

Informatienota raad

Zaaknummer: Z-20-127918
Nummer: DOC-21-367062
Datum: 15-3-2021
Steller: College
Onderwerp: Afronding project Nieuwbouw MFA/KC te Abbekerk

Ter informatie

Kennis nemen van:

De afronding van het project MFA/KC Abbekerk en de vervolgstappen voor het project Renovatie Dorpshuis Abbekerk.

Aanleiding

Op 19 november 2020 is de begroting vastgesteld. De uitkomst voor het project MFA|KC Abbekerk is dat de school niet langer onderdeel zal uitmaken van het project. Ook is niet langer sprake van nieuwbouw; het bestaande dorps huis zal worden gerenoveerd. De huidige in het dorps huis aanwezige functies blijven op deze plek behouden. Zodoende draagt deze renovatie bij aan de leefbaarheid in Abbekerk. Het in de begroting opgenomen budget is verlaagd van € 9.563.000,- naar € 6.283.000,-.

Kernboodschap

Het project Nieuwbouw MFA/KC wordt afgerond en de voorbereidingen voor de renovatie worden gestart.

Consequenties

Er is bewust voor gekozen om de renovatie van Dorps huis De Nieuwe Haven niet uit te stellen tot het Lange Termijn Accommodatiebeleid is vastgesteld. Het kan dus zijn dat de aanpak voor dit project op onderdelen afwijkt van het nog vast te stellen beleid en dat de voorstellen elkaar kruisen op het moment van besluitvorming.

Het was de bedoeling dat bij nieuwbouw de gemeente eigenaar zou worden van het MFA. Nu de raad heeft besloten dat het geen nieuwbouw maar renovatie wordt, heeft het dorps huisbestuur aangegeven zelf eigenaar te willen blijven. Dit heeft zowel financiële als juridische consequenties.

Financieel

Uitgaven die zijn gedaan voor het nieuwbouwproject

In de afgelopen twee jaar is tot nu toe op het krediet een bedrag aan voorbereidings- en begeleidingskosten uitgegeven van € 257.000 (per 1 maart 2021). Nu de gemeente geen eigenaar wordt van de accommodatie is er geen sprake van een investering die op de balans geactiveerd wordt en waarop jaarlijks wordt afgeschreven. Daarom moeten wij deze voorbereidingskosten nu ineens afschrijven. We gaan dit in de Lentenota aan de raad voorstellen.

Deze kosten zijn als volgt gespecificeerd.

ICS Adviseurs Integraal projectmanagement en advisering beheer-

	en exploitatiemodel	€ 87.500
Projectleiding	Gemeentelijke projectleiding sinds november 2019	€ 91.000
Bro	Advies ruimtelijke visie en diverse onderzoeken tbv bestemmingsplan	€ 28.500
Overig	Diverse kosten	€ 50.000
		<u>€ 257.000</u>

Taakstellend budget

In de informatienota DOC-20-298747 d.d. 18 oktober 2020 (zie bijlage), is een algemeen overzicht opgenomen met daarin de kostenverhoudingen tussen verschillende renovatie-niveaus (zie de bijlage).

De gemeenteraad heeft op 19 november 2020 gekozen voor “*vernieuwbouw op basis van 90% conform informatienota DOC-20-298747 Dorpshuis Abbekerk*” (zie bijlage 2). E.e.a. af te schrijven in 40 jaar. Wanneer we het genoemde percentage van 90% nemen van in de memo genoemde “all-in” (bouw, ontwerp, begeleiding, evt vervangende huisvesting) bouwkosten exclusief BTW ontstaat een vierkante meterprijs van € 2.194,-. Het huidige dorpshuis heeft een oppervlakte van 2.397 m². Naar verwachting levert de renovatie een ruimtebesparing op van minimaal 10% (minder incurante ruimte, slimmer en multifunctioneler gebruik, samenwerking). Dit kan betekenen dat het dorpshuis na renovatie een oppervlakte heeft van maximaal 2.157 m².

Uitgaande van bovenstaande is een maximaal budget benodigd van 2.157m² maal € 2.194 = € 4.732.458. Omdat in dit geval geen sprake is van grondkosten (welke wel zijn verrekend in genoemde bedragen) kan dit worden afgerond op **€ 4.700.000**.

Effecten voor de begroting

In de huidige begroting is een bedrag aan jaarlijkse lasten opgenomen van € 251.000,- Dit betreft €157.000,- aan afschrijvingslasten en € 94.000 aan rentelasten. Deze bedragen zijn als zodanig niet meer aan de orde, omdat geen sprake is van een investering die op de gemeentebalans wordt geactiveerd. De administratieve verwerking van de wijze waarop de financiering van de renovatie wordt vormgegeven (levensduur-verlengend voor 40 jaar) staat hier tegenover. Dit wordt in het kader van het projectplan nader uitgewerkt.

We streven ernaar eind augustus 2021 de jaarlijkse lasten voor de nieuwe situatie inzichtelijk te hebben, zodat deze in de begroting 2022 kunnen worden meegenomen. Naar verwachting zal sprake zijn van een positief verschil in de jaarlijkse lasten voor de komende 40 jaar.

Juridisch

Een tweetal adviseurs is gecontracteerd voor Nieuwbouw MFA/KC: ICS adviseurs als integraal projectmanager en de gemeentelijk projectleider. Beide contracten kunnen worden beëindigd zonder boeteclausules of andere financiële verplichtingen. In overleg met beide partijen worden de overeenkomsten zo snel mogelijk beëindigd.

Er wordt nog aanvullend juridisch advies ingewonnen hoe de wijze van financiering concreet wordt georganiseerd. Deze ‘governance’ gaat onder meer over de geldstromen. Uitgezocht moet worden hoe de wijze van financiering (krediet en subsidie) het beste kan worden ingericht. Ook willen we voorkomen dat het beschikbaar stellen van middelen voor de renovatie wordt aangemerkt als een vorm van ongeoorloofde staatssteun.

Het dorpshuisbestuur vervult als eigenaar straks de rol van bouwheer* en is ervoor verantwoordelijk om met horeca, gebruikers en gemeente tot een renovatieplan en kostenraming te komen. Zij zijn straks bovendien verantwoordelijk voor beheer en exploitatie van de accommodatie. De gemeente stelt budget beschikbaar en toetst het plan op maatschappelijke doelstellingen, kwaliteit en haalbaarheid. Ten behoeve van een transparant en integer proces worden goede samenwerkingsafspraken vastgelegd tussen gemeente en dorpshuisbestuur.

*Een bouwheer is de opdrachtgever voor het doen ontwerpen en/of realiseren van een bouwwerk.

Communicatie

- De koers voor het nieuwe project is en wordt afgestemd met het bestuur van Stichting Dorpshuis De Nieuwe Haven.
- Bij zowel het oude als het nieuwe project zijn diverse partners en stakeholders betrokken: De stuurgroepleden, de vrijwilligers en gebruikers van het dorpshuis, basisschool De Plaats en Het Nieuwe Bonte Paard. Al deze partijen zijn op de hoogte gehouden van de voortgang en geïnformeerd over het raadsbesluit van 19 november 2020.
- Middels een digitale nieuwsbrief worden allen die zich daarvoor hebben aangemeld op de hoogte gesteld van het vervolgproces voor de renovatie.

Vervolg

- Er wordt zo spoedig mogelijk een interne projectleider aangesteld en een ambtelijke projectgroep voor de begeleiding van het renovatieproject.
- In verband met de financiële positie van de gemeente, wordt samen met het dorpshuisbestuur gekeken welke kostenbesparende mogelijkheden er zijn.
- Het dorpshuisbestuur gaat een PvE met kostenraming opstellen en dient dit uiterlijk augustus 2021 bij de gemeente in.
- Aan de hand daarvan worden de structurele gevolgen voor de begroting inzichtelijk gemaakt en aan de raad aangeboden, naar verwachting in Q3.

Bijlagen

DOC-20-298747 - Informatienota Dorpshuis Abbekerk