

## **Onderwerp:** Haalbaarheidsstudie vertreklocaties Huis van Voorschoten

**Datum:** 23 oktober 2009

---

### **Inleiding**

De gemeente Voorschoten heeft het voornemen om op in het Centrum het Huis van Voorschoten te realiseren. In dit Huis van Voorschoten dienen o.a. de volgende functies te worden gehuisvest:

- Gemeentehuis
- Cultureel Centrum
- Bibliotheek
- Vrije Academie

Om deze plannen financieel mogelijk te maken is een van de dekkingsbronnen het eventueel positieve saldo van de grondexploitaties van de vertreklocaties van bovenstaande functies.

### **Analyse**

Per vertreklocatie zijn er een aantal stedenbouwkundige varianten opgesteld, waarna is gekeken wat de uitkomst is van de grondexploitatie van deze varianten. In de memo zal per vertreklocaties kort worden aangegeven wat de conclusies zijn van deze globale haalbaarheidsstudie. Als bijlage zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten van de varianten toegevoegd.

### Vertreklocatie gemeentehuis

Uitgangspunt is dat het monumentale deel van het gemeentehuis gehandhaafd blijft en wordt gerenoveerd. Daarna kan het worden verkocht als kantoor.

Er zijn twee stedenbouwkundige varianten opgesteld. Eén met eengezinswoningen en één met appartementen. Uit de financiële haalbaarheidsanalyse blijkt dat de twee varianten van de grondexploitatie een globaal positief saldo hebben van circa € 1.300.000,- respectievelijk € 900.000,-

### Vertreklocatie Cultureel Centrum en OBS De Vos

Uitgangspunt is dat zowel het Cultureel Centrum als de naastgelegen basisschool De Vos worden gesloopt en dat het gehele terrein wordt herontwikkeld. De basisschool krijgt op een andere plek in de gemeente een nieuw onderkomen. Er zijn drie stedenbouwkundige varianten opgesteld. Twee met een mix van 50% eengezinswoningen en 50% appartementen en één met een mix van 25% eengezinswoningen en 75% appartementen. In tegenstelling tot de uitgangspunten worden er echter geen 12 maar 6 2<sup>1</sup> kap woningen gerealiseerd aangezien 12 qua ruimtegebruik niet te realiseren is. Uit de financiële haalbaarheidsanalyse blijkt dat bij alle drie de varianten de grondexploitatie een globaal positief saldo heeft van circa € 2.000.000,-

### Vertreklocatie Bibliotheek

Er zijn vier stedenbouwkundige varianten opgesteld. Twee alleen eengezinswoningen, één met alleen nieuwbouw appartementen en een laatste variant waarbij het huidige gebouw wordt verbouwd tot appartementen. Uit de financiële haalbaarheidsanalyse blijkt dat de verschillende varianten de grondexploitatie een globaal positief saldo heeft tussen de circa € 500.000,- en € 1.000.000,-

### Vertreklocatie Vrije Academie

Er zijn twee stedenbouwkundige varianten opgesteld. Eén met eengezinswoningen en één met appartementen. Uit de financiële haalbaarheidsanalyse blijkt dat bij beide varianten de grondexploitatie een globaal positief saldo heeft van circa € 700.000,-

### **Conclusie**

Samengevat komen uit de globale haalbaarheidsanalyses de volgende saldi van de grondexploitaties:

|                  | <b>Gemeentehuis</b> | <b>Cultureel Centrum</b> | <b>Bibliotheek</b> | <b>Vrije Academie</b> |
|------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>A</b>         | € 925.000           | € 1.951.000              | € 832.000          | € 674.000             |
| <b>B</b>         | € 1.348.000         | € 2.104.000              | € 1.021.000        | € 717.000             |
| <b>C</b>         | nvt                 | € 1.837.000              | € 519.000          | nvt                   |
| <b>D</b>         | nvt                 | nvt                      | € 708.000          | nvt                   |
| <b>Gemiddeld</b> | <b>€ 1.136.500</b>  | <b>€ 1.964.000</b>       | <b>€ 770.000</b>   | <b>€ 695.500</b>      |

Per saldo zou er een totaal positief saldo tussen de € 4.000.000,- en € 5.000.000,- kunnen worden behaald uit de grondexploitaties van de vertreklocaties.