Riedsútstel

Ried	:	12 oktober 2023
Agindapunt	:	7
Status	:	Besluitvormend
Program	:	Programma 8 - Volkshuisvesting, RO en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	:	N.v.t.
Portefúljehâlder	:	Mevr. T. Willemsma
Amtner	:	Dhr. M. Olde Olthof
Taheakke	:	1. Financiële doorrekening ontwikkelingen Jistrum na aanbesteding 2. Raadsvoorstel MFA Jistrum 16 september 2021
Saak- en stiknûmer	:	Z2022-03222 / S2023-19096

Underwerp
Extra budget MFA Jistrum

Wy stelle jo foar te besluten om:
Akkoord te gaan met het verhogen van het investeringskrediet van €4.625.500 tot €6.325.555 en de daaruit voortvloeiende extra kapitaalslasten van €51.000 vanaf 2025 mee te nemen in de begroting 2024-2027.

Koarte gearfetting
Op 16 september 2021 heeft de raad besloten tot de realisatie van het MFA Jistrum. In de afgelopen periode is het plan verder uitgewerkt tot een technisch ontwerp en is het aanbesteed. Het werk is nog niet gegund omdat de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk zijn. Door verschillende oorzaken is het beschikbaar gestelde budget niet meer toereikend om het plan te realiseren. Dit is door het college al eerder mondeling medegedeeld aan de raad. Met dit raadsvoorstel wordt de raad verzocht extra budget beschikbaar te stellen en akkoord te gaan met extra kapitaallasten.

Foech ried/kolleezje
De raad heeft budgetrecht.

Ynlieding
Op 16 september 2021 heeft de raad besloten tot de realisatie van het MFA Jistrum. In de afgelopen periode is het plan verder uitgewerkt. Hiervoor zijn de volgende stappen doorlopen.

<u>Selectie architect/ uitwerking ontwerp</u>
Een afvaardiging van de regiegroep heeft een architecten selectie georganiseerd om een geschikte architect voor het project aan te kunnen stellen. Er zijn 4 architecten uitgenodigd om een schetsplan in te dienen. Samen met de werkgroep ontwerp is het programma van eisen uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp, een definitief ontwerp en een technisch ontwerp.
Ter afronding van elke fase van ontwerp is er een raming van de bouwkosten gemaakt.

Waar nodig en waar mogelijk zijn op basis van de ramingen bezuinigingen doorgevoerd om het ontwerp weer aan te laten sluiten bij het budget.

Terreinontwerp

Het bijbehorende terrein rondom het MFA is uitgewerkt in samenspraak met de participanten. Hierbij zijn ook de maatregelen die volgen uit de bestemmingsplanprocedure in verwerkt.

Bestemmingsplanprocedure

Om de realisatie van het MFA op de gekozen locatie mogelijk te maken is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in de raadsvergadering van 12 oktober 2023 aan uw raad voorgelegd voor besluitvorming.

Beheer & exploitatie

Er is een werkgroep opgericht om afspraken te maken over het beheer en de exploitatie van het MFA. Naast onderlinge afspraken is er ook een exploitatiebegroting opgesteld die alle kosten van het MFAC omvat. Per deelnemer wordt zo de bijdrage in de exploitatie en het onderhoud bepaald. Er is sprake van een sluitende exploitatiebegroting van het MFA. Tevens hebben alle participanten een intentieovereenkomst getekend waarmee zij akkoord gaan met de begrotingsopzet en afspraken op hoofdlijnen over het beheer en de exploitatie van het MFA.

Afspraken participanten over bijdrage

Er in zijn de begroting bijdragen van derden opgenomen. Over de voorwaarden van deze bijdragen door VV Jistum en de PKN Jistrum zijn afspraken gemaakt.

Aanbesteding

Na het afronden van het technisch ontwerp is er een openbare Nationale aanbesteding gehouden om de het project in de markt te zetten. Uit deze aanbestedingsprocedure zijn een regionale bouwkundig aannemer en een regionale installateur als winnaar naar voren gekomen.

De totale projectkosten voor het MFA Jistrum komen uit op €6.325.555 euro inclusief BTW. Het aanvankelijke budget voor het project is €4.625.481 inclusief BTW. De kosten liggen inclusief BTW €1.700.074 hoger.

In de aanbesteding zijn de inschrijvende partijen uitgedaagd om optimalisaties aan te dragen die leiden tot lagere bouw- en/of beheerkosten. Deze optimalisaties zijn beoordeeld op esthetische, financiële en technische haalbaarheid.
Er is direct na aanbesteding €60.000,- aan optimalisaties doorgevoerd zonder af te doen aan de kwaliteit van het gebouw. Dit komt ten gunste van het budget. In de verdere voorbereiding van de bouw worden nog andere optimalisaties onderzocht die een verder voordeel op kunnen leveren.

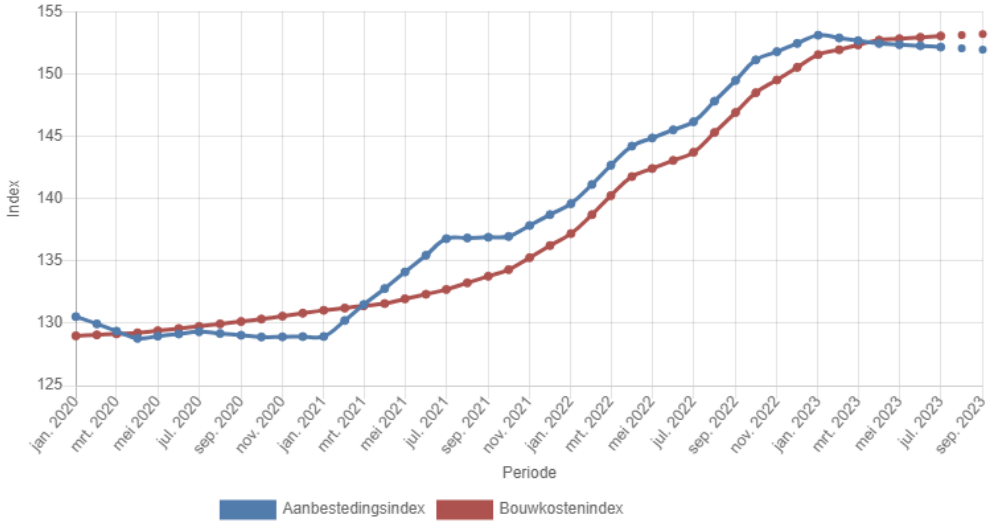
Eerder in het ontwerpproces zijn er al kostenbesparende optimalisaties doorgevoerd.

- Vervallen verdieping
- Verkleining verkeersgebied jeugdsoos
- Verkleinen ruimtes muziekvereniging
- Verkleining horeca gedeelte
- Plaatsen bergingen onderwijs in hal school
- Versoberen diverse afwerkingen

Met deze optimalisaties in het ontwerp is een bedrag van c.a. €350.000 excl. btw bespaard.

Oorzaken overschrijding
De overschrijding van het budget wordt veroorzaakt door twee factoren. Prijsstijgingen en onvoorziene zaken in de uitwerking.

Prijsstijgingen
De prijs van materialen is de afgelopen twee jaren explosief gestegen. Onder invloed van de coronapandemie, de oorlog in Oekraïne en wereldwijd een grote vraag naar bouwmaterialen zijn de materiaalkosten enorm gestegen. Ook zorgen de gestegen energieprijzen voor hogere productiekosten en dus hogere prijzen/
Daarnaast kampt ook de bouwsector met een enorm personeelstekort. Net als in veel andere sectoren zijn in de CAO relatief hoge loonindexaties afgesproken.



Bouwkostenindex utiliteitsbouw
bron: https://www.bouwkostenindex.nl/nl/cost-figure/Utiliteitsbouw

In bovenstaande tabel is de bouwkostenindex over de periode januari 2020 – maart 2023 weergeven. De raming voor de plannen is opgesteld in het voorjaar 2021. Destijds zijn kengetallen gebruikt met prijspeil januari 2021. De aanbesteding is gehouden in januari 2023.

De prijsindexatie over de periode januari 2021 – juli 2023 ziet er als volgt uit.
Prijsindex januari 2021: 131,10
Prijsindex juli 2023: 153,04

Index: 16,79%

In de periode tussen het opstellen van de raming en de aanbesteding zijn de bouwkosten met 17% gestegen.

De extreme prijsstijgingen zijn 2023 aan het afvlakken. Toch wordt er in 2024 nog steeds een gemiddelde prijsstijging van 3 à 4% voor de bouwkosten verwacht. Energie, brandstof en loonkosten blijven in een stijgende trend. De uitvoering van het werk vindt grotendeels plaats in 2024. Er is daarom in de begroting rekening gehouden met deze verwachting.

Uitwerking plannen
In de uitwerking van het ontwerp zijn enkele niet voorziene posten ontstaan.

Ecologische maatregelen
Uit de QuickScan flora en fauna is gebleken dat er een vliegroute van vleermuizen over het gebied loopt. Om de werkzaamheden uit te kunnen voeren dienen er maatregelen genomen te worden om deze vliegroute om te leggen en te borgen. Ook is er een ontheffing van de wet natuurbescherming (WNB) nodig om de werkzaamheden uit mogen voeren. De te nemen maatregelen zijn zowel tijdelijk als permanent van aard.

Bestemmingsplanprocedure
Uit de onderzoeken die in het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn uitgevoerd zijn enkele niet begrootte werkzaamheden gekomen. De voornaamste kostenverhogende maatregel is de 'compensatie toename verhard oppervalk'. Van elke m2 verharding die aangelegd wordt moet 10% gecompenseerd worden. Voor elke m2 sloot die gedempt wordt moet een nieuwe m2 wateroppervlak gegraven worden. Er dient in dit project ongeveer 440m2 nieuw wateroppervlak gecreëerd te worden. Op het terrein zelf is hiervoor geen ruimte. Daarom wordt in overleg met de ijsbaanvereniging de sloot tussen het voetbalveld en de ijsbaan verbreed met c.a. 2.5 meter verbreed.

Aansluiting nieuwbouw en bestaande bouw
Er is voor gekozen om de bestaande gymzaal en kleedkamers te renoveren en integreren in het MFA. Om dit mogelijk te maken zijn er constructieve ingrepen nodig. Vanwege de verschillende bouwjaren zijn er hoogte verschillen in de constructie die opgevangen moeten worden om de bouw mogelijk te maken.

Deze onvoorziene ontwikkelingen zorgen voor een kostenverhoging van 15% op het totaal.

In het oorspronkelijke raadsvoorstel zijn ook voordelen opgenomen die ten gunste komen aan het budget. Die posten zijn ook in de geactualiseerde berekening opgenomen.

Subsidies
Er is een post van €150.000 begroot voor subsidies ten gunste van het project. Er is een Leader subsidie toegekend voor het project. Deze subsidie bedraagt €150.000 waarvan een deel via cofinanciering door de gemeente betaald wordt. Het is de verwachting dat de begrootte €150.000 aan subsidies voor dit project gehaald gaat worden.

SPUK-teruggave
Deze post is in de originele raming als p.m. opgenomen. Narekening van de kosten en het ontwerp leert dat er ongeveer €125.000 via de SPUK teruggevraagd kan worden.

Histoarje
In Jistrum heerst al enkele jaren grote zorg voor het behouden van voorzieningen. Sinds 2019 is er in Jistrum een Dorps Ontwikkelings Maatschappij (DOM) project opgestart. DOM is een vierjarig project, gestart in 2019. Centraal staat de samenwerking tussen de gemeente en de dorpen. Het idee is vanuit gelijkwaardigheid samen te werken aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van het dorp. Doel van het DOM onderzoek is om de voorzieningen in het dorp te behouden en deze te centreren in een multifunctionele accommodatie (MFA).

Te berikken effekt
Voldoende budget beschikbaar hebben om het MFA Jistrum te kunnen realiseren.

Arguminten
1. *Deze extreme prijsstijgingen waren niet te voorzien*
   Bij het opstellen van de begroting is geen rekening gehouden met extreme prijsstijgingen. Tijdens het uitwerken van de begroting was niet te voorzien dat deze omstandigheden zich zouden voordoen.

2. *De kosten van de bestaande gebouwen zijn ook toegenomen*
   De kosten van de bestaande gebouwen zijn onder invloed van prijsstijgingen ook hoger geworden. De kosten voor energie zijn hard gestegen en de gebouwen oud en slecht geisoleerd. Daarnaast zijn ook de onderhoudskosten onderhevig aan de inflatie.

Alternativen
Het alternatief is om geen aanvullend budget beschikbaar te stellen. In dat geval zal realisatie van een kwalitatief en duurzaam MFA niet mogelijk zijn.De kans bestaat dat er dan een gebouw gerealiseerd wordt dat niet voldoet aan de verwachtingen en eisen die de eindgebruikers stellen. De kans op leegstand wordt dan aanzienlijk wat uiteindelijk een desinvestering betekent.
Als het project helemaal geen doorgang vindt moeten de voorbereidingskosten afgeboekt worden.

Kanttekenings/risiko's
1. *Leegstand*
   Het grootste risico bij een dergelijke ontwikkeling is leegstand waardoor er geen financiele dekking van de exploitatie meer is. Dit risico wordt ondervangen door voor de start van de bouw een intentie-overeenkomst te sluiten met alle participanten. Voor de oplevering van het gebouw zijn er ondertekende (huur)overeenkomsten met alle participanten.

2. *Extreme prijsstijgingen zetten door*
   De afgelopen jaren zijn de kosten door diverse onvoorziene oorzaken extreem gestegen. Het algemene beeld is dat deze stijging aan het afvlakken is. Ook omdat de druk op de markt aan het afnemen is. Het valt echter niet uit te sluiten dat er weer een gebeurtenis optreedt die wederom zorgt voor extreme prijsstijgingen.

Finânsjes
De geactualiseerde begroting op basis van de aanbesteding komt op een investering van € 6.325.555. Hierin zijn alle kosten en voordelen meegenomen. Dit is € 1.700.074 hoger dan het oorspronkelijke budget, hetgeen leidt tot een extra uitzetting van de kapitaallasten van € 51.000. Aangezien de verwachte oplevering van het MFA in 2024 is, leidt dit tot een negatief effect in de begroting vanaf 2025.

In de financiële bijlage zijn de geactualiseerde bedragen naast de oorspronkelijke bedragen gezet. De bouwkostenindex tot en met de aanbesteding is 17%. Als het budget geïndexeerd wordt met 17% is de overschrijding nog 14%. Deze extra overschrijding wordt veroorzaakt door onvoorziene factoren in de uitwerking van de plannen.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje
Er is vanaf het begin van het proces sprake van brede participatie uit het dorp.

Kommunikaasje
Na besluitvorming zal het college de stuurgroep MFA Jistrum op de hoogte stellen van het besluit.

Yntegraliteit
Dit advies is opgesteld in samenwerking met de financieel adviseur en de cluster controller.

Previnsje
n.v.t.

Gearwurking
n.v.t.

Ferfolchtrajekt
Als de raad besluit om extra budget aan het project toe te kennen zal er een vooropdracht voor engineering aan de aannemers worden gegeven. De voorbereiding van de bouw kan dat opgestart worden. De definitieve opdracht wordt pas verstrekt als het bestemmingsplan onherroepelijk is en er een omgevingsvergunning is afgegeven.

Evaluaasje
n.v.t.

Burgum, 19 september 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,	burgemeester,
mevr. H.M. van Gils	dhr. drs. L.J. Gebben

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 september 2023, punt nummer: 7;

Beslút:

Akkoord te gaan met het verhogen van het investeringskrediet van €4.625.500 tot €6.325.555 en de daaruit voortvloeiende extra kapitaalslasten van €51.000 vanaf 2025 mee te nemen in de begroting 2024-2027.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 12 oktober 2023.

De griffier,	De voorzitter,
Mevr. mr. A. Dam	Dhr. drs. L.J. Gebben