Raadsvergadering
26 oktober 2021

GEMEENTE WESTLAND

	BEHANDELD DOOR
afdeling/team	BE/V&D
documentnr	21-0199995

VOORBLAD RAAD

ONDERWERP EN BEHANDELING		
onderwerp	Voorstel tot het beschikbaar stellen van een bouwkrediet voor de voorbereiding van een Kinderopvang in de definitieve Waalcampus	
vertrouwelijk	*Nee*	
portefeuillehouder	Wethouder Van der Stee, B.P.M.	
bijlage(n)	Voorstel: Voorstel_56600.docx	
agendapunt	7.	
publiceren	Nee	

BESLISPUNTEN (RAAD)

1. Het beschikbaar stellen van een bouwkrediet van € 1.311.570 voor de bouw van een Kinderopvanggedeelte bij de definitieve Waalcampus in ’s-Gravenzande;
2. het krediet te dekken vanuit aan de kinderopvangorganisatie in rekening te brengen huur;
3. Begrotingswijziging 21022 vast te stellen en daarmee een bouwkrediet van € 1.311.570 , -- beschikbaar te stellen voor de realisatie van een kinderopvanggedeelte in de definitieve Waalcampus in ’s - Gravenzande.

ARGUMENTEN EN RISICO’S (RAAD)

Argumenten:

1. De dekking van de investering voor de kinderopvang wordt verkregen door het in rekening brengen van een kostprijsdekkende huur;

Risico's:

1. Een verdere toename van de overspannen marktsituatie, het schaarser worden van grondstoffen en materialen, alsmede een aanscherping van duurzaamheidseisen kunnen er in de toekomst voor zorgen dat er een verdere stijging van kosten plaatsvindt.

ALG 006

GEMEENTE WESTLAND

7.

RAAD

26 OKT. 2021

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Het beschikbaar stellen van een bouwkrediet voor het realiseren van kinderopvang in de definitief te bouwen Waalcampus te 's-Gravenzande.

AANLEIDING

De kosten voor de bouw van het kinderopvanggedeelte zijn kortgeleden bekend geworden, zodat het bouwkrediet door uw raad beschikbaar kan worden gesteld.

DOELSTELLING

De definitieve Waalcampus is een brede school, waar tevens een kinderopvang wordt gerealiseerd. Voor de realisatie van de kinderopvang stelt de gemeente, zoals gewoonlijk, het benodigde krediet beschikbaar. De kinderopvangorganisatie betaalt door een kostendekkende huur de (kapitaal)lasten voortvloeiend uit de investering aan de gemeente terug.

ARGUMENTATIE

1. ***De dekking van de investering voor de kinderopvang wordt verkregen door het in rekening brengen van een kostendekkende huur;***

Er is voor de voorbereiding van de bouw van de school zelf reeds een voorbereidingskrediet betaald ter hoogte van 8% = € 544.000,00. Het totale bouwbudget voor de school bedraagt op basis van de huidige berekening € 6.111.692,00. In de Voorjaarsnota 2021 zijn hiervoor middelen opgenomen en deze maken onderdeel uit van de (ontwerp)begroting 2022-2025 welke door uw raad in november a.s. behandeld wordt.

De kosten voor de realisatie van de kinderopvang worden thans door het bouwmanagementbureau van de WSKO berekend op € 1.311.570,00.
Voor de voorbereiding van de realisatie van de Kinderopvang moet worden gerekend met een voorbereidingskrediet van 8% van € 1.311.570,00 = € 104.925,00. De overige 92% zal daarna voor de bouw worden gebruikt. De bouw zal volgens de huidige planning in november 2023 moeten kunnen worden opgeleverd. De kinderopvang heeft eerder aangegeven, dat zij akkoord zijn met het terugbetalen van de investering door het afdragen van een kostendekkende huur.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Een verdere toename van de overspannen marktsituatie, het schaarser worden van grondstoffen en materialen, alsmede een aanscherping van duurzaamheidseisen kunnen er in de toekomst voor zorgen dat er een verdere stijging van kosten plaatsvindt.

Een verdere escalatie van de overspannen marktsituatie, gecombineerd met het schaarser worden van grondstoffen en materialen, alsmede met aangescherpte duurzaamheidseisen c.a. kan er in de toekomst voor zorgen, dat een verdere verhoging van de kosten voor de realisering van projecten plaatsvindt. Wij ontvangen al signalen, dat deze situatie reëler wordt en zullen daar nauwgezet op reageren.
Door een stijging van de bouwkosten en daarmee de prijs per m2 kan het op een gegeven moment zo zijn, dat de huurprijs van de kinderopvang daardoor ook zou moeten stijgen.

Dan moet met betrokkenen naar alternatieve oplossingen worden gezocht. De kinderopvangorganisatie is daarop in het initiatieftraject ook gewezen. Aan het eind van elke projectfase zal door de opdrachtgever een raming van kosten worden aangeleverd. Indien de stichtingskosten hoger uitvallen dan oorspronkelijk geraamd, dan zal eerst een bezuinigingsronde worden doorlopen. Mochten de stichtingskosten na deze bezuinigingsronde nog steeds te hoog zijn, dan zal een aanvullend krediet aan uw raad gevraagd worden om het project te kunnen realiseren.

In de concept-samenwerkingsovereenkomst tussen de partijen worden bepalingen opgenomen dat de huur hoger kan uitvallen als de aanbesteding tegenvalt. De definitieve huurovereenkomst is op basis van de definitieve stichtingskosten en die zijn pas bekend als het gebouw gerealiseerd is.

In de berekening is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:
- De afschrijvingstermijn van een gebouw is 40 jaar;
- De jaarlijkse huurinkomsten zijn € 86.118,41 (door de jaarlijkse huurverhoging wordt dit elk jaar hoger);
- De kostendekkendheid is bepaald door alle te verwachten kostenposten in de berekening mee te nemen (grond, stichtingskosten, exploitatiekosten en opbrengsten) en te verrekenen;
- De berekening gaat uit van 2242,00 p/m2.

FINANCIËN

De dekking voor de investering van € 1.311.570,-- komt uit de kostendekkende huur die aan de kinderopvanginstellingen Okidoki in rekening wordt gebracht. De huurprijsberekening is tot stand gekomen op basis van de investeringskostenraming. Hierin wordt rekening gehouden met de looptijd, grondwaarde, exploitatiekosten en opbrengsten. Okidoki is hiermee akkoord gegaan.
De planning is dat er in 2022/2023 met de bouw € 1.311.570,-- aan uitgaven zal plaatsvinden.

Omdat er sprake is van verhuur van ruimten in overheidsvastgoed is de Wet Markt en Overheid van toepassing. De huidige in rekening te brengen huurprijs is marktconform (en gebaseerd op volledige dekking van de investerings- en exploitatie-uitgaven), zodat er geen sprake is van concurrentievervalsing.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Niet van toepassing.

EXTERN OVERLEG

Uiteraard zijn er periodiek overleggen en vindt afstemming plaats over de realisatie van de Waalcampus en de kinderopvang met schoolbestuur en andere betrokken partijen, zoals bijvoorbeeld de betreffende kinderopvanginstantie.

VERVOLGTRAJECT

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVOORSTEL

Na het beschikbaar stellen van het bouwkrediet voor de kinderopvang door uw raad zullen wij het voorbereidingskrediet daarvoor aan de WSKO ter beschikking stellen.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler B.R. Arends

RAAD
26 OKT. 2021
GEMEENTE WESTLAND

GEMEENTE WESTLAND

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 september 2021;

gelet op het bepaalde in artikel 108 en 192 van Gemeentewet;

gehoord de beraadslagingen in de vergadering van de raadscommissie Maatschappelijke Omgeving van 4 oktober 2021;

besluit:

- een bouwkrediet voor de realisatie van een kinderopvanggedeelte in de definitieve Waalcampus in 's-Gravenzande beschikbaar te stellen van € € 1.311.570,--.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 26 oktober 2021

de griffier, A.P.M.A.F. Bergmans

de voorzitter, B.R. Arends

RAAD
26 OKT. 2021
GEMEENTE WESTLAND