

Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer: Z-016329
 Documentnummer: INTERN-308936
 Datum: 30 juni 2022
 Onderwerp: Onderbouwing Inrichtingsplan Centrum Wassenaar
 Bijlage(n): Geen

Geachte Raad,

De gemeente kan bijdragen aan een gezellig dorpscentrum met mooie winkels en goede voorzieningen door te zorgen voor een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte. Daarom is in de vorige periode besloten te investeren in het dorpscentrum rond de Langstraat. Door de huidige gespannen markt liggen de inschrijvingen op de aanbesteding hiervoor echter fors boven de begroting

In de commissie B&M van dinsdag 21 juni heeft u het college verzocht met een aanvullende informatiebrief te komen met daarin meer opties, een betere onderbouwing en helder inzicht in de risico's inzake **onderbouwing Inrichtingsplan Centrum Wassenaar** om zo een betere afweging te kunnen maken. Dit omdat de prijsaanbieding van de inschrijvers fors hoger ligt dan vooraf is ingeschat. Met raadsinformatiebrief 66 bent u op de hoogte gebracht van het hieruit voortvloeiende dilemma's en mogelijke scenario's. Deze worden hieronder nader toegelicht.

1) Revitalisering van het centrum

Sinds 2016 werkt de gemeente samen met het centrummanagement, ondernemers en pandeigenaren aan de versterking van het centrum. Een onderdeel hiervan is het project 'Revitalisering Centrum Wassenaar' dat ook samen met bewoners is vormgegeven.

Doel

Een goed functionerend en aantrekkelijk centrum is een cruciale schakel in de Wassenare samenleving en van belang voor de zelfstandigheid van de gemeente. Mede als gevolg van toenemende internetaankopen staat de detailhandel onder druk. Om het winkelen in Wassenaar toekomstbestendig te maken en de concurrentie met omliggende winkelgebieden, inclusief the Mall of the Netherlands aan te kunnen, zal Wassenaar een kwaliteitsslag moeten maken. Met de revitalisering wordt een logische en herkenbare openbare ruimte gecreëerd met een hoogwaardige kwaliteit en een eenduidige uitstraling, waardoor de bezoeker uitgenodigd wordt om langer in het centrum te verblijven. Dit heeft een positief effect op het uitgavenpatroon van de bezoeker, nieuwe private investeringen en het aantrekken van ondernemers en investeerders.¹

Participatie en co-creatie

Het intensieve proces van co-creatie met bewoners, (horeca) ondernemers, winkeliers en pandeigenaren heeft geleid tot een breed gedragen inrichtingsplan voor het centrum van Wassenaar. Het onderstaande schema geeft inzicht in het participatie traject:

<i>participatietraject 2017-2022</i>	ondernemers	pand-eigenaren	inwoners	centrum-/programmamanager	ambtenaren	college en/of raad
begeleidingsgroep project (2017-2022)	x	x		x	x	
stuurgroep (2018-2022)	x	x		x	x	x
startexcursie winkelgebieden (2018)	x	x	x	x	x	x
speeddatesessie aanpakken gevels (2018)	x	x		x		

¹ Studies tonen aan dat investeringen een (multiplier) effect hebben op de vastgoedwaardes. Bij revitaliserings van centra is er sprake van een waarde surplus van 5% voor alle vastgoedsegmenten in de directe omgeving, aflopend tot een paar procent tot 500 m.

4 participatiebijeenkomsten (2018 - 2020)	x	x	x	x	x	x
sessies raadscommissie (2018 - 2020)				x	x	x
5 uitwisselingsessies met stakeholders	x		x	x		
3 wekelijks overleg werkgroep (2019-2021)	x	x	x	x	x	
maatwerkgesprekken terrassen (2019-2022)	x	x		x	x	

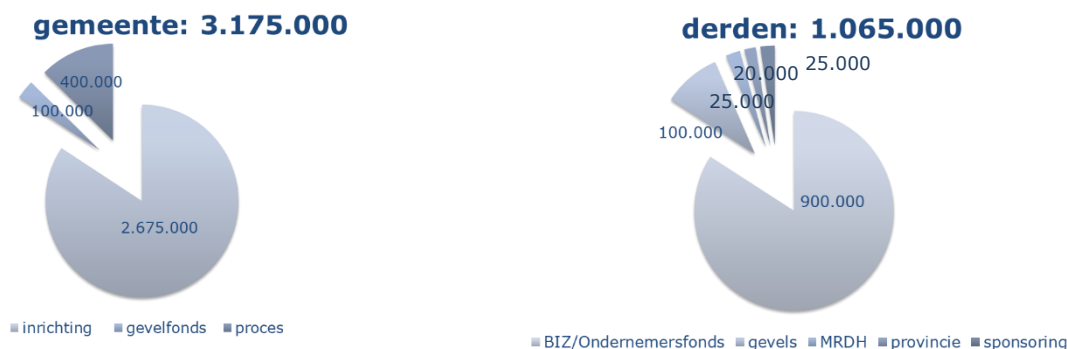
Tabel 1: participatietraject

Integraal afgewogen plan

Het plan is door een extern bureau doorgemeten. Met deze second opinion is geconcludeerd dat het Inrichtingsplan bijdraagt aan de toekomstgerichte positionering van Wassenaar binnen de regio en op integrale wijze invulling geeft aan thema's als ruimtelijke adaptatie, biodiversiteit, duurzaamheid, mobiliteit, groene ruimtelijke ontwikkeling, economisch vestigingsklimaat, woningbouwopgave, maatschappelijke opgave en technisch beheer. Thema's die binnen de Omgevingswet met elkaar verbonden zijn. Het plan is beoordeeld als samenhangend, goed doordacht en ambitieus, waarbij de beoogde vergroening toekomst gericht is. Het Inrichtingsplan Centrum Wassenaar is door de gemeenteraad op 13 oktober 2020 vastgesteld en voorziet in een goed functionerend en aantrekkelijk centrum van een zelfstandig dorp en erkent de waarde van het centrum als huiskamer van alle inwoners (jong en oud, vitaal en minder vitaal).

2) Budget

Naast de gemeente investeren ook anderen in de toekomst van centrumgebieden. Zo ook de MRDH en de provincie die subsidies verstrekken voor herontwikkeling van winkelcentra. De onderstaande tabel geeft inzicht in de investeringen in het centrum van Wassenaar in de periode 2018 - 2023 van de gemeente en van derden.



Tabel 2: investeringen gemeente en derden in de periode 2018- 2023 (incl. gevelfonds gemeente en investeringen gevels door pandeigenaren).

Het volgende overzicht geeft inzicht in het voor de inrichting beschikbare krediet en de bestedingen (verplichtingen) tot op heden.

Door de raad beschikbaar gesteld	€	3.175.000,00
Extra krediet vanuit subsidies en bijdragen	€	70.000,00
Beschikbaar krediet	€	3.245.000,00
Totale externe uitgaven (verplichtingen) tot op heden:		
Gevelfonds	€	100.000,00
Proceskosten (excl. ambtelijke uren en participatie t.w.v. € 492.000)	€	400.000,00
Leges omgevingsvergunning (onvoorziene proceskosten)	€	45.000,00
Inhuur externen uitvoeringsfase (onvoorziene proceskosten)	€	38.500,00
Inrichting bouwdepot en huur Bouwatch (tot en met juli 2023)	€	40.000,00
Aanleg proefstrook, rotonde en fietsparkeerplaatsen	€	70.000,00
Inkoop stenen	€	954.000,00
Inkoop lichtmasten	€	52.500,00
Totaal (Excl. BTW) (zonder ambtelijke uren maar met inhuur externen):	€	1.700.000,00

Tabel 3: uitgaven (verplichtingen tot op heden)

Uit het overzicht is op te maken dat er voor de inkoop van stenen en de voorbereiding van de herinrichting een bedrag van € 1.700.000 is uitgegeven. In dit bedrag zijn geen kosten voor ambtelijke uren en participatiebijeentkomsten meegenomen. Voor de uitvoering blijft dan nog een budget beschikbaar van € 1.544.562.

3) Aanbesteding

De afgelopen week hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden met onder andere de bestekschrijvers, het stedenbouwkundig bureau en de beoogd aannemer. Deze gesprekken hebben meer inzicht opgeleverd in de huidige marktsituatie en het verschil tussen de raming en de inschrijfstaat van de aannemer.

De volgende redenen zijn in de vorige raadsinformatiebrief aan u voorgelegd:

- de aanhoudende inflatie als gevolg van de exceptionele marktsituatie door Covid-19 en de oorlog in Oekraïne (stijging kosten van bouwmaterialen, arbeidsloon en transport);
- het leggen van natuursteen is specialistisch werk, waarvoor onderaannemers moeten worden ingezet;
- de goed gevulde orderportefeuille bij aannemers, waardoor niet meer met bodemprijzen wordt ingeschreven;
- de complexiteit van de centrumontwikkeling en nadrukkelijke eis die de raad heeft gesteld voor het rekening houden met de bedrijfsvoering van de ondernemers welke door Covid-19 nog actueler is.

Voor het zoeken naar een onderbouwing is gekeken naar de verschillen tussen de raming en de inschrijfstaat van de aannemer. De verschillen zitten met name in de volgende posten:

- a. gemetselde plantenbakken met geglazuurde stenen. Dit gaat om precisiewerk en is een arbeidsintensief proces, ondanks dat een deel prefab wordt aangeleverd;
- b. uitvoeringskosten. De complexiteit van de centrumontwikkeling vraagt om een strakke coördinatie op de uitvoering. Hier zitten veel uren in.
- c. beste prijs-kwaliteit verhouding (EMVI-criteria). Naast de prijs is de inschrijving beoordeeld op basis van de volgende kwaliteitscriteria: Afstemming met omgeving (fasering en planning), beperken omgevingshinder, beperken CO2 uitstoot en adequate realisatie natuursteen. De inschrijving heeft een goede score op alle kwaliteitscriteria. Ook maakt de aannemer volledig gebruik van elektrisch materieel (positief i.v.m. het stikstofprobleem).
- d. Grond vervoeren. Deze kosten bestaan uit ontgraving, transport van vrijgekomen zand, stortkosten en de levering van zand. De hogere kosten betreffen met name arbeid en transport.
- e. Algemene kosten. Dit zijn de kosten die het bedrijf heeft voor huur, energie, overhead, etc. Deze worden doorberekend o.b.v. een percentage van het subtotale. Kortom: als het subtotale hoger is, dan zijn de algemene kosten ook hoger.

Het verschil in kosten bevestigt de eerder genoemde redenen met als aanvulling:

- arbeidskrachten zijn met name voor complexer werk nauwelijks te krijgen. Hierdoor zijn de arbeidskosten exorbitant gestegen;
- de complexiteit van de opdracht in deze markt zorgt voor hogere risicomarges;
- voor de raming is uitgegaan van standaard calculaties. Hierin zijn de kwaliteitscriteria onvoldoende meegenomen. Voor de inschrijfstaat is iedere bestekpost grondig gecalculeerd;
- voor de raming is uitgegaan van te reviseren lichtmasten. Omdat nu tegen dezelfde prijs nieuwe lichtmasten zijn ingekocht, hoeft er geen gebruik te worden gemaakt van tijdelijke lichtmasten. Dit gaat voor het gehele plan om een besparing van € 30.000.

In de uitvoeringsfase kan bekeken worden of er kosten kunnen worden bespaard op de grondbalans. Er dient 1.981 m3 afgevoerd te worden. De vraag is dan ook of dit zand wellicht voor hergebruik geschikt is. Een eventuele besparing is nog niet nader te specificeren. Tijdens de uitvoering van het werk moet dit nader bekeken worden.

4) Scenario's

In deze paragraaf worden drie scenario's geschetst

- 1) Scenario On-hold zetten en komen tot herontwerp
 - het uitgangspunt is dat het herontwerp binnen het verstrekte krediet blijft. Dit resulteert in beschikbaar uitvoeringsbudget bij herontwerp ad. € 1.145.000. We gaan ervan uit dat kosten die geboekt zijn op het krediet of waarvoor reeds een verplichting is aangegaan (totaal € 1.000.000) in latere jaren nog zullen leiden tot het creëren van een actief (het nieuwe centrum) en daarmee geactiveerd kunnen worden;
 - extra onderhoudskosten de komende jaren om het niveau van B naar A te krijgen;
 - later en minder effect op OZB-belasting;
 - verlies vertrouwen realisatiekracht van gemeente, verlies kennis en expertise, verlies bereidheid tot participatie;
- 2) Scenario Bezuiniging op voorliggende inschrijving
 - benodigd extra krediet \geq € 778.500 (kapitaallasten \geq € 25.950 per jaar);
 - uitvoering start later;
 - effect op onderhoudskosten t.o.v. volledig stopzetten;
 - effect op OZB-belasting;
 - behoud van expertise;
 - afhankelijk van bezuinigingen matig tot veel verlies vertrouwen realisatiekracht gemeente en draagvlak en bereidheid tot participatie;
- 3) Scenario Uitvoeren conform inschrijving
 - benodigd extra krediet: € 1.350.000 (kapitaallasten € 45.000 per jaar);
 - lagere onderhoudskosten t.o.v. volledig stopzetten;
 - grootste effect op OZB-belasting;
 - behoud van expertise;
 - toegenomen vertrouwen in de realisatiekracht van de gemeente Wassenaar.

Het college kiest voor scenario 1: On-hold zetten en komen tot herontwerp

De gemeente kan bijdragen aan een gezellig dorpscentrum met mooie winkels en goede voorzieningen door te zorgen voor een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte. Daarom is in de vorige periode besloten te investeren in het dorpscentrum rond de Langstraat. Door de huidige gespannen markt liggen de inschrijvingen op de aanbesteding hiervoor echter fors boven de begroting.

Op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken, een stedenbouwkundig plan en een brancheringsplan komen wij met een aangepast, haalbaar plan voor de herinrichting van het dorpscentrum. Bij deze uitwerking houden we alle belanghebbenden nauw betrokken.

Het college kiest daarom nu voor scenario 1; on-hold zetten van het inrichtingsplan centrum Wassenaar en te komen tot een herontwerp. Het college zal actief in contact treden met de direct betrokken stakeholders om de gemaakte keuze toe te lichten en met elkaar te kijken welke processtappen nodig zijn voor een passend nieuw ontwerp.

In de voorjaarsnota 2022 is daarom geen extra krediet aangevraagd.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

T.N. Kramer,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester