Ingezonden brief

Voorschoten 24 juni 2021

Aan:
De Raad van de Gemeente Voorschoten
en
Het College van Burgemeester en wethouders

Betreft: Burgerinitiatief tot her-besluit Multifunctionele Accommodatie

Geacht college,

In navolging op mijn brief van 16 juni aangaande ons rapport "***Met een bruisend centrum, wonen in een attractief, duurzaam en cultureel Voorschoten"*** en de geplande behandeling in de Commissie B&B, stuur ik u in de bijlagen nog de navolgende documenten toe, met het verzoek deze met de agenda mee te sturen.

a. Inspraaktekst voor de optimale voorbereiding in vraagstellingen

b. De aanvullende notitie met toelichtende financiële informatie op ons rapport..
.

Het onder b genoemde notitie sturen wij volledigheidshalve. Wij hebben deze informatie in een bespreking willen toelichten, maar die mogelijkheid heeft helaas nog niet plaatsgevonden.

Met vriendelijke groet,
Namens de werkgroep burgerinitiatief MFA-Voorschoten,

Willem Snoeker
Voorschoten [redacted]

Geachte Voorzitter en leden van de commissie,
Bedankt voor de mogelijkheid om toelichting te geven op ons rapport en onze beweegredenen hiervoor.
Naast mij zit Hans kranendonk, mede initiatiefnemen en als registeraccount de financiële man in onze groep.

Bij ons, de burgerinitiatiefnemers van het rapport, ligt het dorp Voorschoten ons aan het hart. De titel van ons rapport is daar ook op gebaseerd: *"Met een bruisend centrum wonen in een atttractief, duurzaam en cultureel Voorschoten"*. Om elk misverstand te voorkomen: Wij hebben totaal geen eigen belang, maar wel een belang voor het dorp waarin wij wonen. En daarom denken wij graag met u en de Gemeente Voorschoten mee.

Wat wij voorstaan is - niet meer en niet minder - een eerlijke kans voor ons rapport, beoordeeld op inhoud. Maar ook met elkaar, mede in samenwerking met de eigenaar van de Kruispuntkerk, te komen tot de beste oplossing voor Voorschoten. En daarmee voor alle partijen, zoals in ons rapport is opgenomen. Ook voor de bibliotheek, mochten hierover misverstanden over zijn.

In ons meedenken hebben wij veel uitstekende beleidsdoelstellingen van de gemeente zelf als uitgangspunt genomen. Zoals bijvoorbeeld de Centrumvisie en het coalitie akkoord met een bruisend en levendig centrum. Dan stuit je ook op een aantal vragen met betrekking tot de voorbereidingen op het raadsbesluit van december 2020. Er is bijvoorbeeld, voor zover wij weten, nooit een onderzoekje naar de verkeersstromen geweest.
En is er onderzocht waarom de huidige bibliotheek ten opzichte van de vestiging in Wassenaar zo weinig bezoekers trekt? Zo lijkt uit ons eigen mini-onderzoek uit te wijzen, dat inwoners van Noord-Hofland wél lid worden van de bibliotheek in Voorschoten. Maar vooral om daarmee als gastlid van de bibliotheek in Stevenshof gebruik te kunnen maken, want er is geen parkeerruimte bij de bibliotheek in Voorschoten. Het verzorgingsgebied van de huidige bibliotheeklocatie is veel kleiner dan de hele gemeente Voorschoten. En is het dan echt waard in zo'n locatie zoveel geld te steken? Wij hebben dus meegedacht over een betere aanpak.

De locatie van de Multiculturele Accommodatie (MFA) is inderdaad de eindconclusie in ons rapprt.
Laten we niet vergeten dat dit geen doel op zich is geweest. Deze conclusie is voortgekomen vanuit het benaderen van diverse invalshoeken en vraagstellingen. Hierbij hebben we ook veel dacht gegeven aan de duurzaamheidseisen naar 2030 en uiteraard de kosten van nieuwbouw, versus verbouw. Waarbij opgemerkt dat verbouw veel meer financiële risicofactoren in zich heeft dan nieuwbouw. U heeft dat allemaal in ons rapport kunnen lezen.

Een terecht aandachtspunt, ook voor ons, is de positie van de Kruispuntkerk zelf. Ons onderzoek heeft aangegeven dat het kerkgebouw, hoewel een gemeentelijkmonument op zich zelf geen hoog monumentaal karakter heeft. Ook wij vinden het belangrijk dat stijlelementen van de kerk in de nieuwbouw terugkomen, zodat het als herkenningspunt zichtbaar blijft binnen de nog te realiseren combinatie van woningen en MFA.
In een open en constructieve samenwerking is een dergelijk complex als één geheel te ontwikkelen.

Ons doel is zeker niet om vertraging op te lopen in de realisatie van een MFA. Daarom opteren wij ook om de inmiddels ruime opgedane kennis in de verbouwingplannen van de bibliotheek mee te nemen, samen met kennis-input vanuit de muziek-, theater- en koorverenigingen, zodat ook zij van de (zaal-)opstelling gebruik kunnen maken.

Tot slot. Wij komen met dit plan omdat steeds gesteld wordt dat burgerinitiatieven belangrijk zijn en gewaardeerd worden.
Het is ons inziens een goede stap dat nu meer tijd genomen wordt om de plannen voor een MFA nog eens nader te bekijken en daarbij ons initiatief serieus betrokken wordt.

Wij blijven enthousiast in het streven voor een nog mooier dorp Voorschoten.
Een eerlijke kans voor ons rapport met een eerlijk verhaal in het belang van Voorschoten,. Dat is wat wij voorstaan. Graag nodigen wij u uit om met ons mee te denken over ons initiatief?

Dank voor uw aandacht. Wij zijn uiteraard bereid om uw vragen te beantwoorden.

Opgesteld, 24 juni 2021

Woordvoerder : Willem Snoeker
Registeraccount : Hans Kranendonk

Financiële toelichting in aanvulling op het rapport "*Met een bruisend centrum wonen in een attractief, duurzaam en cultureel Voorschoten*"

Ons rapport concludeert dat een veel grotere nieuwbouw MFA gerealiseerd kan worden dan het bibliotheekplan, tegen minder jaarlasten op de begroting met uitsluiting van financiële risico's. In de tabel in de financiële paragraaf wordt dit op transparante wijze voorgerekend, door een vergelijking van de jaarlijkse begrotingslasten te maken tussen bibliotheekplan en een nieuwbouw MFA op de Kruispuntkerk locatie.

Daarbij zijn wij, gezien de precaire gemeentelijke financiën, uitgegaan van een versobering van de renovatieplannen van de bibliotheek met een verlaagde begroting tot €3 mln. excl. BTW. De Gemeente denkt de vaste inrichtingskosten door een externe geldschieter op te laten hoesten, door de grote zaal de naam van de geldgever te geven, bijvoorbeeld de RABO-bankzaal. De jaarlijkse lasten voor de begroting van zo'n versoberd renovatieproject komen dan uit op €120.000 per jaar. Mocht zo'n versobering niet mogelijk zijn of geen externe geldgever gevonden worden, dan lopen de jaarlasten natuurlijk fors op.

Voor een nieuwbouw MFA komen wij uit op jaarlijks €112.000,--. Bij het vinden van een externe geldschieter voor vaste inrichtingskosten, wordt dit bedrag natuurlijk lager, maar voorzichtigheidshalve gaan wij daar niet vanuit. Bij het berekenen van de jaarlasten van een veel grotere nieuwbouw MFA zijn wij met name uitgegaan van de kengetallen die adviesbureau BBN in haar onderzoeksrapporten aan de gemeente hanteert. Vervolgens hebben wij die uitkomsten getoetst met een vastgoedexpert. Tenslotte hebben wij een gesprek met de eigenaar van de Kruispuntkerk gevoerd, die op het eerste gezicht aangeeft dat zo'n nieuwbouw MFA conform ónze berekeningen in een plan met appartementen realiseerbaar is. Een échte toetsing via het maken van een ontwerp met een definitieve begroting kost echter geld. In de afgelopen jaren hebben al vier projectontwikkelaars zonder succes kostbare plannen gemaakt. De Raad is het hoofd van de Gemeente waar de beslissing genomen wordt. Indien u als Gemeente Voorschoten de eigenaar toezegt dat er een sloopvergunning afgegeven zal worden bij een realiseerbaar nieuwbouw-MFA, dan is de eigenaar bereid daarvoor een ontwerp met begroting te maken. Dit is de kernvraag die voorligt en beantwoording vraagt om vertraging te voorkomen. Daarbij kunt u uiteraard ook randvoorwaarden aangegeven, zoals bijvoorbeeld de wens om stijl-kenmerken van de Kruispuntkerk in de nieuwbouw weer terug te laten komen. De eigenaar staat positief tegenover zo'n wens.

Financiële risico's

Tenslotte vragen wij uw aandacht voor het volgende.

a) Volgens onze gegevens heeft het volgende plaatsgevonden. Toen de Gemeente in 2017 onder preventief financieel toezicht van de provincie kwam, heeft u uw rekenkamer opdracht gegeven te onderzoeken hoe dit kon gebeuren en waar die 70 miljoen waren gebleven. Het rekenkamer rapport was glashelder en presenteerde u uw "duurste Raadsvergadering ooit": in die vergadering werden zeer kostbare projecten aangenomen waarvan het college beweerde dat er financiële dekking voor was. De Raad heeft toen niet verder doorgevraagd waaruit die dekking dan precies bestond. Achteraf bleek de situatie helaas anders te liggen.

b) Volgens ons moeten we er met elkaar voor waken dat in het najaar een bibliotheekrenovatie project met een te lage begroting voorgelegd wordt, om vervolgens met kostenoverschrijdingen te worden geconfronteerd. Naar onze mening is er in december al een start in die richting gemaakt: aan de Raad is een voorstel voorgelegd met een te rooskleurige berekening van de begrotingslasten,

door in strijd met het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) een restwaarde van 30% te hanteren. Ook is in dit voorstel geen informatie verstrekt over achterstallig onderhoud, dat volgens het BBV direct als kosten in de begroting moet worden verwerkt en waarop niet mag worden afgeschreven. Deze onwenselijke financiële risico's zijn eenvoudig te voorkomen:

In ons rapport leggen wij de risico's van kostenoverschrijding niet bij de belastingbetaler, maar bij de eigenaar van het Kruispunt (Turn Key oplevering tegen een vooraf overeengekomen prijs).
Ons advies is dit ook zo af te spreken bij de renovatie van de bibliotheek door expliciet vast te leggen dat alle financiële risico's van de bibliotheekrenovatie bij de bibliotheek liggen. Zoals kosten-overschrijdingen, het niet kunnen vinden van een externe geldschieter voor de vaste inrichtingskosten, enz.

c) Ons volgende advies is in een overleg met de gemeentelijke accountant of de berekeningen van de jaarlijkse begrotingslasten van beide opties – bibliotheek renoveren én nieuwbouw-MFA – zijn goedkeuring kunnen wegdragen. Dan is er geen risico dat de accountant achteraf goedkeuring moet weigeren en begrotingslasten alsnog stijgen.

Namens De werkgroep Burgerinitiatief "Met een bruisend centrum wonen in een attractief, duurzaam en cultureel Voorschoten"

Willem Snoeker en Hans Kranendonk

Opgesteld 24 juni 2021