

Haalbaarheidsstudie en locatieonderzoek

MFCA Voorschoten



bbn

geef je
plannen
de ruimte



Haalbaarheidsstudie en locatieonderzoek

MFCA Voorschoten

Projectnummer: 11683 – Accommodatiebeleid en Locatiekeuze Voorschoten

Houten, 17 november 2020

drs. **Sidney Mac Gillavry** MSRE
s.macgillavry@bbn.nl
06 83 175 113

drs Bart van de Laak
bart@bartvandelaak.nl
06 52 62 27 64

Inhoudsopgave

0.	Samenvatting	4
1.	Inleiding	6
1.1.	Aanleiding	6
1.2.	Vraagstelling	6
1.3.	Werkwijze	7
2.	Doelstelling gemeente	10
2.1.	Cultuurbeleid	10
2.2.	Maatschappelijke agenda	10
2.3.	Coalitieakkoord en overig beleid	11
2.4.	Financiële kaders	11
2.5.	Toetsingskader varianten	12
3.	Huidige situatie	13
3.1.	Gebouwen met culturele functie	13
3.2.	Huisvestingsbehoefte gebruikers	15
3.3.	Optimaliseren multifunctionaliteit	17
4.	Het concept van de MFCA	20
4.1.	Partners in het MFCA	20
4.2.	Resultaten behoefteonderzoek (flitspeiling)	21
4.3.	Inhoudelijke uitgangspunten MFCA	21
4.4.	Referentievoorbeelden	23
4.5.	Lessons learned	26
4.6.	Beheer en exploitatie	27
5.	Beschrijving varianten	29
5.1.	V0 huidige situatie	30
5.2.	V1 huidige bibliotheeklocatie	33
5.3.	V2 locatie Kruispuntkerk - Compact	38
5.4.	V3 locatie Kruispuntkerk - Uitgebreid	43
5.5.	V4 nieuwbouwoptie op het Winston Churchillplein	48
6.	Financiële analyse	51
6.1.	Investeringsraming	51
6.2.	Vastgoedexploitatie	51
6.3.	Verkoopopbrengsten ter dekking	53
6.4.	Kansen en risico's	53
7.	Conclusie	55

Bijlage 1 Overzicht gebruikers en accommodaties

Bijlage 2 Wensen en Eisen gebruikers

Bijlage 3 Beheermodellen

Bijlage 4 Vastgoedexploitaties

Bijlage 5 Grondexploitaties

0. Samenvatting

De gemeente Voorschoten studeerde afgelopen maanden op de haalbaarheid van een multifunctionele culturele accommodatie (MFCA) in de Kruispuntkerk in het centrum van Voorschoten. In deze studie is dit afgezet tegen een MFCA in de huidige bibliotheek en een nieuwbouwvariant.

De aanleiding voor dit onderzoek wordt onder meer gevormd door de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Zo wil de gemeente vanuit haar cultuurbeleid en maatschappelijk beleid ontmoeting en samenwerking stimuleren en staat in het accommodatiebeleid multifunctioneel gebruik centraal. Daarnaast is het huidige bibliotheekgebouw, dat in eigendom is van de gemeente, toe aan een onderhoudsslag en verduurzaming. Ook is de gemeente, als gevolg van het gemeentelijke herstelplan, voornemens het huidige cultureel centrum te verkopen, wat een ruimtebehoefte bij verschillende culturele partijen als gevolg heeft. Tot slot wil de gemeente bijdragen aan de versterking van het centrum middels de vestiging van een MFCA.

De haalbaarheid van een MFCA in de Kruispuntkerk is eerder onderzocht en destijds is geconstateerd dat dit niet haalbaar is. Onlangs is de kerk echter verkocht aan een particulier met plannen tot herontwikkeling. Omdat de gemeente vanuit haar erfgoedbeleid de Kruispuntkerk graag wil behouden, heeft deze nieuwe situatie ervoor gezorgd dat de gemeente nog een ultieme poging wil wagen om te kijken of een culturele invulling van de kerk realiseerbaar is.

De beoogde bewoners van het MFCA zijn in ieder geval de Bibliotheek, het Filmtheater en podiumgebruikers, vertegenwoordigd in de Cultuurfabriek. De Bibliotheek wil passende huisvesting waarmee ze in staat is om op een hedendaagse wijze haar taken te vervullen (educatie, lezen, ontmoeting, debat, cultuur). Het Filmtheater zoekt naar nieuwe huisvesting om haar activiteiten voort te kunnen zetten. De achterban van de Cultuurfabriek zoekt naar een passende plek om optredens te geven en te kunnen repeteren. Ook het Leidse BplusC, dat in Voorschoten met name beeldende cursussen aanbiedt, wil niet langer gebruik maken van hun huidige accommodatie en is geïnteresseerd in het aanbieden van cursussen in het MFCA.

De financiële ruimte voor het nieuwe MFCA is beperkt. De huidige subsidiestromen aan culturele organisaties worden gelijk gehouden en als kader gehanteerd. Eventuele verruiming hiervan zal ten koste gaan van andere beleidsdoelstellingen van de gemeente. Ten aanzien van de dekking van de investering wordt onder meer gekeken naar de ontwikkelingsmogelijkheden van vrijkomende locaties. Financiële resultaten uit de verkoop of ontwikkeling van vrijkomende locaties kunnen worden ingezet voor het MFCA. In het onderzoek zijn deze opbrengsten inzichtelijk gemaakt.

De genoemde aanleidingen hebben in overleg met alle betrokkenen tot de volgende varianten geleid:

- Variant 0: de huidige situatie als referentie
- Variant 1: een MFCA in het uitgebreide bibliotheekgebouw
- Variant 2: een compact MFCA in de Kruispuntkerk, waarbij de uitbouw zich beperkt tot het kavel van de eigenaar van de Kruispuntkerk.
- Variant 3: een uitgebreid MFCA in de Kruispuntkerk, waarbij voor de uitbouw ook het naastgelegen Aldi-kavel moet worden gebruikt. Met ontwikkelaar HKV (ontwikkelaar namens eigenaar kerk) wordt een afspraak gemaakt over de ontwikkeling van het sir Winston Churchillplein gemaakt.
- Variant 4: een uitgebreid MFCA, nieuwgebouwd op het sir Winston Churchillplein of een vergelijkbare locatie.

Deze varianten zijn tijdens het haalbaarheidsonderzoek getoetst aan het beleidskader, met als belangrijkste vragen: in hoeverre dragen ze bij aan de gemeentelijke doelen? Voldoen ze aan de gebruikerswensen? Passen ze binnen de financiële mogelijkheden van de gemeente? Hoe uitvoerbaar zijn ze? De culturele gebruikers zijn in dit proces intensief betrokken geweest. Deze criteria zijn een operationalisering van de kaders die door de raad op 14 mei jongstleden zijn meegegeven en vastgesteld. Onderstaand schema geeft dit toetsingskader weer en toont de scores van de verschillende varianten.

Variant	1	2	3	4
	Plan Bibliotheek	Kruispuntkerk compact	Kruispuntkerk uitgebreid	Nieuwbouw
Criterium				
Financiën	***	**	*	*
Draagvlak	***	*	****	****
Realiseerbaarheid	*****	**	**	****
Kwaliteit	****	****	*****	*****
Centrumfunctie	***	****	*****	****

Legenda:
 Uitstekend
 Goed
 Neutraal
 Slecht
 Zeer slecht

**
*

Wanneer het financiële belang voorop wordt gesteld voldoet variant 1 het beste. Deze variant is financieel het meest haalbaar. De vastgoedexploitatie vraagt ongeveer € 155.000 extra ten opzichte van de meerjarenbegroting 2021-2024. De eenmalige opbrengsten uit de gebiedsontwikkelingen zijn licht positief of (wanneer wordt afgezien van ontwikkeling van het Churchillplein met een ondergrondse parkeerbak) zelfs ruim positief. Ook is de variant het snelst en met de minste risico's te realiseren. Met realisatie van deze variant krijgt de bibliotheek een nieuwe multifunctionele invulling met een klein podiumfunctie. De variant biedt geen mogelijkheid voor grotere optredens en versterkt niet het centrum. De ontwikkeling van de Kruispuntkerk en het Churchillplein zal zelfstandig moeten worden opgepakt.

Wanneer de kwaliteit voorop wordt gesteld, hebben varianten 3 en 4 de beste papieren. In deze varianten worden een nieuwe bibliotheek, filmtheater en podium gerealiseerd waarbij het huidige aanbod niet alleen blijft behouden, maar ook versterkt wordt. Hierdoor leveren deze varianten in potentie een grote bijdrage aan de versterking van het centrum. Variant 3 zorgt daarbij nog voor het behoud van de Kruispuntkerk met een culturele functie en een nieuwe Aldi op het Churchillplein. Deze varianten overschrijden echter ruim het financiële kader. De compactere en minder dure variant 2 kan niet op voldoende draagvlak rekenen bij de gebruikers en levert tijdsverlies en risico's op door de complexe uitvoering.

Op basis van deze beschouwing adviseren we, in het licht van de beperkte financiële ruimte bij de gemeente Voorschoten, om voor Variant 1 te kiezen.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In 2017 stond de gemeente Voorschoten onder het preventief begrotingstoezicht van de provincie Zuid-Holland. Dit vormde de aanleiding voor de gemeente om een herstelplan op te stellen, waarin onder meer enkele gemeentelijke accommodaties verkocht werden. Hieronder vielen het gemeentehuis, de gemeentewerf en het Cultureel Centrum. Laatstgenoemde sluit per 1 januari 2021 de deuren en dat zorgt voor een huisvestingsprobleem voor de maatschappelijke en culturele organisaties die er gebruik van maken. Inmiddels is er financieel meer ruimte en is de wens geuit om een bepaald voorzieningenniveau te kunnen behouden. Hierin zou ook de haalbaarheid van een nieuw MFA, onder meer ter vervanging van het Cultureel Centrum moeten worden meegenomen. Een integrale benadering van verschillende (vastgoed)-vraagstukken dient hierbij de noodzakelijke financiële ruimte te genereren. bbn adviseurs heeft dit integrale onderzoek begin 2020 uitgevoerd en hieruit is gebleken dat elk onderzocht scenario leidt tot hogere exploitatielasten en een aanvullende bijdrage van de gemeente vereist. Een van de aanbevelingen in het rapport is dat de gemeente op basis van een inhoudelijke visie dient te bepalen welke instellingen binnen welke randvoorwaarden gehuisvest moeten worden. Om deze discussie in het college en de gemeenteraad te kunnen voeren is een bandbreedte van keuzemogelijkheden benodigd, gebaseerd op de mogelijke huisvestingsscenario's. Op basis van deze discussie kan vervolgens ruimte gezocht worden in de kadernota 2022.

Het idee om een MFA in de Kruispuntkerk te realiseren leeft al langer binnen de gemeente. Er zijn al eerder ideeën geweest om dit te realiseren, maar deze bleken niet haalbaar. De kerk is echter onlangs overgegaan naar een nieuwe eigenaar. Deze eigenaar heeft aangegeven met deze kerk (ook) iets positiefs te willen betekenen voor de Voorschotense gemeenschap. Als vervolg op voorgaande wil de gemeente Voorschoten de haalbaarheid van een multifunctionele accommodatie in en om de Kruispuntkerk (nogmaals) onderzoeken. Het grote voordeel van deze locatie is dat de MFA dan tevens een versterking betekent van het centrum. In deze haalbaarheidsstudie dient de locatie vergeleken te worden met alternatieve locaties, zoals een nieuwbouwvariant in het centrum, een uitbouw bij de huidige bibliotheek en een verbouwing van de Kruispuntkerk en omgeving.

1.2. Vraagstelling

De gemeente Voorschoten heeft op 14 mei 2020 de 'Ontwikkelingsstrategie accommodaties' vastgesteld. In de adviesnota op basis waarvan dit besluit is genomen wordt, mede op basis van de genoemde rapportage van bbn adviseurs, aangegeven dat er vervolgonderzoek nodig is om goed in beeld te krijgen wat 'nog wel mogelijk is tegen aanvaardbare kosten'. Zo zijn er richtinggevende uitgangspunten nodig voor te ondersteunen maatschappelijke activiteiten en moet de haalbaarheid van een MFA worden onderzocht. Hierbij moeten ook visies met betrekking tot de versterking van het centrum, wonen en stedenbouw, parkeren en duurzaamheid worden meegenomen.

Ten aanzien van het MFA wordt de volgende opdracht geformuleerd:

- 1a. stel in overleg met betrokkenen een bandbreedte met keuzemogelijkheden op voor het accommoderen van maatschappelijke activiteiten (wat wil je, wat is mogelijk, waar voel je je verantwoordelijk voor), met name ten behoeve van het cultuurveld en op basis van de Maatschappelijk Agenda van 13 juni 2019 en voortbouwend op het accommodatiebeleid uit 2012;

- 1b.** onderzoek aansluitend de haalbaarheid van een multifunctionele accommodatie in en om de Kruispuntkerk al dan niet in combinatie met het gemeentehuis en vergelijk deze met de locatie bibliotheek. Hierbij dient te worden uitgegaan van de resultaten van punt 1a.

Afbakening:

In onderzoek wordt uitgegaan van een MFA met een culturele focus, een zogenaamde Multifunctionele Culturele Accommodatie (MFCA). De reden hiervoor is dat de primaire aanleiding voor het onderzoek wordt gevormd door de sluiting van het Cultureel Centrum én dat de belangrijkste beoogde gebruikers allen een culturele functie hebben, te weten: de Bibliotheek Voorschoten, Filmtheater Voorschoten en de Cultuurfabriek (culturele organisaties).

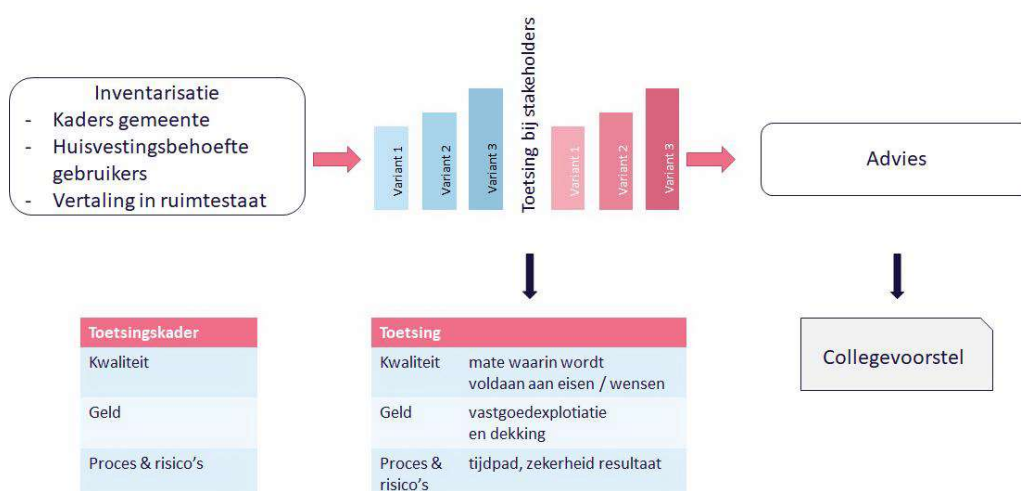
Bij de invulling van het MFCA is multifunctionaliteit een belangrijk vereiste. Door middel van meervoudig ruimtegebruik moet een inhoudelijke, facilitaire en financiële synergie worden gerealiseerd zodat de MFCA zowel inhoudelijk als financieel binnen de kaders past. Hierbij wordt ook de mogelijkheid van het vinden van aanvullende kostendragers bedoeld.

bbn adviseurs heeft begin juni de opdracht gekregen dit onderzoek uit te voeren in samenwerking met procesbegeleider Bart van de Laak. Dit rapport vormt het resultaat van dit onderzoek en geeft inzicht in de twee deelvragen:

- de gebruikersbehoefte in een MFCA, waarmee inzicht wordt verkregen in de ruimtelijke en financiële consequenties in een nieuwbouwsetting;
- de effecten van de locatiekeuze, waarbij drie locaties worden onderzocht:
 - o de huidige bibliotheeklocatie;
 - o de locatie Kruispuntkerk, waarbij afspraken worden gemaakt met de eigenaar. De eigenaar laat zich hierbij ondersteunen door ontwikkelaar HKV;
 - o de nieuwbouwoptie op het Winston Churchillplein of eventueel naast het gemeentehuis.

1.3. Werkwijze

Om antwoord te geven op genoemde onderzoeksvragen is het volgende werkproces opgezet:



In de periode van juni tot en met oktober 2020 is een proces doorlopen gericht op het beantwoorden van de genoemde onderzoeksvragen. In eerste instantie was dit proces, in overeenstemming met de vragen, opgedeeld in twee gedeelten. Het eerste gedeelte was gericht op het tot stand brengen van een brandbreedte document op basis waarvan de raadscommissie B&B richtinggevende uitspraken kon doen over de kaders waarbinnen de MFA ontwikkeld zou kunnen worden. Dit gedeelte bestond uit de volgende stappen:

1. inventarisatie relevante beleidskaders;
2. referentiestudie en destilleren *lessons learned*;
3. beknopte analyse huidige situatie culturele gebruikers;
4. beknopte inventarisatie van ontwikkelingsvarianten MFA;
5. opleveren 'bandbreedte'-document;
6. concrete bespreking met Raadscommissie B&B op 15 juli 2020.

Tijdens de bespreking in juli heeft de commissie een aantal verzoeken gedaan die in dit rapport verwerkt zijn. Verder is op 22 september over de voortgang en een aantal dilemma's besproken, mede op verzoek van de commissie. De commissie heeft geen richtinggevende uitspraken gedaan over de activiteiten die zij wel of niet wil ondersteunen (1a van het raadsbesluit van 14 mei jongstleden). Om de raad in haar oordeelsvorming te ondersteunen is daarom een flitspeiling uitgevoerd onder inwoners. Ook is een samenvattend overzicht opgenomen van het beleid van de gemeente met betrekking tot cultuur en maatschappelijke agenda (kaders). Hierdoor zijn de onderdelen 1a en 1b van de onderzoeksvraag parallel aan elkaar gaan lopen in plaats van opeenvolgend. Dit heeft als consequentie gehad dat bepaalde essentiële financiële kaders langere tijd onduidelijk zijn geweest in de haalbaarheidsstudie. Naar aanleiding van de sessie op 17 september heeft de wethouder qua financieel kader vastgesteld dat voor de MFA vooralsnog geen extra middelen zijn geraamd, mede omdat er eerst een plan en keuze op tafel moet komen. Daarom is in overleg met hem als financieel criterium aangehouden dat voorstellen slechter scoren op het criterium financiën naarmate ze meer geld kosten. Deze kaders komen in hoofdstuk 2 aan de orde.

Zoals hiervoor is aangegeven, is als onderdeel van het onderzoek in september een flitspeiling gehouden onder de inwoners van Voorschoten. Doel van deze flitspeiling was om inzicht te krijgen in de voorkeuren van inwoners met betrekking tot de ontwikkeling van het MFCA. Deze resultaten zijn eind september beschikbaar gekomen en meegenomen in dit onderzoek.

Het onderzoek naar de haalbaarheid van het MFCA bestond vervolgens uit de volgende onderdelen:

- inventarisatie:
 - o kaders in beeld brengen (bandbreedte)
 - o huisvestingsbehoefte gebruikers (wensen en eisen)
 - o vertaling in ruimtestaat
- opstellen toetsingskader:
 - o kwaliteit, geld en proces & risico's
- referentie-onderzoek:
 - o inspirerende, vergelijkbare referenties
 - o lessons learned
 - o beheer en exploitatie
- formulering varianten:
 - o aan de hand van ruimtestaten en drie locaties opstellen van drie concrete varianten
 - o toetsing bij stakeholders (gebruikers, gemeente, eigenaar Kruispuntkerk)

- o bijstelling varianten
- beoordeling varianten:
 - o formuleren kwalitatief oordeel
 - o formuleren financieel oordeel
 - vertaling in vastgoedexploitatie en dekking uit grondopbrengsten
 - o formuleren proces & risico's
- advisering:
 - o de gemeente vertaalt in collegevoorstel en raadsvoorstel.

De beoogde gebruikers van het MFCA, te weten de Bibliotheek, het Filmtheater en de Cultuurfabriek, zijn intensief betrokken geweest bij het onderzoek. Er zijn verschillende sessies georganiseerd waarin deze partijen in de gelegenheid zijn gesteld om input te geven met betrekking tot het inhoudelijk concept, de ruimtelijke vertaling, de financiering en de exploitatie. Ook hebben deze partijen nog kunnen reageren op de eerste conceptversie van dit rapport. Het is hierbij echter belangrijk te vermelden dat deze rapportage en met name de beoordeling van de varianten en de conclusies onafhankelijk tot stand is gekomen, gericht op een zo zuiver mogelijke besluitvorming door de gemeenteraad van Voorschoten. Tot slot heeft er regelmatig afstemming plaatsgevonden met de eigenaar van de Kruispuntkerk (HKV).

2. Doelstelling gemeente

Ten behoeve van de beoordeling van de op te stellen varianten voor de MFCA zijn er vanuit de gemeente verschillende beleidskaders meegegeven. Deze kaders worden hieronder beknopt samengevat en daarna vertaald naar een toetsingskader voor de MFCA-varianten.

2.1. Cultuurbeleid

De gemeente Voorschoten heeft haar cultuurbeleid vastgelegd in de cultuurnota 2017-20202 'Verbinden, Meedoen en Versterken'. De voor dit onderzoek belangrijkste onderwerpen hierin zijn de volgende:

Verbinden: dit komt neer op het zoveel mogelijk behouden van de huidige culturele infrastructuur:

- versterking culturele veld en vernieuwing cultuuraanbod
- leerlingen van het primair onderwijs in aanraking laten komen met kunst en cultuur.

Meedoen: het stimuleren van het meedoen aan het leven met behulp van cultuur:

- nieuwe initiatieven gericht op verbinding cultuur en sociaal domein
- verenigingen en culturele organisatie meer bewust van maatschappelijke rol
- cultuur toegankelijk voor zoveel mogelijk Voorschotenaren (binnen bestaande budget).

Versterken: het vergroten van de aantrekkelijkheid van het dorpscentrum:

- informatie over aanbod overzichtelijk en makkelijk vindbaar
- onderhoud van gemeentelijke kunst in de openbare ruimte is op peil
- een aantrekkelijk cultuuraanbod in het centrum van Voorschoten.

2.2. Maatschappelijke agenda

In 2019 is de Maatschappelijke agenda 'Samen werken, samen delen, samen sterker' verschenen. Deze agenda laat zien wat voor gemeente Voorschoten wil zijn en formuleert zeven maatschappelijke doelen. De gedachte hierachter is dat sociale cohesie tussen inwoners, het verenigingsleven, vrijwilligersorganisaties, maatschappelijk betrokken ondernemers en fondsen een belangrijke bijdrage levert aan de maatschappelijke doelen. Hieronder staan de 7 doelstellingen met daarbij, de voor dit onderzoek het belangrijkste aanknopingspunt:

- beschermen en uitdragen van het culturele DNA van Voorschoten:
 - o behouden van een breed en divers cultureel aanbod
- inwoners hebben een gezonde leefstijl...
- zijn zelfredzaam en houden zo lang mogelijk de regie over hun leven...
- groeien gezond en veilig op en kunnen zich maximaal ontwikkelen:
 - o mensen kunnen hun talenten ontwikkelen (via culturele activiteiten en verenigingen)
- Voorschoten is veilig en er is sociale cohesie:
 - o in stand houden rijk verenigingsleven
- duurzaam systeem van zorg en ondersteuning
- inwoners die hulp nodig hebben krijgen deze ondersteuning op tijd.

Een belangrijke voorwaarde die wordt gesteld aan het subsidiëren van activiteiten die passen binnen de maatschappelijke agenda, is dat deze activiteiten in samenwerking met andere Voorschotense partijen worden gerealiseerd. Daarbij wordt efficiënter gebruik van accommodaties aangemoedigd.

2.3. Coalitieakkoord en overig beleid

In het coalitieakkoord 2018-2022, 'Duurzaam vooruitstrevend', zijn ambities geformuleerd die relevant zijn voor dit onderzoek. Zo is de ambitie geformuleerd om een multifunctionele accommodatie te realiseren in het centrum van Voorschoten, waarin de bibliotheek en het cultureel centrum worden geïntegreerd. Ook de baliefunctie van het zorg- en welzijnsloket zou hierin een plek kunnen krijgen, in de visie van het college. In het coalitieakkoord staat ook geschreven dat het college het film- en theateraanbod en de bibliotheek wil samenvoegen, teneinde beiden toekomstbestendig te maken. Dit zou er op neer komen dat in het bibliotheekgebouw een kleine theaterzaal wordt geïntegreerd voor filmvoorstellingen, kleine concerten en toneeluitvoeringen.

Elders staat de ambitie minder concreet geformuleerd, namelijk dat de MFA moet worden gerealiseerd door koppeling van private partijen met als voornaamste grote culturele instellingen de bibliotheek en het Filmtheater Voorschoten, met een faciliterende en aanjagende rol voor de gemeente.

Ten aanzien van het accommodatiebeleid is de doelstelling om bestaande gemeentelijke (gebouwde) voorzieningen zoveel mogelijk te concentreren en clusteren zodat de bezettingsgraad stijgt en de kostendekkendheid daarmee wordt verhoogd. Daarnaast heeft de gemeente als doel gesteld om de eigen vastgoedportefeuille te beperken.

Naast deze beleidskaders is relevant voor dit onderzoek c.q. de ontwikkeling van een nieuw MFCA in Voorschoten de gemeentelijke monumentenstatus van zowel de Kruispuntkerk als de Bibliotheek. Daarnaast zijn er aspecten uit het bestemmingsplan die in overweging moeten worden genomen bij de invulling van de varianten. Tot slot streeft de gemeente naar een versterking van het dorpscentrum, zodat dit aantrekkelijker wordt voor bezoekers, ondernemers en bewoners.

2.4. Financiële kaders

De huidige beperkte financiële positie van de gemeente zijn leidend voor de ontwikkeling van de MFCA. Als kader worden daarom de huidige exploitatielasten gehanteerd:

- de huidige subsidiestromen aan culturele organisaties worden gelijk gehouden en als kader gehanteerd:
 - o de culturele organisaties betalen vanuit hun exploitatie (deels gevoed door cultuursubsidies) een huur. Voor de analyse worden de huurprijzen die culturele organisatie voor de huur van gemeentelijke gebouwen betalen constant gehouden;
 - o wanneer de vastgoedexploitatielasten van een variant hoger uitvallen dan de huidige vastgoedexploitatielasten, zal hiervoor ruimte in de begroting gezocht worden ten koste van andere beleidsonderwerpen;
- door verplaatsing van gebruikers komen locaties vrij. De financiële resultaten van de verkoop van gebouwen of de gebiedsontwikkeling van locaties worden inzichtelijk gemaakt. De aanwending van deze eenmalige resultaten worden in beginsel toegevoegd aan de Algemene Reserve. Voor deze analyse wordt inzichtelijk gemaakt wat het effect op de vastgoedexploitatie is wanneer deze eenmalige financiële resultaten worden ingezet ter dekking van het project MFCA. De betrokken locaties zijn:
 - o gebiedsontwikkeling:
 - Prinses Marijkelaan 4 (cultureel centrum)
 - Wijngaardenlaan 4 (bibliotheek)
 - Richard Wagnerlaan 22 (BplusC)
 - Sir Winston Churchillplein

- o verkoop
 - Voorstraat 12 (Ambachts- & Baljuwhuis).

Van het meenemen van het gemeentehuis in de varianten zien we af, omdat dit een complicerende factor is (verduurzamingsopgave). Daarnaast wordt bekeken of er nog andere kostendragers zijn (denk aan een gemeentelijke loketfunctie) en de mogelijke rol van BplusC.

2.5. Toetsingskader varianten

In de beoordeling van de varianten moet er worden gekeken naar verschillende criteria, voortvloeiend uit voornoemde beleidskaders. De vraag daarbij is wat de huisvestingsvraag is op basis van het door de gemeente Voorschoten gewenste voorzieningenniveau. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de beleidsdoelstellingen en prioritering van de gemeente: welke voorziening moeten we, willen we en kunnen we huisvesten?

De beantwoording van de vraag 'wat kunnen we huisvesten' was bij de start van het opstellen van de varianten nog niet te beantwoorden, doordat er op dat moment nog geen financieel kader was meegegeven. Om de besluitvorming toch verder te brengen, is als werkwijze gekozen om eerst enkele varianten globaal uit te werken op basis van de huisvestingsvraag van de gebruikers.

In het raadsbesluit van 14 mei 2020 heeft de raad als financieel kader meegegeven uit te gaan van een structureel sluitende begroting, het herstelplan, de nota schuldenbeheersing waarin genoemd het investeringsplafond (afschrijvingslasten) van € 100.000 per jaar en het financieringsplafond van € 53 miljoen. Daarbij is aangegeven dat in de kadernota en begroting eventuele ruimte voor exploitatie en investeringen nader moet worden bepaald. Dit betekent dat er geen financiële ruimte is gereserveerd voor de MFCA. De begroting biedt meerjarig vrijwel geen ruimte voor nieuw beleid ten behoeve van de exploitatie. Daarom is in overleg met de opdrachtgever voor wat betreft het financiële criterium bepaald dat hoe duurder een variant is ten opzichte van de huidige situatie, hoe slechter deze scoort.

Naast dit financiële kader hanteren we uiteraard ook de inhoudelijke kaders bij de beoordeling van de varianten. Hierbij is het belangrijk om te vermelden dat de onderzoekers op basis van hun plan van aanpak onafhankelijk tot een invulling van de verschillende scores zijn gekomen.

De hiervoor omschreven beleidskaders worden gebundeld in een toetsingskader dat bestaat uit de volgende criteria:

1. financiën: hoeveel aanvullend exploitatiebudget is nodig om de variant te realiseren?
2. draagvlak: in welke mate voldoet de variant aan de wensen van de verschillende gebruikers?
3. realiseerbaarheid: is de variant snel uitvoerbaar met beperkte complexiteit en risico's?
4. kwaliteit: in welke mate voldoet de variant aan het hiervoor omschreven beleidskader (cultuurbeleid en de maatschappelijke agenda)?
5. centrumfunctie: draagt de variant bij aan de versterking van het centrum van Voorschoten?

Deze criteria zijn een operationalisering van de kaders die door de raad op 14 mei jongstleden zijn meegegeven en vastgesteld. De later te presenteren varianten worden op deze criteria beoordeeld in hoofdstuk 7.

3. Huidige situatie

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige situatie van de gebouwen met een culturele functie, haar gebruikers en hun gebruik van de gebouwen.

3.1. Gebouwen met culturele functie

De volgende gebouwen hebben een cultureel gebruik en hebben een ontwikkelingsvraag:

- Prinses Marijkelaan 4 (cultureel centrum)
- Wijngaardenlaan 4 (bibliotheek)
- Richard Wagnerlaan 22 (BplusC)
- Schoolstraat 2 (Kruispuntkerk, particulier eigendom).

Prinses Marijkelaan 4 (cultureel centrum)



Gebruik:	Filmzaal, podium, zaal, multifunctionele ruimtes
Omvang:	1.171 m ² bvo
Bouwjaar:	1960
Boekwaarde:	€ 21.365 (2020)
Exploitant:	Sportfondsen (wordt beëindigd)
Gebruikers:	Filmtheater PJPJ Jazz Voorschoten Blues Toneelgroep Voorschoten Doremifa Familiemusicals Theaterplaats

Wijngaardenlaan 4 (bibliotheek)



Gebruik:	Bibliotheek-activiteiten
Omvang:	1.190 m ² bvo
Bouwjaar:	1932 (gem. monument)
Boekwaarde:	€ 0 (2020)
Gebruiker:	Bibliotheek Speel-o-theek Oud Groen & Leefbaar Voorsch. Welzijnsorganisaties (formulierenbrigade, spreekuren) Kunstkring en kunstenaars Taaldocenten

Richard Wagnerlaan 22 (BplusC)



Gebruik:	Culturele educatie
Omvang:	754 m ² bvo
Bouwjaar:	1963
Boekwaarde:	€ 0 (2020)
Gebruiker:	BplusC

Schoolstraat 2, 4, Koningin Julianalaan 50 (KruispuntKerk, particulier eigendom)



Gebruik:	voormalige kerk, kosterswoning, gemeenschapshuis
Omvang:	ca 1.060 m ² bvo
Bouwjaar:	1924, aanbouw jaren 60 & 70
Boekwaarde:	n.v.t.
Voormalige gebruiker:	Protestantse kerk
Optredens:	Muziekcommissie PG Voorschotens kamerkoor Sinfonietta MusiCultura the (Broken) Consort Vox Clara Exultate Deo

Overige culturele panden

Naast de genoemde locaties, bevinden zich binnen Voorschoten nog enkele andere locaties die gebruikt kunnen worden voor culturele activiteiten:

Optredens grotere gezelschappen:

- Kerkplein 2 Dorpskerk
- Leidseweg 98 Laurentiuskerk

Zalen:

- Voorstraat 12 Ambachts- en Baljuwhuis (wordt mogelijk verkocht)
- Laan van Duivenvoorde 4 Kasteel Duivenvoorde
- Veurseweg 180 Van der Valk Gouden Leeuw
- Leidseweg 100 Bondsgebouw, onderdeel Laurentiuskerk
- Bachlaan 21 WoonZorg-centrum Adegeest

Multifunctionele ruimtes voor muziek en educatie:

- A. van Leeuwenhoekade 37 Verenigingsgebouw muziekvereniging Laurentius
- Essenlaan 3 Boerderij Oud Woelwijk

In **bijlage 2** is een overzicht opgenomen van de gebruikers van deze locaties. Ook is een inventarisatie opgenomen van overige accommodaties binnen Voorschoten waar (zaal)ruimte beschikbaar is.

Van de hierboven opgesomde culturele locaties is alleen het Ambachts- en Baljuwhuis gemeentelijk eigendom. De overige locaties zijn in handen van kerkgenootschappen of particuliere organisaties. Dit betekent dat de locaties niet permanent beschikbaar zijn (kerken) of tegen particuliere tarieven worden verhuurd.

Het college overweegt de verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis onder een aantal strikte randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden hebben vooral tot doel het unieke karakter van het pand voor het dorp te respecteren, de publieke functie te waarborgen en een marktconforme opbrengst te realiseren.

3.2. Huisvestingsbehoefte gebruikers

Bij herontwikkeling of sluiting van de bibliotheek, het cultureel centrum, het BplusC-gebouw en de KruispuntKerk ontstaat een huisvestingsvraag voor de huidige gebruikers. Voor de meeste huurders van het cultureel centrum geldt dat deze na aankondiging van de sluiting een eigen onderkomen hebben gezocht. Het Cultureel Centrum wordt tot op dit moment nog gebruikt door het Filmtheater en voor optredens van enkele culturele organisaties.

Van de maatschappelijke gebruikers is de ruimtevraag opgehaald. De ruimtevraag van de bibliotheek en het filmtheater is geïnventariseerd in de haalbaarheidsstudie van het bibliotheekplan. De ruimtevraag van de culturele gebruikers die gebruik maken van de Kruispuntkerk en het cultureel centrum is geïnventariseerd door de Cultuurfabriek. Deze geïnventariseerde wensen zijn opgenomen in **bijlage** Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd..

Huisvestingsvraag van de huidige gebruikers

Bij het concreet maken van de huisvestingsvraag van de gebruikers, maken we een onderscheid:

- **hoofdgebruikers:** dit zijn de meest bepalende gebruikers, met potentie om eigen huurcontract af te sluiten. De gevraagde ruimtes en kwaliteiten stemmen we op deze groep gebruikers af. Om de benutting en bezetting van het gebouw zo hoog mogelijk te maken, worden de ruimtes zo veel mogelijk multifunctioneel gemaakt;
- **de primaire medegebruikers:** dit zijn de gebruikers die bij medegebruik van het gebouw een inhoudelijke meerwaarde hebben maar niet zelfstandig een huurcontract binnen het gebouw kunnen of willen afsluiten. Dit zijn de culturele amateurorganisaties die op dit moment gebruik maken van het podium en oefenruimtes in het Cultureel Centrum en de Kruispuntkerk;
- **de overige medegebruikers:** dit zijn alle overige gebruikers die gebruik willen maken van de multifunctionele ruimtes en zo een bijdrage leveren aan de bezetting van het gebouw.

De volgende (type) gebruikers worden als hoofdgebruiker gezien:

- **bibliotheek.** Als richtlijn voor een Bibliotheek in een gemeente met 25.000 inwoners en een collectiegrootte van ca. 40.000 banden kan een referentiegrootte worden aangehouden van 1.500 à 2.500 m² bvo. Het huidige bibliotheekgebouw is kleiner, na realisatie van het uitbreidingsplan is de omvang aan de onderkant van de bandbreedte;
- **filmtheater.** Als huidige hoofdgebruiker van het cultureel centrum. Voor een Filmtheater met één zaal met 100 stoelen zou in een 'stand alone' situatie ongeveer 600 m² bvo nodig zijn.

- horecafunctie (nieuwe gebruiker). De gewenste omvang voor een horecafunctie hangt af van de positionering en marktpotentie. Uitgegaan wordt van een horecafunctie die ondersteunend is aan bibliotheek en filmtheater met een omvang van 100 m² bvo, waarmee plek is voor ongeveer 50 personen.

Als primaire medegebruikers worden gezien:

- de huidige podiumgebruikers van het Cultureel Centrum en de KruispuntKerk (vertegenwoordigd door het platform Cultuurfabriek). De ruimtevraag van de podiumgebruikers hangt samen met het podiumgebruik. Over het algemeen kan worden gesteld dat de ruimtevraag zich toespitst op een podium met een omvang van 6 m x 8 m, aangevuld met kleedruimte en enkele oefenruimtes. Voor het kunnen plannen van voorstellingen is het essentieel om het podium ruime tijd van te voren te kunnen reserveren.

Als overige medegebruikers worden gezien:

- overige culturele gebruikers (onder andere de deelnemers van het platform Cultuurfabriek). De ruimtevraag van deze groep gebruikers (niet commercieel) hangt samen met het type activiteiten en loopt daarmee erg uiteen. Om een zo breed mogelijke groep te kunnen bedienen is de ruimtevraag samen te vatten als behoefte aan betaalbare multifunctionele zaalruimte;
- culturele ondernemers. Culturele ondernemers bieden culturele activiteiten aan zonder programmasubsidie, zoals bijvoorbeeld BplusC of een muziek- of dansschool. De ruimtevraag van deze ondernemingen loopt uiteen van een podiumfunctie tot aan oefenruimte of ruimte voor creatieve activiteiten. Vanuit het vertrekpunt dat de gemeente haar vastgoedomvang wil verkleinen, wordt er geen vastgoed ontwikkeld voor commerciële gebruikers. Medegebruik van ruimtes is, indien beschikbaar en op basis van een minimaal kostprijsdekkende basis, wel mogelijk;
- medegebruikers van de baliefunctie. Bij het zoeken naar kostendragers is gekeken naar medegebruikers van de baliefunctie:
 - o Welzijnsorganisatie Voorschoten voor Elkaar. De samenwerkende welzijnsorganisaties hebben inmiddels elders passende huisvesting gevonden en hebben daarmee geen actuele huisvestingsvraag. De organisatie wordt daarom gezien als een medegebruiker die welkom is om gebruik te maken van de multifunctionele ruimte;
 - o gemeente (baliefuncties). Gemeentelijke baliefuncties kunnen als kostendrager dienen. De huisvestingsvraag van de gemeente is te verdelen in representatieve/bestuurlijke ruimten, back-office (werkruimtes en ondersteunende ruimtes) en front-office (entree, balies, wacht- en spreekruimtes). Wanneer een frontoffice als zelfstandige plek wordt georganiseerd (gemeentewinkel) is daar ongeveer 80 m² bvo voor nodig). De vraag of functies vanuit de front-office kunnen worden gecombineerd in een MFCA hangt samen met een bredere discussie over het gemeentelijke functioneren, wat een lopend proces is. De gemeente wordt daarom gezien als een medegebruiker die welkom is om gebruik te maken van multifunctionele ruimtes.

Alle overige potentiële medegebruikers die momenteel in beeld zijn, staan genoemd in **bijlage 2**.

3.3. Optimaliseren multifunctionaliteit

Voor de opbouw van de varianten is bepaald aan welke functies behoefte is. Met behulp van een indicatief weekrooster is bepaald welke ruimtes beschikbaar zijn voor dubbelgebruik.

Functionele behoeften per type gebruiker				Indicatie weekplanning								
	Bibliotheek	Culturele amateurorganisaties	Culturele ondernemers	Multi-functioneel	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo	
Primaire functie	Bibliotheekfunctie	collectieruimte		(x)								
		leslokaal			x							
		studieruimte			x							
		activiteitenplein			x							
		taalhuis			x							
	personeel	speeltheek										
		balie uitleen										
		services-ruimte										
		werkplekken bib										
		overleg										
podiumfunctie (podium + tribune)		Filmzaal/ theaterschool										
		Theater- voorstellingen		x								
		Zangkoren										
		Theatervoorstellingen		x								
Kleedruimtes												
	Oefenruimtes											
		Repetitieruimte groot	cult. amateurorg	Theaterplaats	x							
		Repetitieruimte middel	cult. amateurorg		x							
		Repetitieruimte klein	cult. amateurorg		x							
Leslokaal (geluid)	Leslokaal 1 (creatief)		Muziekschool	x								
	Leslokaal 2 (creatief)		BplusC	x								
			BplusC	x								
	Horeca/Leescafé		gedeeld gebruik	x								
Facilitair	Sanitair											
	Bergruimte	opslag collectie										
	Technische en											
	verkeersruimte											

Het indicatieve weekrooster laat zien:

- de bibliotheekruimtes zijn buiten de openingstijden van de bibliotheek voor medegebruik beschikbaar. De werkplekken en personeelsruimtes voor de bibliotheek zijn exclusief aan de bibliotheek toegerekend, maar ook deze werkplekken kunnen desgewenst worden gedeeld;
- de combinatie van het podium voor zowel het filmtheater als voor voorstellingen roept een programmeringsvraag op. Het Filmtheater is gebaat bij een herkenbare programmering, waarbij vooral in de avonden en weekenden filmvoorstellingen worden gegeven (circa 9x per week). Het gebruik van het podium voor andere optredens zal ook hoofdzakelijk in het weekend vallen, waarbij het podium voor de uitvoering en de op- en afbouw vaak meerdaags in gebruik zal zijn. Dit vraagt om coördinatie in de programmering, waarin op basis van een afgesproken prioriteit het podium wordt verdeeld tussen filmvoorstellingen en andere culturele voorstellingen;
- de oefenruimtes kunnen allemaal multifunctioneel worden ingezet. Op het moment dat een culturele ondernemer een ruimte exclusief wil gebruiken (bijvoorbeeld om gedurende hele dagen les te kunnen geven) is multifunctioneel gebruik niet of beperkt mogelijk;
- het horeca/leescafé zal zowel een functie vervullen voor de bibliotheek (leescafé) als voor het podium (entree, kassa, garderobe, verblijfsgebied). Om de ruimte eventueel commercieel te kunnen exploiteren is een minimale omvang noodzakelijk;
- de facilitaire ruimtes kunnen zoveel mogelijk gezamenlijk worden gebruikt. Aandachtspunt zijn de berg ruimtes: veel gebruikers geven aan behoefte te hebben aan eigen berg ruimte.

3.3.1. Overzicht ruimtelijke behoefte en optimalisatie

In de navolgende staat zijn de ruimtes uit de huidige huisvesting (Bibliotheekgebouw, podiumdeel van het cultureel centrum en het BplusC-gebouw) op een rij gezet. Op basis van de aangereikte wensprogramma's zijn indien van toepassing de oppervlakten aangepast aan de wensprogramma's.

Indicatieve ruimtestaat	Oppervlak obv wensen
Bibliotheekfunctie	1.190
Collectieruimte	500
Leescafe/ontmoetingsruimte	90
Multifunctionele ruimtes (ontvangst, leslokaal, studieruimte, activiteitenplein, taalhuis)	360
Speeltheek	50
Balie, services-ruimte, opslag	110
Werkplekken, overleg, opslag	80
Podiumfunctie	641
Podium incl technische ruimtes	96
Zaal vlakke vloer (300 pp)	150
Zaal schuine vloer (80pp)	100
Rep/oefenr 1 incl pantry	90
Repetitie/oefenruimte 2	60
Repetitie/oefenruimte 3	20
Kleedkamers H incl toilet	15
Kleedkamers D incl toilet	15
Kleedkamer 3 incl toilet	15
Opbergruimtes	80
Creatief-educatieve functie	256
Muzieklokaal 1	
Muzieklokaal 2	
Creatieve ruimte 1	56
Creatieve ruimte 2	56
Creatieve ruimte 3	56
Creatieve ruimte 4	88
Horeca/Foyer	
Opbergruimte	
Ondersteunend	285
Vergaderruimte	20
Horeca/Foyer	50
Kassa	10
Garderobe	30
Toiletten (2xH, 2xD, 1x Miva)	48
Verkeersruimte (12,5%)	127
Totaal (m² bvo)	2.372

De ruimtestaat is becommentarieerd door de gebruikers. Zij geven de volgende mogelijkheden aan om het aantal ruimtes en benodigd oppervlak terug te brengen:

- o Door ruimtes zo veel mogelijk multifunctioneel te maken zijn minder aparte ruimtes nodig.
- o De collectieruimte is door verrijdbare boekenkasten deels ook als zaalruimte te gebruiken. Verrijdbare boekenkasten zijn wel zwaar, het vrij maken van de vloer vraagt dus wel enige inspanning. Wanden in de ruimte kunnen ook als tentoonstellingsruimte worden benut.
- o De zaal- en podiumruimte is ook te gebruiken als collectieruimte.
- o Voor de culturele gebruikers is een geschikt podium van groter belang dan repetitieruimtes. Voor repetities is het namelijk makkelijker ruimtes op alternatieve locaties te vinden.
- o Kleedkamers zijn alleen van belang voor voorstellingen. Hiervoor kunnen wellicht ook tijdelijk andere ruimtes worden gebruikt.
- o BplusC heeft haar activiteiten in Voorschoten verminderd. In een nieuwe huisvestingssituatie zal haar gebruik van creatieve ruimtes aanmerkelijk minder zijn dan nu aanwezig aan de Richard Wagnerlaan.
- o Door zo veel mogelijk te kiezen voor multifunctionele ruimtes en gebruikers met bijpassende activiteiten, kan het aantal ruimtes verder omlaag. Dit betekent dat er geen ruimtes nodig zijn voor ondernemers die lokalen exclusief willen huren of activiteiten die een eigen ruimte vragen (keramiek met bakoven, creatieve ruimtes met werkbank of verf).

Wanneer de voorgaande opmerkingen worden vertaald in optimalisaties, is een ruimtebesparing te realiseren van ongeveer 500 m² door dubbelgebruik en afstemming, zonder dat de functionaliteit afneemt. Een verdere besparing is mogelijk, maar dat beperkt dan de functionaliteit doordat functies niet meer aanwezig zijn of niet beschikbaar op de gewenste momenten.

4. Het concept van de MFCA

4.1. Partners in het MFCA

In deze paragraaf omschrijven we eerst de beoogde culturele partners in MFCA, waarbij hier met name aandacht wordt besteed aan de inhoudelijke aspecten.

Bibliotheek

De bibliotheek in Voorschoten is onderdeel van de fusieorganisatie Bibliotheek Voorschoten – Wassenaar (sinds 2008 gefuseerd). Deze organisatie heeft circa 9,6 fte aan medewerkers en 242 vrijwilligers. In 2019 had de bibliotheek 10.677 leden, met in totaal 210.000 uitleningen. De bibliotheek krijgt jaarlijks circa 300.000 bezoeken, waarvan circa 115.000 in Voorschoten. De collectie in Voorschoten is ongeveer 39.000 boeken (van totaal ruim 75.000 boeken). De bibliotheek in Wassenaar huisvest ook een volwaardig filmhuis met circa 475 vertoningen en 17.500 bezoekers.

Volgens de bibliotheekwet uit 2015 omvat een openbare bibliotheekvoorziening in ieder geval functies die bijdragen aan de persoonlijke ontwikkeling en verbetering van de maatschappelijke kansen van het algemene publiek:

- ter beschikking stellen van kennis en informatie;
- bieden van mogelijkheden tot ontwikkeling en educatie;
- bevorderen van lezen en het laten kennismaken met literatuur;
- organiseren van ontmoeting en debat; en
- laten kennis maken met kunst en cultuur.

Deze functies zijn leidend in de invulling van de bibliotheekfunctie in het MFCA.

Filmtheater

De Stichting Filmtheater Voorschoten heeft tot doel het programmeren van jeugdtheatervoorstellingen en het vertonen van films. Sinds januari 2002 is de stichting actief in de exploitatie van de kinderbioscoop en het jeugdtheater in Voorschoten. In februari 2013 zijn avondvoorstellingen toegevoegd met films voor het volwassen publiek. Jaarlijks zijn er ongeveer 400 voorstellingen en worden er zo'n 16.000 bezoekers bereikt. De organisatie werkt alleen met vrijwilligers en maakt gebruik van de zaal in het huidige Cultureel Centrum (circa 140 m², 100 stoelen).

Cultuurfabriek

De Cultuurfabriek vormt een platform voor zo'n 36 culturele organisaties uit Voorschoten. De Cultuurfabriek verbindt de cultuuraanbieders met elkaar, organiseert daarvoor plaatselijke culturele initiatieven, streeft naar een beter onderling overleg, een goede afstemming van activiteiten en werkt aan meer zichtbaarheid en publieke bekendheid van alles wat er cultureel in Voorschoten gaande is. Zo nodig komt de Cultuurfabriek in actie om de belangen uit het culturele veld, in algemene gezamenlijke zin, te behartigen. De Cultuurfabriek draagt met cultuuruitingen bij aan de maatschappelijke agenda van de gemeente. De Cultuurfabriek organiseert ook jaarlijks de Cultuurmarkt tijdens Het Weekend van Voorschoten en kerstactiviteiten in het centrum van Voorschoten. De 36 aangesloten organisaties (exclusief Bibliotheek en Filmtheater, gezien hun betrokkenheid bij dit onderzoek) hebben in totaal zo'n 850 leden en jaarlijks zo'n 100 uitvoeringen (waarvan ongeveer 40 in het huidige Cultureel Centrum en de Kruispuntkerk) waarmee zo'n 9.000 bezoekers worden bereikt.

BplusC

Het Leidse BplusC bestaat uit een bibliotheek en een centrum voor kunst en cultuureducatie (zowel amateur als professioneel) en exploiteert zo'n 20 panden, waaronder ook een poppodium (beginnende bands, jazz en wereldmuziek) en een theater. Het organiseert circa 350 activiteiten per jaar en heeft circa 100 fte in dienst. Hoewel ze geen bibliotheek heeft in Voorschoten, organiseert BplusC hier al decennia lang kunsteducatie (beeldend, dans, theater en muziek) aan de Richard Wagnerlaan. Per 1 januari 2020 heeft de gemeente Voorschoten de evenementensubsidie die BplusC ontving opgezegd. Tevens kwam de organisatie niet meer in aanmerking voor huurcompensatie. Hierop zijn de muzieklessen afgebouwd en worden momenteel alleen nog cursussen Kunst en Beeld gegeven, tot het einde van het schooljaar. Gezien deze situatie is BplusC momenteel geen partner in de ontwikkeling van de MFCA. Wel zijn zij een potentiële (incidentele) huurder van ruimtes in het te realiseren pand.

4.2. Resultaten behoefteonderzoek (flitspeiling)

In september 2020 is er de flitspeiling Cultuurvoorzieningen gehouden onder de inwoners van Voorschoten. De enquête is verspreid via diverse kanalen, waaronder social media en heeft 581 respondenten opgeleverd. Uit deze enquête is gebleken dat de bibliotheek (69%) en het filmhuis (63%) als de belangrijkste culturele voorzieningen worden gezien. Op de derde plek staat met 26% een podiumvoorziening voor toneel en cabaret. Een podium voor muziekoptredens is door verschillende respondenten genoemd bij open vragen over het voorzieningenaanbod in Voorschoten. 73% van de respondenten zou meer gebruik maken van culturele voorzieningen als ze in het centrum zijn; 82% vindt dit (zeer) belangrijk voor het centrum. De wens voor culturele voorzieningen is tweeledig:

Enerzijds zijn er voorzieningen in buurgemeenten:

- er zijn voorzieningen in de buurt (43x) en men begrijpt dat een dorp niet alle voorzieningen kan bieden (35x);
- voor professionele producties of juist bijzondere interesses in toneel (52%), kunst (48%) en film (42%) is men bereid de gemeentegrens over te reizen.

Anderzijds overheerst de angst dat voorzieningen verdwijnen:

- inwoners missen een plek voor theater (80x) en muziek (59x);
- men vindt cultuur in de buurt fijn (76x) en wil voorzieningen graag behouden (59x).

Dit geldt in de eerste plaats voor regelmatige bezoeken als de bibliotheek (slechts 8% wil daarvoor reizen) en activiteiten voor kinderen en ouderen (20x genoemd)

Voor dit onderzoek is van belang dat de Bibliotheek en het Filmtheater als de belangrijkste culturele voorzieningen van Voorschoten worden gezien. Ook de behoefte aan een podiumfunctie voor toneel, cabaret en muziek is hierbij relevant. Dit kan worden gezien als een onderbouwing voor de keuze om dit haalbaarheidsonderzoek in nauwe samenwerking met de Bibliotheek, het Filmtheater en de Cultuurfabriek uit te voeren.

4.3. Inhoudelijke uitgangspunten MFCA

Kijkend naar de visie en missie van de verschillende organisaties kan worden gesteld dat er een bepaalde mate van inhoudelijke overlap is. Deze overlap vormt een belangrijk beginpunt in het ontwikkelen van een haalbaar inhoudelijke concept voor het MFCA.

Het is duidelijk dat alle betrokken partijen zich nadrukkelijk bezig houden met cultuur in Voorschoten voor alle Voorschotenaren. Dat geldt voor de bezoekers, maar ook voor de vrijwilligers; er is dan ook veel overlap tussen de doelgroepen en de achterban (de vrijwilligers van de een zijn vaak de bezoekers van de ander). Dit biedt kansen om door middel van samenwerking en nabijheid elkaars doelgroepen te bereiken.

Hoewel de eigen activiteiten en programmering van de betrokken organisaties het vertrekpunt is, zien de partners veel kansen voor gezamenlijke programmering en communicatie (publiekssynergie). Door combinaties (cross-overs) van elkaars aanbod te creëren ontstaan nieuwe activiteiten of programma's waarmee nieuwe doelgroepen bereikt kunnen worden.

Ook worden er goede kansen gezien om educatief aanbod voor scholen te realiseren én bestaande welzijnsactiviteiten te versterken door combinaties met cultureel aanbod te maken. De gezamenlijke huisvesting vergroot de kansen op deze synergie omdat partijen in zo'n context al samenwerken op het facilitaire vlak. De betrokken partijen hebben tijdens het proces meermaals aangegeven dat men gezamenlijk een MFCA wil realiseren dat méér is dan de som der delen.

Het concept is dat van een cultureel centrum waarin een bibliotheek, een filmzaal, een podium en oefen- en repetitieruimtes zijn gecombineerd. Multifunctionaliteit is een belangrijke randvoorwaarde, wat neer komt om meervoudig ruimtegebruik waardoor de bezettingsgraad stijgt, er meer reuring is en de financiële haalbaarheid wordt vergroot. Een goede horeca versterkt de ontmoetings- en verblijfsfunctie en daarmee de verbinding. Deze functie is in de basis ondersteunend voor de culturele functies en activiteiten, maar kan wel op een commerciële wijze worden geëxploiteerd. Een eventuele toevoeging van functies van BplusC biedt tevens de kansen het geheel als Centrum voor Amateurkunst te profileren. Voorbeelden van dergelijke functies zijn er veel en worden hierna gepresenteerd.

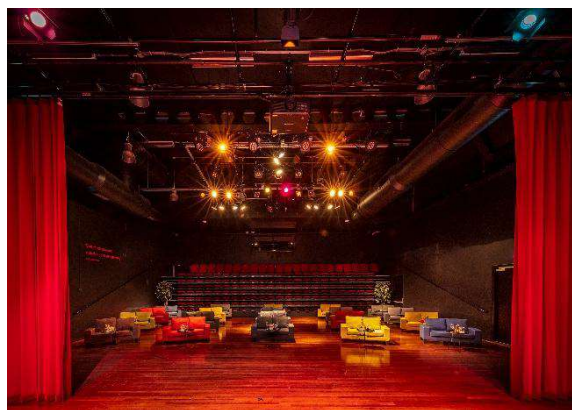
Het centrum is van 's ochtends tot 's avonds geopend en er zijn ook gedurende de gehele dag activiteiten. Hierdoor wordt het een belangrijke publiekstrekker in of nabij het centrum van Voorschoten.

's Ochtends opent de bibliotheek haar deuren en dat heeft direct een publieksstroom als gevolg: bezoekers die graag de krant komen lezen, boeken komen terugbrengen of lenen of scholen die deelnemen aan gezamenlijke culturele activiteiten. Dit gaat gedurende de dag door. De inhoudelijke educatieve, sociale en culturele activiteiten zorgen voor een goede en goed gespreide bezetting gedurende de dag. De horeca is daarbij een prettige ontmoetings- en verblijfsplek, waar ook passanten welkom zijn. Gedurende de dag maken allerlei verenigingen, clubjes en sociaal-maatschappelijke organisaties gebruik van de vergaderruimtes en repetitielokalen in het centrum. Ook dit draagt bij aan de reuring in het pand. Aan het einde van de dag komen kinderen uit school naar hun muzieklessen of andere creatieve bezigheden (via BplusC). Een keer per maand is er een jeugdtheatervoorstelling in de zaal.

In de avond is er een film of een podiumkunstenactiviteit. De meeste dagen is er een filmvoorstelling, maar gemiddeld 2x per maand is er een toneel, dans of kooruitvoering van lokale amateurkunstverenigingen. Ook dit wordt ondersteund door de horeca, via een aantrekkelijke foyervunctie. Daarnaast kunnen bezoekers voorafgaand aan een voorstelling een hapje eten in het restaurant.

4.4. Referentievoorbeelden

CulturA & Zo



Cultuurhuis CulturA & Zo in Nootdorp (ruim 19.000 inwoners) is in september 2019 heropend, waarbij de exploitatie en programmering is overgenomen door Bibliotheek Oostland. Dit gemeenschapshuis annex theater bestaat naast de bibliotheek uit een theater- en filmfunctie (geprogrammeerd door de bibliotheek) en een ondersteunende horecafunctie (7 dagen per week geopend van vroeg tot laat) en een welzijnsorganisatie. De programmering bestaat uit theater- en muziekvoorstellingen en films voor verschillende doelgroepen (waaronder jeugd). De doelstelling is hierbij om 50 filmvoorstellingen per jaar te tonen. Naast commerciële films is er ook ruimte voor specials of arthouse films.

CulturA beslaat ongeveer 1.700 m² en heeft diverse zalen waaronder een theaterzaal met flexibele tribune en een grote dansstudio. Daarnaast zijn diverse cursusruimtes en een jongerencentrum geïntegreerd. Er is duidelijk zichtbaar wat zich in de foyer afspeelt en 's avonds hebben de activiteiten een positieve invloed op de omgeving.

De exploitatie van Cultura & Zo bedraagt circa € 430.000, waarvan circa € 140.000 aan subsidie (naast subsidies voor gebruikers). De totale investering van de verbouwing bedroeg € 500.000, waarvan de helft voor rekening van gemeente kwam.

De Cammeleur, Dongen



Dongen heeft circa 25.400 inwoners en De Cammeleur is dé sociaal culturele ontmoetingsplek van het dorp. De gebruikers zijn Stichting DonckHuys (theater en exploitant), Bibliotheek Theek 5, Het KunstPodium en welzijnsorganisatie ContourdeTwern. Naast theatervoorstellingen kunnen bezoekers er muziek- en danslessen volgen, boeken lenen, studeren, flexwerken en cursussen en workshops volgen. De Cammeleur heeft een grand café. De exploitant, Stichting DonckHuys, biedt de Dongense samenleving een plek om zich creatief en cultureel te uiten. Het doel daarbij is om de gemeenschap van alle leeftijden te enthousiasmeren voor kunst en cultuur. Door met andere partijen uit het dorp creatieve evenementen te organiseren helpen Dockhuys (De Cammeleur) bij de ontwikkeling en het in stand houden van cultureel vermaak.



Het pand, dat ook 'de Huiskamer van Dongen' wordt genoemd, bevat een theater met 247 stoelen en 16 multifunctionele ruimtes. De investering bedroeg circa € 9 miljoen. Stichting Donckhuys is de hoofdhuurder en is verantwoordelijk voor het beheer van het pand. Naast een jaarlijkse subsidie van € 275.000 de stichting inkomsten behalen uit verhuur van zalen, de exploitatie van het theater en de horeca. Na een succesvol openingsjaar, met 240,000 bezoekers, leed de organisatie in 2019 € 130.000 verlies en was de

organisatie niet in staat om de huur te betalen. Momenteel wordt er gezocht naar oplossingen voor de ontstane problematiek.

DePetrus in Vught

Deze culturele ontmoetingsplek in de Sint Petruskerk in Vught bestaat uit de Bibliotheek, het Vughts Museum, de Wereldwinkel, de VVV, een restaurant en enkele sociaal-maatschappelijke organisaties. Nadat de kerk in 2005 aan de eredienst onttrokken werd en sloop dreigde, besloten 7 Vughtenaren onder de naam DePetrus B.V. het monumentale pand te redden. Na jarenlange restauratie en verbouwingen in samenwerking met onder andere De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Provincie, de Parochie, het Bisdom en de gemeente Vught werd op in 2018 het nieuwe ontmoetingscentrum 'DePetrus' geopend.



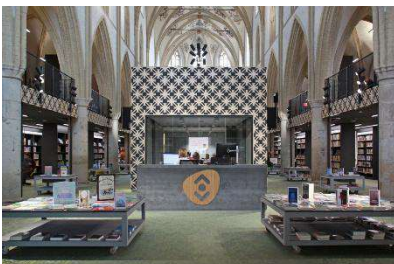


Karakteristiek in de inrichting is de nieuw aangebrachte verdiepingvloer in de zijbeuken van de kerk. Deze vloer geeft nieuw perspectief op de kerk en biedt ruimte voor kantoren, flexplekken en vergaderruimtes. Ook is het mogelijk om de vloer van de kerk, waar normaal gesproken boekenkasten en museumvitruines staan, helemaal leeg te maken ten behoeve van grootschalige evenementen. Dit kan door middel van een ingenieus railsysteem op de vloer, waardoor de zware kasten makkelijk zijn te verschuiven.

Het beheer en de exploitatie van het ontmoetingscentrum ligt in handen van Stichting De Petrus, waarvoor zij ongeveer € 100.000 per jaar krijgen van de gemeente. De huur aan De Petrus B.V. bedraagt eveneens € 100.000. De stichting heeft aangegeven dat de subsidie onvoldoende is om de gestegen kosten en de aangekondigde huurverhoging te dekken. Met name de hogere schoonmaak- en energiekosten als gevolg van de grote aantallen bezoekers zorgen voor dit tekort.



Bibliotheek Zutphen



De Bibliotheek in Zutphen is sinds 1983 gevestigd in de Broederenkerk. In 2017 is deze kerk geheel gerenoveerd en gemoderniseerd. De vernieuwde bibliotheek beschikt sindsdien over een leescafé met koffiecorner, vele werkplekken, dertig computers, extra sterke wifi en ruimtes waar cursussen of workshops kunnen worden gegeven.

Het Kruispunt, Barendrecht

Deze ontmoetingsplek in het centrum van Barendrecht (circa 49.000 inwoners), onder Rotterdam, heeft vijf vaste bewoners: de Bibliotheek, het theater, een lokale radio, de redactie van een lokaal nieuwsblad en een horeca. Bijzonder is de inrichting van de foyer, waarin middels een multifunctionele trap verschillende functies bij elkaar weet te brengen.



Chocoladefabriek, Gouda



De bibliotheek in Gouda is gevestigd in de voormalige chocoladefabriek. Het uitgangspunt bij het ontwerp was om niet meer een gebouw vol met bibliotheekkasten te realiseren, maar een compact opgestelde, attractieve én overzichtelijke collectie, waardoor er ruimte ontstaat voor werkplekken, ontmoetingsplekken, ontspanningsplekken en plekken waar kennis en informatie gedeeld kan worden: een tribune met podium voor debat en publieke presentaties, een aparte activiteitenruimte en verschillende zalen die gebruikt kunnen worden voor overleg, cursussen en kleine presentaties.

Bibliotheek Wassenaar



Deze bibliotheek is onderdeel van dezelfde organisatie als de bibliotheek in Voorschoten. Kenmerkend aan deze bibliotheek is de aanwezigheid van een filmhuis, waar door films informatie wordt overgebracht en verhalen worden verteld. Daarnaast biedt dit Filmhuis een educatief aanbod aan scholen. Ook is er een filmclub voor de sociale ontmoeting. En er wordt een breder programma vertoond dan in de Pathé's: documentaires, cultfilms, exhibitions on screen, concerten en operavoorstellingen. Bibliotheek Wassenaar profileert zichzelf als de huiskamer van Wassenaar, voor ontmoeting & inspiratie. Wekelijks worden hier

voor jong en oud diverse activiteiten georganiseerd op het gebied van film, muziek, literatuur & cultuur. De filmzaal beschikt over 69 zitplaatsen en geeft ook plek aan een piano voor voorstellingen. Het filmaanbod bestaat uit kwaliteitsfilm voor een breed publiek, met wekelijks minimaal 7 filmvoorstellingen.

4.5. Lessons learned

Uit de referentievoorbeelden kunnen enkele belangrijke lessen geleerd worden:

1. een sterke inhoudelijke en/of economische trekker, die het concept een stevige basis geeft, is eveneens cruciaal voor haalbaarheid;
2. belangrijk is dat zowel de investering als de exploitatie goed 'geregeld' zijn. MFA's komen vaak in problemen door bezuinigingen of 'lijken in de kast';
3. succesfactor voor clustering van functies is het hebben van voldoende kritische massa: voldoende potentiële bezoekers in de nabijheid;

4. bibliotheken kunnen een centrale rol spelen in de ontwikkeling van MFA's, mede als gevolg van hun vijf kerntaken: 'educatie en ontwikkeling', 'cultuur en kunst', 'lezen en literatuur', 'ontmoeting en debat', 'kennis- en informatievoorziening';
5. de invulling van de podiumfunctie varieert van eenvoudig podium met basale uitrusting, vooral gericht op kleinschalige professionele- (try-outs) en amateurvoorstellingen, tot volledig uitgeruste professionele theaterpodia;
6. daarnaast is verwantschap in programmering en/of publieksgroepen belangrijk om het geheel te laten functioneren en synergie te bereiken;
7. de flexibele inzet van de ruimten leidt tot efficiënt gebruik van een MFA en creëert ruimte voor zowel kleinschalige activiteiten als nieuwe samenwerkingsactiviteiten;
8. er kleven echter wel nadelen aan multifunctioneel gebruik: het beheer moet goed belegd zijn bij een eigenaar, anders zal geen enkele partij zich verantwoordelijk voelen hiervoor. Daarnaast kan multifunctioneel gebruik ook tot verwarring en soms zelfs frictie leiden bij bezoekers (mijn versus dijn). Hier moet via een goede planning en communicatie aandacht aan besteed worden.

Uit onze gesprekken met de culturele partijen, maken wij op dat de Bibliotheek bij het realiseren van Variant 1 de pluspunten uit deze 'lessons learned' graag wil en kan oppakken.

4.6. Beheer en exploitatie

Een belangrijk onderdeel van de invulling van het MFCA is de organisatie van beheer en exploitatie:

Beheer

De organisatie van (en het toezicht op) het gebruik en het geschikt houden van de accommodatie daarvoor. Dit bestaat doorgaans uit drie onderdelen: technisch beheer (ook wel eigenaarsbeheer), facilitair beheer en inhoudelijk (of programmatisch) beheer. Onderstaande tabel geeft een toelichting op deze begrippen.

Technisch beheer	Facilitair beheer	Inhoudelijk beheer
Groot onderhoud	Verhuur ruimten	Bewaken inhoudelijk concept
Onderhoudsplanning	Coördinatie gebruik van ruimten	Programmering
Veiligheidsvoorschriften	Sleutelbeheer	Roostering
Vervangingsplannen	Ontvangst bezoekers (receptie)	Publiciteit en promotie
Verzekeringen	Klein dagelijks onderhoud	Publieksbegeleiding
	Schoonmaak	Garderobe
	Gas, water, licht	Horeca
	Bewaking	Security
	Afvalverwerking	
	Logistiek en opslag	
	IT, telefom, CAI	
	Contractbeheer	
	Inkoop	

Vanuit de referentievoorbeelden én theorie over beheer en exploitatie kunnen een aantal hoofdstromen onderscheiden worden. Deze theoretische modellen geven veel inzicht over de wijze waarop het MFCA georganiseerd zou kunnen worden en de voor- en nadelen daarvan. Deze modellen zijn samengevat in bijlage 3.

Het proces tussen de culturele partners in het MFCA is nog niet dermate gevorderd dat er al een uitspraak gedaan kan worden over het optimale beheermodel. Wel tekenen zich twee voorkeursscenario's af: enerzijds is er vanuit gemeente en vanuit de Bibliotheek een voorlopige voorkeur uitgesproken voor het model van eenzijdig beheer, waarbij de Bibliotheek als hoofdhuurder en als beheerder van het MFCA optreedt. Dit is ook te rechtvaardigen gezien de relatieve sterkte van de Bibliotheek, als grootste organisatie met de hoogste omzet. Anderzijds is er door de Cultuurfabriek de voorkeur uitgesproken voor gebundeld beheer, waarbij er een beheerstichting wordt opgericht gericht op maximale betrokkenheid en vertegenwoordiging door de culturele partners. Bij de keuze tussen deze twee modellen geldt min of meer dat het voordeel van de ene, het nadeel van de andere is: de sterke bibliotheek is een te dominante factor in de beheerstichting; de betrokkenheid van kleinschalige organisaties zorgt voor kwetsbaarheid en beperkte slagkracht van de beheerstichting. Voor beide modellen geldt echter dat de taak goed belegd en vooral gefinancierd moet worden. Overigens kan het genoemde bezwaar tegen de bibliotheek als hoofdhuurder/beheerder in de praktijk worden weggenomen door goede communicatie en een heldere overlegstructuur waarin alle culturele partners hun inbreng kunnen leveren.

Programmering

Een mogelijke concretisering van een dergelijke overlegstructuur is de programmeringscommissie waarin meerdere partijen zijn vertegenwoordigd. Hiermee wordt voorkomen dat één partij de programmering domineert en kan gezamenlijk gewerkt worden aan het afstemmen van activiteitenprogramma's van de partijen. Daarnaast biedt dit een goede mogelijkheid om inhoudelijke synergie te realiseren. Vanuit een dergelijke programmeringscommissie kunnen vanuit de afstemming nieuwe gezamenlijke activiteiten ontstaan.

Exploitatie

Exploitatie betreft de verantwoordelijkheid voor het dragen van kosten, het genereren van inkomsten en het dragen van risico. Dit omvat ook het beheer van een accommodatie. In de berekening van de vastgoedexploitatie is de huidige exploitatie van de individuele instellingen als uitgangspunt genomen. Dit betekent dat ook gekeken is naar de netto bijdrage die een organisatie kan leveren aan het geheel. Voor het Filmtheater is dit bijvoorbeeld de huur die zij betalen (daar staat geen subsidie tegenover). Dit geldt ook voor sommige verenigingen in de Cultuurfabriek. Daarnaast zorgen de organisaties voor een grote stroom bezoekers, met mogelijke spin-off voor elkaar en bijvoorbeeld de horecafunctie. Een en ander zal in hoofdstuk 6 verder worden uitgewerkt.

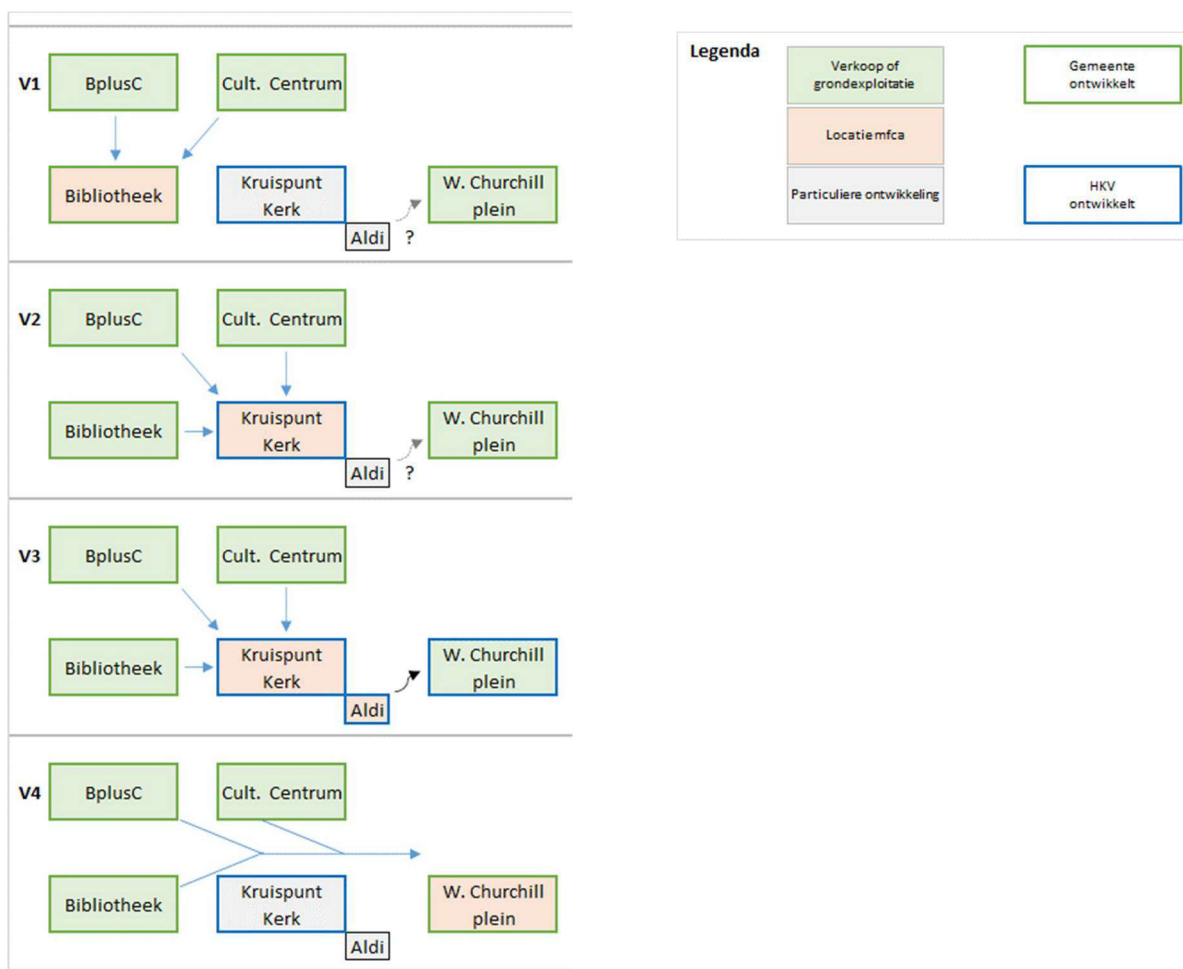
5. Beschrijving varianten

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de varianten zijn opgebouwd, welke resultaten ze opleveren en wat er nodig is om ze te realiseren.

Er zijn enkele duidelijk onderscheidende varianten opgesteld die aan de stakeholders (gemeente, gebruikers, ontwikkelaar) zijn voorgelegd voor commentaar:

- variant 0: de huidige situatie. Deze variant dient als referentie;
- variant 1: een MFCA in het huidige bibliotheekgebouw;
- variant 2: een compact MFCA in de Kruispuntkerk, waarbij de uitbouw zich beperkt tot het kavel van de eigenaar van de Kruispuntkerk;
- variant 3: een uitgebreid MFCA in de Kruispuntkerk, waarbij voor de uitbouw ook het naastgelegen Aldi-kavel moet worden gebruikt. Met ontwikkelaar HKV (ontwikkelaar namens eigenaar kerk) wordt een afspraak gemaakt over de ontwikkeling van het sir Winston Churchillplein;
- variant 4: een uitgebreid MFCA, nieuwgebouwd op het sir Winston Churchillplein.

In onderstaand schema staan de varianten (uitgezonderd variant 0) visueel weergegeven.



5.1. V0 huidige situatie

Doel van de variant

Deze variant dient als referentie en beschrijft de stand van zaken wanneer de huidige situatie wordt voortgezet.

Vastgoedingrepen

- Prinses Marijkelaan 4 (cultureel centrum): het pand wordt eind 2020 gesloten.
- Wijngaardenlaan 4 (bibliotheek): het pand blijft in oppervlak en indeling gelijk maar wordt wel verduurzaamd en het onderhoud wordt op orde gebracht.
- Richard Wagnerlaan 22 (BplusC): aanneming is dat de huidige exploitatie wordt voortgezet en dat het pand wordt verduurzaamd en het onderhoud volgens het beheerplan wordt uitgevoerd.

Voor de beheerperiode 2021 -2024 is als vastgoedperspectief en vigerende meerjarenbegroting voor de Prinses Marijkelaan 4 aangehouden dat het gebouw wordt afgestoten en dat de Wijngaardenlaan 4 en Richard Wagnerlaan 22 worden her-ontwikkeld. Alle drie de gebouwen worden daarom op calamiteitsniveau onderhouden. Op het moment dat het vastgoedperspectief wijzigt, wijzigt ook het onderhoudsniveau.

Locatie-ontwikkeling

- De Schoolstraat/KruispuntKerk wordt door de eigenaar ontwikkeld.
- Het Sir Winston Churchillplein blijft het huidige parkeerterrein.
- Prinses Marijkelaan 4 (cultureel centrum) wordt getransformeerd naar een woningbouwlocatie (16 stuks).
- Wijngaardenlaan 4 (bibliotheek) blijft in gebruik en wordt verduurzaamd.
- Richard Wagnerlaan 22 (BplusC) blijft in gebruik.
- Voorstraat 12 (Ambachts- en Baljuwhuis) wordt verkocht met een maatschappelijke bestemming.

Gevolgen voor de gebruikers

- Bibliotheek: de bibliotheek behoudt haar huidige oppervlak en indeling. Doordat de collectieruimte over beide vleugels is verdeeld, is het niet goed mogelijk een vleugel af te sluiten, zodat de andere vleugel buiten de openingsuren van de bibliotheek door andere gebruikers kan worden gebruikt.
- Filmtheater: het filmtheater verliest haar huisvesting en zal alternatieve betaalbare ruimte moeten zoeken voor haar filmvoorstellingen en het aan het filmtheater verbonden jeugdtheater.
- De huidige podiumgebruikers van het Cultureel Centrum en de KruispuntKerk verliezen twee locaties waar zij hun optredens kunnen opvoeren en activiteiten kunnen organiseren. Er is als alternatief een podium beschikbaar in de verbouwde Dorpskerk met bijgebouw, maar deze mogelijkheid is niet permanent beschikbaar. Bovendien heeft het reguliere gebruik (kerkdienst, uitvaarten) prioriteit, wat een voorspelbare programmering bemoeilijkt.
- BplusC behoudt de mogelijkheid om het pand te huren. Voortzetting van het huurcontract is op dit moment onderwerp van gesprek.

Gevolgen voor het beheer en de exploitatie

- Voor de bibliotheek en BplusC verandert er in beginsel niets. Wel zal de bibliotheek op zoek gaan naar mogelijkheden om haar gebouw buiten haar openingsuren meer multifunctioneel te kunnen gaan gebruiken.

- Het Filmtheater en de huidige podiumgebruikers van het Cultureel Centrum en de KruispuntKerk zullen moeten onderzoeken op welke wijze zij in staat zijn hun activiteiten voort te zetten.

Gevolgen voor de gemeentelijke beleidsdoelen

- Met deze variant blijft de Bibliotheek behouden voor Voorschoten, maar zal afscheid worden genomen van het Filmtheater én de voorzieningen voor (kleinschalige) podiumkunsten. Omdat de bibliotheek zal moeten worden verduurzaamd, zal er een beperkte mogelijkheid zijn om het bestaande pand multifunctioneler te maken en zal daarmee meer dan nu gelegenheid kunnen bieden aan ontmoeting. De vanuit de maatschappelijke agenda gewenste samenwerking tussen diverse culturele organisaties gericht op afstemming en synergie zal beperkt worden gerealiseerd. Deze variant draagt niet (of slechts in beperkte mate) bij aan de versterking van de centrumfunctie. Ook biedt deze variant geen culturele invulling van de Kruispuntkerk.
- Deze variant is relatief eenvoudig te realiseren en besluitvorming kan op korte termijn plaatsvinden.

Ruimtestaat huidige gebouwen

Indicatieve ruimtestaat	Variant 0		
	Huidig bibliotheek	Huidig CC (deels)	Huidig BplusC
<i>Bibliotheekfunctie</i>	1.190		-
Collectieruimte	500		
Leescafe/ontmoetingsruimte	90		
Multifunctionele ruimtes (ontvangst, leslokaal, studieruimte, activiteitenplein, taalhuis)	360		
Speeltheek	50		
Balie, services-ruimte, opslag	110		
Werkplekken, overleg, opslag	80		
<i>Podiumfunctie</i>	-	346	-
Podium incl technische ruimtes		96	
Zaal vlakke vloer (300 pp)		150	
Zaal schuine vloer (80pp)		100	
Rep/oefenr 1 incl pantry			
Repetitie/oefenruimte 2		PM	
Repetitie/oefenruimte 3			
Kleedkamers H incl toilet			
Kleedkamers D incl toilet		PM	
Kleedkamer 3 incl toilet			
Opbergruimtes			
<i>Creatief-educatieve functie</i>	-		521
Muzieklokaal 1			56
Muzieklokaal 2			56
Creatieve ruimte 1			56
Creatieve ruimte 2			56
Creatieve ruimte 3			56
Creatieve ruimte 4			88
Horeca/Foyer			140
Opbergruimte			13
<i>Ondersteunend</i>	-		257
Vergaderruimte			
Horeca/Foyer			
Kassa			
Garderobe			
Toiletten (2xH, 2xD, 1x Miva)			25
Verkeersruimte (12,5%)	incl	PM	232
Totaal (m² bvo)	1.190	346	778
			2.314

5.2. V1 huidige bibliotheeklocatie

Doel van de variant

In deze variant wordt het huidige bibliotheekpand getransformeerd tot een accommodatie inclusief filmzaal en multifunctionele ruimtes. Het gebouw wordt verruimd en verduurzaamd.

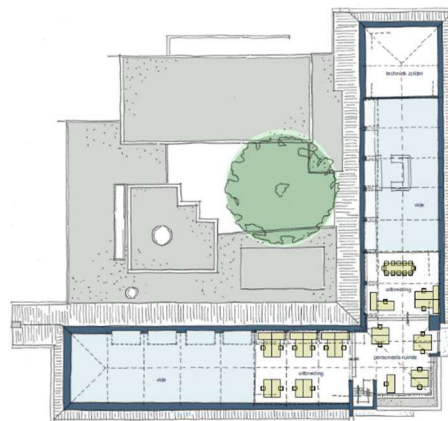
Vastgoedingenrepen

In onderstaande schetsen staat de situatie na de verbouwing, gebaseerd op een schetsontwerp van IN-EX architecten. Op basis van het schetsontwerp is in 2019 een haalbaarheidsstudie gemaakt. Nadien zijn door IN-EX architecten nog enkele optimalisaties aangebracht om de (multi-)functionaliteit te vergroten.

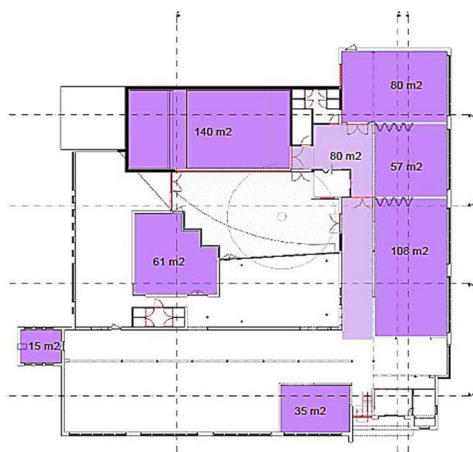
Uitwerking in geoptimaliseerd schetsontwerp
(bg)



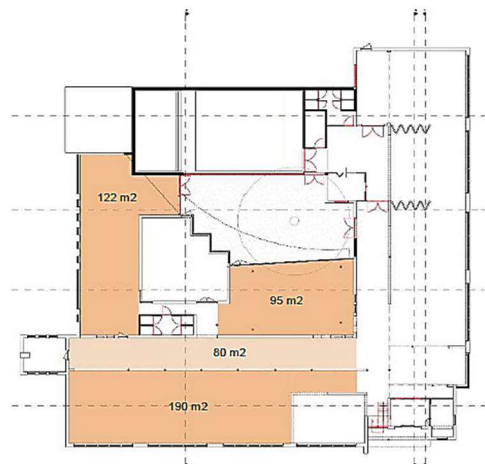
Werkplekken/personeelsruimte
(1^e verd)



Deel begane grond bestemd voor
multifunctioneel/cursus/vergader/filmruimte



Deel begane grond bestemd voor
collectieruimte



In onderstaand overzicht zijn deze ruimtes gespecificeerd.

ruimtefunctie	no (nuttig oppervlak) in m ²	no totaal per functie in m ²
Collectieruimte		407
Ruimte 1	122	
Ruimte 2	95	
Ruimte 3	190	
Multifunctionele/cursus/vergader/filmruimte		496
Ruimte 1 (filmtheaterzaal)	140	
Ruimte 2	80	
Ruimte 3	57	
Ruimte 4	108	
Ruimte 5 (speelothek)	61	
Ruimte 6 (taalhuis)	15	
Ruimte 7 (studieruimte)	35	
Werkplekken/personeelsruimte		168
Ruimte 1	45	
Ruimte 2	55	
Ruimte 3	68	

- In het geoptimaliseerde schetsontwerp zijn de ruimtes 2, 3 en 4 flexibeler opgezet, zodat de ruimtes kunnen worden gecombineerd tot een nieuwe grote multifunctionele ruimte. Zo kan er één geheel van worden gemaakt van het leescafé tot en met het (mobiele) podium aan de noordzijde. In het schetsontwerp is ter illustratie nog een opstelling ingetekend met tafels en een uitgiftebalie voor versnaperingen (pantry), in de uitwerking zal alle inrichting mobiel worden zodat de flexibiliteit in de inrichting en gebruik van de ruimte maximaal is. Door middel van mobiele scheidingswanden kan de zaal ook door kleine groepen worden gebruikt.
- Het volledige linkerdeel (de vroeger gang van de school, nu toiletten, taalhuis) wordt deel van één grote zaal zonder tussenwanden. Alhoewel ingedeeld als collectieruimte, is ook deze ruimte multifunctioneel.
- De multifunctionele ruimtes worden hoger en lichter door het aanbrengen van vides met grote dakramen. De zolder verdwijnt vanaf het leescafé. Op de eerste verdieping komen de nieuwe kantoren.
- Aan het Oranjeplein komt een buitenterras, evenals in de binnentuin.
- De filmzaal loopt schuin af (westwaarts) zodat de nokhoogte gelijk blijft.
- De film/toneelzaal (schuine vloer) wordt voor 100 personen.
- De grote en hoge multifunctionele zaal (vlakke vloer) heeft plaats voor ongeveer 300 personen.

Verdere uitbreiding

In de haalbaarheidsstudie is onderzocht of de binnenplaats kan worden benut. Het huidige plan benut de maximale planologische ruimte voor bebouwing van het kavel. Bij wijziging van het bestemmingsplan is het mogelijk om aan het gebouw extra functionaliteit te geven.

Een dergelijke uitbreiding zal, afhankelijk van de ontwerpeisen, een extra investering in stichtingskosten vragen in een bandbreedte van € 250.000 tot € 400.000 inclusief btw. Deze optionele extra stichtingskosten zijn *niet* in de raming van variant 1 meegenomen.

Vertaling in ruimtestaat

	Variant 1
Indicatieve ruimtestaat	Plan bib + Filmth
Bibliotheekfunctie	575
Collectieruimte	407
Leescafe/ontmoetingsruimte	deel van
Multifunctionele ruimtes (ontvangst, leslokaal, studieruimte, activiteitenplein, taalhuis)	podium & crea/edu functie
Speeltheek	
Balie, services-ruimte, opslag Werkplekken, overleg, opslag	168
Podiumfunctie	385
Podium incl technische ruimtes	48
Zaal vlakke vloer	
Zaal schuine vloer	92
Rep/oefenr 1 incl pantry	108
Repetitie/oefenruimte 2	80
Repetitie/oefenruimte 3	57
Kleedkamers H incl toilet	
Kleedkamers D incl toilet	
Kleedkamer 3 incl toilet	
Opbergruimtes	
Creatief-educatieve functie	111
Muzieklokaal 1	15
Muzieklokaal 2	35
Creatieve ruimte 1	61
Creatieve ruimte 2	
Creatieve ruimte 3	
Creatieve ruimte 4	
Horeca/Foyer	
Opbergruimte	
Ondersteunend	475
Vergaderruimte	
Horeca/Foyer	
Kassa	
Garderobe	
Toiletten (2xH, 2xD, 1x Miva)	40
Verkeersruimte (12,5%)	435
	1.546
Totaal (m² bvo)	1.546

Locatie-ontwikkeling

- De Schoolstraat/KruispuntKerk wordt door de eigenaar ontwikkeld.
- Sir Winston Churchillplein wordt door de gemeente verkocht met een ontwikkelopgave tot een locatie met detailhandel (1.400 m² bvo) en woningen (30 stuks). Er worden ongeveer 100 parkeerplaatsen toegevoegd.
- Prinses Marijkelaan 4 (cultureel centrum) wordt getransformeerd naar een woningbouwlocatie (16 stuks).
- Wijngaardenlaan 4 (bibliotheek) wordt verbouwd.
- Richard Wagnerlaan 22 (BplusC) wordt getransformeerd naar een woningbouwlocatie (12 stuks).
- Voorstraat 12 (Ambachts- en Baljuwhuis) wordt verkocht met een maatschappelijke bestemming.

Gevolgen voor de gebruikers

- Bibliotheek: de bibliotheek krijgt een vernieuwd gebouw, waarbij de collectieruimte wordt aangevuld met multifunctionele ruimtes waardoor zij in staat is haar rol op het gebied van kennis, cultuur, educatie en informatie toekomstbestendig kan invullen. De bibliotheek geeft aan dat de voor haar beschikbare ruimte in deze variant 1 kleiner is dan haar wensprogramma, maar voor haar wel acceptabel.
- Filmtheater: krijgt een filmzaal met circa 100 stoelen die geschikt is voor kleinschalige filmvoorstellingen. De 'bioscoopkwaliteit' van de zaal zal vergelijkbaar zijn met de huidige zaal in het cultureel centrum. De zaal is geschikt voor kleinschalige opvoeringen en daarmee ook het jeugdtheater dat is verbonden aan het filmtheater.
- Horecafunctie (nieuwe gebruiker): de ruimte voor een horecavoorziening in deze variant is onvoldoende groot om door een ondernemer te kunnen worden geëxploiteerd.
- De huidige podiumgebruikers van het Cultureel Centrum en de KruispuntKerk missen in het plan een groot podium of een vlakke zaal voor ontvangst van 120 bezoekers en andere kwaliteitsvoorzieningen die nodig zijn om theatervoorstellingen te organiseren, zoals installaties voor licht en geluid. Het podium in de filmzaal heeft een maat van 4m x 8m, bij een uitvoering als vlakke vloer bedraagt de diepte circa 6 m. De filmzaal is daarmee te klein voor grotere theaterproducties en optredens van concerten met koren, klassiek, pop, jazz, of harmonie.
In het geoptimaliseerde schetsontwerp zijn de ruimtes 2, 3 en 4 multifunctioneel gemaakt en te combineren tot een grote ruimte met een vlakke vloer, geschikt voor lezingen en uitvoeringen voor in totaal 300 personen. Deze ruimte biedt daarmee een extra mogelijkheid om de culturele producties te huisvesten. Hierbij zal met de programmering wel rekening gehouden moeten worden met de filmzaal vanwege geluid en bezoekersstromen.
- Voor alle gebruikers geldt dat door de multifunctionele opzet vraagt om afstemming en draagvlak bij de partners.
- Binnen de variant is minder opslagruimte aanwezig dan door de gebruikers gewenst.
- BplusC beëindigt de huur van haar huidige locatie en kan flexibel ruimtes terug huren.

Gevolgen voor het beheer en de exploitatie

- Programmatische afstemming tussen bibliotheek en filmtheater.
- Filmtheater zal in haar programmering rekening moeten gaan houden met toneelvoorstellingen.
- Voor de multifunctionele ruimtes zal actieve verhuur moeten worden georganiseerd.
- De horecafunctie is beperkt en zal door vrijwilligers moeten worden ingevuld.

Gevolgen voor de gemeentelijke beleidsdoelen

- Met deze variant wordt invulling gegeven aan de belangrijkste beleidsdoelen van de gemeente: de voorzieningen voor de Bibliotheek, het Filmtheater én (kleinschalige) podiumkunsten worden behouden voor Voorschoten. Wel is het Filmtheater kleiner dan nu het geval is en kan er geen ruimte worden geboden aan grootschalige voorstellingen en kooroptredens. De beperkte ruimte in deze variant creëert echter ook een noodzaak tot samenwerking, teneinde afstemming en synergie te realiseren. Hierdoor wordt voldaan aan een belangrijk criterium van de maatschappelijke agenda. Daarnaast biedt deze samenwerking de gelegenheid om nieuwe cross-overs te realiseren voor nieuwe doelgroepen. Deze variant draagt niet (of slechts in beperkte mate) bij aan de versterking van de centrumfunctie. Ook biedt deze variant geen culturele invulling van de Kruispuntkerk.
- Deze variant is relatief eenvoudig te realiseren en besluitvorming kan op korte termijn plaatsvinden.

5.3. V2 locatie Kruispuntkerk - Compact

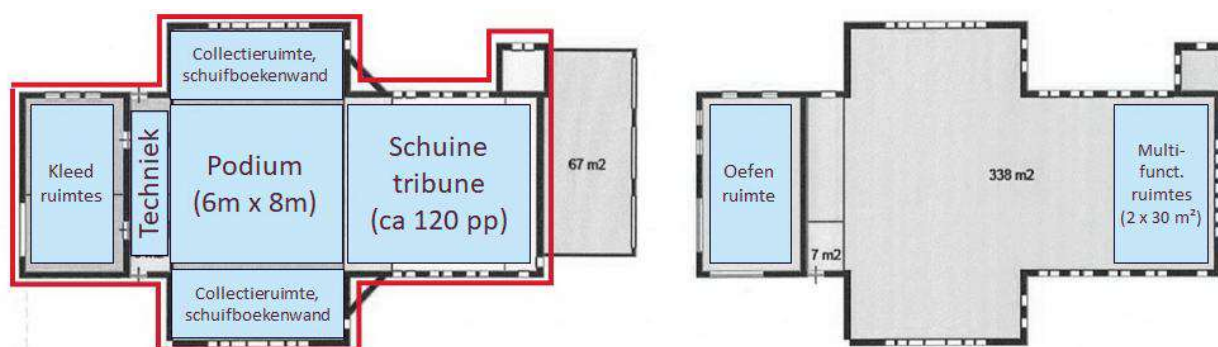
Doel van de variant

Het doel van deze variant is de KruispuntKerk (particulier eigendom) zo goed mogelijk te benutten en bovendien aan te vullen met een compact programma aan functies dat in aansluitende nieuwbouw wordt gerealiseerd. De nieuwbouw wordt zo gepositioneerd dat deze op het plot van de eigenaar van de KruispuntKerk past.

Vastgoedingenrepen

In deze variant wordt de cultuurhistorisch meest waardevolle delen van de KruispuntKerk behouden en benut voor de podiumfunctie. De functies die niet in de kerk passen worden in een aansluitend nieuwbouwgebouw gerealiseerd. Conform de ruimtestaat bedraagt de totale omvang 1.250 m² bvo.

Als werkmodel wordt uitgegaan van de podiumfunctie in de KruispuntKerk en de overige functies in naastgelegen nieuwbouw. Bij uitwerking dient ook de variant te worden onderzocht waarbij juist andere functies in de kerk worden ondergebracht en podiumfuncties in de nieuwbouw.



Ruimtefunctie	no (nuttig oppervlak) in m ²	no totaal per functie in m ²
Podium 6m x 8m inclusief technische ruimtes en collectieruimtes	210	
Schuine tribune (120pp)	154	
Kleedruimtes	63	
Oefenruimte	63	
Multifunctionele ruimte 1 (onder tribune)	30	
Multifunctionele ruimte 2 (onder tribune)	30	
		550

Vertaling in ruimtestaat

Indicatieve ruimtestaat	Variant 2	
	Behoud KruispKrk	Nieuwb Compact
<i>Bibliotheekfunctie</i>	-	458
Collectieruimte		200
Leescafe/ontmoetingsruimte		90
Multifunctionele ruimtes (ontvangst, leslokaal, studieruimte, activiteitenplein, taalhuis)		
Speeltheek		
Balie, services-ruimte, opslag		100
Werkplekken, overleg, opslag		68
<i>Podiumfunctie</i>	462	80
Podium incl technische ruimtes	200	*
Zaal vlakke vloer (300 pp)		-
Zaal schuine vloer (80pp)	154	
Rep/oefenr 1 incl pantry	63	
Repetitie/oefenruimte 2		
Repetitie/oefenruimte 3		
Kleedkamers H incl toilet	15	
Kleedkamers D incl toilet	15	
Kleedkamer 3 incl toilet	15	
Opbergruimtes		80
<i>Creatief-educatieve functie</i>	60	-
Muzieklokaal 1		
Muzieklokaal 2		
Creatieve ruimte 1	30	
Creatieve ruimte 2	30	
Creatieve ruimte 3		
Creatieve ruimte 4		
Horeca/Foyer		
Opbergruimte		
<i>Ondersteunend</i>	28	162
Vergaderruimte		
Horeca/Foyer		
Kassa		icm leescafe
Garderobe		40
Toiletten (2xH, 2xD, 1x Miva)		48
Verkeersruimte (12,5%)	28	74
Totaal (m² bvo)	550	700 1.250



De resterende functies uit variant 2 worden in aansluitende nieuwbouw gerealiseerd. De vormgeving van de nieuwbouw is niet uitgewerkt, de omvang (700 m² bvo) is gebaseerd op de ruimtestaat van Variant 2 (totaal 1.250 m² bvo)

De nieuwbouw (lichtrood) is in te passen in een gebouw van één bouwlaag. Hiervoor hoeft Aldi (blauw vlak) niet te worden verplaatst.

Boven het MFCA blijft ruimte voor een ontwikkelvlak (lichtgroen) voor de ontwikkelaar om woningbouw te ontwikkelen.

Locatie-ontwikkeling

- Schoolstraat/KruispuntKerk wordt ontwikkeld tot een MFCA van 1.250 m² bvo en 20 woningen.
 - o Voor deze ontwikkeling wordt samengewerkt met de ontwikkelaar HKV, die namens de eigenaar van de kerk optreedt. HKV stelt voor:
 - als eigenaar de Kruispuntkerk en de aansluitende nieuwbouw langjarig te verhuren. Door beide gebouwen 'kaal' (casco plus installaties) op te leveren, heeft de huurder maximale regie op de inrichting;
 - HKV wil op de locatie 20 tot 30 woningen ontwikkelen. Voor de analyse wordt uitgegaan van 20 woningen (25% sociaal);
 - op basis van de parkeerbalans zullen er 33 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hierbij wordt gecorrigeerd voor de parkeerplaatsen van de huidige voorzieningen op de plot, omdat de huidige voorzieningen reeds voldoen aan de parkeernorm en dat deze parkeerplaatsen dus niet alsnog hoeven te worden gerealiseerd.
- De plot van HKV (Schoolstraat/KruispuntKerk) is voldoende groot voor de nieuwbouw.
- Het Sir Winston Churchillplein kan door de gemeente ontwikkeld worden tot een locatie met detailhandel (1.400 m² bvo) en woningen (30 stuks). Er worden ongeveer 100 parkeerplaatsen toegevoegd.
- Prinses Marijkelaan 4 (cultureel centrum) wordt door de gemeente getransformeerd naar een woningbouwlocatie (16 stuks).
- Wijngaardenlaan 4 (bibliotheek) wordt door de gemeente getransformeerd naar een woningbouwlocatie (10 stuks).
- Richard Wagnerlaan 22 (BplusC) wordt door de gemeente getransformeerd naar een woningbouwlocatie (12 stuks).
- Voorstraat 12 (Ambachts- en Baljuwhuis) wordt verkocht met een maatschappelijke bestemming.

5.3.1. Toetsing variant 2

Gevolgen voor de gebruikers

- Bibliotheek: de bibliotheek krijgt een collectieruimte die is verdeeld over het nieuwbouwdeel en het podium in de kerk. Het podium wordt ingericht met verrijdbare boekenkasten, die aan de kant kunnen worden verreden ten behoeve van een (film)voorstelling.

De collectieruimte wordt aangevuld met drie kleinere multifunctionele ruimtes waardoor zij in staat is haar rol op het gebied van kennis, cultuur, educatie en informatie toekomstbestendig kan invullen. Voor grotere bijeenkomsten kan zij gebruik maken van het naastgelegen podium. De hoeveelheid en beschikbaarheid van de collectie- en ondersteunende ruimtes in deze variant wordt door de bibliotheek als onvoldoende beoordeeld. Bovendien zal er door het opdelen van de collectieruimte in verschillende ruimtes extra toezicht nodig zijn, waarvan de bibliotheek aangeeft dat zij dit niet kan bemensen.

- Filmtheater: het filmtheater deelt het podium met de bibliotheek. Er komt een schuin oplopende tribune met circa 120 stoelen. De kerk moet geschikt worden gemaakt om 'bioscoopkwaliteit' te krijgen (verduisterd, akoestiek, geluidsdicht, klimaat). De zaal is geschikt voor amateurvoorstellingen en daarmee ook het jeugdtheater dat is verbonden aan het filmtheater.
- Horecafunctie (nieuwe gebruiker): als verbinding tussen de kerk en de nieuwbouw kan een horecavoorziening worden gerealiseerd die voldoende groot is om door een ondernemer te kunnen worden geëxploiteerd. De horecavoorziening wordt gecombineerd met een leescafé.
- De huidige podiumgebruikers van het Cultureel Centrum en de KruispuntKerk krijgen in het plan een podium van ongeveer 6m x 8m, dat wordt gedeeld met het filmtheater en de bibliotheek. Het podium is geschikt voor amateur voorstellingen. Gedurende een voorstelling worden de boekenkasten van de bibliotheek opzij geschoven in de zijvleugels van de kerk. In de kosterwoning kan een oefenruimte en kleedruimte worden gerealiseerd, waarbij de kleedruimtes ook multifunctioneel inzetbaar te maken zijn.
- Binnen de variant is minder opslagruimte aanwezig dan door de gebruikers gewenst.
- BplusC beëindigt de huur van haar huidige locatie en kan in de MFCA flexibel ruimtes terug huren.

Gevolgen voor het beheer en de exploitatie

- Programmatische afstemming tussen bibliotheek en filmtheater.
- Filmtheater moet in haar programmering rekening gaan houden met toneelvoorstellingen.
- Voor de multifunctionele ruimtes zal actieve verhuur moeten worden georganiseerd.
- De horecafunctie kan aan een horecaondernemer worden uitbesteed.

Gevolg voor de ontwikkelaar HKV

- Ontwikkelaar HKV kan in deze variant op haar eigen kavel de MFCA realiseren. HKV is bereid mee te werken met een ontwikkeling waarin de kerk wordt verbouwd en wordt aangevuld met nieuwbouw. Dit gebouw zal dan worden verhuurd aan de gemeente.
- Om de huurprijs beperkt te houden, vraagt HKV een ontwikkelrecht voor woningbouw op haar eigen kavel en een ontwikkelrecht voor woningbouw en detailhandel op het sir Winston Churchillplein. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, zal op het Churchillplein een ondergrondse parkeerbak nodig zijn. Van de gemeente wordt een bijdrage gevraagd in het realiseren van de parkeerbak ten behoeve van het openbaar parkeren.
- HKV merkt op dat in deze variant de gemeente het uitgangspunt hanteert dat het sir Winston Churchillplein wordt ontwikkeld met een programma van woningen en detailhandel.
 - o De voor de hand liggende kandidaat om de winkelmeters in te vullen is de naast de KruispuntKerk gelegen Aldi. Door teruglopende winkelbestedingen verwacht HKV dat de kans klein is dat een andere winkelformule en/of winkelbelegger belangstelling heeft om op het Churchillplein winkelruimte te ontwikkelen.
 - o Indien de Aldi wordt verplaatst, komt aan de Schoolstraat een plot beschikbaar waardoor de MFCA een gunstigere ligging krijgt aan de Schoolstraat en waardoor meer ontwikkelruimte ontstaat, bijvoorbeeld voor woningbouw.

- o HKV geeft aan dat zij voor de gemeente als ontwikkelaar wil optreden voor het Churchillplein. In dat geval kan HKV voor de gemeente de Aldi en de 5 bovengelegen woningen verplaatsen.

Gevolgen voor de gemeentelijke beleidsdoelen

- Variant 2 voldoet niet aan de behoeftes en eisen van de Bibliotheek. Daarmee kan de functie van de Bibliotheek niet op het huidige niveau worden voortgezet. Ook de mogelijkheden voor de filmtheaterfunctie zijn beperkter, gezien het dubbele ruimtegebruik met bibliotheek en podium. Dit zorgt ervoor dat er in aanbod een vermindering te verwachten is. Door het dubbele ruimtegebruik is afstemming en samenwerking noodzakelijk, waardoor ook aan die vereiste van de gemeente voldaan wordt. Deze samenwerking biedt de gelegenheid om nieuwe cross-over concepten te realiseren voor nieuwe doelgroepen. Variant 2 geeft een culturele invulling aan de Kruispuntkerk en draagt daarmee bij aan de versterking van het centrum.
- De realisatie van deze variant vraagt om een samenwerking met HKV, eerst in de realisatie en vervolgens gedurende de huurperiode. Dit maakt het realisatieproces complexer, omdat met HKV afspraken moeten worden gemaakt over de realisatie, het kwaliteitsniveau, kostenniveau, de omgang met risico's en de huurvoorwaarden.

5.4. V3 locatie Kruispuntkerk - Uitgebreid

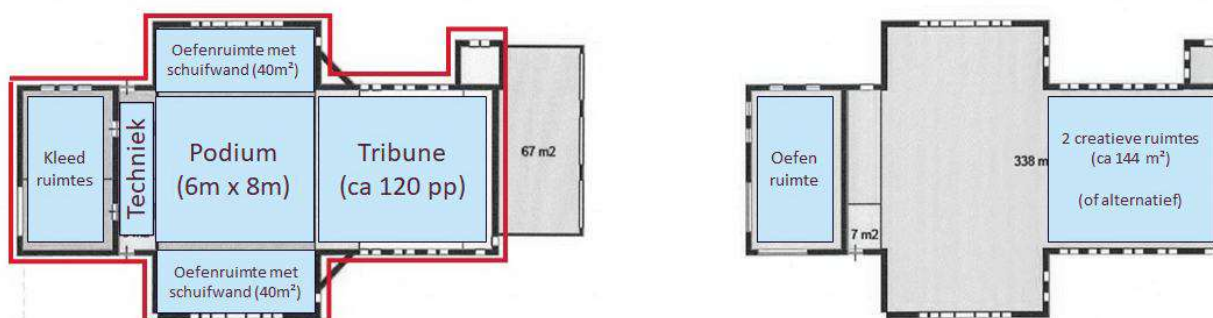
Doel van de variant

Het doel van deze variant is de KruispuntKerk (particulier eigendom) zo goed mogelijk benutten en bovendien in aansluitende nieuwbouw aan te vullen met een uitgebreid programma, waarbij de geformuleerde ruimtewensen het uitgangspunt zijn.

Vastgoedengrepen

In deze variant wordt (gelijk aan variant 2) de cultuurhistorisch meest waardevolle delen van de KruispuntKerk behouden en benut voor de podiumfunctie. De functies die niet in de kerk passen worden in een aansluitend nieuwbouwgebouw gerealiseerd. Conform de ruimtestaat bedraagt de totale omvang 2.462 m² bvo.

Als werkmodel wordt uitgegaan van de podiumfunctie in de KruispuntKerk en de overige functies in naastgelegen nieuwbouw. Bij uitwerking dient ook de variant te worden onderzocht waarbij juist andere functies in de kerk worden ondergebracht en podiumfuncties in de nieuwbouw. De exacte locatie van de functies in het plan levert voor de haalbaarheid en exploitatie geen substantieel ander plaatje op.



Ruimtefunctie	no (nuttig oppervlak) in m ²	no totaal per functie in m ²
Podium 6m x 8m inclusief technische ruimtes	130	
Tribune op huidige schuine vloer (120pp)	154	
Oefenruimte	63	
Repetitie/oefenruimte 1	40	
Repetitie/oefenruimte 2	40	
Kleedruimtes	63	
Creatieve ruimtes (of alternatief) op huidige verdieping	144	
		634

Vertaling in ruimtestaat

Indicatieve ruimtestaat	Variant 3	
	Behoud KruispKrk	Nieuwb Uitgebreid
<i>Bibliotheekfunctie</i>	-	1.190
Collectieruimte		500
Leescafe/ontmoetingsruimte		90
Multifunctionele ruimtes (ontvangst, leslokaal, studieruimte, activiteitenplein, taalhuis)		360
Speeltheek		50
Balie, services-ruimte, opslag		110
Werkplekken, overleg, opslag		80
<i>Podiumfunctie</i>	462	80
Podium incl technische ruimtes	120	
Zaal vlakke vloer (300 pp)		-
Zaal schuine vloer (80pp)	154	
Rep/oefenr 1 incl pantry	63	
Repetitie/oefenruimte 2	40	
Repetitie/oefenruimte 3	40	
Kleedkamers H incl toilet	15	
Kleedkamers D incl toilet	15	
Kleedkamer 3 incl toilet	15	
Opbergruimtes		80
<i>Creatief-educatieve functie</i>	144	224
Muzieklokaal 1		56
Muzieklokaal 2		56
Creatieve ruimte 1		56
Creatieve ruimte 2		56
Creatieve ruimte 3	56	
Creatieve ruimte 4	88	
Horeca/Foyer		
Opbergruimte		
<i>Ondersteunend</i>	28	334
Vergaderruimte		20
Horeca/Foyer		
Kassa		
Garderobe		
Toiletten (2xH, 2xD, 1x Miva)		48
Verkeersruimte (12,5%)	28	196
Totaal (m² bvo)	634	1.828
		2.462



De resterende functies uit variant 3 worden in aansluitende nieuwbouw gerealiseerd. De vormgeving van de nieuwbouw is niet uitgewerkt, omvang (1.828 m² bvo) is gebaseerd op de ruimtestaat.

Ter illustratie is in de figuur hiernaast in lichtrood geschetst hoe het oppervlak op de locatie is in te passen in een gebouw van 2 bouwlagen. Hiertoe moet de Aldi en bovengelegen 5 woningen worden verworven.

Naast het MFCA blijft ruimte voor een ontwikkelvlak (in lichtgroen) voor de ontwikkelaar om woningbouw te ontwikkelen.

Locatie-ontwikkeling

- Schoolstraat/KruispuntKerk wordt ontwikkeld tot een MFCA van 2.462 m² bvo en 20 woningen.
 - o Voor deze ontwikkeling wordt samengewerkt met de ontwikkelaar HKV, die namens de eigenaar van de kerk optreedt. HKV stelt voor:
 - als eigenaar de Kruispuntkerk en de aansluitende nieuwbouw langjarig te verhuren. Door beide gebouwen 'kaal' (casco plus installaties) op te leveren, heeft de huurder maximale regie op de inrichting;
 - HKV wil op de locatie 20 tot 30 woningen ontwikkelen. Voor de analyse wordt uitgegaan van 20 woningen (25% sociaal);
 - op basis van de parkeerbalans zullen er 38 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hierbij wordt gecorrigeerd voor de parkeerplaatsen van de huidige voorzieningen op de plot, omdat de huidige voorzieningen reeds voldoen aan de parkeernorm en dat deze parkeerplaatsen dus niet alsnog hoeven te worden gerealiseerd.
- Omdat de plot van HKV (Schoolstraat/KruispuntKerk) onvoldoende groot is, wordt gebruik gemaakt van de plot van de Aldi. HKV wil de Aldi verplaatsen naar het Winston Churchillplein. De 5 woningen bovenop de Aldi worden door HKV verworven en/of vervangende ruimte aangeboden op het Sir Winston Churchillplein.
- Van het Sir Winston Churchillplein wordt een ontwikkelplot door de gemeente aan HKV verkocht, inclusief een ontwikkelrecht voor de ontwikkeling van detailhandel (1.400 m² bvo) en woningen (25 tot 30 stuks. Uitgangspunt analyse: 30, 25% sociaal). Er worden 118 parkeerplaatsen toegevoegd. Dit is inclusief compensatie van de huidige parkeerplaatsen die verdwijnen. Er wordt een ondergrondse parkeerbak met 110 plaatsen gerealiseerd.
- Prinses Marijkelaan 4 (cultureel centrum) wordt door de gemeente getransformeerd naar een woningbouwlocatie (16 stuks).
- Wijngaardenlaan 4 (bibliotheek) wordt door de gemeente getransformeerd naar een woningbouwlocatie (10 stuks).
- Richard Wagnerlaan 22 (BplusC) wordt door de gemeente getransformeerd naar een woningbouwlocatie (12 stuks).
- Voorstraat 12 (Ambachts- en Baljuwhuis) wordt verkocht met een maatschappelijke bestemming.

5.4.1. Toetsing variant 3

Gevolgen voor de gebruikers

- Bibliotheek: de bibliotheek krijgt de beschikking over een nieuw gebouw, waarbij de collectieruimte wordt aangevuld met multifunctionele ruimtes (in omvang volgens haar wensprogramma) waardoor zij in staat is haar rol op het gebied van kennis, cultuur, educatie en informatie toekomstbestendig kan invullen. Voor grotere bijeenkomsten kan zij gebruik maken van het naastgelegen podium.
- Filmtheater: in deze variant wordt een filmzaal gerealiseerd met circa 120 stoelen die geschikt is voor filmvoorstellingen. De kerk moet geschikt worden gemaakt om 'bioscoopkwaliteit' te krijgen (verduisterd, akoestiek, geluidsdicht, klimaat). De zaal is geschikt voor amateurvoorstellingen en daarmee ook het jeugdtheater dat is verbonden aan het filmtheater.
- Horecafunctie (nieuwe gebruiker): als verbinding tussen de kerk en de nieuwbouw kan een horecavoorziening worden gerealiseerd die voldoende groot is om door een ondernemer te kunnen worden geëxploiteerd. De horecavoorziening wordt gecombineerd met een leescafé.
- Voor de huidige podiumgebruikers van het Cultureel Centrum en de KruispuntKerk wordt in het plan een podium van 6m x 8m gerealiseerd, dat wordt gedeeld met het filmtheater. Het podium is geschikt voor amateur voorstellingen. Er passen twee oefenruimtes in de kerk, die door middel van flexibele wanden te combineren zijn met het podium tot een grote zaal. In dat geval ontstaat een grote vlakke vloer, vergelijkbaar in omvang met de grote zaal uit het huidige cultureel centrum. In de kostervoning kan een oefenruimte en kleedruimte worden gerealiseerd, waarbij de kleedruimte ook multifunctioneel inzetbaar te maken is.
- Opslagruimte is in het geschetste werkmodel nog niet ingetekend, maar zal binnen de variant te realiseren zijn.
- In deze variant wordt rekening gehouden met een viertal lokalen voor muziekonderwijs of creatieve activiteiten. BplusC beëindigt de huur van haar huidige locatie en kan in de MFCA flexibel ruimtes terug huren.

Gevolgen voor het beheer en de exploitatie

- Programmatische afstemming tussen bibliotheek en filmtheater.
- Filmtheater zal in haar programmering rekening moeten gaan houden met toneelvoorstellingen.
- Voor de multifunctionele ruimtes zal actieve verhuur moeten worden georganiseerd.
- De horecafunctie kan aan een horecaondernemer worden uitbesteed.

Gevolg voor de ontwikkelaar HKV

- HKV is bereid mee te werken met een ontwikkeling waarin de kerk wordt verbouwd en wordt aangevuld met nieuwbouw. Dit gebouw zal dan worden verhuurd aan de gemeente. Om voldoende ruimte voor de nieuwbouw te creëren, verplaatst HKV in deze variant de Aldi en de 5 bovengestapelde woningen naar het Churchillplein.
- Om de huurprijs beperkt te houden, vraagt HKV een ontwikkelrecht voor woningbouw op haar eigen kavel en een ontwikkelrecht voor woningbouw en detailhandel op het sir Winston Churchillplein.
- Om de ontwikkeling mogelijk te maken, zal op het Churchillplein een ondergrondse parkeerbak nodig zijn. Van de gemeente wordt een bijdrage gevraagd in het realiseren van de parkeerbak ten behoeve van het openbaar parkeren.

Gevolgen voor de gemeente

- Variant 3 voldoet in potentie aan de behoeftes en eisen van de Bibliotheek, het Filmtheater én de Cultuurfabriek. Deze variant kan daarom het cultureel aanbod in Voorschoten niet alleen behouden maar ook versterken. Door het dubbele ruimtegebruik is afstemming en samenwerking noodzakelijk, wat tevens kansen biedt voor nieuwe cross-overs voor andere doelgroepen. Variant 3 geeft tevens een culturele invulling aan de Kruispuntkerk en draagt daarmee bij aan de versterking van het centrum.
- De realisatie van deze variant vraagt om een samenwerking met HKV, eerst in de realisatie en vervolgens gedurende de huurperiode. Dit maakt het realisatieproces complexer, omdat met HKV afspraken moeten worden gemaakt over de realisatie, het kwaliteitsniveau, kostenniveau, de omgang met risico's en de huurvoorwaarden. HKV op haar beurt zal afspraken moeten maken met Aldi en de vijf bovenliggende woningen over de verplaatsing. Pas na de verplaatsing van de Aldi is er naast de Kruispuntkerk voldoende ruimte beschikbaar om te beginnen met de nieuwbouw, hierdoor wordt de ontwikkeling van het sir Winston Churchillplein bepalend voor de ontwikkeling van de MFCA.

5.5. V4 nieuwbouwoptie op het Winston Churchillplein

Doel van de variant

Doel van deze variant is het realiseren van een nieuwbouw MFCA, waarbij het programma is gebaseerd op een combinatie van de geformuleerde ruimtewensen en ruimtes zoals die in de huidige locaties beschikbaar zijn.

Vertaling in ruimtestaat

Indicatieve ruimtestaat	Variant 4 Nieuwbouw obv wensen
Bibliotheekfunctie	1.190
Collectieruimte	500
Leescafe/ontmoetingsruimte	90
Multifunctionele ruimtes (ontvangst, leslokaal, studieruimte, activiteitenplein, taalhuis)	360
Speeltheek	50
Balie, services-ruimte, opslag	110
Werkplekken, overleg, opslag	80
Podiumfunctie	641
Podium incl technische ruimtes	96
Zaal vlakke vloer (300 pp)	150
Zaal schuine vloer (80pp)	100
Rep/oefenr 1 incl pantry	90
Repetitie/oefenruimte 2	60
Repetitie/oefenruimte 3	20
Kleedkamers H incl toilet	15
Kleedkamers D incl toilet	15
Kleedkamer 3 incl toilet	15
Opbergruimtes	80
Creatief-educatieve functie	256
Muzieklokaal 1	
Muzieklokaal 2	
Creatieve ruimte 1	56
Creatieve ruimte 2	56
Creatieve ruimte 3	56
Creatieve ruimte 4	88
Horeca/Foyer	
Opbergruimte	
Ondersteunend	285
Vergaderruimte	20
Horeca/Foyer	50
Kassa	10
Garderobe	30
Toiletten (2xH, 2xD, 1x Miva)	48
Verkeersruimte (12,5%)	127
Totaal (m² bvo)	2.372

In het plan zijn optimalisaties door te voeren, waardoor een ruimtebesparing is te realiseren van ongeveer 500 m² door dubbelgebruik en afstemming, zonder dat de functionaliteit afneemt. Een verdere besparing is mogelijk, maar dat beperkt dan de functionaliteit doordat functies niet meer aanwezig zijn of niet beschikbaar op de gewenste momenten.



De nieuwbouw uit variant 4 wordt in nieuwbouw gerealiseerd. De vormgeving van de nieuwbouw is niet uitgewerkt, de omvang (2.372 m² bvo) is gebaseerd op de ruimtestaat.

Ter illustratie is in de figuur hiernaast in lichtrood geschetst hoe het oppervlak op de locatie is in te passen in een gebouw van twee bouwlagen.

Boven het MFCA blijft ruimte voor een ontwikkelvlak (in lichtgroen) om woningbouw te ontwikkelen.

Locatie-ontwikkeling

- Schoolstraat/KruispuntKerk wordt door de eigenaar ontwikkeld.
- Sir Winston Churchillplein wordt door de gemeente ontwikkeld tot een locatie met een nieuwbouw MFCA (2.372 m² bvo) en woningen (30 stuks). Er worden ongeveer 100 parkeerplaatsen toegevoegd.
 - o De nieuwbouw MFCA kan ook op alternatieve locaties landen, zoals op het kavel van het huidige gemeentehuis.
- Prinses Marijkelaan 4 (cultureel centrum) wordt getransformeerd naar een woningbouwlocatie (16 stuks).
- Wijngaardenlaan 4 (bibliotheek) wordt getransformeerd naar een woningbouwlocatie (10 stuks).
- Richard Wagnerlaan 22 (BplusC) wordt getransformeerd naar een woningbouwlocatie (12 stuks).
- Voorstraat 12 (Ambachts- en Baljuwhuis) wordt verkocht met een maatschappelijke bestemming.

5.5.1. Toetsing variant 4

Gevolgen voor de gebruikers

- Bibliotheek: krijgt een vernieuwd gebouw, waarbij de collectieruimte wordt aangevuld met multifunctionele ruimtes waardoor zij in staat is haar rol op het gebied van kennis, cultuur, educatie en informatie toekomstbestendig kan invullen.
- Filmtheater: krijgt een filmzaal met circa 100 stoelen die geschikt is voor kleinschalige filmvoorstellingen. De zaal kan een vergelijkbare of betere 'bioscoopkwaliteit' krijgen dan de huidige zaal in het cultureel centrum. De zaal is geschikt voor kleinschalige opvoeringen en daarmee ook het jeugdtheater dat is verbonden aan het filmtheater.
- Horecafunctie (nieuwe gebruiker): er kan een horecavoorziening worden gerealiseerd die voldoende groot is om door een ondernemer te kunnen worden geëxploiteerd. De horecavoorziening wordt gecombineerd met een leescafé.
- De huidige podiumgebruikers van het Cultureel Centrum en de KruispuntKerk krijgen in het plan een podium van 6m x 8m, dat gedeeld wordt met het filmtheater. Het podium is geschikt voor amateur voorstellingen. Er wordt alleen in deze variant ook rekening gehouden met een grote vlakke vloer, vergelijkbaar in omvang met de grote zaal uit het huidige cultureel centrum (als extra naast het podium).

- Opslagruimte is in het plan te realiseren.
- BplusC beëindigt de huur van haar huidige locatie en kan flexibel ruimtes terug huren.

Gevolgen voor het beheer en de exploitatie

- Programmatische afstemming tussen bibliotheek en filmtheater.
- Filmtheater zal in haar programmering rekening moeten gaan houden met toneelvoorstellingen.
- Voor de multifunctionele ruimtes zal actieve verhuur moeten worden georganiseerd.
- De horecafunctie kan aan een horecaondernemer worden uitbesteed.

Gevolgen voor de gemeentelijke beleidsdoelen

- Variant 4 kan optimaal voldoen aan de behoeftes en eisen van de Bibliotheek, het Filmtheater én de Cultuurfabriek, omdat deze als uitgangspunt dienen voor de verdere conceptontwikkeling- en uitwerking. Deze variant zal daarom het cultureel aanbod in Voorschoten niet alleen behouden maar ook versterken. Door het dubbele ruimtegebruik is afstemming en samenwerking noodzakelijk, wat tevens kansen biedt voor nieuwe cross-overs voor andere doelgroepen. Variant 4 geeft geen culturele invulling aan de Kruispuntkerk, maar kan op een andere locatie in het centrum wel bijdragen aan de versterking ervan.
- De realisatie van deze variant kan pas gestart worden wanneer de planontwikkeling van het sir Winston Churchillplein is afgerond, wat deze variant complex maakt. De complexiteit is in potentie minder groot dan in de varianten 2 en 3 doordat er geen bijkomende afhankelijkheid is van de eigenaar van de Kruispuntkerk en eventueel de Aldi.

6. Financiële analyse

6.1. Investeringsraming

Op basis van de schetsen en de geformuleerde uitgangspunten en bouwingsrepen zijn voor de vier varianten ramingen opgesteld. Samengevat zijn de resultaten als volgt.

Investering gemeente, wordt vertaald in kapitaalslasten	VARIANT 0	VARIANT 1	VARIANT 2	VARIANT 3	VARIANT 4
Indicatief, inv. Gemeente	€ 0	€ 4.282.000	€ 1.730.000	€ 2.006.000	€ 9.328.000
Investering HKV, wordt vertaald in een huurprijs					
Indicatief, nieuwbouw HKV	€ 0	€ 0	€ 2.753.000	€ 6.201.000	€ 0
Inbrengwaarde KpKerk	€ 0	€ 0	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 0
Totaal (inclusief BTW)	€ 0	€ 4.282.000	€ 5.983.000	€ 9.707.000	€ 9.328.000

6.2. Vastgoedexploitatie

De investeringsramingen zijn vertaald in vastgoedexploitaties. De gedetailleerde raming is opgenomen als **Bijlage 4** Vastgoedexploitatie. Samengevat zijn de resultaten als volgt.

Vastgoedexploitatie (structureel)	VARIANT 0	VARIANT 1	VARIANT 2	VARIANT 3	VARIANT 4
<i>gemiddelde eerste 10 jaar, contante waarde</i>					
Kap.last, onderhoud, beheer	€ 43.000	€ 216.000	€ 317.000	€ 525.000	€ 363.000
*) onvermijdelijke kosten bij V0	€ 46.000				
Inkomsten	€ 116.000	€ 88.000	€ 100.000	€ 113.000	€ 113.000
Totaal jaarlast (gem. 10 jr)	€ 27.000	€ -128.000	€ -217.000	€ -412.000	€ -250.000
Verschil Variant met Variant 0	VARIANT 0	VARIANT 1	VARIANT 2	VARIANT 3	VARIANT 4
	€ 0	€ -155.000	€ -244.000	€ -439.000	€ -277.000

De onderste regel toont de bedragen die de gemeente tekort komt ten opzichte van de huidige begroting.

De belangrijkste uitgangspunten in de berekening zijn:

- kosten in de exploitatie:
 - o in variant 0 wordt gerekend met de actuele begroting 2021 plus de nog niet begrote maar onvermijdelijke kosten voor verduurzaming en onderhoud wanneer het huidige bibliotheekgebouw en BplusC-gebouw worden aangehouden;
 - o de kapitaalslasten zijn gebaseerd op de investeringsramingen. De gemeentelijke investeringen in de bestaande gebouwen in variant 1, 2 en 3 worden afgeschreven in 25 jaar. De investering in nieuwbouw in variant 4 wordt afgeschreven in 40 jaar. Er wordt van 100% naar 30% afgeschreven. Er wordt 1% rente gerekend;
 - o de Kruispuntkerk en de naastgelegen nieuwbouw (varianten 2 en 3) worden aan-gehuurd (huurprijs gebaseerd op een huurrendement van 5% op inbrengwaarde kerk van € 1,5M en stichtingskosten).

Doordat de huurprijs in variant 2 en 3 zal worden geïndexeerd, zal het verschil met de varianten 1 en 4 in de loop der jaren groter worden;

- o er is rekening gehouden met planmatig en dagelijks onderhoud en zakelijke lasten. Vervangingen zijn niet meegenomen;
- o in de vastgoedexploitatie zijn de gebruikerskosten voor gas, water, elektriciteit niet meegenomen;
- opbrengsten in de exploitatie:
 - o in variant 0 wordt er van uitgegaan dat de huurinkomsten op de Richard Wagnerlaan (BplusC, circa € 40.000) gelijk blijven. Voortzetting van het huurcontract is op dit moment onderwerp van gesprek;
 - o de bibliotheek en het filmtheater blijven in alle varianten dezelfde huur betalen als zij op dit moment betalen. De huur van de bibliotheek wordt deels betaald uit de exploitatiesubsidie, aangenomen wordt dat de exploitatiesubsidie in stand blijft;
 - o voor BplusC is in de varianten 1 en 2 maar beperkt ruimte beschikbaar, daarom is in deze varianten niet met huurinkomsten vanuit BplusC gerekend. In varianten 3 en 4 zijn meer ruimtes beschikbaar voor verhuur. Ingeschat is dat de huuropbrengst een derde van de huidige huursom zal bedragen;
 - o in de varianten 2, 3 en 4 wordt rekening gehouden met opbrengst voor horeca-verhuur;
 - o voor de opbrengsten vanuit de losse verhuur van podium, zaal en ruimtes aan diverse gebruikers wordt aangenomen dat deze tegen een maatschappelijk tarief zal plaatsvinden. Voor alle varianten is aangenomen dat deze opbrengsten gelijk zijn aan de samenhangende operationele kosten voor beheer en exploitatie;
- opbrengsten uit overige kostendragers:
 - o er zijn geen opbrengsten uit overige kostendragers (verhuur van werkplekken, baliefuncties, detailhandel) meegerekend. Het huisvesten van deze functies draagt met name bij aan de haalbaarheid indien hierdoor de bezetting en benutting van het gebouw wordt verhoogd, met andere woorden: wanneer beschikbare ruimte dubbel kan worden gebruikt. Indien het huisvesten van deze functies vraagt om de realisatie van extra ruimte, staan er ook extra risicodragende investeringen tegenover, terwijl de gemeente juist beoogt haar vastgoedportefeuille te verkleinen;
 - o in dit verband is er ook gekeken naar de potentie van gemeentelijke baliefuncties als kostendrager. Een gemeentewinkel vraagt om ongeveer 80 m². Ongeveer een kwart van deze ruimtevrage kan worden gedeeld met de baliefunctie van de bibliotheek, voor de overige 60 m² is extra ruimte nodig. Dit vraagt om extra aanhuur van ruimte en een investering in de inrichting, wat leidt tot jaarlasten in een bandbreedte van € 9.000 - € 12.000. Deze lasten leiden alleen tot een besparing voor de gemeente indien de lasten van de huidige gemeentelijke baliefunctie komen te vervallen. Of dit mogelijk is, hangt samen met de ruimtevrage van de toekomstige gemeentelijke organisatie. Deze ruimtevrage hangt samen met een bredere discussie over het gemeentelijke functioneren. Gezien de omvang van de jaarlasten en de onzekerheid over de besparing kan worden gesteld dat de gemeentelijke baliefunctie als kostendrager de uitkomst van deze haalbaarheidsstudie niet wezenlijk beïnvloedt;
- restwaarde:
 - o er wordt in de vastgoedexploitatie rekening gehouden met restwaarde van de gebouwen doordat de investeringen worden afgeschreven tot 30%.

6.3. Verkoopopbrengsten ter dekking

Voor de diverse ontwikkellocaties zijn indicatieve grondexploitaties opgesteld, waarmee de verkoopwaarde van de gronden zijn bepaald. In **Bijlage 5** zijn de gedetailleerde overzichten opgenomen.

Voor het Ambachts- & Baljuwhuis wordt uitgegaan van een netto opbrengst (verwachte verkoopopbrengst verminderd met transactiekosten) van afgerond € 750.000.

Grondexploitatie (eenmalig)	VARIANT 0	VARIANT 1	VARIANT 2	VARIANT 3	VARIANT 4
Schoolstraat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
W. Churchillplein	€ 0	€ -1.727.000	€ -1.727.000	€ -2.701.000	€ -1.704.000
Pr.Marijkelaan 2 + 4	€ 0	€ 942.000	€ 942.000	€ 942.000	€ 942.000
Wijngaardenlaan	€ 0	€ 0	€ 582.000	€ 582.000	€ 582.000
Richard Wagnerlaan	€ 0	€ 110.000	€ 110.000	€ 110.000	€ 110.000
Subtotaal grex (CW per 1/1/21)	€ 0	€ -675.000	€ -93.000	€ -1.067.000	€ -70.000
Verkoopopbrengst (eenmalig)					
Ambachts & Baljuwhuis (maatschappelijke opbrengst)	€ 750.000	€ 750.000	€ 750.000	€ 750.000	€ 750.000
Subtotaal verkoop	€ 750.000	€ 750.000	€ 750.000	€ 750.000	€ 750.000
Totale dekking (eenmalig)	€ 750.000	€ 75.000	€ 657.000	€ -317.000	€ 680.000

Wat opvalt is dat de ontwikkeling van het sir Winston Churchillplein tot een negatief resultaat leidt. Dit negatieve resultaat wordt veroorzaakt doordat er een flinke parkeerbak moet worden gerealiseerd. In variant 3 wordt er bovendien van uit gegaan dat de gemeente de grond van de Aldi moet verwerven om de grotere MFCA te realiseren.

6.4. Kansen en risico's

Omdat de planvorming zich in een vroeg stadium bevindt, zitten in de varianten enkele onzekerheden:

- de ramingen van het bibliotheekplan is in een eerdere studie gedetailleerd opgesteld met een schetsontwerp als basis. Voor de varianten 2, 3 en 4 is alleen een ontwikkelvolume bekend, waardoor de ramingen een grotere onzekerheid kennen;
- er wordt gerekend met de opbrengst van gebiedsontwikkeling voor diverse locaties. Deze opbrengsten kennen zowel kansen (ontwikkelaars kunnen gunstigere grondbiedingen doen) als risico's (kosten die benodigd zijn voor het bouw- en woonrijpmaken).

Er zijn ook enkele kansen:

- de verwachte opbrengst van het Ambachts- en Baljuwhuis kan bij een meer commerciële invulling hoger komen te liggen dan de gehanteerde opbrengst;
- de investeringen in bestaande gebouwen worden in 25 jaar afgeschreven. Er kan voor worden gekozen om afschrijvingstermijnen te verbijzonderen, omdat een deel van de vastgoedinvesteringen nieuwbouw betreffen;
- er wordt in de gebiedsontwikkelingen gerekend met parkeeraantallen die aansluiten op de gemeentelijke norm. Er is nog niet onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de benodigde parkeeraantallen naar beneden bij te stellen, bijvoorbeeld doordat er sprake is van een overmaat aan

parkeerplaatsen of doordat een piekbelasting gedurende een of enkele momenten in de week wordt geaccepteerd;

- de grondopbrengst van de gebiedsontwikkeling aan de Richard Wagnerlaan is gebaseerd op een bouwvolume dat vergelijkbaar is met het huidige BplusC-gebouw, zodat het planologisch inpasbaar is. Op de locatie is fysiek ruimte beschikbaar voor een groter bouwvolume, waarmee een hogere grondopbrengst realiseerbaar is.
- bij de varianten 1 en 2 is ontwikkeling van het Churchillplein niet noodzakelijk, waarmee het negatief resultaat (€ 1,7 miljoen tekort) op de gebiedsontwikkeling kan worden vermeden.

De ontwikkelaar HKV heeft op basis van haar beoordeling van de varianten 2 en 3 aangegeven, dat ze mogelijkheden ziet om het plan te optimaliseren:

- zij verwacht dat de verplaatsing van de Aldi onder gunstigere voorwaarden mogelijk is, waardoor het mogelijk wordt een gunstigere grondbieding te doen:
 - o daarbij merkt ze op dat voor variant 2 verplaatsing van de Aldi in beginsel niet nodig, maar dat bij ontwikkeling van het Churchillplein door de gemeente de Aldi de aangewezen partij is om de winkelmeters te vullen:
- bij ontwikkeling van het MFCA verwacht HKV dat het mogelijk is om het programma tegen lagere kosten te realiseren, door in overleg met de gebruikers de benodigde werkzaamheden goed af te stemmen op de wensen van de gebruikers.

7. Conclusie

Op basis van de voorgaande analyses kan nu een oordeel worden uitgesproken over vier varianten.

Kwalitatief

- Cultuurbeleid:
 - o varianten 3 en 4 bieden alle gewenste mogelijkheden voor cultuur en ontmoeting;
 - o variant 1 en 2 bieden mogelijkheden voor cultuur en ontmoeting maar een beperkte mogelijkheid voor grotere podiumoptredens.
- Centrumontwikkeling:
 - o varianten 2 en 3 bieden meeste mogelijkheden doordat een levendige invulling van de KruispuntKerk zorgt voor het behoud van een gemeentelijk monument en van belang is voor het functioneren van het centrumgebied. Een MFCA met een bibliotheek genereert extra bezoekers voor omliggende winkels. De realisatie van een nieuwe Aldi levert daarbij een extra meerwaarde;
 - o Hoewel variant 1 geen directe bijdrage levert aan het centrum, biedt deze variant wel de mogelijkheid om de Aldi naar het Churchillplein te verplaatsen. Op dat vlak heeft variant een meerwaarde ten opzichte van variant 4, waar het MFCA wordt gerealiseerd op het Churchillplein.
 - Voor beide varianten geldt dat de ontwikkelaar de mogelijkheid heeft om een alternatieve invulling te geven aan de Kruispuntkerk. Deze nog nader te bepalen invulling kan op zichzelf ook meerwaarde aan het centrum bieden.
- Gebruikers:
 - o varianten 3 en 4 bieden alle gewenste mogelijkheden voor cultuur en ontmoeting en zijn derhalve passend voor zowel Bibliotheek, Filmtheater als de Cultuurfabriek;
 - o variant 1 biedt voldoende functionaliteit voor bibliotheek en filmtheater. De organisaties die gebruik maken van een podium (o.a. culturele organisaties en scholen) krijgen een beperktere functionaliteit (minder ruimte en theatervoorzieningen als licht en geluid). Voor grotere podiumoptredens moet worden uitgeweken naar alternatieve locaties die niet of beperkt beschikbaar zijn in Voorschoten. Voor de Cultuurfabriek is dit derhalve een minder gunstige variant;
 - o variant 2 vraagt van alle gebruikers water bij de wijn. Met de ruimtestaat is het delen van ruimtes en onderlinge afstemming noodzakelijk. De bibliotheek heeft aangegeven dat deze variant niet voldoet aan hun ruimtelijke wensen en behoeftes.

Financieel

- Elke variant vraagt een extra bedrag voor de vastgoedexploitatie ten opzichte van variant 0. Daarbij moet worden opgemerkt dat ook in Variant 0 de gemeente zal moeten investeren in onderhoud en verduurzaming van het bibliotheekgebouw en dat onzeker is wat de huurinkomsten zullen blijven van de Richard Wagnerlaan (risico van samen € 80.000).
- De vastgoedexploitatie van variant 1 vraagt jaarlijks € 155.000 extra ten opzichte van de begroting. Door het hanteren van langere afschrijvingstermijnen voor de nieuw te bouwen gebouwdelen kan het bedrag met € 15.000 worden verlaagd.
- De varianten 2 en 4 vragen respectievelijk € 244.000 en € 277.000 extra ten opzichte van de begroting. Bij variant 4 Nieuwbouw wordt meer geïnvesteerd, maar dit levert een relatief kleine verhoging van de jaarlasten op doordat over een langere termijn wordt afgeschreven.
- Variant 3 vraagt € 439.000 extra ten opzichte van de begroting.
- Met behulp van de locatie-ontwikkelingen en vastgoedverkoop kan dekking worden gezocht.

- De ontwikkeling van het Churchillplein kent een negatief resultaat door de ondergrondse parkeerbak. In de varianten 1 en 2 is ontwikkeling van het Churchillplein een keuze.

Ontwikkelaar HKV geeft aan optimalisatiemogelijkheden te zien voor variant 2 en 3. Om de omvang van deze optimalisatiemogelijkheden concreet te maken, wil HKV gedurende drie maanden onderzoeken:

- Is het bouwvolume te optimaliseren op de locaties Churchillplein, Kruispuntkerk en de huidige Aldi?
- Hoe kan de parkeeropgave het gunstigst worden opgelost?
- Kan de Aldi en de 5 bovengelegen woningen onder gunstigere voorwaarden worden verplaatst?
- Welk kwaliteitsniveau van de MFCA heeft voor de gebruikers de optimale prijs-kwaliteitverhouding?

Proces en risico's

- Variant 1 en 2 kennen projectrisico's, maar hierover heeft de gemeente zelf de regie. Bij variant 3 is de gemeente afhankelijk van de medewerking van Aldi en HKV bij de locatie-ontwikkeling van het Churchillplein. Bij variant 4 is ontwikkeling van het Churchillplein nodig.
- Variant 1 is het snelst te realiseren. De overige varianten vragen een nieuwbouwtraject, dat vooral in de varianten 3 en 4 meer tijd zal vragen.

Eindconclusie

De onderstaande tabel vat de toetsing samen, conform het in hoofdstuk 2 gepresenteerde toetsingskader.

Variant	1	2	3	4
	Plan Bibliotheek	Kruispuntkerk compact	Kruispuntkerk uitgebreid	Nieuwbouw
Financiën	***	**	*	*
Draagvlak	***	*	****	****
Realiseerbaarheid	*****	**	**	****
Kwaliteit	*****	****	*****	*****
Centrumfunctie	***	****	*****	****

Legenda:

Uitstekend

Goed

Neutraal

Slecht

Zeer slecht

**
*

Wanneer het financiële belang voorop wordt gesteld, scoort variant 1 het beste. Deze variant is financieel het meest haalbaar: de vastgoedexploitatie vraagt ongeveer € 155.000 extra ten opzichte van de begroting en de eenmalige opbrengsten zijn licht positief of (wanneer het Churchillplein niet wordt ontwikkeld) zelfs ruim positief. Ook is de variant met de minste risico's te realiseren. Met realisatie van deze variant krijgt de bibliotheek een nieuwe multifunctionele invulling met een klein podiumfunctie. De variant biedt geen mogelijkheid voor grotere optredens en versterkt daardoor niet het centrum. De ontwikkeling van de Kruispuntkerk en het Churchillplein zal zelfstandig moeten worden opgepakt.

Wanneer de kwaliteit en de versterking van het centrum voorop worden gesteld, hebben varianten 3 en 4 de beste papieren. In deze varianten worden een nieuwe bibliotheek, filmtheater en podium gerealiseerd waarbij het huidige aanbod niet alleen blijft behouden, maar ook versterkt wordt. Hierdoor leveren deze varianten in potentie een grote bijdrage aan de versterking van het centrum. Variant 3 zorgt daarbij nog voor het behoud van de Kruispuntkerk met een culturele functie en een nieuwe Aldi op het Churchillplein. Deze varianten overstijgen echter het financiële kader ruimschoots.

Op basis van deze beschouwing adviseren we, in het licht van de beperkte financiële ruimte bij de gemeente Voorschoten, om voor Variant 1 te kiezen.

Bijlage 1 Overzicht gebruikers en accommodaties

Overzicht organisaties met culturele activiteiten		Locaties waar wordt opgetreden									
Organisaties met culturele activiteiten	Vaste of oefenlocatie	Cultureel centrum	Kruispunt	Dorpskerk	Laurentiuskerk	Bonds-gebouw	Boerderij Oud Woelwijk	Kasteel Duivenvoorde	WZ-centrum Adegeest	Ambachts- & Baljuwhuis	VdValk Gouden Leeuw
Bibliotheek	Wijngaardenlaan 4										
Film theater	Prinses Marijkelaan 4	x									
PJPJ Jazz	-	x									
Voorsch-Blues	-	x									
Toneelgroep Voorsch	Prinses Marijkelaan 4	x									
Doremifa Familiemusicals	Prinses Marijkelaan 4	x									
Theaterplaats	Prinses Marijkelaan 4	x									
Muziekcommissie PG Voorschoten			x	x							
Voorsch's kamerkoor	Laurentius		x								
Sinfonietta	WZ-centrum Adegeest		x								
MusiCultura	onbekend		x	x							
the (Broken) Consort	Essenlaan 3		x	x		x	x	x			
Vox Clara	Papelaan 50	x	x	x					x		
Exultate Deo	t Praethuys		x	x							
BplusC	Richard Wagnerlaan 22										
Snarenmans & Freubelaar	Gymzaal de Voorsprong										
Voorsch Kunstkring	Baljuwhuis										
Kunst genootsch Vlietstreek	Merelhof 7-11										
Musica Antica	onbekend			x			x	x		x	
Harmonie Voorschoten	Leidseweg 100					x					
The Tickets	thuisadres										
popcore Allsounds	Laurentius										
Orgelconcerten Dorpskerk	onbekend			x							
Orgelconcerten Laurentiuskerk	onbekend				x						
Muziekvereniging Laurentius	Laurentius										
Creativiteitscentrum Oud Woelwijk	Oud Woekw										
Maria Rosenmöller, Zangstudio	Papelaan 50										
De Toonzetter	onbekend							x	x		
Vrienden van Berbice	Eigen locatie										
Fotoclub Voorschoten	Buurthuis Noord Hofland										
OGLV	Thuisadres										
Theatertherapeut	Thuisadres										
Klapwijk Drum-en percussieschool	Eigen locatie										
Voorschoten's Ouderenkoor	onbekend										
Balletstudio Giselle	Industrieweg 4										
Wolthuis Muziek studio	Hyacinthstraat 13a									x	x
Gallerie Sorelle Sciarone	Thuisadres										
Vertelfotograaf	Thuisadres										
Studio 336	Thuisadres										
The Rockschoon	Eigen locatie										
Amigos Salsa	Dr. Mansveltlaan 9, Wassenaar										
Museum Voorschoten	Voorstraat 17										
Brandweermuseum	Burg.vdHaarplein										
Lions club											
Rotary	-										x
Weekend van Voorschoten											
Repaircafe											
Ondernemersverenigingen											
Paardenmarkt											
Toeristisch informatiepunt											
ZFP-werkplekken											

Accommodaties in Voorschoten

G=Gemeentelijk (23x)

V=In Verkoop (8x)

Inventarisatie d.d. 27-11-2016

Inventarisatie door J.R. van Leeuwen

1	Laurentiuskerk	Bondsgebouw + Kerkzaal
2	V Kruispunt	Werf + Kerkzaal
3	V Ontmoeting	Verkocht
4	Dorpskerk	Voorhuys + Kerkzaal
5	V Moedergodskerk	
6	Rehobothkerk	
7	Kerk Bachlaan	Woning
8	G Ambachts en Baljuwhuis	
9	G Museum Voorschoten	
10	G Cultureel Centrum	
11	G Bibliotheek	
12	G WZC Vlietwijk	
13	G WZC Adegeest	
14	G WZC Foreschate	
15	G Hoflants Huys	Zaal
16	Ruimte Plus	Woningen
17	G Buurthuis Vlietwijk	
18	G Buurthuis Boschgeest	
19	G Buurthuis Aletta Jacobs	
20	G VOV - Einsteinlaan	
21	G Leif Ericson	
22	G Kimball O'Hara	
23	G Impeesa	
24	V Groene Kikker	Verkocht
25	G Voorschotense Herensociëteit	
26	G Laurentius Muziekgebouw	
27	G B+C Richard Wagnerlaan	
28	G Jansland	
29	G Aula Roosenburgh	
30	G Underworld	
31	G Berbice	Hoofdgebouw + Orangerie
32	G Duivenvoorde	Kasteel en Hof van Duivenvoorde
33	G Bollenschuur Veurseweg	
34	G Van der Valk Gouden Leeuw	
35	G WC Wagnerflat	
36	G WC Rossiniflat	
37	G Oud Woelwijk	
38	G Britisch School Netherlands	
39	G Aula VOS Starrenburg	
40	G Aula VOS Allemansgeest	
41	G Aula Gevers Deynootschool	
42	G Aula Regenboog	
43	G Aula Kompas	
44	G Aula Vink	
45	G Aula Fortgensschool	
46	G Aula Emmausschool	
47	G Aula Nutsschool	
48	G+V Vlietschool Einsteinlaan	Verkocht
49	G+V Van der Waalslaan	Verkocht
50	G Voorschoten '97	
51	G Hockey Adegeest	
52	G HVV '70	
53	G HSV Adegeest	
54	G Volkstuinvereniging	
55	G Tennis Adegeest	
56	G Tennis Forescate	
57	G IJclubgebouw	
58	G Gymzaal Noord-Hofland	
59	G Sporthal Vliethorst	
60	G Zwembad Het Wedde	
61	G Gymhal Voorsprong	
62	G Gymzaal Allemansgeest	
63	G+V Avanti Raadhuislaan	Verkocht
64	G+V Gymzaal Frisolaan	Verkocht
65	G Gemeentehuis	

Bijlage 2 Wensen en Eisen gebruikers

Opgave programma van eisen Bibliotheek (bron: Haalbaarheidsonderzoek, 19 april 2019)

Programma van eisen bibliotheek Voorschoten

Een ontmoetingsbibliotheek met een mooie collectie, met bijzondere aandacht voor de jeugd.

Algemeen

- Opvallend zichtbaar vanaf straat, op zichtlocatie en ingang ook daar

Ruimtes exclusief voor Bibliotheek

• Collectie jeugd en volwassenen	500 m2
• Leescafe/Ontmoetingsruimte met ruimte voor tijdschriften en kranten	90 m2
• Plek voor kinderen, groot genoeg om ook klassen te ontvangen	40 m2
• Leslokaal voor cursussen	40 m2
• Zaal met ruimte voor 80 stoelen	90 m2
• Studieruimte met studieplekken voor 12 personen	60 m2
• Activiteitenplein	100 m2
• Taalhuis	30 m2
• Balie hoog/laag met 2 werkplekken	30 m2
• Selfservice apparatuur voor lenen, terugbrengen en betalen	30 m2
• Werkplekken (7x) voor personeel, en een overlegkamer	80 m2
• Een wand voor het tonen van exposities	P.M.
• Ruimte voor een presentatiemeubel	P.M.
• Opslagruimte plus logistieke ruimte	50 m2.
• Toegankelijk voor mensen met een rolstoel	P.M.

Totaal benodigde ruimte exclusief voor Bibliotheek 1140 m2

Ruimte exclusief voor Speeltheek

• Speeltheek	50 m2
--------------	-------

Gezamenlijk gebruik met Filmtheater e.a.

- Zaal Film- en Jeugdtheater
- Horeca
- Toiletten
- Vergaderruimtes
- Garderobe

Opgave programma van eisen Filmtheater (bron: Haalbaarheidsonderzoek, 19 april 2019)

Programma van eisen Filmtheater Voorschoten (FTV)

1. Introductie

De Stichting Filmtheater Voorschoten verzorgt drie typen activiteiten:

- Films voor volwassenen
- Films voor kinderen
- Theatervoorstellingen voor kinderen

Het FTV is een stichting zonder winstoogmerk. Alle medewerkers van het FTV werken als vrijwilliger. Bij onze programmering laten wij ons niet overwegend leiden door de te verwachten bezoekersaantallen. Het FTV programmeert zowel films voor een klein publiek als grote publiekstrekkers. Daarnaast vertoont het FTV kinderfilms.

Op dit moment vertonen wij gemiddeld drie avonden en twee middagen films. 's Avonds wordt een film vertoond, 's middags twee. Dat betekent dat wij tussen de 300 en 350 voorstellingen per jaar films vertonen. Daarnaast hebben wij vakantieprogrammering. Dit betekent dat er dagelijks films worden vertoond. Verder wordt er jaarlijks een filmcursus aangeboden. Naar schatting heeft het FTV ongeveer 350 voorstellingen per jaar.

Het is ons voornemen om toe te groeien naar vier vaste filmavonden per week. Dit kan incidenteel worden aangevuld met grote publiekstrekkers op een vijfde avond. Voorwaarde is uiteraard dat er voldoende vrijwilligers bereid zijn zich in te zetten. Daarnaast experimenteren wij met filmmatineeën waardoor er op zondagmiddag een film voor volwassen wordt vertoond. De twee reguliere jeugdvoorstellingen vinden dan plaats op zondagochtend en begin van de middag.

Naar de film gaan is volgens onze opvatting een avondje uit. Dit betekent dat er oog is voor ontspanning, gezelligheid en comfort voorafgaand aan, in de pauze van en na de film. Het FTV is een klein theater dat niet wil concurreren met de bioscopen in Leiden en Den Haag. Wij richten ons laagdrempelig op het Voorschotense publiek.

Qua toegangsprijs willen wij beduidend onder de bioscopen in de omliggende steden blijven. Op dit moment hanteren wij een tarief van € 6,- voor kindervoorstellingen en € 8,- voor avondvoorstellingen. In de toekomst willen wij hooguit een trendmatige verhoging van de toegangsprijs. Een nieuwe accommodatie mag er niet toe leiden dat wij genoodzaakt zijn de tarief drastisch te verhogen.

De hoogte van de huur van het Cultureel Centrum is voor zowel onze voorstellingen overdag als 's avonds goed op te brengen. Het FTV heeft beperkte ruimte om in een nieuwe accommodatie meer huur te betalen. Een huurverhoging is in beperkte mate mogelijk aangezien 50 procent van de omzet moet worden afgedragen aan de filmdistributeur. Onze huurcapaciteit kan echter wel omhoog als wij het aantal filmdagen verder uitbreiden of als wij tijdens de pauze van de voorstellingen consumpties kunnen verkopen. Het is voor het FTV niet mogelijk een commerciële of marktconforme huur te betalen.

Een eventuele nieuwe accommodatie laten wij bij voorkeur casco opleveren. Door zelfwerkzaamheid en het verwerven van fondsen kunnen wij zorgdragen voor de inrichting. Dit rechtvaardigt een relatief lage huurprijs.

2. Programma van Eisen

Om film- en theatervoorstellingen te kunnen aanbieden is een accommodatie nodig die tenminste aan de volgende voorwaarden voldoet:

Wensen t.a.v. de accommodatie	Kwaliteit	Toelichting
Toegang	Voorkeur voor een eigen entree.	Bij een gedeelde entree zorgen dat afzonderlijke gebruikers hun toegang kunnen afsluiten.
Zitplaatsen	Een zaal met 100 tot 120 plaatsen.	Op dit moment hebben wij ongeveer 90 zitplaatsen. Op grond van ons onderzoek naar bioscopen in vergelijkbare gemeenten en geschikte filmavonden concluderen wij dat een zaal met 100 à 120 stoelen goed past bij een gemeente als Voorschoten.
Specifieke eisen t.a.v. de zaal	Schuin aflopend naar beneden (volgens standaard eisen). Aandacht voor voldoende beenruimte (norm), zichtlijnen en zitcomfort.	Geen ramen, ivm geluidslekken, lichtlekken en temperatuur.
Podium	Bij een schuin aflopende zaal is een podium niet noodzakelijk.	Geen podium maakt toegankelijkheid voor rolstoelen gemakkelijker.
Cabine	Ruimte voor twee projectoren en de bediening van de licht- en geluidsinstallatie. Ruimte goed bereikbaar. Projector moet er naar toe gebracht kunnen worden. Dit vereist bepaalde afmetingen.	De cabine dient boven de hoogste stoelen te worden gepositioneerd. Aandacht voor afstand cabine (projector) en filmdoek.
Filmdoek	De afmeting van het huidige filmdoek is goed (8 bij 4 meter breed). Filmdoek moet opgerold kunnen worden in geval van andere activiteiten. Voldoende afstand tussen eerste rij en het doek.	Doek heeft bovenrand en opdraaimechanisme, onderrand is ongeveer een halve meter. Aandacht voor de hoogte van de zaal.

Geluidsinstallatie	Akoestiek belangrijk aandachtspunt. Dolby 5.1, bij voorkeur 7.1. Luidsprekers permanent laten hangen, ipv steeds opruimen zoals in de huidige situatie.	Hier zijn speciale bioscoopgeluidsinstallaties voor beschikbaar. Luidsprekers op passende hoogte kunnen ophangen.
Licht	Een volledig verduisterde ruimte, zonder lichtlekken, heeft de voorkeur.	
Luchtbewerking	Met ongeveer 100 personen in een relatief kleine ruimte maakt een goede ventilatie noodzakelijk. Deze mag geen geluid maken.	Ventilatie vanuit de zaal kunnen regelen.
Toegankelijkheid	Toegankelijk voor mensen met een rolstoel. Derhalve drempelloos, geen trappen.	Rolstoelen bovenaan parkeren. Mogelijkheid onderzoeken of langs wand klapstoeltjes kunnen worden geplaatst, zodat deze plekken dubbel bruikbaar zijn.
Kindertheater	Ruimte (podiumplek) voldoende groot (afmetingen in overleg), eenvoudige licht- en geluidsinstallatie, kleedkamer, sanitair (toilet en wastafel), toegankelijkheid voor aanvoer decors.	Geluidsinstallatie kan de geluidsinstallatie van de bioscoop zijn. Doek moet omhoog kunnen om podium te gebruiken.
Inrichting zaal	Bij voorkeur twee relatief smalle wandelpaden aan de zijkant. Ongehinderde zichtlijnen vanaf alle stoelen. Zaal is bij voorkeur voorzien van vloerverwarming.	Tussen de filmzaal en de naastgelegen ruimte een sluisdeur in verband met geluidslekken.
Overige wensen	Zaal dient tevens geschikt te zijn voor het houden van cursussen en lezingen oa over films.	
Ontvangstruimte	In deze ruimte bevindt zich de kassa en er is ruimte om vooraf een consumptie te nuttigen.	

Horeca	Aanwezigheid van een bar. Wegens ervaringen met Sportfondsen bij voorkeur exploitatie in eigen beheer.	Voorkeur voor een bar die aan twee kanten open kan, zodat bezoekers de zaal niet uit hoeven voor een pauzedrankje.
Overige voorzieningen	Garderobe, sanitair, opbergruimte en vergaderruimte kunnen in gezamenlijk gebruik.	Parkeren is op dit moment gratis.
Hoofdgebruiker	Het FTV is bij voorkeur hoofdgebruiker (hoofdhuurder) van de zaal en de mogelijkheid hebben het theater aan derden (bv bibliotheek) te verhuren.	

Bestuur Stichting FTV

Voorschoten, december 2018

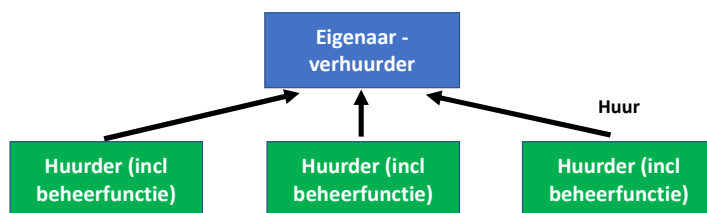
[illegible]

Indicatie weekrooster															Opmerkingen	
Biblio theek	Film theater	P/J/J Jazz	Voorsch-Blues	Toneelgroep Vooresch	Dorpenfe-remisures	Theater plaats	Snerreman's Bredestraat	MusiekCie For Screens	Voorschs Kamerhoor	Sinfonietta	Musicultura	the- (re)voers	Vos Clara Consort	Exultate Duo	SpisusC	Welijn
7 x 10-18	We 8 Zo-M Do-Zo A	1x/mind		2x A		Di/WG-M	5x 8-22	2u/vok 0,5x/mind	2u/vok 0,5x/mind	Di A	Ma-A	3u/vok	2u/vok 1x/mind	Di 19-23	weelgijn	Wekelijks gebruikt lijkt te passen. Incidenteel gebruikt is inpasbaar. Het aantal jaarpredens lijkt te passen (volgens opzake: ca 22 weekenden bezet)
		1x/jr		1x/jr	2x/jr				6x/jr	6x/jr		2x/jr	1x/jr			
Gebruiksmomenten																

Bijlage 3 Beheermodellen

Vanuit de referentievoorbeelden én theorie over beheer en exploitatie kunnen een aantal hoofdstromen onderscheiden worden. Deze theoretische modellen geven veel inzicht over de wijze waarop het MFCA georganiseerd zou kunnen worden en de voor- en nadelen daarvan.

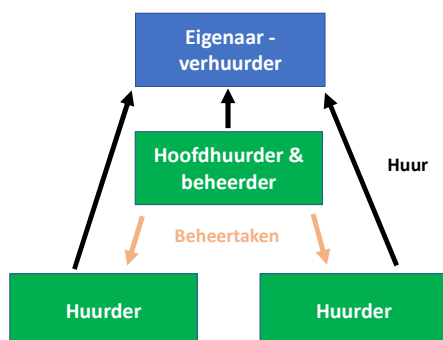
Model individueel beheer



Iedere gebruiker beheert zijn eigen deel van de accommodatie en betaalt rechtstreeks huur aan de eigenaar. Dit heeft als voordeel dat er geen beheerorganisatie hoeft te worden opgezet en dat er grote betrokkenheid en autonomie is ten aanzien van het beheer van ruimtes. Het nadeel is dat

gebruikers minder betrokken zijn bij de accommodatie als geheel, mogelijke schaalvoordelen niet worden benut, het model niet makkelijk te implementeren is bij een groot aantal (onderling verschillende) gebruikers. Tot slot kan gezamenlijkheid moeilijk tot uiting komen en ontstaat er in een dergelijk model vaak onduidelijkheid over het beheer van gezamenlijke ruimtes.

Model eenzijdig beheer

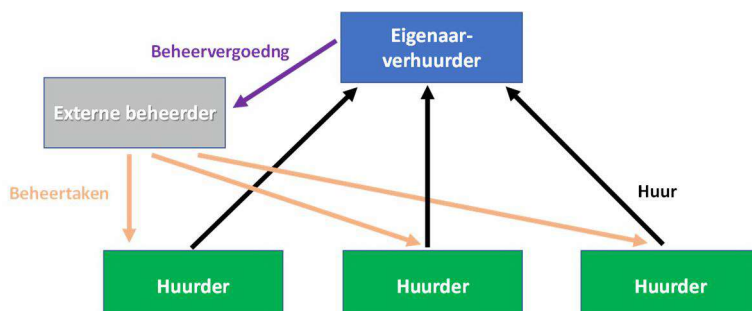


Bij eenzijdig beheer leggen de gebruikers het beheer neer bij één hoofdgebruiker. Dit model is vooral van toepassing als er een gebruiker is die significant meer ruimte benut (en doorgaans meer financiële en organisatorische draagkracht heeft). Deze partij coördineert en organiseert het volledige beheer van de accommodatie, maar loopt ook de grootste risico's. De acceptatie dat één partij de volledige zeggenschap over het beheer op zich neemt, betekent ook dat er een ongelijke situatie ontstaat. Het voordeel is dat dit model gemakkelijk te realiseren is en dat er één duidelijk aanspreekpunt ontstaat. Daarnaast zijn

de overheadkosten gering en is de beheerconstructie eenvoudig van opzet.

Model extern beheer (model huidige Cultureel Centrum)

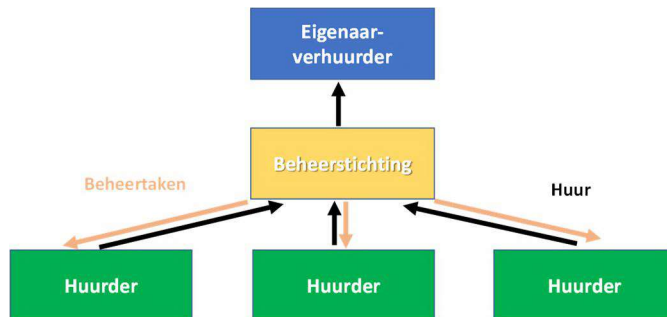
Bij dit model worden beheer en exploitatie van de accommodatie ondergebracht bij een externe beheerorganisatie. Deze organisatie moet voldoende schaalgrootte en professionaliteit hebben om de kwaliteit en continuïteit van de dienstverlening te borgen. Dit leidt ook tot schaalvoordelen en mogelijk dus kostenbesparing. Dit kan weer (ten dele) teniet worden gedaan door de overheadkosten van de beheerder.



Eventueel kan ook de exploitatie van de accommodatie, inclusief het impliciete risico, worden overgedragen tegen een vergoeding. Een nadeel van het model is dat gebruikers niet meer bij het beheer van de accommodatie betrokken zijn en dat goede afstemming en afspraken

nodig zijn over de dienstverlening en randvoorwaarden.

Model gebundeld beheer



Dit model sluit goed aan bij het voornemen om samen te werken. In dit model zorgen de gebruikers gezamenlijk voor het beheer en de exploitatie. Dit kan via een samenwerkingsovereenkomst, een rechtspersoon (stichting, vereniging of een BV) of een commissie. Naarmate er meer taken onderling verricht worden, wordt het interessanter om een aparte rechtspersoon op te richten. Deze rechtspersoon is dan bijvoorbeeld

verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van ruimten die door meer dan één gebruiker wordt gebruikt. Maar het is ook mogelijk dat gebruikers het beheer van 'eigen' ruimten overdragen aan de beherende entiteit. Het voordeel is onder meer dat het beheer afgestemd kan worden op de behoefte van de gebruikers. De exacte financiële stromen hangen af van de opzet en de vraag of het een maatschappelijke of commerciële instelling betreft. Een nadeel is dat door het geringe aantal gebruikers, er maar beperkt schaalvoordelen te realiseren zijn. Daarbij is het overleg tussen de gebruikers complex en kost het de gebruikers tijd.

Bijlage 4 Vastgoedexploitaties

Uitgangspunten VEX

Uitgangspunten		Variant 0	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4
prijspeildatum	1-1-2021	2021	2021	2021	2021	2021
Startjaar / datum NCW	1-1-2021	2021	2021	2023	2023	2025
Exploitatieperiode	40	25	25	25	25	40
inflatie kosten	2,00%					
inflatie opbrengsten	2,00%					
rente	1,00%					



Uitgangspunten vastgoedexploitatie

Kosten							
variant	type kosten	aantal	e.h	prijs	totaal incl BTW	prijspeil	jaar investering
variant 0	boekwaarde	1	m2 bvo	€	101.626	€ 101.626	
variant 0	investeringskosten	1.200	m2 bvo	€	-	€	2021
variant 0	investeringskosten HKV	1.200	m2 bvo	€	-	€	2021
variant 0	inbrengwaarde KpK	1.200	m2 bvo	€	-	€	2021
variant 0	planmatig onderhoud	1.200	m2 bvo	€	24	€ 29.040	
variant 0	dagelijks onderhoud	1.200	m2 bvo	€	10	€ 11.616	
variant 0	zakelijke lasten	1.200	m2 bvo	€	5	€ 5.808	
variant 1	boekwaarde	1	m2 bvo	€	-		
variant 1	investeringskosten	1.546	m2 bvo	€	2.770	€ 4.282.190	2021
variant 1	investeringskosten uitbr	100	m2 bvo	€	-	€	2021
variant 1	inbrengwaarde KpK			€			2021
variant 1	planmatig onderhoud	1.646	m2 bvo	€	24	€ 39.833	2021
variant 1	dagelijks onderhoud	1.646	m2 bvo	€	10	€ 15.933	2021
variant 1	zakelijke lasten	1.646	m2 bvo	€	5	€ 7.967	2021
variant 2	boekwaarde	1	m2 bvo	€	-		
variant 2	investeringskosten	550	m2 bvo	€	3.146	€ 1.730.300	2021
variant 2	investeringskosten HKV	700	m2 bvo	€	3.933	€ 2.753.222	2021
variant 2	inbrengwaarde KpK	550	m2 bvo	€	5%	€ 1.500.000	2021
variant 2	planmatig onderhoud	1.250	m2 bvo	€	6	€ 7.563	2021
variant 2	dagelijks onderhoud	1.250	m2 bvo	€	10	€ 12.101	2021
variant 2	zakelijke lasten	1.250	m2 bvo	€	5	€ 6.051	2021
variant 3	boekwaarde	1	m2 bvo	€	-		
variant 3	investeringskosten	490	m2 bvo	€	4.093	€ 2.005.575	2021
variant 3	investeringskosten HKV	1.577	m2 bvo	€	3.933	€ 6.201.395	2021
variant 3	inbrengwaarde KpK	490	m2 bvo	€		€ 1.500.000	2021
variant 3	planmatig onderhoud	2.067	m2 bvo	€	6	€ 12.505	2021
variant 3	dagelijks onderhoud	2.067	m2 bvo	€	10	€ 20.008	2021
variant 3	zakelijke lasten	2.067	m2 bvo	€	5	€ 10.004	2021
variant 4	boekwaarde	1	m2 bvo	€	-		
variant 4	investeringskosten	2.372	m2 bvo	€	3.933	€ 9.327.890	2021
variant 4	investeringskosten HKV						2021
variant 4	inbrengwaarde KpK						2021
variant 4	planmatig onderhoud	2.372	m2 bvo	€	24	€ 57.402	2021
variant 4	dagelijks onderhoud	2.372	m2 bvo	€	10	€ 22.961	2021
variant 4	zakelijke lasten	2.372	m2 bvo	€	5	€ 11.480	2021

Huurinkomsten

variant	type inkomsten	aantal	e.h	prijs	totaal	prijspeil
variant 0	bibliotheek	921	m2 bvo	€	75	€ 68.864
variant 0	filmtheater	475	m2 bvo	€	32	€ 15.000
variant 0	creatief	754	m2 bvo	€	48	€ 36.526
variant 0	horeca	150	m2 bvo	€	-	2021
		2.300			€	120.390
variant 1	bibliotheek	921	m2 bvo	€	75	€ 68.864
variant 1	filmtheater	475	m2 bvo	€	32	€ 15.000
variant 1	creatief		m2 bvo	€	-	-
variant 1	horeca	150	m2 bvo	€	-	2021
		1.546			€	83.864
variant 2	bibliotheek	650	m2 bvo	€	106	€ 68.864
variant 2	filmtheater	462	m2 bvo	€	32	€ 15.000
variant 2	creatief		m2 bvo	€	48	€ -
variant 2	horeca	90	m2 bvo	€	120	€ 10.800
		1.202			€	94.664
variant 3	bibliotheek	1.100	m2 bvo	€	63	€ 68.864
variant 3	filmtheater	462	m2 bvo	€	32	€ 15.000
variant 3	creatief	256	m2 bvo	€	48	€ 12.401
variant 3	horeca	90	m2 bvo	€	120	€ 10.800
		1.908			€	107.065
variant 4	bibliotheek	1.100	m2 bvo	€	63	€ 68.864
variant 4	filmtheater	641	m2 bvo	€	23	€ 15.000
variant 4	creatief	256	m2 bvo	€	48	€ 12.401
variant 4	horeca	90	m2 bvo	€	120	€ 10.800
		2.087			€	107.065

Huidige vastgoedexploitatie

Huidige voorzieningen	Vex begroot 2021	Huur-ink	Onvermijdelijke kosten bij VO	Saldo
Bibliotheek	21.196	61.315	32342	7.777
Cultureel Centrum	9.302	0		-9.302
Filmtheater		15.000		15.000
BplusC	12.194	40.145	14118	13.833
Totaal	42.692	116.460	46.460	27.308

-> uit jaarrekening 2017. Bedrag is 17.431, maar daar krijgen ze compleet uitgerust CC incl dienstverlening voor.

Ramingen

VARIANT 1 plan Bib, afstoot BplusC			VARIANT 2 KruispuntKerk compact		VARIANT 3 KruispuntKerk uitgebreid		VARIANT 4 Nieuwbouw
Bibliotheek	Binnenplein		Kerk	Nieuwbouw in aanbouw	Kerk	Nieuwbouw in aanbouw	Nieuwbouw
Oppervlak bvo	1.546	100	550	700	490	1.577	2.372
Indicatie bouwkosten/m²		n.t.b.	2.000	2.500	2.000	2.500	2.500
Bibliotheek + EP basis + filmtheater 10867.B.1.HBS.BEGR.D, d.d. 09-04-2019							
Bouwkosten	excl. BTW		Amateurpodium in kerk	Indicatief	Amateurpodium in kerk	Indicatief	
bouwkundige kosten	2.038.000		Voorzieningen licht, geluid	250.000	Voorzieningen licht, geluid	250.000	
installatiekosten W	287.000		Tribune	200.000	Tribune	100.000	
installatiekosten E	147.000		Oefenruimtes zijvleugel		Oefenruimtes zijvleugel	300.000	
specifieke installatiekosten	-		Oefenruimte	150.000	Oefenruimte kosterwoning	150.000	
infrastructuur	-		Kleedruimtes & toilet	200.000	Kleedruimtes	200.000	
vaste inrichting	35.000		Podiumvloer	100.000	Podiumvloer	50.000	
			Gordijnen verduistering	50.000	Gordijnen verduistering	50.000	
PM-post uitbreiding binnenplein		PM	Multifunctionele ruimtes	150.000			
			<i>Aandachtspunt:</i>		Creatieve ruimtes	175.000	
			Laad & los (hoogte opening)		<i>Aandachtspunt:</i>		
			Geen hijsvoorzieningen		Laad & los (hoogte opening)		
			Geen weggewerkte kabels & leidingen		Geen hijsvoorzieningen		
					Geen weggewerkte kabels & leidingen		
Bouwkosten	2.507.000	-	1.100.000	1.750.300	1.275.000	3.942.400	5.929.606
Opslagen							
Honoraria	412.000						
Leges en aansluitkosten	113.000						
Renten	101.000						
Transactiekosten / representatiekc	3.000						
Interieur	6.000						
Prijsstijgingen	135.000						
Onvoorzien	262.000						
Interne kosten ontwikkelaar / gem	-	-	30%	330.000	382.500	1.182.720	1.778.882
	3.539.000	-		1.430.000	1.657.500	5.125.120	7.708.488
BTW 21%	743.190	-		300.300	348.075	1.076.275	1.618.783
Indicatie stichtingskosten	4.282.190	-		2.753.222	2.005.575	6.201.395	9.327.271
Totaal (afgerond)		4.300.000		4.500.000		8.200.000	9.300.000
Afgerond	4.300.000	-		1.700.000	2.000.000	6.200.000	9.300.000
Investeringskosten/m² bvo	2.770	0		3.146	4.093	3.933	3.933
Investeringskosten/m² bvo				3.586		3.971	3.933

Vastgoedexploitatie
3-11-2020

variant 1



indexatie kosten (inflatie)	2,0%
indexatie opbrengsten	2,0%
disconto	1,0%

STARTJAAR

2021

			1 2021	2 2022	3 2023	4 2024	5 2025	6 2026	7 2027	8 2028	9 2029	10 2030
variant 1	1.646 m2 bvo											
kosten												
	€/m2 bvo/jaar											
investeringskosten												
kapitaallasten investering	€ 98,86	1.646	€ 162.723	€ 161.524	€ 160.325	€ 159.126	€ 157.927	€ 156.728	€ 155.529	€ 154.330	€ 153.131	€ 151.932
exploitatiekosten												
huurlast	€ -	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
planmatig onderhoud	€ 24,20	1.646	€ 40.630	€ 41.442	€ 42.271	€ 43.117	€ 43.979	€ 44.859	€ 45.756	€ 46.671	€ 47.604	€ 48.556
dagelijks onderhoud	€ 9,68	1.646	€ 16.252	€ 16.577	€ 16.909	€ 17.247	€ 17.592	€ 17.943	€ 18.302	€ 18.668	€ 19.042	€ 19.423
zakelijke lasten	€ 4,84	1.646	€ 8.126	€ 8.288	€ 8.454	€ 8.623	€ 8.796	€ 8.972	€ 9.151	€ 9.334	€ 9.521	€ 9.711
totaal kosten	€ 216.412		€ 227.731	€ 227.832	€ 227.959	€ 228.113	€ 228.294	€ 228.502	€ 228.738	€ 229.004	€ 229.298	€ 229.622
opbrengsten												
huurinkomsten												
bibliotheek	€ 74,77	921	€ 68.864	€ 71.646	€ 73.079	€ 74.541	€ 76.031	€ 77.552	€ 79.103	€ 80.685	€ 82.299	€ 83.945
filmtheater	€ 31,58	475	€ 15.000	€ 15.606	€ 15.918	€ 16.236	€ 16.561	€ 16.892	€ 17.230	€ 17.575	€ 17.926	€ 18.285
creatief	€ -	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
horeca	€ -	150	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
0		1.546	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verkoopwaarde per m² perceel	€ 160,00											
totaal opbrengsten	54 € 88.403		€ 83.864	€ 87.252	€ 88.997	€ 90.777	€ 92.593	€ 94.444	€ 96.333	€ 98.260	€ 100.225	€ 102.230
saldo kasstromen			€ -143.867	€ -140.580	€ -138.962	€ -137.336	€ -135.701	€ -134.058	€ -132.405	€ -130.744	€ -129.073	€ -127.393
bedrijfswaarde variant 1	€ -2.708.630	2021	€ -142.443	€ -280.253	€ -415.128	€ -547.105	€ -676.220	€ -802.508	€ -926.005	€ -1.046.744	€ -1.164.761	€ -1.280.088

Vastgoedexploitatie
3-11-2020

variant 2



indexatie kosten (inflatie)	2,0%
indexatie opbrengsten	2,0%
disconto	1,0%

STARTJAAR 2023
Model Huur KpK

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

variant 2	550 m2 bvo																						
kosten																							
	€/m2 bvo/jaar																						
investeringskosten																							
kapitaallasten investering	€	124,38	550	€	68.408	€	67.904	€	67.400	€	66.896	€	66.392	€	65.887	€	65.383	€	64.879	€	64.375	€	63.871
exploitatiekosten																							
huurlast	€	171,98	1.250	€	219.300	€	223.686	€	228.160	€	232.723	€	237.377	€	242.125	€	246.967	€	251.907	€	256.945	€	262.084
planmatig onderhoud	€	6,17	1.250	€	7.869	€	8.026	€	8.187	€	8.350	€	8.517	€	8.688	€	8.862	€	9.039	€	9.220	€	9.404
dagelijks onderhoud	€	9,87	1.250	€	12.590	€	12.842	€	13.099	€	13.361	€	13.628	€	13.900	€	14.178	€	14.462	€	14.751	€	15.046
zakelijke lasten	€	4,94	1.250	€	6.295	€	6.421	€	6.549	€	6.680	€	6.814	€	6.950	€	7.089	€	7.231	€	7.376	€	7.523
totaal kosten				€ <td>314.462</td> <td>€</td> <td>318.879</td> <td>€</td> <td>323.394</td> <td>€</td> <td>328.010</td> <td>€</td> <td>332.728</td> <td>€</td> <td>337.551</td> <td>€</td> <td>342.480</td> <td>€</td> <td>347.518</td> <td>€</td> <td>352.667</td> <td>€</td> <td>357.928</td>	314.462	€	318.879	€	323.394	€	328.010	€	332.728	€	337.551	€	342.480	€	347.518	€	352.667	€	357.928
opbrengsten																							
huurinkomsten																							
bibliotheek	€	105,94	650	€	70.241	€	71.646	€	73.079	€	74.541	€	76.031	€	77.552	€	79.103	€	80.685	€	82.299	€	83.945
filmtheater	€	32,47	462	€	15.300	€	15.606	€	15.918	€	16.236	€	16.561	€	16.892	€	17.230	€	17.575	€	17.926	€	18.285
creatief	€	48,44	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
horeca	€	120,00	90	€	11.016	€	11.236	€	11.461	€	11.690	€	11.924	€	12.163	€	12.406	€	12.654	€	12.907	€	13.165
0			1.202	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
verkoopwaarde per m² perceel	€	160,00																					
totaal opbrengsten	182	€	99.975	€	96.557	€	98.488	€	100.458	€	102.467	€	104.517	€	106.607	€	108.739	€	110.914	€	113.132	€	115.395
saldo kasstromen				€	-217.904	€	-220.390	€	-222.936	€	-225.543	€	-228.211	€	-230.944	€	-233.741	€	-236.604	€	-239.534	€	-242.533
bedrijfswaarde variant 2	€ -5.554.413		2023	€	-215.747	€	-431.795	€	-648.174	€	-864.916	€	-1.082.051	€	-1.299.611	€	-1.517.625	€	-1.736.125	€	-1.955.141	€	-2.174.703

Vastgoedexploitatie
3-11-2020

variant 3



indexatie kosten (inflatie)	2,0%
indexatie opbrengsten	2,0%
disconto	1,0%

STARTJAAR 2023
Model Huur KpK

				1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	7 2029	8 2030	9 2031	10 2032
variant 3	490 m2 bvo												
kosten													
	€/m2 bvo/jaar												
investeringskosten													
kapitaallasten investering	€ 161,82	490	€	79.291 €	78.707 €	78.122 €	77.538 €	76.954 €	76.370 €	75.785 €	75.201 €	74.617 €	74.033
exploitatiekosten													
huurlast	€ 186,26	2.067	€	392.700 €	400.554 €	408.565 €	416.736 €	425.071 €	433.573 €	442.244 €	451.089 €	460.111 €	469.313
planmatig onderhoud	€ 6,17	2.067	€	13.010 €	13.271 €	13.536 €	13.807 €	14.083 €	14.364 €	14.652 €	14.945 €	15.244 €	15.549
dagelijks onderhoud	€ 9,87	2.067	€	20.817 €	21.233 €	21.657 €	22.091 €	22.532 €	22.983 €	23.443 €	23.912 €	24.390 €	24.878
zakelijke lasten	€ 4,94	2.067	€	10.408 €	10.616 €	10.829 €	11.045 €	11.266 €	11.492 €	11.721 €	11.956 €	12.195 €	12.439
totaal kosten			€	516.226 €	524.380 €	532.710 €	541.217 €	549.906 €	558.781 €	567.845 €	577.102 €	586.556 €	596.210
opbrengsten													
huurinkomsten													
bibliotheek	€ 62,60	1.100	€	70.241 €	71.646 €	73.079 €	74.541 €	76.031 €	77.552 €	79.103 €	80.685 €	82.299 €	83.945
filmtheater	€ 32,47	462	€	15.300 €	15.606 €	15.918 €	16.236 €	16.561 €	16.892 €	17.230 €	17.575 €	17.926 €	18.285
creatief	€ 48,44	256	€	12.649 €	12.902 €	13.160 €	13.424 €	13.692 €	13.966 €	14.245 €	14.530 €	14.821 €	15.117
horeca	€ 120,00	90	€	11.016 €	11.236 €	11.461 €	11.690 €	11.924 €	12.163 €	12.406 €	12.654 €	12.907 €	13.165
0		1.908	€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-
verkoopwaarde per m² perceel	€ 160,00												
totaal opbrengsten	231 €	113.072	€	109.207 €	111.391 €	113.619 €	115.891 €	118.209 €	120.573 €	122.984 €	125.444 €	127.953 €	130.512
saldo kasstromen			€	-407.019 €	-412.989 €	-419.091 €	-425.326 €	-431.698 €	-438.208 €	-444.861 €	-451.658 €	-458.603 €	-465.698
bedrijfswaarde variant 3	€ -10.751.697	2023	€	-402.989 €	-807.841 €	-1.214.607 €	-1.623.337 €	-2.034.082 €	-2.446.894 €	-2.861.824 €	-3.278.922 €	-3.698.241 €	-4.119.832

Vastgoedexploitatie
3-11-2020

variant 4



indexatie kosten (inflatie)	2,0%
indexatie opbrengsten	2,0%
disconto	1,0%

STARTJAAR

2025

				1		2		3		4		5		6		7		8		9		10				
				2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034				
variant 4				2.372		m2 bvo																				
kosten																										
				€/m2 bvo/jaar																						
investeringskosten																										
kapitaallasten investering				€	116,19	2.372	€	282.662	€	280.895	€	279.128	€	277.361	€	275.594	€	273.828	€	272.061	€	270.294	€	268.527	€	266.760
exploitatiekosten																										
huurlast				€	-	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
planmatig onderhoud				€	25,68	2.372	€	62.134	€	63.377	€	64.644	€	65.937	€	67.256	€	68.601	€	69.973	€	71.373	€	72.800	€	74.256
dagelijks onderhoud				€	10,27	2.372	€	24.854	€	25.351	€	25.858	€	26.375	€	26.902	€	27.440	€	27.989	€	28.549	€	29.120	€	29.702
zakelijke lasten				€	5,14	2.372	€	12.427	€	12.675	€	12.929	€	13.187	€	13.451	€	13.720	€	13.995	€	14.275	€	14.560	€	14.851
totaal kosten							€	382.077	€	382.298	€	382.559	€	382.861	€	383.204	€	383.589	€	384.018	€	384.490	€	385.007	€	385.570
opbrengsten																										
huurinkomsten																										
bibliotheek				€	62,60	1.100	€	70.241	€	71.646	€	73.079	€	74.541	€	76.031	€	77.552	€	79.103	€	80.685	€	82.299	€	83.945
filmtheater				€	23,40	641	€	15.300	€	15.606	€	15.918	€	16.236	€	16.561	€	16.892	€	17.230	€	17.575	€	17.926	€	18.285
creatief				€	48,44	256	€	12.649	€	12.902	€	13.160	€	13.424	€	13.692	€	13.966	€	14.245	€	14.530	€	14.821	€	15.117
horeca				€	120,00	90	€	11.016	€	11.236	€	11.461	€	11.690	€	11.924	€	12.163	€	12.406	€	12.654	€	12.907	€	13.165
0						2.087	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
verkoopwaarde per m² perceel				€	160,00																					
totaal opbrengsten				48	€	113.072	€	109.207	€	111.391	€	113.619	€	115.891	€	118.209	€	120.573	€	122.984	€	125.444	€	127.953	€	130.512
saldo kasstromen							€	-272.870	€	-270.907	€	-268.941	€	-266.970	€	-264.995	€	-263.016	€	-261.033	€	-259.046	€	-257.054	€	-255.057
bedrijfswaarde variant 4				€ -7.753.527		2025	€	-270.169	€	-535.738	€	-796.769	€	-1.053.322	€	-1.305.456	€	-1.553.230	€	-1.796.700	€	-2.035.924	€	-2.270.959	€	-2.501.859

Bijlage 5 Grondexploitatie

Samenvatting programma

Beschrijving Varianten		VARIANT 0 huidig	VARIANT 1 plan Bib, afstoot BplusC	VARIANT 2 KruispuntKerk klein	VARIANT 3 KruispuntKerk groot	VARIANT 4 Nieuwbouw
Maatschappelijk	bvo	3.749	2.180	1.250	2.067	3.006
Schoolstraat		634	634	1.250	2.067	634
W. Churchillplein		-	-	-	-	2.372
Pr.Marijkelaan 2 + 4		1.171	-	-	-	-
Wijngaardelaan		1.190	1.546	-	-	-
Richard Wagnerlaan		754	-	-	-	-
Commercieel	bvo	461	1.861	1.400	1.400	461
Schoolstraat (Aldi)		461	461	-	-	461
W. Churchillplein		-	1.400	1.400	1.400	-
Wonen	bvo	-	78	88	88	88
Schoolstraat		-	20	20	20	20
W. Churchillplein		-	30	30	30	30
Pr.Marijkelaan 2 + 4		-	16	16	16	16
Wijngaardelaan		-	-	10	10	10
Richard Wagnerlaan		-	12	12	12	12
Parkeren (openbaar)	st	132	191	189	200	179
Schoolstraat		15	27	27	37	27
W. Churchillplein		58	118	118	118	107
Pr.Marijkelaan 2 + 4		25	16	16	16	16
Wijngaardelaan		17	17	15	15	15
Richard Wagnerlaan		17	14	14	14	14

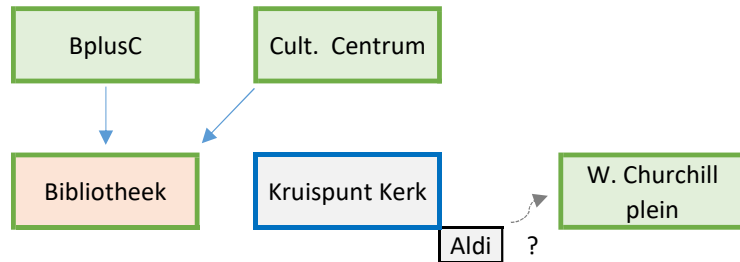
Financieel overzicht

Investering gemeente, wordt vertaald in kapitaalslasten	VARIANT 0	VARIANT 1	VARIANT 2	VARIANT 3	VARIANT 4
Indicatief, inv. Gemeente	€ 0	€ 4.282.000	€ 1.730.000	€ 2.006.000	€ 9.328.000
Investering HKV, wordt vertaald in een huurprijs					
Indicatief, nieuwbouw HKV	€ 0	€ 0	€ 2.753.000	€ 6.201.000	€ 0
Inbrengwaarde KpKerk	€ 0	€ 0	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 0
Totaal (inclusief BTW)	€ 0	€ 4.282.000	€ 5.983.000	€ 9.707.000	€ 9.328.000
Vastgoedexploitatie (structureel)	VARIANT 0	VARIANT 1	VARIANT 2	VARIANT 3	VARIANT 4
	begroting 2021*				
<i>gemiddelde eerste 10 jaar, contante waarde</i>					
Kap.last, onderhoud, beheer	€ 43.000	€ 216.000	€ 317.000	€ 525.000	€ 363.000
*) onvermijdelijke kosten bij V0	€ 46.000				
Inkomsten	€ 116.000	€ 88.000	€ 100.000	€ 113.000	€ 113.000
Totaal jaarlast (gem. 10 jr)	€ 27.000	€ -128.000	€ -217.000	€ -412.000	€ -250.000
Verschil Variant met Variant 0	VARIANT 0	VARIANT 1	VARIANT 2	VARIANT 3	VARIANT 4
	€ 0	€ -155.000	€ -244.000	€ -439.000	€ -277.000

Grondexploitatie (eenmalig)	VARIANT 0	VARIANT 1	VARIANT 2	VARIANT 3	VARIANT 4
Schoolstraat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
W. Churchillplein	€ 0	€ -1.727.000	€ -1.727.000	€ -2.701.000	€ -1.704.000
Pr.Marijkelaan 2 + 4	€ 0	€ 942.000	€ 942.000	€ 942.000	€ 942.000
Wijngaardenlaan	€ 0	€ 0	€ 582.000	€ 582.000	€ 582.000
Richard Wagnerlaan	€ 0	€ 110.000	€ 110.000	€ 110.000	€ 110.000
Subtotaal grex (CW per 1/1/21)	€ 0	€ -675.000	€ -93.000	€ -1.067.000	€ -70.000
Verkoopopbrengst (eenmalig)					
Ambachts & Baljuwhuis	€ 750.000	€ 750.000	€ 750.000	€ 750.000	€ 750.000
Subtotaal verkoop	€ 750.000	€ 750.000	€ 750.000	€ 750.000	€ 750.000
Totale dekking (eenmalig)	€ 750.000	€ 75.000	€ 657.000	€ -317.000	€ 680.000

Overzicht locatie-ontwikkelingen

V1



Legenda

Verkoop of grondexploitatie

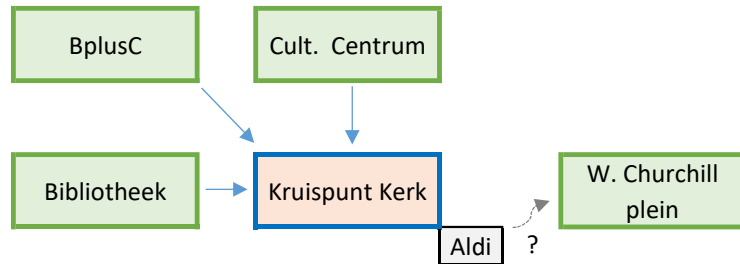
Locatie mfca

Particuliere ontwikkeling

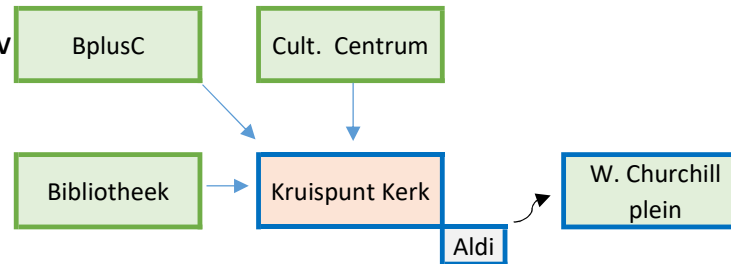
Gemeente ontwikkelt

HKV ontwikkelt

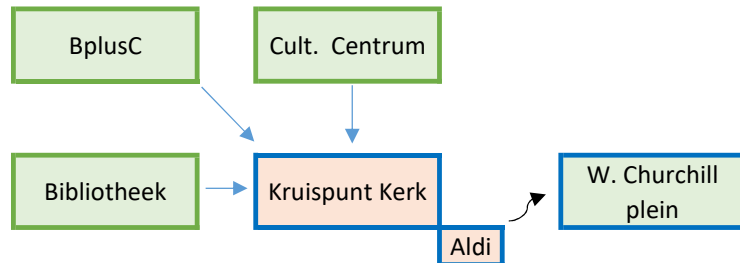
V2



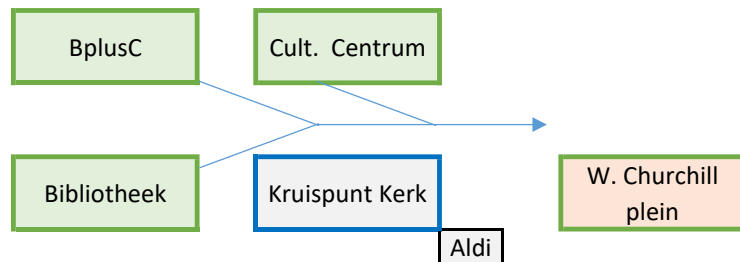
V2 HKV



V3



V4



Hulpoverzichten waarderingen tbv grexen

Inbrengwaarde KruispuntKerk

Aanschafwaarde ontwikkelaar	1.500.000
-----------------------------	-----------

€	1.500.000
---	-----------

Variant 2	Verhuurrendement			5%
	Kr.p.Kerk	1.500.000	550 €	75.000
	Nieuwbouw	2.800.000	700 €	140.000

Variant 3	Verhuurrendement			5%
	Kr.p.Kerk	1.500.000	490 €	75.000
	Nieuwbouw	6.200.000	1.577 €	310.000

Aankoopprijs

Model	1 aankoopprijs HKV (€ 1500000)
-------	--------------------------------

Aankoopprijs Aldi

€

BVO	461 m² bvo
Stichtingskosten	€/m² bvo

-

vormfactor BVO-VVO	85%
VVO	392 €/m² vvo
Huur	150 €/m² vvo
Bar	7,30% Bar

Beleggingswaarde	805.171
------------------	---------

Residuele grondwaarde	805.171
-----------------------	---------

€/m² bvo	1.747
----------	-------

Veroudering wegstrepen tegen verhuiskosten

Verkoopopbrengst commercieel

€

BVO	1.400 m² bvo
Stichtingskosten	1.320 €/m² bvo

1.848.000

vormfactor BVO-VVO	85%
VVO	1.190 €/m² vvo
Huur	150 €/m² vvo
Bar	7,30% Bar

Beleggingswaarde	2.445.205
------------------	-----------

Residuele grondwaarde	597.205
-----------------------	---------

€/m² bvo	427
----------	-----

Grondwaarde MFCA in V4

BVO	2.372 m² bvo
Maatsch. Grondprijs	211 €/m² bvo

500.000

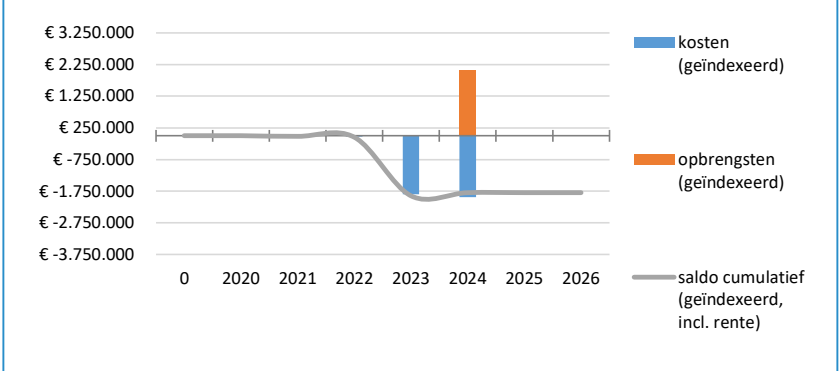
500.000

€/m² bvo	211
----------	-----

GRONDEXPLOITATIE - WINSTON CHURCHILLPLEIN Variant C/Exclusief Woonzorg

programma en parkeren		
grondgebonden duur	-	woningen
grondgebonden middelduur	-	woningen
grondgebonden goedkoop	-	woningen
appartementen duur	6	woningen
appartementen middelduur	16	woningen
appartementen goedkoop	8	woningen
commercieel	1.400	m² bvo
maatschappelijk	-	m² bvo
parkeren maaiveld	8	pp
parkeren verdiept	110	pp

ruimtegebruik		
uitgeefbaar	1.400	m²
verhard	800	m²
groen	550	m²
water	-	m²
totaal	2.750	m²
kostenstijging		
opbrengstenstijging		
rente		
disconto		



KOSTEN					subtotaal	2020	2021	2022	2023	2024	2025
verwerving woningen boven Aldi	-	st	€	32.900	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verwerving Aldi	-	m² bvo	€	1.747		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
sloop	-	m² bvo	€	35,00		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
bodemsanering				PM		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
bouwrijp maken	2.750	m² exploitatiegebied	€	20,00	€ 55.000	€ -	€ -	€ -	€ 55.000	€ -	€ -
woonrijp - verharding	800	m²	€	100,00	€ 80.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 80.000	€ -
woonrijp - groen	550	m²	€	25,00	€ 13.800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 13.800	€ -
woonrijp - water	-	m²	€	15,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
huisaansluitingen	30	woningen	€	500,00	€ 15.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 15.000	€ -
plankosten	40%		€	163.800	€ 65.500	€ -	€ 16.375	€ 16.375	€ 16.375	€ 16.375	€ -
onvoorzien	10%		€	229.300	€ 22.900	€ -	€ 5.725	€ 5.725	€ 5.725	€ 5.725	€ -
investering gebouwd parkeren	110	pp	€	30.000	€ 3.300.000	€ -	€ -	€ -	€ 1.650.000	€ 1.650.000	€ -
totaal kosten (nominaal)					€ 3.552.200	€ -	€ 22.100	€ 22.100	€ 1.727.100	€ 1.780.900	€ -
totaal kosten (geïndexeerd)					€ 3.843.923	€ -	€ 22.766	€ 23.222	€ 1.851.050	€ 1.946.885	€ -

OPBRENGSTEN					subtotaal	2020	2021	2022	2023	2024	2025
grondgebonden duur	-	woningen	€	136.800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
grondgebonden middelduur	-	woningen	€	74.600	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
grondgebonden goedkoop	-	woningen	€	21.600	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
appartementen duur	6	woningen	€	58.200	€ 349.200	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 349.200	€ -
appartementen middelduur	16	woningen	€	22.000	€ 352.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 352.000	€ -
appartementen goedkoop	8	woningen	€	17.900	€ 143.200	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 143.200	€ -
commercieel	1.400	m² bvo	€	427	€ 597.205	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 597.205	€ -
maatschappelijk	-	m² bvo	€	165	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
opbrengst gebouwd parkeren	22	pp	€	20.000	€ 440.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 440.000	€ -
totaal opbrengsten (nominaal)					€ 1.881.605	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.881.605	€ -
totaal opbrengsten (geïndexeerd)					€ 2.056.977	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.056.977	€ -

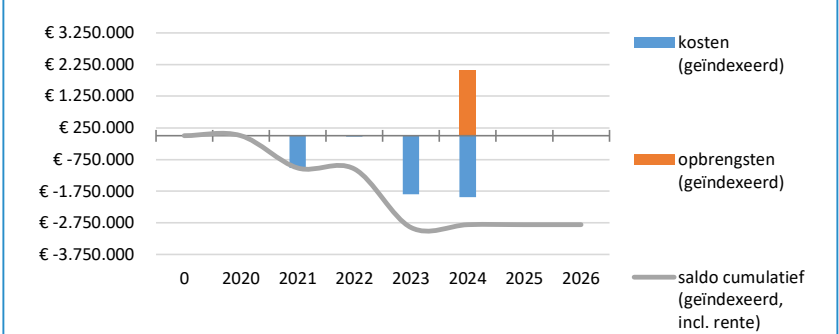
SALDO					2020	2021	2022	2023	2024	2025
saldo nominaal					€ -	€ -22.100	€ -22.100	€ -1.727.100	€ 100.705	€ -
saldo geïndexeerd					€ -	€ -22.766	€ -23.222	€ -1.851.050	€ 110.092	€ -
cumulatief					€ -	€ -22.766	€ -45.988	€ -1.897.038	€ -1.786.946	€ -1.786.946
rentesaldo					€ -	€ -	€ -114	€ -231	€ -9.487	€ -
saldo geïndexeerd incl. rente			€	-	€ -	€ -22.766	€ -23.335	€ -1.851.280	€ 100.605	€ -
cumulatief					€ -	€ -22.766	€ -46.102	€ -1.897.382	€ -1.796.777	€ -1.796.777

eindwaarde per 31-12-2024	€	-1.796.777
netto contante waarde per 1-1-2021	€	-1.726.668

GRONDEXPLOITATIE - WINSTON CHURCHILLPLEIN Variant HKV/Exclusief Woonzorg

programma en parkeren		
grondgebonden duur	-	woningen
grondgebonden middelduur	-	woningen
grondgebonden goedkoop	-	woningen
appartementen duur	6	woningen
appartementen middelduur	16	woningen
appartementen goedkoop	8	woningen
commercieel	1.400	m² bvo
maatschappelijk	-	m² bvo
parkeren maaiveld	8	pp
parkeren verdiept	110	pp

ruimtegebruik		
uitgeefbaar	1.400	m²
verhard	800	m²
groen	550	m²
water	-	m²
totaal	2.750	m²
kostenstijging		
opbrengstenstijging		
rente		
disconto		



KOSTEN				subtotaal	2020	2021	2022	2023	2024	2025
verwerving woningen boven Aldi	5	st	€	32.900	€	164.500	€	-	€	-
verwerving Aldi	461	m² bvo	€	1.747	€	805.200	€	-	€	-
sloop			€	35,00	€	-	€	-	€	-
bodemsanering				PM	€	-	€	-	€	-
bouwrijp maken	2.750	m² exploitatiegebied	€	20,00	€	-	€	55.000	€	-
woonrijp - verharding	800	m²	€	100,00	€	-	€	-	80.000	€
woonrijp - groen	550	m²	€	25,00	€	-	€	-	13.800	€
woonrijp - water	-	m²	€	15,00	€	-	€	-	-	€
huisaansluitingen	30	woningen	€	500,00	€	-	€	-	15.000	€
plankosten	40%		€	163.800	€	16.375	€	16.375	€	-
onvoorzien	10%		€	229.300	€	5.725	€	5.725	€	-
investering gebouwd parkeren	110	pp	€	30.000	€	-	€	1.650.000	€	-
totaal kosten (nominaal)				€	4.521.900	€	991.800	€	1.727.100	€
totaal kosten (geïndexeerd)				€	4.842.859	€	1.021.702	€	1.851.050	€

OPBRENGSTEN				subtotaal	2020	2021	2022	2023	2024	2025
grondgebonden duur	-	woningen	€	136.800	€	-	€	-	€	-
grondgebonden middelduur	-	woningen	€	74.600	€	-	€	-	€	-
grondgebonden goedkoop	-	woningen	€	21.600	€	-	€	-	€	-
appartementen duur	6	woningen	€	58.200	€	-	€	-	349.200	€
appartementen middelduur	16	woningen	€	22.000	€	-	€	-	352.000	€
appartementen goedkoop	8	woningen	€	17.900	€	-	€	-	143.200	€
commercieel	1.400	m² bvo	€	427	€	-	€	-	597.205	€
maatschappelijk	-	m² bvo	€	165	€	-	€	-	-	€
opbrengst gebouwd parkeren	22	pp	€	20.000	€	-	€	-	440.000	€
totaal opbrengsten (nominaal)				€	1.881.605	€	-	€	1.881.605	€
totaal opbrengsten (geïndexeerd)				€	2.056.977	€	-	€	2.056.977	€

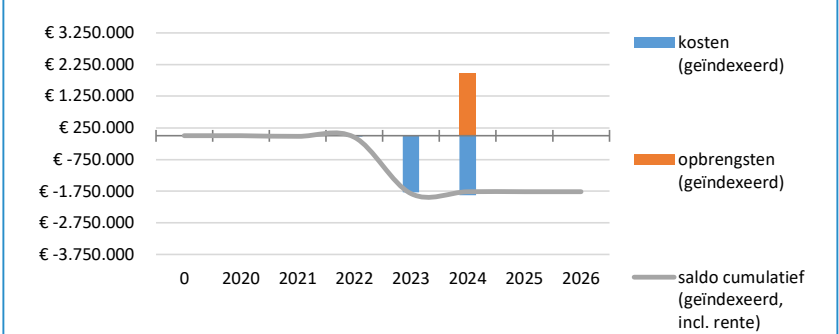
SALDO				2020		2021		2022		2023		2024		2025	
saldo nominaal				€	-	€	-991.800	€	-22.100	€	-1.727.100	€	100.705	€	-
saldo geïndexeerd				€	-	€	-1.021.702	€	-23.222	€	-1.851.050	€	110.092	€	-
cumulatief				€	-	€	-1.021.702	€	-1.044.924	€	-2.895.974	€	-2.785.882	€	-2.785.882
rentesaldo				€	-	€	-	€	-5.109	€	-5.250	€	-14.532	€	-
saldo geïndexeerd incl. rente				€	-	€	-1.021.702	€	-28.330	€	-1.856.300	€	95.560	€	-
cumulatief				€	-	€	-1.021.702	€	-1.050.032	€	-2.906.332	€	-2.810.772	€	-2.810.772

eindwaarde per 31-12-2024	€	-2.810.772
netto contante waarde per 1-1-2021	€	-2.701.097

GRONDEXPLOITATIE - WINSTON CHURCHILLPLEIN Variant C/Exclusief Woonzorg

programma en parkeren		
grondgebonden duur	-	woningen
grondgebonden middelduur	-	woningen
grondgebonden goedkoop	-	woningen
appartementen duur	6	woningen
appartementen middelduur	16	woningen
appartementen goedkoop	8	woningen
commercieel	-	m² bvo
maatschappelijk	2.372	m² bvo
parkeren maaiveld	-	pp
parkeren verdiept	106	pp

ruimtegebruik		
uitgeefbaar	1.400	m²
verhard	800	m²
groen	550	m²
water	-	m²
totaal	2.750	m²
kostenstijging		
opbrengstenstijging		
rente		
disconto		



KOSTEN				subtotaal		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
verwerving woningen boven Aldi				€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
verwerving Aldi						€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
sloop	-	m² bvo	€	35,00		€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
bodemsanering					PM	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
bouwrijp maken	2.750	m² exploitatiegebied	€	20,00	€	55.000	€	-	€	-	€	55.000	€	-	€	-	€
woonrijp - verharding	800	m²	€	100,00	€	80.000	€	-	€	-	€	-	€	80.000	€	-	€
woonrijp - groen	550	m²	€	25,00	€	13.800	€	-	€	-	€	-	€	13.800	€	-	€
woonrijp - water	-	m²	€	15,00	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€
huisaansluitingen	30	woningen	€	500,00	€	15.000	€	-	€	-	€	-	€	15.000	€	-	€
plankosten	40%		€	163.800	€	65.500	€	-	€	16.375	€	16.375	€	16.375	€	-	€
onvoorzien	10%		€	229.300	€	22.900	€	-	€	5.725	€	5.725	€	5.725	€	-	€
investering gebouwd parkeren	106	pp	€	30.000	€	3.180.000	€	-	€	-	€	1.590.000	€	1.590.000	€	-	€
totaal kosten (nominaal)				€	3.432.200	€	-	€	22.100	€	22.100	€	1.667.100	€	1.720.900	€	-
totaal kosten (geïndexeerd)				€	3.714.024	€	-	€	22.766	€	23.222	€	1.786.744	€	1.881.293	€	-

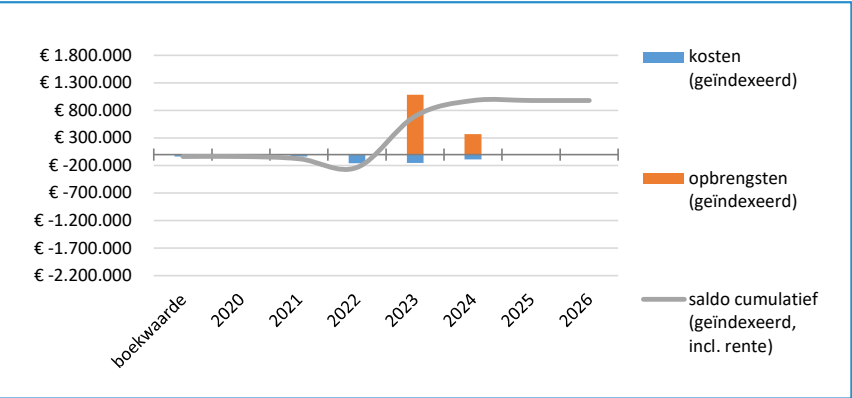
OPBRENGSTEN				subtotaal		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
grondgebonden duur	-	woningen	€	136.800	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	
grondgebonden middelduur	-	woningen	€	74.600	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	
grondgebonden goedkoop	-	woningen	€	21.600	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	
appartementen duur	6	woningen	€	58.200	€	349.200	€	-	€	-	€	-	€	349.200	€	-	
appartementen middelduur	16	woningen	€	22.000	€	352.000	€	-	€	-	€	-	€	352.000	€	-	
appartementen goedkoop	8	woningen	€	17.900	€	143.200	€	-	€	-	€	-	€	143.200	€	-	
commercieel	-	m² bvo	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	
maatschappelijk	2.372	m² bvo	€	211	€	500.000	€	-	€	-	€	-	€	500.000	€	-	
opbrengst gebouwd parkeren	22	pp	€	20.000	€	440.000	€	-	€	-	€	-	€	440.000	€	-	
totaal opbrengsten (nominaal)					€	1.784.400	€	-	€	-	€	-	€	1.784.400	€	-	
totaal opbrengsten (geïndexeerd)					€	1.950.711	€	-	€	-	€	-	€	1.950.711	€	-	

SALDO				2020	2021	2022	2023	2024	2025						
saldo nominaal			€	-	€	-22.100	€	-1.667.100	€	63.500	€	-			
saldo geïndexeerd			€	-	€	-22.766	€	-23.222	€	-1.786.744	€	69.418	€	-	
cumulatief			€	-	€	-22.766	€	-45.988	€	-1.832.732	€	-1.763.313	€	-1.763.313	
rentesaldo			€	-	€	-	€	-114	€	-231	€	-9.165	€	-	
saldo geïndexeerd incl. rente		€	-	€	-	€	-22.766	€	-23.335	€	-1.786.974	€	60.253	€	-
cumulatief			€	-	€	-22.766	€	-46.102	€	-1.833.076	€	-1.772.823	€	-1.772.823	

eindwaarde per 31-12-2024	€	-1.772.823
netto contante waarde per 1-1-2021	€	-1.703.648

GRONDEXPLOITATIE - PRINSES MARIJKELAAN 2 + 4 (VARIANT B)

programma en parkeren			ruimtegebruik		
grondgebonden duur	6	woningen	uitgeefbaar	6.600	m²
grondgebonden middelduur	6	woningen	verhard	400	m²
grondgebonden goedkoop	4	woningen	groen	-	m²
appartementen duur		woningen	water	-	m²
appartementen middelduur		woningen	totaal	7.000	m²
appartementen goedkoop		woningen			
commercieel	-	m² bvo	kostenstijging		2,0%
maatschappelijk	-	m² bvo	opbrengstenstijging		2,0%
parkeren maaiveld	16	pp	rente		1,0%
parkeren verdiept	-	pp	disconto		1,0%



KOSTEN					subtotaal	2020	2021	2022	2023	2024	2025
sloop	2.369	m² bvo	€	35,00	€ 82.900	€ -	€ -	€ 82.900	€ -	€ -	€ -
bodemsanering				PM		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
bouwrijp maken	7.000	m² exploitatiegebied	€	20,00	€ 140.000	€ -	€ -	€ 35.000	€ 105.000	€ -	€ -
woonrijp - verharding	400	m²	€	100,00	€ 40.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 40.000	€ -
woonrijp - groen	-	m²	€	25,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
woonrijp - water	-	m²	€	15,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
huisaansluitingen	16	woningen	€	500,00	€ 8.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8.000	€ -
plankosten	40%		€	270.900	€ 108.400	€ -	€ 27.100	€ 27.100	€ 27.100	€ 27.100	€ -
onvoorzien	10%		€	379.300	€ 37.900	€ -	€ 9.475	€ 9.475	€ 9.475	€ 9.475	€ -
investering gebouwd parkeren	-	pp	€	35.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
totaal kosten (nominaal)					€ 417.200	€ -	€ 36.575	€ 154.475	€ 141.575	€ 84.575	€ -
totaal kosten (geïndexeerd)					€ 444.186	€ -	€ 37.678	€ 162.315	€ 151.735	€ 92.458	€ -

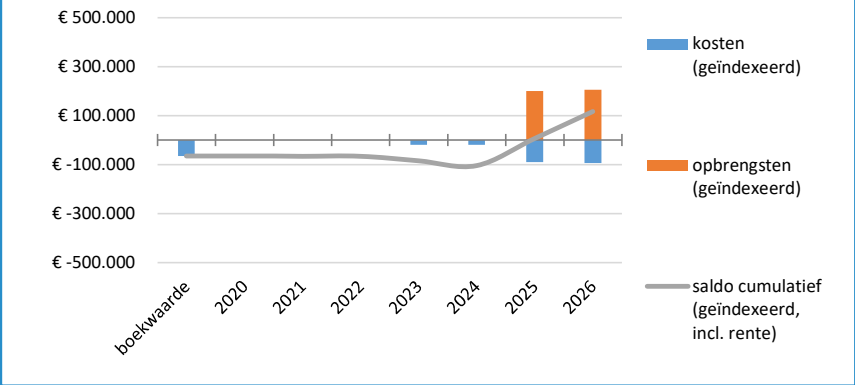
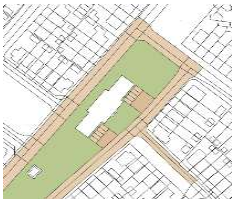
OPBRENGSTEN					subtotaal	2020	2021	2022	2023	2024	2025
grondgebonden duur	6	woningen	€	136.800	€ 820.800	€ -	€ -	€ -	€ 615.600	€ 205.200	€ -
grondgebonden middelduur	6	woningen	€	74.600	€ 447.600	€ -	€ -	€ -	€ 335.700	€ 111.900	€ -
grondgebonden goedkoop	4	woningen	€	21.600	€ 86.400	€ -	€ -	€ -	€ 64.800	€ 21.600	€ -
appartementen duur	-	woningen	€	58.200	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
appartementen middelduur	-	woningen	€	22.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
appartementen goedkoop	-	woningen	€	17.900	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
commercieel	-	m² bvo	€	200	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
maatschappelijk	-	m² bvo	€	165	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
opbrengst gebouwd parkeren	-	pp	€	20.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
totaal opbrengsten (nominaal)					€ 1.354.800	€ -	€ -	€ -	€ 1.016.100	€ 338.700	€ -
totaal opbrengsten (geïndexeerd)					€ 1.459.291	€ -	€ -	€ -	€ 1.089.023	€ 370.268	€ -

SALDO		boekwaarde	2020	2021	2022	2023	2024	2025
saldo nominaal		€ -36.736	€ -	€ -36.575	€ -154.475	€ 874.525	€ 254.125	€ -
saldo geïndexeerd		€ -36.736	€ -	€ -37.678	€ -162.315	€ 937.288	€ 277.810	€ -
cumulatief			€ -36.736	€ -74.414	€ -236.729	€ 700.559	€ 978.369	€ 978.369
rentesaldo			€ -184	€ -185	€ -374	€ -1.187	€ 3.493	€ -
saldo geïndexeerd incl. rente		€ -36.736	€ -184	€ -37.862	€ -162.689	€ 936.100	€ 281.303	€ -
cumulatief			€ -36.920	€ -74.782	€ -237.471	€ 698.629	€ 979.933	€ 979.933

eindwaarde per 31-12-2024	€ 979.933
netto contante waarde per 1-1-2021	€ 941.696

GRONDEXPLOITATIE - RICHARD WAGNERLAAN 22 (VARIANT A)

programma en parkeren			ruimtegebruik		
grondgebonden duur	-	woningen	uitgeefbaar	537	m²
grondgebonden middelduur	-	woningen	verhard	340	m²
grondgebonden goedkoop	-	woningen	groen	1.023	m²
appartementen duur	3	woningen	water	-	m²
appartementen middelduur	6	woningen	totaal	1.900	m²
appartementen goedkoop	3	woningen			
commercieel	-	m² bvo	kostenstijging	2,0%	
maatschappelijk	-	m² bvo	opbrengstenstijging	2,0%	
parkeren maaiveld	14	pp	rente	1,0%	
parkeren verdiept	-	pp	disconto	1,0%	



KOSTEN		subtotaal		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
sloop	710 m² bvo	€	35,00	€	24.900	€	-	€	-	€	-
bodemsanering			PM			€	-	€	-	€	-
bouwrijp maken	1.900 m² exploitatiegebied	€	20,00	€	38.000	€	-	€	-	€	-
woonrijp - verharding	340 m²	€	100,00	€	34.000	€	-	€	-	€	-
woonrijp - groen	1.023 m²	€	25,00	€	25.600	€	-	€	-	€	-
woonrijp - water	- m²	€	15,00	€	-	€	-	€	-	€	-
huisaansluitingen	12 woningen	€	500,00	€	6.000	€	-	€	-	€	-
plankosten	40%	€	128.500	€	51.400	€	-	€	-	€	-
onvoorzien	10%	€	179.900	€	18.000	€	-	€	-	€	-
investering gebouwd parkeren	- pp	€	35.000	€	-	€	-	€	-	€	-
totaal kosten (nominaal)				€	197.900	€	-	€	-	€	-
totaal kosten (geïndexeerd)				€	221.391	€	-	€	-	€	-

OPBRENGSTEN		subtotaal		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
grondgebonden duur	- woningen	€	136.800	€	-	€	-	€	-	€	-
grondgebonden middelduur	- woningen	€	74.600	€	-	€	-	€	-	€	-
grondgebonden goedkoop	- woningen	€	21.600	€	-	€	-	€	-	€	-
appartementen duur	3 woningen	€	58.200	€	174.600	€	-	€	-	€	-
appartementen middelduur	6 woningen	€	22.000	€	132.000	€	-	€	-	€	-
appartementen goedkoop	3 woningen	€	17.900	€	53.700	€	-	€	-	€	-
commercieel	- m² bvo	€	200	€	-	€	-	€	-	€	-
maatschappelijk	- m² bvo	€	165	€	-	€	-	€	-	€	-
opbrengst gebouwd parkeren	- pp	€	20.000	€	-	€	-	€	-	€	-
totaal opbrengsten (nominaal)				€	360.300	€	-	€	-	€	-
totaal opbrengsten (geïndexeerd)				€	405.776	€	-	€	-	€	-

SALDO			boekwaarde		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027	
saldo nominaal			€	-64.890	€	-	€	-	€	-	€	-17.350	€	-17.350	€	99.900	€	97.200	€	-
saldo geïndexeerd			€	-64.890	€	-	€	-	€	-	€	-18.595	€	-18.967	€	111.395	€	110.552	€	-
cumulatief					€	-64.890	€	-64.890	€	-64.890	€	-83.485	€	-102.452	€	8.943	€	119.495	€	119.495
rentesaldo					€	-324	€	-326	€	-328	€	-329	€	-424	€	-521	€	33	€	-
saldo geïndexeerd incl. rente			€	-64.890	€	-324	€	-326	€	-328	€	-18.925	€	-19.391	€	110.874	€	110.586	€	-
cumulatief					€	-65.214	€	-65.541	€	-65.868	€	-84.793	€	-104.184	€	6.691	€	117.276	€	117.276

eindwaarde per 31-12-2026	€	117.276
netto contante waarde per 1-1-2021	€	110.479

geef je **plannen** de ruimte

De bouw- en vastgoedwereld is vol van ambitie. Projectontwikkelaars, gemeenten, de zorg, het onderwijs... overal worden mooie toekomstplannen gemaakt voor de omgeving waarin wij wonen en werken. Plannen die antwoord geven op klimaatverandering, verstedelijking, vergrijzing, digitalisering. Plannen die vragen om denken in mogelijkheden in plaats van beperkingen.

bbn geeft je de ruimte om je plannen wáár te maken. Dit doen wij door elk project met een open blik te benaderen. Door verder te kijken dan wat voor de hand ligt. En door met grensverleggende oplossingen te komen. Hoe groter je uitdaging, hoe gemotiveerder wij zijn om er een succes van te maken. Of je nu circulair wilt bouwen, een architectonisch statement wilt maken of een bestaand gebouw wilt transformeren naar een nieuwe bestemming.

Met 120 specialisten op het gebied van strategie voor gebouw en gebied, vastgoedmanagement, directievoering en toezicht, bouwkostenmanagement en proces- en projectmanagement biedt bbn je in elke fase van het bouwproces de juiste expertise en ondersteuning. Zo creëren we condities waarin jij je ambities de vrije loop kunt laten. Geef je plannen de ruimte.