

Raadsvoorstel

Onderwerp: Herschikking welzijnslocaties ten behoeve van nieuwbouw wijkcentrum
Draaikom

Raadsvergadering	28 oktober 2021, agendapunt 7 - zie apart besluitblad -
Datum raadsvoorstel	14 september 2021
Bijlage(n)	5
Zaaknummer	Z.145082/D.1218726
Behandeld in commissie	Sociaal Domein d.d. 12 oktober 2021, agendapunt 7.4
Portefeuillehouder	wethouder M.W. Hoelscher
Informatie bij	
E-mail / telefoonnummer	l.schoppen@huizen.nl / 035-5281442

Voorstel

- A. Op basis van de door uw raad vastgestelde uitgangspunten in de raadsvergadering van 1 juli 2021 (zie bijlage 1 bij dit voorstel) instemmen met:
1. uitstel van de besluitvorming over de Clusterschool Koers tot 2022, deze locatie als eerste prioriteit behouden bij vervangende nieuwbouw van de onderwijslocaties en de eerder door de raad beschikbaar gestelde middelen voor nieuwbouw van de Rehobothschool beschikbaar houden voor dit doel;
 2. de conclusie dat er straks voldoende ruimte is binnen de bestaande welzijnsaccommodaties voor het onderbrengen van bestaande en toekomstige wensen vanuit het Sociaal Domein, zoals toegelicht in de Werkwijze welzijn en Wijkcentra (bijlage 3).
 3. de nieuwbouw van een wijkcentrum op de Draaikom van ongeveer 800 m2 bruto-vloeroppervlakte in combinatie met de gedeeltelijke vervanging en verduurzaming van gymzaal Damwand en de financiële uitgangspunten en dekking, zoals deze zijn opgenomen in de geheime financiële bijlage (bijlage 4) bij dit voorstel. Dit is inclusief het beschikbaar stellen van het investeringskrediet. De mogelijke opbrengsten c.q. tekorten uit woningbouw maken geen deel uit van dit voorstel;
 4. het huisvesten van 'Jeugd en Gezin' op één locatie samen met een wijkcentrum binnen de te realiseren m2 nieuwbouw op de Draaikom;
 5. a. het per 1 januari 2022 onttrekken aan de maatschappelijke bestemming van de locatie Trompstraat 1 en
b. voor deze locatie een participatietraject met omwonenden en andere belanghebbenden inrichten voor de invulling van woningbouw op deze locatie;
 6. het in stand houden van de locatie Trekkerweg/Weideweg in ieder geval tot en met 2023;
 7. het aan de onderwijsbestemming onttrekken van de benedenverdieping van schoolgebouw Holleblok 12, zodat nieuwe langlopende huurcontracten kunnen worden

afgesloten over de resterende afschrijvingstermijn (12 jaar) van het Holleblokcomplex met Stichting Kinderopvang Huizen en de Fotoschool en de structurele meer-inkomsten als gevolg van deze huurcontracten kunnen worden ingezet als dekking voor de kapitaallasten van de nieuwbouw op de Draaikom.

- B. Bekrachtigen van de door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 4 en 5, gelet op de economische en financiële belangen van de gemeente in het kader van de geraamde budgetten in relatie tot te starten aanbestedingen krachtens artikel 25 van de Gemeentewet.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

In zijn vergadering van 1 juli 2021 heeft de raad zeven uitgangspunten vastgesteld om in deze begrotingsraad te komen tot een definitief besluit over de herschikking van de welzijnslocaties en de bouw van een nieuw wijkcentrum op de Draaikom. Dat raadsbesluit van 1 juli vindt u als bijlage 1 bij dit voorstel. Hoewel uw raad in meerderheid heeft ingestemd met de uitgangspunten bleek tijdens de vergadering dat op een aantal punten verduidelijking gewenst was. Die aanvullende toelichting vindt u in dit voorstel evenals de voortgang van het onderzoek tussen 1 juli en begin september. Voor de uitkomsten van dit onderzoek wordt u verder verwezen naar bijlage 2 (overzicht m2 bvo) en bijlage 3 (Werkwijze Welzijn en Wijkcentra) bij dit voorstel. Voor de overige argumentatie verwijzen wij u naar het raadsbesluit van 1 juli (zie bijlage 1).

Argumentatie

De beslispunten 2 tot en met 7 vormen een integraal voorstel. Wordt in de besluitvorming door uw raad op één van die punten afgeweken van ons voorstel, dan heeft dat directe gevolgen voor de slagingskansen van de nieuwbouw op de Draaikom. Immers, als de financiering deels wegvalt is er geen ruimte om de kapitaallasten van de nieuwbouw (volledig) te dekken en is realisatie van een nieuw wijkcentrum op de Draaikom tekort verhogend, wat niet past in de door u meegegeven kaders.

[Beslispunt 1 - Uitstel besluitvorming Clusterschool Koers](#)

Er zijn vanuit de raad op 1 juli geen aanvullende vragen gesteld die verduidelijking behoeven in dit voorstel, vandaar dat voor de toelichting op dit punt wordt verwezen naar het raadsbesluit 'Uitgangspunten herschikking welzijnslocaties', zie bijlage 1 bij dit voorstel.

[Beslispunt 2 - Wensen vanuit het Sociaal Domein in relatie tot de huisvestingsbehoefte](#)

In de raadsvergadering van 1 juli zijn over dit uitgangspunt enkele vragen gesteld ter verduidelijking van dit voorstel. De beantwoording vindt u direct aansluitend per punt.

1. Kunt u een overzicht geven van het aantal beschikbare m2 in de huidige welzijnsaccommodaties/wijkcentra?

Antwoord:

Dit overzicht vindt u in bijlage 2 bij dit voorstel.

2. Resteert straks voldoende ruimte in de wijkcentra om de huidige en toekomstige wensen binnen het Sociaal Domein in onder te brengen, uitgaande van het uitgangspunt 'Minder zorg, meer welzijn'?

Antwoord:

Er is en blijft voldoende ruimte. In bijgaande Werkwijze Welzijn en Wijkcentra (zie bijlage 3 bij dit voorstel) wordt vanuit het Sociaal Domein een toelichting gegeven waaruit blijkt dat het verantwoord is om én een welzijnsaccommodatie (Trompstraat) te

onttrekken aan de maatschappelijke bestemming én een kleiner wijkcentrum te bouwen op de Draaikom. In het kort komt het erop neer dat:

- er fysieke ruimte zit in de huidige wijkcentra omdat enkele peuterspeelzalen zijn vertrokken. Ook in andere welzijnsaccommodaties is of komt in de toekomst ruimte beschikbaar, bijvoorbeeld in de Brassershoeve, op de Trekkerweg als Jeugd & Gezin verhuist naar de Draaikom of op de benedenverdieping van schoolgebouw Holleblok 12.
 - in de huidige ruimtes in de wijkcentra zit nog vrije ruimte voor nieuwe activiteiten;
 - niet alle activiteiten hoeven in accommodaties plaats te vinden, meer ambulante/in de openbare ruimte is mogelijk;
 - ook kan worden gekeken naar samenwerking met scholen, sportverenigingen en overige instellingen om welzijnsactiviteiten onder te brengen.
3. Waar worden de huidige activiteiten uit wijkcentrum Draaikom (Geheugenhuis en TijdvoorMeedoen) na de nieuwbouw ondergebracht. Op basis van de financiële mogelijkheden wordt nu immers uitgegaan van een gebouw van slechts 800 m2 (nu 1300 m2) waarin ook Jeugd & Gezin zal worden ondergebracht.

Antwoord:

Het is de bedoeling dat het Geheugenhuis (en dus Versa Welzijn), samen met Jeugd & Gezin en een ontmoetingsfunctie in het nieuwe wijkcentrum worden ondergebracht. De niet-ontmoetingsactiviteiten van TijdvoorMeedoen worden verspreid over de andere wijkcentra. Daar wordt een combinatie gezocht met 'Zicht op Werk'. In bijgaande toelichting op de Werkwijze Welzijn en wijkcentra' (bijlage 3 bij dit voorstel) wordt dit punt nader toegelicht.

[Beslispunt 3 - Nieuwbouw wijkcentrum Draaikom](#)

Op basis van het onderzoek dat heeft geleid tot de vaststelling van de uitgangspunten in de raad van 1 juli is het financieel mogelijk om een nieuw wijkcentrum te bouwen van 800 m2 (het huidige wijkcentrum is 1300 m2, beneden ongeveer 750 m2, boven ongeveer 550 m2). Vervolgens hebben we onderzocht op welke manier we eerst een nieuw wijkcentrum kunnen bouwen om pas daarna het huidige wijkcentrum te slopen. Dat heeft het voordeel dat de herontwikkeling van de huidige locatie van het wijkcentrum pas op een later tijdstip hoeft plaats te vinden en wordt de bouw van het nieuwe wijkcentrum niet vertraagd omdat de bestemming wellicht moet worden aangepast met een uitgebreider participatietraject tot gevolg.

Als uw raad instemt met dit voorstel willen we op basis van de eerdere quick scan van Res & Smit verder onderzoeken of het mogelijk is om het wijkcentrum tegen gymzaal Damwand aan te bouwen, zodanig dat het één geheel wordt. Dit lijkt om meerdere redenen een mooie oplossing:

- Er is geen tijdelijke huisvesting nodig voor de gebruikers van de Draaikom die overgaan naar de nieuwbouw, omdat het huidige wijkcentrum pas hoeft te worden gesloopt op het moment dat de nieuwbouw klaar is. Cliënten van het Geheugenhuis hoeven dan dus ook maar één keer te verhuizen.
- Binnen het bouwvlak van de gymzaal is nog ruimte om aan te bouwen. Wellicht is daardoor geen uitgebreide bestemmingsplan/omgevingsplanprocedure nodig, maar kan worden volstaan met een kleine afwijkingsprocedure waardoor minder voorbereidingstijd nodig is.
- Op de verdieping van de gymzaal bevindt zich de kantine van Tafeltennisvereniging Bijmaat. Deze kantine wordt overdag nauwelijks gebruikt. Zowel SRO Huizen (als beheerder van de gymzaal) als TTV Bijmaat hebben in een verkennend gesprek enthousiast gereageerd op de besproken mogelijke combinatie gymzaal/wijkcentrum. Zij staan open voor samenwerking met zowel Versa als Jeugd & Gezin, onder andere door

medegebruik van hun kantine. Ontmoeten is zowel voor Bijmaat als voor onze BV een belangrijk uitgangspunt dat gedeeld wordt met Versa.

- Nieuwbouw van het wijkcentrum tegen de bestaande gymzaal (waarbij ongeveer 175 m² wordt gesloopt en wordt herbouwd) biedt kansen om de gymzaal gelijktijdig te verduurzamen. Door bijvoorbeeld een nieuwe schil aan te brengen rond de gymzaal in combinatie met de nieuwbouw van het wijkcentrum ontstaat één nieuw geheel, passend in de wijk. In de berekeningen van Res & Smit zijn de kosten voor de verduurzaming meegenomen, zodat het hele complex BENG (bijna energieneutraal) en aardgasvrij kan worden opgeleverd. Deze kostenraming is integraal verwerkt in de financiële paragraaf/financiële bijlage. Overigens dient u dan wel in te stemmen met beslispunt 7 (het formeel buitengebruikstellen van de benedenverdieping van Holleblok 12, zodat een langlopend contract kan worden aangegaan met de kinderopvang en die structurele opbrengsten onder meer kunnen worden gebruikt als dekking van de kapitaallasten van de verduurzaming van de gymzaal).

[Beslispunt 4 - Jeugd en Gezin huisvesten op één locatie op de Draaikom](#)

Er zijn vanuit de raad op 1 juli geen aanvullende vragen gesteld die verduidelijking behoeven in dit voorstel, vandaar dat voor de toelichting op dit punt wordt verwezen naar het raadsbesluit 'Uitgangspunten herschikking welzijnslocaties', zie bijlage 1 bij dit voorstel.

[Beslispunt 5 - Trompstraat 1 onttrekken aan de maatschappelijke bestemming en herbestemmen voor woningbouw](#)

Naar aanleiding van de raadsbehandeling op 1 juli treft u hierbij een aanvullende toelichting aan op 2 aspecten:

- a. Dit voormalig schoolgebouw is momenteel niet in gebruik als welzijnslocatie en is daarvoor in de toekomst ook niet nodig (zie bijgaande Werkwijze Welzijn en Wijkcentra), maar wordt verhuurd aan een commerciële partij (Bala). Gelet op het raadsbesluit van 30 september 2019, waarbij de Trompstraat is aangemerkt als potentiële woningbouwlocatie is het huurcontract met Bala opgezegd en is met wederzijdse instemming een antikraak-overeenkomst gesloten tot einde 2021 met de optie tot verlengen tot aan de herontwikkeling. De gemeente heeft geen verplichting tot herhuisvesten van deze commerciële partij.
- b. Op 1 juli heeft in de raad een uitgebreide discussie plaatsgevonden over de mogelijke woningbouw op perceel Trompstraat 1, mede naar aanleiding van de reacties van omwonenden. Gesproken is over een participatieproces, waarin gezamenlijkheid het uitgangspunt is. Naar aanleiding van deze discussie hebben wij omwonenden opnieuw per brief laten weten dat wij met hen in gesprek gaan om samen te kijken naar wat de uitgangspunten kunnen zijn voor woningbouw op deze locatie. Wij gaan ideeën, wensen, meningen en voorkeuren van omwonenden en andere belanghebbenden voor de invulling van de locatie met woningbouw ophalen, inventariseren en gezamenlijk bespreken. Er wordt uiteindelijk een ontwerp gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met de inbreng van omwonenden. Besluitvorming is aan het college en de gemeenteraad.

[Beslispunt 6 - Locatie Trekkerweg/Weideweg in elk geval tot en met 2023 in stand houden](#)

Er zijn vanuit de raad op 1 juli geen aanvullende vragen gesteld die verduidelijking behoeven in dit voorstel, vandaar dat voor de toelichting op dit punt wordt verwezen naar het raadsbesluit 'Uitgangspunten herschikking welzijnslocaties', zie bijlage 1 bij dit voorstel.

[Beslispunt 7 - Benedenverdieping schoolgebouw Holleblok 12 onttrekken aan de onderwijsbestemming](#)

Op 1 juli is in meerderheid ingestemd met dit uitgangspunt maar hebben diverse partijen aangegeven dat ze alleen kortlopende huurcontracten willen aangaan met gebruikers op de benedenverdieping, zodat de lokalen weer voor onderwijs ingezet kunnen worden als dat in de toekomst nodig zou zijn.

Dit standpunt is strijdig met het formeel buitengebruikstellen van schoollokalen en ook niet wenselijk. Immers, huurders die voor langere tijd willen huren brengen structurele inkomsten mee, die binnen dit project kunnen worden ingezet voor de nieuwbouw van de Draaikom, wellicht in combinatie met de verduurzaming van gymzaal Damwand.

Daarbij is dit schoolgebouw al sinds 2011 (na het opheffen van de Eerste Huizer Daltonschool) niet meer in gebruik voor de Huizer leerlingen, behalve dan enkele lokalen op de bovenverdieping voor de 2^e Montessorischool. Ook in de toekomst is die noodzaak niet aanwezig, zo wijzen de leerlingenprognoses uit. De leerlingenaantallen lopen in die wijk eerder nog iets terug en de bovenverdieping blijft beschikbaar om eventuele fluctuaties in leerlingenaantallen van de Holleblocscolen op te vangen. Het risico dat het onttrekken van de onderwijsbestemming moet worden teruggedraaid is daarmee laag tot nihil.

Inmiddels huurt de Fotoschool per 1 september 2021 een lokaal op de benedenverdieping, waarschijnlijk in medegebruik met de kinderopvang. Stichting Kinderopvang Huizen, die ook al een bso-voorziening en een peuteropvang heeft in het Holleblok, wil de resterende 2 lokalen + kantooruimte huren onder de voorwaarde van een huurtermijn van minimaal 10 jaar, ongeveer gelijk aan de resterende afschrijvingstermijn van het Holleblokcomplex. SKH wil namelijk voor eigen rekening een flinke investering doen (in 10 jaar af te schrijven), om de lokalen geschikt te maken als kinderdagverblijf voor de leeftijd van 0 tot 4 jaar (realiseren van slaapkamers, een goede keukenvoorziening en een buitentuin). Met deze kinderopvangvoorziening in het Holleblok biedt het complex de mogelijkheid voor ouders om hun kinderen vanaf baby tot aan groep 8 op één locatie onder te brengen en wordt het complex hiermee voor ouders aantrekkelijker. Wellicht kan hiermee een verdere daling van de leerlingenaantallen van de Holleblocscolen in de toekomst worden voorkomen.

Geheimhouding

Op grond van artikel 25 Gemeentewet is door ons college geheimhouding opgelegd op bijlage 4 en 5 bij dit voorstel in verband met de economische en financiële belangen van de gemeente in het kader van de geraamde budgetten in relatie tot te starten aanbestedingen. Bij de behandeling van dit voorstel dient uw raad de door ons opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Alternatieven

Zoals in de raad van juli is aangegeven zijn er op alle beslispunten alternatieven te verzinnen, maar die leiden over het algemeen niet tot het gewenste resultaat, namelijk het generen van voldoende structurele inkomsten voor de nieuwbouw van een wijkcentrum op de Draaikom. Zo is gebleken uit ons onderzoek.

[Beslispunt 1](#)

Op dit moment is geen goed alternatief voorstel mogelijk.

[Beslispunt 2](#)

De overige opties, afgestemd met de betrokken organisaties zoals Versa Welzijn, leiden tot een minder gedragen resultaat.

Beslispunt 3

Het alternatief is het huidige wijkcentrum slopen en geen nieuw wijkcentrum bouwen op de Draaikom. Dit is niet gewenst, gelet op de in de Werkwijze Welzijn en Wijkcentra genoemde afwegingen bij huisvesten van activiteiten in wijkcentra..

Beslispunt 4

Een goede alternatieve locatie voor Jeugd en Gezin tegen redelijke huisvestingslasten is op dit moment niet beschikbaar zonder andere gebruikers naar elders te verplaatsen.

Beslispunt 5

Het is mogelijk om de Trompstraat in stand te houden, onder de voorwaarde dat deze locatie commercieel wordt verhuurd. Op die manier worden voldoende inkomsten gegeneerd voor de nieuwbouw van de Draaikom. Dit alternatief vinden wij echter onwenselijk, niet passend bij de maatschappelijke bestemming en niet in verhouding staan tot de grote behoefte aan sociale woningbouw.

Beslispunt 6

Korter in stand houden van de locatie Trekkerweg/Weideweg is geen alternatief, omdat op dit moment geen vervangende huisvesting beschikbaar is voor de huidige huurders. Langer in stand houden is mogelijk, maar dit besluit kan beter in 2023 worden genomen als onder andere meer duidelijkheid bestaat over de toekomst van de clusterschool in die wijk.

Beslispunt 7

U kunt ervoor kiezen om de benedenverdieping niet buiten gebruik te stellen voor het onderwijs. Dan zijn alleen kortlopende contracten met potentiële huurders mogelijk en zullen de structurele inkomsten beduidend lager zijn, met een nog kleiner wijkcentrum of zelfs geen wijkcentrum op de Draaikom tot gevolg. Ook is het dan financieel niet haalbaar om gymzaal Damwand gelijk te verduurzamen.

Naast Stichting Kinderopvang Huizen en de Fotoschool is er ook vanuit Zicht op Werk belangstelling voor huur van enkele lokalen in Holleblok 12. Gelet op de afspraken die al in een eerder stadium met de SKH en de Fotoschool zijn gemaakt is er op dit moment geen ruimte voor Zicht op Werk. Mocht die ruimte er in de toekomst wel komen, dan zal deze optie zeker verder worden onderzocht.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

In het voorstel van 1 juli (zie bijlage 1) is al benoemd welke organisaties en partijen bij het vooronderzoek zijn betrokken. Na uw besluit op 1 juli heeft verder overleg plaatsgevonden met diverse organisaties zoals Versa Welzijn, SRO Huizen BV, TTV Bijmaat en Stichting Kinderopvang Huizen. In overleg en na afstemming met deze organisaties is voorliggend voorstel tot stand gekomen.

Als uw raad instemt met dit voorstel worden voor de vervolgprocessen de volgende niveaus op de participatieladder voorgesteld:

1. Nieuwbouw wijkcentrum op de Draaikom:
 - a. In het raadsvoorstel dat in juli in de raad is besproken is uitgebreid ingegaan op de toekomstige participatie voor zowel de gebruikers van het toekomstige wijkcentrum als

de omwonenden. Op basis van de kaders die in deze vergadering door uw raad worden gesteld worden de toekomstige hoofdgebruikers van het wijkcentrum (Versa Welzijn en Jeugd en Gezin van begin tot eind betrokken bij de nieuwbouw en kunnen zij hun wensen inbrengen. Als ook gymzaal Damwand bij het project betrokken wordt, zullen ook SRO Huizen en TTV Bijmaat hun input leveren. In gezamenlijk overleg wordt het Programma van Eisen opgesteld, maar de gemeente houdt de regie en hakt zo nodig knopen door. Dat betekent dat sprake is van 'coproduceren (trede 4 op de participatieladder) en niet van 'meebeslissen/trede 5' zoals in bijlage 1 was vermeld.

- b. De omwonenden zijn inmiddels diverse keren geïnformeerd over het proces en de besluitvorming. Zij hebben de gelegenheid gehad om in te spreken bij de commissiebehandelingen in juni (geen gebruik van gemaakt) en in september (nog niet bekend of er gebruik van is gemaakt toen dit voorstel in procedure ging). Op het moment dat er een voorlopig ontwerp ligt voor het nieuwe wijkcentrum worden omwonenden/belanghebbenden geraadpleegd (dus trede 2 op de participatieladder).

2. Woningbouw Trompstraat 1

Bij beslispunt 5 wordt voorgesteld om ideeën, wensen, meningen en voorkeuren van omwonenden en andere belanghebbenden voor de invulling van de locatie met woningbouw op te halen, te inventariseren en gezamenlijk te bespreken. Er wordt uiteindelijk een ontwerp gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met de inbreng van omwonenden.

Besluitvorming is aan het college en de gemeenteraad. Dit komt overeen met trede 2 van de participatieladder: raadplegen.

3. Toekomstige herontwikkeling terrein huidige Draaikom

Voor deze ontwikkeling volgen wij hetzelfde proces als voor de Trompstraat: wij gaan in gesprek met omwonenden en belanghebbenden om wensen, ideeën en voorkeuren te inventariseren en te bespreken. In het ontwerpproces houden we daar rekening mee.

Besluitvorming is aan het college en de gemeenteraad.. Dit komt overeen met trede 2 van de participatieladder: raadplegen.

Beslistermijn

Al in 2018 is aangegeven dat het huidige wijkcentrum op de Draaikom bouwkundig in slechte staat is en vervangen dient te worden. Tot nu toe waren onvoldoende structurele middelen beschikbaar om de kapitaallasten te dekken. Bij het onderzoek naar de herschikking van de welzijnslocaties zijn deze middelen inmiddels gevonden. Op basis van de onderzoeksresultaten heeft u bij de behandeling van de voorjaarsnota 2021 de uitgangspunten vastgesteld en vindt nu definitieve besluitvorming plaats over deze uitgangspunten, inclusief de financiële kaders.

De verdere besluitvorming over de nieuwbouw van de Clusterschool Koers vindt plaats in 2022.

Tenslotte wordt ernaar gestreefd om de besluitvorming over de herontwikkeling van het terrein van het oude wijkcentrum op de Draaikom uiterlijk in 2024 af te ronden in overleg met de buurt (via 'raadplegen'). Op die manier kan de herontwikkeling van dat terrein plaatsvinden aansluitend aan de sloop van het oude wijkcentrum.

Financiële paragraaf

Inmiddels zijn de voorcalculatorische ramingen voor de nieuwbouw van het wijkcentrum bekend, evenals een globale raming voor de gedeeltelijke vervanging en verduurzaming van gymzaal Damwand. Ook aan de inkomstenkant is meer duidelijkheid aangezien zowel Stichting Kinderopvang Huizen als de Fotoschool hebben aangegeven lokalen op de benedenverdieping van Holleblok 12 te willen huren, mits langlopende contracten kunnen worden afgesloten en u dus instemt met beslispunt 7.

Zoals aangegeven in de geheime financiële bijlage 4 kunnen de structurele lasten van een nieuw wijkcentrum op de Draaikom met een omvang van 800 m² bruto-vloeroppervlak, in combinatie met de gedeeltelijke vervanging (175 m²) en verduurzaming van gymzaal Damwand, worden gedekt uit de opbrengsten vanuit dit onderzoek naar de welzijnsaccommodaties (beslispunten A.2 tot en met A.7). Het betreft dan de inzet van:

- a. de structurele en incidentele middelen (exploitatiekosten en vrijval onderhoudsvoorziening) als gevolg van het onttrekken aan de maatschappelijke bestemming (en vervolgens afstoten) van de panden aan de Jan van Galenstraat 35 en aan de Trompstraat 1;
- b. de structureel beschikbare middelen voor de huisvesting van Jeugd en Gezin;
- c. de structurele verhoging van de inkomsten als gevolg van de extra verhuur van met name Holleblok 12 door de kinderopvang.
- d. de structurele inzet van een gedeelte van het participatiebudget (zie onderstaande toelichting).
- e. vrijvallende middelen voor groot onderhoud gymzaal Damwand.

Voorgesteld wordt om het investeringskrediet middels dit voorstel beschikbaar te stellen. Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen, zoals benoemd in de risicoanalyse in de geheime financiële bijlage 4, die leiden tot substantieel hogere kosten, dan wordt uw raad hierover tijdig geïnformeerd.

De mogelijke opbrengsten c.q. tekorten uit woningbouw maken geen deel uit van dit project 'herschikking welzijnslocaties' en worden dus niet als dekking ingezet voor de nieuwbouw op de Draaikom. Tevens zijn de sloopkosten van de panden aan de Jan van Galenstraat 35 en aan de Trompstraat 1 niet meegenomen in dit voorstel. Deze kosten zullen moeten worden meegenomen bij de herontwikkeling van beide locaties. De sloopkosten van de huidige Draaikom en het vervolgens inzaaien van het terrein in afwachting van de verdere herontwikkeling zijn wel in de ramingen meegenomen.

Inzet participatiebudget

Is er behoefte aan meer huisvesting voor activiteiten in het Sociaal Domein of aan meer functionele ruimte via verbouwingen van bestaande panden dan dient hiervoor structurele financiering te worden gevonden binnen de begroting van het Sociaal Domein. Dit past in de beweging van minder zorg naar meer welzijn en de besparingsmaatregel die u heeft vastgesteld om lokaal meer plekken voor (arbeidsmatige) dagbesteding te creëren. Jaarlijks zijn voor de huisvesting van Zicht op Werk middelen beschikbaar binnen het Participatiebudget. Verhuist Zicht op Werk naar wijkcentrum Holleblok (zie bijlage 3 Werkwijze Welzijn en Wijkcentra) dan zijn deze middelen beschikbaar om eventuele aanpassingen in het wijkcentrum te bekostigen, om de subsidie aan Versa naar beneden bij te stellen / de inkomsten van het wijkcentrum te verhogen of om aanvullende huisvesting op andere locaties te kunnen bekostigen. Een gedeelte van de middelen dat vanuit Zicht op Werk (Participatiebudget) structureel worden ingezet voor het gebruik van wijkcentrum Holleblok wordt meegenomen in de berekening van de structurele inkomsten die nodig zijn om een nieuw wijkcentrum te kunnen bouwen op de Draaikom (zie de geheime bijlage 4 bij dit voorstel).

Risicoanalyse

In de raadsvergadering van 11 juli 2019 is ons college via een raadsmotie gevraagd om in het vervolg de risico's van de bouwprojecten in beeld te brengen. Van belang hierbij is op te merken dat voor de berekening van het aantal te bouwen m² gebruik is gemaakt van een globale raming van Res & Smit. Deze raming gaat uit van 975 m² en is inclusief de vervanging van een gedeelte en de verduurzaming van gymzaal Damwand, zie de geheime bijlage 5 bij dit voorstel.

Afhankelijk van het aanbestedingsresultaat kunnen de werkelijke kosten afwijken van de raming. De uit het onderzoek beschikbaar komende incidentele en structurele middelen vormen hierbij het kader voor een nieuw wijkcentrum op de Draaikom.

De risicoparagraaf voor dit project is opgenomen in de geheime bijlage 4 bij dit voorstel. Daarin vindt u ook een toelichting van Res & Smit op de totstandkoming van de door hen gehanteerde kengetallen in de stichtingskostenraming.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

De vaststelling en aanpassing van de begroting is een bevoegdheid van de raad op grond van art.189 Gemeentewet.

Collegeprogramma

- 2.8.3 Schoolgebouwen worden duurzaam en met een goed binnenklimaat, passend voor het onderwijs dat in Huizen geboden wordt.
- 2.7.4 Locaties in Huizen met een maatschappelijke bestemming behouden in beginsel deze bestemming.
- 2.9.1 Om binnen de kaders van de lokale- en regionale woonvisie de gestelde doelen van passende en betaalbare woningen te kunnen realiseren, wordt actief gezocht naar nieuwe locaties en creatieve oplossingen.
- 3.10.2 Nieuwbouw aardgasvrij en energieneutraal opleveren en een visie en plan opstellen voor aardgasvrij en energieneutraal gemeentelijk en maatschappelijk vastgoed.

Begroting

Programma Sociale Infrastructuur 2021, punt 6: 'Gelet op de slechte bouwkundige staat van wijkcentrum De Draaikom is nieuwbouw noodzakelijk'.

Eerdere besluiten

1. Voorjaarsnota 1 juli 2021: 'Uitgangspunten herschikking welzijnslocaties' inclusief bijlagen en aanvullende notitie 'onderbouwing keuzes en afwegingen'
2. Voorjaarsnota en begrotingsraad 2020: 'Overzicht Prioritering Projecten en Ontwikkelingen'
3. Begrotingsraad 5 november 2020: 'Beleidsvisie en uitvoeringsprogramma 2021-2025 verduurzaming gemeentelijk vastgoed'
4. Raadsbesluit 30 september 2019 'Verkenning mogelijke woningbouwlocaties'
5. Raadsbesluit 1 november 2018 'Actualisering meerjarenonderhoudsplannen gemeentelijk vastgoed 2018'
6. Motie M3 'uitvoering taken vanuit inventarisatie Voorjaarsnota 2017 (6 juli 2017)'
7. Motie M4 'huisvesting van drie scholen (6 juli 2017)'

Voorgeschreven procedure

Er is geen sprake van een voorgeschreven procedure. Als uw raad instemt met dit voorstel zullen de overleggen met de toekomstige hoofdgebruikers van het wijkcentrum en gymzaal Damwand worden gestart om tot een gezamenlijk Programma van Eisen te komen. Vervolgens zal het aanbestedingstraject worden gestart, rekening houdend met de mogelijke planprocedure die in het kader van het bestemmingsplan/omgevingsplan moet worden doorlopen. Uitgaande van een voorbereidingstijd van een jaar kan volgens planning in 2023 worden gestart met de nieuwbouw. De oplevering van het wijkcentrum kan dan plaatsvinden eind 2023 of begin 2024.

Kader- en beleidsnota's

1. Verordening Voorzieningen Onderwijshuisvesting 2019 (VVHO 2019)
2. Kadernotitie Integraal Onderwijshuisvestingsplan 2017-2027
3. Beleidsplan Sociaal Domein 2019-2022
4. Beleidsvisie Verduurzaming gemeentelijk vastgoed
5. Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016 – 2030
6. Inventarisatie mogelijke bezuinigingen op de begroting 2021 e.v.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel en -besluit d.d. 1 juli 2021 'Uitgangspunten herschikking welzijnslocaties'
2. Overzicht beschikbare m2 in huidige welzijnsaccommodaties/wijkcentra
3. Werkwijze Welzijn en Wijkcentra
4. Financiële bijlage (GEHEIM)
5. Stichtingskostenraming Res & Smit d.d. 27 augustus 2021 (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie Sociaal Domein van 12 oktober 2021. De vertegenwoordigingen in de commissie van de fracties van PvdA en Transparant Huizen adviseren u in te stemmen met het voorstel.

De vertegenwoordigingen in de commissie van de fracties van D66, VVD, Leefbaar Huizen, ChristenUnie, CDA, Dorpsbelangen Huizen, GroenLinks en SGP behielden een standpunt voor en namen het voorstel mee terug voor overleg met de fractie.