

Bijlage 2 Risicoparagraaf en beheersmaatregelen sloop/ nieuwbouw buurthuis De Overkant

1. Kosten vallen hoger uit dan begroot

Consequenties

Het is een complexe opgave met veel variabelen. Het risico's is dat je niet alles in beeld hebt of de kosten niet juist inschat of te optimistisch. Als dat zo is dan zullen we keuzen maken in de kwaliteit van uitvoering, het wel of niet tegemoetkomen aan het PvE, fasering van de realisatie, bijvoorbeeld het buitenterrein eerst wat kaler invullen etc. Dilemma's in de dekking van kosten en hoe we daarmee omgaan zullen we dan moeten voorleggen aan college en raad.

Beheersmaatregelen

- Op basis van het huidige PvE heeft een externe kostendeskundige een nieuwe actuele bouwkostenbegroting gemaakt. Inclusief opslagen en BTW komt het bedrag dan 1,432 miljoen hoger uit dan geraamd. In de opslagen zijn reële plankosten voor de nieuwbouw verdisconteerd. Verder is er ook nog een post onvoorzien opgenomen van 10%. Na elke ontwerpfase worden de kosten opnieuw geraamd, zodat we kunnen bijsturen/ bezuinigen om binnen de begroting te blijven.
- Er is een integrale begroting gemaakt, voor de sloop, sanering, nieuwbouw, inrichten buitenterrein, de voorbereidende werkzaamheden (ook voor de huurders) en de exploitatie van het pand. Daarbij kijken we zowel naar de exploitatiekosten als investeringen.
- Zie hieronder de saneringskosten en de kosten voor de buitenruimte, die lichten we apart toe.

Financiële consequenties:

Uit de integrale begroting blijkt dat alle kosten voor sloop, sanering, nieuwbouw, de voorbereidingsfase en de exploitatie van de Overkant ook met de hogere bouwkosten gedekt kunnen worden.

2. Saneringskosten vallen hoger uit

Consequenties

Als de grond meer vervuild is dan aangenomen wordt het afvoeren van grond duurder en vallen kosten hoger uit. De mate van vervuiling wordt pas bij de uitvoering duidelijk.

Beheersmaatregel

We volgen de gemeentelijke saneringsvisie Bethaniënstraat en omgeving en dan is het niet nodig om overal 1 meter diep te saneren. Dit hangt wel af van het toekomstig gebruik. Mochten de kosten hoger uitvallen, kunnen we besparen door waar mogelijk een kleiner gebied te saneren, eventueel te werken met een doek of het gebruik aan te passen, zodat we minder diep hoeven te saneren.

Financiële consequenties

Mocht de dekking niet toereikend zijn dan verwachten we voldoende te hebben aan bovenstaande maatregelen. Daarnaast wordt in de saneringsraming een bedrag gereserveerd voor onvoorziene omstandigheden.

3. Kosten buitenruimte niet volledig in beeld en gedekt

Consequenties

Omdat van de openbare ruimte nog geen schetsplan is gemaakt, is nog geen raming beschikbaar. Dat zal in de loop van 2026 beschikbaar zijn. Aangezien we een groter gebied saneren, vallen het plangebied voor aanpassing van de buitenruimte en de kosten naar verwachting hoger uit.

Beheersmaatregelen

Op basis van het schetsplan buitenruimte gaan we de kosten ramen. We kunnen dan vaststellen of de beschikbare middelen toereikend zijn of dat er extra middelen nodig zijn. Voor eventuele extra middelen stellen we als volgt vast hoe we ze kunnen opvangen:

- Onderzoeken of dekking mogelijk is uit budgetten bij het Sportbedrijf, Groenfonds, team leefomgeving, externe fondsen en de mogelijkheden om evt. extra woontop-subsidie voor de Groene As hiervoor in te zetten.
- Vast te stellen of een deel opgevangen kan worden binnen de projectbegroting: de structureel beschikbare 200k en de 200k die we tot medio 2028 beschikbaar maar (deels) nog niet nodig zijn voor de exploitatie van het pand.
- Eventueel kunnen we de aanpassing van de buitenruimte ook gefaseerd uitvoeren.

Financiële consequenties

In de loop van 2026 weten we wat er nodig is en stellen we vast of we daarvoor dekking kunnen vinden.

4. Stel, de uiteindelijke gebruikers zijn niet of deels niet de huidige gebruikers

Consequenties

Het gebouw sluit dan wellicht niet (helemaal) aan op de wensen van de nieuwe gebruikers, waardoor er aanpassingen nodig zijn.

Beheersmaatregel

Het PVE en plan van aanpak en andere fase documenten worden afgestemd met de huidige gebruikers. Naar verwachting zijn dat ook de partijen die hier vanaf medio 2028 gebruik van gaan maken. Zo niet dan zijn ze wel illustratief voor het type wijkinitiatieven dat gebruik maakt van een buurtcentrum. We hanteren als uitgangspunt, dat we een zo'n flexibel mogelijk gebouw realiseren, dat ook past bij toekomstige gebruikers/functies.

Financieel

Vooralsnog gaan we ervan uit dat de financiële consequenties er niet zijn of slechts klein en dan opgevangen kunnen worden vanuit de post onvoorzien.

5. Afwijking bouwvlak vereist procedure omgevingsplan

Consequenties

Het bouwvlak in het omgevingsplan heeft de vorm van het huidige pand. Wil je een vorm die daarvan afwijkt of wil je een groter bouwvlak, dan vraagt dit een aparte procedure Buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa). Dit geldt ook voor het naar achteren plaatsen van het buurthuis. Hiervoor moeten we een voorstel met onderbouwing via de ODRA aan het initiatiefberaad voorleggen. Voor de Overkant is dat sowieso nodig.

Beheersmaatregel

Vroegtijdig uitzoeken en inplannen. Het is ook al meegenomen in de planning waardoor het niet tot vertraging leidt.

Kanttekeningen

- We handhaven voor de Overkant de huidige omvang van het bouwvlak, het gaat alleen om een andere vorm en plek.
- Het is mogelijk om het gebouw naar achteren te verplaatsen (op de rooilijn van de andere gebouwen) en het terrein voor het gebouw te vergroenen (uitruil van groen en maatschappelijk).
- Een Bopa kan alleen als het aantal m2 maatschappelijk niet verandert en het m2 groen niet afneemt (anders vraagt het om een uitgebreide wijziging van het omgevingsplan). Door groen en maatschappelijk uit te ruilen, is dit mogelijk.

Financieel

Aan een Bopa zitten wat extra kosten, deze vallen binnen de bouwkostenraming.

6. Japanse duizendknoop leidt tot extra kosten

Consequenties

Er is een Japanse Duizendknoop (invasieve exoot) op het terrein en die moet verwijderd worden. Dat leidt tot extra kosten omdat het afvoeren van deze plant duur is, het moet verhit worden om verdere verspreiding te voorkomen.

Beheersmaatregel

Deze kosten gaan we nog ramen op basis van het aantal m2 Japanse Duizendknoop en wordt meegenomen in de begroting voor de inrichting van de openbare ruimte of saneringsbudget.

Financieel

De post meenemen in de kostenbegroting voor de inrichting openbare ruimte of saneringsbudget.

7. Archeologisch onderzoek leidt tot uitstel en hogere kosten

Consequenties

Archeologisch onderzoek kan leiden tot extra tijd waardoor de planning uitloopt. Ook kunnen de projectkosten oplopen. Het plangebied van de Overkant heeft een hoge archeologische verwachtingskans.

Beheersmaatregel

Het bureauonderzoek archeologie (verplicht bij een hoge archeologische verwachtingskans) is uitgezet. Vanwege de vervuilde grond is bij nader inzien voor de Overkant geen archeologisch onderzoek nodig. Wel moeten tijdens saneringswerkzaamheden vondsten worden gedeeld met de depotbeheerder archeologie. Voor de omgevingsvergunning wordt een archeologisch advies opgesteld.

Financieel

In de begroting is rekening gehouden met onderzoekskosten. In de begroting is niet voorzien in archeologisch veldonderzoek, maar die blijkt nu ook niet nodig.

8. Geen of niet tijdige aansluiting op energienetwerk

Consequenties

Het niet tijdig krijgen van een energieaansluiting, kan ervoor zorgen dat je pas later kunt verhuizen. Een aansluiting voor grootverbruik krijg je sowieso niet, maar dat is hier ook niet nodig.

Beheersmaatregelen

- Onderzoeken of we de huidige aansluiting kunnen gebruiken door deze te verplaatsen
- Kan dit niet, dan z.s.m. een aansluiting aanvragen

Financieel

Omdat tijdens de bouw de gebruikers in het huidige gebouw blijven, vallen de financiële consequenties mee. Wel kan vertraging in de planning tot extra plankosten leiden.

9. Er is toch tijdelijke huisvesting nodig

Consequenties

Vooralsnog gaan we ervan uit dat het niet nodig is. Mocht verblijf op de huidige locatie niet lukken dan moeten we tijdelijke huisvesting elders zoeken. Het hele buurtcentrum op één andere plek onderbrengen zal zeer waarschijnlijk niet lukken (nu geen passende locatie beschikbaar). We zullen dan op zoek moeten gaan naar meerdere accommodaties in de wijk. Voor de continuïteit van het buurtcentrum is dat niet ideaal. Dit betekent ook dat er een extra verhuizing nodig is en dat er waarschijnlijk aanpassingen nodig zijn op de tijdelijke locaties.

Beheersmaatregelen

- We sturen op het gebruik blijven maken van de huidige locatie. De kans daarop is groot.
- Het kan wel zijn dat voor sommige activiteiten tijdens de bouw huur van een andere accommodatie nodig is.

Financieel

Het leidt tot extra verhuiskosten en mogelijk ook tot aanpassingen op de tijdelijke locaties. Hiervoor is een risicopost gereserveerd. Voor de hoofdhuurder en gebruikers te betalen huur geldt dat ze die nu ook al moeten betalen. Nu er in de begroting extra middelen zijn opgenomen voor de exploitatie van de Overkant, zijn daarvoor voldoende middelen beschikbaar (tot aan de nieuwbouw en daarna).

10. Geen of onvoldoende dekking voor inrichtingskosten

Consequenties

Afhankelijk van wat valt onder de nieuwbouw is er geld nodig voor de inrichting van het pand. Denk hierbij aan stoffering, meubels, planten, keukeninventaris, sfeerverlichting, kastenwanden, decoratie, geluidsinstallatie, ICT etc. Deels zullen ze inventaris meenemen, maar de verwachting is niet dat ze zelf middelen beschikbaar hebben voor nieuwe aanschaf.

Beheersmaatregel:

- Inrichtingsplan opstellen, op basis waarvan een reële raming van de kosten gemaakt kan worden.
- Mogelijkheid onderzoeken of Arnhemse fondsen willen bijdragen of andere subsidiemogelijkheden onderzoeken via het intergemeentelijk subsidiebureau.
- Vaststellen of dit deels betaalt kan worden uit de 200k die is gereserveerd voor de Overkant. Deze 200k is structureel, maar hebben we de komende twee en half jaar (tot de oplevering medio 2028) maar deels nodig.

Financiële consequenties

Een definitief bedrag bepalen we aan de hand van een inrichtingsplan, daarin stellen we dan ook vast wat de huidige gebruikers meenemen van de huidige locatie. De kosten voor het opstellen van het plan zijn meegenomen in de begroting. Rekening houdend met een gebouw wat bij oplevering al redelijk compleet is (geen vloeren nodig etc.), subsidies van derden en het kunnen meenemen van een deel van de huidige inventaris hebben we in de begroting een passend bedrag opgenomen voor inventaris.

11. De komende jaren hebben huurders extra middelen nodig (tot oplevering gebouw)

Consequenties

Het kan zijn dat de huidige subsidie voor de hoofdhuurder en de gebruikers al ontoereikend is. Dat leidt er dan toe, dat er tot aan de oplevering van het nieuwe pand, extra middelen nodig zijn.

Beheersmaatregel

Er is al budget beschikbaar voor het verstrekken van de subsidies. Mocht dat niet toereikend zijn, dan kunnen we dat waar nodig dekken uit de 200k die vanaf 2026 is begroot voor de Overkant. Deze 200k is structureel, maar hebben we de komende twee en half jaar (tot de oplevering medio 2028) maar deels nodig.

Financiële consequenties

We gaan er voorsnog vanuit dat het past binnen de begroting.

12. Onvoldoende beschikbare capaciteit

Consequenties

Er zijn veel collega's nodig voor input of afstemming. De vraag is hoe zich dat verhoudt tot alle opgaven die er al lopen, naast de Overkant.

Beheersmaatregel

Vroegtijdig collega's betrekken en een planning maken die realistisch is en waarin ook wat ruimte zit. Verder hebben we extra capaciteit vrijgemaakt binnen SBR. Bij de afdeling Vastgoed zal ook de formatie uitgebreid moeten worden zodat er bij de vakgroep projecten en vastgoedadvies meer capaciteit komt om de gevraagde inzet voor buurthuis De Overkant te borgen.

Financiële consequenties

Er is een post voor extra capaciteit bij SBR opgenomen in de begroting. De gevraagde capaciteit voor Vastgoed is onderdeel van de investeringskostenraming van de nieuwbouw.

13. Uitloop planning

Consequenties

De planning kan uitlopen als er archeologisch onderzoek nodig is, de afstemming met de betrokken partijen, gebruikers en inwoners langer duurt, het herhuisvesten van de huurders meer tijd kost etc. Als de nieuwbouw na 31 december 2029 start, voldoen we niet aan de voorwaarden van de subsidies van het VHF2e tranche en de woontop/NPLV.

Beheersmaatregel:

Start bouw is nu voorzien in oktober 2027. Dit betekent dat er 2 jaar extra ruimte zit tot de finale termijn. Door integraal te blijven plannen en te sturen op de voortgang met tijdelijke beslismomenten (no return) verwachten we de huidige planning te halen.

Financiële consequenties

PM-post.