

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Realisatiebesluit Huis van de Wijk Poelenburg/Peldersveld

Gevraagd besluit

- 1) Akkoord te gaan met het realiseren van Huis van de Wijk Poelenburg/Peldersveld (HvdW) van 2.230 m2 bruto vloeroppervlakte (bvo) met een bruto investering van € 9,881 mln;
- 2) Akkoord te gaan met de financiële consequenties van beslispunt 1 en te dekken voor € 2,355 mln. uit het investeringsfonds (en hiermee vrij te geven zover van toepassing), € 3,2 mln. uit regiodeal, voor € 0,44 mln. met de SPUK lokale bibliotheekvoorzieningen, € 3,5 mln. via kostprijs dekkende (ver)huur en het restant € 0,386 mln. te activeren waarvan de jaarlijkse kapitaallast (ad € 15.000) wordt gedekt binnen het product 5.1 Kunst, cultuur en evenementen, onderdeel spoor kansengelijkheid;
- 3) Akkoord te gaan met het te verwachten jaarlijkse exploitatietekort van de bibliotheekvoorziening (€ 0,5 mln.), met het realiseren van het HvdW in de veronderstelling dat de door het Rijk aangekondigde extra structurele rijksmiddelen ter versterking van het lokale bibliothekenetwerk en de aangescherpte Wet stelsel openbare bibliotheekvoorzieningen vanaf 2025 voldoende dekkend voor dit bedrag zullen zijn;
- 4) a. Akkoord gaan om voor de inventaris van de nieuwe bibliotheekvoorziening eenmalig een extra subsidie te verstrekken van maximaal € 0,39 mln. en deze (pre prioritaire) te dekken uit het investeringsfonds, tenzij een andere dekkingsmogelijkheid wordt gevonden (zie beslispunt 4b);
b. Ervan kennis te nemen dat het College gaat onderzoeken of er alternatieve dekkingen vanuit Pact Zaanstad-Oost dan wel rijksmiddelen mogelijk zijn voor de inventaris van de nieuwe bibliotheekvoorziening.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Dit besluit is niet spoedeisend en daarmee wordt dit besluit niet eerder uitgevoerd/verder behandeld dan drie weken nadat de Raad het besluit heeft genomen. In artikel 8 van de referendumverordening is namelijk een 'correctief referendum' mogelijk gemaakt.

Kernverhaal

Op 14 november 2019 is het Pact voor Poelenburg Peldersveld 2020-2040 vastgesteld door de Raad (2019/20311). Eén van de ambities daaruit is om de kwaliteit van de woningvoorraad en de sociaal maatschappelijke voorzieningen voor buurtbewoners te verbeteren. De Raad wordt gevraagd het realisatiebesluit te nemen, waarmee het Huis van de Wijk als nieuwe centrum van voorzieningen gerealiseerd kan worden.

Het Huis van de Wijk (HvdW) komt op een centrale plek in Poelenburg: als onderdeel van het nieuwbouwcomplex Jaspersstraat (gelegen langs de centrale straat Poelenburg). Deze multifunctionele accommodatie zal een gastvrije en laagdrempelige voorziening worden voor iedereen in de wijk met een uitgebreide ontmoetingsfunctie, educatie/ontwikkelingsfunctie, zorg, hulp en ondersteuning en een bibliotheek. Het HvdW vervangt niet alleen het huidige, sterk verouderde buurthuis De Poelenburcht, maar wordt ook uitgebreid met andere organisaties die samen gaan zorgen voor een aantrekkelijk aanbod voor de inwoners. Straks zijn in het HvdW het Dock/buurthuis, de Bieb, het Sociaal Wijkteam, het Jeugdteam en Centrum Jong allemaal onder één dak te vinden.

De realisatie van het nieuwbouwcomplex aan de Jaspersstraat is een samenwerking tussen woningcorporatie Rochdale en de gemeente.

Op 1 februari jl. is het bestemmingsplan Jaspersstraat door de Raad vastgesteld (2024/7482945).

Aanleiding

Voordat de tender start (medio april 2024) is het noodzakelijk dat het realisatiebesluit voor het HvdW genomen wordt, zodat de ontwikkelaar bij de ontwikkeling kan rekenen op de afname van de benodigde vierkante meters voor het HvdW. De ontwikkelaar levert het HvdW casco op, de gemeente neemt een appartementsrecht af en laat voor haar rekening de afbouw verzorgen. In het financiële overzicht is hiermee rekening gehouden.

Beoogd resultaat

Het HvdW is een belangrijke voorziening in het kader van het pact Zaandam Oost (voorheen Pact Poelenburg/Peldersveld). Het project beoogt het volgende:

1. Vervanging van het oude, verouderde buurthuis de Poelenburcht tot een gastvrije en laagdrempelige sociaal maatschappelijke voorziening voor alle wijkbewoners.
2. Een nieuw gebouw op een centrale plek in de wijk, waarin meerdere functies en gebruikers worden gecombineerd: DOCK/de buurthuisfunctie, Sociaal Wijkteam, Jeugdteam, Centrum Jong en een vestiging van de Bieb.
3. Het HvdW draagt bij aan een leefbare buurt, versterkt de positie van inwoners op tal van terreinen, en draagt bij aan kansengelijkheid en gezondheid.

Kader

Het voorgestelde besluit is de uitkomst van een reeks eerder genomen besluiten. De meest relevante besluiten zijn de navolgende:

- Op 14 november 2019 is het Pact voor Poelenburg Peldersveld 2020-20240 vastgesteld door de Raad (2019/20311). Eén van de ambities daaruit is om de kwaliteit en energieprestatie van de woningvoorraad te verbeteren en een meer gedifferentieerd woningaanbod te realiseren. In Poelenburg wordt straks nieuwbouw gepleegd op de locatie van de flat aan de Jaspersstraat.
- Op 10 december 2019 (kenmerk 2019/28093) heeft het college besloten dat huidige huisvesting van het buurthuis de Poelenburcht en de publiekslocaties van het sociale wijkteam en jeugdteam in een deel van het nieuwbouwcomplex komen, om samen een HvdW te vormen.
- De realisatie van het nieuwbouwcomplex aan de Jasperstraat is een samenwerking tussen woningcorporatie Rochdale en de gemeente. De gemeente Zaanstad en woningstichting Rochdale (hierna Rochdale) zijn al geruime tijd met elkaar in gesprek hoe om te gaan met de, in slechte staat verkerende, flat op deze locatie. Deze gesprekken hebben geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst die 28 oktober 2021 is vastgesteld. De afspraken betreffen de sloop van de bestaande (117) sociale huurwoningen en nieuwbouw van maximaal 320 woningen met een gedifferentieerd programma (sociale huur, middensegment huur en koopwoningen), diverse maatschappelijke functies in de vorm van het HvdW en commerciële ruimten. Er wordt rekening gehouden met een bandbreedte van ca 1.400 – 2.200 m² bvo voor de functies binnen het Maatschappelijk vastgoed.
- In de van Op 26 oktober 2021 heeft het college door van middel van een Raadsinformatiebrief de raad geïnformeerd over de Samenwerkingsovereenkomst met Rochdale inzake de Jaspersstraatflat, inclusief realisatie HvdW en over het

HvdW is de volgende ambitie van het college opgenomen: een HvdW van 2.200 m² te realiseren. Het college spant zich in om dekking te vinden voor de kosten van deze extra's m². Daarnaast denkt de college na over invulling van deze m² (maatschappelijk/of maatschappelijk-commerciële invulling). (2021/23896)

- Op 25 november 2021 heeft uw Raad besloten tot een krediettoekenning voor het HvdW: Raadsbesluit Krediettoekenning Huis van de Wijk (2021/24110). Besluit Raad: "Akkoord te gaan met het kredietvoorstel (ad € 1.680.000) voor de nieuwbouw Poelenburcht (als 'HvdW' in de nieuwbouw op de locatie van de Jaspersstraatflat) en deze te dekken uit het gereserveerde deel van het investeringsfonds.
- Op 1 februari jl. heeft uw raad met de vaststelling van het bestemmingsplan voor de realisatie van het HvdW het volgende besluit genomen: Het bieden van een nieuwe plek voor het buurthuis Poelenburcht, voor een nieuwe bibliotheek, en het uit te breiden tot HvdW met (kantoor)ruimten voor maatschappelijke voorzieningen zoals het sociaal wijkteam, Centrum Jong en het jeugdteam. (2024/7482945)

Argumenten en afwegingen

Het HvdW is een belangrijke voorziening in het kader van het pact Zaandam Oost (voorheen Pact Poelenburg/Peldersveld). Wat gaat deze maatschappelijke voorziening betekenen?

- 1) Een voortzetting en versterking van buurthuis De Poelenburcht. Het HvdW is veel meer dan een buurthuis, het vormt een inhoudelijk sterke voorziening door kruisbestuiving en multifunctionaliteit en samenwerking van deelnemende organisaties wijkteam, jeugdteam, centrum jong, bibliotheek en buurthuis;
- 2) Er is een kwalitatief goede voorziening voor culturele en buurthuisactiviteiten in Zaandam Oost, voor alle inwoners waarbij gastvrijheid, ontmoeting en laagdrempeligheid centraal staan in de programmering;
- 3) Bijdragen aan een leefbare buurt met meer diversiteit;
- 4) Een gezonde stad door te investeren in het versterken van de maatschappelijke kracht in Poelenburg en door in te zetten op educatie en sociale verbondenheid;
- 5) Een evenwichtige stad door dit laagdrempelige en gastvrije huis van de wijk te creëren. De combinatie met de bibliotheek maakt het buurthuiswerk nog completer en draagt bij aan verbreding van de ontmoetingsplek in de wijk en voegt een belangrijke informele onderwijsfunctie (c.q. cultuureducatiefunctie en laaggeletterdheid), toe ter versterking van de kansengelijkheid van de jeugd en jongeren in de wijk;
- 6) Het HvdW zorgt voor een toekomstbestendige maatschappelijke voorziening. Het HvdW vormt een kostenefficiënte maatschappelijke voorziening door combinatiegebruik. In het ontwerp wordt rekening gehouden met de flexibiliteit van het gebouw, zodat deze in de toekomst ook voor andere maatschappelijke functies ingezet kan worden;
- 7) In de exploitatie wordt rekening gehouden met meer betaald beheer. Die professionaliseringsslag, onder meer bedoeld voor een goede programmering, maakt het buurthuisbestuur minder kwetsbaar en het bestaan van de maatschappelijke voorziening meer toekomstbestendig. Door de innovatieve combinatie ontstaan efficiency voordelen: gedeeld gebruik van ruimtes én meer benuttingsmogelijkheden voor vele soorten activiteiten, op alle dagen en tijden. Ook in beheer en logistiek is een gebouw- en organisatie-integratie voor de hand liggend.
- 8) Het HvdW kan worden beschouwd als het centrum of kloppend hart van de voorzieningen in Poelenburg/Peldersveld en heel Zaandam Oost. Deze locaties versterken elkaar en vullen elkaar aan, zodat op meerdere plekken ontmoeting plaatsvindt en inwoners hulp kunnen krijgen en activiteiten kunnen ontplooiën. Het pakket bestaat ook uit ondermeer het vervangend buurthuis Kleurrijk (Panneroodstraat), het Punt in de Wijk. De Lobelia, het ZNMC, sportvoorzieningen en de verschillende scholen (basisscholen en voortgezet onderwijs).

- 9) In de tender van project Jaspersstraat wordt de wens meegegeven om naast het HvdW, ook 400m² te realiseren ten behoeve van eerstelijnszorg.

Draagvlak

Het HvdW Poelenburg is onderdeel van het Pact Zaandam Oost. Bij alle aangesloten partijen en inwoners is veel draagvlak voor de aanpak van de wijk en de vernieuwing van de voorzieningen in Poelenburg en omgeving en met name voor de belangrijke functies van het nieuwe Huis van de wijk. De deelnemers in het huis van de wijk zijn Pact-partners.

Het huidige buurthuis Poelenburcht (met daarin ook het Sociaal Wijkteam (SWT) en Jeugdteam (JT) en functies en IDO van de Bieb) is duidelijk aan het eind van de exploitatie en niet duurzaam. Vernieuwing is noodzakelijk.

De huidige gebruikers: DOCK/buurthuis, SWT, JT en Centrum Jong en De Bieb zijn betrokken bij het opstellen van het ruimtelijk programma van eisen. De Bieb voert nu beperkte functies uit in het buurthuis met een Informatiepunt Digitale Overheid (IDO) en biedt taallessen en cursussen aan vanuit de Bieb Academy en huurt hiervoor ruimte bij DOCK. De Bieb heeft toegezegd zich te willen vestigen in het HvdW met een volwaardige bibliotheekvestiging die voldoet aan alle functies van de Wsob en wordt daarmee een 'nieuwe' volledig zelfstandige en gelijkwaardige gebruiker en partner binnen het HvdW. Overigens zullen voordat het HvdW klaar is, de opdrachten voor Sociaal Wijkteam en buurthuisexploitatie opnieuw worden aanbesteed.

Aansluiting externe ontwikkelingen

- Het HvdW Poelenburg/Peldersveld is onderdeel van het project Jasperstraatflat. In april wordt door Rochdale en de gemeente gestart met de tender voor de ontwikkeling, er wordt een ontwikkelaar gezocht.
- Gebiedsontwikkeling Zaandam Oost / bestemmingsplan Poelenburg.
- Aangekondigde wijziging Wet stelsel openbare bibliotheekvoorzieningen (Wsob) vanaf 2025 waarin de realisatie van voldoende en bereikbare laagdrempelige bibliotheekvestigingen binnen de gemeente een wettelijke zorgplicht van de gemeente wordt (nu bevorderende zorgtaak).
- Omgevingswet per 1 januari 2024

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft financiële consequenties.

Het realiseren van het HvdW van 2.230 m² betekent een bruto investering van € 9,881 mln. De dekking is als volgt: € 2,355 mln. uit het Investeringsfonds, € 3,2 mln. uit twee toekenningen Regiodeal (subsidie), voor € 0,44 mln. met de SPUK lokale bibliotheekvoorzieningen) en voor € 3,5 mln. via kostprijs dekkende (ver)huur. Het restant € 0,386 mln. te activeren waarvan de jaarlijkse kapitaallast (ad € 15.000) wordt gedekt binnen het product 5.1 Kunst, cultuur en evenementen, onderdeel spoor kansengelijkheid.

Er ontstaat de volgende samenvattende tabel:

Investing HvdW (2230 m² - 9 oktober 2023)

X 1 €

Kosten investering	
Bouwkosten	5.396.600
Afbouwkosten	2.506.392
Inrichtingskosten	170.000
Overige kosten	674.575
Onvoorzien	1.133.286

Totaal realisatie 2230 m2 (incl. btw)	9.880.853
Dekking investering	
Kostprijs dekkende (ver)huur	3.500.000
Investeringsfonds (23.2)	2.355.000
Regiodeal 1	2.200.000
Regiodeal 2	1.000.000
Specifieke uitkering lokale bibliotheekvoorziening (SPUK)	440.000
Extra investering Cultuur (kapitaallast uit kansengelijkheid)	385.853
Totaal	9.880.853
Saldo investering	-

Hierbij de indeling per m2 per participant/gebruiker/huurder:

Overzicht (m2 BVO) per onderdeel (9 oktober 2023)

Onderdeel	M2	Verdeling algemeen	Totaal m2
Buurthuis	780	145	925
Bibliotheek	630		630
Sociaal Wijkteam	240	44	288
Jeugdteam	90	17	107
Centrum Jong	240	44	288
Algemeen	250		
Totaal	2230	250	2230

Exploitatie HvdW per participant/gebruiker/huurder per jaar:

**Overzicht exploitatie per onderdeel HvdW (prijspeil 2026)
(9 oktober 2023)**

Onderdeel	Buurthuis	Bibliotheek	Sociaal Wijkteam	Jeugdteam	Centrum Jong	Totaal
Huur	123.025	83.790	37.772	14.231	37.772	296.590
Service (beheer)	242.220	102.092	74.368	28.019	74.368	521.067
Overige		536.439				536.439
Totaal lasten	365.245	722.321	112.140	42.250	112.140	1.354.096
Bestaand budget	398.040	75.000	30.266	25.618	55.113	584.037
Groei v/d Stad	-32.795	17.262	81.874	16.632	57.027	140.000
Rijk (IDO en SPUK)		142.864				142.864
Totaal baten	365.245	235.126	112.140	42.250	112.140	866.901
Tekort	-	487.195	-	-	-	487.195

X

1 €

Er is een tekort op het onderdeel (participant) bibliotheek van € 0,5 mln. De verwachting is dat dit tekort gedekt kan worden uit de toekomstige extra structurele inkomsten voor het lokale bibliotekennetwerk vanuit het Rijk. Verwacht wordt dat de gemeente Zaanstad jaarlijks ongeveer € 0,6 mln. zal ontvangen.

Daarnaast is er wegens het niet kunnen aanvragen van een eenmalig SPUK subsidie (de Bieb kon niet voldoen aan de voorwaarden van deze regeling) een extra bedrag benodigd voor de inventaris van de bibliotheekvoorziening in HvdW van maximaal € 0,39 mln. We verzoeken Pact Zaanstad-Oost om dekking te vinden voor deze eenmalige subsidie, gezien het feit dat het onderbrengen van de Bieb in het HvdW, en de ontwikkeling van het HvdW in zijn geheel, volledig in lijn is met de ambities van Pact. Mocht er onvoldoende mogelijkheden zijn binnen het Pact, dan kan ook nog worden onderzocht of de extra rijksmiddelen voor de exploitatie kunnen worden ingezet. Immers verwachten we dat de jaarlijkse rijksmiddelen eerder beschikbaar komen dan het startjaar voor de exploitatie van de bibliotheekvestiging. Voorgesteld wordt indien deze pogingen onhaalbaar blijken te zijn, de inventaris (alsnog) te dekken uit het investeringsfonds.

Verder wordt er een garantie afgegeven aan de Bieb voor 5 jaar voor de vestiging in HvdW, na afsluiten huurovereenkomst, voor een mogelijk exploitatietekort nadat de rijksmiddelen zijn toegekend. De jaarlijkse exploitatie van de Bieb in HvdW is gebaseerd op voorlopige ramingen.

Dit geeft nog een onzekerheid voor de Bieb ondanks intensieve samenwerking tussen gemeente en de Bieb bij het opstellen daarvan. Om de Bieb comfort te bieden, stelt het college voor om een garantie af te geven voor 5 jaar. Na 5 jaar is er voldoende ervaring met de nieuwe locatie en de exploitatie om de garantie te laten vervallen. Deze garantie geldt niet bij eventueel onzorgvuldig handelen of nalaten door of aan de zijde van de Bieb.

Voor de afnameprijs van het casco is het uitgangspunt de prijs vermeld in de SOK met Rochdale.

Risico's behorende bij dit voorstel

Het tekort van de businesscase Bibliotheek in het HvdW moet worden afgedekt met toekomstige inkomsten vanuit Rijk. We gaan uit van een toekomstig structurele extra baat van ongeveer € 0,6 mln., op basis van publicaties van het Rijk over deze maatregel. Dit is gebaseerd op 1% van het toegezegde budget. 1% is voor Zaanstad een logische inschatting gebleken. Met dit bedrag verwacht Zaanstad het tekort van de bibliotheek in HvdW af te dekken. Over de extra toekomstige baat van het Rijk is nog geen 100% zekerheid, omdat de beschikking er nog niet is. Met dit besluit loopt de gemeente Zaanstad een risico van max. € 0,5 mln. per jaar. In het geval dat er geen middelen beschikbaar zouden komen vanuit het Rijk, ligt een nieuwe bestuurlijke afweging voor de hand met betrekking tot de invulling van de vierkante meters van het HvdW. Het College komt in dat geval een met een nieuw voorstel naar de Raad. Dat betreft het zoeken naar een alternatieve dekking (waarbij alle relevante portefeuilles worden betrokken) of er kan een andere maatschappelijke functie in de plaats komen van de bibliotheek, tenzij de huur- en servicekosten overeenkomsten reeds zijn getekend dan wel de overige partners in HvdW onevenredige schade op lopen. Dit alles zal meegenomen moeten worden in een wijzigingsbesluit met betrekking tot de invulling.

Voor de indexering van de bouwkosten zijn aannames gedaan tot en met 2026. De bouwmarkt is moeilijk te voorspellen. Er is wel een post onvoorzien 10% en een risicobudget 15% opgenomen.

Juridische consequenties

Het HvdW is onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Rochdale. Hierin is bindend vastgelegd dat de gemeente het HvdW zal afnemen.

Met de Bieb en Centrum Jong wordt een overeenkomst gesloten voor vestiging in het HvdW. Met betrekking tot het sociaal wijkteam en het jeugdteam worden interne overeenkomsten gesloten.

Wanneer het HvdW wordt opgeleverd, worden er huur- en serviceovereenkomsten afgesloten met de gebruikers. De huurovereenkomsten worden afgesloten tussen de gemeente en de

gebruikers. De serviceovereenkomsten worden afgesloten tussen de beheerorganisatie en de gebruikers.

Communicatie/vervolgtraject**Communicatie:**

Het HvdW is onderdeel van pact Zaandam Oost. In overleg met het Pact zullen alle deelnemers en inwoners worden geïnformeerd over het gemeentelijke besluit. Voor het verdere traject rond het Huis van de Wijk wordt aangesloten bij de communicatie vanuit Pact.

Proces:

Het gaat hier om uitwerking van een bestaande samenwerkingsovereenkomst binnen het pact Zaandam Oost waarover in de voorjaarsnota 2019 een besluit genomen is. Bij het beeldkwaliteitsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de m2 en de plek voor het HvdW al ter inspraak gelegd. Eind maart is het bestemmingsplan, als er geen zienswijzen worden ingediend, onherroepelijk.

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het ontwerpproces en de bouw van het casco.

Er volgen nog meerdere actualisaties van dit besluit:

1. Bij de vergunningaanvraag voor de bouw van het casco;
2. Bij de afname van het casco;
3. Bij het ontwerp van de afbouw;
4. Bij de vergunningaanvraag voor de afbouw.

Personele gevolgen:

n.v.t.

Evaluatiemomenten:

n.v.t.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

- 1) Akkoord te gaan met het realiseren van Huis van de Wijk Poelenburg/Peldersveld (HvdW) van 2.230 m2 bruto vloeroppervlakte (bvo) met een bruto investering van € 9,881 mln;
- 2) Akkoord te gaan met de financiële consequenties van beslispoint 1 en te dekken voor € 2,355 mln. uit het investeringsfonds (en hiermee vrij te geven zover van toepassing), € 3,2 mln. uit regiodeal, voor € 0,44 mln. met de SPUK lokale bibliotheekvoorzieningen, € 3,5 mln. via kostprijs dekkende (ver)huur en het restant € 0,386 mln. te activeren waarvan de jaarlijkse kapitaallast (ad € 15.000) wordt gedekt binnen het product 5.1 Kunst, cultuur en evenementen, onderdeel spoor kansengelijkheid;
- 3) Akkoord te gaan met het te verwachten jaarlijkse exploitatietekort van de bibliotheekvoorziening (€ 0,5 mln.), met het realiseren van het HvdW in de veronderstelling dat de door het Rijk aangekondigde extra structurele rijksmiddelen ter versterking van het lokale bibliothekenennetwerk en de aangescherpte Wet stelsel openbare bibliotheekvoorzieningen vanaf 2025 voldoende dekkend voor dit bedrag zullen zijn;
- 4) a. Akkoord gaan om voor de inventaris van de nieuwe bibliotheekvoorziening eenmalig een extra subsidie te verstrekken van maximaal € 0,39 mln. en deze (pre prioritair) te dekken uit het investeringsfonds, tenzij een andere dekkingsmogelijkheid wordt gevonden (zie beslispoint 4b);
b. Ervan kennis te nemen dat het College gaat onderzoeken of er alternatieve dekkingen vanuit Pact Zaanstad-Oost dan wel rijksmiddelen mogelijk zijn voor de inventaris van de nieuwe bibliotheekvoorziening.

In de vergadering van- 2024

De griffier,

Conform de [machtiging tekenbevoegdheid raadstukken](#) is dit besluit alleen ondertekend door griffier.