

## Raadsinformatiememo

Datum woensdag 13 maart 2019  
Ons kenmerk 19.014183  
Aan De gemeenteraad en steunfractieleden  
Kopie aan Jelle Beemsterboer, Peter Jager, Dorien van IJzendoorn  
Van College van burgemeester en wethouders  
Steller Rob Schouten  
Onderwerp Beantwoording vragen gesteld in de Oordeelsvormende vergadering van 12 maart 2019, agendapunt 11, Nieuwbouw Wijkvereniging Groeneweg

Geachte dames en heren

Bij de behandeling van agendapunt 8 in de Oordeelsvormende vergadering van 12 maart 2019 over de "nieuwbouw wijkvereniging Groeneweg" zijn vragen gesteld en suggesties gedaan, met het verzoek van de voorzitter aan de wethouder om daar schriftelijk op te reageren.

Allereerst werd ingegaan op de beantwoording van de op 7 maart 2019 ingediende schriftelijke vragen van D66. Vraag 2 was daarbij niet correct beantwoord. Daarom herhalen wij hier de vraag en het gewijzigde antwoord:

Vraag:

2. Kan de wethouder nader onderbouwen waarom er nu in tegenstelling tot het besluit van de raad van 7 november 2017 budget beschikbaar moet zijn voor de inrichting van de openbare ruimte. Waarom is dit niet eerder (bijvoorbeeld in november 2017) onder de aandacht van de raad gebracht?

Antwoord:

Het raadsbesluit van 14 november 2017 was een wijzigingsbesluit van het raadsbesluit van 16 december 2008. In de besluitvorming van 2008 waren geen fondsen opgenomen voor de inrichting van de openbare ruimte als effect van besluitvorming rond de nieuwe huisvesting voor de wijkvereniging, omdat deze huisvesting onderdeel was van een grotere ontwikkeling in de Mauvestraat/Regioplein.

Bij het voorleggen van het wijzigingsbesluit in 2017 aan uw raad is er alleen gekeken naar de effecten op eerdere besluitvorming en kaders. Het niet opnemen van fondsen voor de inrichting van de openbare ruimte was destijds in het kader van integrale advisering een omissie die nu wordt gecorrigeerd.

De vervolgvragen en suggesties van raads- en commissieleden hebben we samengevoegd op thema of onderwerp om herhaling in de beantwoording te voorkomen.

Waar is het kruisje waar ik moet tekenen?

Het college geeft toe dat de keuzes voor de commissie beperkt zijn. De oorzaak daarvan ligt in eerdere besluiten van de raad, waardoor dit kruisje lang geleden is gezet.

Het besluit om een financiële bijdrage te leveren aan nieuwe huisvesting van de wijkvereniging is in 2008 genomen. De bijdrage is daarna opgenomen in de begroting van de gemeente.

---

In 2013 heeft dit geleid tot een intentieovereenkomst tussen de gemeente en de wijkvereniging voor de realisatie van deze huisvesting binnen het woningbouwproject Regioplein. Dit heeft toen niet geleid tot realisatie door faillissement van de aannemer.

In 2015 is een nieuw accommodatiebeleid vastgesteld waardoor de rollen van de gemeente en de wijkvereniging zijn gewijzigd.

In december 2017 zijn deze rollen in een raadsbesluit gepreciseerd en werd de wijkvereniging geacht het bouwheerschap op zich te nemen en eigenaar te worden. Dit nog steeds met de in 2008 vastgestelde bijdrage plus een bouwrijpe grondlevering om-niet aan de lepenlaan.

In 2018 is in overleg met de wijkvereniging vastgesteld dat het bouwheerschap niet bij de wijkvereniging past en is na overleg met de wethouders Kruit en Beemsterboer en aansluitend door het college besloten de aanpak binnen de bestaande (beleids)kaders te wijzigen, waarbij het opdrachtgeverschap, de projectleiding en het eigendom voor een periode van tenminste 10 jaar bij de gemeente komt te liggen.

De urgentie om de nieuwbouw klaar te krijgen in augustus/september 2019 is hoog, omdat de huidige huisvesting van de wijkvereniging in juni 2019 moet zijn ontruimd vanwege sloop voor de realisatie van het sociale woningbouwproject Regioplein. Dat dossier is ook in de Oordeelsvormende vergadering van 12 maart 2019 behandeld en als hamerstuk afgedaan.

Dit project is een lopend project, waarin onomkeerbare stappen zijn gezet. Het voorliggende raadsbesluit gaat over bijstellingen in een lopend project. Er is geen sprake van een heroverweging over de uitvoering van het project.

Verdere vertraging in de uitvoering en realisatie van de nieuwe huisvesting heeft grote financiële gevolgen omdat er dan tijdelijk gehuisvest moet worden.

Wij zoeken de commissie begrip te hebben voor de rol die de gemeente heeft genomen om de voortgang in de nieuwbouw te waarborgen. Dit is in goed overleg met de wijkvereniging besloten. De wijkvereniging heeft in feite het project zelf gestart, de gemeente gaat verder met wat er gestart is, qua voorlopig ontwerp, omvang, middelen en uitgangspunten. De geplande start van de bouw in januari 2019 is vertraagd door aanvullende welstandeisen. De opleverdatum kan desondanks nog worden gehaald.

#### Financiële draagkracht van de wijkvereniging m.b.t. de afbetaling van een lening:

De wijkvereniging Groeneweg is een financieel gezonde vereniging met ruim 500 leden. Over de maximale hoogte en de voorwaarden van een lening voor de afbouw en inrichting van het nieuwe wijkgebouw is overleg gevoerd met de wijkvereniging. De jaarstukken van de vereniging van de afgelopen 3 jaar zijn door de gemeente beoordeeld. De lening wordt zo laag mogelijk gehouden door keuzes over het afwerkingsniveau en klimaatinstallaties. De vereniging werft zelf ook fondsen voor de afbouw. De vereniging heeft een bestemmingsreserve voor de afbouw. De lening met een maximum van €200.000 is ook bedoeld als overbruggingskrediet om de afbouw te kunnen realiseren, terwijl nog niet alle fondsen binnen zijn. De wijkvereniging kan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze afspraken voldoen.

Er is in de Oordeelsvormende vergadering voorgesteld deze lening kwijt te schelden. Dit is geen onderdeel van de voorgestelde besluitvorming. Als fracties dit voorstel steunen, kan dat met een amendement worden besloten onder opgave van de financiële dekking van dit besluit. We gaan er echter van uit dat de raad niet voornemens is dit te amenderen, omdat dat niet is aangekondigd in de Oordeelsvormende vergadering.

#### Realisatie nieuwbouw wijkvereniging combineren met de ontwikkeling op het Regioplein.

Als de nieuwbouw van de wijkvereniging Groeneweg in dit stadium wordt gecombineerd met de ontwikkeling aan het Regioplein, worden beide projecten gefrustreerd. Dit heeft vooral te maken met het vergevorderde stadium waarin beide projecten zijn.

Aan het Regioplein kunnen minder sociale woningen worden gebouwd of er moet hoger worden gebouwd en de parkeeropgave kan niet meer op de locatie worden ingevuld. Het bouwslot dat de Wooncompagnie voor de realisatie heeft gereserveerd komt in gevaar,

---

hetgeen een mogelijke vertraging van minstens 2 jaar tot gevolg kan hebben. We hebben de sociale woningen aan het Regioplein hard nodig.

De wijkvereniging is in 2013 al eerder in een dergelijke situatie geweest. Voor de realisatie van een wijkgebouw was toen een aanvullend krediet nodig van €340.000. De indexering van het bouwkrediet die nu wordt gevraagd weegt hier in geen enkel opzicht tegen op. Er wordt met klem geadviseerd de projecten niet te combineren omdat dan de opleverdatum niet wordt gehaald.

Maken we nieuw beleid, heeft dit een precedentwerking?

Er wordt geen nieuw beleid gemaakt. De uitvoering van het nieuwbouwproject door de gemeente past binnen de werking van de "**Kadernota Accommodatiebeleid gemeente Schagen**".

De realisatie van de huisvesting van wijkverenigingen Groeneweg wordt in de kadernota aangemerkt als maatwerk. Binnen de kaders wordt het volgende maatwerk uitgevoerd: In cursief de wijze waarop het kader wordt toegepast.

1. Gemeente ondersteunt en faciliteert niet, tenzij dit voor de instandhouding van het maatschappelijk vastgoed uitdrukkelijk noodzakelijk is.  
*Er wordt gebruik gemaakt van de "tenzij", omdat anders de huisvesting niet of pas na een kostbaar tijdelijk huisvestingstraject wordt gerealiseerd.*
2. Exploitatie, beheer en duurzame instandhouding van maatschappelijk vastgoed is een primaire verantwoordelijkheid van inwoners, verenigingen en instellingen of andere particuliere initiatieven.  
*De exploitatie blijft de verantwoordelijkheid van de vereniging. Beheer en instandhouding worden geregeld in de huurovereenkomst en blijven voor een periode van tenminste 10 jaar de verantwoordelijkheid van de gemeente, maar worden wel gedekt door een kostprijs dekkende huur, als gevolg van de keuze gemaakt onder punt 1. hierboven.*
3. Activiteiten passend binnen de kaders van het subsidiebeleid en die de beleidsdoelen van de gemeente ondersteunen worden gesubsidieerd.  
*Dit kader is in 2008 ingevuld met het beschikbaar stellen van een bijdrage aan het bouwbudget.*
4. Het maatschappelijk vastgoed krijgt geen financiële vergoeding tenzij aantoonbaar is dat exploitatie zonder gemeentelijke bijdrage niet mogelijk is. Bijdrage in de exploitatie wordt gebudgetteerd als de activiteiten in het maatschappelijk vastgoed de beleidsdoelen van de gemeente ondersteunen.  
*De exploitatie blijft een verantwoordelijkheid van de wijkvereniging.*
5. De gemeente Schagen is, daar waar mogelijk, geen eigenaar van het maatschappelijk vastgoed.  
*In dit geval voor een periode van 10 jaar niet mogelijk, omdat de wijkvereniging de BTW op bouwkosten niet kan verrekenen.*
6. Voor maatschappelijk vastgoed (nog) in eigendom van de gemeente wordt een eenduidige kostendekkend tarief gehanteerd.  
*Dit kader is van toepassing*
7. De gemeente Schagen huurt geen ruimte voor onderverhuur aan derden, waar gemeente geen wettelijke plicht heeft.  
*Dit kader is van toepassing.*
8. De in het verleden gemaakte afspraken over gemeentelijke ondersteuning worden geharmoniseerd.  
*Dit kader is van toepassing.*
9. Gemeente Schagen regisseert en faciliteert verzelfstandiging van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.  
*Dit kader wordt op zijn vroegst na een huurperiode van 10 jaar van toepassing, omdat anders de door de gemeente verrekenende BTW proportioneel moet worden terugbetaald door de gemeente. Deze terugbetaling is niet gedekt.*

---

De handelwijze om een project van een vereniging over te nemen kan een precedentwerking hebben. Het is echter goed om te weten dat als een vereniging vastloopt in de uitvoering van een huisvestingsproject de gemeente bereid is zo'n project te leiden.

#### Hergebruik heipalen van de school.

Er is een vraag gesteld over het hergebruik van de heipalen van de voormalige school en wat daarvan het voordeel is. De beantwoording door de portefeuillehouder gaf aan dat de heipalen inderdaad worden hergebruikt. Tijdens de sloop in twee fasen van de school vanwege vertraging door Liander voor het afkoppelen van de stroom zijn de sonderingen voor de nieuwbouw gedaan en is een funderingsadvies ontvangen. Daaruit bleek dat de aanwezige palen niet gebruikt konden worden voor de nieuwbouw. De opzetters van de palen zijn in de tweede sloopfase verwijderd en de houten palen zijn in kaart gebracht om extra kosten bij het aanbrengen van nieuwe palen te voorkomen. De nieuwbouw wordt met nieuwe "stalenbuispalen" gerealiseerd.

#### Wet VET en een hogere duurzaamheidsambitie.

Er wordt gasvrij gebouwd binnen de verplichte kaders van de wet VET. Omdat de omgevingsvergunning in 2018 is aangevraagd wordt de energieprestatie nog uitgedrukt in EPC. Per 1 januari 2019 zijn de termen BENG en NOM van toepassing. De te halen EPC voor een gebouw met een bijeenkomstfunctie is 1,1. Er wordt een EPC 0,3 gerealiseerd en dat is aanzienlijk beter en te vergelijken met de BENG norm. NOM kan worden gerealiseerd door meer duurzame opwekkingen in dit geval niet door betere isolatie. Bij betere isolatie zou de installatie zodanig klein worden dat het gebruik van het gebouw wordt beperkt. De deuren van een wijkvereniging zijn regelmatig open; soms bij evenementen zelfs voor langere tijd. Een kleine installatie zou dan te veel tijd nodig hebben om het gebouw weer op temperatuur te krijgen. Het voordeel is dat de grotere installatie langdurig onder nominale capaciteit draait, dat komt de levensduur ten goede. Voor een optimale NOM realisatie moet het ontwerp worden aangepast en dat stadium is gepasseerd.

In het bouwkrediet is geen ruimte voor een hogere duurzaamheidsambitie. Om het verschil tussen BENG en NOM te overbruggen is een investering van ongeveer €14.000 voor extra zonnepanelen nodig.

#### Beschikbaarheid aannemer en uitvoerende partijen:

Sinds 14 februari 2019 wordt na een marktuitvraag verder gegaan met het nieuwbouwproject in bouwteam. Dit is een manier om tot realisatie te komen die voldoet aan de eisen van de aanbestedingswet en komt in de plaats van uitvragen en gunnen op basis van inschrijvingen. In het bouwteam zitten de aannemer, de W en E-installateur, de wijkvereniging, de projectleider en agendaleden voor parkeren, openbaar gebied, samenleving e.d. De uitvoerende partijen hebben zich bij voorbaat gecommitteerd aan de realisatietijd. Het bouwteam stelt samen het ontwerp, bestek en planning vast. Op basis daarvan bieden uitvoerende partijen een prijs aan voor de uitvoering. De gemeente laat op basis van dezelfde stukken ook een prijscalculatie maken. Als het verschil tussen beide prijzen minder dan 5% is wordt direct gegund. Bij een groter verschil wordt onderhandeld om tot onder het verschil van 5% te komen. Indien de partijen er niet uit komen wordt de tweede inschrijver voor het bouwteam uitgenodigd een prijs af te geven. Ook deze heeft zich al aan deze procedure en de realisatieperiode gecommitteerd.

#### Wat is het huurbedrag, wat zijn de afbouwkosten:

De aanvangshuur is €1.142,83 per maand. Deze huur is voor de dekking van de eigenaarlasten, bestaande uit het tarief OZB eigenaar, onderhoudskosten casco en de opstalverzekering. Dezelfde kosten is de wijkvereniging later ook kwijt als zij zelf eigenaar is.

Er wordt geen huur over de investering gerekend, omdat het bouwkrediet aan de wijkvereniging beschikbaar is gesteld. De gemeente gebruikt het bouwkrediet van de wijkvereniging voor de realisatie.

De afbouwkosten worden in hoge mate door de wijkvereniging zelf bepaald. In het bouwteam wordt dit ook besproken en beïnvloed.

---

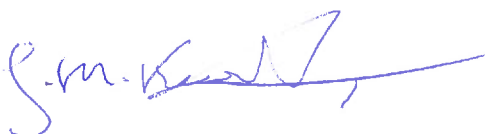
Wat kost vervangende huisvesting, wat als de bouw uitloopt?

De planning is erop gericht dat er eind augustus 2019 casco wordt opgeleverd. Zoals gevraagd kan de wijkvereniging tijdens de bouw al bepaalde afbouwwerkzaamheden uitvoeren en afbouwonderdelen met constructieve - en W&E gevolgen worden tijdens de bouw voor rekening van de wijkvereniging uitgevoerd.

Daardoor is er geen sprake van tijdelijke huisvestingskosten.

Als de bouw uitloopt zal de wijkvereniging de agenda aanpassen en incidenteel andere ruimte voor evenementen huren. Dit wordt gedekt door een boeteclausule voor te late oplevering die in de aannemingsovereenkomst wordt opgenomen. De kans op uitloop is kleiner geworden door een strakkere projectorganisatie.

Namens het college van burgemeester en wethouders,  
De portefeuillehouder,



Joke Kruit.