Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Uitbreiding en renovatie SKC De Leemhof.
Portefeuillehouder	A. Slob
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-461913

Beslispunten

1. Een uitvoeringsbudget van € 2.640.058,- beschikbaar te stellen voor de uitbreiding en renovatie van SKC De Leemhof;
2. Deze kosten te dekken uit:
   a. de vrijvallende exploitatielasten van € 115.000,- bij verkoop van Villa Ganita;
   b. de gereserveerde middelen voor SKC De Leemhof van € 330.000,- uit het MJOP-Gebouwen (periode 2022-2027);
   c. de te verwachten subsidie van € 222.800,-;
3. Het verwachte overschot van € 8.726,- in te zetten bij tegenvallende subsidie en/of voor de financiering van andere maatschappelijke accommodatieplannen;
4. De door het college aan de gemeenteraad opgelegde geheimhouding op bijlage 2 “Kostenraming VO-Ontwerp SKC De Leemhof” van het voorstel te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet en artikel 5.1. lid 2 sub b van de Wet open overheid, dit in verband met de financiële belangen van de gemeente.

Inleiding

Contourennota Accommodatie- en Vastgoedbeleid 2019
Uw raad heeft op 4 april 2019 de Contourennota Accommodatie- en Vastgoedbeleid vastgesteld. Eén van de pijlers van dit beleid is het opleveren van integrale maatschappelijke accommodatieplannen per kern. Deze plannen worden in co-creatie met de gebruikers en exploitanten gemaakt. De uitgangspunten van de Contourennota zijn de leidraad voor het op te leveren resultaat.

Maatschappelijk accommodatieplan Gendt
In de kern Gendt zijn wij in juli 2018 met een werkgroep vanuit Gendt gestart. De werkgroep geeft de voorkeur aan SKC De Leemhof als hét sociaal cultureel centrum voor ontmoeting in de kern Gendt, dé locatie die ruimte biedt aan de maatschappelijke activiteiten.

Het Voorlopig Ontwerp van SKC De Leemhof voldoet aan het programma van eisen voor de huidige en nieuwe gebruikers.
Het betreft een uitgebalanceerd ontwerp, waarbij de ingang in het midden van het gebouw ligt. Met de uitbreiding aan de linkerzijde voor de bibliotheek ontstaat een aantrekkelijke ontmoetingsruimte. Ook looproutes binnen het gebouw zijn daardoor logischer. Samen met de uitbreiding langs het achterdeel ontstaat voldoende ruimte voor de nieuwe gebruikers. Nu ligt het Voorlopige Ontwerp (zie bijlage 1) en een kostenraming (zie bijlage 2) voor.

Uitvoeringsplan
In het 2e kwartaal van 2023 komen we met een raadsvoorstel voor een uitvoeringsplan van de hele kern Gendt, waar we voor de overige te behouden (sport)accommodaties van de maatschappelijke vastgoedportefeuille voorstellen doen voor het toegankelijk en energieneutraal maken hiervan. Hiervoor lopen momenteel diverse (maatwerk) onderzoeken.

Uitbreiding SKC De Leemhof nu al oppakken
Vooruitlopend op het uitvoeringsplan van het maatschappelijk accommodatieplan Gendt starten we al met de uitbreiding voor SKC De Leemhof. Door de uitbreiding van SKC De Leemhof vallen twee locaties vrij: de huidige locatie waar de bibliotheek in is gehuisvest en de locatie Villa Ganita (het voormalige gemeentehuis van Gendt). Deze locaties zijn nu in onderzoek voor herontwikkeling. Voor deze locaties zijn twee intentieverklaringen getekend waarin de intentie is uitgesproken om op beide locaties sociale woningbouw mogelijk te maken (conform de prestatie-afspraken). Deze locaties vallen buiten de scope van dit project.

Van belang is dat deze trajecten volgordelijk verlopen. De uitbreiding van SKC De Leemhof dient als eerste en tijdig gereed te zijn. Het streven is om in het 1e kwartaal 2024 beide locaties leeg te hebben en deze te kunnen overdragen aan Woonstichting Gendt. Op 20 januari 2022 hebben we daarom ingestemd met het beschikbaar stellen van een voorbereidingsbudget van € 150.000,- voor de uitbreiding en renovatie van SKC De Leemhof. Uw raad is hier via een informatienota over geïnformeerd.

Aanvullende ambities t.a.v. duurzaamheid
De raad heeft in november 2020 het Beleidskader energietransitie vastgesteld. Voor het te behouden gemeentelijke vastgoedbezit spreekt ze daarin uit om deze binnen 10 jaar te verduurzamen naar energieneutraal. In dit voorstel is daar rekening mee gehouden.

Aanvullende ambities t.a.v. toegankelijkheid
Uw raad heeft bij besluit van 20 mei 2021 verzocht om de aanbevelingen van de rekenkamer over te nemen en uitvoering te geven aan het toegankelijk maken van de te gemeentelijke maatschappelijke accommodaties voor alle doelgroepen conform het VN-verdrag handicap. Voor SKC De Leemhof lukt het om deze investering kostenneutraal uit te voeren. Voor SKC De Leemhof zorgen we voor integrale toegankelijkheid (het hoogste keurmerk) binnen de beschikbare budgetten.

Beoogd effect
SKC De Leemhof voldoet aan de eisen van een multifunctionele, energie neutrale en toegankelijke accommodatie voor haar huidige én nieuwe gebruikers.

Argumenten
1.1 Dit bedrag is nodig om de uitbreiding en renovatie van SKC De Leemhof te realiseren.
De kosten voor de uitbreiding, het verduurzamen en toegankelijk maken van SKC De Leemhof ramen we op € 2.640.058. Hiermee breiden we SKC De Leemhof uit met circa 300 m² om plek te bieden aan nieuwe gebruikers, w.o. de bibliotheek en gebruikers uit Villa Ganita (Historische Kring, GoedSpul en het participatiepunt). Daarmee wordt SKC De Leemhof dé ontmoetingsplek voor de kern Gendt. In dit bedrag zijn de kosten voor het energieneutraal en integraal toegankelijk maken van SKC De Leemhof inbegrepen.

2.1 Het dekkingsvoorstel voldoet aan de uitgangspunten uit de Contourennota Vastgoed- en Accommodatiebeleid 2019.
In het dekkingsvoorstel houden we rekening met het streven om het accommodatieplan Gendt budgettair neutraal te realiseren. Voor de kern Gendt lukt dit met de verkoop van Villa Ganita. Met de vrijvallende structurele exploitatielasten ter grootte van € 115.000,- bij verkoop van Villa Ganita dekken we de kapitaallasten voorvloeiend uit de investeringen voor de uitbreiding van SKC De Leemhof en de hogere exploitatielasten voor de uitbreiding van SKC De Leemhof af. Met inzet van deze middelen realiseren we de uitbreiding én toegevoegde ambities op het gebied van energieneutraal en toegankelijkheid van SKC De Leemhof budget neutraal.

De ambities ten aanzien van verduurzaming en toegankelijkheid zijn ná vaststelling van de Contourennota door uw raad besloten. Bij de opstelling van de financiële uitgangspunten van de Contourennota is daarmee geen rekening gehouden. Voor het realiseren van deze ambities vragen we voor de overige te behouden maatschappelijke accommodaties in de kern Gendt in 2023 aanvullend budget aan via het uitvoeringsplan.

2.2 Eerdere inzet van de middelen uit het MJOP-Gebouwen zou leiden tot desinvestering.
In het MJOP-Gebouwen zijn voor de periode 2022 – 2027 een aantal maatregelen opgenomen voor het cyclische onderhoud. Een deel van het gereserveerde budget uit het MJOP betreft geplande (uitgestelde) maatregelen die nu gelijktijdig ingezet worden met de uitbreiding en renovatie van SKC De Leemhof. Hierdoor vindt optimale afstemming van de uitvoering plaats: werk met werk maken!

2.3 Meerdere subsidieregelingen bieden reële mogelijkheden.
Uit een verkenning van het bureau Hezelburcht naar de subsidiemogelijkheden sluiten twee regelingen goed aan bij het voornemen voor de uitbreiding en renovatie van SKC De Leemhof:
1. DUMAVA: de regeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed subsidieert verduurzamingsmaatregelen voor maatschappelijk vastgoed. De regeling opent per 3 oktober 2022;
2. Aanpassingen gemeenschapsvoorzieningen: deze provinciale regeling richt zich op het verbeteren van de toegankelijkheid en duurzaamheid van maatschappelijk vastgoed én aanpassingen voor nieuwe activiteiten om een laagdrempelige ontmoetingsplek te maken. Aanvragen zijn mogelijk tot 31 december 2022 of totdat het budget op is.
Het bureau Hezelburcht acht een subsidietoekenning van € 222.800,- als zeer haalbaar.

3.1 Bij de vaststelling van de Contourennota heeft uw raad met dit principe ingestemd.
In de Contourennota staat dat eventuele overschotten van vrijvallende structurele exploitatielasten in de ene kern via verschuiving van middelen ten goede kunnen komen aan een andere kern. Met de in te zetten dekkingsmogelijkheden voorzien we nu een overschot van € 8.726,-. Dit overschot kan dan ingezet worden bij de uitrol van de maatschappelijke accommodatieplannen van de andere kernen. Mocht de subsidietoekenning tegenvallen, dan gebruiken we dit overschot om dat gat te dichten.

4.1 Openbaar maken van de kostenraming schaadt de financiële belangen van de gemeente Lingewaard.
Daarom is de geheimhouding opgelegd op grond van artikel 5.1. lid 2 sub b van de Wet open overheid, namelijk de financiële belangen van de gemeente bij de aanbesteding. Op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet dient deze geheimhouding tijdens de eerstvolgende raadsvergadering te worden bekrachtigd.

Kanttekeningen

1.1 De huidige raming is gebaseerd op het huidige prijspeil.
De marktomstandigheden zijn de laatste maanden sterk veranderd. De hoge inflatie, duurdere grondstoffen en grote druk op de bestaande bouwcapaciteit zorgen voor oplopende kosten. Binnen de raming houden we rekening met een inflatie van 5%. Daarnaast gaan we vanaf de fase Voorlopig Ontwerp het team versterken met bouwteampartners voor het bouw- en installatiedeel. Hiermee houden we de (financiële) vinger aan de pols en sturen zo nodig bij om binnen de begroting te blijven. Echter dit laat onverlet dat niemand kan garanderen dat de kosten door de voornoemde factoren niet sterker gaan stijgen.

1.2 De planning geen rekening houdt met onvoorziene factoren.
Een van de onderzoeken betreft het flora & fauna-onderzoek. In het gebied rondom De Leemhof zijn vleermuizen gesignaleerd. Het vervolgonderzoek wijst uit of de vleermuizen mogelijk verblijven binnen de aan te pakken bouwdelen van De Leemhof. Indien dat zo is, dan dient een ontheffing aangevraagd te worden bij de provincie. Een dergelijke ontheffing leidt dan zeker tot ½ jaar uitstel. Ook het archeologische onderzoek kan nog leiden tot onvoorzien vervolgonderzoek.

2.1 De hoogte van de subsidie nog niet vaststaat.
De DUMAVA regeling opent per 3 oktober 2022. En de aanvraag van de provinciale regeling blijft tot eind dit jaar open totdat het budget op is. Op voorhand kunnen we geen 100% zekerheid bieden over het binnen te halen bedrag. In het worst-case scenario halen we geen subsidie binnen en ontstaat onderaan de streep een (klein) tekort, dat alsnog bijgepast moet worden. In het dekkingsvoorstel houden we daarom rekening met een voorzichtige raming van een eventuele subsidietoekenning. En zetten indien nodig het te verwachten overschot in.

Financiën

In de Contourennota vastgoed- en accommodatiebeleid (vastgesteld door uw raad februari 2019) staat: “De gemeente zet bij de uitvoeringsplannen per kern in op budget neutrale uitvoering over de gehele gemeente en eventueel verschuiving van middelen per kern. Door gebouwen af te stoten, genereren we middelen om te investeren in maatschappelijk vastgoed.

De investeringen voor de uitbreiding van SKC De Leemhof en de hogere exploitatielasten voor de uitbreiding van de Leemhof dekken we af met de vrijvallende structurele exploitatielasten (kapitaallasten, dotatie onderhoudsvoorziening, nutskosten, belasting en verzekering) van Villa Ganita. Hiermee realiseren we de uitbreiding budgettair neutraal. Met de gereserveerde middelen uit het MJOP-Gebouwen én de te verwachte subsidiebijdragen houden we vanaf het jaar 2025 een overschot over. Dit overschot zetten we in bij de uitrol van de maatschappelijke accommodatieplannen van de overige kernen. In tabel 1 staat het investerings- en dekkingsoverzicht.

Tabel 1: Investerings- en dekkingsoverzicht uitbreiding en renovatie SKC De Leemhof.

Uitbreiding en renovatie SKC De Leemhof	**Bedragen in €**	**Lasten jaar 2024**	**Lasten jaar 2025 e.v.**
Investeringen			
Uitbreiding en renovatie bouwdeel SKC De Leemhof	1.689.658,-	56.480,-	56.480,-
Uitbreiding en renovatie installaties SKC De Leemhof	397.600,-	29.798,-	29.798,-
Exploitatielasten uitbreiding SKC De Leemhof (onderhoud, verzekeringen en belastingen)			20.000,-
Verduurzaming naar energieneutraal	495.000,-	16.546,-	16.546,-
Toegankelijkheid conform VN-verdrag Handicap	57.800,-	1.932,-	1.932,-
Saldo	**2.640.058,-**	**104.752,-**	**124.752,-**
Dekking			
Jaarlijkse besparing exploitatielasten bij verkoop Villa Ganita		115.000,-	115.000,-
MJOP-Gebouwen	330.000,-	11.027,-	11.027,-
Subsidieverwerving	222.800,-	7.451,-	7.451,-
Saldo		**133.478,-**	**133.478,-**
Overschot		**28.726,-**	**8.726,-**

De kapitaallasten van deze investering zullen gaan lopen vanaf 2024. De exploitatielasten lopen vanaf 2025.

Communicatie en participatie

Samen met een stuurgroep (vertegenwoordigers van besturen maatschappelijke accommodaties Gendt, SWOG en bibliotheek) is gewerkt aan de toekomstige invulling van SKC De Leemhof. Een voorlopige tekening voor uitbreiding van SKC De Leemhof met een conceptverdeling van de ruimten is besproken met de gebruikers en toekomstige gebruikers van SKC De Leemhof. De raad is steeds via informatienota’s op de hoogte gesteld.

Met de gebruikers van SKC De Leemhof en betrokkenen is een zorgvuldig participatietraject doorlopen om te komen tot de benodigde m² voor vernieuwing van SKC De Leemhof tot het Sociaal Cultureel Centrum van Gendt, waarbij ook plek is voor de nieuwe gebruikers. Op 5 juli 2022 zijn de huidige en nieuwe gebruikers bijgepraat over het concept VO-ontwerp. Het plan is goed ontvangen.

Voortgang

1. Uitwerking Definitief Ontwerp, Technisch Ontwerp en bestek (oktober 2022 – maart 2023);
2. Toets regiekamer en aanvraag aanlegvergunning 4e kwartaal 2022;
3. Bijpraten huidige en nieuwe gebruikers op mijlpaalmomenten;

4. Realisatie uitbreiding en renovatie SKC De Leemhof (mei 2023 – februari 2024);
5. Verhuizing gebruikers en oplevering vrijvallende locaties (1ste kwartaal 2024).

Duurzaamheid

Uw raad heeft in november 2020 het Beleidskader energietransitie vastgesteld. Voor het te behouden gemeentelijke vastgoedbezit spreekt U daarin uit om deze binnen 10 jaar te verduurzamen naar energieneutraal. In dit voorstel is daar rekening mee gehouden.

Bijlagen

ZS 461913 Bijlage 1: Voorlopig Ontwerp uitbreiding en renovatie SKC De Leemhof Gendt d.d. 28-07-2022;
ZS 461913 Bijlage 2: Kostenraming uitbreiding en renovatie SKC De Leemhof d.d. 22-07-2022 **GEHEIM**.

Bemmel, 23 augustus 2022

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. I.P. van der Valk	dr. P.T.A.M. Kalfs