

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Registratienummer: Z/19/032925/179685
Datum collegebesluit: dinsdag 10 maart 2020 / 7 april 2020
Datum commissie: donderdag 23 april 2020
Datum raadsvergadering: donderdag 14 mei 2020

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Ontwikkelstrategie accommodaties
Portefeuillehouder: Wethouder Cramwinckel
Programma: 8: Wonen en Bouwen

Kernboodschap: Bij het vaststellen van het herstelplan (begroting 2018) is de Raad van de gemeente Voorschoten gedwongen tot keuzes voor het behouden/afstoten van gemeentelijke accommodaties gebaseerd op financiën. Nu de druk enigszins van de ketel is heeft de gemeenteraad, het college gevraagd om te onderzoeken of een integrale benadering van het accommodatiebeleid kan leiden tot betere oplossingen voor de financiële, maatschappelijke, woningbouw en ruimtelijke opgaven.

Het door BBN-adviseurs (verder BBN) opgeleverde rapport; Ontwikkelstrategie accommodaties 20 maart 2020 (verder het rapport) laat zien dat er binnen de randvoorwaarden van de opdracht geen financieel neutrale oplossing is. Een keuze voor één van de onderzochte varianten is dus in strijd met de doelstelling van het herstelplan, waaraan de raad zich heeft verbonden.

Er is vervolgonderzoek nodig om goed in beeld te krijgen wat nog wel mogelijk is tegen aanvaardbare kosten. Voorgesteld wordt om de aanbevelingen van BBN te volgen. Er moet een visie worden geformuleerd op accommodaties, stedenbouw, parkeren en duurzaamheid. Bepaalde deelprojecten kunnen in ontwikkeling worden genomen, andere onderdelen vragen om vervolgonderzoek. Het voorstel is om dit besluit als tussenstap in het project te beschouwen, vervolgstappen conform de aanbevelingen te zetten en het project integraal accommodatiebeleid op te splitsen in deelprojecten/ - onderzoeken.

Bijlagen: Bijlage 1; Rapport BBN; Ontwikkelstrategie accommodaties 20 maart 2020
Bijlage 2; indeling naar verplichting en maatschappelijke relevantie
gehuisveste instellingen.
Bijlage 3; Overzicht van het gemeentelijke vastgoed.
Bijlage 4; De Maatschappelijke Agenda Voorschoten (vastgesteld 13-6-19)

Ter inzage De bijlagen van het rapport liggen omwille van de bedrijfsgevoelige informatie vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Beslispunten

1. In afwijking van het proces zoals verwoord in de commissie B&B van 28 november 2019 vervolgonderzoek uit te voeren binnen het project integraal accommodatiebeleid conform de aanbevelingen van het rapport van BBN (zoals verwoord onder beslispunt 2, 3 en 4)
2. Conform aanbevelingen van het rapport het college te vragen een conceptvisie te formuleren op het accommoderen van maatschappelijke instellingen en deze ter vaststelling aan de raad aan te bieden. Met name ten behoeve van het

- cultuurveld en op basis van de Maatschappelijk Agenda (zie bijlage 4).
3. Conform aanbevelingen de volgende uitvoeringsprojecten te starten:
 - a) gemeentewerf (bepalen van de beste alternatieve locaties aan de Rouwkooplaan, Industrieweg of Hofweg (in afstemming met ontwikkeling) en de verkoop Koninklijke Marinelaan),
 - b) Fortgensschool als onderdeel van het IHP (met evt. tijdelijke huisvesting in de prinses Marijkeschool),
 - c) Zwaluwweg 4; voorbereidingen treffen om de locatie te verkopen,
 4. Conform de aanbevelingen de volgende onderzoeksoopdrachten te starten:
 - a) De inzet van het Winston Churchillplein om een private ontwikkeling met maatschappelijke instellingen in de Kruispuntkerk haalbaar te maken,
 - b) Burgemeester vd Haarplein; Onderzoek naar wensen en noodzaak omvang sportvoorziening (met bijbehorende locatie) en ontwikkeling brandweerkazerne d.m.v. overdracht aan/afstemming met veiligheidsregio,
 5. In afwijking van het herstelplan te besluiten het gemeentehuis (de Leidseweg 25/27) niet te verkopen, maar wel de herontwikkelingsmogelijkheden te betrekken bij het vervolgonderzoek,
 6. Het college te vragen om een plan op te stellen voor de (ambtelijke) organisatie om de herontwikkeling van de bouwlocaties voor te bereiden en te ondersteunen.

Relatie met:

- ☐ Agendapunt: verduurzaming vastgoed / beheerplan vastgoed (ibabs 574)
- ☐ Toezegging:
- ☐ Amendement/motie:
- ☐ Schriftelijke vragen

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Ontwikkelstrategie accommodaties

Samenvatting

In de gemeenteraad is in april 2019 een initiatiefvoorstel besproken voor een integrale benadering van het accommodatiebeleid met als doel naast de opgave voor woningbouw een goede combinatie van oplossingen te vinden voor de financiële, maatschappelijke en ruimtelijke opgaven. Het college heeft vervolg gegeven aan dit initiatief. Op 4 juli heeft de commissie Burger & Bestuur ingestemd met de aanpak van het project in de vorm van een onderzoek. Het beoogde resultaat van het project is de realisatie van een slimme combinatie van te ontwikkelen locaties en extra woningen enerzijds en maatschappelijke functies met betrekking tot cultuur, onderwijs en bibliotheek anderzijds. Dit moet passen in ruimtelijke randvoorwaarden en ook in het herstelplan. Het moet zorgen voor meer verbinding tussen de verschillende functies en ambieert een bruisend culturele accommodatie die de centrumfunctie van het dorp versterkt (zie ook bijlage 4). Het moet tevens de gemeente geld opleveren door verkoop van (bouw)grond om de druk op de leningenportefeuille te verkleinen of om nieuwe gemeentelijke investeringen te voorkomen. Kortom een integrale benadering die door een iteratief en creatief proces oplossingsrichtingen kan genereren die anders niet worden gezien. Na de zomer is gestart met het onderzoek. Het ingenieursbureau BBN adviseurs is geselecteerd om bij deze opdracht te ondersteunen.

Op 28 november 2019 besprak de raad in de commissie de informatiebrief waarin het besluitvormingstraject is meegedeeld en de lijst met de te betrekken locaties is vastgesteld. Aan de orde is geweest om de voormalige school aan de Johan Willem Frisolaan / Prins Mauritslaan toe te voegen. Vanwege de wettelijke taak voor peuterspeelzalen en de kostendekkende huur voor de kinderopvang is hier in overleg niet voor gekozen. Het onderzoek is door middel van een studie naar scenario's opgepakt en in januari gepresenteerd aan de raadscommissie. In het onderzoek is geïnventariseerd welke ruimtebehoefte de maatschappelijke instellingen hebben (Wat willen gebruikers), waar de functies al dan niet gecombineerd kunnen landen (wat kan op welke locatie) en hoe de varianten scoren op de beleidsdoelstellingen (wat willen we honoreren). Uit het onderzoek blijkt dat binnen de gestelde beleidskaders de betaalbaarheid zeer lastig wordt (toename exploitatiekosten) en de potentiële opbrengsten en bijdrage aan de woningbouwprogrammering beperkt zijn.

Relatie met herstelplan

In het herstelplan (begroting 2018) is door de gemeenteraad een aantal keuzes gemaakt die betrekking hebben op gemeentelijke voorzieningen. In het herstelplan stond aangegeven dat aan het hebben en houden van goede voorzieningen een stevig prijskaartje hangt. Gezien de financiële problematiek die ten tijde van het financieel herstel aanwezig was en vooral om uit de financiële problematiek te geraken zijn stevige keuzes gemaakt die ook het voorzieningenniveau van de gemeente treffen en treffen. In het herstelplan is een aantal locaties (voorzieningen) opgenomen die verkocht moeten worden. Hieronder treft u hiervan een opsomming aan

<i>Lijst af te stoten panden</i>		
<i>Professor v.d. Waalslaan 26</i>	Verkopen	Verkocht
<i>Leidseweg 25/27 (gemeentehuis)</i>	Verkopen	Niet verkocht
<i>Koninklijke Marinelaan 21 (Gemeentewerf)</i>	Verkopen	Niet verkocht
<i>Koningin Julianalaan 55 (Voormalige jongerenhuisvesting)</i>	Verkopen	Niet verkocht
<i>Raadhuyslaan 41</i>	Verkopen	Verkocht
<i>Raadhuyslaan 47</i>	Verkopen	Verkocht
<i>Prinses Marijkelaan 2 (Cultureel centrum)</i>	Afstoten	Cultureel centrum sluit in 2021
<i>Prinses Marijkelaan 4 (Cultureel centrum)</i>	Afstoten	Cultureel centrum sluit in 2021
<i>Rouboslaan 50</i>	Verkopen	Verkocht
<i>Professor Einsteinlaan 5</i>	Verkopen	Verkocht
<i>Het zwembad</i>	Sluiten	Open gehouden

Een aantal voorzieningen zoals het gemeentehuis, de gemeentewerf en het cultureel centrum is onderdeel van dit voorstel. Deze panden maken daarmee onderdeel uit van het onderzoek. Conform herstelplan en de adviezen van het onderzoek blijft het besluit staan om de gemeentewerf te verkopen. Nu een alternatief kantoor van de baan is wordt voor het gemeentehuis voorgesteld het (in tegenstelling tot eerder besluit) in eigen bezit en beheer te houden. Ook het beperken van het voorzieningenniveau zoals in het herstelplan is besloten wordt met dit besluit nogmaals tegen het licht gehouden. Conform het coalitieakkoord wordt bekeken welke voorzieningen alsnog behouden kunnen worden. Niet verkopen van accommodatie heeft echter direct consequenties voor de begroting.

Onderzoeksrapport Ontwikkelstrategie accommodaties

Het onderzoek door BBN is gestart met het in kaart brengen van de consequenties van 3 varianten. De snelle variant zonder veel investeringen vooraf, maximale ruimte-variant waar <binnen de aangegeven locaties> gezocht is naar het zoveel mogelijk vrijspelen van locaties en de derde variant waar functies zelfs buiten de vastgestelde locaties zijn geplaatst om zoveel mogelijk ruimte vrij te maken. Vervolgens is een optimalisatie-variant toegevoegd die <binnen de uitgangspunten> heeft gezocht naar mogelijkheden om de opbrengsten te verhogen en de extra exploitatielasten te beperken. Ook is een nul-variant doorgerekend waarbij de kosten (van beheer en verduurzaming) berekend zijn als al het vastgoed behouden wordt en niets aan de

huidige situatie verandert. Omdat de betaalbaarheid, ondanks alle creativiteit, lastig bleef en de opbrengsten beperkt zijn, is de variant 'financieel gestuurd' toegevoegd. In deze laatste variant is onderzocht wat de consequenties zijn als de huidige begroting het uitgangspunt is. Omdat de Fortgensschool moet worden vernieuwd en de gebouwen voor de eigen organisatie beheerd en verduurzaamd is het zelfs in deze variant niet mogelijk om binnen de begroting te blijven. Voor cultuur blijft in de variant 'financieel gestuurd' niets over dan het exploitatiebudget voor de bibliotheek en wordt de huisvesting van 'Voorschoten voor elkaar' & JGZ in verhuurde staat verkocht.

Conclusie

Uit het onderzoek van BBN blijkt dat het totaal van de te ontwikkelen locaties, met daarbij onderlinge verrekening, leidt tot te hoge exploitatie kosten, geen verbetering levert van de financiële positie en slechts beperkt bijdraagt aan het woningbouwprogramma. Dit betekent dat kosten van de afzonderlijke ontwikkelingen teruggebracht moeten worden (door scherpe keuzes te maken) en potentiële opbrengsten verhoogd. Een aanvulling van de reserves van Voorschoten, zoals aangegeven in het herstelplan, is zelfs in een financieel gestuurde variant, niet mogelijk. De gewenste verzachting van de effecten op het voorzieningenniveau van het besluit over het herstelplan is daarmee niet of zeer beperkt mogelijk. Geadviseerd wordt om, conform de aanbevelingen van het rapport en ten gunste van de betaalbaarheid, op basis van een visie te bepalen welke instelling binnen welke randvoorwaarden gehuisvest moet worden en het integrale project op te splitsen in deelprojecten. Daarbij mag een financieel nadeel in het ene deelproject worden gecompenseerd door een voordeel in ander deelproject. Alleen zo kunnen de verschillende doelen (waaronder de financiën) enigszins worden benaderd.

beoogd effect

Met dit besluit wordt beoogd de haalbaarheid en de voortgang van het project te verhogen en de kosten naar een meer aanvaardbaar niveau te brengen. Voor de voortgang en haalbaarheid is knippen, keuzes maken en focus van groot belang.

Argumenten

1.1 Door onderzoek is aangetoond dat niet alle doelen behaald kunnen worden die bij de opdracht van het integrale project zijn gesteld. Een tussentijdsbesluit is nodig voor een goed vervolg.

Er is opdracht gegeven om integraal naar het accommodatiebeleid te kijken, zodat de gemeentelijke vastgoedportefeuille kan worden beperkt, het middelen oplevert en er ruimte ontstaat voor een woningbouwprogramma. Nadrukkelijk is gesteld dat er zeer zorgvuldig moet worden omgegaan met de instellingen die nu in de accommodaties zijn gehuisvest. Middels de modellenstudie heeft BBN aangetoond dat met deze uitgangspunten de doelen niet gehaald kunnen worden. De planning die in de informatiebrief (behandeld op 28 november 2019 in de commissie B&B) is uitgewerkt kan daarmee niet worden gehaald. Dit vraagt om een tussentijdsbesluit in het project. Om het inzichtelijk en beheersbaar te houden en te leiden naar concrete stappen is een vervolgonderzoek noodzakelijk. feitelijk is het een GO-NO GO-moment in het project.

1.2 Het onderzoek heeft aangetoond dat niets doen geen optie is.

In het onderzoek van BBN is ook een zogenaamde nul-variant uitgewerkt. Het blijkt dat snijden in de vastgoedportefeuille noodzakelijk is. Als de huidige vastgoedportefeuille niet wordt beperkt lopen de exploitatielasten met tonnen op en de investeringen om alle panden volgens beleid energieneutraal te maken (in 2030) kost grofweg 20 miljoen. De inschatting is dat dit alles binnen een meerjarenperspectief niet te dekken is zonder aan de OZB-knop te draaien.

1.3 Het rapport geeft op hoofdlijnen inzicht welke functie waar zou moeten landen en laat zien dat alles herhuisvesten financieel niet haalbaar lijkt.

In verschillende varianten is onderzocht wat een herstructurering van de vastgoedportefeuille voor de instellingen en de financiën zou betekenen en hoe het voldoet aan het vigerend beleid. Gezocht is naar multifunctionaliteit en aansluiting van de verschillende functies met de centrumfunctie van Voorschoten omdat deze elkaar kunnen gaan versterken. In een iteratief proces is gekeken wat een nul-variant betekent en wat het betekent als de huidige begroting uitgangspunt wordt. Het rapport toont aan dat met behoud van alle functies de betaalbaarheid meer dan lastig wordt. De variant 'financieel gestuurd' is zelfs niet binnen de bestaande exploitatiemiddelen op te lossen vanwege de wettelijke verplichtingen. Er is op dit moment nog niet voldoende duidelijk om alle concrete besluiten te nemen ten aanzien van het Integraal accommodatiebeleid. Dit voorstel wordt gezien als een tussenstap. Met dankbaar gebruik van het overall-beeld dat met het voorliggende onderzoeksrapport is ontstaan, zal het project in een volgende fase gebracht moeten worden.

2.1 Nu is gebleken dat alle instellingen herhuisvesten niet betaalbaar is, moeten er keuzes worden gemaakt en voor de zorgvuldigheid moet dat op basis van een visie.

Om verder te kunnen en een zorgvuldige afweging te maken zal op basis van een visie bepaald moeten worden welke instelling we willen, moeten en kunnen huisvesten. De raad zal hiervoor de vraag moeten beantwoorden: 'Welk Voorschoten willen we zijn?' Deze visie zal omwille van de noodzakelijke snelheid voornamelijk bestaan uit het updaten van de visie uit het accommodatie-beleid; Het kloppend Hart van april 2012 en moet aansluiten op de Maatschappelijke Agenda (bijlage 4). De visie zal een focus moeten hebben op het cultuurspoor (uit het accommodatie-beleid), omdat op dat gebied op korte termijn besluiten nodig zijn door het sluiten van het cultureel centrum.

Het hebben van vastgoed en het leveren van accommodatie is te allen tijde ondersteunend aan maatschappelijke doelen van de gemeente. Wel zijn er wettelijke verplichtingen om zorg te dragen voor accommodatie zoals aan peuterspeelzalen, gymlokalen (voor scholen) of jeugdgezondheidszorg. Hierdoor is een categorisering aan te brengen in wie we (kunnen) huisvesten. Vooruitlopend en als aanzet voor de visie is een indeling gemaakt in wettelijk, grote bijdrage aan beleidsdoelen en beperkte bijdrage aan beleidsdoelen, zie hiervoor bijlage 2.

2.2 Het onderzoek van BBN is uitgegaan van zorgvuldig omgaan met instellingen die nu in gemeentelijk panden gehuisvest zijn, maar voor de visie moet breder worden gekeken.

Conform opdracht is het onderzoek uitgegaan van een zorgvuldige omgang met de maatschappelijke instellingen die nu gebruik maken van de locaties die in het onderzoek zijn betrokken. Dit gaat verder dan het beleid omdat met het vaststellen van het herstelplan is besloten om geen huisvesting meer te bieden aan de bewoners van het cultureel centrum. Als goed huisvader is binnen het onderzoek toch voor de verschillende partijen (uitgezonderd de meer commerciële partijen) een nieuw onderdak gezocht. Met de verschillende partijen is gesproken om een zo beperkt mogelijk pakket van eisen op te halen. Voor de instellingen was dit lastig waardoor men toch veelal uitging van hetgeen men nu gebruikt. Dit maakt multifunctioneel gebruik lastig te realiseren.

Naast gesprekken die zijn gevoerd met de huidige gebruikers is binnen de looptijd van het project ook gesproken met belangenvertegenwoordigers zoals de cultuurfabriek. Dat heeft opgeleverd dat er op onderdelen breder bekeken moet worden waar kansen en mogelijkheden liggen. De integraliteit van het project Integraal Accommodatiebeleid zit nu voornamelijk in het betrekken van vastgoed, woningbouw, financiën en de maatschappelijke instellingen die we nu huisvesten. De breedte van het cultuurveld is niet gezocht. Voor de visie moet dat wel gebeuren. Niet dat er financiële ruimte is om breder te gaan huisvesten, maar aan de keuzes kan wel een bredere afweging en prioritering vooraf gaan.

2.3 De visies stedenbouw, parkeren en duurzaamheid uit de aanbevelingen volgen op een ander moment.

In de aanbevelingen van BBN worden ook een stedenbouwkundige visie, parkeervisie en de duurzaamheidsambitie genoemd. Voor stedenbouw is dit de structuurvisie en zullen met behulp van omwonenden en belanghebbenden de afzonderlijke locaties worden uitgewerkt. Het parkeeronderzoek centrum staat gepland voor 2^e helft 2020 en aan de plannen voor verduurzaming van Vastgoed wordt al hard gewerkt. Binnen dit project ligt daarom de focus op de visie voor het cultuurspoor.

3.1 Het onderzoek heeft duidelijk gemaakt welke locaties samenhang vertonen en welke locaties separaat opgepakt kunnen worden.

In het onderzoek van BBN is bekeken en berekend waar gezien beleid, kosten, functie of pragmatiek de verschillende gebruiksfuncties het beste zouden kunnen landen. Daarbij is betrokken welke combinatie van functies kansen bieden en welke belemmeringen opleveren. Zowel het onderzoeksbureau als de marktpartijen bij de consultatie hebben aangedrongen om verder te gaan met kleinere beter hanteerbare ontwikkelprojecten en onderzoeksopdrachten. Conform de aanbevelingen in het rapport zou het project opgeknipt moeten worden in deelprojecten. Het rapport geeft aan dat twee (uitvoerings)projecten op korte termijn gestart kunnen worden. De gemeentewerf start met het bepalen van de toekomstige plek en voorbereidingen voor de verkoop van de Koninklijke Marinelaan. De Fortgensschool kan worden opgepakt in het kader van het integraal Huisvestingsplan voor scholen (zoals behandeld in de commissie M&S van 13 februari en de raad van 5 maart).

3.2 Ook voor de Zwaluwweg kunnen nu stappen worden gezet.

In het rapport van BBN wordt nog geadviseerd te onderzoeken of er marktinteresse is om Zwaluwweg 4 in verhuurde staat te kopen. Inmiddels is een betere kans ontstaan. Juist Voorschoten voor elkaar en de JGZ zijn op zoek naar verbinding om de kwaliteit van hun werk te versterken. Beide partijen kunnen (na realisatie) gehuisvest worden in een breed gezondheidscentrum. De initiatieven voor dit gezondheidscentrum op een centrale locatie zijn in een ver gevorderd stadium, waardoor er snel moet worden besloten. Alle partijen zien de voordelen en de (extra) huurlasten overstijgen niet de (toekomstige) kosten van een te verduurzamen pand aan de Zwaluwweg of de huur bij een sale en lease back constructie aan de Zwaluwweg. Er wordt momenteel gezocht naar optimalisatie van de noodzakelijke m2 die de uiteindelijke huurprijs moet gaan bepalen. Doordat het nieuwbouw wordt en er sprake is van samenwerking is een optimalisatie van ruimtegebruik mogelijk. De extra huurlasten zijn voor als nog begroot op €35.000 vanaf 2022. Ook voor de voedselbank wordt een nieuwe locatie gezocht en dan kan het pand aan de Zwaluwweg worden afgestoten.

4.1 Nader onderzoek naar de mogelijkheden voor een betaalbare multifunctionele voorziening is nodig.

Het rapport adviseert het realiteitsgehalte van een aantal initiatieven te onderzoeken cq dat onderzoek door de initiatiefnemers te stimuleren. In het project Integraal Accommodatiebeleid is de locatie Kruispuntkerk meegenomen. Het is de enig particuliere locatie. Deze uitzondering is gemaakt omdat de locatie mogelijk een oplossing kon bieden in de zoektocht naar een geschikte locatie voor een multifunctionele ruimte die en betaalbaar is en een toevoeging kan betekenen voor de centrumfunctie van Voorschoten. Met het kerkbestuur is een aantal pogingen gedaan om een businesscase rond te krijgen om in de kruispuntkerk maatschappelijke functies onder te brengen, maar helaas is dit steeds op betaalbaarheid stuk gelopen. Nu de kerk tijdens het project is over gegaan in particuliere handen ontstaat mogelijk weer een kans. Met de betreffende eigenaar is afgesproken dat een onderzoek wordt uitgevoerd om de kerk (ook) in te zetten voor de gemeenschap. De gemeente heeft aangegeven wat zij binnen de exploitatie kan betekenen. Tevens is aangegeven dat de gemeente het pand niet zal kopen mede gezien de verkoopprijs. In juni wordt het resultaat van het onderzoek verwacht en zou een businesscase zijn doorgerekend. Dan zal duidelijk worden of de kerk een rol kan spelen in de huisvesting van maatschappelijke instellingen. De taskforce Centrum en hopelijk ook de ondernemersvereniging steunen deze ontwikkeling omdat men de positieve impuls ziet van cultuuractiviteiten binnen de

grenzen van het centrum. De samenhang met het eventueel ontwikkelen van de Winston Churchillplein kan een meerwaarde betekenen.

Naast deze ontwikkeling van de kruispuntkerk wordt momenteel ook de dorpskerk verbouwd. De verbouwing maakt het mogelijk dat de kerk naast de diensten kan worden gebruikt voor allerlei activiteiten en evenementen. Ook deze plek zou zich kunnen manifesteren als een nieuwe culturele accommodatie. Culturele verenigingen geven aan dat de huurprijs een grote bottleneck vormt en dat zij dit zelfstandig niet kunnen dragen.

Er is gesproken met scholen (waaronder de Britse school). Ook zij willen een rol spelen al is de logistiek van de school, veiligheid, toegankelijkheid en bewaking een zeer heikel punt. Ook binnen de herontwikkeling van Huize Bijdorp is het cultuuraspect een mogelijk functie, maar de prioriteit gaat daar uit naar maatschappelijke woonvormen en zorg. Cultuur kan mogelijk een aanvullende plek krijgen, maar ruimtes moeten ook daar bijdragen aan de exploitatie.

4.2 Parallel aan de particuliere initiatieven wordt onderzocht wat een accommodatie voor podiumkunst kan opleveren en wie het kan huisvesten.

Er is snel duidelijkheid nodig en daarom is het goed een aantal parallele sporen te bewandelen. Naast de visie op welk Voorschoten we willen zijn en het stimuleren van particuliere initiatieven lijkt het verstandig om ook vanuit het vastgoed de opgave te benaderen. Bekend is dat het voornamelijk zal ontbreken aan accommodatie voor podiumkunst, na het sluiten van het cultureel centrum. Aan het cultuurveld voelen we ons verplicht om een onderzoek te doen naar de beste, betaalbare multifunctionele ruimte die zo veel mogelijk aspecten van de cultuurinstellingen kan huisvesten en door de multifunctionaliteit een hoge bezettingsgraad garandeert. Deze multifunctionele accommodatie moet (bij voorkeur samen) met de bibliotheek een versterking gaan vormen voor een vitaal centrum. Ondanks het sombere financiële beeld uit het onderzoek moet minimaal de bibliotheek behouden blijven en versterking gaan bieden aan de centrumfunctie in Voorschoten.

4.3 Op niet al te lange termijn starten met een onderzoek naar de mogelijkheden voor het Burgemeester vd Haarplein.

Voorgesteld wordt een onderzoek te doen naar de meerwaarde van het verplaatsen van de sporthal naar de zwembadlocatie. Mogelijk zitten daar exploitatievoordelen en ook functioneel worden voordelen gezien op die locatie. Het is dan belangrijk dat er een besluit genomen is over het zwembad voor de langere termijn. Dit maakt dat dit onderzoek niet de hoogste prioriteit krijgt. Gestart kan worden met de ontwikkelmogelijkheden voor de brandweerkazerne. De accommodatie is nu te groot en d.m.v. overdracht aan of in afstemming met de veiligheidsregio moet bepaald worden wat op de langere termijn aan accommodatie nodig is.

5.1 Met het herstelplan is besloten het gemeentehuis van Voorschoten af te stoten. Nu gezamenlijke huisvesting niet doorgaat wordt voorgesteld Leidseweg 25/27 niet te verkopen.

Met het herstelplan is besloten de panden Leidseweg 25/27 te verkopen (vooruitlopend op gezamenlijke huisvesting met de gemeente Wassenaar). Nu de gezamenlijke huisvesting niet meer in het verschiet ligt zal het besluit van verkoop van de Leidseweg 25/27 teruggedraaid moeten worden. De functie is nooit geschrapt waardoor het exploitatiebudget voor de huisvesting grotendeels intact is. Voor het behoud van het gemeentehuis hoeft dus niet opnieuw onderhoudsgeld in de begroting te worden opgenomen (wel voor duurzaamheidsverplichtingen). Anderzijds worden voorbereidingen getroffen om ander vastgoed additioneel aan de lijst van het herstelplan (zoals het Ambacht & Baljuwhuis en Zwaluwweg 4) te verkopen, waardoor er voor het herstelplan compensatie wordt geboden.

5.2 Behoud van Leidseweg 25/27 betekent niet dat de status quo behouden blijft.

In het vervolgonderzoek wordt bekeken waar een multifunctionele ruimte met gepaste kosten nog gerealiseerd kan worden. Een locatie voor een dergelijke accommodatie moet ergens in de

nabijheid van het centrum worden gezocht, zodat de functies elkaar kunnen versterken. Dit betekent dat ook gedacht wordt aan een herontwikkeling van de locatie Leidseweg 25/27. Er worden mogelijkheden gezien om aldaar zowel het gemeentehuis te behouden als functies toe te voegen. Een dergelijke herontwikkeling wordt niet uitgesloten en afgewogen in het vervolgonderzoek.

6.1 Voor een goede regie op de daadwerkelijke uitvoering zal een organisatie ingericht moeten worden.

Voorzien wordt dat een aantal locaties vanaf 2021 vrijkomen voor (her)ontwikkeling. Binnen of naast de organisatie zullen mensen aan de slag moeten om deze herontwikkelingen zorgvuldig voor te bereiden en uit te voeren. Het college wordt gevraagd een plan op te stellen voor een adequate organisatie voor deze taak. De consequenties voor de inrichting van zo'n organisatie zullen aan de raad worden voorgelegd. Een projectbureau onder regie van het college lijkt daarvoor de meest gangbare weg. Ook de rol van de raad verdient nadere uitwerking, gezien de grote van het project en het belang voor Voorschoten.

6.2 Inzet voor de herontwikkeling en een focus voor de organisatiestructuur is de bijdrage aan woningbouw.

De verschillende herontwikkelingen moeten passen binnen de woonvisie, waarbij de locaties als geheel beschouwd kunnen worden voor een goede verdeling van de verschillende woontypen.

Daarbij wordt ingezet om:

- MOC en omgeving wonen voor specifieke doelgroepen te realiseren,
- Winston Churchillplein in te zetten voornamelijk voor sociale woningbouw,
- Wijngaardenlaan voor appartementen,
- Richard Wagnerlaan voor de categorie middelduur,
- Prinses Marijkelaan in te zetten voor het midden en hogere segment.

Deze toedeling is nog afhankelijk van de nadere uitwerking, (financiële) haalbaarheid en fasering.

Kanttekeningen

1.1 Gebruikers van het cultureel centrum, de bibliotheek en ook de rest van het cultuurland hebben recht op snelle besluitvorming. Toch zal nog verder onderzocht moeten worden hoe met beperkte middelen cultuur in Voorschoten het best kan worden gediend.

Ondanks de haast die wordt gevoeld en het begrip dat met het cultuurland al vele mogelijkheden zijn onderzocht, die zowel niet betaalbaar zijn gebleken en veel tijd hebben gekost, zal toch zorgvuldig gehandeld moeten worden. Besluiten over accommodaties drukken immers nog lange tijd op (het meerjarenperspectief van) de begroting van de gemeente. Dus is de extra stap door middel van het vervolgonderzoek noodzakelijk.

2.1 De betrokken locaties zijn bepaald doordat ze in de breedte bij kunnen dragen aan de opdracht. Ook andere acties worden voorbereidt om de vastgoedportefeuille te beperken.

De locaties die betrokken zijn in het project zijn geselecteerd vanwege de potentie als ontwikkellocatie. De locaties zouden alle bij kunnen dragen aan meerdere doelen van het project. Om deze reden zijn buurthuizen, peuterspeelzalen en kinderdagverblijven niet betrokken. Zowel de spreiding voldoet aan de beleidsdoelen die we daarbij hebben en de accommodatie betreft een wettelijke verplichting (peuterspeelzalen) of worden kostendekkend verhuurd (kinderdagverblijven). Met het oog op de verplichting tot verduurzaming zal de komende tijd wel bekeken worden hoe om te gaan met dit vastgoed. Verkoop in verhuurde staat zou een oplossing kunnen zijn. Anderzijds worden de buurthuizen ook ingezet voor de wijkgerichte aanpak van Voorschoten voor elkaar. Helder mag zijn dat goed bekeken wordt naar de verschillende opties voordat geïnvesteerd gaat worden.

2.2 Het niet accommoderen van voorzieningen heeft een negatief effect op de sociale samenhang van Voorschoten.

Het ontmoeten van mensen op een *sociale locatie*, een voldoende aanbod van ontmoetingsplekken draagt bij aan participatie, het welbevinden, vermindering van eenzaamheid en daarmee preventie en past binnen de uitgangspunten van het beleidsplan Sociaal Domein en het Coalitieakkoord. Het niet inzetten van de huidige *sociale locaties* en/of het verminderen daarvan is contraproductief in dit proces. De gemeente zal zich moeten inspannen om zo zorgvuldig mogelijk keuzes te maken en locaties met bovenstaand doel te handhaven. De financiële haalbaarheid gebiedt echter een forse inkrimping van de portefeuille. Anderzijds is dit project juist bedoeld om, waar nog mogelijk, invulling te geven aan dit beleidsdoel en besluiten uit het herstelplan te mitigeren.

2.3 Als er niet tijdig een oplossing kan worden gevonden dan zal het besluit om het cultureel centrum te sluiten per 1-1-2021 onverkort uitgevoerd moeten worden.

In het herstelplan is opgenomen dat omwille van de balans in de meerjarenbegroting, geen middelen beschikbaar gesteld kunnen worden aan het huisvesten van het cultureel centrum. In het vervolgonderzoek integraal accommodatiebeleid wordt bekeken of er nog een beperkte multifunctionele accommodatie voor cultuur te realiseren is of anderszins ondersteuning kan worden geboden voor het cultuurveld. Als dit niet mogelijk is of er niet tijdig een besluit valt, zal onverkort het cultureel centrum moeten sluiten. Er wordt immers op Voorschoten gelet en voor de geloofwaardigheid moet het herstelplan worden uitgevoerd en gezorgd dat de meerjarenbegroting in balans blijft.

Of het besluit tot sluiting niet kan worden opgeschort wordt bekeken. Er ontstaat dan meer ruimte om alternatieven te onderzoeken en er ontstaat een mogelijkheid om de prinses Marijkeschool te benutten voor tijdelijke huisvesting binnen het IHP. Of de voormalige school voor dit doel kan worden ingezet moet worden bekeken en berekend. Zowel voor school als cultureel centrum geldt dat er in geïnvesteerd moet worden om nog langer als accommodatie te kunnen functioneren.

Burgerparticipatie.

Bij het project integraal accommodatiebeleid zijn de maatschappelijke instellingen betrokken. Ook zijn marktpartijen bij het onderzoek betrokken omdat hun expertise en plaatselijke kennis waardevol wordt geacht. In de bijlagen van het rapport is door het bureau opgenomen met wie zij hebben gesproken. Door de eigen organisatie en bestuur is het palet van betrokkenen actief verbreed. Omwonenden van mogelijke ontwikkellocaties zijn nog niet betrokken geweest. Zodra het meer concrete (deel)projecten gaan worden zullen ook omwonenden en belanghebbenden bij de ontwikkelingen een plek krijgen in het proces.

Voor het vervolg wordt participatie ingezet die breder is dan alleen de huidige gebruikers van de gemeentelijke accommodaties. De cultuurinstellingen zijn daarin een belangrijke doelgroep die betrokken moet worden, maar bedacht moet worden dat het cultuurveld verdeeld is. Met (vertegenwoordiging van) de belanghebbenden wordt afgestemd hoe in april het veld wordt betrokken. Voor het goed verloop van een verdergaande participatie moeten wel de kaders helder zijn.

Communicatie

Tijdens het proces is met de gebruikers gecommuniceerd. Na het collegebesluit is het rapport ter beschikking gesteld aan de gebruikers en is er een persbericht uitgegaan over het vervolgproces. Ook de interne organisatie is regulier geïnformeerd over de stappen die zijn gezet, mede om de communicatie naar buiten eenduidig te houden. Zodra de raad een besluit heeft genomen, zal de communicatie met betrokkenen en belangstellenden verder ingevuld en uitgevoerd worden. Inzet hierbij is een zo optimale participatie en communicatie uit te voeren.

Financiën

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de financiële consequenties van het besluit. De cijfers in het rapport die refereren aan de begroting zijn gebaseerd op de Begroting 2019. De

cijfers die zijn opgenomen in het rapport voor verduurzaming van panden en het meerjarig onderhoud zijn gebaseerd op recente beleidsvoornemens en zijn nog niet vastgesteld. Het rapport is een modellenstudie op basis waarvan de richting moet worden bepaald. De cijfers zijn zeker voldoende adequaat om als basis te fungeren voor keuzes en besluitvorming maar wel gebaseerd op richtbedragen.

Uit het rapport is te herleiden dat zelfs de financiële effecten van de 'financieel gestuurde variant' na volledige uitvoering in een structureel nadelig effect resulteert van €315.850. Hierbij moet op voorhand de kanttekening geplaatst worden dat er een beperkter financieel nadeel van €191.650 op de exploitatie zal ontstaan, als er besloten wordt de afschrijvingslasten van de Fortgensschool te dekken vanuit het vermogen of op een alternatieve wijze (bijvoorbeeld door reserve of bezuiniging). De effecten van deze variant op het voorzieningenniveau zijn fors.

Er kan nu geen keuze worden gemaakt voor een bepaalde variant omdat deze alle in strijd zijn met het herstelplan. Nader onderzoek naar de (financiële) mogelijkheden wordt afgewacht. De gemeenteraad besluit n.a.v. dit voorstel om richting te geven aan de verdere vormgeving van het integraal accommodatiebeleid. Wel is zeker dat het noodzakelijk is om keuzes te gaan maken in het accommoderen van voorzieningen omdat anders het behoud van een structureel sluitende begroting een uitdaging wordt.

Wel wordt geanticipeerd op de onderdelen die nu in de uitvoeringsfase gebracht kunnen gaan worden. Die zijn momenteel voldoende concreet om deze in een kadernota af te wegen. De toekomstige financiële consequenties worden daarmee voor die onderwerpen financieel afgewogen tegen de financiële ruimte in de begroting en tegen andere voorstellen.

Als de mogelijkheden verder uitgewerkt zijn en de financiële consequenties hiervan duidelijk worden zullen gaandeweg de resultaten en de eraan verbondene keuzes steeds weer aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd waarbij hier steeds het GO / NO GO moment in acht wordt genomen.

Kadernota 2021

Afhankelijk van de uitkomsten van de behandeling van dit voorstel zal in de kadernota 2021 een aantal onderdelen verwerkt worden, te weten;

- Kredietaanvraag nieuwe gemeentewerf in 2021 (ad €2.784.997) en de daarmee samenhangende toename van exploitatielasten ad €94.700
- verkoopopbrengst koninklijke Marinelaan in 2023 (>2 milj.)
- verhoging exploitatielasten voor Voorschoten voor elkaar en JGZ per 2022 ad € 35.000
- verkoopopbrengst Zwaluwweg 4 in 2022 (> 0,5 milj)

Een kredietaanvraag voor de bouw van een nieuwe gemeentewerf zal in termen van de liquiditeiten drukken op de financieringsportefeuille en daarmee de ruimte om te investeren drukken. In 2023 echter is de verwachting dat de Koninklijke Marinelaan verkocht zal worden. De verkoopopbrengst zal een gunstig/minder nadelig effect hebben op de financieringspositie van de gemeente. Ook de verkoop van Zwaluwweg 4 in 2022 heeft dit effect. In de kadernota zal het integrale beeld van de ontwikkeling van de financieringspositie op basis van de ontwikkelingen in de jaarrekening 2019 en de voorgenomen investeringen 2021 en verder gepresenteerd worden.

Toekomstig perspectief (kadernota 2022 en verder)

Uitvoering van het integraal accommodatiebeleid heeft ook voor de jaren 2022 en verder financiële consequenties. Veel zaken zijn op dit moment nog niet in een stadium dat de financiële impact op jaarbasis al te bepalen is voor de gemeentelijke begroting. De grondexploitaties zullen bijvoorbeeld een grote impact hebben op de liquiditeitsontwikkeling van de gemeente. In de kadernota 2022 is de verwachting dat op basis van de ontwikkelingen en besluiten in de komende periode de financiële impact op de exploitatie, maar ook op de financieringspositie van de gemeente een duidelijker beeld geschetst kan worden.

Fiscale aspecten

Naast de aanwezige financiële aspecten aan dit voorstel spelen er afhankelijk van de keuzes ook nog fiscale aspecten. Deze worden op basis van de toekomstige uitwerking nog nader geïnventariseerd en uitgewerkt.

Risico's

Dit besluit is een tussenstap in een proces. Uit onderzoek is gebleken dat er keuzes gemaakt moeten worden in wie we kunnen huisvesten. Tevens zijn de conclusies gebaseerd op een weliswaar goed onderbouwde modelstudie. Beide aspecten leveren op dit moment zowel financiële risico's als politieke risico's op.

Er is immers nog niet geheel duidelijk wie voor welk bedrag gehuisvest kan worden. Wel is duidelijk dat er keuze gemaakt moeten worden. Dit levert onvrede en onrust op bij de gebruikers. De politieke werkelijkheid maakt dat daardoor weer financiële risico's ontstaan.

Duurzaamheid.

In alle varianten is de verduurzaming verwerkt van de panden die betrokken zijn in het project en behouden blijven. In een zoektocht de uitkomsten van het onderzoek dichterbij de integrale doelen te brengen zijn berekeningen gemaakt voor energieneutraal in 2050 in plaats van in 2030.

het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,

P.J. Bouvy-Koene,

gemeentesecretaris

burgemeester

Besluit

Registratienummer: Z/19/032925/179685

De raad der gemeente Voorschoten;

Gelet op de gemeentewet

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 10 maart en 7 april 2020,

- Besluit
1. In afwijking van het proces zoals verwoord in de commissie B&B van 28 november 2019 vervolgonderzoek uit te voeren binnen het project integraal accommodatiebeleid conform de aanbevelingen van het rapport van BBN (zoals verwoord onder beslispoint 2, 3 en 4)
 2. Conform aanbevelingen van het rapport het college te vragen een conceptvisie te formuleren op het accommoderen van maatschappelijke instellingen en deze ter vaststelling aan de raad aan te bieden. Met name ten behoeve van het cultuurland en op basis van de Maatschappelijk Agenda (zie bijlage 4).
 3. Conform aanbevelingen de volgende uitvoeringsprojecten te starten:
 - d) gemeentewerk (bepalen van de beste alternatieve locaties aan de Rouwkooplaan, Industrieweg of Hofweg (in afstemming met ontwikkeling) en de verkoop Koninklijke Marinelaan),
 - e) Fortgensschool als onderdeel van het IHP (met evt. tijdelijke huisvesting in de prinses Marijkeschool),
 - f) Zwaluwweg 4; voorbereidingen treffen om de locatie te verkopen,
 4. Conform de aanbevelingen de volgende onderzoeksopdrachten te starten:
 - c) De inzet van het Winston Churchillplein om een private ontwikkeling met maatschappelijke instellingen in de Kruispuntkerk haalbaar te maken,
 - d) Burgemeester vd Haarplein; Onderzoek naar wensen en noodzaak omvang sportvoorziening (met bijbehorende locatie) en ontwikkeling brandweerkazerne d.m.v. overdracht aan/afstemming met veiligheidsregio,
 5. In afwijking van het herstelplan te besluiten het gemeentehuis (de Leidseweg 25/27) niet te verkopen, maar wel de herontwikkelingsmogelijkheden te betrekken bij het vervolgonderzoek,
 6. Het college te vragen om een plan op te stellen voor de (ambtelijke) organisatie om de herontwikkeling van de bouwlocaties voor te bereiden en te ondersteunen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 14 mei 2020

de griffier,

de voorzitter,

Drs. B.J. Urban

P.J. Bouvy-Koene