

**Raadsvergadering
05-10-2021**

Voorstel tot beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet voor het project huisvesting verenigingen Wessem

Van:	<i>College (portefeuillehouder Snijckers)</i>
Voorstel:	Voorgesteld wordt: 1. in te stemmen met een uitvoeringskrediet van € 5.691.014 voor het project huisvesting verenigingen Wessem; 2. in te stemmen met het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet van € 124.000 voor extra duurzaamheidsmaatregelen voor het project huisvesting verenigingen Wessem.
Bijlagen:	<u>Bijgevoegd:</u> bijlage 1 en 4 <u>Ter inzage:</u> bijlage 2 en 3

*Namens het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris,*

Toelichting

Voorstel tot beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet voor het project huisvesting verenigingen Wessem

Inleiding:

In december 2017 besloot de gemeenteraad om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor het project huisvesting verenigingen Wessem. In 2018 en 2019 heeft het college op basis van dit besluit verschillende huisvestingoplossingen onderzocht voor de verenigingen die gebruik maken van de accommodaties Harmoniezaal, Wisheim, Tump en Sprong in Wessem.

huisvestingoplossing

Eind 2019 besloot het college om de verenigingen in de toekomst te faciliteren via een verbouwing van sporthal de Tump en de realisatie van een nieuw cultuurhuis aan de Thornerweg. Jeugdhuis de Sprong blijft in deze oplossing ongewijzigd. Via deze oplossing komt de huisvestingsfunctie van verenigingen in de sterk verouderde Harmoniezaal en Wisheim te vervallen.

planuitwerking

Vanaf 2020 zijn de bouwplannen met hulp van architect, adviseurs, huurders en eindgebruikers tot ontwerpniveau uitgewerkt. In het voorjaar van 2021 stelde de gemeenteraad het aangepast bestemmingsplan vast om de bouwplannen aan de Thornerweg planologisch mogelijk te maken.

In juni 2021 nam het college op basis van een themabijeenkomst een besluit over de uitwerkingsrichting van de duurzaamheidsmaatregelen van het project.

start uitvoeringsfase

De voorbereidende werkzaamheden van het project zijn momenteel in de afrondende fase beland. Om de aanbestedingen en uitvoering van deze plannen (bijlage 1) op te kunnen starten dient de gemeenteraad het benodigd uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen.

aanbevelingen rekenkamer

Dit voorstel voorziet via bijlage 4 in een beknopte vergelijking van de werkwijze van het project in relatie tot het handboek projectmatig werken en recente aanbevelingen van de rekenkamer.

Dit in navolging van de afspraken zoals gemaakt tijdens de raadsvergadering van 1 juni 2021.

Beslispunten:

1. instemmen met het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet van € 5.691.014 voor het project huisvesting verenigingen Wessem;
2. instemmen met het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet van € 124.000 voor extra duurzaamheidsmaatregelen voor het project huisvesting verenigingen Wessem.

Argumenten:

- 1.1. De gemeenteraad heeft in december 2017 besloten dat er een fysieke oplossing moet komen voor de huisvestingproblematiek van verenigingen in Wessem die momenteel gebruik maken van de sterk verouderde accommodaties harmoniezaal en Wisheim.
- 1.2. De voorgenomen bouwplannen zijn afgestemd met huurders, vertegenwoordigers van betrokken verenigingen en overige belanghebbenden.
- 1.3. De uitgewerkte huisvestingoplossing voldoet aan actuele bouwwetgeving, functionaliteit, flexibiliteit, duurzaamheid en redelijke eisen van welstand.
- 1.4. De realisatie van het project zorgt via de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen tevens voor een oplossing van de (reeds jarenlange) parkeerproblematiek rondom de harmoniezaal bij activiteiten.
- 1.5. Het gevraagde uitvoeringskrediet komt overeen met de actuele projectbegroting zoals opgenomen in de vertrouwelijke bijlagen.
- 1.6. Het aangaan van verplichtingen en doen van uitgaven ten laste van het uitvoeringskrediet vinden pas plaats op het moment dat afspraken zijn gemaakt over de toekomstige huur- en beheersituaties.
- 2.1. Op basis van de themabijeenkomst op 11 mei 2021 bleek er voldoende draagvlak voor het treffen van extra duurzaamheidsmaatregelen voor het nieuwe cultuurhuis.

Kanttekeningen:

- 1.2.1 De ambitie van de (dorps)raad om onderlinge samenhang tussen de verschillende accommodaties en haar gebruikers te realiseren bleek in de afgelopen jaren kostentechnisch onhaalbaar. Daarom is in de huisvestingsoplossing sprake van een accommodatiecampus die de faciliteiten van de bestaande bebouwing maximaal benut. Gedurende het ontwerpproces is deze situatie uitvoerig besproken met de gemeenteraad en alle betrokken partijen.
- 1.2.2. De gemeenteraad wenste gedurende de planuitwerking vast te houden aan budgettaire kaders. Tegelijkertijd kreeg het project te maken met sterke toename van kosten vanwege verschillende, externe omstandigheden. Hierdoor waren meerdere bezuinigingsronden noodzakelijk waardoor niet alle wensen van partijen in het project worden gerealiseerd. Desondanks zorgt de huidige oplossing voor een sterk verbeterde huisvestingssituatie van de huurders en verenigingen.
- 1.5.1 De hoogte van het gevraagde uitvoeringskrediet wijkt af van het beoogde investeringsniveau ten tijde van het raadsbesluit in december 2017. In de periode 2017 tot heden zijn de projectrisico's uitgewerkt en hebben verschillende bezuinigingsronden plaatsgevonden. Met regelmaat is over de financiële ontwikkelingen van dit project gecommuniceerd.

In de financiële paragraaf van dit voorstel is het overzicht opgenomen hoe het investeringsbedrag is opgebouwd en hoe de beoogde dekking plaatsvindt. De vertrouwelijke bijlage 2 bevat een specificatie.

- 1.5.2 De huidige projectbegroting is gebaseerd op uitgebreid onderzoek, overleg en gedetailleerde berekeningen. Echter, de bouwfase moet nog doorlopen worden. De werkelijke projectkosten zijn inzichtelijk als alle projectactiviteiten zijn afgerond. De projectuitgaven worden gedurende de uitvoeringsfase gemonitord om bijsturing mogelijk te maken.



Samenhang met andere Beleidsdocumenten:

In het coalitieprogramma 2018-2022 van de gemeente Maasgouw staat benoemd dat de gemeente een substantiële bijdrage levert aan de bouw, beheer en exploitatie van gemeenschapshuizen en verenigingsgebouwen. In het verlengde van deze ambitie is het project “huisvesting verenigingen Wessem” expliciet benoemd in de lijst van te realiseren opgaven.

De strategische visie “Maasgouw 2025” geeft aan dat de gemeente op zoek gaat naar voorzieningen op maat: maatwerk van accommodaties in samenspraak met de gebruikers.

Communicatie:

De planuitwerking van dit project en voorliggende huisvestingoplossing is tot stand gekomen na intensief overleg met alle belanghebbenden.

De gemeenteraad is tijdens de planvoorbereiding van de oplossingsrichting intensief over inhoud en proces geïnformeerd en geconsulteerd.

Via digitale en fysieke media zal de realisatie van dit project onder de aandacht worden gebracht.

Gebruikers van bestaande accommodaties en aanwonenden worden tijdig op de hoogte gebracht van eventuele bouw hinder.

Financiën:

De totale projectkosten bedragen volgens de meest actuele berekeningen € 5.815.014.

Bij de nu volgende kostenopzet zijn de volgende uitgangspunten belangrijk:

- alle investeringen zijn berekend op basis van kengetallen;
- de investering betreft nieuwbouw en is berekend volgens 2,5% afschrijving en 0% rente;
- fiscale effecten zijn doorberekend op basis van huidige wet- en regelgeving;
- exclusief sloopkosten en herbestemming van het voormalig wedstrijdbad Wisheim en herbestemming harmoniezaal ad € 304.000 incl. BTW prijspeil 2022. Deze kosten komen ten laste van het project “gebiedsontwikkelingen Linne-Heel-Wessem”.
- eventuele toekomstige opbrengsten van de ontwikkellocaties harmoniezaal en Wisheim zijn niet meegenomen en komen ten gunste van het ontwikkelbedrijf.



<u>Onderdeel</u>	<u>Incidenteel</u>	<u>Structureel</u>
a. Investering Cultuurhuis en De Tump		
i. Geraamd krediet scenario 7, december 2017	€ 4.556.456	
ii. Keuze scenario 4.4 op basis van bezuinigingsronde, november 2019	€ 101.412	
	€ 4.657.868	
iii. Wettelijke duurzaamheidsmaatregelen per 1-1-2021	€ 83.345	
iv. Extra indexeringskosten 01-07-2017 t/m 31-12-2020	€ 197.785	
v. Akoestische maatregelen vanwege programma's + functionaliteit	€ 259.133	
vi. Extra bezuinigingen: versobering vloer- gevel en dakopbouw	€ -180.000	
vii. Maatregelen bodemomstandigheden projectgebied (bodemsanering/kwel)	€ 121.000	
viii. Aanvullende advieskosten t.b.v. optimalisatie exploitaties exploitatiemodellen	€ 60.500	
ix. Indexering 1-1-2021 t/m 1-7-2021	€ 99.629	
x. Indexering 1-7-2021 t/m 1-7-2022 start bouw	€ 296.754	
Totaal investering (excl duurzaamheid)	€ 5.596.014	
b. Subsidie provincie Limburg RTC Tafeltennis	€ -200.000	
c. Dekking ten laste van de post onvoorzien	€ -738.146	
Subtotaal	€ 4.657.868	€ 209.600
d. Investering Duurzaamheid: Cultuurhuis ENG	€ 124.000	€ 6.200
Totale geraamde kapitaalslasten	€ 4.781.868	€ 215.800
e. Tijdelijke huisvesting verenigingen en scholen (gym onderwijs)	€ 95.000	
Dekking reserve Ontwikkelbedrijf	€ -95.000	
f. Beschikbare dekking		
a. Huidige dekking accommodaties (vrijval kapitaallasten 2017)		€ -55.338
a. Huidige dekking accommodaties (actualisatie 2021)		€ 43.738
a. Dekking in de meerjarenbegroting voorbereidingskrediet		€ -24.000
a. Dekking in de meerjarenbegroting Uitvoeringskrediet (2018)		€ -150.000
a. Dekking door eerder voorgenomen investeringen (2018 -2019)		€ -30.200
g. Totaal dekkingsmiddelen investering		€ -215.800

In de meerjaren begroting is rekening gehouden met deze investering. De oorspronkelijke dekking bestond uit vrijval van kapitaallasten door afstoting van de gebouwen Wisheim en Harmoniezaal ad € 55.338 en door opname in de begroting vanaf het jaar 2018 een stelpost kapitaallasten van € 150.000.

Door vertraging zijn er inmiddels investeringen op deze gebouwen afgeschreven en is de besparing op de kapitaallasten van de vrijval nog € 11.600 (€ 55.338- € 43.738).

Het in 2017 beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 600.000 heeft een begrote kapitaallast van € 24.000. Hierbij is in de begroting 2018 meerjarig nog toegevoegd een bedrag van € 150.000 ter afdekking



van de kapitaallasten voor deze investering. In de onderhoudsplannen van het gebouw Wisheim, de Tump en Harmoniezaal waren investeringen opgenomen in afwachting van wel of niet realiseren van de ver- en nieuwbouw van de accommodaties. Nu deze nieuwbouw definitief doorgaat kan de stelpost kapitaallasten investeringen onderhoud (€ 30.200) worden aangewend ter afdekking van de investering in de ver- en nieuwbouw. Hierdoor is er in totaal een bedrag van € 215.800 beschikbaar ter afdekking van de kapitaallasten van de ver- en nieuwbouw in Wessem.

De oorspronkelijke investering is hoger geworden en komt uit op € 5.596.014. Het extra bedrag van € 938.146 wordt gedeeltelijk afgedekt uit de provinciale subsidie ad € 200.000. Het af te dekken restant bedrag van € 738.146 kan worden afgeschreven. Uitgangspunt is dat toekomstige, positieve exploitatieresultaten van dit project worden toegevoegd aan de post onvoorzien structureel.

Het extra te investeren bedrag voor duurzaamheidsmaatregelen ad € 124.000 is opgenomen in de kapitaallasten (€ 6.200) en dus afgedekt.

Tijdelijke kosten tijdens de verbouwing zodat verenigingen en scholen hun sportactiviteiten kunnen blijven beoefenen mogen niet worden geactiveerd en dienen als uitgaven in de begroting te worden verwerkt. In de afdekking van deze kosten ad € 95.000 kan worden voorzien door dekking ten laste van het reserve Ontwikkelingsbedrijf.

Kosten tijdelijke huisvesting

Kosten van tijdelijke huisvesting van verenigingen maakten voorheen geen onderdeel uit van het projectbudget. Omdat deze kosten afhankelijk waren van de scenariokeuze, beschikbaarheid en de benodigde periode. Echter, naar aanleiding van vragen over dit onderdeel tijdens de themabijeenkomst op 13 november 2017 is destijds een doorkijk gegeven.

Voor het scenario 7 is destijds een investeringsbedrag geraamd van € 125.000 inclusief BTW, exclusief reguliere exploitatie- en onderhoudskosten. Voor het voorliggende plan zullen tijdelijke huisvestingsoplossingen gezocht moeten worden binnen de huidige binnensport accommodaties die in eigendom zijn van de gemeente. Momenteel worden de tijdelijke huisvestingskosten berekend op een geraamd investeringsbedrag van € 95.000 inclusief BTW, exclusief reguliere exploitatie- en onderhoudskosten.

Voor het bepalen van de werkelijke, tijdelijke huisvestingskosten is nader overleg en uitwerking noodzakelijk zodra bekend is wanneer gestart kan worden met de realisatie en de beoogde oplevering.

Kosten duurzaamheid: Cultuurhuis ENG

In december 2017 stelde de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar voor het uitwerken van een oplossing voor de huisvestingsproblematiek van verenigingen in Wessem. Bij de oplossing werd rekening gehouden met actuele wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid. Inmiddels betekent dit dat het project moet voldoen aan strengere wetgeving op het gebied van duurzaamheid, die vanaf 1 januari 2021 van kracht is.

Naast actuele wetgeving bestaan ook Europese, nationale en lokale duurzaamheidsambities. De klimaatdoelstellingen spreken ambities uit over geheel of gedeeltelijk energie-neutraal (en aardgas-vrij) maken van gebouwen. Overheidsgebouwen vervullen een belangrijke voorbeeldfunctie in het proces om te komen tot de realisatie van deze ambities.

Op 11 mei 2021 heeft een themabijeenkomst over dit onderwerp plaatsgevonden waarin een toelichting is gegeven over de technische mogelijkheden bijhorende en financiële consequenties. Op basis van deze bijeenkomst is het voorstel om de nieuwbouw Cultuurhuis uit te voeren met additionele duurzaamheidsmaatregelen waarbij de ENG-norming gehanteerd wordt. Deze maatregelen vergen een extra investering van € 124.000 inclusief BTW.

Exploitatie



Op dit moment voert de gemeente gesprekken met de huidige huurders over toekomstige exploitatieafspraken.

Voor de berekening van de verwachte exploitatie-effecten, zie de vertrouwelijke bijlage 3.

Planning en uitvoering:

juli-oktober 2021	: vergunningaanvraag
najaar 2021	: beheer- en exploitatieafspraken
5 oktober 2021	: raadvergadering aanvraag uitvoeringskrediet
najaar 2021/voorjaar 2022	: start aanbestedingen mits sprake is van schriftelijke beheer- en exploitatieafspraken
voorjaar 2022	: voorbereiding uitvoering bouwkundig gedeelte
2022-2023	: uitvoering
2024	: oplevering

Bijlagen die bijgevoegd zijn:

Bijlage 1:	definitief ontwerp
Bijlage 4:	vergelijk handboek projectmatig werken

Ter inzage (vertrouwelijk):

Bijlage 2: Investeringsoverzicht d.d. 09-07-2021

Bijlage 3: Exploitatieoverzicht d.d. 09-07-2021

1.

Team: Fysiek Domein

