

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 2 maart 2017

ONDERWERP

Aanvullend voorstel multifunctionele accommodatie Julianaplein 1

SAMENVATTING

In juni 2016 heeft de raad besloten om op basis van een voorlopig ontwerp van het voorgenomen multifunctionele pand aan het Julianaplein 1 een krediet ad € 1.808.00 (incl. BTW) voor de realisatie beschikbaar te stellen. De voor de verbouw ingediende offertes overschrijden de beschikbare middelen. Om het college in dit kader in staat te stellen over te gaan tot voorlopige gunning wordt de raad voorgesteld een aanvullend krediet beschikbaar te stellen.

BESLUIT B&W

1. De raad voor te stellen, teneinde het college in staat te stellen over te gaan tot voorlopige gunning voor de verbouw van de multifunctionele accommodatie Julianaplein 1, een aanvullend krediet beschikbaar te stellen ad € 950.000 en dit te dekken volgens het in het voorstel opgenomen scenario 2.
2. De onder sub 1 genoemde dekking te verwerken in de Voorjaarsnota 2017.
3. Dit besluit voor te leggen aan de Commissie Samenleving om advies te geven aan de raad (A-stuk).

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 januari 2017

besluit:

1. Teneinde het college in staat te stellen over te gaan tot voorlopige gunning voor de verbouw van de multifunctionele accommodatie Julianaplein 1, een aanvullend krediet beschikbaar te stellen ad € 950.000 en dit te dekken volgens het in het voorstel opgenomen scenario 2.
2. De onder sub 1 genoemde dekking te verwerken in de Voorjaarsnota 2017

De raad voornoemd, 2 maart 2017

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 2 maart 2017

INLEIDING

Besluitvorming 30 juni 2016

In juni 2016 heeft uw raad besloten om op basis van een voorlopig ontwerp van het voorgenomen multifunctionele pand aan het Julianaplein 1 een krediet voor de realisatie beschikbaar te stellen van € 1.808.000 (inclusief btw, zie bijlage) Dit krediet was aanvullend op een eerder beschikbaar gesteld bedrag ad € 600.000. Onderdeel van uw besluit van juni 2016 was het realiseren in het pand van Energielabel A.

Genoemd bedrag ad € 1.808.000 impliceerde een (jaarlijkse) kapitaallast over 25 jaar bij een lineaire afschrijving en 1% rente van € 81.722.

De dekking van dit bedrag is gevonden in de huuropbrengsten die na ingebruikname worden ontvangen. In juni 2016 zijn we er op basis van een conservatieve berekening vanuit gegaan dat deze op jaarbasis € 132.000 bedragen. Gezien de door uw raad bepaalde structurele bezuiniging van € 50.000 op de huisvesting van de bibliotheek, resteerde op jaarbasis een bedrag aan huurinkomsten van circa € 82.000. Dit bedrag was naar verwachting voldoende om de genoemde jaarlijkse kapitaallasten te kunnen dekken.

Proces sinds juli 2016

In de periode na bovenstaande besluitvorming hebben we het voorlopig ontwerp in nauwe afstemming met betrokken partijen en met ondersteuning van KPG Architecten nader geconcretiseerd. Hierbij is onder andere gekeken naar de positionering van participanten in het pand, de exacte per participant te huren vierkante meters en naar de vereiste faciliteiten ten behoeve van het gebruik van doelgroepen. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen ten opzichte van het voorlopig ontwerp.

Deze aanpassingen zijn onder andere gericht op de toiletvoorzieningen, de toegankelijkheid van de in- en uitgangen en op de looproutes binnen het pand. Verder is een extra ruimte gecreëerd voor de inloopvoorziening voor senioren van de Stichting WIJ (i.c. van de voormalige Stichting WOH).

Daarnaast hebben we in het door ons uitgewerkte ontwerp rekening gehouden met het advies van de Welstandscommissie. Deze commissie heeft met name bij de raampartijen en bij de toegang tot het terras vanuit de ruimte die aan de Stichting WIJ wordt verhuurd (locatie van de huidige leeszaal) rekening gehouden met de monumentale status van het pand.

Op grond van het uitgewerkte ontwerp is het bestek opgesteld. Hierbij was de verwachting dat de totale verbouwing binnen het hiertoe door uw raad beschikbaar gestelde krediet zou kunnen plaatsvinden.

Achteraf gezien hadden wij meer rekening moeten houden met het feit dat een aantal wijzigingen hogere kosten met zich mee zou brengen en het niet zeker was in deze aantrekkelijke markt, dat het een en ander zou wegvallen tegen meevallers op andere posten.

Dit is een inschatting geweest waarbij tijdsdruk en de wens om het pand zo gebruiksvriendelijk mogelijk te maken de leidraad waren. Het was juist geweest indien dit risico voorafgaand aan de gunningsprocedure aan uw raad was voorgelegd.

Aanbesteding

Bij de aanbestedingsprocedure worden wij ondersteund door de Stichting RIJK.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 2 maart 2017

Zoals gebruikelijk i.c. is gekozen voor een meervoudig onderhandse aanbesteding. Hierbij is gekeken naar die lokale en regionale aanbieders, waarvan de verwachting was dat zij een dergelijke verbouwing aan zouden kunnen. Het bestek is mede opgesteld in samenwerking met KPG Architecten.

Offertes

Eind december 2016 zijn 5 offertes door ons ontvangen. De voorlopige conclusie was dat de goedkoopste offerte het krediet verre overschreed. In een verificatieproces en -gesprek is bezien of de geboden prijs inderdaad op een juiste wijze tot stand was gekomen. Dit bleek het geval te zijn.

Verschil bestek/raming - goedkoopste offerte

Gezien de inhoud van het bestek was het de verwachting dat de offerte circa € 1.7 miljoen (exclusief btw)¹ zou bedragen. We hebben echter moeten concluderen dat de goedkoopste offerte aanzienlijk hoger is uitgevallen. Omdat de aanbestedingsprocedure nog niet is afgerond kunnen wij - gelet op de bepalingen van de Aanbestedingswet hierover - de exacte hoogte van deze offerte niet openbaar maken.

We hebben vervolgens (in nauwe afstemming met Stichting RIJK):

- een analyse uitgevoerd om te bezien op grond waarvan de offerte afwijkt van de geraamde kosten. De afwijking is, samengevat, toe te rekenen aan:
 - aanpassingen als gevolg van het gestelde door de Welstandcommissie; en
 - aanpassingen als gevolg van een verbreding van het aanbod (zie het onderstaande) en van bouwkundige eisen in verband met het gebruik van de doelgroepen;
 - de gewenste planning van de uitvoering van de werkzaamheden (in een aantrekkende markt);
 - overige (negatief uitvallende) verschillen tussen de raming en de offerte met betrekking tot onderdelen van het bestek.
- bezien of het een optie is om het huidige aanbestedingstraject stop te zetten en de verbouw opnieuw aan te besteden. Bij onze overweging hebben we rekening gehouden met het volgende:
 - juridisch gezien kan uitsluitend worden overgegaan tot een nieuw aanbestedingstraject, indien er sprake is van wezenlijke wijzigingen in het bestek.

Onze conclusie is de volgende. Het opgestelde bestek is op dit moment zodanig dat een wijziging afbreuk zou doen aan het voorgestane inhoudelijke gebruik van het pand en/of zou leiden tot een aanzienlijke vertraging in de planning. Daarnaast garandeert een nieuw aanbestedingstraject geen goedkopere offerte.

Gelet hierop heeft het onze voorkeur het huidige aanbestedingstraject te continueren. Deze voorkeur is mede gebaseerd op de inhoudelijke context waarin dit aanbestedingstraject wordt gevoerd.

Inhoudelijke context

Het is van belang om het realiseren van de multifunctionele accommodatie Julianaplein 1 te zien in samenhang met het gehele transformatieproces van het sociaal domein én het te plaatsten binnen het geheel aan de voorstellen die op dit vlak in februari a.s. worden voorgelegd.

¹ Dit bedrag is lager dan het verstrekte krediet, omdat het bestek niet alle kostenposten betrof (zo zijn de herinrichting van de buitenruimte en het verwijderen van asbest niet betrokken in het bestek).

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 2 maart 2017

Zoals aangegeven in de separaat voorliggende Verwervingsstrategie Jeugd en Wmo per 2018 (B-stuk) maken alle gemeenten van de regio's IJmond en Zuid-Kennemerland een verdere beweging van individuele ondersteuning naar algemene ondersteuning. Voor wat betreft Heemstede bouwen we hiermee voort op de uitgangspunten van het Beleidsplan Sociaal Domein 2015 t/m 2018.

Met deze beweging richting algemene voorzieningen streven we naar een optimalisering van de ondersteuning van cliënten: dichterbij huis, laagdrempeliger, integraler en inhoudelijk - waar mogelijk - passender.

De transformatie die we voorstaan is in eerste instantie gericht op een verbetering van de ondersteuning aan onze inwoners. Maar daarnaast zien we de beweging van individuele voorzieningen richting algemene voorzieningen als voorwaarde om de beschikbare middelen doelmatiger in te kunnen zetten. Daarmee bedoelen we concreet dat we inhoudelijk meer willen bereiken met dezelfde (en waar mogelijk) minder financiële inzet. Het ligt in de rede dat hierbij op onderdelen sprake zal zijn van een verschuiving van de financiële inzet voor individuele ondersteuning naar de (versterkte) inzet voor (goedkopere) algemene voorzieningen.

Met het oog op de gewenste doorontwikkeling is de afgelopen periode al ingezet op de versterking van het algemeen voorzieningenniveau, bijvoorbeeld via ondersteuning van het transformatie- en samenvoegingsproces van de Stichting WIJ. In het separaat voorliggende voorstel over de verlening van een budgetsubsidie aan de Stichting WIJ voor de periode 2017 t/m 2018 wordt hierop voortgebouwd.

Belangrijk, c.q. voorwaardelijk, bij de gewenste transformatiebeweging is tevens dat de betreffende gemeentelijke accommodaties zo efficiënt mogelijk worden benut. Separaat leggen wij aan de Commissie Samenleving ter zienswijze een voorstel voor gericht op het gebruik van de gemeentelijke accommodaties die door de Stichting WIJ gehuurd.

Ook het realiseren van het multifunctionele pand aan het Julianaplein 1 zien we als voorwaardelijk om de gewenste transformatiebeweging te kunnen maken.

Met de inzet van de diverse participanten kan vanuit één accommodatie de verbinding in het aanbod tussen onder andere cultuur, welzijn, kinderopvang, zorg en (vrijwilligers)werk gemaakt worden. Het ligt in de rede dat deze verbinding vanuit één accommodatie er tevens toe leidt dat partijen een verbreding en verdieping van het aanbod kunnen realiseren. Dit aanbod is niet alleen geschikt voor verschillende levensfasen (kinderen, jongeren, volwassenen en ouderen), maar ook voor verschillende doelgroepen (inwoners met en zonder beperking). Ook vullen de voorzieningen elkaar aan.

Naast dit inhoudelijke belang zijn de volgende ontwikkelingen van belang. Het overleg met de Stichting WIJ over de budgetsubsidie 2017 t/m 2018, genoemd accommodatieplan en de participatie van de stichting in het pand Julianaplein 1 heeft ertoe geleid dat:

- niet alleen de op dit moment in het pand Lieven de Keylaan 24 aangeboden dagopvang zal worden aangeboden vanuit het pand Julianaplein 1, maar ook de inloofunctie van de voormalige Stichting WOH, inclusief de daar werkzame vrijwilligers. Dit betekent dat het gemeentelijk pand aan de Lieven de Keylaan na ingebruikname van de multifunctionele accommodatie Julianaplein 1 zou kunnen vrijkomen.
- het toekomstige beheer van de multifunctionele accommodatie Julianaplein 1 is betrokken in de aan de Stichting WIJ te verlenen budgetsubsidie 2017 t/m 2018.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 2 maart 2017

In het separaat voorliggende accommodatieplan is - in relatie hiermee - opgenomen dat het eigenarenonderhoud dat de Stichting WIJ uitvoert voor de van gemeente gehuurde panden terugkomt naar de gemeente. Dat betekent dat Voorziening die de Stichting WIJ in het kader van het groot onderhoud heeft, zal worden overgemaakt naar de gemeente. De in dit kader beschikbare middelen bedragen € 460.000. Gelet op de staat van de betreffende panden voldoet de hiertoe beschikbare gemeentelijke jaarlijkse onderhoudsbijdrage en hoeven genoemde middelen hier niet voor te worden benut.

Op grond van het bovenstaande benadrukken we dat we een samenhangend pakket aan voorstellen aan uw raad en/of de Commissie Samenleving aanbieden.

FINANCIËN

De offerte is aanzienlijk hoger uitgevallen dan geraamd.

We verwachten daarnaast - mede als gevolg van de voorgenomen verwijdering van de bomen aan de noordzijde - meer kosten voor de inrichting van de buitenruimte dan waar we in juni 2016 van uitgingen. Daarnaast is in het krediet dat in juni 2016 is verstrekt geen aanvullende post Onvoorzien opgenomen. De niet in het krediet opgenomen verschuldigde leges ad € 40.000 ontvangt de gemeente als inkomsten terug en is daarmee budgetneutraal. Hiermee rekening houdend vragen wij u een krediet van in totaal € 950.000 (inclusief btw) beschikbaar te stellen.

In het volgende doen wij u - in de vorm van 2 scenario's - voorstellen voor de dekking van dit bedrag.

Scenario 1

In dit scenario gaan we er vanuit dat een bedrag van € 250.000 wordt ingezet vanuit de Voorziening groot onderhoud van de Stichting WIJ die overkomt naar de gemeente. We overwegen hierbij dat op deze wijze kosten kunnen worden gedekt die zijn toe te schrijven aan groot onderhoud. Het restant van de genoemde voorziening (€ 210.000) kan worden toegevoegd aan het Onderhoudsfonds Woningen en Gebouwen.

Daarnaast gaan we uit van een inzet van € 100.000 vanuit de Reserve Decentralisaties Wmo en Jeugd. Hierbij overwegen we dat op deze wijze de kosten van bouwkundige eisen kunnen worden gedekt die zijn toe te schrijven aan het gebruik door doelgroepen.

Het restant van het te dekken bedrag (zijnde € 600.000) leidt tot een jaarlijkse kapitaallasten van circa € 30.000. Dit bedrag kan gedekt worden via:

- € 10.000: als gevolg van meer aan het pand toe te schrijven huurinkomsten;
- € 12.500: zijnde een deel van de jaarlijkse inkomsten na verhuur van het pand Lieven de Keylaan. Deze worden op jaarbasis in totaal op minimaal € 25.000 geraamd;
- € 7.500: zijnde het verschil tussen het benodigde onderhoudsbudget voor de gemeentelijke panden die de Stichting WIJ huurt en het pand Julianaplein 1 en de hiervoor beschikbare jaarlijkse middelen.

Scenario 2

Een andere insteek is om uit te gaan van de doelstelling van het multifunctionele gebouw in relatie tot de gewenste verdere inhoudelijke transformatie binnen het Sociaal Domein.

In dat geval ligt het in de rede om bij de dekking - naast de inzet ad € 250.000 vanuit de middelen die overkomen vanuit de Voorziening groot onderhoud van de Stichting WIJ - voor

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 2 maart 2017

€ 700.000 gebruik te maken van de mogelijkheden die de Reserve Decentralisaties Wmo en Jeugd biedt.

Zoals aangegeven in de Najaarsnota 2016 en de Begroting 2017 kunnen eenmalige kosten die gelieerd zijn aan het Sociaal Domein ten laste worden gebracht van de Reserve Decentralisaties Wmo en Jeugd voor zover deze meer bedraagt dan 30% (circa € 3 miljoen) van de omvang van de jaarlijkse uitkeringen i.c.. Dat is op dit moment het geval. Deze reserve bedraagt op dit moment € 4 miljoen.

De verwachting is dat het jaar 2016, mede gelet op de reeds ingezette transformatie en de ontwikkelde werkwijze in de toegang tot ondersteuning, op het vlak van de uitvoering van de Jeugdwet en de Wmo wederom positief zal worden afgesloten. Dit impliceert dat de genoemde reserve naar verwachting verder zal toenemen.

Voorkeursvariant college

Het college stelt voor te opteren voor scenario 2. Deze keuze is gemaakt op grond van de volgende argumenten:

- het overschot van de Reserve Decentralisaties Wmo en Jeugd, met name verkregen door de al ingezette transformatie binnen het Sociaal Domein, wordt op deze wijze aangewend voor de optimalisering van de ondersteuning aan de Heemstedse inwoners door de realisatie van een multifunctionele accommodatie.

Deze reserve blijft na inzet van genoemd bedrag, mede gelet op de verwachte ophoging als gevolg van het resultaat 2016, op een adequaat niveau, dat wil zeggen ruim boven de € 3.000.000.

- Bij het opteren voor scenario 2 is er geen afhankelijkheid van huuropbrengsten van het pand Lieven de Keylaan 24. Deze opbrengsten kunnen geheel ten gunste komen van de algemene middelen, waarmee uitvoering wordt gegeven aan de motie van uw raad om te komen tot een optimalisatie van de opbrengst van het gemeentelijk onroerend goed.

JURIDISCH KADER

- Aanbestedingswet

PLANNING/UITVOERING

Bij positieve besluitvorming door uw raad zal ons college op 3 maart a.s. kunnen besluiten tot voorlopige gunning. Gelet op de van toepassing zijnde stand-still termijn kan vervolgens na 7 dagen sprake van definitieve gunning.

De verbouwwerkzaamheden kunnen vervolgens aanvangen in april 2017 en worden afgerond in het vierde kwartaal van 2017.



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 2 maart 2017