

Voorblad RAADSVOORSTEL

RG nr.	029		
Datum:	24 april 2007		
Verantw. Portefeuillehouder	Wethouder W.H.B. van Dunne		
Onderwerp:	Haalbaarheid Huis van Voorschoten		
Programma (uit de begroting)	4 – Accommodaties en Sport		
Betrokken doelstelling van het Programma	7.1 - Een sprankelend en betrokken Voorschoten door het faciliteren van sociale en culturele activiteiten.		
Betrokken subdoelstelling van het programma	7.4 b - Een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren naar de bouw van een multifunctionele accommodatie voor diverse activiteiten in het Centrum, zo mogelijk inclusief gemeentehuis.		
Aard van het voorstel	Besluitvormend		
Voorstel	<ul style="list-style-type: none"> • Kennis nemen van de financiële onderbouwing van de verschillende scenario's en de oordeelsvorming hierover. • Uit stedenbouwkundig perspectief te kiezen uit voor een locatie voor het Huis van Voorschoten: Wagenerf of Deltaplein • Opdracht verstrekken om de realisatie van het Huis van Voorschoten op de gekozen locatie verder uit te werken. 		
Bijlagen:	<p>Laanbroek Schoeman adviseurs – rapport haalbaarheid & locatie 'Huis van Voorschoten' d.d. 12 april 2007</p> <p>Deel 1 – bijgevoegd</p> <p>Deel 2 – vertrouwelijk; ter inzage bij de griffier (onderdeel uitmakend van besluit)</p>		
Achterliggende documenten:	<p>Quick scan Huis van Voorschoten (d.d. 2 oktober 2006)</p> <p>Locatieanalyse Huis van Voorschoten (d.d. 9 januari 2007) (vertrouwelijk ter inzage bij de griffier)</p>		
Begrotingswijziging noodzakelijk	NEE		

Relevante kader of beleidsnota's.	Accommodatienota, beleidskader accommoderen en faciliteren	
Behandelschema <i>(in te vullen door de griffie)</i>	Raadscommissie	Burger en Bestuur 14 mei 2007
	Raad	31 mei 2007

Nr.: 029

Datum: 24 april 2007

Onderwerp: Haalbaarheid Huis van Voorschoten

Resumé voorstel

Realisatie van het "Huis van Voorschoten" kan een belangrijke rol spelen bij het versterken van de centrumfunctie en een stimulans betekenen voor de cultuur van Voorschoten. De samen te brengen functies moeten een grotere publiekswaarde genereren, waarmee het Huis van Voorschoten een belangrijke maatschappelijke meerwaarde voor de gemeente en haar bevolking met zich meebrengt. Om een afgewogen besluit te nemen is het noodzakelijk om **per overgebleven potentiële locatie** inzicht te verkrijgen in de omvang van de investeringen, in relatie tot de kosten en baten. Dit is in dit voorstel afgezet tegen de kosten die gepaard gaan met voortzetting van de huidige situatie. Ook wordt er inzicht verschaft in de jaarlijks terugkerende exploitatielast van het Huis van Voorschoten.

De locatieanalyse en de financiële verkenning zijn gedegen en gedetailleerd tot stand gekomen en bieden voldoende aanknopingspunten om besluiten te nemen over het vervolg. Concluderend zijn er 4 hoofdelementen, te weten:

1. Elke locatie heeft zijn eigen sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen. Het is uiteindelijk aan de Gemeenteraad om te bepalen op welke locatie de keuze valt.
2. Ondanks de forse financiële investering die gemoeid is met het realiseren van het Huis van Voorschoten, blijven de jaarlasten (door de wijze van financiering en dekking) voor deze huisvesting onder die van het scenario "handhaving en upgradering huidige onderkomens". Louter financieel gezien valt scenario 1 hiermee af.
3. Het Huis van Voorschoten geeft de gemeente unieke kansen het centrum te versterken. De locatie van het huidige Gemeentehuis is niet aan de orde in zijn relatie tot het centrum. Het voegt weinig toe aan de bronpunten die ankers voor activiteit in het centrum zijn. Bovendien is de relatie tot deze locatie helemaal problematisch als de ingang voor de publieksfuncties van het 'Huis van Voorschoten' verhuist in de richting van de Prinses Marijkelaan (trapveld). Vandaar naar bijvoorbeeld de Voorstraat lopen, is zeer onaantrekkelijk, terwijl de beste plek voor de ingang (de oude ingang van het gemeentehuis) niet meer bruikbaar zal zijn. De locaties huidig gemeentehuis en Trapveld zouden op basis hiervan af moeten vallen.
4. De realisatie van het Huis van Voorschoten op het Wagenerf en op de locatie Deltaplein zijn daadwerkelijk haalbaar. Het Huis van Voorschoten op het Wagenerf en geeft toegevoegde waarde aan het centrum; het Deltaplein maakt het Huis van Voorschoten meer zichtbaar.

Er zijn twee scenario's die goed passen bij de wensen en ambities van Voorschoten: het Wagenerf/MOC terrein en het Deltaplein / voormalige Rabobank. Deze beide locaties hebben hun eigen karakteristiek en te verwachte effecten. Het is aan u om te bepalen waar de voorkeur naar uit gaat.

Nr.: 029

Datum: 24 april 2007

Haalbaarheid Huis van Voorschoten



Nr.: 029

Datum: 24 april 2007

1. Huis van Voorschoten – de achtergrond

Wat is er al besloten?

In “Sprankelend en betrokken”, het coalitieprogramma 2006-2010, heeft het college de opdracht gekregen om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar een multifunctionele accommodatie in het centrum. Dit past goed bij de kaders van het accommodatiebeleid, zoals die in 2005 zijn verwoord in de Accommodatienota, beleidskader accommoderen en faciliteren. Als één van de hoofdkaders is hier in de Gemeenteraad van 31 maart 2005 vastgesteld dat *“onderzocht zal gaan worden of de realisatie van één of meerdere nieuw te bouwen multifunctionele accommodaties noodzakelijk is”*.

Op 1 februari 2007 heeft de Gemeenteraad ingestemd met een voorbereidingskrediet van € 150.000,-.

Het “Huis van Voorschoten” wordt een gebouw dat allerlei kansen kan creëren voor de gemeente en haar inwoners. Het is een ongekende kans om het centrum van Voorschoten een impuls te geven, een kans om een positieve bijdrage te leveren aan de samenleving én niet te vergeten aan het economisch klimaat.

Wat is een haalbare locatie?

Uit de door Laanbroek Schoeman adviseurs (LSa) uitgevoerde quick scan “Huis van Voorschoten” van 2 oktober 2006 blijkt dat met name de brede variant, bestaande uit het Cultureel Centrum, Openbare Bibliotheek, Vrije Academie en het totale Gemeentehuis in kostenneutrale vorm haalbaar is. In de quick scan is uitgegaan van vestiging op het MOC terrein in het centrum van Voorschoten.

Naast het MOC terrein zijn er uiteraard nog andere aantrekkelijke locaties voor de vestiging van het Huis van Voorschoten. Dit heeft geleid tot een locatieanalyse waarbij alle mogelijke locaties binnen de Voorschotense gemeentegrenzen in kaart zijn gebracht en zorgvuldig zijn afgewogen. Van de elf potentiële locaties sluiten de centrumlocaties “Rabobank-Deltaplein” en de locatie “Wagenerf” goed aan bij de ambitie van de gemeente Voorschoten.

Hoe nu verder?

Na de instemming van de Gemeenteraad met het voorbereidingskrediet, heeft het traject van de initiatieffase plaatsgevonden onder verantwoordelijkheid van het college. Het college is ondersteund en geadviseerd door LSa en Soeters Van Eldonk architecten. Een en ander heeft geresulteerd in het rapport “haalbaarheid & locatie Huis van Voorschoten” dd. 12 april 2007 van LSa.

In dit voorstel wordt een koppeling gemaakt tussen locaties, financiën en besluiten uit het verleden, zodat de Raad over de haalbaarheid van het Huis van Voorschoten kan besluiten in het perspectief van eerdere discussie en besluiten.

Wat is de functie van het Huis van Voorschoten?

Het “Huis van Voorschoten” wordt een uniek fenomeen. Het moet niet blijven bij het samenbrengen van het Cultureel Centrum, de Openbare Bibliotheek, de Vrije Academie én het Gemeentehuis onder één dak. Voorschoten wil haar inwoners meer bieden. Deze partijen moeten de vonk van samenwerking in de hele gemeente voelbaar maken. De samenwerking moet goed, levendig en zichtbaar worden. Het Huis van Voorschoten moet ruimte bieden aan kunst- en cultuuractiviteiten: exposities, film, bibliotheek, toneel- en theatervoorstellingen, samenkomst en publieksuitingen van Voorschotense verenigingen. Een laagdrempelige plek waar de burgers van Voorschoten elkaar in een prettige sfeer ontmoeten. De nieuwe accommodatie moet inwoners inspireren en aansporen tot vernieuwingen. In die zin moet ook het gebouw markant worden, uitstraling hebben en uitnodigen tot initiatieven. Daarom zal ook aan maatschappelijke organisaties worden gevraagd of ze belangstelling

Nr.: 029

Datum: 24 april 2007

hebben voor ruimte in het Huis van Voorschoten. Maar ook commerciële functies zoals bijvoorbeeld een gezellig café, een krantenkiosk en een uitzendbureau worden nadrukkelijk niet uitgesloten.

Waarom in het centrum?

Het centrum is de plaats waar men uitgaat, van cultuur geniet en recreëert, maar waar ook de dagelijkse boodschappen worden gedaan. Het gemeentehuis is het centrum van de gemeentelijke dienstverlening. Het biedt onderdak aan de gemeenteraad, de bestuurlijke en ambtelijke organisatie maar is in eerste plaats het “Huis van Voorschoten”: het huisvest gemeentelijke functies waarvoor mensen ook naar het centrum gaan. Het is daarom wenselijk het gemeentehuis onderdeel te laten maken van het centrum. Door de openbare functies van het Cultureel Centrum, Openbare Bibliotheek, Vrije Academie en Gemeentehuis bij elkaar te brengen binnen een levendige locatie, wordt de relatie tussen de inwoners en het gemeentebestuur versterkt. Het Huis van Voorschoten moet de synergie tussen het centrum en het huis van het dorp optimaal bewerkstelligen. Met die focus kan de toekomstige huisvesting van het Huis van Voorschoten een impuls geven aan de kwaliteit en versterking van de aantrekkingskracht van het huidige centrum.

Wat is de visie op het “Huis van Voorschoten”?

Het “Huis van Voorschoten” zal een belangrijke rol spelen bij het versterken van de centrumfunctie van en een stimulans betekenen voor de cultuur van Voorschoten. De samen te brengen functies moeten een grotere publiekswaarde genereren, waarmee het Huis van Voorschoten een belangrijke maatschappelijke meerwaarde voor de gemeente en haar bevolking met zich meebrengt.

De ambitie is een Huis van Voorschoten te realiseren dat uitstraling heeft maar vooral duurzaam en betaalbaar is. Hierbij dient van meet af aan te worden gewerkt aan betrokkenheid en draagvlak onder de toekomstige gebruikers. Alleen dan zal het Huis van Voorschoten ook op langere termijn het gewenste maatschappelijke rendement opleveren: versterking van de centrumfunctie van Voorschoten en een stimulans betekenen voor de cultuur van Voorschoten. De ambitie is hiermee: laagdrempelig voor de burgers, breed toegankelijk voor diverse doelgroepen, representatief voor het bestuur en een fijne werkplek voor werknemers van de Gemeente.

Hoe creëren we draagvlak voor een “Huis van Voorschoten”?

Kenmerkend voor de ontwikkeling van het Huis van Voorschoten is dat er meerdere (soms sterk van elkaar verschillende) partijen bij betrokken zijn, dat het een belangrijke maatschappelijke rol in het versterken van de centrumfunctie vervult en dat het voor veel betrokkenen de eerste keer is dat zij met een dergelijk project te maken krijgen.

Nu is de tijd aangekomen om partijen nadrukkelijk bij de ontwikkeling te betrekken en de voordelen te laten zien van een dergelijke accommodatie. Naast de mogelijkheden van het versterken van elkaars activiteiten biedt het Huis van Voorschoten flexibiliteit voor de toekomst voor deze partijen. De gebruikers zijn daarnaast een belangrijke drager van het concept en kunnen een goede bijdrage leveren voor maatschappelijk draagvlak. De ene gebruiker zal direct met enthousiasme deze voordelen zien, de andere gebruiker zal verleid moeten worden.

Belangrijk is om vanaf het begin aandacht te besteden aan:

- zorgvuldige communicatie
- inrichten van de randvoorwaarden en spelregels om mee te doen aan een Programma Van Eisen
- werkbezoek met afvaardiging 'direct betrokkenen' aan multifunctionele gemeentehuizen
- informatiebijeenkomsten, rapporteren met argumentatie welke ideeën zijn geadopteerd en welke niet worden overgenomen .

Nr.: 029

Datum: 24 april 2007

2. Voorbeelden / Inspiratie

Het Huis van Voorschoten moet een uniek samenwerkingsverband worden, waarbij de deelnemers elkaar onderling dermate versterken, dat er een grote maatschappelijke meerwaarde ontstaat. Ondanks dat, zijn er in Nederland verschillende gemeentes Voorschoten voorgedaan in het creëren van succesvolle multifunctionele accommodaties. Een paar voorbeelden ter inspiratie:



Woensdrecht

Bij de vorming van de gemeente Woensdrecht is besloten dat er een nieuw gemeentehuis in Hoogerheide zou komen op de plek waar vroeger een klooster stond. De gebouwen zijn gesloopt, maar de kapel is behouden gebleven en doet nu dienst als onder andere raadszaal, trouwzaal en expositieruimte. De kapel is verbonden met een compleet nieuw gebouw, waarin het gemeentehuis is gehuisvest, maar ook een grand café, bibliotheek, sporthal, hobbyruimtes en een multifunctionele uitvoeringszaal met 400 zitplaatsen. De filosofie van het nieuwe gemeentehuis is

gericht op de dienstverlening naar de klanten: de burgers, ondernemers, verenigingen en andere maatschappelijke organisaties. Door de invoering van de één loketgedachte, een publieksbalie voor alle gemeentelijke producten en diensten, wordt niemand meer van het kastje naar de muur gestuurd. Door het vele licht en glas is het een modern, transparant gebouw geworden, waar geen gordijnen hangen. Een gebouw met veel bedrijvigheid, waarin de bezoeker zich ongetwijfeld snel thuis zal voelen.



Den Haag

Eind vorige eeuw besloot het Gemeentebestuur tot de bouw van een nieuw stadhuis met openbare bibliotheek. Het enorme, spierwitte gebouw werd door de Hagenaars al direct omgedoopt tot IJspaleis, maar door lovende architectuurliefhebbers bezongen als een moderne kathedraal. Het bestaat uit de openbare bibliotheek (het ronde gedeelte aan de voorkant), 2 kantoorgebouwen (waar het grootste deel van de Haagse ambtenaren in werkt) met in het hart van het complex het transparante en toegankelijke atrium gesitueerd; dit is het overdekte stadsplein waar tevens alle

baliefuncties zijn geconcentreerd.



Hof van Twente

De gemeente Hof van Twente opende vorig jaar in Goor een ruim bemeten pand waarin onder één dak het gemeentehuis, politiebureau, een bibliotheek en een filmzaal zijn ondergebracht. Achterliggende gedachte hierbij is om zo veel mogelijk bestuurlijke-, economische-, maatschappelijke- en sociaal/culturele voorzieningen te concentreren rondom het Goorse 'feestplein'. Deze combinatie zorgt voor een grotere toegankelijkheid voor de burger van taken/functies van de

gemeentelijke overheid maar ook tot bevordering van ontplooiing en maatschappelijke participatie van burgers en instellingen.

Nr.: 029

Datum: 24 april 2007

3. Locatiekeuze

Door bureau LSa is, in nauwe samenwerking met de ambtelijke organisatie van Voorschoten, een locatieonderzoek uitgevoerd. In dat kader zijn alle mogelijke locaties in Voorschoten in beeld gebracht, met daaraan gekoppeld de condities die bij de locatie horen. Naar aanleiding hiervan zijn tien locaties in Voorschoten als potentieel aangemerkt.

Om de tien potentiële locaties te beoordelen en te vergelijken, zijn randvoorwaarden en beoordelingscriteria opgesteld. Omdat de ligging in het centrum door alle betrokkenen als een essentieel onderdeel van het concept wordt gezien, bleven er nog vier locaties over:

1. Locatie Wagenerf
2. Locatie huidig gemeentehuis
3. Locatie Trapveld

Tijdens het locatieonderzoek heeft het bestuur van Voorschoten aangegeven de locatie Deltaplein te willen betrekken bij het locatieonderzoek. Daarbij wordt gedacht aan een ondergrondse parkeergarage, winkels op de begane grond en het Huis van Voorschoten op de verdiepingen, met een herkenbare ingang op de begane grond. Dit voorstel leidt tot een nieuwe locatie:

4. Locatie Rabobank / Deltaplein

Deze vier locaties zijn beoordeeld op de resterende randvoorwaarden en beoordelingscriteria en middels een sterkte/zwakte analyse verder uitgewerkt en geanalyseerd. Voor de inventarisatie en trechtering van alle potentiële locaties verwijzen we naar het rapport "haalbaarheid en locatie" van LSa d.d. 12 april 2007.

Het college heeft LSa vervolgens de opdracht gegeven om een zo zuiver en volledig mogelijke financiële onderbouwing te leveren van verschillende scenario's voor het Huis van Voorschoten. Hierbij wordt uitgegaan van de zgn 'brede variant': het Cultureel Centrum, de Openbare Bibliotheek, de Vrije Academie en het Gemeentehuis.

4. Parkeren

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij een het 'Huis van Voorschoten' is bepaald aan de hand van een parkeernorm per functie in het 'Huis van Voorschoten'. De maximale parkeerdruk wordt verwacht op normale werkdagen in de middag.

De verdeling is op dat moment:

parkeerplaatsen voor functie Gemeentehuis	73
parkeerplaatsen voor functie Cultureel Centrum	11
parkeerplaatsen voor functie Vrije Academie	9
parkeerplaatsen voor openbare bibliotheek	7 +

totaal	100 parkeerplaatsen

75 extra parkeerplaatsen

Er zijn in de directe omgeving van het huidige gemeentehuis 37 plaatsen toe te rekenen aan de functie gemeentehuis. Bij realisatie van het Huis van Voorschoten komen deze parkeerplaatsen vrij als parkeervoorziening voor andere functies in het centrum. Per saldo hoeft het Huis van Voorschoten dus nog maar $100 - 37 = 63$ parkeerplaatsen te realiseren. Bij de berekeningen is uitgegaan van 75 parkeerplaatsen. Hierdoor worden er extra parkeerplaatsen in het centrum gerealiseerd.

Nr.: 029

Datum: 24 april 2007

meervoudig gebruik

In deze berekening is rekening gehouden met meervoudig gebruik van de parkeerplaatsen. Bij avondopening zijn parkeerplaatsen ten behoeve van de functie Gemeentehuis niet in gebruik en kunnen voor een groot deel worden gebruikt voor de overige functies.

ondergrondse parkeergarage

Bij alle nieuwbouwscenario's is ondergronds parkeren als uitgangspunt genomen. Alle locaties voor nieuwbouw van het 'Huis van Voorschoten' liggen dusdanig in, dan wel nabij, het centrum dat het ondergronds realiseren van parkeergelegenheid de beste structurele oplossing is. Gezien de parkeersituatie in het centrum van Voorschoten en de voorgenomen ontwikkelingen in het centrum ligt het voor de hand om te bezien of de parkeervoorzieningen voor het Huis van Voorschoten kan worden gecombineerd met parkeervoorzieningen voor andere functies. Mogelijk levert dit enig (financieel) voordeel op. Dit mogelijke voordeel is niet meegenomen in de berekeningen.

5. Financiële verkenning: 5 scenario's

Om een afgewogen besluit te nemen is het noodzakelijk om **per overgebleven potentiële locatie** inzicht te verkrijgen in de omvang van de investeringen, in relatie tot de kosten en baten. Dit is in de locatieanalyse afgezet tegen de kosten die gepaard gaan met voortzetting van de huidige situatie. Ook wordt er inzicht verschaft in de jaarlijks terugkerende exploitatielast van het Huis van Voorschoten; wederom in relatie tot de huidige exploitatielasten.

Uitgangspunt voor een gelijkwaardige vergelijking van deze opties is dat de huidige huisvestingssituatie van alle deelnemers aan het Huis van Voorschoten zowel kwalitatief als kwantitatief gelijkwaardig is aan de situatie in het Huis van Voorschoten. Gedeeltelijke nieuwbouw, renovatie, uitbreiding en functionele aanpassingen van de huidige gebouwen en groot onderhoud zullen hierbij betrokken worden. Verder zullen mogelijke opbrengsten van overtollig geworden locaties (herontwikkellocaties) worden meegenomen. Dit leidt tot de uitwerking van vijf scenario's:

1. Handhaving en upgrading huidige onderkomens
2. Huis van Voorschoten op de locatie Wagenerf
3. Huis van Voorschoten op de locatie huidig gemeentehuis
4. Huis van Voorschoten op de locatie trapveld
5. Huis van Voorschoten op de locatie Deltaplein

De financiële verkenning van de scenario's is uitgevoerd door eerdergenoemd extern adviesbureau (LSa). De berekeningen zijn gebaseerd op doelmatige bouw met een methodiek die uitgaat van een cashflow berekening over de gehele exploitatieperiode. Deze methodiek vindt met name zijn waarde in een goede vergelijkbaarheid van verschillende scenario's, teruggebracht naar de contante waarde van vandaag. Naast de contante waarde van de scenario's spelen de jaarlijkse exploitatiekosten een belangrijke rol. Hiermee moet immers aansluiting worden gevonden bij de gemeentebegroting en de wijze waarop investeringen en exploitatielasten binnen onze gemeente worden berekend. In de cashflowberekeningen is wel rekening gehouden met de boekwaarden van de huidige huisvestingslocaties.

Om de vergelijking tussen de verschillende scenario's compleet te maken zijn de exploitatielasten bekeken. Dit houdt in dat niet alleen de eenmalige investering wordt bekeken maar ook de structurele lasten per jaar. Geanalyseerd is de periode 2010 tot 2035.

De zekerheidsmarge in deze fase bedraagt volgens bureau LSa circa 10-15%. Dit geldt voor de (on) zekerheid mbt de uitkomsten van de berekeningen. Daarnaast zit er uiteraard nog onzekerheid in het

Nr.: 029

Datum: 24 april 2007

programma. LSA is uitgegaan van optimalisatie van ruimtegebruik en slimme en duurzame investeringen. Bij het opstellen van het “programma van eisen” zal hiermee rekening gehouden moeten worden. Wijzigingen in de uitgangspunten betekent immers dat de kosten veranderen en mogelijk ook de herontwikkelingsopbrengsten.

Na besluitvorming over het te kiezen scenario, zullen wij nadere voorstellen doen hoe Voorschoten in de begroting toe kan groeien naar een budgettaire ruimte die nodig zal zijn om de kosten in de toekomst te kunnen dekken.

Vergelijking op basis van de investeringen en de exploitatielast 2010 leidt tot het volgende beeld:

scenario	investering	Kostprijs per m2 BVO	totale jaarlijkse exploitatielasten
1. Upgrading huidige onderkomens	€ 16.514.000,-	€ 200,-	€ 1.729.000,-
2. HvV locatie Wagenerf	€ 14.279.000,-	€ 165,-	€ 1.166.000,-
3. HvV locatie huidig gemeentehuis	€ 16.714.000,-	€ 185,-	€ 1.298.000,-
4. HvV locatie Trapveld	€ 12.343.000,-	€ 150,-	€ 1.060.000,-
5. HvV locatie Rabobank / Deltaplein	€ 16.420.000,-	€ 180,-	€ 1.282.000,-

De nieuwbouwsenario's verschillen onderling omdat elk scenario zijn eigen kenmerken (afmetingen, ligging, etc) heeft die mede de invulling bepalen en dus het financiële plaatje. Bij alle nieuwbouwsenario's is uiteraard wel van eenzelfde eindresultaat uitgegaan. Te verlaten locaties kunnen worden verkocht en genereren daarmee opbrengsten die ten bate van het 'Huis van Voorschoten' kunnen komen om kosten te compenseren.

Investeringskosten scenario 1: huidige situatie + upgrade

De kosten zijn gebaseerd op de bouwkosten van een eenmalige upgrading van de gebouwen. Deze kosten zijn per locatie ingeschat en daarbij is gebruik gemaakt van kengetallen en ervaringscijfers. De kosten van de upgrade van het gemeentehuis zijn gebaseerd op een indexering van de kostenraming uit het rapport van

ABC Bouwmanagement, welke gebruikt is voor de Financiële Doorkijk II (2003-2010).

Investeringskosten scenario 2 tot en met 5: nieuwbouw

De kosten voor de nieuwbouwsenario's zijn gebaseerd op een kostenraming voor een multifunctionele accommodatie. De kosten verschillen per variant. Bij de nieuwbouwsenario's zijn ook opbrengsten te genereren door het verkopen van de grond van de te verlaten locaties. De bepaling van kosten en opbrengsten van grond is verricht aan de hand van een zuivere grondexploitatie. Hierin zijn alle kosten verbonden aan de grond of aan de locatie, verrekend of gecompenseerd. Op deze wijze is de financiële onderbouwing voor alle stakeholders binnen de gemeente zuiver en worden er geen onzuivere kosten of opbrengsten tot het project 'Huis van Voorschoten' gerekend. Andere opbrengsten die zijn meegenomen bij het bepalen van totale investeringskosten zijn de opgebouwde reserveringen. Investerings nieuwbouwsenario's = kosten nieuwbouw 'Huis van Voorschoten' plus desinvestering huidige onderkomens minus opbrengsten grond en reserveringen.

Nr.: 029

Datum: 24 april 2007

6. Beoordeling van de scenario's

De locatieanalyse en de financiële verkenning zijn gedegen en gedetailleerd tot stand gekomen en bieden voldoende aanknopingspunten om besluiten te nemen over het vervolg. Concluderend zijn er 4 hoofdelementen, te weten:

1. Elke locatie heeft zijn eigen sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen. Het is uiteindelijk aan de Gemeenteraad om te bepalen op welke locatie de keuze valt.
2. Ondanks de forse financiële investering die gemoeid is met het realiseren van het Huis van Voorschoten, blijven de jaarlasten (door de wijze van financiering en dekking) voor deze huisvesting onder die van het scenario "handhaving en upgrading huidige onderkomens". Louter financieel gezien valt scenario 1 hiermee af.
3. Het Huis van Voorschoten geeft de gemeente unieke kansen het centrum te versterken. De locatie van het huidige Gemeentehuis is niet aan de orde in zijn relatie tot het centrum. Het voegt weinig toe aan de bronpunten die ankers voor activiteit in het centrum zijn. Bovendien is de relatie tot deze locatie helemaal problematisch als de ingang voor de publieksfuncties van het 'Huis van Voorschoten' verhuist in de richting van de Prinses Marijkelaan (trapveld). Vandaar naar bijvoorbeeld de Voorstraat lopen, is zeer onaantrekkelijk, terwijl de beste plek voor de ingang (de oude ingang van het gemeentehuis) niet meer bruikbaar zal zijn. De locaties huidig gemeentehuis en Trapveld zouden op basis hiervan af moeten vallen.
4. De realisatie van het Huis van Voorschoten op het Wagenerf en op de locatie Deltaplein zijn daadwerkelijk haalbaar. Het Huis van Voorschoten op het Wagenerf geeft toegevoegde waarde aan het centrum; het Deltaplein maakt het Huis van Voorschoten meer zichtbaar.

Resteren er nog twee scenario's die in aanmerking komen voor nieuwbouw: het Wagenerf/MOC terrein en het Deltaplein / voormalige Rabobank:

Wagenerf

De locatie Wagenerf ligt dichtbij de Voorstraat en zal voor het doorgaande (auto)verkeer niet direct zichtbaar zijn. Voor de bezoekers van het centrum zijn er echter meer dan voldoende mogelijkheden om het complex niet te missen. In de verplaatsing van de huidige functies op het MOC-terrein is reeds voorzien en er is meer dan voldoende ruimte om een prachtig, functioneel en logisch complex neer te zetten. De locatie is in eigendom van de gemeente Voorschoten en de beschikbaarheid is goed. Het Huis van Voorschoten op het Wagenerf creëert een nieuw zwaartepunt waardoor de Voorstraat het hart van het centrum van Voorschoten wordt. Vanuit hier kan het centrum vanaf verschillende zijden benaderd worden. De kenmerkende stegen van het centrum krijgen een stimulans. De locatie Wagenerf / MOC biedt kansen voor water- en/of recreatiefuncties in het centrum van Voorschoten. Ontsluiting is ideaal mogelijk via de Koninklijke Marinelaan. Parkeren is mogelijk zelfs gedeeltelijk bovengronds te realiseren en kan ook een belangrijke functie vervullen voor het centrum. Een hoogteaccent op de locatie kan geplaatst worden in de as van de Wijngaardelaan. Er is een alternatieve invulling mogelijk met voornamelijk woningen. Voor winkelfuncties ligt Wagenerf / MOC eigenlijk te ver van de Schoolstraat. Deltaplein zou met een trekker-winkel een driehoek kunnen creëren en het centrum in balans kunnen brengen..

Deltaplein / voormalige Rabobank

Als representativiteit / zichtbaarheid aan de verkeersader van Voorschoten (Veurseweg / Koningin Julianalaan / Leidseweg) het belangrijkste is, ligt een keuze Deltaplein / voormalige Rabobank aan de rand van het centrum voor de hand. Het is een zeer goede zichtlocatie. Bouwkundig kan hier een

Nr.: 029

Datum: 24 april 2007

prachtig complex worden gezet, áán de ontsluitingsweg van Voorschoten. De locatie Deltaplein / voormalige Rabobank ligt in het kernwinkelgebied. In het programma zullen op de begane grond ook winkels opgenomen dienen te worden en niet alleen of niet specifiek functies van het 'Huis van Voorschoten' zelf. Dit is nodig om tweezijdige bewinkeling mogelijk te maken aan de schoolstraat en het zuidelijke punt van het winkelcentrum niet te verzwakken.

Ruimtelijk gezien biedt de locatie Deltaplein weinig meerwaarde, de beschikbare m2 en de vorm maken het tot een lastige opgave. De ontsluiting en het parkeren (ondergronds) zal lastig zijn. De parkeerplaatsen kunnen wel een functie vervullen voor de overige centrumfuncties. Een alternatieve invulling met winkels en woningen is reeds voor ogen. De beschikbaarheid is behoorlijk: er is één eigenaar die vermoedelijk positief zal zijn over plannen voor het 'Huis van Voorschoten'.

7. Gevolgen voor de begroting

De gemeente Voorschoten ontkomt voor de huisvesting van Cultureel Centrum, Openbare Bibliotheek, Vrije Academie en het Gemeentehuis in welk scenario dan ook, niet aan hoge investeringen. Uit paragraaf 5 blijkt dat een nieuw te bouwen 'Huis van Voorschoten', maar ook het in stand houden van de huidige situatie met aanzienlijke investeringen gepaard zal gaan.

De te financieren investeringen lijken op het eerste gezicht grote bedragen, maar ze worden uitgesmeerd over veertig jaar en leiden tot kleine verschillen tussen de scenario's. Van het grootste belang voor Voorschoten is echter wel, dat de kosten die voortvloeien uit het voorgelegde raadsbesluit, goed in de begroting terecht komen.

Voor een eerste inzicht in de financiële gevolgen van de scenario's voor de begroting, zijn de door bureau LSa berekende exploitatielasten afgezet tegen de begroting 2010. Deze vergelijking levert het volgende beeld op:

Scenario	Totale jaarlijkse exploitatielasten	Opgenomen in begroting 2010	Vershil
1. Upgrading huidige onderkomens	€ 1.729.000,-	€ 900.000,-	€ 829.000,-
2. HvV locatie Wagenerf	€ 1.166.000,-	€ 900.000,-	€ 266.000,-
3. HvV locatie huidig gemeentehuis	€ 1.298.000,-	€ 900.000,-	€ 398.000,-
4. HvV locatie Trapveld	€ 1.060.000,-	€ 900.000,-	€ 160.000,-
5. HvV locatie Deltaplein	€ 1.282.000,-	€ 900.000,-	€ 382.000,-

Let op: deze vergelijking is op *kostenbasis* gemaakt. De bibliotheek, het cultureel centrum en de vrije academie genereren momenteel een beperkte huuropbrengst. In de nieuwe situatie (zowel bij renovatie als bij een Huis van Voorschoten) zal deze huur volgens Notitie standaardkostentoerekening gemeentelijke accommodaties (1990) worden vastgesteld. Dit houdt in dat de integrale kostprijs aan de gebruiker wordt doorberekend. Met de bibliotheek vinden momenteel eerste gesprekken plaats in het kader van vaststellen van de standaardkostprijs voor deze locatie. Met de gebruikers van het cultureel centrum en het K&O gebouw (vrije academie) kan pas worden gesproken als de onderkomens bouwkundig in orde zijn.

Nr.: 029

Datum: 24 april 2007

Uitgaande van huur op basis van standaardkostentoe rekening ziet het plaatje er als volgt uit:

Scenario	Totale jaarlijkse exploitatielasten	Huuropbrengst	Saldo = kosten	Opgenomen in begroting 2010	Vershil
1. Upgrading huidige onderkomens	€ 1.729.000,-	€ 818.000,-	€ 910.000,-	€ 840.000,-	€ 64.000,-
2. HvV locatie Wagenerf	€ 1.166.000,-	€ 499.000,-	€ 666.000,-	€ 846.000,-	€ - 180.000,-
3. HvV locatie huidig gemeentehuis	€ 1.298.000,-	€ 555.000,-	€ 742.000,-	€ 84.000,-	€ - 104.000,-
4. HvV locatie Trapveld	€ 1.060.000,-	€ 454.000,-	€ 606.000,-	€ 846.000,-	€ - 240.000,-
5. HvV locatie Deltaplein	€ 1.282.000,-	€ 607.000,-	€ 675.000,-	€ 846.000,-	€ - 171.000,-

Concluderend kan op grond van de nu bekende gegevens gesteld worden dat het Huis van Voorschoten bij toerekening van de huren aan de gebruikers op basis van de standaardkostprijs, minder kosten oplevert dan in de huidige meerjarenbegroting is opgenomen. De bedragen in de kolom "verschil" (in rood: positief saldo, meer begroot dan kosten) kan worden ingezet om organisaties die in het jaar 2010 moeten toe groeien naar huur op basis van de standaardkostprijs, middels aanvullende subsidie te compenseren.

8. Kanttekening

Mocht uw raad besluiten om niet over te gaan tot realisatie van het Huis van de Voorschoten, willen wij u niet onthouden om een kanttekening te plaatsen: de huisvestingproblematiek van de gemeente en de andere partners blijft dan onverminderd voortbestaan en zal op termijn toch opgelost moeten worden, zeker in het licht van een nog steeds veranderende overheid en het belang van goede dienstverlening. Kortom: ons probleem is daarmee niet verdwenen.

Al in 2002 heeft de Gemeenteraad van Voorschoten de wens geuit voor een representatief en publieksvriendelijk gemeentehuis. Dit is in dat jaar bekrachtigd in de Financiële Doorkijk II (2003-2010). Ondanks de vele aanpassingen in het verleden is de huidige huisvesting van de in het Huis van Voorschoten op te nemen functies niet representatief en het interieur gedateerd. De exploitatie zou ook efficiënter en daardoor goedkoper moeten kunnen (accommodatienota 2005).

Zoals uit de Quick Scan "Huis van Voorschoten" blijkt, zijn er alleen al aanzienlijke investeringen nodig om aan de *technische* eisen van de toekomst te kunnen voldoen. Naast (installatie) technisch zal er in de huisvestingssituatie veel moeten verbeteren, waarbij met name arbo- en brandveiligheidseisen en functionele aanpassingen die nodig zijn om tegemoet te komen aan veranderde behoefte van de burgers. Met andere woorden: niets doen kan niet.

Uit de financiële verkenning (zie paragraaf 4) blijkt dat er maar liefst een bedrag van € 16,5 miljoen nodig is om de vier huidige onderkomens klaar te stomen voor de komende 15 tot 20 jaar. En klaarstomen houdt dan alleen maar in renovatie; het blijft in die situatie behelpen met de beschikbare ruimtes en bestaande functionaliteiten.

Nr.: 029

Datum: 24 april 2007

Naast financiële implicaties, is er nog een veel belangrijker overweging. Door nu niet te kiezen voor het Huis van Voorschoten, laat de gemeente grote kansen voor het versterken en uitbreiden van het centrum liggen. Het Huis van Voorschoten is immers niet alleen een nieuw onderkomen, het gaat een uniek samenwerkingsverband worden, dat het centrum en de cultuur van Voorschoten een geweldige impuls zal geven.

9. Risico's

Exploitatie

De Gemeente moet bepalen in hoeverre zij bereid is om risico te dragen bij de exploitatie van het Huis van Voorschoten. Bij dit vraagstuk speelt natuurlijk mee of het Huis van Voorschoten ook voor andere, bvb commerciële activiteiten beschikbaar wordt gesteld.

Invloed

Het Huis van Voorschoten zal niet alleen door de Gemeente gebruikt gaan worden. Dit heeft effect op de mate van invloed van de gemeente het beheer van het Huis van Voorschoten. De invloed neemt af naar mate er meer commerciële partners deelnemen aan de realisatie van het Huis van Voorschoten.

Leidingtracés

Het is bekend dat de ontwikkeling van het Deltaplein grote invloed kan hebben op de bestaande ondergrondse leidingenstructuur. Voor het aanleggen en omleggen van de bestaande kabels en leidingen is in de bouwkosten van het Huis van Voorschoten locatie Deltaplein een bedrag van € 1 miljoen geraamd. Deze kosten zijn niet opgenomen op grond van een onderzoek en kunnen in de praktijk fors hoger uitvallen.

Foutenmarge

De zekerheidsmarge in deze fase bedraagt volgens bureau LSa circa 10-15%. Dit geldt voor de (on) zekerheid mbt de uitkomsten van de berekeningen. Daarnaast zit er uiteraard nog onzekerheid in het programma. Wijzigingen in de uitgangspunten betekent immers dat de kosten veranderen en mogelijk ook de herontwikkelingsopbrengsten.

Bouwkundige staat huidige onderkomens

Ingenieursbedrijf Multical heeft de bouwkundige staat van het huidige gemeentehuis (deel moederhuis) en het K&O gebouw (Vrije Academie) onderzocht. Een definitief rapport hierover wordt binnenkort verwacht. De bouwkundige staat van deze beide panden is dusdanig, dat op korte termijn (dus mogelijk zelfs voor de start van de bouw van een Huis van Voorschoten) een investering van enkele tonnen vereist zou kunnen zijn. Indien wordt besloten tot bouw van het Huis van Voorschoten over te gaan, moet op korte termijn worden besloten hoe hiermee om te gaan (bvb tijdelijk uitplaatsen). Daarnaast kan de bouwkundige staat invloed hebben op de heropbrengst van de panden. Vanzelfsprekend zal het College de Raad zo spoedig mogelijk na ontvangst van de definitieve rapportage informeren.

Samenwerking in de regio

Samenwerking met andere gemeentes in de regio, of in het uiterste geval fusie, zal gevolgen hebben voor de ruimtebehoefte van het gemeentehuis in Voorschoten. Het Huis van Voorschoten dient dermate flexibel te worden opgezet, dat bij vermindering van het aantal functies van het gemeentehuis, andere opties mogelijk zijn.

Nr.: 029

Datum: 24 april 2007

Nader onderzoek

In deze fase is nog geen asbestinventarisatie of een verkennend bodemonderzoek gehouden.

10. Communicatie

Het Huis van Voorschoten moet daadwerkelijk een huis *van Voorschoten* worden. De centrale doelstelling van de communicatie is dan ook om draagvlak te creëren door het nut en de noodzaak van dit Huis van Voorschoten aan iedereen helder uit te leggen. Naast draagvlak creëren moet worden bezien in welke mate de 'directe gebruikers' betrokken worden bij het ontwerpproces. Regelmatig informeren en betrekken van de groep 'directe gebruikers' (gemeente, bibliotheek, cultureel centrum) verdient het opstellen van een communicatieplan. Ook bezoekers en gebruikers zullen regelmatig moeten worden geïnformeerd (inwoners, organisaties, bedrijven). Dit kan door deelname in klankbordgroepen, gebruikmaken van informatiebijeenkomsten of informatiemarkt of door meedoen aan uiteenlopende activiteiten.

Naast informeren en betrekken zal ook de formele inspraakprocedure moeten worden ingericht en worden vastgesteld.

Gezien de doorlooptijd van enkele jaren wordt de communicatie - en hoe men betrokken wordt - per deelfase vormgegeven. Voor de algemene uitgangspunten moet een overkoepelend communicatieplan worden opgesteld. Voor de informatie zal gebruik worden gemaakt van reguliere - in- en externe - communicatiemiddelen, digitale nieuwsbrieven, bijeenkomsten met medewerkers, intranet, www.voorschoten.nl en de lokale media. Waar wenselijk worden extra communicatiemiddelen ingezet.

11. Vervolg

Met de in dit document besproken onderzoeken en rapportages is de initiatieffase afgerond. Het is nu aan u als raad om te bepalen welk vervolg dit gaat hebben. Uitgaande van de keuze uit twee scenario's zoals in paragraaf 6 wordt voorgesteld, zal dit vervolgd moeten worden met de uitwerking van het voorkeursscenario, zowel met het opstellen van stedenbouwkundige kaders als met uitwerking van het programma van eisen, gevolgd door de ontwerpfase en uiteindelijk de uitvoering. Rond 2009/2010 zal de start van de uitvoering moeten plaatsvinden.

Er zal tijdens deze hele exercitie voldoende aandacht moeten worden besteed aan de maatschappelijke acceptatie van het Huis van Voorschoten. Het spreekt vanzelf dat u als raad nauw wordt betrokken bij de planvoorbereiding. Als een van de eerste actiepunten wordt een projectplan opgesteld, waarin de verschillende fasen in het proces nader worden uitgewerkt. Elk van de te onderscheiden fasen wordt afgesloten met een terugkoppeling naar uw raad. In het projectplan wordt aangegeven wat de status van deze terugkoppeling zal zijn: informatief, afstemmend dan wel besluitvormend.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voorschoten,
de secretaris,
G.C. Bouwman

de burgemeester,
J.M. Staatsen