

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Beschikbaar stellen van aanvullend krediet voor het Centrumplan Honselersdijk.

AANLEIDING

Het Centrumplan Honselersdijk kent een lange geschiedenis en een aantal grote aanpassingen. Bij start van het project was onder andere ook het doel om de aanwezige supermarkt uit te breiden. Door voortschrijdend inzicht en naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan, is er voor gekozen om de supermarkt niet uit te breiden en om meerdere maatschappelijke functies op deze locatie te realiseren.

In december 2015 heeft de raad de grondexploitatie Centrumplan Honselersdijk vastgesteld. Binnen deze grondexploitatie worden activiteiten uitgevoerd om bouwrijpe grond te kunnen leveren en de toekomstige openbare ruimte in te richten.

In februari 2019 (18-0216563) heeft de raad een investeringskrediet beschikbaar gesteld voor de opstalontwikkeling van het Huis van de Buurt. De opstalontwikkeling bestaat uit nieuwbouw en renovatie van basisschool de Hoeksteen, nieuwbouw voor Vitis Welzijn, Bibliotheek Westland en kinderdagopvang Kwest. De bundeling van deze maatschappelijke functies zorgt ervoor dat er een centrum ontstaat waar de ontmoeting tussen onderwijs, verenigingen en sociale partijen centraal staat. Dit plan maakt een 'Huis van de Buurt' mogelijk, waar meerdere maatschappelijke functies op één locatie worden gehuisvest. Deze ontwikkeling zorgt voor meer samenhang in maatschappij en wijk.

De maatschappelijke organisaties gaven aan dat de stijging van de huren niet bekostigd kan worden uit de exploitatie van Vitis Welzijn en de Bibliotheek. De subsidie die hiervoor bedoeld was, kon niet hiervoor worden ingezet. In 2020 heeft de gemeenteraad een aanvullend krediet vastgesteld (19-0301753) om de hogere huren van Vitis en de Bibliotheek structureel te compenseren. Daarnaast zijn de oppervlaktes van Vitis en de Bibliotheek verkleind, waarbij het raadskrediet is verlaagd. Het positieve verschil tussen het krediet van het raadsvoorstel van 2019 en 2020 is ingezet om de structurele lasten (deels) te dekken.

Het definitieve plan bestaat uit het realiseren van het Huis van de Buurt en het herinrichten van het plein aan de Dijkstraat waar de voormalige Voorhofkerk heeft gestaan. Een deel van de bestaande basisschool De Hoeksteen wordt gesloopt ten behoeve van de uitbreiding van het parkeerterrein. Aan de andere zijde van de basisschool wordt nieuwbouw gerealiseerd ten behoeve van de maatschappelijke functies voor het Huis van de Buurt. In het Huis van de Buurt worden Vitis Welzijn, Bibliotheek Westland en kinderdagopvang Kwest gehuisvest.

De kracht van het plan is dat dit een plaats biedt waar kwetsbare en zelfredzame inwoners elkaar op een natuurlijke manier ontmoeten en het ruimtegebruik optimaal en functioneel is.

De genoemde gebruikers maken grotendeels gebruik van elkaars ruimte, zoals het speellokaal, keuken, technieklokaal, kantoor, vergaderruimte en personeelstoilet. In een centrumgebied is dit een waardevolle ontwikkeling, aangezien de beschikbare oppervlakte schaars is. Met de huurders Vitis Welzijn, Bibliotheek Westland en de Kinderdagopvang Kwest zijn huurtermijnen van vijf jaar afgesproken. Het gebruik van het gebouw blijft hierdoor flexibel en kan wijzigen als de omstandigheden daar om vragen.

Inmiddels heeft een architectenbureau een ontwerp gemaakt voor het Huis van de Buurt. De kostencalculatie laat zien dat de bouwkosten flink zijn gestegen ten opzichte van de raming uit 2017. De gemiddelde prijs per m2 voor nieuwbouw en renovatie was

€ 1.876,- De oorzaak van de kostenstijging is te wijten aan de strengere energienormering, hogere materiaalkosten, hogere arbeidskosten en hogere bouwkosten door een algehele stijging van de bouwkosten. De gemiddelde prijs per m2 voor nieuwbouw en renovatie stijgt naar € 2.790,-.

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van prijspeil weergegeven tussen het raadsvoorstel 2019 en het heden:

Budget bedrag raadsvoorstel		
Prijspeil		1-1-2020
Projectkosten		
Nieuwbouw PCPOW	€	754.000
Renovatie PCPOW	€	1.243.000
Subtotaal (1)	€	1.997.000
Nieuwbouw Vitis	€	792.000
Nieuwbouw Bibliotheek	€	305.000
Renovatie Kwest	€	113.000
Subtotaal (2)	€	1.210.000
Grondkosten		
Grondprijs	€	132.000
Subtotaal (3)	€	132.000
Totaal Krediet	€	3.339.000

Budget bedrag raadsvoorstel		Vershil
Prijspeil	1-1-2023	
Projectkosten		
Nieuwbouw PCPOW	€ 1.348.000	€ 594.000
Renovatie PCPOW	€ 1.774.000	€ 531.000
Subtotaal (1)	€ 3.122.000	€ 1.125.000
Nieuwbouw Vitis	€ 1.226.000	€ 434.000
Nieuwbouw Bibliotheek	€ 408.000	€ 103.000
Nieuwbouw Kwest	€ 210.000	€ 97.000
Subtotaal (2)	€ 1.844.000	€ 634.000
Grondkosten		
Grondprijs	€ -	€ -132.000
Subtotaal (3)	€ -	€ -132.000
Totaal Krediet	€ 4.966.000	€ 1.627.000
Vershil	€ 1.627.000	

Stand van zaken

De Voorhofkerk aan de Dijkstraat en de pastorie aan de Fazantlaan zijn inmiddels gesloopt. Per 13 december 2022 is het bestemmingsplan Centrum Honselersdijk onherroepelijk in werking getreden. De aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van het Huis van de Buurt is in voorbereiding.

Sluiten van de grondexploitatie Honselersdijk

Bij het opstellen van het MPG 2023 is de financiële verwerking van het project Centrumplan Honselersdijk in de jaarrekening opnieuw beoordeeld. Het college kwam tot de conclusie dat op basis van het huidige bestemmingsplan en de beoogde ontwikkelingen geen sprake meer mag zijn van een grondexploitatie, omdat er geen grondlevering aan derden in zit. In overleg met de gemeentelijke accountant is besloten om de raad bij het vaststellen van het MPG voor te stellen om de grondexploitatie per 31-12-2022 af te sluiten.

In de grondexploitatie waren de budgetten voor de herinrichting van het openbaar gebied en budgetten voor het huis van de buurt opgenomen. Met de afsluiting van de grondexploitatie zijn deze budgetten niet meer beschikbaar. In het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) staat aangegeven dat hier door middel op een separaat raadsvoorstel op teruggekomen wordt. In dit voorstel is dit meegenomen, want onderdeel van dit voorstel is ook de aanvraag voor het krediet

opgenomen voor de aanleg van de openbare ruimte á € 980.000.

DOELSTELLING

De doelstelling van het raadsvoorstel is om een aanvullend krediet beschikbaar te stellen ten gevolge van hogere bouwkosten van het Huis van de Buurt. Door het aanvullende krediet beschikbaar te stellen kan er direct gestart worden met de aanbesteding van de bouw van het Huis van de Buurt.

ARGUMENTATIE

1.1 Het beschikbaar gestelde krediet is gebaseerd op verouderde normbedragen

In 2017 is een calculatie gemaakt op basis van de toen beschikbare normbedragen. Inmiddels zijn de kosten ten aanzien van de te behalen energienormering fors verhoogd. Dit geldt ook voor de materiaal- en arbeidskosten. In het raadsvoorstel uit 2019 is dit benoemd als een mogelijk risico. Daarnaast zijn er nieuwe normbedragen in september 2022 vastgesteld in het Integraal Huisvestings Plan (IHP). Deze nieuwe normbedragen zijn opgehoogd naar € 3.200,-. Ten tijde van de vaststelling van het eerdere raadsbesluit uit 2019 over de nieuwbouw en verbouw van de school en de nieuwbouw van het Huis van de Buurt was er geen rekening gehouden met significante stijgingen van de bouwkosten. In de raming is destijds gerekend met normbedragen uit 2017; te weten € 2.020,- /m². Het verschil in de normbedragen; te weten € 2.020,- versus € 3.200,-, laat duidelijk zien dat het realistisch is dat er zich een tekort voordoet. Op basis van het huidige ontwerp laat de kostencalculatie een normbedrag voor de nieuwbouw zien van € 3.135,- en van de renovatie van € 2.328,-. De bedragen zoals begroot blijven onder de normbedragen, zoals benoemd in het IHP.

1.2 Indien er geen aanvullend krediet beschikbaar wordt gesteld kan de aanbesteding niet worden gestart en kan de realisatie van het Huis van de Buurt geen doorgang vinden.

Indien er geen aanvullend krediet beschikbaar wordt gesteld kan de aanbesteding niet worden gestart. Het gevolg hiervan is dat er geen opdracht gegeven kan worden aan een aannemer voor de bouw van het Huis van de Buurt.

1.3 Het proces is al dermate ver gevorderd

Indien er geen aanvullende bijdrage wordt toegekend is het project niet uitvoerbaar. Het proces is al dermate ver gevorderd dat het stopzetten van het project geen optie meer is. Er zijn inmiddels twee gebouwen gesloopt en de school heeft een dringende behoefte aan nieuwbouw en renovatie. Omdat het proces langer duurt dan aanvankelijk was voorzien, is er de laatste tijd geen groot onderhoud meer uitgevoerd aan de school.

De afgelopen jaren is er een participatietraject doorlopen met omwonenden en ondernemers. De reacties vanuit het participatietraject zijn voor een groot deel verwerkt in het ontwerp van het Huis van de Buurt. Verder is het bestemmingsplan geheel onherroepelijk in werking getreden, waardoor het planologisch gezien al mogelijk is om het Huis van de Buurt te realiseren. Hiervoor dient alleen nog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd en verleend.

1.4 De maatschappelijke partijen hebben een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met de gemeente over de huur van de nieuwbouw.

Met alle maatschappelijke partijen en het onderwijs is in 2020 een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor het realiseren van het Huis van de Buurt. In de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat het uitgangspunt voor Vitis, Bibliotheek en Kwest om het maatschappelijk vastgoed te huren voor een periode van 5 jaar met een mogelijkheid tot verlenging van 5 jaar tegen een kostendekkende huurprijs.



1.5 Bibliotheek Westland heeft behoefte aan een betere locatie in Honselersdijk.

De bibliotheek is momenteel gevestigd in een ruimte van Basisschool 't Startblok in Honselersdijk. Deze locatie ligt buiten de looproute. De bibliotheek heeft in Honselersdijk dringend behoefte aan een centraler gelegen nieuwere locatie zoals het Huis van de Buurt in Honselersdijk. In het huidige ontwerp van het Huis van de Buurt is de bibliotheek ingepast.

1.6 Vitis Welzijn heeft behoefte aan een andere locatie in Honselersdijk

Het wijkcentrum Honselersdijk van Vitis Welzijn is momenteel gevestigd in het gebouw de Hunselaer. De huidige eigenaar (Wassenaarsche Bouwstichting) heeft aangegeven dat de ruimte die nu gebruikt wordt door Vitis Welzijn, wordt omgezet naar woningen zodra Vitis een vervangende locatie heeft gevonden. In het huidige ontwerp van het Huis van de Buurt is Vitis Welzijn ingepast.

2.1 Door het vaststellen van het krediet kan de openbare ruimte worden aangelegd rondom het Huis van de Buurt

Het krediet van de aanleg van de openbare ruimte is bedoeld voor de aanleg van het Voorhofplein en de aansluiting op de openbare ruimte aan de Fazantlaan.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Risico's

1.1 Verdere bouwkostenstijging in 2023 en 2024

De bouwkosten zijn in de afgelopen periode sterk gestegen, ondanks dat deze nu lijken te stagneren kan er altijd een aanbestedingstegenvaller zijn waardoor de prijzen uiteindelijk toch hoger uitvallen. De prijzen die zijn opgenomen in het raadsvoorstel zijn gebaseerd op startbouw in 2023, conform de planning van het project. Indien de start bouw pas in 2024 plaatsvindt is het goed mogelijk dat de prijzen tegen die tijd weer hoger zijn. De verwachte indexatie hiervoor is 4%.

1.2 Juridische consequenties

Gemeente Westland heeft een intentieovereenkomst en een samenwerkingsovereenkomst getekend met PCPOW, Vitis, Bibliotheek Westland en Kwest. Indien er geen aanvullende krediet wordt geleverd wordt het project beëindigd. Hierdoor kunnen partijen aanspraak maken op een bepaling uit de overeenkomst waardoor de gemeente reeds gemaakte kosten dient te vergoeden, in geval van beëindiging van het project.

Kanttekeningen

1.1 Sluiten grondexploitatie

Bij het opstellen van het MPG 2023 is de financiële verwerking van het project Centrumplan Honselersdijk in de jaarrekening opnieuw beoordeeld. De gemeente kwam tot de conclusie dat op basis van het huidige bestemmingsplan en de beoogde ontwikkelingen geen sprake is van een grondexploitatie. In overleg met onze accountant stellen wij aan de raad voor bij vaststelling van het MPG om de grondexploitatie per 31-12-2022 af te sluiten.

In de grondexploitatie waren budgetten voor de herinrichting van het openbaar gebied en voor het huis van de buurt opgenomen. Met de afsluiting van de grondexploitatie zijn deze budgetten niet meer beschikbaar. De budgetten voor het bouwrijp maken en de sloop zijn nu meegenomen in het aanvullende krediet dat wordt gevraagd

FINANCIËN

1.1 Dekking hogere opstapkosten

Het aanvullend krediet bedraagt in totaal € 1.627.000. Dit bestaat uit een vermindering van grondkosten van € 132.000 en een verhoging van overige kosten van € 1.759.000. Voorgesteld wordt om de verhoging van de overige kosten van € 1.759.000 te onttrekken aan de reserve centrumplannen en dit bedrag toe te voegen aan de bestemmingsreserve dekking investeringen economisch nut. Op basis van de financiële verordening wordt de nieuwbouw in 50 jaar afgeschreven en de renovatie in 25 jaar. Voor het bestaande krediet werd uitgegaan van afschrijving van 40 jaar voor de nieuwbouw. Het effect voor de exploitatie dat resteert is een structureel nadeel van €16.300 vanaf 2024. Dit bestaat uit vooral uit rentelasten. Dit effect wordt betrokken bij de actualisatie van het Meerjaren Investeringsplan (MIP) in de 1e voortgangsrapportage van 2023.

2.1 Dekking kosten aanleg openbare ruimte

Het totaal te dekken bedrag bestaat uit € 980.000. Ter afdekking van dit bedrag worden er twee dekkingsbronnen voorgesteld:

1. Er wordt voorgesteld om de kosten ter hoogte van € 776.000 te onttrekken aan de algemene reserve en dit toe te voegen aan de bestemmingsreserve dekking investeringen maatschappelijk nut. Na vaststelling van de raad van het MPG 2023 valt in de jaarrekening 2022 €776.000 vrij vanuit de voorziening van de af te sluiten grondexploitatie Honselersdijk. Dit bedrag komt via het jaarresultaat per saldo in de algemene reserve. Met dit besluit wordt dit bedrag in 2023 aangewend voor de dekking van een groot deel van de kosten.
2. Er wordt voorgesteld om de kosten ter hoogte van € 204.000 te onttrekken aan de reserve centrumplannen en toe te voegen aan de bestemmingsreserve dekking investeringen maatschappelijk nut.

Het effect voor de exploitatie dat resteert is een structureel nadeel van €12.700 vanaf 2024. Dit bestaat uit rentelasten. Dit effect wordt betrokken bij de actualisatie van het Meerjaren Investeringsplan (MIP) in de 1e voortgangsrapportage van 2023.

Voor dit raadsbesluit bedraagt het vrije deel van de reserve centrumplannen, waar nog geen verplichting voor is aangegaan € 4.008.000. Als de raad instemt met de voorgestelde dekking, resteert een saldo van € 2.045.000.

EXTERN OVERLEG

Extern overleg was niet nodig in dit traject.

VERVOLGTRAJECT

Na besluitvorming in de raad wordt de projectgroep geïnformeerd en kan de aanbesteding worden gestart ten behoeve van de bouw van het Huis van de Buurt in Honselersdijk.

In de eerste helft van 2023 wordt er een participatietraject opgestart om de inrichting van het plein te bespreken met omwonenden, ondernemers, marktkoopliden en verenigingen.



Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler B.R. Arends