de grote zaal op te knappen. De kleine zaal is destijds niet meegenomen omdat nog niet helder was, wat er in deze zaal zou komen. Een deel van het budget dat nog niet is gebruikt, zou nu voor de kleine zaal kunnen worden aangewend.

Q: Er zou dus eigenlijk genoeg ruimte zijn om WOS in de kleine zaal te laten huisvesten?

A: Ja, deze ruimte zou optimaal geschikt zijn voor WOS. Tevens heeft De Leuningjes er in dat geval een vaste huurder bij. Daarmee is de financiële toekomst voor De Leuningjes ook weer een stuk rooskleuriger geworden.

3. Overige locaties van potentiële huurders

Q: Is de Leuningjeslocatie de enige locatie waar ontwikkelingen zijn in Poeldijk?

A: Neen, er speelt in Poeldijk het nodige. Zo staat een gemeentelijke pand aan Voorstraat 88 (het oude pand van Dario Fo/EVO 2) nu al enige tijd leeg. Het is een mooie locatie om (starters)woningen te herbergen.

Q: Ook Vitis Welzijn kijkt naar een alternatieve locatie voor De Backerhof?



Dario Fo-pand

A: De Backerhof is een gedateerd wijkcentrum en heeft dus op termijn een andere locatie nodig. Op termijn zal er gekeken worden om een andere locatie te vinden. Er is o.a. gekeken naar het oude Dario Fo-pand. Dit zou echter te groot zijn voor de doelstelling die Vitis Welzijn heeft. Vitis Welzijn zou een te ontwikkelen 'Huis van de Buurt' idealiter in De Leuningjes kunnen realiseren. Zo ontstaat er een levendig centrum met een lokale omroep, Huis van de Buurt, zalenverhuur, bibliotheek (huidige huurder) en kinderopvang (ook huidige huurder) bij elkaar.

4. Samenvatting (en financiële paragraaf)

Q: Kunnen er nu meerdere vliegen in één klap worden geslagen?

A: Ja! Het oude WOS-gebouw kan worden gesloopt en te gelde worden gemaakt, de tijd is rijp om appartementen te laten ontwikkelen door een commerciële partij. De Leuningjes krijgt met de komst van WOS een vaste huurder die behalve huurpenningen ook dynamiek oplevert. Het Dario Fo-pand kan worden afgestoten en te gelde worden gemaakt. Vitis Welzijn kan aanhaken in De Leuningjes en is voor jaren verzekerd van een geschikte locatie.

Q: Wordt Gemeente Westland hier financieel beter van?

A: Ja, er komt immers duidelijkheid over meerdere gemeentelijke eigendommen. Het huidige WOS-gebouw en het voormalige Dario Fo-pand kunnen beide worden afgestoten. Hiermee worden niet alleen de onderhoudskosten gedrukt, ook zal de gemeente in de huidige markt bij verkoop een gunstige prijs ontvangen voor het pand (Dario Fo), respectievelijk de grond (WOS).



Q: Hoeveel wordt de gemeente hier beter van?

A: Het is lastig om bij voorbaat een bedrag te noemen, aangezien de markt beweegt. Als het aantal vierkante meters in ogenschouw wordt genomen (Dario Fo-pand 1.000 m², huidig WOS-gebouw 400 m². NB in 's-Gravenzande zijn het aantal vierkante meters van de ruimte van Okidoki en de belendende gymzaal niet meegenomen in deze berekening) is de conclusie te trekken dat dit een aanzienlijk groot bedrag betreft, waarmee de verhuizing gerealiseerd kan worden.

Q: Is dit ook beter voor De Leuningjes?

A: Ook De Leuningjes zal profiteren van de komst van vaste huurders. Op deze wijze is het geïnvesteerde bedrag beter benut en wordt de aantrekkingskracht op andere huurders vergroot.

Q: Het bedrag dat in 2017 voor renovatie van De Leuningjes is uitgetrokken, bedroeg 1,8 miljoen euro. Is dit bedrag al helemaal op?

A: Neen, van dit bedrag is ongeveer een derde over. Ca. 600.000 euro is momenteel geormerkt om de kleine zaal van De Leuningjes op te knappen.

4. Samenvatting (en financiële paragraaf)

Q: Welk bedrag zou nog nodig zijn om de gehele WOS te laten verhuizen naar Poeldijk?

A: Er zal nog een bedrag van ca. 900.000 euro nodig zijn om WOS zijn intrek te laten nemen in De Leuningjes.



Q: Is De Leuningjes wel echt klaar voor de toekomst? Of moet er alsnog onderhoud worden gepleegd?

A: De Leuningjes is nu verbouwd om de komende tien jaar mee te kunnen. Als er daadwerkelijk een grote kruisbestuiving van organisaties zal plaatsvinden, zal er mogelijk opnieuw een investering moeten worden gedaan. Te denken valt dan onder andere aan werkzaamheden aan het dak, de gevel en algemeen achterstallig onderhoud.

Q: Wat gebeurt er als Gemeente Westland niets doet?

A: Als Gemeente Westland besluit om geen (spoedig) besluit te nemen, is er sprake van kapitaalvernietiging. Er wordt dan immers nog geld geïnvesteerd in een oud gebouw in 's-Gravensande (WOS-gebouw), er staat een pand al jaren ongebruikt op een prachtige locatie (Dario Fo-gebouw) en De Leuningjes heeft dan slechts voor 10 jaar verlenging van levensduur gehad. Om De Leuningjes rendabel te verpachten zal een impuls noodzakelijk zijn.

Q: Wat kan de Westlandse politiek ondernemen?

A: Er zou een spoedig onderzoek moeten komen naar de diverse aspecten die hier zijn beschreven. Tijd en kwaliteit staan soms op gespannen voet met elkaar, maar in dit geval is geen enkele partij gebaat bij vertraging. Sterker nog: een gemeente in financieel zwaar weer zou de onderhoudskosten kunnen drukken en een tweetal panden kunnen afstoten die geen overheidsfunctie meer hebben.