

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHEM-DAM-VOORBURG

Datum 19 september 2016

Onderwerp Haalbaarheidsonderzoek Huygenskwartier en samenhangende ontwikkelingen

Categorie A

Verseonnummer 1664771 / 1681109

Portefeuillehouder De heer Rozenberg

Behandeld door Mevrouw Schoemaker

1. Samenvatting

In het rapport over het globaal haalbaarheidsonderzoek Huygenskwartier Voorburg (bijlage 1) zijn de geschetste scenario's van 1 maart 2016 (1485339) onderzocht en er wordt voorgesteld scenario 2 verder uit te werken per pand.

Gedurende het onderzoek hebben diverse partijen en initiatiefnemers zich gemeld met plannen en ideeën. Deze zijn in het raadsvoorstel opgenomen. Als de raad positief besluit over het uitwerken van scenario 2, wordt:

- Door het college samen met de raad gewerkt aan een programma van eisen voor nieuwe huisvesting van de gemeenteraad
- Door het college in overleg getreden met Waaijer Projectrealisatie over de verkoop en herontwikkeling van Herenstraat 42 en Herenstraat 44-46 (onder voorbehoud van toets aanbesteding)
- Met Museum Swaensteyn en ArtiBrak nader overleg gevoerd over de uitwerking en beoordeling van hun plannen als zij verhuizen naar Herenstraat 72-76

Voor de bijlagen met financiële informatie is in voorstel 1672565 op 20 september 2016 geheimhouding gevraagd omwille van de onderhandelingspositie van de gemeente bij eventuele verkoop van panden.

2. Inhoudelijke toelichting

Inleiding

De gemeente heeft zich de ambitie gesteld dat het Huygenskwartier Voorburg een toekomstbestendig gebied moet zijn waar de inwoner van Leidschendam-Voorburg en de bezoeker graag werkt, winkelt, woont en uitgaat en waar de bezoeker ook de bestemming vindt voor een dagje uit. Met toekomstbestendig wordt bedoeld dat het Huygenskwartier een aantrekkelijk gebied is voor diverse doelgroepen, er een divers aanbod van functies en voorzieningen is en een goede

samenwerking tussen partners in het gebied.

Om dit te bereiken is een actieprogramma opgesteld met verschillende partijen. Enerzijds is de strategie gericht op "verleiden" waarbij de focus ligt op het vergroten van de naamsbekendheid van het gebied en anderzijds op "verlevendigen". Hierbij ligt de focus op het versterken, behouden en benutten van de openbare ruimte, bestaande functies en objecten in het gebied. In dit kader is één van de acties om te onderzoeken welke kansen er benut kunnen worden met het gemeentelijk vastgoed in het gebied om bij te dragen aan het bereiken van de ambitie.

Onderzoeksvraag

Op 1 maart 2016 heeft de gemeenteraad het college de opdracht gegeven een globaal haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar optimaliseringsmogelijkheden van de vier gemeentelijke panden in de Herenstraat ter versterking van het Huygenskwartier Voorburg (1485339). Daarbij zijn twee scenario's meegegeven (1. Handhaven bestaand beleid/bestaande situatie en 2. Kansen benutten).

In mei is Akro Consult in opdracht van de gemeente aan de slag gegaan met de volgende vraag: *Welke inzet van het gemeentelijk vastgoed levert de grootste bijdrage aan de ambities voor het Huygenskwartier Voorburg?*

Huygenskwartier Voorburg is uniek

Akro Consult constateert in haar onderzoek dat het Huygenskwartier als winkelgebied een uitzondering vormt op algemene trends. Het Huygenskwartier herbergt geen grote winkelketens, maar unieke winkels en speciaalzaken. Ondernemers zijn langjarig gevestigd en betrokken bij het gebied. Het Huygenskwartier kent weinig leegstand. Daarnaast is de combinatie met cultuur, historie en natuur een meerwaarde. Echter, voor de Herenstraat geldt dat vanaf de Vlietstraat naar het Oosteinde de potentie als winkelstraat afneemt.

Scenario's vergeleken

Bij scenario 1 is het bestaand beleid uitgangspunt. Dat betekent dat panden, die niet voor kerntaken van de gemeente gebruikt worden, worden afgestoten. Scenario 2 is gericht op het benutten van kansen. In dit scenario wordt het gemeentelijk vastgoed actiever ingezet om een positieve bijdrage te kunnen leveren aan de ambitie voor een toekomstbestendig Huygenskwartier Voorburg. In schema samengevat, levert het onderzoek de volgende resultaten op:

Pand	Scenario 1	Scenario 2
<i>Herenstraat 42</i>	Afstoten pand. Ruimte voor wonen en/of bedrijvigheid.	Afstoten pand. Ruimte voor wonen en/of bedrijvigheid. Raadzaal, fractiekamers en griffie verplaatst naar deze locatie.
<i>Herenstraat 44-46</i>	Afstoten pand. Geschikt voor wonen met ArtiBrak of winkel.	Afstoten pand. Geschikt voor wonen met winkel
<i>Herenstraat 72-76</i>	Blijft eigendom gemeente. Raadzaal, griffie, fractiekamers gehandhaafd. Moet geschikt worden gemaakt aan eisen voor duurzaamheid, klimaat, akoestiek, veiligheid, etc. Trouwzaal blijft gehandhaafd.	Blijft eigendom gemeente. Ontwikkelen naar culturele 'hotspot' met Museum Swaensteyn en ArtiBrak. Twijfel over financiële draagkracht museum en ArtiBrak. Trouwzaal blijft gehandhaafd.
<i>Herenstraat 97-101</i>	Blijft eigendom gemeente. Museum Swaensteyn blijft in het pand. Op termijn onvoldoende mogelijkheden voor volwaardig museum.	Afstoten panden. Geschikt voor winkel en/of kantoor met baliefunctie.

Conclusies onderzochte scenario's

Beide scenario's zijn onderzocht op de volgende criteria: markttechnische, ruimtelijk/programmatische en technische haalbaarheid, op maatschappelijk-economische en financiële haalbaarheid. Er is bekeken welk scenario het meest bijdraagt aan het versterken van het Huygenskwartier en wat dat betekent voor de verschillende panden.

Beide scenario's zijn haalbaar, maar de algemene conclusie van Akro Consult is dat scenario 2 op alle criteria meer bijdraagt aan de versterking van het Huygenskwartier dan scenario 1. Scenario 2 kent wel hogere investeringen, maar kan ook hogere opbrengsten realiseren, aangezien meer panden worden afgestoten. Het voorstel van het college is dat scenario 2 verder wordt uitgewerkt.

Financiële consequenties

Het gehanteerde uitgangspunt voor de optimale inzet van het gemeentelijk vastgoed ter versterking van het Huygenskwartier is dat kosten en opbrengsten in het gebied verevend worden. In de geheime bijlage A van voorstel 1672565 is de financiële vertaling uitgewerkt.

Scenario 1

In scenario 1 zorgt de verkoop van Herenstraat 42 en 44-46 voor opbrengsten. Deze opbrengsten wegen niet op tegen de boekwaardes van deze panden. Het optimaliseren van de raadzaal en

fractiekamers (Herenstraat 72-76) betekent een investering zonder dat hier extra opbrengsten tegenover staan. De totale exploitatiekosten voor de gemeente in het Huygenskwartier dalen door het afstoten van gemeentelijk vastgoed wel aanzienlijk.

Scenario 2

In scenario 2 zorgt de verkoop van Herenstraat 42, 44-46 en 97-101 voor opbrengsten. Deze opbrengsten wegen op tegen de boekwaardes van deze panden. Het ontwikkelen van een culturele hotspot met Museum Swaensteijn en ArtiBrak in Herenstraat 72-76 is qua kosten vergelijkbaar met de optimalisatie van de raadzaal en fractiekamers in Herenstraat 72-76 uit scenario 1. Hier staan in scenario 2 wel opbrengsten tegenover, bestaande uit huur museum en ArtiBrak. Deze huur dekt echter niet de exploitatiekosten.

Financieel effect raadsnoties

Ten aanzien van de raadsnotie betreffende parkeren op Herenstraat 42 heeft Akro Consult geconstateerd dat parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd op de locatie Herenstraat 42. Dit leidt tot een negatief effect van minimaal €25.000 per parkeerplaats. Ten aanzien van de raadsnotie betreffende sociale woningbouw wordt ook geconstateerd dan het mogelijk is om daar sociale woningbouw te realiseren, maar dit leidt ook tot een negatief effect van minimaal €10.000 tot €15.000 per woning.

Vervolgstappen

In het haalbaarheidsonderzoek zijn de panden in samenhang onderzocht in beide scenario's en afzonderlijk bekeken. Als de raad instemt met de conclusies van het globaal haalbaarheidsonderzoek en kiest voor scenario 2, stelt het college voor om per pand een plan van aanpak op te stellen en de daarvoor benodigde voorbereidingskosten in beeld te brengen.

Recente ontwikkelingen

Ook andere partijen voelen zich uitgedaagd door de vraag: hoe draagt de inzet van de gemeentelijke panden optimaal bij aan de versterking van het Huygenskwartier? Ideeën en plannen die de afgelopen tijd aan de gemeente zijn gepresenteerd, worden hieronder - per pand - weergegeven.

Herenstraat 42: verkoop, herontwikkeling en nieuwe raadzaal

Verkoop en herontwikkeling van dit pand draagt het meest bij aan het versterken van het Huygenskwartier. Verhuizing van de raad naar Herenstraat 42 biedt de mogelijkheid een moderne, efficiënte en effectieve raadzaal met fractiekamers en werkplekken voor de griffie te realiseren. Akro Consult geeft aan dat Herenstraat 42 daarnaast ruimte biedt voor woningen en bedrijfsruimten.

NB: De kosten voor een nieuwe raadzaal, fractiekamers en griffie in Herenstraat 42 zijn vergelijkbaar met het op niveau brengen van Herenstraat 72-76 voor effectief gebruik door de raad,

zoals geschetst in scenario 1 (door o.a. het verbeteren van de veiligheid, akoestiek, bereikbaarheid, toegankelijkheid en klimaatbeheersing).

In de afgelopen periode hebben zich voor Herenstraat 42 twee initiatiefnemers gemeld.

Tijdmuseum, raadzaal c.a., sociale woningbouw en ateliers

De eerste initiatiefnemer biedt een idee, waarin Herenstraat 42 een raadzaal, fractiekamers en griffie huisvest met daarnaast het Tijdmuseum (www.hettijdmuseum.nl <<http://www.hettijdmuseum.nl>>). Dit museum verwacht 50.000 bezoekers per jaar te kunnen trekken. Daarnaast ziet de initiatiefnemer ruimte voor sociale woningbouw en ateliers. Een financiële doorvertaling en een uitwerking van de eigendomsverhoudingen zijn echter nog niet uitgekristalliseerd. De initiatiefnemer verwacht dat het museum in aanmerking kan komen voor gemeentelijke subsidie.

Plan Waaijer-Hoogvliet (supermarkt, woningen, parkeergarage)

De tweede initiatiefnemer is Waaijer Projectrealisatie, die in samenwerking met Hoogvliet Beheer BV, een plan heeft aangeboden voor het gebied tussen Herenstraat en Raadhuisstraat, omvattend de huidige Hoogvliet-supermarkt tot en met Herenstraat 42, inclusief Herenstraat 44-46 (zie bijlage 2). Het is een integraal plan, waarbij ca. 30 woningen in verschillende prijsklassen worden voorgesteld, een nieuwe grotere Hoogvliet ter plaatse van het complex Herenstraat 42, een ondergrondse parkeergarage met ca. 120 plekken waarvan 90 openbaar toegankelijk, ruimte voor een raadzaal, fractiekamers en griffie en een kwaliteitsimpuls voor de Vlietstraat en Raadhuisstraat. Het historische deel pand Herenstraat 42 en het naast gelegen deel met de moderne gevel blijven in eigendom van de gemeente voor het realiseren van een raadzaal, fractiekamers en griffie. Waaijer Projectrealisatie heeft aangegeven dat dit plan tot een verkoopopbrengst leidt voor de gemeente. In de geheime bijlage B van voorstel 1672565 treft u het aanbod van Waaijer aan.

Het plan van Waaijer Projectrealisatie leidt tot een stevige en unieke kwaliteitsimpuls voor het Huygenskwartier. Deze kwaliteitsimpuls kan alleen worden gerealiseerd door het samenvoegen van verschillende locaties in één plangebied en daarvoor een integraal plan te ontwikkelen. Waaijer Projectrealisatie wil dit met zijn plan bieden. Deze unieke mogelijkheid is voor het college reden om zo snel mogelijk - na een positief oordeel van een aanbestedingsrechtelijke toets - één-op-één met Waaijer Projectrealisatie in gesprek te gaan. Dit gesprek wordt pas na besluitvorming over dit raadsvoorstel in de gemeenteraad gestart.

Herenstraat 44-46: verkoop

Akro Consult geeft aan dat dit pand goed te herbestemmen is en daarom goed en snel te verkopen is.

De huidige gebruiker, Artibrak, heeft aangegeven dat het pand te groot en te duur is voor haar

vereniging. Ze kan de huur eigenlijk niet meer opbrengen, zonder op korte termijn in de problemen te komen. Als ArtiBrak niet mee kan verhuizen met het museum naar Herenstraat 72-76, bekijkt de gemeente samen met ArtiBrak wat de mogelijkheden zijn.

NB: In het plan Waaijer (zie hiervoor) is voorzien dat de gemeente het pand Herenstraat 44-46 aan Waaijer Projectrealisatie verkoopt.

Herenstraat 72-76: culturele hotspot met Museum Swaensteyn en ArtiBrak

Als de raad besluit - conform scenario 2 - om te verhuizen naar Herenstraat 42, is de gedachte om Huize Swaensteyn zich te laten ontwikkelen naar culturele hotspot. Dit biedt de mogelijkheid om Huize Swaensteyn als icoon in het hart van het Huygenskwartier een culturele invulling te geven en open te stellen voor publiek. De drager voor dit idee is Museum Swaensteyn. Aangezien Herenstraat 72-76 een groter pand is dan Museum Swaensteyn is er ruimte voor meerdere gebruikers. Dit betekent dat ArtiBrak ook hier naartoe zou kunnen verhuizen. Een museale invulling van Huize Swaensteyn vergt een aanzienlijke investering in het pand.

Museum Swaensteyn heeft een visie opgesteld hoe het museum in Huize Swaensteyn zou kunnen functioneren. Deze visie treft u in bijlage 3 aan. Het college heeft kennis genomen van deze museale visie en ziet daarin aanknopingspunten met de Cultuurvisie 'Van Forum tot Universum', maar heeft ook zorgen. Het gevaar van het benoemen van vier pijlers en alle bijkomende taken is, dat het museum straks geen focus heeft en daarmee niet boven een aantrekkelijk basisniveau uitstijgt om meer bezoekers te trekken. Keuze voor één pijler, zoals meerdere kleine musea doen, is waarschijnlijk succesvoller. In de museale visie, die als zodanig geen businessplan is, wordt vervolgens te weinig gesproken over het verdienen van eigen geld, neemt de subsidieafhankelijkheid toe bij elke extra bezoeker en is meer ambitie nodig (groei naar 50.000 bezoekers per jaar en wat is er daarvoor nodig).

Het museum heeft daarnaast een exploitatiebegroting opgesteld, waarin nog een aantal onzekerheden zitten (zie geheime bijlage C bij 1672565). Het museum streeft naar een groei van circa 5.000 bezoekers per jaar nu naar 12.000 per jaar. De benodigde exploitatiebijdrage van de gemeente, € 126.530 in 2016, moet daarbij in de plannen van het museum meestijgen. In de visie en exploitatiebegroting is de financiële kant onvoldoende uitgewerkt. Het college stelt voor om ook met Museum Swaensteyn nader in overleg te treden om tot een meer concrete uitwerking en beoordeling te komen. In deze beoordeling staat wat het college betreft centraal of Museum Swaensteyn toekomstbestendig is ten aanzien van het museaal beleid en het financieel perspectief.

Indien blijkt dat de business case voor de verhuizing van Museum Swaensteyn niet sluitend te maken is, dan stelt het college voor om voor Huize Swaensteyn een prijsvraag uit te schrijven om tot een goede herbestemming te komen. Marktpartijen kunnen dan hun plannen voor Huize Swaensteyn indienen. Randvoorwaarden daarbij zijn, in ieder geval: Huize Swaensteyn blijft in

eigendom van de gemeente, het pand moet een (semi)open karakter krijgen en de trouwzaal blijft behouden. Het college nodigt de gemeenteraad graag uit voor het inbrengen van andere randvoorwaarden of wensen voor het herbestemmen van Huize Swaensteyn, als de verhuizing van museum Swaensteijn en ArtiBrak naar Herenstraat 72-76 niet doorgaat.

Bij een niet sluitende business case voor een verhuizing van Museum Swaensteyn naar Huize Swaensteyn is volgens het college voor de museale functie ook nog een out of the box oplossing denkbaar. Deze is op hoofdlijnen in bijlage 4 aangegeven.

Herenstraat 97-101: verkoop

Deze locatie wordt afgestoten als het museum verhuist naar Huize Swaensteyn. Mocht er geen sprake zijn van een sluitende business case die de verhuizing van Museum Swaensteyn naar Huize Swaensteyn rechtvaardigt, dan is een heroriëntatie op de functie en rol van het museum noodzakelijk. Akro Consult adviseert de panden weer te splitsen en afzonderlijk te verkopen als winkel en/of kantoor met baliefunctie, passend bij de Herenstraat als winkelstraat.

Planning

De planning valt in twee onderdelen uiteen. De eerste fase is het informeren over de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek en het behandelen van dit raadsvoorstel. In tijd betekent dit:

26 september 2016	Informatiebijeenkomst over de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek
4 oktober 2016	Behandeling raadsvoorstel in commissie Algemene Zaken
11 oktober 2016	Behandeling raadsvoorstel in gemeenteraad

De tweede fase vindt plaats na besluitvorming in de gemeenteraad. Het college is voornemens om, na een positief raadsbesluit, de volgende stap per pand te zetten:

Herenstraat 42	Overleg met Waaijer Projectrealisatie over hun initiatief Gesprek met de raad over een Programma van Eisen voor nieuwe huisvesting.
Herenstraat 44-46	Overleg met Waaijer Projectrealisatie over hun initiatief
Herenstraat 72-76	Overleg met Museum Swaensteyn en ArtiBrak over hun plannen voor de toekomst
Herenstraat 97-101	Op korte termijn zijn voor dit pand geen acties te verwachten. De toekomst van dit pand hangt mede af van de gesprekken met Museum Swaensteyn en ArtiBrak over hun plannen voor Herenstraat 72-76

Deze stappen per pand leiden tot projecten. De raad wordt hierover geïnformeerd, geconsulteerd en om besluitvorming gevraagd, zodat de raad richtinggevend kan aangeven welke uitwerking of keuze per pand de raad wenselijk vindt.

3. Financiële toelichting

Op 1 maart heeft de raad een budget van € 50.000 ter beschikking gesteld voor het uitvoeren van een globaal haalbaarheidsonderzoek naar de inzet van gemeentelijke panden ter versterking van het Huygenskwartier (1485339). Dat onderzoek is afgerond. Er is € 28.620 uitgegeven.

Het haalbaarheidsonderzoek betreft een globale verkenning van de scenario's. De globale financiële consequenties zijn opgenomen in de geheime bijlage A van voorstel 1672565. De financiële uitwerking zal plaatsvinden na de besluitvorming van de raad naar aanleiding van dit voorstel.

Het college stelt voor om per pand een aanpak op te stellen en de daarvoor benodigde voorbereidingskosten in beeld te brengen, en om het restantbudget van € 21.380 daar onderdeel van te laten zijn.

4. Communicatie

Op 6 juni 2016 zijn omwonenden (ca 800 adressen) en belanghebbenden uitgenodigd om aan te geven welke functies zij in welke gemeentelijke panden zien in de toekomst. Deze oogst is verwerkt in het verdere onderzoek. Ook zijn er gesprekken geweest met Museum Swaensteyn, ArtiBrak en raadsleden en griffier.

Eerste bevindingen zijn op 8 juli 2016 aan de stuurgroep Huygenskwartier gepresenteerd.

Op 26 september 2016 worden tijdens een informatiebijeenkomst de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek gepresenteerd aan de raad, belanghebbenden en belangstellenden (deelnemers bijeenkomst 6 juni 2016, stuurgroep Huygenskwartier).

5. Conclusie en voorstel

De conclusie is dat het uitwerken van scenario 2 het meest bijdraagt aan het versterken van het Huygenskwartier. Dit houdt in dat de hierboven beschreven vervolgstappen worden uitgevoerd. Het voorstel is dat de raad:

1. Kennis neemt van het haalbaarheidsonderzoek (bijlage 1)
2. Kennis neemt van het plan van Waaijer Projectrealisatie (bijlage 2)
3. Instemt met scenario 2 en daarmee de voorkeur uitspreekt dat:
 - Herenstraat 42 en Herenstraat 44 worden herontwikkeld
 - de gemeenteraad c.a. verhuist naar Herenstraat 42
 - Museum Swaensteyn en ArtiBrak verhuizen naar Huize Swaensteyn
 - Herenstraat 97-101 worden verkocht
4. Het college te verzoeken aan de hand van deze voorkeur een plan van aanpak voor het eind van het jaar aan de raad voor te leggen met daarin de nadere proces- en besluitvormingsstappen en financiële randvoorwaarden

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlage(n) bestemd voor de raad:

Registratiekenmerk:

Onderwerp:

Bijlage 1:

Haalbaarheidsonderzoek Huygenskwartier Voorburg

Bijlage 2:

Plan Waaijer-Hoogvliet

Bijlage 3:

Museum naar Huize Swaensteyn, museale visie van het museum

Bijlage 4:

Museaal out of the box