

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 696162
Zaaknummer: 827159

Houten, 14 mei 2024



Onderwerp:

Bekostiging tijdelijk Huis van Houten (De Molen 48)

Beslispunten:

1. In te stemmen met de meerkosten voor de inrichting en verhuizing van de partners van het Huis van Houten naar De Molen 48 van € 484.000.
2. In te stemmen met de meerkosten voor de sloop van het huidige Huis van Houten en de herinrichting van het terrein van € 100.000.
3. De meerkosten als volgt te bekostigen:
 - a. Een bedrag van € 484.000 voor de aanpassingen van het nieuwe pand Molen 48 en de kosten van verhuizing van de maatschappelijke partners te bekostigen vanuit de vrije algemene reserve.
 - b. Een bedrag van € 100.000 voor de sloop van het huidige Huis van Houten en de inrichting van het terrein in eerste instantie te bekostigen uit de bekleemde algemene reserve, en deze in de besluitvorming over de centrumontwikkeling onder te brengen in de grondexploitatie Centrum.
4. Het financieel effect van dit voorstel te verwerken in de begroting.

Samenvatting

Dit Raadsvoorstel is een aanvulling op het Raadsbesluit van 6 juli 2023 over de Toekomst van het Huis van Houten. In de Molen 48 is een tijdelijke locatie gevonden voor de maatschappelijke partners van het Huis van Houten. We hebben veel tijd en energie gestoken in het precies en goed ramen van de kosten voor de inrichting en verhuizing naar De Molen 48. Ondanks alle inspanningen van gemeente en de partners blijkt dat de kosten helaas niet lager kunnen worden dan wat nu voorgesteld wordt.

In dit voorstel wordt de verhuizing van de GGD buiten beschouwing gelaten vanwege de hoge kosten. Met de GGD wordt gezocht naar een alternatief. Indien er geen alternatief is, komt het college met een aanvullend voorstel naar de raad.

Daarnaast brengt de sloop van het huidige Huis van Houten meer kosten met zich mee. Ook daarvoor wordt een extra financiële bijdrage gevraagd.

Aanleiding

Op 6 juli 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het zo snel mogelijk uithuizen van de maatschappelijke partners in het Huis van Houten. Ondertussen is op zoek gegaan naar een geschikt pand voor deze maatschappelijke partners. Op 9 januari 2024 heeft het college ingestemd met de aanhuur van de Molen 48 te Houten als tijdelijke locatie. Hierover is de raad met raadinformatiebrief [Aanhuur De Molen 48](#) geïnformeerd. In het Raadsvoorstel uit juli 2023 is een bedrag gevraagd voor de verhuizing naar en de inrichting van de tijdelijke locatie. Destijds was de locatie nog niet bekend. In het Raadsvoorstel is dan ook aangegeven dat de exacte omvang van het financiële effect wordt beïnvloed door nieuwe verhuringen en daadwerkelijke kosten.

Ook is aangegeven dat op korte termijn afrondende gesprekken zouden worden gevoerd met de eigenaar van de beoogde tijdelijke huisvestingslocatie. En dat samen met de gebruikers een plan gemaakt zal worden voor de verhuizing, alsmede voor de sloop van het huidige pand. Afhankelijk hiervan zou de raad hierover worden geïnformeerd, dan wel worden gevraagd om vervolgbesluiten te nemen. Op dit moment heeft het college goed in beeld wat de verhuizing naar de Molen 48 financieel betekent.

Hoewel ten tijde van het versturen van de RIB nog steeds de verwachting was dit binnen de reeds geaccordeerde middelen kon worden bekostigd, is nu gebleken dat er meerkosten moeten worden gemaakt. Inmiddels is de huurovereenkomst met de eigenaar getekend en moet we starten met de aanpassingen in het pand. De maatschappelijke partners zijn hierin



aangehaakt en willen nog steeds graag naar De Molen 48 om plaats te maken voor een nieuw Huis van Houten.

Beoogd effect

Met de extra financiële middelen kan het College de maatschappelijke partners in het Huis van Houten een huisvestingsplek garanderen voor de aankomende vijf tot tien jaar in De Molen 48.

Argumenten per beslispunt

1.1 Meerkosten zijn noodzakelijk om verhuizing mogelijk te maken

De gehuurde locatie is na aanpassingen geschikt voor de beoogde huisvesting. In de gevoerde gesprekken zijn huisvestingsvereisten nader besproken en hieruit is gebleken dat het beschikbare budget niet voldoende is.

1.2 De maatschappelijke partners in het Huis van Houten kunnen geen financiële bijdrage leveren

De maatschappelijke partners zijn afhankelijk van subsidie van de gemeente. Deze subsidie is voldoende voor de activiteiten en huisvesting van de partijen. Maar deze subsidie dekt niet de extra kosten van inrichting en verhuizing. De partners geven aan geen reserves te hebben om hieraan bij te dragen. Gegeven de wens van de gemeente om nieuwbouw te realiseren, is het ook logisch om deze kosten als gemeente te dragen.

1.3 De gemeente dient als verhuurder een degelijk pand beschikbaar te stellen

Met het oog op het maatschappelijk belang van deze partners heeft de gemeente de verantwoordelijkheid om huisvesting te faciliteren. Als verhuurder is de gemeente verantwoordelijk voor een geschikt pand waar de huurders hun activiteiten kunnen uitvoeren. Het pand moet beschikken over een goede vloer, plafonds en muren waarmee de ruimtes ingedeeld kunnen worden. Daarnaast is de huidige entree (een tourniquetdeur) niet geschikt voor de bezoekersdoelgroep. Deze zal moeten worden aangepast.

1.4 Inhuur van externen is noodzakelijk

Onderdeel van de meerkosten bestaat uit de inhuur van externe begeleiding. Binnen de gemeente is geen capaciteit beschikbaar voor de technische begeleiding en projectleiding. Daarom is inhuur van externe capaciteit noodzakelijk. Voor het maken van een indeling en inrichtingstekening is een architect ingehuurd. Deze architect beoordeelt ook de constructie op de belasting van het toekomstig gebruik.

2.1 Voor de aanbesteding van de sloop van het huidige Huis van Houten is een directieraming opgesteld.

Deze directieraming is gedetailleerder dan de eerdere inschatting van de sloopkosten. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor het opstellen van de aanbestedingsuitvraag, begeleiding en toezicht op de sloopwerkzaamheden. Hieruit bleek dat de eerdere inschatting van de sloopkosten niet toereikend is.

3.a De vrije algemene reserve is de meest logische financiële kostenplaats.

De in het raadsvoorstel Toekomst Huis van Houten (4 juli 2023) toegewezen financiële middelen zijn afkomstig uit de bekleemde algemene reserve en worden later verrekend met de grondexploitatie Centrum.

Het voorstel is om de gevraagde extra financiële middelen uit dit huidige voorstel die nodig zijn voor de verbouw en verhuizing naar De Molen 48 (€ 484.000) te financieren vanuit de vrije algemene reserve, omdat bestaande budgetten niet toereikend zijn. De vrije algemene reserve is voor het opvangen van incidentele financiële tegenvallers.

3.b De sloopkosten zijn noodzakelijk voor ontwikkeling van het plangebied Centrum.

Daarnaast is het voorstel om de extra kosten voor de sloop van het huidige Huis van Houten en de inrichting van het terrein in eerste instantie (€ 100.000) te bekostigen uit de bekleemde algemene reserve en deze vervolgens in de besluitvorming over de centrumontwikkeling onder te brengen in de grondexploitatie. De kosten die voor de sloop gemaakt worden, zijn voor de verdere planuitwerking in plangebied Centrum noodzakelijk. Echter, er is op dit moment nog geen concrete planontwikkeling opgestart, waardoor de kosten nu niet al in de grondexploitatie centrum zouden kunnen worden gedragen.

Tijdelijke inzet van de algemene bekleemde reserve biedt uitkomst om de sloop mogelijk te maken en eerste stappen te zetten in de gebiedsontwikkeling.

4.1 De financiële effecten worden verwerkt in de begroting

Deze aanpassing van de begroting is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Kanttekeningen

1.1 Inrichtingskosten zijn normaliter voor de huurder

De maatschappelijke partners zijn formeel huurder en dienen net als de huurkosten ook de inrichtingskosten zelf te dragen. In dit voorstel zijn verbouwkosten meegenomen. De inrichtingskosten (zoals inbouwpakket, meubilair en raamdecoratie) zijn voor rekening van de huurders en zijn dus niet meegenomen in dit voorstel.

1.2 Gesprekken met partners kunnen leiden tot hogere kosten

Het in dit voorstel geschetste scenario met de bijbehorende financiële consequenties is de verhuizing van de GGD niet meegenomen. Met de GGD worden nog gesprekken gevoerd over hun nieuwe locatie. Hierbij zijn zowel De Molen 48, als een alternatief nadrukkelijk in beeld. De kosten voor de beide locaties spelen mee in de keuze voor welke locatie wordt gekozen. Bij de alternatieve locatie hoeven vrijwel geen aanpassingskosten te worden gemaakt. Het eventueel niet huisvesten van de GGD kan zelfs een positieve invloed hebben op de businesscase omdat er dan commerciële huurders in kunnen komen. Het plan voor De Molen 48 is gemaakt en de kosten hiervoor zijn nu ook bekend en fors (zie bijlage 1). Indien dit alternatief geen doorgang kan vinden en de GGD ook in De Molen 48 dient te worden ondergebracht, komt er een aanvullend verzoek naar uw raad voor financiering van de benodigde aanpassingen voor de GGD in De Molen 48. De kosten voor de GGD zijn in bijlage 1 al wel opgenomen. Hierover wordt nu echter nog geen besluit gevraagd. Indien de GGD wel naar De Molen 48 zal verhuizen, leidt dit tot een hogere onttrekking aan de algemene reserve.

Indien de GGD niet naar De Molen 48 verhuist, ontstaat daar wel extra ruimte als 'nog te verhuren ruimte'. Gezien de belangstelling voor ruimte die is getoond, verwachten we deze op niet al te lange termijn aan anderen te kunnen verhuren, waarmee de exploitatiebegroting dekkend blijft. De in bijlage 1 opgenomen verbouwingskosten zijn voor een nieuwe huurder niet nodig, waardoor ook geen aanvullend verzoek voor financiële middelen aan uw raad hoeft te worden gedaan.

1.3 De daadwerkelijke verbouwing, inrichting en verhuizing kan leiden tot een ander financieel beeld

Door stijgende grondstofprijzen bestaat de kans dat de geraamde kosten voor verbouwing, inrichting en verhuizing duurder uit gaan vallen. De kostenraming is echter recent gemaakt. Er zal op korte termijn gestart worden met de werkzaamheden. De verwachting is dat dit goed geraamd is en inmiddels zijn de grootste prijsstijgingen in de markt voorbij.

3.1 Met deze kostenuitbreiding komt de stand van de bekleemde algemene reserve onder druk te staan

Ultimo 2024 is de stand van de bekleemde algemene reserve voldoende om deze meerkosten (tijdelijk) te dragen. Bij aanvang van de planontwikkeling van plangebied Centrum zullen deze kosten ten laste worden gebracht van de grondexploitatie en wordt de bekleemde algemene reserve weer aangevuld.

Participatie

Alle verbouw, inrichtings- en verhuisplannen worden besproken in een projectgroep. Hierin zitten de maatschappelijke partners die meeverhuizen naar de Molen 48. De projectgroep komt iedere drie weken bij elkaar.

De verbouw en inrichting wordt tevens afgestemd met Jongerius Invest, de eigenaar van De Molen 48.

Financiën en formatie

In het Raadsvoorstel Toekomst Huis van Houten zijn de kosten voor verhuizing naar en inrichting van de tijdelijke locatie voor drie gebruikers begroot op € 260.000. In hetzelfde

Raadsvoorstel is voor de sloop van het huidige Huis van Houten € 174.000 gereserveerd. En voor de inrichting van het tijdelijke terrein € 136.000. Totaal een bedrag van € 570.000. Daarnaast is er € 100.000 beschikbaar voor de ontwikkeling van een sociaal plein.

		Budget	Benodigd	Tekort	Toelichting
Project De Molen	Vanuit RV De Molen 48	€ 260.000	€ 844.000	€ -484.000	In het benodigde bedrag ontbreken nog veel zaken zoals verhuis-en pr kosten die wel zijn opgegeven door de Bibliotheek en van Houten&Co
	Inrichting sociaal plein	€ 100.000			
Project sloop en tijdelijke herinrichting HvH	Vanuit RV Sloop pand	€ 174.000	€ 410.000	€ -100.000	Voor de herinrichting wordt uitgegaan van € 60.000. Dus minder dan eerder begroot. Dit deel kan voor de sloop gebruikt worden. Dan nog steeds dit tekort.
	Vanuit RV inrichting terrein	€ 136.000			
		€ 670.000	€ 1.254.000		
		Tekort	€ -584.000		

Er is dus nog € 584.000 extra nodig om deze projecten te kunnen financieren. Hierbij wordt voor de dekking onderscheid gemaakt tussen de extra kosten voor de sloop en herinrichting en in de extra kosten voor de aanpassingen en verhuizing.

Het college heeft in het Raadsvoorstel Toekomst Huis van Houten aangegeven in de kanttekening dat de exacte financiële omvang van de inrichting en verhuizing naar de tijdelijke locatie nog niet was aan te geven. Ten tijde van het Raadsvoorstel Toekomst Huis van Houten was namelijk nog niet bekend in welk pand de tijdelijke huisvesting zou plaatsvinden. Nu de aanhuur van de Molen 48 een feit is heeft het college ook een betere raming kunnen maken van de kosten die gemoeid zijn met verbouw, inrichting en verhuizing. Deze kosten vallen hoger uit dan de eerder ingeschatte kosten van € 260.000. Hiervoor zijn een aantal redenen:

- Voor deze extra kosten van € 484.000 voor de aanpassingen van de Molen 48 en de verhuizing, wordt voorgesteld deze niet ten laste van de bekleemde algemene reserve te brengen en later in te brengen in de betreffende grondexploitatie. De grondexploitatie zou daarmee al behoorlijk negatief beginnen waarmee het lastig wordt dit goed te maken met de planontwikkeling. Daarom wordt voorgesteld dit ten laste van de vrije algemene reserve te brengen, omdat dit niet kan worden gedekt vanuit bestaande budgetten. De vrije algemene reserve is bedoeld voor het opvangen van financiële tegenvallers. De vrije algemene reserve blijft daarmee boven de door de raad vastgestelde minimale omvang van ca. € 2,5 miljoen.

Versie datum: 22-5-2024 14:55:16

Communicatie

Met de huidige huurders/gebruikers van het Huis van Houten - Bibliotheek Lek & IJssel, Van Houten&co, de GGDrU, Lister, Reinaerde en college de Heemlanden – heeft de gemeente goed en regelmatig contact. We houden hen op de hoogte van de ontwikkelingen en besluitvorming aangaande de toekomst van De Molen 48.

Voortgang

Vanaf april tot juni wordt de aanbesteding voorbereid. Na akkoord op het Raadsvoorstel wordt in juni 2024 begonnen met de aanbesteding van de verbouwwerkzaamheden.

Op de bijlage 2400219.HBS.v5. dd.16022024 Huis van Houten door BBN is door college geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1. lid 2, onder b en i, Wet open overheid.

Deze bijlage wordt op grond van artikel 88, lid 2 Gemeentewet aan de raad verstrekt. Sinds inwerkingtreding van de nieuwe geheimhoudingsregels is bekrachtiging door de raad niet meer nodig. Deze geheimhouding geldt tot het moment van afronding van de aanbesteding voor de werkzaamheden in De Molen 48.

Houten, 14 mei 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de loco-secretaris, de burgemeester,

H. Vicino

G.P. Isabella

Bijlagen

1. (GEHEIM) 2400219.HBS.v5. dd.16022024 Huis van Houten door BBN
2. Begroting sloop Huis van Houten
3. Raming Sloop Huis van Houten

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Daan Vermeulen

2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 696162



Onderwerp

Bekostiging tijdelijk Huis van Houten (De Molen 48)

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 april 2024 gelezen en besluit:

1. In te stemmen met de meerkosten voor de inrichting en verhuizing van de partners van het Huis van Houten naar De Molen 48 van € 484.000.
2. In te stemmen met de meerkosten voor de sloop van het huidige Huis van Houten en de herinrichting van het terrein van € 100.000.
3. De meerkosten als volgt te bekostigen:
 - a. Een bedrag van € 484.000 voor de aanpassingen van het nieuwe pand Molen 48 en de kosten van verhuizing van de maatschappelijke partners te bekostigen vanuit de vrije algemene reserve.
 - b. Een bedrag van € 100.000 voor de sloop van het huidige Huis van Houten en de inrichting van het terrein in eerste instantie te bekostigen uit de bekleemde algemene reserve, en deze in de besluitvorming over de centrumontwikkeling onder te brengen in de grondexploitatie Centrum.
4. Het financieel effect van dit voorstel te verwerken in de begroting.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 18 juni 2024.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,

de voorzitter,

C.M.S. Visser

G.P. Isabella