

VOORBLAD RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Huisvesten van de lokale publieke omroep WOS in WHC op het Flora Campus Westland.

BESLISPUNTEN

1. Een budget van € 1.797.000,- beschikbaar te stellen en toe te voegen aan het product cultuur programma 5, om een incidentele subsidie te kunnen verlenen voor het aanpassen en inrichten van door de Westlandse Omroep Stichting (hierna: WOS) in het World Horti Center (hierna: WHC) te huren ruimten en om dit te dekken uit de algemene reserve.
2. De begrotingswijziging met nummer 25016 vast te stellen.
3. De motie verhuizing WOS naar de Veiling om realisering B2 snel mogelijk te maken van 9 november 2022, als afgedaan te beschouwen.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

- 1.1 *De gemeente is verantwoordelijk voor aanwijzing en bekostiging van een lokale publieke omroep.*
- 1.2 *De verhuizing draagt bij aan een grotere zichtbaarheid en herkenbaarheid van de WOS als lokale omroep.*
- 1.3 *De vrijkomende ruimte in 's Gravenzande biedt kansen voor het realiseren van een tweede Berkenflat (seniorenhuisvesting), waarmee wordt bijgedragen aan andere urgente opgaven binnen de gemeente.*
- 1.4 *Het WHC biedt als onderdeel van het Flora Campus Westland een goed bereikbare locatie voor inwoners, partners en medewerkers.*
- 1.5 *De locatie binnen het WHC op het Flora Campus Westland, biedt kansen voor samenwerking met het onderwijs en ondernemers.*
- 1.6 *Het gebruik van gedeelde voorzieningen op de nieuwe locatie leidt tot een efficiënter ruimtegebruik.*

Risico's/kanttekeningen:

- 1.1 *De kosten voor de benodigde verbouwing van de ruimten in het WHC kunnen hoger uitvallen dan nu begroot, mede door prijsstijgingen of aanvullende technische eisen.*
- 1.2 *Het risico bestaat dat de verhuizing vertraging oploopt door bouwkundige of vergunning technische complicaties.*
- 1.3 *De maatschappelijke meerwaarde van de vrijgekomen ruimte in de Berkenflat is afhankelijk van andere planvorming en investeringen, die nog niet zijn uitgewerkt of gegarandeerd.*
- 1.4 *Er is een aparte subsidiebeschikking nodig voor het subsidiëren van de verhuizing en verbouwing.*
- 1.5 *De WOS is zelf verantwoordelijk voor huisvesting van haar activiteiten.*
- 1.6 *Toekomstige positie van de WOS onder de nieuwe Mediawet (vanaf 2028).*

RAADSVORSTEL

AANLEIDING

Inleiding

De Westlandse Omroep Stichting (hierna: WOS) vervult sinds jaar en dag een centrale rol als publieke media-instelling binnen de gemeente Westland. De omroep bedient, naast Westland, ook de omliggende gemeenten Maassluis, Midden-Delfland en Hoek van Holland. Via radio, televisie en een sterk online platform verzorgt de WOS dagelijks nieuws, achtergrondverhalen en programma's op het gebied van sport, cultuur, tuinbouw en maatschappij. Met haar onafhankelijke en toegankelijke journalistiek draagt de WOS bij aan transparantie, verbondenheid en de lokale democratie.

De huidige huisvesting van de WOS bevindt zich aan de Van der Kest Wittensstraat 5-7 in 's-Gravenzande, in een gemeentelijk pand (een voormalige kleuterschool). Deze locatie is opgenomen in gemeentelijke plannen voor herontwikkeling, specifiek de realisatie van de zogenaamde 2e Berkenflat, bedoeld voor seniorenhuisvesting. Om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, dient de WOS dit huidige onderkomen op korte termijn te verlaten.

Wettelijk kader en subsidierelatie

De gemeente moet (via de gemeenteraad) een advies uitbrengen aan het Commissariaat voor de Media over welke organisatie in de gemeente erkend moet worden als lokale publieke media-instelling. Deze instelling moet representatief zijn voor de lokale samenleving en voldoen aan bepaalde eisen (bijvoorbeeld op het gebied van pluriformiteit, continuïteit en professionaliteit). De gemeente moet zich ervan vergewissen dat de lokale omroep de publieke media-opdracht uitvoert, dus programma's maakt die informatief, cultureel en educatief van aard zijn.

Er is geen harde wettelijke voorgeschreven verplichting tot financiering, maar op basis van artikel 2.170 van de Mediawet wordt van gemeenten verwacht dat zij een redelijke bijdrage leveren aan de bekostiging van de lokale publieke media-instelling. De landelijke wetgever heeft bewust ruimte gelaten voor lokale (financiële) afwegingen. Gemeenten verschillen sterk in grootte, behoeften en in hoe actief de lokale omroep is. Het Commissariaat voor de Media ziet erop toe dat gemeenten een redelijke financiering niet structureel weigeren, zonder goede opgave van reden.

In Westland is de WOS aangewezen als lokale omroep. Tot 2014 werd de financiële 'verplichting' afgekocht met een eenmalige betaling uit de verkoopopbrengsten van de Centrale Antenne Inrichting (CAI) Westland. Sindsdien ontvangt de WOS een structurele, jaarlijkse gemeentelijke bijdrage (subsidie) en financiert zij zichzelf aanvullend via eigen inkomstenbronnen zoals reclame en sponsoring. De subsidierelatie is stabiel en voldoet aan de wettelijke kaders. De huidige subsidie is gebaseerd op artikel 9 Publieke mediadiensten van paragraaf 2.2 van de Nadere subsidieregels gemeente Westland en bedraagt tussen de €300.000,- en €350.000,- per jaar. Na akkoord van uw raad op het beschikbare budget, zullen wij een incidentele subsidie op grond van de Algemene wet bestuursrecht verstrekken voor de verhuizing- en inrichtingskosten. Hieraan zullen specifieke voorwaarden verbonden worden.

Onderzoek naar alternatieve locaties

Vanwege de geschetste ontwikkelplannen dient de WOS een alternatief onderkomen te vinden. Zij kan niet meer op de huidige locatie aan de Van der Kest Wittensstraat 5-7 in 's-Gravenzande gehuisvest blijven, vanwege de ontwikkeling van seniorenhuisvesting, de tweede

RAADSVOORSTEL

Berkenflat. Dit heeft geleid tot een intensief traject om te komen tot een passende alternatieve locatie. Er verschillende alternatieven verkend. In 2023 zijn de locaties: de Veiling in Poeldijk en het Binnenhof in Naaldwijk onderzocht. Eind 2024/begin 2025 zijn onder meer de Noviteit in Monster, een mogelijke inpassing bij voetbalvereniging FC 's-Gravenzande en huisvesting binnen het WHC in Naaldwijk onderzocht. Van deze locaties is het WHC de meest geschikte locatie. Dit omdat:

- Het WHC een centrale ligging heeft in de gemeente en hierdoor uitstekend bereikbaar is voor medewerkers, bezoekers en samenwerkingspartners;
- De innovatieve omgeving van het Flora Campus Westland, waar het WHC onderdeel van is, naadloos aansluit op het toekomstgerichte karakter van de WOS als mediapartij;
- Binnen het Flora Campus Westland/WHC-gebouw er kansen ontstaan voor samenwerking met onderwijs, bedrijfsleven en kennisinstellingen, wat inhoudelijke meerwaarde biedt;
- De WOS gebruik kan maken van gedeelde ruimten, waardoor de benodigde vierkante meters beperkt blijven, en
- Er overeenstemming is bereikt over marktconforme huurvoorwaarden die passen binnen de bestaande exploitatiebegroting van de WOS.

Afdoening motie verhuizing WOS naar Veiling om realisering B2 mogelijk te maken.

Uw raad heeft het college op 9 november 2022 gevraagd, via de motie verhuizing WOS naar Veiling om realisering B2 snel mogelijk te maken, om de WOS naar de Veiling in Poeldijk te verhuizen. Met een besluit op het raadsvoorstel om budget beschikbaar te stellen voor het verhuizen van de WOS naar het WHC, beschouwen wij deze motie als afgedaan.

DOELSTELLING

Het borgen van een duurzame, flexibele en toekomstbestendige lokale publieke media-instelling in het Westland.

ARGUMENTATIE

1.1 Er ontstaat een duurzame, flexibele en toekomstbestendige lokale publieke media-instelling in het Westland.

Verhuizing van de WOS naar het Flora Campus Westland, specifiek het WHC-gebouw, resulteert in een representatieve en toekomstbestendige oplossing waarin kwaliteit, continuïteit en samenwerking centraal staan.

1.2 De verhuizing draagt bij aan een grotere zichtbaarheid en herkenbaarheid van de WOS als lokale omroep.

Door gevestigd te zijn op een prominente, centrale locatie in het Flora Campus Westland wordt de WOS zichtbaarder voor het publiek en versterkt zij haar positie als mediaplatform voor en door Westlanders. Het draagt bij aan de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van de omroep.

1.3 De vrijkomende ruimte in 's Gravenzande biedt kansen voor het realiseren van een tweede Berkenflat (seniorenhuisvesting), waarmee wordt bijgedragen aan andere urgente opgaven binnen de gemeente.

De verhuizing creëert ruimte waardoor seniorenhuisvesting kan worden ontwikkeld op de huidige locatie.

RAADSVORSTEL

1.4 Het WHC biedt als onderdeel van het Flora Campus Westland een goed bereikbare locatie voor inwoners, partners en medewerkers.

Een centrale locatie in het Flora Campus Westland vergroot de toegankelijkheid van de WOS voor bewoners uit alle kernen van Westland. Het ligt centraal en strategisch nabij uitvalswegen en is daardoor goed bereikbaar. Dit komt zowel de redactie, gasten als het publiek ten goede.

1.5 De locatie binnen het WHC op het Flora Campus Westland, biedt kansen voor samenwerking met het onderwijs en ondernemers.

Het WHC is onderdeel van het Flora Campus Westland en opgezet als een centrum waarin diverse partijen samenwerken. De WOS kan hier direct profiteren van interactie met ondernemers, maatschappelijke organisaties, het onderwijs en innovatieve partijen, wat leidt tot kruisbestuiving, kennisdeling en mogelijk nieuwe formats of partnerschappen.

1.6 Het gebruik van gedeelde voorzieningen op de nieuwe locatie leidt tot een efficiënter ruimtegebruik.

Door gebruik te maken van centrale voorzieningen (zoals vergaderruimtes, ontvangstbalie, pantry's, etc.) hoeft de WOS zelf minder te investeren in ondersteunende functies. Dit maakt het ruimtegebruik efficiënter en verlaagt structurele kosten per vierkante meter.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

1.1 De kosten voor de benodigde verbouwing van de ruimte in het WHC kunnen hoger uitvallen dan nu begroot, mede door prijsstijgingen of aanvullende technische eisen.

Bij verbouwingen van bestaande panden is het risico aanwezig dat tijdens de uitvoering extra kosten ontstaan. Dit kan komen door onvoorziene bouwkundige aanpassingen, hogere eisen op het gebied van geluidsisolatie of techniek of stijgende materiaalkosten. Als deze kosten onvoldoende zijn ingecalculeerd, bestaat het risico dat aanvullende middelen moeten worden vrijgemaakt om de verbouwing af te ronden. Dit risico zullen wij beperken door bij de subsidieaanvraag van de WOS een adequate begroting van de kosten te eisen en bij de subsidiebeschikking duidelijke voorwaarden te scheppen, zoals een financieel plafond.

1.2 Het risico bestaat dat de verhuizing vertraging oploopt door bouwkundige of vergunning technische complicaties.

De realisatie van de nieuwe huisvesting is mede afhankelijk van externe factoren zoals bouwwerkzaamheden, vergunningprocedures en de beschikbaarheid van aannemers. Als zich hierin vertraging voordoet, kan de geplande verhuizing opschuiven. Dit kan gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van de WOS en tot vertraging leiden in de beoogde herontwikkeling van het huidige onderkomen in 's Gravenzande.

1.3 De maatschappelijke meerwaarde van de vrijgekomen ruimte in de Berkenflat is afhankelijk van andere planvorming en investeringen, die nog niet zijn gegarandeerd.

Hoewel het vertrek van de WOS in 's Gravenzande ruimte creëert voor nieuwe ontwikkelingen (tweede Berkenflat), is de uiteindelijke maatschappelijke opbrengst daarvan op dit moment nog onzeker. De herontwikkeling of herbestemming van deze locatie vraagt aanvullende besluitvorming en mogelijk aanvullend budget. Het risico bestaat dat de ruimte langere tijd leegstaat of onvoldoende wordt benut.

RAADSVOORSTEL

1.4 Er is een aparte subsidiebeschikking nodig voor het subsidiëren van de verhuizing en verbouwing.

De subsidie voor verhuizing en inrichting heeft een ander doel en is iets specifiek. Dit kan gesubsidieerd worden middels een aparte incidentele subsidie op grond van de Algemene wet bestuursrecht met een aparte beschikking. Er geldt daarvoor geen subsidieplafond. Na akkoord van de raad op het beschikbare budget, zal een collegevoorstel worden voorbereid om een incidentele subsidie op grond van de Algemene wet bestuursrecht te verstrekken voor de verhuizing- en inrichtingskosten. Hieraan zullen specifieke voorwaarden verbonden worden.

1.5 De WOS is zelf verantwoordelijk voor huisvesting van haar activiteiten.

In principe is de WOS zelf verantwoordelijk voor het organiseren en bekostigen van een geschikte werk- en uitzendlocatie. Tegelijkertijd is het belangrijk om te benadrukken dat lokale omroepen financieel grotendeels afhankelijk zijn van gemeentelijke ondersteuning en subsidie. De beschikbare middelen zijn beperkt en worden voornamelijk ingezet voor de uitvoering van de publieke media-opdracht. Wanneer zich een situatie voordoet waarin (her)huisvesting noodzakelijk is – bijvoorbeeld door opzegging van de huidige locatie – is het voor de lokale omroep niet vanzelfsprekend mogelijk om de hieruit voortvloeiende kosten zelfstandig te dragen. In dat geval doet de omroep een financieel beroep op de gemeente, in de hoop en verwachting samen tot een passende en toekomstbestendige oplossing te komen. Dit is in deze situatie het geval.

1.6 Toekomstige positie van de WOS onder de nieuwe Mediawet (vanaf 2028).

De nieuwe Mediawet die naar verwachting op 1 januari 2028 in werking treedt, voorziet in een landelijke herstructurering van het lokale omroepbestel. Circa 200 lokale omroepen zullen worden samengevoegd tot maximaal 80 door het Rijk bekostigde streekomroepen, die door het Commissariaat voor de Media (CvdM) voor een periode van vijf jaar worden aangewezen. Vooruitlopend op deze wijziging functioneert de WOS feitelijk al als streekomroep binnen de regio Westland, Maassluis en Midden-Delfland. Door samenwerking met meerdere gemeenten zijn duidelijke stappen gezet richting de nieuwe structuur. Dit versterkt de positie van de WOS in aanloop naar de formele aanwijzing. Vanuit gemeentelijk perspectief is relevant dat de gemeente in het nieuwe stelsel een adviserende rol behoudt in het aanwijzingsproces. Op grond van artikel 2.87p van het wetsvoorstel zal het Commissariaat voor de Media advies vragen aan de NLPO en aan de gemeenteraad of gemeenteraden binnen het lokale verzorgingsgebied. Bij meerdere gemeenten binnen één verzorgingsgebied een gewicht toe naar rato van het aantal raadsleden (artikel 2.87p, lid 5, in samenhang met artikel 8, eerste lid, van de Gemeentewet). Er is weliswaar geen beslissingsbevoegdheid, maar bestaat er nog altijd een zekere mate van invloed om aan te geven welke omroep lokaal als meest wenselijk wordt beschouwd. Daarbij heeft Westland een zware stem, gezien het aantal raadsleden. Op basis hiervan is het aannemelijk dat de WOS bij de definitieve aanwijzing door het CvdM in aanmerking komt voor de status van streekomroep.

Tegelijkertijd geldt dat de aanwijzingsprocedure nog niet is gestart en dat de uiteindelijke toewijzing afhankelijk is van landelijke beleidsmatige keuzes en spreiding. De mate van onzekerheid blijft daardoor reëel, maar is ook bestuurlijk te beïnvloeden. Mocht de WOS in de toekomst niet worden aangewezen als streekoproep dan geeft dit een reëel risico op haar voortbestaan.

RAADSVORSTEL

FINANCIËN

De verhuizing van de WOS naar het WHC in Naaldwijk wel eenmalige kosten met zich mee. Dit gebouw moet worden aangepast en ingericht. Er is door de WOS €1.455.000 exclusief BTW geraamd voor de verhuizing naar en het aanpassen en inrichten van het WHC (zie bijlage). Aan dit bedrag is 2% toegevoegd voor advieskosten die door de gemeente worden gemaakt. Daarmee komt het totaal benodigde bedrag uit op afgerond €1.485.000 exclusief BTW (€1.797.000 inclusief BTW). De WOS zal waar mogelijk bestaande middelen hergebruiken om de kosten te drukken. Er zijn echter diverse investeringen nodig, onder andere in ICT-infrastructuur, studio-inrichting en technische voorzieningen. Er is kritisch gekeken naar de begroting en stevig onderhandeld met het WHC. Ook het WHC draagt bij aan de inrichtingskosten.

Voor het genoemde bedrag is momenteel geen dekking, daarom wordt voorgesteld dit ten laste te brengen van de algemene reserve en toe te voegen aan product cultuur programma 5.

Huur en subsidie

In het eerste kwartaal van 2025 zijn intensieve gesprekken gevoerd tussen de WOS en het WHC. Deze gesprekken hebben geleid tot consensus over de huurvoorwaarden en de wijze van samenwerking. Er is sprake van wederzijds vertrouwen en het vooruitzicht op een duurzame relatie. Door gebruik te maken van flexibel inzetbare van de ruimtes binnen het WHC zijn de benodigde vierkante meters aanzienlijk gereduceerd. De WOS kan de huur financieren uit de reguliere exploitatie en bestaande gemeentelijke subsidie, zonder behoefte aan extra structurele middelen vanuit de gemeente.

Aftrekbaarheid BTW

Er is onderzocht of de BTW verrekend kan worden. De BTW zou volledig aftrekbaar kunnen zijn (geen kostenpost) als het WHC met de WOS een BTW belaste verhuur kan overeenkomen. Echter is hiervoor 90% of meer recht op BTW aftrek bij de WOS vereist. Aan deze eis kan de WOS niet voldoen. De WOS is weliswaar deels een BTW ondernemer, maar verricht met haar hoofdprestaties BTW vrijgestelde prestaties. Activiteiten als reclamediensdiensten zijn wel belaste prestaties. WOS heeft hiermee in een bepaalde mate recht op BTW aftrek. Echter voldoet zij niet aan de gestelde randvoorwaarde van minimaal 90% aan BTW belaste prestaties. Bij BTW vrijgestelde verhuur door het WHC aan de WOS kan de BTW niet worden teruggevraagd bij de Belastingdienst en is de BTW dus een extra kostenpost.

Gevolgen meerjarenbegroting

In totaal is €1.485.000 exclusief BTW benodigd, te vermeerderen met €312.000 niet verrekenbare BTW. Met de BTW kosten is tot op heden geen rekening gehouden, waardoor het gevraagd budget bedrag van €1.485.000 dient te verhoogd met de BTW van €312.000 tot €1.797.000.

In eerste instantie was dit project opgenomen in het MIP voor €1,5 miljoen. Op grond van de huidige inzichten blijkt dat niet wordt voldaan aan de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) om dit project te mogen activeren en is dit project op grond hiervan niet meer opgenomen in het MIP. In de actualisatie MIP die in juli 2025 door de Raad wordt vastgesteld, is geen krediet voor verhuizing van de WOS opgenomen, er is daarom geen sprake van



RAADSVOORSTEL

vrijvallende kapitaalslasten. Voorgesteld wordt om deze kosten eenmalig te dekken ten laste van de algemene reserve.

Voor het huidige onderkomen aan de Van der Kest Wittensstraat 5-7 in 's Gravenzande, is in het verleden besloten dat WOS geen huur hoefde te betalen. Bij het verlaten van het pand door WOS treedt hierdoor geen nadeel op in de begroting van de gemeente. De jaarlijkse exploitatiekosten aan de Van der Kest Wittensstraat 5-7 in 's-Gravenzande ter grootte van €3.100,-, vallen vrij ten gunste van de begroting.

Genoemde leidt tot de volgende begrotingswijziging:

Begrotingswijziging		nr. 25016							
Mutatie programma's:	dienstjaar 2025		dienstjaar 2026		dienstjaar 2027		dienstjaar 2028		
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	
01 Ruimtelijke ordening	1.797.000								
02 Volkshuisvesting									
03 Gebiedsontwikkeling									
04 Mobiliteit en economie									
05 Zorg, welzijn en cultuur									
06 Openbare orde en veiligheid									
07 Sport, onderwijs en recreatie									
08 Openbare ruimte									
09 Politiek en bestuur									
10 Financiën en alg. dekingsmiddelen									
11 Organisatie en overhead									
Totaal programma's	1.797.000								
Mutaties reserves:									
12 Reserves		1.797.000							
Totaal	1.797.000	1.797.000							

COMMUNICATIEPARAGRAAF

De raad besluit om eenmalig afgerond €1,8 miljoen beschikbaar te stellen. Dit geld is bedoeld om ruimtes in het World Horti Center (WHC) op de Flora Campus Westland aan te passen en in te richten. De Omroep Stichting (WOS) kan deze ruimtes huren met als voordeel dat ze dan gehuisvest zijn op een centrale plek in Westland en goed bereikbaar zijn voor het publiek. Ook kunnen er op de Flora Campus goede samenwerkingen ontstaan tussen onderwijs, bedrijven, maatschappelijke organisaties en vernieuwende partijen. Ze kunnen van elkaar leren en samen nieuwe ideeën ontwikkelen.

RAADSVORSTEL

De oude locatie van de WOS in 's-Gravenzande komt dan vrij. Dat biedt de mogelijkheid om daar een tweede Berkenflat te bouwen. Zo ontstaat er extra woonruimte voor senioren.

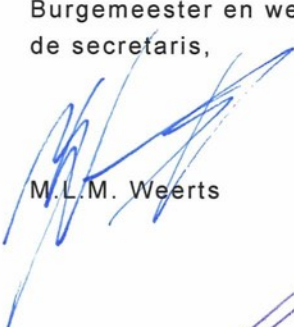
EXTERN OVERLEG

Dit voorstel is opgesteld in samenspraak met diverse interne vakdisciplines en is afstemming met de directie van de WOS.

VERVOLGTRAJECT

Nadat uw raad akkoord is met het beschikbaar stellen van de middelen, worden deze middelen verwerkt in de begroting en zullen wij een aanvullende subsidie te verstrekken aan WOS.

Burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester,


M.L.M. Weerts


B.R. Arends