Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 6 juni 2023
Voorstel: 2023-038

Zaaknummer: 1894/2023/2735771
Documentnummer: 1894/2023/2735791
Datum collegebesluit: 17 april 2023

Onderwerp
Beschikbaarstelling van een aanvullende investeringssubsidie voor vernieuwbouw van gemeenschapshuis De Paort in Kessel

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de niet-openbare versie van het projectplan van Stichting MFA Kessel.

Voorstel
1. Een aanvullende investeringssubsidie van € 897.000 beschikbaar te stellen aan Stichting MFA Kessel voor de vernieuwbouw van gemeenschapshuis De Paort in Kessel;
2. De betreffende kaptaallasten van € 29.150 te dekken uit het positieve begrotingssaldo.

Inleiding
De raad besloot op 6 juli 2021 om een investeringssubsidie van maximaal € 1.370.000 beschikbaar te stellen aan Stichting MFA Kessel (*verder "de stichting" te noemen*) voor de vernieuwbouw van het gemeenschapshuis De Paort (*verder "het MFA" te noemen*).
De stichting ging als bouwheer na dit genomen besluit van start met de verdere voorbereidingen voor dit vernieuwproject. Onder andere vanwege het realiseren van de randvoorwaarden voor het verlenen van de omgevingsvergunning, kon pas in het voorjaar van 2022 de aanbesteding plaatsvinden. Hierbij bleek dat de bouwprijs excl. btw € 1.561.000 duurder uitviel dan de oorspronkelijke in 2021 geraamde bouwprijs van € 1.879.000 excl. btw (*zie voor nadere toelichting het hoofdstuk "financiën")*.
Oorzaak van dit grote prijsverschil waren de gestegen bouwprijzen als gevolg van de nasleep van de coronacrisis en van de oorlog in Oekraïne. Bovendien bleek het achterstallig onderhoud van de installaties tot hogere kosten te leiden, dan vooraf door een extern bureau was begroot.

Na onderling overleg in het dorp en met onze gemeente, ging de stichting na de zomer van 2022 aan de slag met de uitwerking van enkele bezuinigingsscenario's. De stichting koos als beoogd bouwheer uiteindelijk voor een gedetailleerde uitwerking van het scenario "bezuinigen over de gehele linie". Deze uitwerking was een intensief traject van stichting, bouwgroep, aannemer en externe partijen. Het nam enkele maanden in beslag. Het leidde eind februari van dit jaar uiteindelijk tot een nieuwe offerte van de aannemer, met een prijs die € 650.000 lager uitviel ten opzichte van de eerdere offerte van april 2022.

De stichting vraagt nu via bijgevoegde aanbiedingsbrief en geactualiseerd projectplan een aanvullende gemeentelijke investeringssubsidie van € 897.000. Samen met de bezuiniging van € 650.000 kan hiermee het tekort van € 1.561.000 vrijwel geheel worden opgeheven. De stichting en betrokken partijen en talrijke vrijwilligers, willen met de aanvullende financiële ondersteuning het MFA-gebouw toekomstbestendig maken en de functies ervan uitbreiden met zorg, welzijn en cultuur. Als laatste gemeenschapshuis in Peel en Maas dat nog niet in eigendom is van de gemeenschap, wordt het MFA bij dit bouwproject door de gemeente in eigendom overgedragen aan de stichting c.q. het dorp.

Het in eigendom en in eigen beheer hebben van een gemeenschapshuis is belangrijk voor een gemeenschap, omdat dit zelfsturing en eigen verantwoordelijkheid bevordert. Dit komt tegemoet aan de volgende doelen van het programma 3.1 Gemeenschapsontwikkeling:

- vitale gemeenschappen hebben de regie over de eigen ontwikkeling;
- eigenaarschap van accommodaties ligt zoveel mogelijk bij gemeenschappen / organisaties.

Zodra het MFA in gebruik is genomen en hierdoor een aantal functies samen onder één dak zijn gebracht, zijn er synergievoordelen, waarmee het dorp ook invulling geeft aan doelen vanuit de programma's in het Sociaal Domein.
Met dit voorstel geven we tevens uitvoering aan de navolgende uitvoeringsafspraak 3.2 Gemeenschapsontwikkeling zoals opgenomen in de begroting 2023: "We ondersteunen Stichting MFA Kessel in hun traject om te komen tot een aangepast bouwplan, nu in 2022 is gebleken dat het oorspronkelijke vernieuwbouwplan financieel niet mogelijk is. Afhankelijk van het resultaat van hun traject, volgt hierover in 2023 een voorstel aan de Raad".

Beoogd effect
Door middel van een investeringssubsidie een eigen toekomstbestendig gemeenschapshuis mogelijk maken in Kessel.

Argumenten
1.1 De stichting ziet zich geconfronteerd met een ontwikkeling van gestegen bouwprijzen als gevolg van een overspannen bouwmarkt en met hogere kosten als gevolg van een te lage externe kostenraming van het installatiewerk.
In de projectfase van prijsvorming en aanbesteding, werd de stichting als bouwheer geconfronteerd met bovengenoemde ontwikkeling. Evenals vele andere bouwprojecten in Nederland, ondervond de stichting in 2021/2022 genoemde nadelige financiële gevolgen van de nasleep van de coronacrisis en van de oorlog in Oekraïne. Het is ook bij dit MFA-bouwproject in hoofdzaak de verklaring dat de in 2021 geraamde bouwkosten fors hoger uitvielen. Eerdere bouwprojecten tot 2021 bij maatschappelijke accommodaties in Peel en Maas, waaronder gemeenschapshuizen, zijn niet met een dergelijke situatie geconfronteerd.
Verder is bij de prijsvorming gebleken, dat de installatiekosten in de voorbereidingsfase te laag waren geraamd door een extern adviesbureau.
Gelet hierop en op het feit dat de stichting een inspanning heeft gedaan om te bezuinigen op het bouwplan, wordt voorgesteld om bij dit bouwproject de stichting financieel tegemoet te komen in het dichten van het resterende tekort. We beseffen dat een dergelijke aanvullende subsidiëring niet past binnen de uitvoeringsafspraak over een maximale investeringssubsidie voor gemeenschapshuizen, zoals in 2017 vastgesteld in programma 3.1 Gemeenschapsontwikkeling van de Waardenoriëntatie en Kaderstelling Vitale Gemeenschappen. De bovengenoemde situatie brengt deze uitvoeringsafspraak echter in een zodanig nieuw daglicht, dat een strikte hantering ervan zich nu niet meer verhoudt met de missie en de inhoudelijke programmadoelen van Gemeenschapsontwikkeling. Daarom achten we het redelijk om in deze situatie de programmadoelen te laten prevaleren boven de betreffende uitvoeringsafspraak.

1.2 De stichting heeft in samenwerking met direct betrokken partijen een inspanning verricht om substantieel te bezuinigen op het bouwplan.
De stichting, projectgroep, bouwwerkgroep en aannemer hebben samen een bezuinigingsplan uitgewerkt. Kritisch is gekeken op welke posten er kon worden bespaard, zonder dat dit de eisen en kwaliteitsnormen van veiligheid, hygiëne, toegankelijkheid, binnenklimaat en duurzaamheid aantast. Zo is onder andere de aanbouw verkleind met 85 m2 bruto-vloeroppervlakte en worden er diverse andere concessies gedaan. In een aparte bijlage zijn de uitgewerkte bezuinigingen ter hoogte van € 650.000 weergegeven.

1.3 De stichting ziet geen mogelijkheden voor verdere bezuinigingen op het bouwplan en is niet in staat om de eigen financiering van de vernieuwbouw te verhogen.
De stichting geeft aan tot een maximaal niveau te hebben bezuinigd. Een verdere bezuiniging kan met name het gebruikscomfort en de multifunctionaliteit van het MFA-gebouw te zeer aantasten. Gezien de hoogte van eigen financiering die de stichting al moet opbrengen, geeft de stichting aan geen mogelijkheid te hebben om de eigen financiering van € 977.000 nog verder te verhogen. Haar eigen financiering bedraagt nu 30% van de totale stichtingskosten excl. btw.
Een niet-subsidiabel gedeelte van € 26.000 van de geraamde vaste inrichtingskosten, kan men opvangen door ook op dit onderdeel te bezuinigen, door een gefaseerde aanschaf van inventaris of door extra sponsoring of zelfwerkzaamheid op het gebied van inrichting.

1.4 Enkele uitgewerkte alternatieven c.q. scenario's leiden ertoe dat het bouwheerschap van de vernieuwbouw niet in het dorp wordt belegd en/of de kosten hoger uitvallen.
De stichting heeft vorig jaar de uitgewerkte bezuinigingsscenario's gepresenteerd aan de gemeente. Naast het scenario "bezuinigen over de gehele linie" waarvoor de stichting uiteindelijk koos, waren er nog drie andere scenario's.
Rode draad van deze drie navolgende scenario's is dat bij een uitvoering ervan, het bouwheerschap niet in de gemeenschap Kessel landt. Het alternatief dat de gemeente dan als huidig gebouweigenaar de regie en het bouwheerschap in handen neemt, past niet in de uitvoeringsafspraak dat gemeenschappen in de eigen behoeften van maatschappelijk vastgoed voorzien. Tevens zouden twee van de drie scenario's duurder uitvallen.
Om deze redenen en gelet op de uitkomsten van een gezamenlijke analyse van de scenario's, hebben de navolgende scenario's niet onze voorkeur.

a. *Alleen een inpandige renovatie; geen aanbouw.*
- Geschatte besparing: maximaal € 850.000.

Bij dit scenario kan geen voldoende fysieke ruimte worden geboden aan de voorgenomen functie-uitbreiding met dorpsdagvoorziening, bibliotheek, VVV, jongeren- en ontmoetingsruimte. Hiermee zou het inhoudelijk doel van het project niet worden bereikt en is een sluitende exploitatiebegroting van de stichting in de toekomst niet mogelijk.

b. *Helemaal opnieuw naar de tekentafel gaan.*
- Geschatte extra voorbereidingskosten: € 50.000 / extra onderhoudskosten: minimaal € 85.000.

Dit scenario doet geen recht aan de getoonde inzet en energie van de gemeenschap bij het maken van het nu voorliggende project- en bouwplan. De stichting en projectgroep zeggen namens alle werkgroepen en betrokken vrijwilligers, dat er vanuit het dorp geen energie en motivatie meer is om opnieuw zo'n intensief traject van circa twee á drie jaar op te pakken. Het zou naar verwachting tevens duurder uitvallen dan het huidige bouwplan, mede omdat alle tot nu toe gemaakte voorbereidingskosten opnieuw gemaakt moeten worden. Het betekent tevens een aanzienlijke vertraging in tijd. Hierdoor moet de gemeente als gebouweigenaar langere tijd de onderhoudsstaat van het gebouw kwalitatief goed en veilig houden, wat ook tot extra kosten zal leiden.

c. *Tijd kopen voor een aantal jaren en nu alleen (vervangings)onderhoud plegen*
- Geschatte kosten voor (vervangings)onderhoud: € 800.000.

De huidige functionaliteit en het huidige gebruikscomfort van het MFA-gebouw is dermate slecht, dat dit scenario niet wenselijk is. Het zou tevens voor de gemeente als gebouweigenaar leiden tot extra investeringen voor (vervangings)onderhoud om het MFA-gebouw kwalitatief goed en veilig te houden gedurende de betreffende overbruggingsjaren.
De stichting benoemt het risico dat de gemeenschap over enkele jaren niet meer het bouwheerschap zal oppakken, en dat potentiële nieuwe gebruikers van het MFA definitief zullen afhaken of een huisvestingsprobleem zullen krijgen. Men noemt hierbij de muziekvereniging die nu een tijdelijke huisvesting heeft als overbrugging.
Zou er bij dit scenario na enkele jaren gekozen worden voor nieuwbouw op een mogelijke andere locatie in het dorp, dan laat een eerste globale kostencalculatie op basis van kengetallen (gebouw, grond, infra, terrein) zien, dat op basis van het huidige prijsniveau de totale kosten minimaal € 6 miljoen zullen bedragen. Hierbij is uitgegaan van een MFA-gebruiksoppervlakte van afgerond 1.500 m2 zoals aangehouden in het huidige vernieuwbouwplan.

d. *Scenario van gemeente: extra bezuiniging door een verkleining van de aanbouw tot max. 50%.*
- Geschatte besparing: maximaal € 250.000.

Dit scenario is op initiatief van onze gemeente ingebracht en besproken met de stichting. De stichting geeft aan dat in het bezuinigingsplan de aanbouw al met 85 m2 bruto vloeroppervlakte is verminderd. Hiermee is het aantal m2 van de aanbouw over twee verdiepingen teruggebracht naar 350 m2. De stichting vindt dit aantal m2 minimaal nodig voor de centrale ontmoetingsruimte, de beoogde ruimten voor bibliotheek en VVV en voor een goede toegankelijkheid in het gebouw. Omdat bepaalde basisvoorzieningen ongeacht de afmetingen van de aanbouw nodig zijn, leidt een kleinere aanbouw niet tot een substantiële bezuiniging. Het weegt hierdoor niet op tegen de nadelen die dit met zich mee kan brengen. Genoemde argumenten hebben ons ervan overtuigd dat uitvoering van dit scenario niet wenselijk is.

Kanttekeningen

1.1 Het risico dat de stichting de eigen financiering van € 977.000 niet rond krijgt, kan nu niet volledig worden afgedekt.

Circa de helft van de eigen financiering van de stichting is zeker gesteld. Het gaat met name om reeds ontvangen of toegezegde bijdragen, waaronder een subsidie van € 100.000 van de provincie en een eigen bancaire lening die de stichting kan afsluiten.

De andere helft is nog in aanvraag, in behandeling of kan pas aangevraagd of opgepakt worden op het moment dat de overige projectfinanciering, waaronder de gemeentelijke subsidie, geheel rond is. Diverse externe fondsen en partijen hanteren dit als een harde voorwaarde voor een aanvraag of toekenning van een bijdrage. De stichting geeft verder aan dat men de voorgenomen (obligatie)acties in het dorp pas kan houden, als duidelijk is dat het bouwproject definitief doorgaat. Om genoemde redenen kan de stichting de eigen financiering op dit moment niet geheel binnen halen.

Vanuit de stichting en het dorp wordt aangegeven dat vele kartrekkers en vrijwilligers nog steeds staan klaar staan, om via zelfwerkzaamheid de eigen financiering van het bouwproject sluitend te krijgen. Gelet op eerdere eigen projecten in het dorp, geeft men aan er alle vertrouwen in te hebben, dat men met deze zelfwerkzaamheid de eigen financiering van € 977.000 sluitend krijgt. Men vraagt ook de gemeente om aan de gemeenschap Kessel dit vertrouwen te geven. Evenals bij andere door ons gesubsidieerde investeringsprojecten, geldt hierbij als voorwaarde dat de stichting zorg draagt voor een constante en gedetailleerde kostenbeheersing en periodieke verantwoording. Op deze wijze kan in overleg met de gemeente tijdig worden bijgestuurd als een situatie bij de uitvoering van het vernieuwbouw daar om vraagt.

Financiën

De in het voorjaar 2021 geraamde bouwkosten voor de vernieuwbouw bedroegen € 1.880.000 exclusief btw. De daarna uitgebrachte offertes lieten de volgende prijzen zien:

• offerte april 2022:	€ 3.441.000	exclusief btw
• offerte februari 2023	€ 2.791.000	exclusief btw
Verschil:	- € 650.000	bezuinigingsbedrag

Het bedrag van € 897.000 van de voorgestelde aanvullende subsidiëring, komt als volgt tot stand:

Geoffreerde bouwprijs d.d. 28 febr. 2023 waarin bezuiniging van stichting van € 650.000 is verwerkt		€ 2.791.000
+ geraamde bijkomende kosten: post onvoorzien bouw/installaties		€ 215.000
+ geraamde subsidiabele voorbereidingskosten (*advies, onderzoek, architect, leges etc.*)		€ 110.000
+ geraamde subsidiabele kosten voor vaste inrichting		€ 120.000
Subtotaal stichtingskosten excl. btw		**€ 3.236.000**
21% btw		€ 680.000
Subtotaal stichtingskosten incl. btw		**€ 3.916.000**
- minus gemeentelijke investeringssubsidie juli 2021	-	€ 1.370.000
- minus eigen financiering van stichting	-	€ 977.000
- minus 95% btw-teruggave op investeringskosten	-	€ 646.000
- minus niet-subsidiabele inrichtingskosten	-	€ 26.000
Totaal tekort / voorgestelde aanvullende investeringssubsidie		**€ 897.000**

Bij een aanvullende subsidiëring van € 897.000 bedragen de jaarlijkse kapitaallasten € 29.150 uitgaande van een afschrijvingstermijn van 40 jaar en een rente van 0,75%. Deze kapitaallasten kunnen worden gedekt uit het positieve begrotingssaldo.

Juridische afwegingen

Bij het verlenen van financiële steun moeten decentrale overheden staatssteunregels in acht nemen. Dit dossier is getoetst aan de betreffende wet- en regelgeving. Hierbij is beoordeeld dat er geen sprake is van staatssteun.

Communicatie
Met de stichting als beoogde bouwheer van de vernieuwbouw, is vanaf de zomer van vorig jaar intensief overleg geweest over het bezuinigingstraject. Hierbij is informatie uitgewisseld en afstemming gezocht bij de te nemen vervolgstappen. De stichting is als bouwheer zelf verantwoordelijk voor de communicatie in het dorp, met de belanghebbenden en met partijen die zijn betrokken bij het bouwproject.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,	de burgemeester
L.P.H. Breukers	W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder: Erik Nijssen

Bijlage(n):
1. Aanbiedingsbrief / subsidieverzoek 07.04.2023 van Stichting MFA Kessel.
2. Openbare versie 14.02.2023 van geactualiseerd projectplan “realisatie MFA Kessel”.
3. Lijst van bezuinigingsmaatregelen bij de vernieuwbouw van MFA De Paort.

Niet openbaar/alleen ter inzage voor de raad:
1. Niet-openbare versie 14.02.2023 van geactualiseerd projectplan “realisatie MFA Kessel”.