

Riedsútstel

Ried	: 25 mei 2023
Agindapunt	: 4
Status	: Besluitvormend
Program	: Programma 8
Eardere behandeling	: Presentatie Iepen Poadium 17 mei 2023
Portefúljuhâlder	: Mevr. T. Willemsma
Amtner	: Dhr. M. Olde Olthof
Taheakke	: 1. Financiële doorrekening ontwikkelingen Tytsjerk jan'23 2. Raadsbesluit MFC Tytsjerk 16 september 2021
Saak- en stiknûmer	: Z2022-02710 / S2023-07553

Underwerp

Extra budget MFC Tytsjerk

Wy stelle jo foar te besluten om:

Akkoord te gaan met het verhogen van het investeringskrediet van € 6.735.000 tot € 8.578.000 en de daaruit voortvloeiende extra kapitaallasten van € 48.000 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 MFC Tytsjerk. 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 en omdat door verschillende oorzaken het beschikbaar gestelde budget niet meer toereikend is 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 MFC Tytsjerk. In de afgelopen periode is het plan verder uitgewerkt. Hiervoor zijn de volgende stappen doorlopen.

Selectie architect/ uitwerking ontwerp

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 waarvan 3 een schetsplan hebben ingediend. 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

In samenspraak met alle participanten en omwonenden is een indeling gemaakt van het buitenterrein. Dit resulteert in een terreinindeling die voldoet aan de kaders en waar alle elementen uit het programma van eisen in opgenomen zijn. De verdere invulling (speeltoestellen, beplanting, etc.) wordt komende periode uitgewerkt.

Een bijzonder element in het plan zijn akoestische schermen die geplaatst moeten worden om de geluidbelasting van omliggende woningen te beperken. Rondom het schoolplein, aan de noord- en oostzijde worden akoestische schermen geplaatst van c.a. 2.3m hoog.

Bestemmingsplanprocedure

Om de realisatie van het MFC op de gekozen locatie mogelijk te maken is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan is op 17 maart 2023 ter inzage gelegd voor een termijn van 6 weken.

Beheer & exploitatie

Er is een werkgroep opgericht om afspraken te maken over het beheer en de exploitatie van het MFC. Naast onderlinge afspraken is er ook een exploitatiebegroting opgesteld die alle kosten van het MFC omvat. Per deelnemer wordt zo de bijdrage in de exploitatie en het onderhoud bepaald. Er is sprake van een sluitende exploitatiebegroting van het MFC.

Aanbesteding

Na het afronden van het technisch ontwerp is er een Europese aanbesteding gehouden om de realisatie in de markt te zetten. Uit deze aanbestedingsprocedure zijn een bouwkundig aannemer en een installatietechnisch aannemer winnaar geworden.

De totale aanneemsom voor het MFC Tytsjerk komt uit op €8.088.541 euro inclusief BTW. Het aanvankelijke budget voor de bouw is €5.874.041 inclusief BTW. De bouwkosten liggen inclusief BTW €2.214.500 hoger. Dit zijn de pure bouwkosten zonder subsidies en btw-voordeel.

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.

De verwachting is dat er nog voor €150.000,- aan optimalisaties doorgevoerd kan worden zonder af te doen aan de kwaliteit van het gebouw. Dit komt ten gunste van het budget.

Eerder in het ontwerpproces zijn er al kostenbesparende optimalisaties doorgevoerd.

- Inkorten overstekken verdieping
- Verkleinen entreehal
- Aanpassen overstek bij hoofentree
- Zolder 2^e verdieping niet constructief uitvoeren
- Verplaatsen bibliotheek naar 1^e verdieping
- Vaste trap naar zolder vervangen door vlizotrap
- Verkleinen lichtstraat in rieten kap dorpshuis

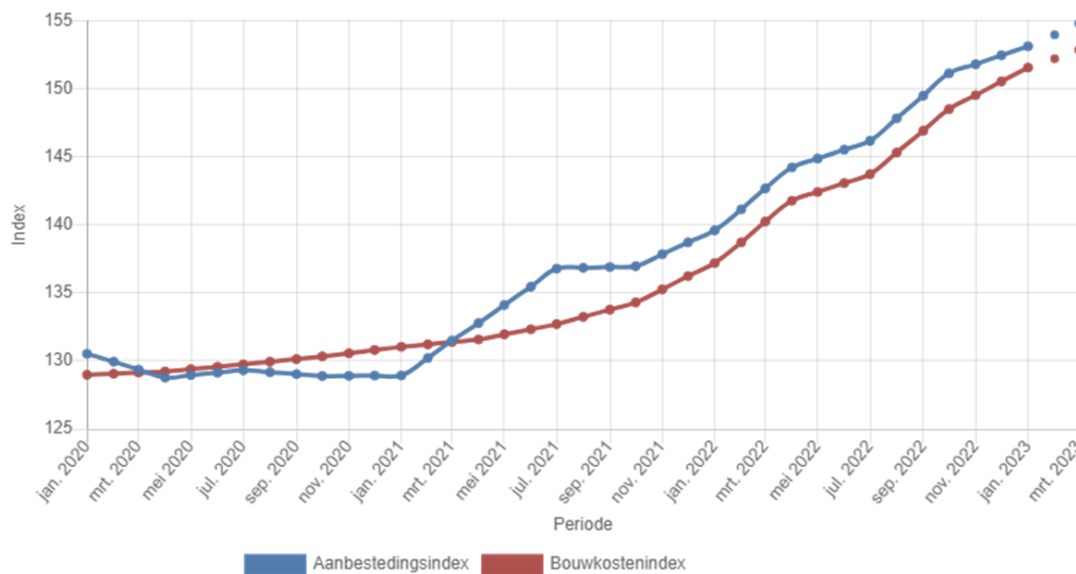
Oorzaken overschrijding

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 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 weergegeven. 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 – januari 2023 ziet er als volgt uit.

Prijsindex januari 2021: 131,10

Prijsindex januari 2023: 151,54

Index: 15,59%

In de periode tussen het opstellen van de raming en de aanbesteding zijn de bouwkosten met 16% gestegen.

Uitwerking plannen

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

Verduurzamen bestaande boerderij

In de duurzaamheidsagenda is als ambitie gesteld dat het gemeentelijk vastgoed in 2040 energie neutraal moet zijn.

Deze ambitie is nader uitgewerkt in het ontwerptraject. Het dorps huis heeft energielabel C en de woning heeft energielabel F. Na afronding van de werkzaamheden heeft het gebouw een (voorlopig) energielabel A+++.

Om dit te bereiken wordt bijvoorbeeld de hele bestaande vloer in het dorps huis verwijderd en vervangen voor een goed geïsoleerde betonvloer. Ook wordt het gehele dak aan de binnenzijde geïsoleerd om het warmteverlies te beperken (ruim 800m² dakisolatie).

Inpassen gymzaal in bestaande boerderij

Een van de uitgangspunten is multifunctioneel gebruik van alle ruimtes om leegstand zoveel mogelijk te beperken. De nieuwe gymzaal wordt deels in de grote zaal van de bestaande boerderij geschoven. Deze zaal wordt het hart van het MFC waar scholen gymlessen geven, sportverenigingen trainen en het dorps huis feesten en bijeenkomsten organiseert. Effectief ruimtegebruik in optima forma.

Om dit realiseren moet de draagconstructie van de oude schuur deels verwijderd worden. Dit gaat ten koste van de stabiliteit van de hele boerderij. Er zijn dus behoorlijke constructieve maatregelen nodig om dit te realiseren. Van de nok tot en met de fundering moet een constructie aangebracht worden.

Ruimtelijke inpassing op het terrein

Voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Voor de inrichting van het buitenterrein is het akoestisch onderzoek van grote invloed geweest. In eerste instantie zou het schoolplein op het grasveld/ parkeerterrein naast de boerderij gesitueerd worden en zou er verder weinig veranderen aan de terreinindeling. De geluidsbelasting voor de omliggende woningen wordt in die situatie echter te hoog om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen. Er zijn maatregelen voorgeschreven om dit te garanderen.

Rondom het schoolplein, aan de oostzijde en aan de noordzijde moeten akoestische schermen geplaatst worden, in totaal ruim 120 meter tussen de 2 en 2.5 meter hoog.

Om de geluidsbelasting op de toegestane waarden te krijgen was het ook nodig om het schoolplein zo ver mogelijk van de woningen te situeren. Vanwege deze verschuiving is het nodig om het hele terrein anders in te delen. De sloot dempen, het schoolplein tegen de school situeren en de gedempte sloot elders op het terrein weer compenseren.

Deze onvoorziene ontwikkelingen zorgen voor een kostenverhoging van 10% 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.

Btw-teruggave

Dit is origineel begroot als P.M. post. Uit onderzoek blijkt dat er gekozen kan worden voor een BTW belaste verhuur aan het dorps huis. Dit maakt dat de BTW over de investering in het dorps huis teruggevraagd kan worden. Dit levert een voordeel van ongeveer €360.000 op.

SPUK-teruggave

Deze post is in de originele raming begroot op €100.000. Doordat de bouwkosten stijgen wordt ook de SPUK-teruggave groter. De geactualiseerde Spuk-teruggave wordt begroot op €185.000

Histoarje

Het dorp Tytsjerk hecht grote waarde aan het dorps huis en willen deze ontmoetingsplek behouden voor het dorp.

Het plan is een duurzame, breed gedragen maar vooral een toekomstbestendige accommodatie te realiseren door en voor de leefbaarheid in het dorp.

Eind 2019 is de verkenningsfase afgesloten met een scenario onderzoek naar de voorkeurslocatie. Deze is gepresenteerd aan de raad in het Iepen Poadium van 10 september 2020. Het voorkeursscenario is de locatie naast het dorps huis Yn'e Mande. Op 16 september 2021 heeft de raad besloten tot de realisatie van het MFC Tytsjerk

Te berikken effect

Voldoende budget beschikbaar hebben om het MFC Tytsjerk te kunnen realiseren.

Argumenten

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 geïsoleerd. 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 MFC 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 worden de voorbereidingskosten afgeboekt.

Kantttekenings/risiko's

1. *Leegstand*

Het grootste risico bij een dergelijke ontwikkeling is leegstand waardoor er geen financiële 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.

3. *Exploitatie niet dekkend door onvoldoende capaciteit stroomnet*

De huidige exploitatieopzet is dekkend en levert een voordeel op ten opzichte van de huidige situatie. Het middenspanningsnet rondom Tytsjerk heeft echter zijn maximale capaciteit bereikt. Hierdoor bestaat er een reële kans dat er de eerste jaren geen elektriciteit teruggeleverd kan worden. En dat zelfs de gasketels in het dorps huis in stand gehouden worden. Dit heeft een negatieve invloed op energiekosten en daarmee op de totale exploitatie.

Finânsjes

De geactualiseerde begroting op basis van de aanbesteding komt op een investering van € 8.578.000. Hierin zijn alle kosten en voordelen meegenomen. Dit is € 1.843.000 hoger dan de oorspronkelijk raming hetgeen leidt tot een extra uitzetting van de kapitaallasten van € 48.000 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 16%. Als het budget geïndexeerd wordt met 16% is de overschrijding nog 10%. 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 Regiegroep Tytsjerk 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.

Ried : 25 mei 2023
Punt : 4
Side : 7

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.

In de raadsvergadering van 21 september wordt voor het MFA Jistrum eenzelfde voorstel geagendeerd.

Evaluaasje

n.v.t.

Burgum, 18 april 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. 18 april 2023,
punt nummer: 4;

Beslút:

Akkoord te gaan met het verhogen van het investeringskrediet van € 6.735.000 tot € 8.578.000 en de daaruit voortvloeiende extra kapitaallasten van € 48.000 vanaf 2025 mee te nemen in de begroting 2024-2027.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 25 mei 2023.

De griffier,

De voorzitter,

Mevr. mr. A. Dam

Dhr. drs. L.J. Gebben