

2. Raadpleegbrief Ontwikkeling Kruispuntkerk

Zaaknummer:	Z/24/090430
Documentnummer:	412758
Datum:	dinsdag 24 september 2024
Onderwerp:	Ontwikkeling Kruispuntkerk
Bijlage(n):	<ol style="list-style-type: none">1. Programma van Eisen cultuurcentrum Kruispunt2. Ontwerpen cultuurcentrum Kruispunt3. Kostenraming SO cultuurcentrum Kruispunt4. Samenvatting btw-advies Kruispuntkerk5. Inventarisatie subsidies en crowdfunding Kruispunt6. Mogelijk beheermodel cultuurcentrum Kruispunt7. Staatssteunregels cultuurcentrum Kruispunt8. Schatting huuropbrengst cultuurcentrum Kruispunt

Geachte Raad,

In het eerste kwartaal van 2024 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de realisatie van een cultuurcentrum in de Kruispuntkerk met een woongebouw ernaast. Met deze ontwikkeling ontstaat een bruisende locatie voor sociaal-culturele activiteiten en ontmoetingen in Voorschoten en (betaalbare) huurwoningen. Hiermee krijgt de Kruispuntkerk een duurzame bestemming, wordt de cultuursector versterkt en de aantrekkelijkheid van het centrum van Voorschoten vergroot.

Op basis van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek heeft de gemeenteraad op 11 april jl. het college opgedragen de vervolgstappen te nemen voor de ontwikkeling van de Kruispuntkerk (raadsvoorstel Z/23/82154/385936). Bij dat besluit is een motie aangenomen die het college verzoekt *"zorg te dragen voor een raadpleegbrief met een voortgangsrapportage over de inhoud van definitief ontwerp, het investeringsplan en het uitgewerkte exploitatieplan van een nieuw cultuurcentrum in de Kruispuntkerk en over de voornemens van het te bouwen appartementencomplex"*.

Met deze raadpleegbrief geeft het college uitvoering aan de motie. De brief biedt inzicht in de voortgang en stand van zaken op dit moment.

1. Het ontwerp

Na het raadsbesluit op 11 april jl. zijn de ontwerpideeën uit de haalbaarheidsstudie verder uitgewerkt. In afstemming met culturele organisaties is een programma van eisen opgesteld. Dit programma van eisen geeft richting aan de uitwerking van het ontwerp van het cultuurcentrum Kruispunt.

1.1 Programma van eisen

Vanuit de gemeente is een beknopte visie op het belang van de Kruispuntkerk geformuleerd: "Het cultuurcentrum Kruispunt neemt binnen de cultuursector van Voorschoten een belangrijke plek in. Het verbindt cultuur met welzijn, huisvest het Filmtheater, biedt podium aan toneel, muziek en dans, huisvest welzijnsactiviteiten en faciliteert bijeenkomsten en evenementen. Het geeft de inwoners de mogelijkheid om dichtbij huis van kunst en cultuur te genieten, uit te gaan, mensen te ontmoeten en de horizon te verleggen".

Vanuit de cultuurvisie Voorschoten en de Maatschappelijke Agenda wordt ingezet op de volgende aspecten:

- Multifunctioneel gebruik en een divers en breed cultuuraanbod/programmering (verschillende cultuurdisciplines);
- Aansprekend aanbod voor alle inwoners van Voorschoten en stimulering van de cultuurparticipatie in Voorschoten;
- Deelname aan het "culturele leven" door jong en oud, met en zonder beperking;
- Een goed toegankelijke en bereikbare plek die ontmoetingen en verbindingen faciliteert en stimuleert;
- Synergie en samenwerking stimuleren tussen de cultuuraanbieders onderling en tussen cultuur, zorg, onderwijs en welzijn;
- Een levendige plek waar cultuur, historie en economie elkaar versterken.

Vanuit deze visie is in afstemming met de culturele organisaties een programma van eisen opgesteld voor het cultuurcentrum Kruispunt. Dit programma van eisen geeft richting aan het ontwerp. Het Programma van eisen cultuurcentrum Kruispunt is opgenomen als bijlage 1 bij deze brief.

De horeca in het cultuurcentrum

In de haalbaarheidsstudie werd zelfstandige commerciële horeca in het cultuurcentrum overwogen. Deze zou kunnen bijdragen aan de dekking van exploitatielasten en kan een "trekker" zijn voor mensen die minder op het welzijns/cultuuraanbod zijn georiënteerd. Een commerciële horeca vraagt meer ruimte dan het huidige gebouw biedt. In de haalbaarheidsstudie werd daarom sloop en nieuwbouw van de aanbouw voorgesteld.

Inmiddels is het idee van een commerciële horeca in het cultuurcentrum losgelaten. Het realiseren van horeca in het cultuurcentrum is een flinke logistieke, architectonische en planologisch-juridische opgave. En het is de vraag of horeca (gezien beperkte winstmarges) substantieel kan bijdragen aan de exploitatie. De prijzen van consumpties in commerciële horeca zijn (wellicht) minder verenigbaar met de maatschappelijke functie van het cultuurcentrum. Daarom gaan we nu uit van kwalitatief hoogwaardige, ondersteunende maatschappelijk horeca. Incidenteel kan externe catering (vanuit horecaondernemers in het centrum) het aanbod van deze horeca aanvullen. Een aantrekkelijke commerciële horecavoorziening in aanvulling op het cultuurcentrum kan wel onderdeel zijn van fase 2 (ontwikkeling van kerkplein en Aldi-locatie).

1.2 Uitwerking het ontwerp

Invalshoeken

Het ontwerp voor het cultuurcentrum Kruispunt wordt vanuit 3 invalshoeken opgesteld:

1. Een goed functionerend cultuurcentrum dat invulling geeft aan de visie op het cultuurcentrum, de wensen en eisen van de verschillende culturele/maatschappelijke organisaties en de versterking van het dorpscentrum;
2. Een waardevolle herbestemming van cultureel erfgoed dat recht doet aan de cultuurhistorische waarde en betekenis van de Kruispuntkerk als gemeentelijk

monument. Deze waarde is bepaald in de bouwhistorische verkenning met waardenstelling.

3. Een doelmatige besteding van schaarse publieke middelen, zeker in een tijd waarin Voorschoten zoekt naar financiële besparingsmogelijkheden.

Twee ontwerpen

Om te komen tot een ontwerp dat deze invalshoeken succesvol weet te combineren, zijn 2 ontwerpen uitgewerkt.

Ontwerp 1: Kruispuntkerk met de kosterwoning en een nieuwe gevel

In Ontwerp 1 wordt de Kruispuntkerk samen met de kosterwoning getransformeerd tot een cultuurcentrum dat de ideeën uit de haalbaarheidsstudie en het programma van eisen zo goed mogelijk invult. Het centrum biedt ruimte aan een grote multifunctionele zaal met backstage, een ruime bar/foyer ruimte en 2 oefen-/vergader-/evenementen-ruimten. In dit ontwerp is onderzocht of sloop van de aanbouw en herstel van de oude gevel de historische aanblik van de Kruispuntkerk kan versterken. De investeringen voor dit ontwerp bedragen € 4.2 miljoen inclusief btw (zie ook de volgende paragraaf in deze brief).

Ontwerp 2: Kruispuntkerk zonder kosterwoning met de bestaande aanbouw

In Ontwerp 2 wordt de Kruispuntkerk zonder kosterwoning getransformeerd tot cultuurcentrum. De kosterwoning blijft een (zelfstandig) verhuurbare woning. Om voldoende ruimte te bieden aan de culturele instellingen, blijft de aanbouw gehandhaafd en is het onderdeel van het cultuurcentrum. Transformatie van een beperktere ruimte vraagt lagere investeringen: € 3.9 miljoen inclusief btw (zie ook de volgende paragraaf in deze brief).

In bijlage 2 Ontwerpen cultuurcentrum Kruispunt worden de ontwerpen uitvoerig toegelicht.

Voorlopig oordeel over de ontwerpen

Analyse van de ontwerpen vanuit de 3 eerdergenoemde invalshoeken, levert het volgende beeld:

Een goed functionerend cultuurcentrum.

Beide ontwerpen bieden ruimte aan een goed functionerend cultuurcentrum. De ruimere opzet van Ontwerp 1 biedt betere mogelijkheden om de gewenste diversiteit aan functies, disciplines en activiteiten te huisvesten. Er ontstaat meer ruimte voor het verbinden van cultuur/zorg/welzijn. Ook Ontwerp 2 biedt ruimte voor een bloeiend cultuurcentrum. Er is ruimte voor de instellingen die nu gebruik maken van de Prinses Marijkelaan en er is ook ruimte voor nieuwe instellingen. Wel zal het iets meer "passen en meten" zijn en een scherpere programmering vragen. Verweving tussen cultuur, welzijn en zorg zal in dit ontwerp beperkter zijn.

Bij de culturele instellingen is er een (sterke) voorkeur voor Ontwerp 1.

Waardevolle herbestemming van cultureel erfgoed

Beide ontwerpen zorgen voor een waardevolle herbestemming van cultureel erfgoed. De ruimtelijke opbouw van de kerk wordt gerespecteerd, ook bij opdeling van de ruimtes. De gekozen oplossingen voor isolatie en afscheiding (door gordijnen en wanden) leggen verbinding met de karakteristieke materialen en kleurstellingen van het oorspronkelijke kerkontwerp. Het al dan niet verwijderen van de aanbouw blijkt vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet doorslaggevend.

De ontwerpen zijn besproken in de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten. De commissie is complimenteus over de zorgvuldigheid en sensitiviteit van de beide ontwerpen. De commissie heeft positief geadviseerd en heeft een voorkeur voor het betrekken van de

kosterswoning bij het cultuurcentrum. Voor wat betreft de aanbouw heeft de commissie niet echt een voorkeur voor slopen danwel handhaven.

Doelmatige besteding van schaarse publieke middelen

In de volgende paragraaf van deze brief worden de investeringen (en exploitatie) van beide ontwerpen toegelicht. Vanuit kostenooptpunt is het mogelijk om Ontwerp 1 te optimaliseren door de aanbouw niet te slopen. Dit scheelt sloop- en herstelkosten (van de nieuwe) gevel. Beide modellen vragen overigens lagere investeringen dan de kostenraming (€ 4.8 miljoen) uit de haalbaarheidsstudie.

De eigenaar van de Kruispuntkerk is kritisch over het verwijderen van de aanbouw omdat dit leidt tot vernietiging van (vastgoed)kapitaal.

1.3 Voorlopige conclusie: combineer ontwerpen 1 en 2 tot Model B

Op basis van analyse van beide ontwerpen lijkt het een goede optie om Ontwerpen 1 en 2 te combineren tot "Model B": bestaande uit de Kruispuntkerk met kosterswoning en met de aanbouw. Model B is te definiëren als Ontwerp 1, maar dan met behoud van de aanbouw. De logistiek in het gebouw is in Model B nagenoeg identiek aan die van Ontwerp 1.

Model B biedt meer ruimte (en dus functionaliteit) en kent lagere investeringen dan Ontwerp 1 en hogere investeringen dan Ontwerp 2. Model B sluit aan bij de wensen van de culturele organisaties en de eigenaar van de Kruispuntkerk en volgt het advies van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten. In relatie tot de omgeving biedt Model B betere mogelijkheden voor verbinding met "de buitenwereld" dan de meer gesloten façade van Ontwerp 1.

Model B is nog niet uitgetekend. Op basis van bovenstaande overwegen we in het vervolg Ontwerp 1 en Ontwerp 2 te combineren tot Model B en dat Model verder uit te werken tot Definitief Ontwerp.

Vragen aan de commissie Wonen Ruimte Groen

1. **Kunt u uw visie geven op de uitgewerkte ontwerpen 1 en 2?**
2. **Kunt u reflecteren op het voorstel om beide ontwerpen te combineren tot "Model B" en dat model verder uit te werken?**

2. Het investeringsplan

2.1 Investeringen in het cultuurcentrum Kruispuntkerk

Stichtingskosten

In het haalbaarheidsonderzoek dat in april aan de raad is voorgelegd, werden de investeringen in het cultuurcentrum geraamd op € 4,8 miljoen (stichtingskosten, inclusief BTW).

Bijlage 3 bevat de kostenraming voor de Ontwerpen 1 en 2. Onderstaande tabel 1 geeft een samenvattend overzicht van de kosten voor beide ontwerpen. In de derde kolom zijn de kosten voor Model B opgenomen. Hoewel Model B nog niet is uitgetekend, zijn de investeringen te bepalen omdat Model B bestaat uit Ontwerp 1 met behoud van de aanbouw (die in Ontwerp 2 is berekend). Model B levert in bouwkosten een kostenbesparing van € 50.000 ten opzichte van Ontwerp 1. In het vervolg van deze brief presenteren we de financiële aspecten van Model B om de wenselijkheid ten opzichte van Ontwerp 1 en 2 inzichtelijk te kunnen maken.

Tabel 1: Samenvattend kostenoverzicht Ontwerp 1 en 2 en indicatie van Model B

	Ontwerp 1	Ontwerp 2	Model B
Bouwkosten	2.408.000	2.271.000	2.358.000
Opslagen aannemer en bouwplaatskosten	586.000	552.000	573.000
Plankosten	456.000	431.000	457.000
<i>Subtotaal ex btw</i>	<i>3.450.000</i>	<i>3.254.000</i>	<i>3.388.000</i>
<i>Btw</i>	<i>724.000</i>	<i>684.000</i>	<i>711.000</i>
Totale stichtingskosten	4.174.000	3.938.000	4.099.000

NB. Omwille van het overzicht zijn de bedragen in deze tabel afgerond op €1.000

De kostenraming is gebaseerd op een standaardkostenramingsmethodiek, passend bij het detailniveau van de ontwerpen.

Mogelijkheden terugvordering btw:

De btw binnen de stichtingskosten bedraagt voor Ontwerp 1 en 2 respectievelijk € 724.000 en € 684.000 (zie bijlage 3). Op basis van fiscaal advies (zie bijlage 4 Samenvatting btw-advies Kruispuntkerk) lijkt deze btw gedeeltelijk of geheel terug te vorderen. Het advies gaat ervan uit dat 70% van de kostprijsverhogende btw zeer waarschijnlijk teruggevorderd kan worden. Dit is afhankelijk van het type verhuur dat wordt gekozen en het terugvorderingspercentage dat kan oplopen tot 100%. De gemeente neemt richting de belastingdienst het standpunt in dat het wenst te opteren voor 100% terugvorderbaarheid van de btw. Overigens is het fiscaal advies nog onder voorbehoud van toetsing en definitief akkoord door de belastingdienst. Deze toetsing wordt in gang gezet.

Als de belastingdienst akkoord gaat met ons ingenomen standpunt kan de btw voor 100% teruggevorderd worden. Dit betekent dat de netto stichtingskosten dalen, zoals weergegeven in onderstaande tabel 2.

Tabel 2: Netto Stichtingskosten met btw-terugvordering

	Ontwerp 1	Ontwerp 2	Model B
Stichtingskosten zonder btw-terugvordering	4.174.000	3.938.000	4.099.000
Stichtingskosten btw-terugvordering 70%	3.667.200	3.459.200	3.601.300
Stichtingskosten btw-terugvordering 100%	3.450.000	3.254.000	3.388.000

2.2 De businesscase

In de businesscase wordt onderzocht welke wijze de benodigde investeringen voor het cultureel centrum zijn te dekken. Deze dekking bestaat uit een mix van subsidies en bijdragen "uit de samenleving", de investeringsbijdrage van HKV (de eigenaar van de Kruispuntkerk) en de dekkingsbijdrage vanuit de gemeente.

Subsidies en bijdragen vanuit de samenleving

Voor de dekking van de benodigde investeringen zijn verschillende investeringen onderzocht. Bijlage 5 "Inventarisatie subsidies en crowdfunding" geeft daarvan een beknopt overzicht.

Subsidies

- Subsidies cultuur /erfgoed

De Kruispuntkerk komt als gemeentelijk monument niet in aanmerking voor erfgoedsubsidies van provincie en rijk. Voor de culturele organisaties zijn er wel subsidies voor de inrichting beschikbaar. Verschillende organisaties zijn in het verleden succesvol gebleken bij dergelijke subsidieaanvragen. Met de culturele organisaties is besproken dat zij zelf (met hulp van de gemeente) aanvragen zullen indienen voor de inrichting van het cultuurcentrum.

- Verduurzamingssubsidies

Er bestaan kansrijke subsidies voor verduurzaming van (cultureel) vastgoed, zoals bijvoorbeeld de Subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (Dumava). Deze zijn echter alleen door de eigenaar aan te vragen. Met HKV is besproken dat de gemeente aanvragen voor verduurzamingssubsidies voorbereidt en dat deze bij honorering naar rato tussen gemeente en HKV worden verdisconteerd.

Bijdragen vanuit de samenleving: crowdfunding en sponsoring/benefiet

Crowdfunding en/of sponsoring kan bijdragen aan dekking van kosten voor het cultuurcentrum. Het is daarbij belangrijk om een duidelijk afgebakend en concrete bestemming van de investeringsbijdrage te hebben. Crowdfunding en sponsoring hebben als "bijvangst" dat betrokkenheid en mede-eigenaarschap voor het centrum wordt gecreëerd.

Conclusies bijdragen uit subsidies, crowdfunding en sponsoring

Subsidies, crowdfunding en sponsoring kunnen bijdragen aan dekking van investeringen, zo leren ook ervaringen elders in het land. Op dit moment kunnen nog geen "harde" bedragen als dekking worden ingeboekt. De mogelijkheden worden verder onderzocht en geconcretiseerd. Op het moment dat het ontwerp tot Voorontwerp/Definitief Ontwerp is uitgewerkt, worden concrete aanvragen voorbereid.

Bijdrage aan de investering door HKV

Bij het opstellen van het raadvorstel van 11 april jl. toonde HKV, de eigenaar van de Kruispuntkerk, zich bereid om substantieel mee te investeren in de transformatie van de Kruispuntkerk. Gesprekken met HKV hebben duidelijk gemaakt dat HKV bereid is bij Ontwerp 1 of Model B €1.1 miljoen te investeren. Bij Ontwerp 2 is HKV bereid € 1 miljoen te investeren.

Staatsteun

Er is extern advies ingewonnen over het risico op ongeoorloofde staatssteun (zie bijlage 7 "Staatssteunregels cultureel centrum Kruispuntkerk". Uit dit advies blijkt dat geen sprake zal zijn van ongeoorloofde staatssteun omdat de investeringen zijn gericht op het stimuleren van cultuuruitingen en het verduurzamen van cultureel erfgoed. Het advies is ter toetsing voorgelegd aan het Kenniscentrum Europa Decentraal. Het Steunpunt heeft per mail bevestigd dat er in deze casus geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

Dekking investering vanuit de gemeente:

Voor de dekking van investeringen in een cultuurcentrum is een bestemmingsreserve culturele accommodatie ingesteld. In deze reserve resteert op dit moment € 2.700.000

2.3 Conclusies Businesscase

Resumerend geeft onderstaande tabel de conclusies ten aanzien van de businesscase

Tabel 3: Businesscase investeringen en dekking gemeente Voorschoten

	Ontwerp 1	Ontwerp 2	Model B
Stichtingskosten	4.174.000	3.938.000	4.099.000
Bijdrage HKV	1.100.000	1.000.000	1.100.000
Subtotaal stichtingskosten voor gemeente	3.074.000	2.938.000	2.999.000
BTW - terugvordering 70%	507.000	479.000	498.000
BTW - terugvordering 100%	724.000	684.000	711.000
Netto-investering gemeente	2.350.000 / 2.567.000	2.254.000 / 2.459.000	2.288.000 / 2.501.000
Mogelijke besparingen subsidies verduurzaming	PM	PM	PM
Dekking uit bestemmingsreserve culturele accommodatie	2.700.000	2.700.000	2.700.000
Saldo zonder btw-terugvordering	€ 374.000 negatief	€ 238.000 negatief	€ 299.000 negatief
Saldo 100% btw-terugvordering	€ 350.000 positief	€ 446.000 positief	€ 412.000 positief

Voor de uitwerking van dit plan is een bestemmingsreserve culturele accommodatie gevormd waarin op dit moment € 2.700.000 resteert. Het is de bedoeling om de bestemmingsreserve om te vormen naar een kapitaalsdekkingsreserve waaruit de structurele afschrijvingslasten al dan niet volledig of deels gedekt kunnen worden gedurende afschrijvingsperiode van 30 jaar. In tabel 3 is weergegeven in hoeverre de investeringen vanuit de gemeente gedekt zouden kunnen worden met deze bestemmingsreserve. Afhankelijk van de mate waarin btw kan worden teruggevorderd, is de dekking wel of niet voldoende.

De komende maanden wordt gezocht naar mogelijkheden om de businesscase te optimaliseren door te zoeken naar mogelijkheden voor kostenbesparing enerzijds en het uitwerken van de kostendekking (bijvoorbeeld via genoemde subsidiemogelijkheden en mogelijkheden voor extra kostendragers (bijvoorbeeld koppeling met programma voor huisvesting gemeente) anderzijds.

3. Governance en Exploitatieplan

3.1 Governance

Met de culturele organisaties zijn eerste verkennende gesprekken gevoerd over het gewenste beheermodel voor het nieuwe cultuurcentrum Kruispunt. Daarbij is ook gebruik gemaakt van ervaringen in andere culturele centra. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 6 "Mogelijk beheermodel cultuurcentrum Kruispunt"

De culturele organisaties hebben een voorkeur voor een beheerorganisatie van vrijwilligers die een afspiegeling is van de verschillende (vaste) gebruikers van het nieuwe cultuurcentrum. Deze organisaties kunnen zich verenigen in een stichting die verantwoordelijk is voor het verdelen van de ruimtes in de tijd, het (laten uitvoeren van) kleinschalig beheer en schoonmaak. De afzonderlijke organisaties behouden hun eigen identiteit. Dit model lijkt op het model dat nu in voor de Prinses Marijkelaan wordt gehanteerd, maar dan breder gedragen door meerdere culturele organisaties. We verkennen welke "nieuwe" organisaties zich bij het cultuurcentrum willen aansluiten. Dat kunnen culturele organisaties zijn maar ook organisaties uit de zorg- of welzijnssector. Dit

versterkt de impact van het cultuurcentrum voor alle Voorschotenaren en draagt bij aan de bezettingsgraad van het centrum en een betere kostendekking.

Voorstel is om dit model de komende maanden verder uit te werken. Om in dit proces voortgang te boeken wordt vanuit de gemeente een coördinator/kwartiermaker aangesteld. Deze werkt, in afstemming met de organisaties, voorstellen uit over verdeling van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden in relatie tot de gemeente en in relatie tot de verschillende organisaties onderling.

3.2 Exploitatieplan

Exploitatie: kosten

Op basis van de huidige exploitatielasten in het cultureel centrum Prinses Marijkelaan en op basis van expert beoordeling zijn de exploitatielasten voor het centrum ingeschat.

Huur van de kerk:

Er zijn gesprekken geweest met HKV. HKV vraagt een huurprijs van € 110.000 bij een huurperiode van 30 jaar voor een cultuurcentrum volgens Ontwerp 1 of Model B of een huurprijs van € 100.000 bij een huurperiode van 30 jaar voor Ontwerp 2. Beide bedragen zijn exclusief BTW.

Servicekosten:

Servicekosten bestaan uit kosten van energie, water, glasbewassing en liftonderhoud. Als indicatieve referentie is uitgegaan van de service kosten die gangbaar zijn. Deze bedragen ongeveer € 30/m². Dit levert een bedrag op van ca € 21.000 voor Ontwerp 1 en een bedrag van ca € 19.000 voor Ontwerp 2.

Klein onderhoud:

Dit betreft klein reparaties en onderhoud van het cultuurcentrum. We gaan ervan uit dat de beheerstichting dergelijke werkzaamheden in belangrijke mate zelf uitvoert. De kosten worden indicatief geraamd op € 8.000.

Verzekeringen:

Dit betreft de verzekering voor de inrichting van het cultuurcentrum (inbouw en meubilair). De jaarpremie bedraagt ongeveer € 1.500.

Exploitatie: opbrengsten

Tegenover deze exploitatiekosten staan exploitatieopbrengsten. Dit betreft de huur die kan worden gerealiseerd door verhuur van de zalen in het cultuurcentrum. De belangrijkste huurders van het cultuurcentrum zullen de culturele en welzijnsorganisaties zijn. Het is de bedoeling dat deze organisaties huur betalen die vergelijkbaar is met de huur in het centrum aan de Prinses Marijkelaan.

Naast verhuur aan culturele organisaties, zal er ook ruimte zijn voor verhuur aan commerciële instellingen (bijvoorbeeld voor vergaderingen en/of evenementen). Ook voor deze commerciële verhuur wordt in eerste instantie uitgegaan van de verhuurprijzen die in de Prinses Marijkelaan worden gevraagd. Omdat de faciliteiten in het cultuurcentrum beter zullen zijn dan in de Marijkelaan wordt verwacht dat voor verhuur aan commerciële partijen in het nieuwe cultuurcentrum meer marktconforme prijzen (en dus hogere) prijzen gevraagd kunnen worden. Door desondanks uit te gaan van huidige prijzen verwachten we aan met deze inschatting "aan de veilige kant" te blijven.

In het huidige cultuurcentrum bedragen de huuroopbrengsten jaarlijks ongeveer € 32.000 (incl. btw). Het Filmtheater voldoet op dit moment haar huur "in natura" (door het bemensen en organiseren van het beheer en de bar).

Het is de verwachting dat in het nieuwe centrum meer huuropbrengst kan worden gerealiseerd. In de eerste plaats omdat in de Prinses Marijkelaan vanwege personele onderbezetting niet de volledige verhuurpotentie wordt benut. Bovendien is het de verwachting dat de goede locatie van het cultuurcentrum en de verbeterde faciliteiten het centrum aantrekkelijker maakt voor verhuur. In bijlage 8 "schatting huuropbrengsten cultuurcentrum Kruispunt" zijn potentiële huuropbrengsten geschat. Op basis van een (conservatieve) schatting wordt verwacht dat een jaarlijkse huuropbrengst van € 78.000 (ex BTW) met ontwerp 1 mogelijk is en voor ontwerp 2 een opbrengst van € 50.000 (ex BTW).

Tabel 4 Exploitatieoverzicht: lasten, opbrengsten en saldo

Exploitatie lasten	Ontwerp 1	Ontwerp 2	Model B
Huur	110.000	100.000	110.000
Servicekosten	21.000	19.000	22.000
Klein onderhoud	8.000	8.000	8.000
Verzekeringen	1.500	1.500	1.500
Totaal	141.000	128.000	142.000
Exploitatie inkomsten			
Verhuurzalen	78.000	50.000	78.000
Exploitatie tekort	63.000	79.000	64.000
Dekking uit			
- Structurele exploitatielasten (kadernota 2024): € 60.000			
- Jaarlijkse bijdrage onderhoud Pr. Marijkelaan: € 10.000			
<i>Dus huidige begroting: €70.000</i>	70.000	70.000	70.000
Exploitatiesaldo	€ 7.000 overschot	- € 9.000 tekort	€ 6.000 overschot

Exploitatiesaldo

Bovenstaande tabel laat zien dat met de huidige inschatting van kosten en opbrengsten er een exploitatietekort bestaat van tussen de 62.000- 78.000. Dit is het bedrag dat jaarlijks door gemeente zal moeten worden bijgedragen aan de exploitatie van het cultuurcentrum. Op dit moment heeft de gemeente jaarlijks € 70.000 in de begroting opgenomen (structurele exploitatielasten culturele voorzieningen € 60.000 en reservering jaarlijks onderhoud € 10.000). Dit betekent dat het exploitatiesaldo net wel / niet positief is. Hierbij is het belangrijk om te realiseren dat de genoemde bedragen schattingen zijn. En dat er nog geen rekening is gehouden met een jaarlijkse indexering.

Bovenstaande exploitatie richt zich alleen op de vastgoed exploitatie. Eventuele kosten die samenhangen met bijvoorbeeld vrijwilligersvergoedingen of opbrengsten die samenhangen met opbrengsten uit de ondersteunende horeca zijn hiervoor buiten beschouwing gelaten. Bij de verdere uitwerking van de governance wordt hieraan nader aandacht besteed.

Vragen aan de commissie Wonen Ruimte Groen:

1. Kunt u reflecteren op de hierboven gepresenteerde investeringen en exploitatieoverzicht?

4. Het woongebouw

De realisatie van een woongebouw naast de Kruispuntkerk draagt bij aan de toename van het aantal (betaalbare) huurwoningen in Voorschoten. Deze woningen zorgen voor extra levendigheid en versterken de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied dat nu met de oude aanbouw een "achterkant-locatie" is. In de ontwikkelvisie centrum is daarom toevoeging van woningen expliciet benoemd.

Bij het raadsvoorstel van april jl. was een eerste ruimtelijke verkenning naar de mogelijkheden van een duurzaam woongebouw naast de Kruispuntkerk als bijlage opgenomen. Die verkenning liet zien dat een hoogte van 5 woonlagen, boven het inpandig auto- en fietsparkeren op de benedenverdieping, inpasbaar zou kunnen zijn mits de juiste ontwerpmaatregelen worden genomen (zoals kap op het gebouw, slimme plaatsing). Op basis van reacties van de participatie-avond en de raadpleging van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten wordt onderzocht op welke wijze het woongebouw nog beter ingepast kan worden in de omgeving. De zorgvuldige uitwerking van het ontwerp en de kwaliteit die we nastreven vraagt meer tijd.

5. Proces, voortgang en planning

Proces

Sinds 11 april zijn uiteenlopende stakeholders op verschillende momenten betrokken bij de ontwikkeling van de Kruispuntkerk. Om met de culturele organisaties af te stemmen zijn 2 werkgroepen ingericht. Een werkgroep "Ontwerp en Inrichting" die meedenkt over het ontwerp voor het cultuurcentrum en een werkgroep "Programma en Beheer" die meedenkt over de wijze waarop de governance van het centrum vorm krijgt.

Tabel 5 Overzicht stakeholder betrokkenheid

Datum	Activiteit	Resultaat
Begin mei	Enquête culturele organisaties over ontwerp en functioneren cultureel centrum	Wensen en ideeën voor functioneren cultureel centrum
21 mei	Interviews met culturele organisatie ter verdieping van de enquête	Concept Programma van Eisen
11 juni	Participatieavond over Ontwikkeling Kruispuntkerk	Reflectie op cultuurcentrum en woongebouw
29 juni	Cultuurproeverij CultuurFabriek	Bekendheid plannen cultuurcentrum
27 juni en 15 augustus	Werkgroep "Programma en Beheer"	Uitwerking ideeën subsidies en crowdfunding en governance
27 juni en 29 augustus	Werkgroep "Inrichting en Ontwerp"	Programma van eisen en input op ontwerpen
9 september	Veldbezoek en adviesgesprek Adviescommissie Omgevingskwaliteit	Advies van commissie over woongebouw en cultuurcentrum
14 september	Presentatie Open Monumentendag	Bekendheid cultuurcentrum en de wijze waarop cultureel erfgoed hierin een rol speelt

Voortgang onderzoeken

Sinds 11 april zijn de volgende (aanvullende) onderzoeken gestart/afgerond

- Bouwhistorische verkenning met waardenstelling (afgerond)
- Ecologische QuickScan Kruispuntkerk Voorschoten (afgerond inmiddels beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst West-Holland)
- Vervolg onderzoekecologie naar huismus, gierwaluw en vleermuis (Vindt nu plaats. Oplevering rapportage in november. Vooralsnog wordt niet verwacht dat het onderzoek zal wijzen op nadelige effecten voor deze soorten)
- Parkeeronderzoek Cultuurcentrum Kruispunt (gestart)
- Advies staatssteun (afgerond en positief beoordeeld door het Kenniscentrum Europa Decentraal).
- Advies over optimalisering fiscaliteiten (btw-terugvordering) (afgerond, wordt ter toetsing voorgelegd aan de belastinginspecteur)

Planning

Onderstaand de indicatieve planning. Na het gesprek op 10 oktober wordt deze geconcretiseerd. En wordt de LTA uitgewerkt.

Tabel 6 Indicatieve planning

2024		
11 oktober	Raadpleeggesprek cie. WRG	Ontwerp, bekostiging en governance
12 december	Gemeenteraad	Besluit financiële kaders, Voor Ontwerp cultuurcentrum en voortgang woongebouw
December		Start voorbereiding aanbesteding
2025		
Eind Q2		Definitief Ontwerp / Technisch Ontwerp gereed Aanvraag vergunningen
Q3		Start aanbesteding
Q4		Gunning en start realisatie
2026		
Q3		Oplevering cultuurcentrum Kruispunt
Q4		Opening cultuurcentrum Kruispunt

6. Consequenties voor de ontwikkeling van de Prinses Marijkelaan

In de planning die ten tijde van haalbaarheidsstudie is aangegeven, was het de bedoeling de verhuizing van de culturele organisaties uiterlijk Q4 2025 te laten plaatsvinden. Inmiddels is duidelijk dat dit niet mogelijk zal zijn. In de aangepaste planning is verhuizing naar en openstelling van de cultuurcentrum Kruispunt voorzien in Q4 2026. Belangrijkste oorzaak van de vertraging is dat de uitwerking van het beste ontwerp voor het cultuurcentrum meer tijd vraagt. En daarbij is duidelijk geworden dat de doorlooptijd van aanbesteding te optimistisch was ingeschat.

Deze vertraging heeft de volgende consequenties:

1. Huidig cultureel centrum aan de Prinses Marijkelaan blijft (uiterlijk) tot 31-12-2026 open. De huurders van de Prinses Marijkelaan is per 31-12-2025 de huur opgezegd. Met de nieuwe planning zou dit betekenen dat de huurders voor een jaar een ander onderkomen zouden moeten vinden. Dat lijkt onmogelijk. Een jaar geen huisvesting voor de organisaties is ook

geen wenselijke optie. Het college is daarom voornemens om in overleg met de huurders de openstelling van het cultureel centrum aan de Prinses Marijkelaan met een jaar te verlengen.

2. De sloop van het gebouw aan de Prinses Marijkelaan start niet eerder dan 1-1-2027
Consequentie van het openblijven van het cultuurcentrum aan de Marijkelaan is dat de sloop van het gebouw niet eerder kan starten dan 1-1-2027. Het slopen zal ongeveer drie maanden duren. De voorbereidingen voor ontwikkeling van de Prinses Marijkelaan (onderzoeken, participatie, ontwerp) zullen met onverminderde voortvarendheid worden voortgezet.

7. Vervolg tot aan december:

In december wordt het Voorlopig Ontwerp voor het cultureel centrum (in lijn met de reflectie van de commissie WRG op de inhoud van deze brief) met de raad besproken. Op dat moment worden ook de (definitieve) financiële kaders vastgelegd en wordt een (concept) overeenkomst met HKV voorbereid. Ook zal de raad dan worden geïnformeerd over de voortgang van het ontwerp van het woongebouw.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,
Gemeentesecretaris

drs. N. Stermerdink,
Burgemeester