gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	11 april 2023	**Portefeuillehouder**	LKO
Commissie d.d.	28 maart 2023	**Opsteller**	cboo01
B&W d.d.	7 maart 2023	**Zaaknr.**	Z23000258

Onderwerp

Extra krediet transformatie St. Lucia kerk Hart van Steensel

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Een extra krediet ter beschikking te stellen van € 2.850.000,- voor de hogere lasten van transformatie tot gemeenschapshuis.
2. De extra lasten zoals beschreven in de financiële paragraaf voor € 502.500,-- te dekken middels een beschikking over de algemene reserve en het restant ad € 2.450.000,-- te activeren, waarbij de kapitaallasten per saldo ten laste van de exploitatie worden gebracht.
3. Gelet op punt 1en 2 de ..e begrotingswijziging 2023 vast te stellen

Inleiding/aanleiding

Voor de transformatie van de St. Lucia kerk in Steensel is een haalbaarheidsonderzoek gedaan om een breed en globaal inzicht te verkrijgen in de ruimtelijke, functionele, maatschappelijke en financiële haalbaarheid. De resultaten van deze studie (raadsvoorstel en haalbaarheidsstudie zijn volledigheidshalve bijgevoegd) zijn aan uw raad gepresenteerd en op d.d. 13 juli 2021 heeft uw raad krediet beschikbaar gesteld voor de transformatie van de kerk naar een gemeenschapshuis. Nadien is het indicatieve plan uit de haalbaarheidsstudie samen met de architect en de coalitie Hart van Steensel verder uitgewerkt, zie bijgevoegd het voorlopig ontwerp. Bij deze doorvertaling naar het huidig ontwerp is geconstateerd dat de globale kostenraming van destijds niet toereikend is. In dit voorstel wordt dit nader toegelicht en wordt uw raad voorgesteld extra krediet beschikbaar te stellen.

<u>Kostenstijging</u>
De belangrijkste elementen die gezorgd hebben voor de kostenstijging zijn:

Te lage inschatting bouwkosten in haalbaarheidsstudie
Onderdeel van de haalbaarheidsstudie (onderdeel financiële haalbaarheid) was een globale raming van de (ver)bouwkosten gebaseerd op het indicatieve plan. Nadien is er naar een concreet plan toegewerkt en is de bouwkundige situatie nader in beeld gebracht. Hierdoor kan er nu een reële inschatting van de investeringskosten gemaakt worden, deze raming ligt hoger dan destijds voorzien.

Realiseren meer m2 bebouwing doordat box-in-box principe is losgelaten
Om tot goedkeuring van de welstand- en monumentencommissie en de coalitie Hart van Steensel te komen, is het ontwerpprincipe gewijzigd ten opzichte van het haalbaarheidsonderzoek. Er komen nu twee uitbouwen en een kelder.

Toevoegen duurzaamheidsmaatregelen
Bij zo'n investering in deze tijd moet er verduurzaamd worden. Vandaar dat er ook duurzaamheidsmaatregelen getroffen worden, die ook passen bij het ambitieniveau van de gemeente.

Forse stijging bouwkosten
In de tussentijd tussen het haalbaarheidsonderzoek en nu zijn de kosten van zowel materiaal als materieel fors gestegen en zo ook het arbeidsloon.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Al met al zorgt dit voor een budgetoverschrijding van het huidige budget en vandaar de aanvraag voor een extra krediet.

Wettelijk en/of beleidskader

Raadsbesluit R21.042 met d.d. 13 juli 2021
Bouwbesluit
Accommodatiebeleid

Argumenten

Er wordt onderstaand op onderdelen toegelicht wat de oorzaken van de kostenstijgingen zijn en ook wordt er een kwantitatieve duiding gegeven per onderdeel. Hierbij wordt opgemerkt dat het maken van een zuivere verschillenanalyse met de haalbaarheidsstudie niet mogelijk is, omdat de huidige raming enerzijds gebaseerd is op een ander ontwerp en anderzijds er bij de haalbaarheidsstudie slechts een indicatieve raming is gemaakt. De gegeven kostenstijgingen per onderdeel zijn dus slechts ter indicatie gegeven en incl. BTW en opslagen..

1.1 Om een gelijkwaardige accommodatie te kunnen realiseren - rekening houdend met het standpunt van de monumentencommissie - moeten er meer m2 gerealiseerd worden

Het gehanteerde uitgangspunt in het haalbaarheidsonderzoek was een "box-in-box" principe, waarbij er een “verdieping” in de kerk gerealiseerd zou worden om aan de gestelde oppervlakte conform het Programma van Eisen van De Höllekes te voldoen (ambitie = gelijkwaardige accommodatie). Het voordeel van deze oplossing was dat er nauwelijks extra m2 gebouwd hoefde te worden. Echter, het ontwerp van het haalbaarheidsonderzoek destijds was op dat moment nog niet getoetst bij de welstand- en monumentencommissie. Later is dit wel gedaan en heeft de welstand- en monumentencommissie het ontwerp afgekeurd. De monumentencommissie stelt dat er geen verdieping in de kerk mag komen, omdat dit “open” moet blijven. De monumentencommissie heeft aangegeven dat met het “box-in-box ontwerp” de helderheid en de cultuurhistorische kwaliteiten van de Sint Luciakerk sterk aangetast worden. Vanwege dit standpunt van de monumentencommissie is gezocht naar een alternatief ontwerp en dit heeft geresulteerd in het huidige voorlopige ontwerp, waarbij er aan weerszijde een aanbouw wordt gerealiseerd en een kelder om daarmee een gelijkwaardige accommodatie te kunnen realiseren.
Het huidige ontwerp heeft zowel goedkeuring van De Coalitie Hart van Steensel als van de welstand- en monumentencommissie. Met dit ontwerp krijgt Steensel een gelijkwaardig gemeenschapshuis dan dat het nu heeft met De Höllekes. Bij het maken van keuzes in het ontwerp is het ambitieniveau ‘sober maar doelmatig’ gehanteerd conform beleid.
Deze “extra” noodzakelijke m2 kosten zijn circa € 1.350.000,-.

Verschil bouwkosten box-in-box en huidige ontwerp
Er is volledigheidshalve een theoretisch vergelijk gemaakt tussen het box-in-box ontwerp en het huidige ontwerp. Dit met de kanttekening dat het box-in-box principe niet nader is uitgewerkt, dus er normatief gerekend is. Hiertoe zijn de m2 van het box-in-box ontwerp vermenigvuldigd met de kosten per m2/bvo van de huidige bouwkostenraming. Dit komt neer op 806 m2 x € 3.720,- / m2/bvo = € 2.997.880,- incl. BTW en opslagen. Dit leidt tot een theoretische besparing van ongeveer € 1 miljoen. Echter, het realiseren van een “verdieping” in de huidige kerk is complex waardoor dit duurder zal zijn en dit brengt meer bouwkundige risico’s met zich mee, waardoor het verschil in bouwkosten in werkelijkheid lager zal zijn. Er moet constructief meer onderzocht, berekend en uitgevoerd worden. Daarbij is de uitvoering complexer, omdat al het materiaal en materieel door de deur naar binnen moet en dan vervolgens opgebouwd dient te worden. Een ander nadeel is dat er minder m2 beschikbaar komen, waardoor het gebouw minder flexibel wordt. Een gedetailleerder kostenplaatje is pas te geven als dit scenario verder ontwikkeld wordt, maar gelet op de kosten en de hiervoor genoemde argumenten wordt dit niet voorgesteld.

1.2 Om de toekomstige exploitatie betaalbaar te houden en om een duurzaam gebouw te realiseren worden duurzaamheidsmaatregelen getroffen.

Om in de toekomst een betaalbare exploitatie te houden is ernaar gestreefd een dusdanig ontwerp te realiseren dat het energieverbruik nagenoeg gelijk blijven. Om het verbruik in een voormalige kerk te beperken is het nodig om duurzaamheidsmaatregelen te treffen, zoals het isoleren van de vloer, na-isoleren van de spouwmuur, isoleren van het dak en het installeren van zonnepanelen en een warmtepomp. Naast lagere energielasten zorgen deze maatregelen er ook meteen voor dat het gebouw toekomstbestendig is, doordat het gasloos ontworpen is en het een lage Co2 uitstoot heeft hetgeen aansluit bij de gemeentelijke ambities.
Deze maatregelen kosten circa € 450.000,-.

1.3 *Sinds de start van het project zijn de bouwkosten fors gestegen. Dit is een autonome stijging waarop de gemeente geen invloed heeft, maar wel mee wordt geconfronteerd.*
De toegenomen kostenstijging ten opzichte van de raming van het haalbaarheidsonderzoek tot nu is circa 22%.
Dit komt totaal neer op circa € 850.000,-.

1.4 *De toevoeging van een balkon leidt tot flexibiliteit, mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik en tot een duurzamere exploitatie*
In het verloop van het ontwerpproces, door de wijzigingen in de voorlopige ontwerpen en een hernieuwde kritische blik, is een sterke wens/eis ontstaan vanuit de coalitie Hart van Steensel voor een extra balkon. Dit balkon is een belangrijke ruimte voor het multifunctionele benutten en duurzaam exploiteren van het hele gebouw.
Het extra balkon:
- Versterkt de mogelijkheden voor exploitatie als specifieke ruimte voor verhuur, met name als werkplekken binnen de steeds populairdere manier van (“thuis-” of digitaal) werken. Het verruimt ook de mogelijkheden voor wat afgescheiden informeel overleg, waar in de foyer andere gebruikers rumoerig kunnen zijn;
- Is een zeer geschikte aparte ruimte als leesplaats en bibliotheek, en voor functies die een zekere privacy vergen;
- Biedt een uitstekende plaats voor management van licht en geluid bij evenementen;
- Is een extra ruimte voor publiek bij events;
- Aan de onderkant van het balkon kunnen er voorzieningen getroffen worden om bijvoorbeeld de glazen aan te hangen, omdat onder het balkon een bar zit.;
- De “lege” hoge ruimte wordt nu toch waar mogelijk benut.

De kosten voor dit extra balkon bedragen circa € 100.000,-.

1.5 *Door toekomstig onderhoud naar voren te halen worden bereikbaarheidskosten bespaard (werk-met-werk maken)*
In de bouwkostenraming is het inspectierapport van de monumentenwacht verwerkt. Hierbij zijn de gebreken met kwalificatie ‘matig’ en ‘slecht’ in de bouwkostenraming verwerkt, omdat deze nu aangepakt moeten worden. Ook is er door een extern bureau een NEN2767 inspectie uitgevoerd en in het meerjarenonderhoudsplan zijn de conditiescores vermeld en de herstel-/vervangkosten. Deze kosten zijn exclusief bereikbaarheidskosten. Werkzaamheden die aan de gevel, het dak, goten e.d. gedaan moeten worden, moeten met een hoogwerker of steiger uitgevoerd worden. De werkzaamheden waarvan wordt voorgesteld om tijdens de bouw mee te nemen zijn het herstellen van het metselwerk- en voegwerk, het vervangen van al het lood en de goten, in plaats van het nu deels vervangen/herstellen van deze elementen. Hiermee worden in de toekomst de relatief dure bereikbaarheidskosten bespaard. Bijkomend voordeel is dat hiermee ook overlast voorkomen wordt komende jaren.
Deze extra kosten bedragen ongeveer circa € 100.000,-.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Alternatieven

Het extra balkon op de eerste verdieping is een nadrukkelijke wens/eis vanuit De Coalitie Hart van Steensel, dit balkon kost circa € 100.000,- incl. BTW. Een besparing kan zijn om het extra balkon te laten vervallen en deze niet mee te nemen tijdens de bouw.

In de kredietaanvraag zit ook een post onderhoud van €100.000,- incl. BTW. Bij argumenten is gemotiveerd waarom voorgesteld wordt deze werkzaamheden naar voren te halen. Dit is echter niet noodzakelijk. Het uitstellen zou op dit moment tot een bezuiniging kunnen leiden

Risico's

Belanghebbenden kunnen bezwaar aantekenen tegen de transformatie van de kerk. Dit is het reguliere traject voor het bezwaar maken op een (bouw)vergunning.

Verder zitten er enkele risico's in het project/ontwerp. Zo is er een kostenraming gemaakt op basis van het voorlopige ontwerp, dit is geen begroting. Ook zijn er risico's zoals bijvoorbeeld een archeologisch onderzoek. Dit kan pas plaatsvinden als wij daadwerkelijk gaan bouwen, of en wat daar dan uitkomt is nu nog niet duidelijk. Ook moet er een geluidsonderzoek plaatsvinden om te berekenen welke akoestische isolatiemaatregelen er getroffen moeten worden, om aan de wet- en regelgeving te voldoen. Welke maatregelen er getroffen moeten worden, zijn op dit moment nog niet bekend en welke eventuele extra kosten dit met zich meebrengt ook niet. Er is overigens wel getracht een zo goed en reëel mogelijke inschatting te maken van de mogelijke (meer)kosten. Hiervoor is een post 'onvoorzien' opgenomen om deze risico's af te dekken. De post onvoorzien is 4,5% van de bouwkosten, dit is een gebruikelijk percentage.

Financieel

Investering

Tijdens de raadsbehandeling van 13 juli 2021 heeft uw raad een krediet beschikbaar gesteld van € 2.500.000,-- incl. BTW om de kosten van de aankoop van het kerkgebouw en de transformatie tot gemeenschapshuis te dekken. Zoals in dit raadsvoorstel beschreven is op basis van het huidige ontwerp de totale investering berekend op € 5.525.000,- incl. BTW. Dit betekent een tekort van € 3.025.000,--.

BTW

Een gemeenschapshuis is een maatschappelijke voorziening die in de basis geen BTW-plichtige activiteiten verricht. De BTW in deze investering is kostprijsverhogend. Er is samen met een belastingadviseur en de Belastingdienst gekeken of de BTW deels in vooraftrek kan worden genomen. Dit is deels mogelijk vanwege de BTW-plichtige activiteiten in de foyer en dit leidt tot een lagere BTW-last van ongeveer € 175.000,-- (de laatste afstemmingen hierover vinden op het moment van schrijven van dit raadsvoorstel plaats). Het totale benodigde krediet bedraagt hierdoor € 5.350.000,-- hetgeen ten opzicht van de huidige raming een extra investeringslast betekent van € 2.850.000,--.

Subsidie

Onderzocht wordt wat de mogelijkheden zijn voor het verkrijgen van subsidies, hierover zijn reeds enkele gesprekken gevoerd. Er liggen mogelijk kansen voor een bedrag van circa € 50.000,-, maar zekerheid hierover is in dit stadium nog niet verkregen. Zodoende wordt hier in de dekking nu geen rekening gehouden. Latere toegekende subsidies worden indien mogelijk ten gunste van de algemene reserve gebracht.

Dekking

Bij de voorjaarsnota is een buffer ter hoogte van € 1.000.000,- gereserveerd voor prijsstijgingen. Voorgesteld wordt om € 502.500,- te gebruiken voor dit project ter dekking van de gestegen bouwkosten (totaal ingeschat op € 850.000,-). Deze € 502.500,-- bestaat voor € 400.000,-- uit dekking van de extra investeringsuitgaven en voor € 102.500,-- uit rentelasten (op basis van 40

jaren en 1,25%). De resterende extra kapitaaluitgaven ad € 2.450.000,-- (€ 2.850.000,-- - /- € 400.000,--) worden geactiveerd en afgeschreven in 40 jaar ten laste van de exploitatie. Dit leidt tot € 76.562,--aan kapitaallasten in 2023 en € 91.109,-- vanaf 2024.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat op basis van de huidige geraamde meerjarensaldi de jaarschijf 2026 momenteel nadelig is (saldi bij 2e bestuurlijke rapportage 2022 -/- € 1.450.052,--). Deze extra kapitaallasten van ruim € 90.000,-- worden daaraan toegevoegd.

Communicatie/Participatie

De plannen zijn met de Coalitie Hart van Steensel afgestemd en zo ook met de directe omwonende van de kerk. Voor de directe omwonende is er een informatieavond georganiseerd. Zij worden nadat het besluit is genomen geïnformeerd door de projectleider van de gemeente.

Planning

Als het extra krediet ter beschikking gesteld wordt, dan kan er begonnen worden met de aanbesteding. Er zal via een aanbesteding een aannemer geselecteerd worden en met deze aannemer en zijn onderaannemers en de adviseurs zal in bouwteam van het voorlopig ontwerp een definitief ontwerp gemaakt worden. Met dit definitieve ontwerp kan er een bouwvergunning aangevraagd worden. Wij verwachten dat wij 2023 nodig hebben voor het selecteren van een aannemer en het realiseren van een definitief ontwerp. Daarna kan er een bouwvergunning aangevraagd worden en daarna starten met de realisatie.

Bijlagen

Raadsvoorstel d.d. 13 juli 2021, R21.042
Haalbaarheidsonderzoek Hart van Steensel, 21.11432
Voorlopig ontwerp plattegrond, 23.04614
Voorlopig ontwerp gevelaanzichten, 23.04656
Voorlopig ontwerp render, 23.04616

Eersel, 7 maart 2023
Burgemeester en wethouders van Eersel

secretaris	burgemeester
De heer ing. H.M.L. Offermans	De heer drs. W.A.C.M. Wouters

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R23.011

Onderwerp: Extra krediet transformatie kerk Hart van Steensel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 maart 2023;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 28 maart 2023;

b e s l u i t :

1. Een extra krediet ter beschikking te stellen van € 2.850.000,- voor de hogere lasten van transformatie tot gemeenschapshuis.
2. De extra lasten voor € 502.500,-- te dekken uit de algemene reserve en het restant ad € 2.450.000,-- te activeren, waarbij de kapitaallasten per saldo ten laste van de exploitatie worden gebracht.
3. De ..e begrotingswijziging 2023 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 april 2023

De raad van de gemeente Eersel
de griffier, de voorzitter,

J.W.G. van Bree drs. W.A.C.M. Wouters