

## Huis van Voorschoten – de achtergrond

### Wat is er al besloten?

Op 31 maart 2005 heeft de Gemeenteraad de accommodatienota “Beleidskader accommoderen en faciliteren” vastgesteld. Uitgangspunten uit deze accommodatienota zijn onder andere het blijven ondersteunen van het huidige sociaal-culturele klimaat in Voorschoten en een besparing op de exploitatielasten van de gemeentelijke accommodaties. Eén van de hoofdkaders die is opgesteld om uitvoering te geven aan deze uitgangspunten is het onderzoeken van de noodzakelijkheid en de te behalen voordelen van één of meerdere multifunctionele accommodaties.

Vervolgens heeft het college van B&W in het coalitieprogramma 2006–2010 “sprankelend en betrokken” de opdracht gekregen om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar een MultiFunctionele Accommodatie (MFA) in het centrum. Na het uitvoeren van een quick scan in september 2006 naar de haalbaarheid van een dergelijke MFA, is vervolgens in april 2007 een meer concreet haalbaarheidsonderzoek en locatieonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is geconcludeerd dat nieuwbouw een goedkopere variant is dan het upgraden van de huidige onderkomens (waaronder wordt verstaan: Het Cultureel Centrum, Vrije Academie, Openbare Bibliotheek en het Gemeentehuis). Bovendien ontstaat bij nieuwbouw in grotere mate de mogelijkheid om de gemeentelijke ambities en wensen voor het gemeentehuis en op het gebied van cultuur waar te maken. Daarbij is de locatie MOC terrein/Wagenerf als voorkeurslocatie aangewezen.

Naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek en de locatiekeuze is opdracht gegeven om een programma van eisen te ontwikkelen voor het de MFA Huis van Voorschoten. In de raad van september 2009 zal een scenarioanalyse m.b.t. het programma van eisen voor het Huis van Voorschoten worden voorgelegd aan de raad. Indien de raad instemt met dit Programma van Eisen kan begonnen worden met de ontwerpfase van het Huis van Voorschoten.

### Nut en noodzaak

#### ***Consequenties continueren huidige situatie***

Citaat Quick Scan ‘Huis van Voorschoten’ d.d. 19 september 2006 opgesteld door Laanbroek Schoeman adviseurs (LSA):

*“Het is reëel om te verwachten dat de exploitatiekosten van alle panden bij het voortzetten van de huidige situatie toenemen. Daarnaast zijn de panden zodanig gedateerd, dat de Gemeente Voorschoten binnen afzienbare tijd onontkoombaar staat voor investeringen in de functionele instandhouding, omdat de eisen van de gebruikers en burgers zijn veranderd. Daarnaast zijn grote bouwkundige en installatietechnische ingrepen in de nabije toekomst onvermijdelijk om de gebouwen technisch in stand te houden.*

*Voor de huidige gebouwen van het Cultureel Centrum, Vrije Academie, Openbare Bibliotheek en het Gemeentehuis wordt voorzien dat de reeds ingezette ‘functionele’ en ‘technische’ veroudering zich verder zal doorzetten. Om het technisch gebruik van deze vier gebouwen in de huidige vorm voor een periode van 15 tot 20 jaar voor te kunnen zetten, is een minimale investering van €5.140.000,- exclusief BTW noodzakelijk.”*

Daarbij is uitdrukkelijk geen rekening gehouden met kosten die nodig zijn om bijvoorbeeld het gemeentehuis te laten voldoen aan de arbo eisen en andere functionele aanpassingen, die nodig of wenselijk zijn om tegemoet te komen aan veranderde behoeften of een beter serviceniveau.

Daarnaast is door ABC Bouwmanagement BV in 2002 aangetoond dat een algehele technische en functionele renovatie van alleen al het bestaande gemeentehuis ca. €11.200.000,- exclusief BTW kost.

Daarbij zijn inbegrepen: gewijzigde entree, flexibeler indeling, vervanging en aanpassing van installaties, opwaardering van de beveiliging, nieuw archief en de kosten van tijdelijke onderkomens en verhuizing.

Onnodig om te zeggen dat de totale kosten voor renovatie van de bestaande accommodaties zeer hoog zijn en afhankelijk van het ambitieniveau van de gemeente zelfs hoger kunnen liggen dan wanneer er gekozen wordt voor nieuwbouw.

### ***Alternatieven***

Ten opzichte van de nulsituatie zijn drie varianten onderzocht. De zogenaamde brede variant (Cultureel Centrum, Openbare Bibliotheek, Vrije Academie en Gemeentehuis), de tussenvariant (Cultureel Centrum, Openbare Bibliotheek, Vrije Academie en alleen de openbare functies van het Gemeentehuis) en de smalle variant ((Cultureel Centrum, Openbare Bibliotheek en Vrije Academie zonder gemeentehuis).

De brede variant is de enige variant die op basis van ramingen kostenneutraal gerealiseerd kan worden. Daarbij is overigens uitgegaan van parkeren op maaiveld en is een zekerheidsmarge van 20% benoemd. Deze raming was dus alleen geschikt om een keuze tussen de diverse varianten te kunnen maken en niet om de definitieve kosten van het project te kunnen bepalen.

De tussenvariant en smalle variant vragen respectievelijk een investering van ca. 2 en 1,4 miljoen euro. Deze investering is mede nodig vanwege de kosten die gemaakt moeten worden om het bestaande gemeentehuis technisch en functioneel in stand te houden, maar ook door het verlies aan potentiële opbrengsten door woningbouw te ontwikkelen op de vrij te komen locatie van het huidige gemeentehuis. Daarbij zijn overige financiële voordelen zoals bijvoorbeeld een vermindering in plankosten (ten opzichte van het opsplitsen van de functies waardoor meerdere losse projecten ontstaan), bouwkosten (één gebouw neerzetten is goedkoper dan meerdere gebouwen met hetzelfde oppervlak) maar ook een verlaging van de beheerskosten niet meegenomen. Daarnaast valt ook op het gebied van dubbelgebruik van parkeerplaatsen (waardoor er minder nodig zijn) winst te behalen. Ook dit is bij deze beoordeling nog niet uitgewerkt.

De brede variant sluit ook het best aan bij de ambitie om zowel voor de culturele verenigingen als het gemeentehuis een laagdrempelige, uitnodigende, breed toegankelijke, representatieve, duurzame en multifunctionele accommodatie te creëren welke kan fungeren als centrale ontmoetingsplek in Voorschoten.

Naar aanleiding van de genoemde voordelen is besloten om te kiezen voor de brede variant.

### **Locatie**

De locatiekeuze is uiteindelijk teruggebracht tussen in eerste instantie een keuze uit vier locaties: het MOC/Wagenerf terrein, huidige gemeentehuis, trapveld en het Deltaplein. Deze zijn verwerkt in de notitie 'haalbaarheid & locatie 'Huis van Voorschoten d.d. 17 april 2007 opgesteld door Laanbroek Schoeman adviseurs (LSA). Begin 2008 is daar nog de Zilverfabriek aan toegevoegd.

De Zilverfabriek is hoofdzakelijk vanwege de hoge geraamde kosten afgevalen. Met betrekking tot de overige locaties is geadviseerd niet een keuze te maken op basis van financiële beweegredenen. De verschillen tussen de investeringen zijn daarvoor uitgesmeerd over 40 jaar te minimaal.

De locatie MOC/Wagenerf terrein is gekozen als voorkeurslocatie vanwege de volgende voordelen:

- + Gebouw krijgt sterke eigen identiteit
- + Uitbreiding functionele structuur haaks op de bestaande structuur
- + Versterking functies Ambachtspad
- + Grote footprint
- + Goede parkeergelegenheid en bereikbaarheid
- + Goede stedenbouwkundige invulling mogelijk op het 'wagenerf' plein
- + Beschikbaarheid