Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
3 oktober 2022

Afdeling en opsteller
Directie. B. van Zuthem

Commissie
19 september 2022

Portefeuille
S.J. Nienhuis

Programma
Programma 1, 3 en 4

Opnemen in Bestuursagenda
Nee

Agendapunt
9.

Onderwerp
MFA Centrum Wapenveld

De raad besluit om:

1. Een investeringskrediet van €12.046.000,- beschikbaar te stellen voor de realisatie van een MFA in het centrum van Wapenveld en de netto exploitatielasten van €217.000,- te verwerken in de meerjarenbegroting 2023-2026;
2. Een structureel bedrag van €11.275,- in de meerjarenbegroting 2022 e.v. op te nemen ten behoeve van een jaarlijkse subsidie aan de beheerstichting Hof van Cramer;
3. De stijging van kosten van de bibliotheek, begroot op €16.690,- per jaar waarvan €10.955,- per jaar extra op te nemen in de programmabegroting, als gevolg van verplichte deelname in de nieuwe MFA te compenseren inclusief de gebruikelijke indexering en dit te verwerken in de betreffende begrotingsjaren;
4. Een aanvullend bedrag van €20.000,- per jaar (prijspeil 2022) op te nemen in de programmabegroting voor de huiskamerfunctie vanaf het moment dat de nieuwe MFA haar deuren opent;
5. Voor het saneren van asbest, verhuis- en opslagkosten een incidenteel bedrag van €200.000,- beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de algemene reserve.

Inleiding
Bij besluit van 5 oktober 2020 heeft u opdracht gegeven om te komen tot een schetsontwerp, een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp voor een multifunctionele accommodatie in het centrum van Wapenveld, hierna te noemen MFA. U heeft hiervoor een voorbereidingskrediet van €845.000,- beschikbaar gesteld ten laste van de algemene reserve.

Aan dit besluit lag een haalbaarheidsonderzoek ten grondslag. Op basis daarvan heeft u gekozen voor nieuwbouw voor de brandweerkazerne, STIP inclusief jeugdcentrum, een ontmoetingsruimte om te voorzien in de functie van de huidige Hof van Cramer in Wapenveld, de bibliotheek, een nieuwe sporthal en casco bouw voor de huisartsenpraktijk Wapenveld. Voor deze investering was in 2020 een bedrag van €9.400.000,- geraamd inclusief BTW en inclusief een indexering tot en met het eerste kwartaal van 2022. Bij de berekening van dit bedrag is uitgegaan van BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

Toekomstige gebruikers in de projectgroep en de vrijwilligers/vertegenwoordigers van Hof van Cramer, Dorpsraad Wapenveld en gemeente in de kerngroep zijn aan het werk gegaan onder leiding van abcnova die het projectmanagement in opdracht van de gemeente heeft uitgevoerd, tezamen met de architect, constructieve, bouwkundige, bouwkostendeskundige, installatietechnische en stedenbouwkundige adviseurs en het ontwerp-/adviesbureau van de huisartsen in het ontwerpteam. De vertegenwoordiger van Woonstichting Triada is waar nodig aangehaakt bij de kerngroep. Naast gebruikersbijeenkomsten is de omgeving op 16 en 31 maart 2022 geïnformeerd over het definitieve ontwerp. Met AKZO Nobel en Albert Heijn is in de DO-fase contact geweest evenals met het Gelders Genootschap (welstand).

Het plangebied voor de bestemmingsplanprocedure voorziet naast de MFA in de bouw van sociale huurappartementen door Triada. De plannen van Triada (realisatie van 17 sociale huurappartementen) zijn eveneens op 16 en 31 maart 2022 gepresenteerd aan de omgeving. De reacties vanuit het dorp, toekomstige gebruikers en dorpsraad op het ontwerp van de MFA zijn positief. Er is gevraagd of er voldoende parkeergelegenheid is. Het plan voorziet in parkeerplaatsen volgens de parkeernormen. Het plan van Triada maakt geen deel uit van dit raadsvoorstel maar van de bestemmingsplanprocedure. De vaststelling en ter inzage legging van het bestemmingsplan is voorzien na in het najaar 2022.

In november 2021 bent u met een memo actieve raadsinformatie geïnformeerd over het Voorlopig Ontwerp. In deze memo is gemeld dat een vaste verhoogde tribune in het haalbaarheidsonderzoek ontbrak, terwijl in de huidige sportzaal wel een dergelijke tribune aanwezig is. In de DO-fase is deze vaste tribune meegenomen. Ook is gemeld dat afhankelijk van het tijdstip van daadwerkelijke realisatie en de ontwikkeling van de marktprijzen het benodigde investeringsbedrag hoger kan uitvallen.

In de DO-fase is de vraagspecificatie verder uitgewerkt. Op 12 april is het fasedocument DO opgeleverd. Dit fasedocument treft u hierbij aan. In de sporthal is er 63 m2 bijgekomen door toevoeging van de tribune. De brandweerkazerne is geoptimaliseerd en verkleind met 53 m2. Daarnaast zijn er nog enkele kleine niet noemenswaardige verschillen in m2. De grootste wijziging zit in het inmeten van de kavel waarmee het bruto vloeroppervlak van het terrein inclusief Triada 169 m2 meer is dan in het haalbaarheidsonderzoek is benoemd.

De behaalde resultaten op het gebied van de constructie, bouwfysica, brandveiligheid en akoestiek/geluid zijn terug te vinden in het DO-fasedocument. Er is nadrukkelijk aandacht besteed aan duurzaamheid en circulariteit. Ook is er voor gekozen om te investeren in Energie Neutraal (ENG) in plaats van bijna Energie Neutraal (BENG) (zie onder argumenten). De investering is beduidend lager dan bij het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet is aangenomen. De reden hiervoor is dat voor het behalen van de GPR score al een belangrijk deel van de benodigde maatregelen voor ENG zijn ingevuld. Het gebouw behaalt een gemiddelde GPR score van 8,3, waarmee de ambitie vanuit de gemeente (>8) wordt gehaald.

Beoogd effect
Met dit voorstel krijgt uw raad inzicht in de kosten van realisatie van een nieuwe MFA in het centrum van Wapenveld en met het beschikbaar stellen van het investeringskrediet besluit u tot realisatie over te gaan.

Bevoegdheid / Juridisch kader
Het wel of niet beschikbaar stellen van een investeringskrediet voor een nieuw te bouwen MFA in het centrum van Wapenveld is een bevoegdheid van uw raad.

Eerdere besluitvorming en kaders

15 april 2019	raad: voorbereidingskrediet voor een haalbaarheidsonderzoek
5 oktober 2020	raad: voorbereidingskrediet voor een schetsontwerp, een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp
2 november 2021	college: kennis genomen van het Voorlopig Ontwerp en raad via memo actieve raadsinformatie 2021-115 geïnformeerd.

Argumenten

1.1 Met een nieuwe MFA wordt kwaliteit toegevoegd en de leefbaarheid van het centrum van Wapenveld bevorderd

De MFA zorgt voor een kwaliteitsimpuls in de leefbaarheid van Wapenveld.
Kernpartners als Stip, Hof van Cramer en de Bibliotheek beogen een laagdrempelige ontmoetingsplek vorm te geven voor alle inwoners van Wapenveld. Het toekomstbestendig huisvesten van de huisartsen in centrum zorgt daarnaast voor een toename in de levendigheid van het centrum. Het gezamenlijk huisvesten van zorg- en welzijnspartners in de MFA biedt de mogelijkheid inwoners meer direct door te verwijzen om zo preventie en zorg te verbinden. De aanwezigheid van de bibliotheek in een gemeenschapsvoorziening draagt bij aan de ontmoetingsfunctie en de educatiefunctie. De sporthal voorziet in ruimte voor bewegingsonderwijs overdag en ruimte voor sportverenigingen in de avonduren. Het samenvoegen van welzijns-, zorg-, sport- en educatie is zowel functioneel als financieel meer toekomstbestendig.

1.2 Van BENG naar ENG

In het Programma van Eisen bij het haalbaarheidsonderzoek is uitgegaan van BENG (bijna energie neutraal). In de DO-fase is onderzocht wat het kost om het gebouw energie neutraal (ENG) te realiseren. Als de zonnepanelen (PV-panelen) die nu op de sporthal liggen hergebruikt worden is het mogelijk om het gebouw voor 53% ENG op te leveren. Om te komen tot 100% ENG dienen de 202 bestaande PV-panelen die 4 jaar oud zijn allemaal vervangen te worden door 342 nieuwe panelen. Waarom allemaal vervangen? Voor de berekening van ENG hebben de bestaande panelen een verminderde opbrengst. Onze gebouwenbeheerder is van mening, dat de extra investering van €150.000,- voor ENG zich terugverdient in de exploitatie. Dit bedrag is daarom meegenomen in het investeringskrediet. De bestaande PV-panelen kunnen worden (bij)geplaatst op één van onze andere gemeentelijke gebouwen. Van BENG naar ENG geldt ook voor de huisartsen. De meerkosten van €30.000,- zijn verrekend in de investeringskosten en de berekende huurprijs.

1.3 Gestegen kosten van haalbaarheidsonderzoek naar definitief ontwerp

Vanwege de gestegen prijzen van de grondstoffen is gekeken naar optimalisatiemogelijkheden. Gelet op de gewenste uitstraling van het gebouw (behoud van groen dak, behoud hout in plaats van staal in dakconstructie) en om extra toekomstige onderhouds- en energie kosten te voorkomen (behoud afwasbare coating en behoud verlaagde plafonds sport) zijn deze optimalisatiemogelijkheden tot een bedrag van €139.414,- niet doorgevoerd.

Naast de buitengewone prijsstijgingen van materialisatie is met name de raming voor de inrichting van terrein bijna verdubbeld ten opzichte van de raming in het haalbaarheidsonderzoek. Redenen zijn de eerder genoemde inmeting (plus 169 m2), een benodigd IT-riool, herplantingsplicht bomen, benodigde omheining en doorgangen en een te lage raming (gebruikte kengetallen bij het haalbaarheidsonderzoek) voor het straatwerk. Ook de akoestische voorzieningen die nodig waren voor de sporthal leiden tot een stijging van de kosten. En als laatste zijn ook de uurtarieven van de (aannemers) en installateurs flink gestegen.

1.4 Huisartsen worden huurder in de nieuwe MFA
Het ontwerp-/adviesbureau namens de huisartsen heeft gedurende de VO- en DO-fase meegedacht in de ontwikkeling. Met de huisartsen was de afspraak dat zij een kostendekkende huur gaan betalen. Uitgangspunt voor de berekening is de ontwikkeling op de kapitaalmarkt omdat de huisartsen voor een langere tijd, dat wil zeggen 20 jaar, gaan huren en wij niet tussentijds de huur kunnen verhogen vanwege stijgende rentekosten maar alleen op basis van de afgesproken CBS-indexering. Ondanks de gestegen kosten zijn wij tevreden met de huurprijs per m2 die wij de huisartsen kunnen aanbieden, namelijk €124,60 per m2 (prijspeil 2022). In deze huurprijs is naar rato rekening gehouden met kapitaalslasten (gebaseerd op een gemiddelde rekenrente van 3%), kosten voor OZB, verzekering en (reservering voor) grootonderhoud (buitenschil volgens meerjarenonderhoudsplan). Hoewel de huisartsen de huisvesting casco opgeleverd krijgen, is in de huurprijs wel rekening gehouden met het plaatsen van PV-panelen op basis van ENG, waardoor ook zij kunnen besparen in de energiekosten.
De huisartsen hebben ook belang bij nieuwbouw. De huidige praktijkruimte is te klein en om die reden is al een unit bij het eigen gebouw geplaatst en een unit op het terrein van Hof van Cramer. Dit is geen wenselijke situatie voor de lange termijn.

1.5 Bij bestaande bouw is niets doen geen optie
Het internationale klimaatakkoord om terugdringing van CO2 en het activiteitenbesluit milieubeheer verplichten ons als gemeente om energiebesparende maatregelen te nemen. De energiescan hiervoor wordt gemaakt voor de sporthal, Hof van Cramer en de brandweerkazerne. In de komende maanden zal duidelijk worden om welke maatregelen het gaat en wat de kosten daarvan zijn.

2.1 De jaarlijkse servicekosten vormen aanleiding voor subsidiering Hof van Cramer.
Attentiepunt voor een MFA vormen de jaarlijkse exploitatiekosten (servicekosten en onderhoudskosten) en beheerskosten (zie 4.1 en 4.2).
Voor de jaarlijkse servicekosten (o.a. schoonmaak, energie, klachtenonderhoud, OZB en verzekeringen) zijn op basis van kengetallen (m2 prijzen) per gebruiker ramingen opgesteld. Die zijn vervolgens afgezet tegenover de servicekosten voor de huidige locaties. Ten behoeve van de servicekosten brandweer, sporthal en STIP zijn de servicekosten gedekt omdat in onze gemeentebegroting jaarlijks toereikende bedragen zijn opgenomen. Dit is anders voor de bibliotheek (zie 3.1) en de Hof van Cramer.

Voor de beheerstichting Hof van Cramer zijn de jaarlijkse servicekosten becijferd op een bedrag van €11.273,-. Voor de huidige locatie (Putterweg) betaalt de beheerstichting volgens het vigerende huurcontract geen servicekosten. De beheerstichting heeft ook geen inkomsten om servicekosten überhaupt te kunnen betalen. Om te voorkomen dat ook in de nieuwe MFA een vorm van verkapte subsidie ontstaat, willen wij de servicekosten voor de beheerstichting Hof van Cramer transparant benoemen en jaarlijks in rekening brengen. Hiertegenover zou een jaarlijkse subsidie moeten staan. Daarom stellen wij uw raad voor om een bedrag van €11.275,- per jaar beschikbaar te stellen voor jaarlijkse subsidiëring van de beheerstichting Hof van Cramer.

De kosten voor onderhoud, d.w.z. het algemeen jaarlijks onderhoud aan gebouw en installaties (niet zijnde grootonderhoud) zijn becijferd op €46.320,- (excl. huisartsendeel). Deze reguliere onderhoudskosten komen voor rekening van de eigenaar (gemeente). Deze kosten maken onderdeel uit van de netto exploitatielasten. Doordat het gebouw voor hen casco wordt opgeleverd, betalen de huisartsen zelf voor hun eigen onderhoudskosten.

3.1 Kosten voor de bibliotheek stijgen
In het raadsvoorstel voor het voorbereidingskrediet staat dat de kosten voor de bibliotheek als gevolg van de (verplichte) verhuizing naar het centrum stijgen. In de huidige Hof van Cramer

gebruikt de bibliotheek 211 m2. Ondanks dat zij nagenoeg geen extra m2 voor de directe functie gaan gebruiken, nemen de m2 toe als gevolg van de systematiek dat iedere partij naar omvang bijdraagt aan de algemene ruimten. Voor de bibliotheek betekent dat 258 m2, een stijging van 47 m2.

Uitgangspunt is dat de bibliotheek gaat huren tegen een maatschappelijk tarief net zoals in De Heerd. Dit tarief bedraagt €91,55 per m2 exclusief servicekosten (prijspeil 2022). Dit betekent dat de bibliotheek in de nieuwe MFA €23.620,- aan huurkosten kwijt zal zijn (dat als dekking van onze kapitaalslasten wordt ingezet). Daarnaast zijn servicekosten verschuldigd voor een bedrag van €15.070,-. Dit brengt de totale huur- en service kosten van de bibliotheek op een bedrag van circa €38.690,-.

In de huidige vestiging aan de Putterweg in Wapenveld betaalt de Bibliotheek circa €12.000,- aan huurkosten en circa €10.000,- aan servicekosten (prijspeil 2021). Dit komt neer op een totaalbedrag van circa €22.000,-. Dit is een verschil ten opzichte van de nieuwe MFA van €16.690,- per jaar. Het is alleszins redelijk om de bibliotheek te compenseren in de stijging van de huur- en servicekosten inclusief de jaarlijkse indexeringen. Dit zal voor het eerst gaan spelen in het jaar van oplevering en verwerkt worden in de begroting van dat jaar. Voor een deel (€5.735,-) kan dekking gevonden worden in verschil tussen de kosten (investering, inrichting en servicekosten) die wij maken en de huur- en servicekosten die de bibliotheek gaat betalen. Voor het overige (€10.955,-, namelijk €16.690,- minus €5.735,-) zal extra begroot moeten worden. Dit bedrag verhoudt zich met het bedrag dat in het raadsvoorstel van 5 oktober 2020 is genoemd (€9.900,-).

4.1 Beheerstaken blijven vooralsnog bij gemeente

Aanvankelijk zijn we als gemeente het gesprek met het bestuur van Hof van Cramer aangegaan om te komen tot een brede beheerstichting MFA zoals bij De Heerd. Het huidige bestuur van Hof van Cramer staat er positief in, maar overweegt hoe ver zij wil en kan gaan in het overnemen van beheerderstaken aangezien de inzet grotendeels afhankelijk is van vrijwilligersinzet.

Dit betekent dat zolang deze verkenning loopt, de gemeente –met uitzondering van de huiskamer en huisartsen- zorg draagt voor het volledige beheer (organisatorisch, technisch en bouwkundig) van het pand. Deze rol zal niet leiden tot meerkosten (incl. ambtelijke capaciteit).

Overigens is het uitgangspunt dat iedere gebruiker van het pand ook verantwoordelijkheid neemt in het beheer, zo ook van de sportverenigingen als zij gebruik willen maken van de kantine, uitgezonderd de huisartsen die binnen hun compartiment zelf het beheer organiseren. De spelregels voor het gezamenlijke gebruik en het beheer van de nieuwe MFA moeten verder worden uitgewerkt, maar daar is ruimschoots de tijd voor.

4.2 Beheer huiskamer verlangt impuls

Het bestuur van de Hof van Cramer start graag met het beheer van de gemeenschapsruimte (huiskamer). Daarbij wordt met name gedacht aan het organisatorische beheer. De ervaring van de afgelopen jaren in de pilot Hof van Cramer heeft geleerd dat de gemeente jaarlijks een bedrag moet bijplussen. Om de huiskamerfunctie een goede start te laten maken, wordt voorgesteld om een aanvullend bedrag van €20.000,- per jaar (prijspeil 2022) beschikbaar te stellen voor de kosten van de huiskamer.

De bedoeling is dat het bestuur de ontmoetingsruimte om niet beschikbaar stelt aan maatschappelijke partijen, tenzij het gebruikt wordt door partijen waarvan het redelijk is om huur te vragen. In beginsel wordt dan aangesloten bij het verhuurtarief dat ook geldt in het dorpshuis in

Heerde. Op deze wijze kan het bestuur van Hof van Cramer extra inkomsten verwerven voor het beheer, maar dit zal niet tot substantiële bijdragen leiden.

5.1 Incidentele kosten zijn onvermijdelijk
Voor de realisatie van de MFA zullen bestaande panden moeten worden gesloopt. Hiermee is rekening gehouden in het investeringskrediet. Ondertussen is duidelijk geworden dat sprake is van asbest (m.n. woning Klapperdijk) dat voorafgaand aan de sloop gesaneerd moet worden. De kosten van de asbestsanering worden geraamd op €120.000,-.

Na oplevering van het complex zullen alle gebruikers verhuizen van hun huidige locatie naar de nieuwe MFA. Voor de sporthal geldt bovendien dat gedurende de bouwperiode alle inventaris en meubilair tijdelijk moet worden opgeslagen. Deze verhuis- en opslagkosten zijn geraamd op een bedrag van €80.000,-. Ook hiermee is geen rekening gehouden in het investeringskrediet. Vandaar dat uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met een bedrag voor eenmalige kosten van €200.000,-. Gelet op het incidentele karakter stellen wij voor dit bedrag niet te activeren maar ineens te nemen ten laste van de algemene reserve.

Kanttekeningen

1. *Uitkomst aanbesteding ongewis*

Momenteel stijgen de prijzen fors. Inflatie, gebrek aan grondstoffen en personeel zijn daar debet aan. Na het akkoord van uw raad, wordt het DO vertaald in een bestek en start de aanbesteding van het werk. Hoewel in het investeringskrediet rekening is gehouden met een substantieel bedrag voor prijsstijging, blijft ongewis of het totale investeringskrediet toereikend is. Ons college is van mening dat –mocht de aanbesteding mislukken omdat er sprake zou zijn van substantiële meerkosten- er een nieuw bestuurlijk afwegingsmoment ontstaat.

2. *De sporthal kan na de sloop en tijdens de nieuwbouw niet gebruikt worden*

De verenigingen en het onderwijs moeten gedurende een periode van circa een jaar gebruik maken van andere accommodaties in de gemeente Heerde. Dit betekent voor alle partijen inschikken zowel in Wapenveld als voor de partijen die gebruik maken van de andere accommodaties. Voor het onderwijs betekent het dat de kinderen per bus vervoerd moeten worden. Onze medewerkers verwachten dat er gedurende twee dagen vervoer nodig zal zijn. De kosten hiervoor bedragen circa €30.000,- (prijspeil 2022), deels in 2023 en deels in 2024, afhankelijk van start bouw. Dit kan verrekend worden met de bedragen voor onderhoud, energie en schoonmaak voor de sporthal in de betreffende begrotingsperiode.

3. *Parkeerplaatsen worden volgens het oorspronkelijke ontwerp gerealiseerd*

Supermarkt AH heeft aangegeven graag meer parkeerplaatsen in de directe omgeving van de supermarkt te zien. Er is zorgvuldig gekeken naar de enige mogelijkheid, het achterterrein van de supermarkt. Om hier parkeerplaatsen, op grond die AH huurt, te realiseren moet het pad voor de school langs de tennisvelden verlegd worden en moet de groenstrook inclusief de bomen wijken. Bovendien moeten enkele bestaande parkeerplaatsen op openbaar terrein achter de supermarkt opgeheven worden om de draai van de vrachtwagens, die bevoorraden, te kunnen maken. Het wordt allemaal erg krap en het verlies van de groenstrook en de bomen betekent dat het gebied aanzienlijk aan kwaliteit inboet en nog meer versteend.

Om het benodigde aantal parkeerplaatsen te realiseren moet de huidige brandweerkazerne na realisatie van de MFA worden gesloopt.

4. *Afspraken met gebruikers zijn voorlopig vastgelegd.*

Met alle gebruikers van de nieuwe MFA zijn gesprekken gevoerd en afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn neergelegd in diverse overeenkomsten:

- Huisartsen: er is sprake van een intentieovereenkomst + addendum. Met name de te betalen huurprijs m2 is onderwerp van gesprek geweest. Nadat de huurprijzen definitief zijn, kan er een huurovereenkomst worden opgesteld.
- Bibliotheek: er is mondelinge overeenstemming over de intentieovereenkomst. Na instemming door uw raad en daarmee duidelijkheid over financiële effect bibliotheek kan de intentieovereenkomst worden gesloten. Opvolgend zal er een huurovereenkomst worden afgesloten.
- Triada: er is een afgesloten intentieovereenkomst over afname bouwrijpe kavels en koopsommen. De koopovereenkomst volgt in samenhang met het vaststellen van het bestemmingsplan.
- Beheerstichting Hof van Cramer: er is nog geen intentieovereenkomst. Dit hangt samen met haar toekomstige rol in de nieuwe MFA.

Voor STIP, sporthal en brandweer geldt dat er geen overeenkomsten nodig zijn.

5. *Subsidiemogelijkheden*

Kerngroepleden hebben met de provincie gesproken over subsidiemogelijkheden. Een aantal subsidies is uitgesloten. Daar kan alleen aanspraak op gemaakt worden als sprake is van aanpassing van een bestaand pand. Tijdens een rondgang met medewerkers van de provincie is gekeken wat er wel mogelijk is. Er lijken zich kansen voor te doen waarbij met name de breedte van het initiatief, de verbindende rol (van de beheerder) in en buiten de MFA en de betrokkenheid van de dorpsraad doorslaggevend is. In de komende periode krijgt deze verkenning een vervolg: mogelijkheden, omvang en voorwaarden. Voor het berekenen van het benodigd investeringskrediet is het meenemen van een eventuele subsidiebedrag derhalve te prematuur en als zodanig buiten beschouwing gelaten.

6. *Restantboekwaarden af te stoten panden*

Met de komst van de nieuwe MFA Wapenveld worden bestaande panden afgesloten en/of gesloopt. Het betreft de sporthal, brandweerkazerne, woning Klapperdijk en huidige Hof van Cramer aan de Putterweg.
Voor zover deze panden gesloopt worden (brandweerkazerne, sporthal en woning Klapperdijk), is met de sloopkosten rekening gehouden in het investeringskrediet (onder 'grondkosten'). De sloopkosten zijn dus gedekt. Deze constatering geldt evenwel niet voor het afboeken van de restantboekwaarden.

Op dit moment zijn de restantboekwaarden op de betreffende panden als volgt:

- Sporthal Wapenveld		€ 66.000,-
- Brandweerkazerne		97.000,-
- Locatie Putterweg	–opstal	118.000,-
	-grond	3.000,-
Totaal		€ 284.000,-

De restantboekwaarde van de woning aan de Klapperdijk (=aankoopbedrag) is reeds ten laste van het voorbereidingskrediet gebracht en dus gedekt.

Voor de aankoop van grond voor de sociale huurappartementen is een bedrag per appartement met Woonstichting Triada overeengekomen van €18.000,-. Uitgaande van 17 appartementen gaat het om een opbrengst van €306.000,-. Voorgesteld wordt om deze opbrengst in te zetten voor het afboeken van de hierboven genoemde boekwaarden.

7. *Nog geen rekening gehouden met jaarlijkse reservering grootonderhoud*

Zodra de nieuwe MFA is opgeleverd kan een calculatie worden gemaakt van de te verwachten grootonderhoudskosten (cyclisch onderhoud) van het hele gebouw. Die kosten worden opgenomen in het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Normaliter zijn dergelijke kosten gedurende de eerste jaren voor een nieuw gebouw gering. Daarentegen zal er ook geraamd grootonderhoud aan bestaande, te slopen panden vrijvallen.

Geld

Voor de nieuwe Hof van Cramer is een totaalbedrag van €12.046.000,- begroot inclusief bijkomende kosten, onvoorzien, indexering tot de aanbesteding, BTW en BTW-compensatie voor het bibliotheekdeel. In deze berekening is er van uit gegaan dat het voorbereidingskrediet van €845.000,- uit de algemene reserve niet wordt geactiveerd.
Van de huisartsen wordt huur ontvangen, begroot op €124,60 inclusief BTW per m2. Dit bedrag is inclusief een bijdrage naar rato in de kosten van OZB, verzekering en grootonderhoud (buitenschil). Dit bedrag is verrekend met de kapitaallasten. De werkelijke kapitaallasten zijn afhankelijk van het aanbestedingsresultaat. Datzelfde geldt voor de definitieve huurprijs van de huisartsen. Deze zal, zoals afgesproken, kostendekkend moeten zijn.

Naast dit bedrag wordt extra subsidie voor de bibliotheek, begroot op €10.955,- per jaar, voorgesteld, alsook een jaarlijkse subsidie voor de Hof van Cramer voor servicekosten ad. €11.275,- en voor beheer van de huiskamerfunctie een aanvullend bedrag van €20.000,-, per jaar (prijspeil 2022).

Ten opzichte van de vastgestelde Perspectiefnota 2023 ontstaat dan het volgende financiële plaatje:

Netto exploitatielasten		€216.990,-	
Subsidie Hof van Cramer		11.275,-	
Extra subsidie bibliotheek		10.955,-	
Bijdrage huiskamerfunctie		20.000,-	
	Subtotaal	€259.220,-	
Af: Servicekosten Hof van Cramer		11.275,-	-/-
Vrijval huurkosten STIP		26.870,-	-/-
% huurprijs huisartsen onderhoud		20.000,-	-/-
	Totaal	€201.075,- per jaar	

In de vastgestelde Perspectiefnota 2023 was uitgegaan van een jaarlijks bedrag van €186.000,- zodat vanaf 2025 de jaarlast €15.075,- hoger wordt.

Daarnaast wordt de algemene reserve met een bedrag van €200.000,- belast vanwege eenmalige kosten sanering asbest, verhuizing en opslag.

Communicatie

Participanten en leden van de projectgroep, ontwerpteam en kerngroep worden geïnformeerd over uw besluit evenals AKZO, tennisvereniging en omwonenden. Daarbij wordt ook vermeld dat er nog een bestemmingsprocedure zal plaatsvinden.
Op de pagina van de Schaapskooi wordt uw besluit toegelicht evenals op de website.

Inclusiviteit

De BTB-werkgroep is betrokken bij de totstandkoming van het ontwerp. De nieuwe Hof van Cramer is, met uitzondering van de tribune voor mensen die niet kunnen traplopen, toegankelijk voor

mensen een beperking. Bij de sporthal is een lange glaswand waar mensen die niet kunnen traplopen evenals andere toeschouwers kunnen meekijken naar de verrichtingen op de velden.

Cittaslow
Met de realisatie van een duurzaam en energiezuinig multifunctioneel gebouw, waarbij het ontwerp refereert aan de identiteit van Wapenveld, wordt de leefbaarheid in Wapenveld vergroot.

Inkoop en SROI
Europese aanbesteding zal plaatsvinden conform ons inkoopbeleid. Waar mogelijk wordt SROI stevig ingezet.

Uitvoering
Na uw besluit volgt het technisch ontwerp en daarna de aanbestedingsprocedure. Daartoe zullen wij een extern projectmanager aantrekken, die o.a. de aanbestedingsprocedure begeleidt en de directievoering tijdens de bouw verzorgt. De kosten voor deze extern projectmanager zijn verdisconteerd in het investeringskrediet.

Advies commissie(s)
Dit wordt ingevuld nadat het advies is behandeld in de commissievergadering.

Heerde, 30 augustus 2022

Het college van Heerde
drs. J.W. Wiggers , burgemeester
B. van Zuthem , gemeentesecretaris

Bijlagen:
1. Raadsvoorstel MFA Centrum Wapenveld
2. DO-fasedocument openbaar

Ter inzage:
3. DO-fasedocument vertrouwelijk