



VOORBLAD

Adviesnota aan de Raad

<i>Registratienummer:</i>	Z-23419 / 5490 (2)
<i>Datum:</i>	29 augustus 2016
<i>Soort Voorstel:</i>	Adviesnota
<i>Onderwerp:</i>	Budget neutrale realisatie Multifunctionele (culturele) Accommodatie
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder Nieuwenhuizen
<i>Programma:</i>	
<i>Kernboodschap:</i>	Voor de realisatie van een Multifunctionele (culturele) Accommodatie in het dorpscentrum is gebleken dat een gemeentelijke bijdrage gewenst is. Het college is voornemens de locaties Wijngaardenlaan 4 en Prinses Marijkelaan 4 te verkopen en met het beheersbudget dat beschikbaar komt de benodigde bijdrage budgetneutraal te bekostigen.
<i>Bijlagen:</i>	Ja, bijlage 1 (geheim ter inzage)
<i>Stukken ter inzage:</i>	Bijl.1. Beheerslasten Wijngaardenlaan 4 en Prinses Marijkelaan 4 (geheim ter inzage griffie)
<i>Beslispunten:</i>	1. Het college de opdracht te geven de rol van de bestuurlijke rol van aanjager/stimulator te blijven vervullen voor de huisvesting van de bibliotheek en de functies uit het Cultureel Centrum en BplusC in een Multifunctionele (culturele) Accommodatie in het dorpscentrum. 2. In te stemmen met het voornemen van het college dat wanneer er een (financieel) haalbaar plan voor een MFA in het dorpscentrum voor handen is en tot realisatie kan komen, de gemeentelijke locaties Wijngaardenlaan 4 en Prinses Marijkelaan 4 openbaar voor een marktconforme prijs te verkopen. 3. Als basisuitgangspunt voor een voor de gemeente budget neutrale ontwikkeling van een Multifunctionele (culturele) Accommodatie in het dorpscentrum het inzetten van de vrijkomende beheerslasten van de verkoop van de onder beslispunt 2 genoemde locaties als maximale huurcompensatie te hanteren.



Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Realisatie Multifunctionele (culturele) Accommodatie

Inleiding

Het versterken van het dorpscentrum en vernieuwing van de huisvesting van de bibliotheek en het Cultureel Centrum is een ambitie die breed in Voorschoten gedragen wordt. Het verwezenlijken van de culturele functies als de bibliotheek en het cultureel centrum in het dorpscentrum is als ambitie opgenomen in het coalitieakkoord. Een belangrijk aspect van deze ambitie is het concentreren van voorzieningen en de realisatie van een publiekstrekkende functie in het centrum in de vorm van een multifunctionele culturele accommodatie (verder MFA). Het college van B&W heeft in 2015 een aantal heldere kaders en uitgangspunten geformuleerd voor de verwezenlijking van de ambitie voor een MFA in het dorpscentrum, waarover met u gesproken is in de commissie Mens en Samenleving van 17 maart jl. (raadsinformatiebrief 023, Z-23419/5093).

Het college heeft in dit traject een stimulerende en faciliterende rol ingenomen. Dit houdt in dat initiatieven vanuit de betrokken culturele partijen en marktpartijen zelf moeten komen en dat de gemeente hierin fungeert als aanjager en het proces faciliteert. In deze rol is het van belang dat partijen als culturele organisaties en ontwikkelende marktpartijen samengebracht worden. Uitgangspunt is dat het traject om te komen tot een multifunctionele accommodatie voor de gemeente budgetneutraal is en de ontwikkeling over wordt gelaten aan de markt. Dit betekent dat de gemeente geen ontwikkelende of opdracht gevende partij is.

In de afgelopen periode heeft het college met marktpartijen en culturele instellingen gesproken over de economische haalbaarheid van een MFA in het dorpscentrum. Dit met als doel in beeld te krijgen wat financieel realistisch is. Conclusie van deze gesprekken is dat voor (commerciële) ontwikkelende partijen een ontwikkeling en exploitatie van een MFA enkel economisch haalbaar is wanneer rekening wordt gehouden met commerciële huur. Dit betekent dat er binnen de kaders die de gemeente hanteert voor het financieel haalbaar maken van een MFA een oplossing moet worden gevonden voor het verschil in huurlasten. Hoe om te gaan met dit vraagstuk in het traject, is in dit raadadvies aan de orde.



Beslispunten

1. Het college de opdracht te geven de rol van de bestuurlijke rol van aanjager/stimulator te blijven vervullen voor de huisvesting van de bibliotheek en de functies uit het Cultureel Centrum en BplusC in een Multifunctionele (culturele) Accommodatie in het dorpscentrum
2. In te stemmen met het voornemen van het college dat wanneer er een (financieel) haalbaar plan voor een MFA in het dorpscentrum voor handen is en tot realisatie kan komen, de gemeentelijke locaties Wijngaardenlaan 4 en Prinses Marijkelaan 4 openbaar voor een marktconforme prijs te verkopen.
3. Als basisuitgangspunt voor een vanuit de gemeente budget neutrale ontwikkeling van een Multifunctionele (culturele) Accommodatie in het dorpscentrum het inzetten van de beheerslasten die vrijvallen bij de verkoop van de onder beslispunt 2 genoemde locaties als maximale huurcompensatie te hanteren.

Beoogd effect

Het nader invulling geven aan de gemeentelijke kaders voor de ontwikkeling van een MFA

Argumenten

1.1 De ontwikkeling van een MFA wordt aan de markt gelaten

Het college heeft in dit traject een stimulerende en faciliterende rol ingenomen. Dit houdt in dat initiatieven vanuit de betrokken culturele partijen en marktpartijen zelf moeten komen en dat de gemeente hierin fungeert als aanjager en het proces faciliteert. In deze rol is het van belang dat partijen als culturele organisaties en ontwikkelende marktpartijen samengebracht worden. Voor het realiseren van een MFA is het van belang dat er een realistisch en haalbaar programma komt, dat gedragen wordt door zoveel mogelijk partijen. Niet alleen voor culturele instellingen zelf is dit van belang maar zeker ook voor een marktpartij die de accommodatie kan realiseren en exploiteren. Op deze manier kunnen expertises van alle partijen optimaal ingezet worden. Een dergelijke kruisbestuiving kan zo tot realistische plannen leiden. Deze rol vraagt om gesprekken met zowel marktpartijen en betrokken stichtingen en verenigingen als ook met pandeigenaren. Daarbij is het samenbrengen en het verbinden een belangrijke functie. Het college ziet mogelijkheden voor een multifunctioneel centrum waarin de functies van bibliotheek, het huidige cultureel centrum (ontmoeting, theater, filmhuis) en het huidige kno gebouw (cursusruimtes) kunnen worden gecombineerd. Het college ziet verder kansen om de exploitatie uit te laten voeren door een cultureel ondernemer.



2.1 Het realiseren van een MFA en het afstoten van genoemde locaties draagt bij aan de doelstellingen van het accommodatiebeleid

In de Nota 'Kloppend Hart' uit 2012 is vanuit de gemeente een visie geformuleerd over hoe de gemeente in de (nabije) toekomst om denkt te gaan met gemeentelijk vastgoed. In de huidige situatie is er sprake van versnippering door vele culturele accommodaties zonder schijnbare binding of versterking van elkaar. Bundeling lijkt niet alleen logisch om het huidige sociaal en culturele klimaat ook in de toekomst te kunnen waarborgen, doch wordt het mede ingegeven door de overwegend hoge ouderdom van de verschillen (culturele) gebouwen die zorgen voor een inefficiënte bedrijfsvoering. Bij verkoop van deze locaties kan de vastgoedportefeuille verkleind worden, hetgeen bijdraagt aan de doelstelling uit het accommodatiebeleid.

2.2 De verkoop van deze accommodaties maakt budget vrij voor een structurele herinvestering

Door de locaties van aan de Wijngaardenlaan 4 en de Prinses Marijkelaan 4 af te stoten komt het budget dat in de huidige meerjarenbegroting is geraamd voor structureel beheer en onderhoud vrij. De raad kan besluiten, wanneer deze locaties verkocht zijn, hoe deze middelen worden ingezet.

2.3 Verkoop leidt tot een incidentele opbrengst

De verkoop van beide locaties leidt tot een incidentele opbrengst, welke toegevoegd kan worden aan de algemene reserve met als doel de financiële positie van de gemeente te versterken. Het college streeft hierbij naar een zo optimaal mogelijke opbrengst.

2.4 Verkoop is aan de orde bij een concreet haalbaar plan

De verkoop van de genoemde locaties is onder voorwaarde dat er een (financieel) haalbaar plan voor een MFA op tafel ligt en tot realisatie kan komen, waar de genoemde functies in gehuisvest kunnen worden. Door deze voorwaardelijkheid wordt de structurele huisvesting van de genoemde functies gewaarborgd.

3.1 Vanwege het belang van culturele functies in het centrum is een gemeentelijke bijdrage gewenst

In de afgelopen periode heeft het college met marktpartijen en culturele instellingen gesproken over de economische haalbaarheid van een MFA in het dorpscentrum. Dit met als doel in beeld te krijgen wat financieel realistisch is. Conclusie van deze gesprekken is dat voor (commerciële) ontwikkelende partijen een ontwikkeling en exploitatie van een MFA enkel economisch haalbaar is wanneer rekening wordt gehouden met commerciële huur. Voor de Voorschotense markt wordt aangegeven dat dit circa €135,- per vierkante meter per jaar is



voor een maatschappelijk-culturele functie. Culturele instellingen als een bibliotheek en het filmtheater hebben daarbij tevens aangegeven een bepaald maximum aan huisvestingslasten te kunnen opbrengen. Voor culturele instellingen als een bibliotheek en het filmtheater is een huurlast van €60,- (maximaal €70,-) per vierkante meter per jaar op basis van een landelijk gemiddelde reëel. Door als gemeente de vrij te vallen lasten in te zetten, wordt invulling gegeven aan de ambitie uit het coalitieakkoord om in het dorpscentrum tot een multifunctionele culturele accommodatie te komen.

3.2 Verdere duidelijkheid omtrent het kader budget neutraal is nodig voor culturele instellingen en marktpartijen

Als gezegd is uit de gesprekken met culturele instellingen en marktpartijen gekomen dat er bij de ontwikkeling en exploitatie van een MFA door de markt een gat is tussen commerciële huur en de lasten die een cultureel-maatschappelijke functie kan opbrengen. Om een MFA-ontwikkeling binnen de gestelde kaders verder te brengen is het van belang dat voor zowel culturele instellingen als marktpartijen te weten hoe de gemeente, als belangrijke partner in dit traject, het begrip budgetneutraal hanteert. Wanneer de raad hier een besluit over heeft genomen, kan het college het ingezette traject verder inzetten. De gesprekken met marktpartijen en culturele instellingen kunnen zodoende in een volgende fase komen, waarbij plannen concreter moeten worden. Het streven van het college is om begin 2017 concrete plannen voor een locatie van een MFA in beeld te hebben, welke op dat moment met uw raad worden gedeeld. Hierbij zal tevens een business model worden gepresenteerd.

3.3 Het vinden van een oplossing voor het verschil in huurlasten is van belang om de ontwikkeling van een MFA op gang te helpen

De conclusie van de gesprekken met marktpartijen en culturele instellingen is dat een MFA haalbaar kan worden wanneer marktpartijen en culturele instellingen overeenstemming bereiken over een realistische exploitatielast. Dit betekent dat er een oplossing moet worden gevonden voor het verschil in huurlasten. Voor de markt is de ontwikkeling van een MFA enkel interessant wanneer deze goed te exploiteren is en het risico zo laag mogelijk is. Uitgangspunt voor de gemeente is dat het traject om te komen tot een MFA voor de gemeente budgetneutraal is, waarbij de gemeente geen ontwikkelende of opdracht gevende partij is. Voor het haalbaar maken van een MFA kan de gemeente op een budget neutrale manier bijdragen door de onderhouds- en beheerslasten die wegvallen bij de verkoop van de Wijngaardenlaan 4 en de Prinses Marijkelaan 4 maximaal voor een termijn van 30 jaar in te zetten. Dit bedrag en de termijn geldt als maximum.



Onderstaande tabel geeft het financiële plaatje weer.

Exploitatie MFA	prijs m2
Marktconforme/commerciële huur culturele functie Voorschotense markt	€ 135
Reële huur culturele functie als bibliotheek, filmtheater op basis van landelijk gemiddelde	€60
Verschil te overbruggen per m2 (maximaal)	€ 75

Kanttekeningen

2.1 Verkoop is een bevoegdheid van het college

Conform artikel 160 lid e van de Gemeentewet is het college in ieder geval bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten. Het voornemen de locaties Prinses Marijkelaan 4 en Wijngaardenlaan 4 te verkopen valt onder deze bevoegdheid. Echter gezien het grote maatschappelijke belang van dit besluit, acht het college het gewenst dit besluit aan de raad voor te leggen.

3.1 De vrij te vallen lasten komen niet ten gunste van de algemene middelen

Verkoop van de genoemde locaties zou een structurele besparing aan beheer en onderhoud opleveren. Door deze middelen direct in te zetten voor de huurcompensatie voor een MFA komen de besparingen niet ten gunste van de algemene middelen.

Burgerparticipatie

Het college heeft in de afgelopen periode met pandeigenaren, culturele instellingen en marktpartijen gesproken over de ideevorming van de realisatie van een MFA in het dorpscentrum. De resultaten van deze gesprekken zijn de basis van het voorliggende raadsvoorstel. Daarnaast worden gesprekken met de gebruikers van de panden aan de Wijngaardenlaan 4 en de Prinses Marijkelaan 4 gevoerd.

Communicatie

Betrokken partijen worden door het college uitgenodigd om verder te praten over de planontwikkeling van een MFA in het dorpscentrum. Vanwege de complexiteit van de ambitie om te komen tot een MFA in het centrum zijn veel partijen nodig. Het college zal tevens een vertegenwoordiger van kleine cultuuraanbieders vragen verder deel te nemen aan de te voeren gesprekken. Marktpartijen worden actief aangeschreven en met de gebruikers van de panden wordt nauw overlegd.



Financiën

Uw raad zal moeten besluiten over het inzetten van het vrij te vallen exploitatiebudget 'dotatie onderhoudsvoorziening' voor maximale dekking van het verschil in commerciële huur en maatschappelijke. De netto opbrengst van de voor marktconforme prijs te verkopen locaties Wijngaardenlaan 4 en Prinses Marijkelaan 4 kan worden toegevoegd aan de algemene reserve. In het overkoepelend financieel beleidskader heeft het college besloten om met verkoopopbrengsten van panden leningen aflossen om zo onze vreemd vermogenspositie te verbeteren, Van de verkoopopbrengst van de genoemde locaties genoemd moet € 30.158 worden gebruikt voor het afboeken van de restantboekwaarden.

Risico's

Aan het voorliggende voorstel zitten twee relevante risico's. Door het door een marktpartij laten ontwikkelen van een accommodatie voor culturele functies als een bibliotheek en filmhuis kan niet gestuurd worden op wie hierop het initiatief neemt. Dit zorgt voor een complex proces waarbij niet altijd door de gemeente gestuurd kan worden.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester



Besluit

Registratienummer: 5490

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2016 en het door de raad aangenomen amendement nr 100474;

besluit:

1. Het college de opdracht te geven de rol van de bestuurlijke rol van aanjager/stimulator te blijven vervullen voor de huisvesting van de bibliotheek en de functies uit het Cultureel Centrum en BplusC in een Multifunctionele (culturele) Accommodatie in het dorpscentrum.
2. In te stemmen met het voornemen van het college dat wanneer er een (financieel) haalbaar plan voor een MFA in het dorpscentrum voor handen is en tot realisatie kan komen, de gemeentelijke locaties Wijngaardenlaan 4 en Prinses Marijkelaan 4 openbaar voor een marktconforme prijs te verkopen.
3. Besluitvorming omtrent zowel de omvang als de termijn van een mogelijke gemeentelijke bijdrage aan de huur van de multifunctionele accommodatie te baseren op:
 - a. een door de gebruikers van de MFA gedragen programma van eisen;
 - b. een businesscase waarin onder de meer de sluitende exploitatie van de multifunctionele accommodatie transparant en met draagvlak van de toekomstige gebruikers is uitgewerkt
4. Als basisuitgangspunt voor een voor de gemeente budget neutrale ontwikkeling van een Multifunctionele (culturele) Accommodatie in het dorpscentrum het inzetten van de vrijkomende beheerslasten van de verkoop van de onder beslispoint 2 genoemde locaties als maximale huurcompensatie te hanteren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op 3 november 2016 .

de griffier,

de voorzitter,