gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z23-035291
Onderwerp:	Heroverweging MFA Vlodrop
Datum:	23 maart 2023
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	L. Vestjens
Gevraagd besluit:	1. het raadsbesluit van 3 februari 2022 te heroverwegen gezien de gewijzigde financiële gevolgen voor zover het betreft het genoemde onder de punten 6, 7, 10 en 11 en voor het overige in stand te laten ; 2. akkoord te gaan met de businesscase en het daarvoor benodigde budget ter beschikking te stellen voor de realisatie van de MFA in Vlodrop. 3. in te stemmen met een budget van € 50.000 voor het realiseren van vervoer van leerlingen van basisschool naar in de nabijgelegen sporthal vanwege bewegingsonderwijs gedurende de periode dat er geen bewegingsonderwijs beschikbaar is in Vlodrop vanwege sloop en nieuwbouw. 4. in te stemmen met het aanvullend beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 2.100.000,- ten behoeve van de realisatie van de MFA Vlodrop en de inrichting van de openbare ruimte ten behoeve van de MFA Vlodrop. 5. in te stemmen met begrotingswijziging 2023-6 (waarin beslispunt 3 en 4 zijn verwerkt).
Bijlage(n):	1. Raadsbesluit 3 februari 2022 MFA Vlodrop 2. Businesscase MFA Vlodrop zoals opgenomen bij het besluit van 3 februari 2022 3. Raadsbesluit heroverweging MFA Vlodrop 4. Begrotingswijziging 2023-6 ten behoeve van de realisatie van de MFA Vlodrop

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Het heroverwegen van het raadsbesluit van 3 februari 2022 op de besluitpunten 6,7,10 en 11 inzake de multifunctionele accommodatie Vlodrop gezien de gewijzigde financiële situatie.

2. Inleiding

In 2014 zijn de kaders voor het accommodatiebeleid richtinggevend vastgesteld. In 2016 zijn deze kaders nader gespecificeerd voor dorpshuizen. Zo is er besloten dat in elke kern, minimaal één voorziening voor de ontwikkeling van het kind komt (inclusief basisschool, kinderopvang en schoolbibliotheek). Daarnaast moet er in elke kern één voorziening voor sociaal-culturele activiteiten komen (ontwikkeling recreatie ontspanning en ontmoeting). Als laatste eis moet er één sportzaal [1]zijn die geschikt is voor bewegingsonderwijs en recreatieve bewegingsactiviteiten.

Ter uitvoering van het accommodatiebeleid heeft de gemeenteraad onder andere op 3 februari 2022 een aantal besluiten genomen om de multifunctionele dorpsaccommodatie met dorpshuis in Vlodrop te realiseren (zie bijlage 2).

Sinds het raadsbesluit zijn er verschillende ontwikkelingen geweest waardoor het ontwikkelen van de MFA Vlodrop niet meer past binnen de hierboven beschreven kaders.

De bouwkosten zijn harder gestegen dan voorzien in het raadsbesluit. Daarnaast wordt in het raadsvoorstel van 2022 rekening gehouden met het verkrijgen van een BOSA subsidie. Deze wordt, zoals al toegelicht in de raadsinformatiebrief van 2022 niet verleend. (zie bijlage1) .

De vraag die nu voorligt, is: hoe nu verder? Een nieuw raadsbesluit is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat het accommodatiebeleid wordt uitgevoerd en het voorzieningenniveau in Vlodrop voldoende blijft om de leefbaarheid in Vlodrop te behouden en te versterken. Het uitgangspunt hierbij is dit te doen op een manier die zo goed mogelijk aansluit bij de wensen van de inwoners van Vlodrop. Met als voorwaarde exploitatie van de sportzaal en entree of foyer door vrijwilligers organisatie Vlodrop.

Als laatste, maar wellicht belangrijkste factor dient te worden vermeld dat de St. Martinusschool in Vlodrop aan het einde is van zijn levensduur en na 61 jaar gebruik dringend vervangen dient te worden. Realisatie van de school wordt binnen de voorzieningen van de MFA als absolute prioriteit gezien door alle betrokkenen.

In de afgelopen maanden is met alle betrokkenen overleg gevoerd over hoe nu verder. Daarbij zijn verschillende varianten besproken, onderzocht en deels ook doorgerekend. In dit voorstel zijn opgenomen de oorspronkelijke business case en de minimum variant zoals besproken op de raadsinformatieavond van 2 maart 2023. Tevens heeft een commerciële partij zich begin dit jaar gemeld vanuit interesse in het commercieel maatschappelijk ontwikkelen van de MFA Vlodrop.

[1] De zes dorpskernen hebben elk één sporthal/ sportzaal. Waarbij er maximaal twee sporthallen in de gemeente zijn.

Gezien de urgentie bij de vervanging van de St. Martinusschool, het noodzakelijke en vertragende traject van een openbare aanbesteding bij commerciële ontwikkeling en het gesignaleerde gebrek aan synergie bij een commerciële ontwikkeling door school en Stuurgroep Dorpsontwikkeling Vlodrop, is deze variant in de huidige omstandigheden als niet kansrijk betiteld. De commerciële variant is dan ook niet terug te vinden in dit voorstel.
Op de raadsinformatieavond van 2 maart is aan de raad het op dat moment bekende kostenplaatje gepresenteerd exclusief BTW. We hebben de periode na 2 maart tot nu, mede op dringend verzoek van alle fracties, benut om het definitieve financiële plaatje zo zorgvuldig én zo realistisch mogelijk in beeld te brengen, zodat we na hernieuwde besluitvorming daadwerkelijk aan de slag kunnen met de realisatie van MFA Vlodrop.

In het compleet maken van het voorstel – en met name het zorgvuldig onderzoeken van de financiële component van dit voorstel - is onder andere naar voren gekomen dat we voor deze ontwikkeling niet in aanmerking komen voor BTW compensatie. Dat wil dus zeggen dat het totale kostenplaatje met 21% stijgt omdat de kosten verhoogd dienen te worden met de BTW. Naast dit kostenverhogende aspect aan de ene kant, hebben we aan de inkomstenkant de verwachte huuropbrengst van het kinderdagverblijf in beeld gebracht. Tot slot is er nog sprake van mogelijke inkomsten (verkoop grond Schoolstraat en subsidie bij verlenging SPUK Sport). Alle componenten worden verder toegelicht in de financiële paragraaf.

De uitwerking van het totale kostenplaatje resulteert in een hoger tekort in dit project ten opzichte van het bedrag in het raadsvoorstel van februari 2022 en een hoger tekort dan besproken tijdens de beeldvormende bijeenkomst op 2 maart jl. We komen nu uit op een tekort van € 2.100.000,-. De jaarlijkse investeringslasten nemen daarmee meer toe, namelijk met een aanvullend bedrag van € 15.000,-.

Hoewel het tekort dus groter is dan aanvankelijk gedacht en besproken, blijft overeind dat het verschil met de minimale variant beperkt is, en dat de oorspronkelijke business case de voordelen kent van snelheid, draagvlak en synergie in het belang van de school en de gemeenschap van Vlodrop. Alles meewegende, wordt hierbij dan ook voorgesteld in te stemmen met de oorspronkelijke businesscase zoals in februari 2022 voorgelegd aan de gemeenteraad.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1 het raadsbesluit van 3 februari 2022 te heroverwegen gezien de gewijzigde financiële gevolgen voor zover het betreft het genoemde onder de punten 6, 7, 10 en 11 en voor het overige in stand te laten ;
2 akkoord te gaan met de businesscase en het daarvoor benodigde budget ter beschikking te stellen voor de realisatie van de MFA in Vlodrop.
3 in te stemmen met een budget van € 50.000 voor het realiseren van vervoer van leerlingen van basisschool naar in de nabijgelegen sporthal vanwege bewegingsonderwijs gedurende de

periode dat er geen bewegingsonderwijs beschikbaar is in Vlodrop vanwege sloop en nieuwbouw.

4 in te stemmen met het aanvullend beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 2.100.000,- ten behoeve van de realisatie van de MFA Vlodrop en de inrichting van de openbare ruimte ten behoeve van de MFA Vlodrop.

5 in te stemmen met begrotingswijziging 2023-6 (waarin beslispunt 3 en 4 zijn verwerkt).

4. Argumenten

De financiële kaders van het raadsbesluit zijn niet langer toereikend voor de ontwikkeling van de MFA Vlodrop
In het raadsvoorstel van 3 februari 2022 is uitgegaan van de totale nieuwbouwkosten Multifunctionele accommodatie (foyer en sportzaal) van € 2.333.000 (zonder verbouwing van de Blokhut) plus € 180.000 slooplasten Roerhal plus kosten buitenruimte/ infrastructuur € 170.000. Daar stond tegenover een dekking van € 1.813.000 investeringskrediet en een beoogde (BOSA) subsidie van € 700.000. Voor de basisschool en kindpartner is een bedrag begroot van € 2.540.000.

De bouwkosten zijn ten opzichte van het raadsbesluit van 3 februari 2022 gestegen. Er is in het raadsbesluit voor de investeringsbegroting beperkt rekening gehouden met de stijging van de bouwkosten. Inmiddels is duidelijk dat de bouwkosten aanzienlijk hoger zijn geworden. Daarnaast is helder dat de beoogde subsidie niet zal worden verleend. Dit betekent dat het kader van het raadsbesluit niet meer toereikend is voor de realisatie van de nieuwbouw en dat in aanvulling op het investeringskrediet van € 1.813.000,- een aanvullend investeringskrediet van € 2.100.000,- dient te worden verleend.

Het huidige schoolgebouw voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen.
Met de ontwikkeling van MFA Vlodrop, conform business case is besloten om de school te huisvesten in een nieuw gebouw. Gezien de huidige staat en het gebruik van het schoolgebouw kan hier niet langer mee gewacht worden. De school is dringend aan vervanging toe.
Daarnaast komt daarmee de huidige schoollocatie in Vlodrop vrij. De huisarts in Vlodrop heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn om op de locatie van de oude school een nieuwe huisartsenpraktijk te realiseren. Met deze ontwikkeling kan daarmee ook de aanwezigheid van een huisarts in de dorpskern Vlodrop worden geborgd.

Draagvlak voor de in het raadsvoorstel van februari 2022 opgenomen businesscase is aanwezig.
Uit de gesprekken met de stakeholders leiden wij af dat er nog altijd draagvlak is voor de aan u voorgelegde business case. Dit werd nog eens naar voren gebracht tijdens de beeldvormende bijeenkomst op 3 maart 2023. De belangrijkste argumenten om de business case te realiseren staan dan ook nog altijd overeind. De synergie, de leefbaarheid in het dorp, en de betrokkenheid van een groot deel van de inwoners van Vlodrop staat nog altijd als een paal boven water.

Realisatie van de businesscase zorgt voor maximale synergie tussen school, kinderdagverblijf en verenigingen in het dorp die gebruik gaan maken van de sportzaal en foyer.
De stakeholders geven aan dat deze variant leidt tot synergie en naar verwachting ook tot een aanzuigende werking vanuit het dorp op het gebied van nieuwe activiteiten en verenigingen. De

minimale variant kent deze synergie niet en leidt er tevens toe dat de sportzaal te klein wordt voor de sportverenigingen. Dat leidt dan ook tot verlies van verenigingen in Vlodrop en beïnvloedt daarmee de leefbaarheid van het dorp negatief.

De meerkosten van de businesscase ten opzichte van de minimale variant (wettelijke verplichting op grond van de onderwijswetgeving) zijn beperkt.
Het verschil in kosten tussen de businesscase en de minimale variant lijkt beperkt. Dat heeft een aantal oorzaken, namelijk: het fundament en dakconstructie veroorzaken een groot deel van de lasten. Met als gevolg dat door het verlagen van het aantal vierkante meters niet meer dan een relatief beperkte besparing wordt bereikt. Verlagen van het aantal vierkante meters heeft daarnaast nauwelijks invloed op ontwerp en begeleidingskosten. De kosten van de minimale variant zijn opgenomen in de financiële paragraaf.

Snelheid van handelen is wenselijk met het oog op de bouwkundige staat van de school.
De school is na 62 jaar echt aan het einde van haar levensduur. Het gebouw is op. Dat leidt tot onwenselijke situaties in het gebruik en indirect ook tot personeelsverlies voor school en het daarin gehuisveste kinderdagverblijf. Gezien de functie van school en kinderdagverblijf en de meerwaarde voor Vlodrop, is dat een onwenselijke situatie. Realisatie van de nieuwe school heeft daarom prioriteit.

Realisatie van de businesscase zorgt voor verplaatsing van de school en daarmee het vrijkomen van een kansrijke ontwikkellocatie.
Indien nieuwbouw van de school gerealiseerd wordt aan de Angsterweg, wil dat zeggen dat het perceel aan de Schoolstraat vrijkomt voor andere ontwikkelingen. Op dit moment is al concrete interesse in de ontwikkeling van het perceel vanuit de huisartsenpraktijk binnen de bestaande bebouwing, maar ook een andere invulling is mogelijk, eventueel met wijziging van het bestemmingsplan. Dit zorgt voor een ontwikkeling van het dorp en kan leiden tot opbrengsten die op termijn de gestegen kosten van de businesscase (deels) kunnen compenseren. Daarbij kan gedacht worden aan een grondprijs tussen de € 120 en € 200,- per m2. Daarbij dient wel rekening gehouden te worden met het feit dat het verkopen van het perceel als bouwgrond, de huidige bebouwing dient te worden gesloopt, wat zorgt voor bijkomende kosten.

Alternatief is onwenselijk
Als niet gekozen wordt voor de oorspronkelijke businesscase, dient op zo kort mogelijke termijn een alternatief voor de school gevonden te worden. Een van de alternatieven is vernieuwbouw op de huidige locatie van de school. Dit is onwenselijk om een aantal redenen, waarvan het wegvallen van de opbrengst van de locatie bij alternatieve bestemming er slechts een is.

Overlast van bouwwerkzaamheden tijdens lesuren. Of een tijdelijke locatie huren elders. Een dergelijke locatie is niet voorhanden. En leidt tot aanvullende kosten voor huur tijdelijke units vanaf minimaal € 300.0000. Er dient een compleet nieuw ontwerp te komen. Dat leidt tot vertraging. Daarnaast is er onvoldoende plek voor sportzaal en basisschool met kindpartner. Er is beperkt ruimte voor parkeren.

5. Kanttekeningen

Onzekerheden rondom de financiën blijft bestaan
Ondanks de zorgvuldige doorrekening die is opgenomen in de financiële paragraaf van dit voorstel en in de bijlage bij dit voorstel, is bij een aanbestedingsprocedure, zeker in de huidige markt niet altijd vooraf goed te voorspellen wat het kostenplaatje gaat worden. . We hebben in de voorbereiding van het raadsvoorstel gewerkt aan een zo reëel mogelijke kostenoverzicht. Zoals ook door raadsleden werd gevraagd op 2 maart 2023. Indien de kosten het door uw raad beschikbaar gestelde budget met meer dan € 100.000,-, zullen we handelen conform artikel 4 van de Financiële verordening gemeente Roerdalen 2018.

Er gaan relatief veel middelen naar Vlodrop in vergelijking met andere kernen.
In elk dorp gaat het om maatwerk. De extra middelen in afwijking van het geldende kader, betreffen een bijdrage bovenop de door de raad vastgestelde bijdrage voor de exploitatie van een sport/activiteitenzaal met foyer/ ontmoetingsruimte. Wij zijn van mening dat dit te rechtvaardigen is, omdat het deels veroorzaakt wordt door de stijging van de bouwkosten die nou eenmaal voortvloeien uit de huidige maatschappelijke ontwikkelingen. Daarnaast is het zo dat de afgelopen jaren slechts beperkt geïnvesteerd werd in de dorpskern Vlodrop.

Mogelijk ontstaat in de toekomst een exploitatierisico.
De demografische en maatschappelijke ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat de hoeveelheid vrijwilligers terugloopt, dat er minder verenigingen komen en er een tekort ontstaat in de exploitatie van de MFA. Dat risico is hier evenzeer aanwezig als in de andere dorpen. Wel verwachten wij in Vlodrop, gezien de grote maatschappelijke betrokkenheid, dat er vanuit het dorp en in combinatie met het dorpshuis De Blokhut voldoende inspanningen worden verricht om de exploitatie zoveel mogelijk te laten slagen.

Door de realisatie van de voorziening aan de Angsterweg ontstaan intensievere verkeersstromen van en naar de nieuwe accommodatie.
Het MFA terrein en de omliggende wegenstructuur wordt (deels) heringericht met als doel het creëren van een verkeersveilige schoolomgeving. In het kader van het op 30 maart in de gemeenteraad behandelde bestemmingsplan Vekoma is onder andere een verkeersveiligheid-onderzoek gehouden. In dit onderzoek is al rekening gehouden met de toekomstige ontwikkeling van de MFA. In dit onderzoek wordt onder andere gedacht aan het realiseren van parkeer-voorzieningen, de doorstroming van verkeer en de inrichting van een kiss and ride zone.

Bij de sloop van de Roerhal kan asbest verwijdering een kostenverhogend effect hebben.
Voorafgaand aan de sloop zal risico inventarisatie moeten plaatsvinden. Mogelijk bevat de huidige Roerhal **asbest** elementen. Hier is nog geen bedrag voor geraamd. Of er asbest aanwezig is en in welke mate, zal helder worden na onderzoek. Voor dit onderzoek is reeds opdracht gegeven. We vragen uw raad om akkoord te geven voor de eventuele asbestsanering van De Roerhal. En achteraf de benodigde kosten te verantwoorden. Randvoorwaarde is dat er drie offertes worden opgevraagd.

Roerhal. En achteraf de benodigde kosten te verantwoorden. Randvoorwaarde is dat er drie offertes worden opgevraagd.

Afronding gesprekken met de huidige horeca exploitant
De bestaande huurovereenkomst dient te worden beëindigd. Dit kan hetzij door opzegging van de huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik, hetzij via een beëindiging met wederzijds goedvinden. Het raadsbesluit is noodzakelijk voor de formele opzegging van de overeenkomst. Wanneer een formele opzegging slaagt, zal er sprake zijn van een geringe vergoeding. Dit, gelet op de duur van de huurovereenkomst en het gegeven dat de huidige exploitant geen doorstart elders maakt. Echter een beëindiging met wederzijds goedvinden, waarbij dan een afkoopsom wordt bepaald, heeft de voorkeur. Dit om een (langdurig) juridisch traject te voorkomen. Hierover zijn we met de horecaexploitant al geruime tijd in overleg. Binnenkort ontvangen wij een concreet voorstel van de zijde van de horecaexploitant, hiervoor.

7. Financiën

MFA Vlodrop kan niet binnen de daarvoor gestelde kaders uitgevoerd worden. Financieel is er sprake van een aanzienlijke stijging van de bouwkosten. Daarnaast valt de financieringsmogelijkheid van de BOSA subsidie weg. De reeds toegekende budgetten vanuit de gemeente zijn niet langer toereikend.

De financiële onderbouwing van de totale MFA inclusief de nieuwbouw van de school ziet er als volgt uit. De in de tabel opgenomen bedragen zijn, zoals eerder vermeld, exclusief BTW.

Business Case	begroting	benodigd projectbudget februari 2023
Martinusschool		
Voorbereidingskrediet Martinusschool	€ 150.000	
Uitvoeringskosten Martinusschool	€ 1.968.552	
Kinderopvang	€ 284.600	
Infrastructurele kosten	€ 131.000	
Indexering 2023	€ 6.000	
sloop basisschool Schoolstraat	€ -	
totaal basisschool en kindpartner	€ 2.540.152	2.540.152
foyer en sportzaal inclusief sloop Roerhal	€ 1.813.000	
infrastructuur	€ 170.000	
totaal foyer en sportzaal	€ 1.983.000	€ 1.983.000
Ontbreken BOSA subsidie		€ 700.000
stijging bouwkosten		€ 847.000
totaal MFA Vlodrop (scenario 1)	€ 4.523.152	€ 6.070.152

Opbrengsten ontwikkeling

Huurinkomsten kindpartner
Voor het te realiseren kinderdagverblijf gaan wij uit van een totaal aan huurinkomsten van ca. € 743.000,- over de komende 40 jaar (de afschrijvingsperiode van de MFA).

Verkoopopbrengsten perceel Schoolstraat
Indien de MFA conform de business case gerealiseerd wordt aan de Angsterweg, zijn er mogelijk toekomstige verkoopopbrengsten van het kadastraal perceel met adressen Schoolstraat 1, 1a en 3a zijnde de huidige school met bijgebouwen Sint Martinus te Vlodrop. De te verkopen oppervlakte is ca. 2.300 m2, we gaan uit van een te realiseren grondprijs tussen de € 120,- (bestemming maatschappelijk) en € 200,- (woningbouw) per m2. De opbrengsten zijn niet toegerekend aan dit project en daarom niet opgenomen in de hierna volgende tabel.

Mogelijke opbrengst Specifieke Uitkering Sport
Sinds 1 januari 2019 kunnen gemeenten, sportverenigingen en sportstichtingen de btw voor investeringen in sport niet meer in aftrek brengen. Om de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties en de aanschaf van sportmaterialen te stimuleren, werd de *Specifieke uitkering stimulering sport (*SPUK) regeling ingesteld. De huidige SPUK-regeling is niet meer beschikbaar. Over de voortzetting van de SPUK sport in 2024 is nog geen definitief besluit

genomen. Rekening moeten we ermee houden, dat geen beroep kan worden gedaan op de SPUK-regeling. De middelen zullen echter op een nog nader te bepalen manier bij de gemeenten terecht komen. Indien deze SPUK regeling wordt voortgezet zal de gemeente een aanvraag indienen voor het project, zodra de regeling weer wordt opengesteld. Onder de voorwaarden zoals die tot nu toe gehanteerd zijn, zouden we voor dit project in aanmerking kunnen komen voor compensatie van een bedrag van ca. € 200.000,-. Omdat de onzekerheid van het voortzetten van de SPUK ten tijde van het opstellen van dit voorstel nog altijd niet is weggenomen, is dit bedrag niet opgenomen in onderstaande tabel.

De minimum variant.

Binnen de minimum variant realiseren we wat we als gemeente op grond van de wet verplicht zijn te realiseren. In deze variant blijven de stichtingskosten van de school met KDV gelijk. De sportzaal met entree leidt in dit alternatief tot een kostenbesparing aangezien de oorspronkelijke foyer niet terugkomt en de sportzaal wordt verkleind tot een minimumvariant. De sportzaal gaat terug in vierkante meters en wordt een zaal voor bewegingsonderwijs . Het gebruiken van de sportzaal voor sporten zoals volleybal, badminton en turnen is in deze variant niet langer mogelijk. Dit zou dan ook ten koste kunnen gaan van het verenigingsleven in Vlodrop.

Het bruto vloeroppervlak neemt circa 290 m2 af ten opzichte van de business case. De investeringslasten van de 'minimumvariant' zijn echter maar beperkt lager dan de lasten voor de realisatie van de business case. Dat wordt grotendeels veroorzaakt, doordat het fundament en dak, en de constructie een groot deel van de lasten veroorzaken. De foyer vervalt, maar de in de foyer geplande toiletgroep, kleedkamers en entree dienen behouden te blijven. Daardoor wordt door het verlagen van het aantal vierkante meters niet meer dan een relatief beperkte besparing bereikt. Verlagen van het aantal vierkante meters heeft daarnaast nauwelijks invloed op ontwerp en begeleidingskosten.
Wel leidt deze variant wel tot een verhoging van de advieskosten. Zo dient het architectonisch ontwerp aangepast te worden in verband met vierkante meters die vervallen en enkele interne verschuivingen van functies. Hieronder is opgenomen welke kosten verwacht worden wanneer gekozen wordt voor de minimale variant. De opgenomen kosten zijn ook hier weer exclusief BTW.

minimumvariant	begroting	Benodigd budget
Martinusschool		
Voorbereidingskrediet Martinusschool	€ 150.000	
Uitvoeringskosten Martinusschool	€ 1.968.552	
Kinderopvang	€ 284.600	
Infrastructurele kosten	€ 131.000	
Indexering 2023	€ 6.000	
sloop basisschool Schoolstraat	€ -	
totaal basisschool en kindpartner	€ 2.540.152	€ 2.540.152
foyer en sportzaal inclusief sloop Roerhal	€ 1.813.000	
infrastructuur	€ 170.000	
totaal foyer en sportzaal	€ 1.983.000	€ 1.983.000
Ontbreken BOSA Subsidie		€ 700.000
stijging bouwkosten		€ 404.000
totaal MFA Vlodrop	€ 4.523.152	€ 5.627.152

NB: voor de business case zijn we uitgegaan van een elementenberekening, omdat daar veel keuzes (materiaalkeuze, vierkante meters, functies en ontwerp) al gemaakt zijn. Voor de minimale variant zijn deze keuzes nog niet gemaakt. Dat maakt dat we in deze berekening in grotere mate dan in de berekening van scenario 1, uitgaan van normbedragen. Zo hebben we toch een vergelijking, maar zijn de bedragen minder zeker.

De huuropbrengsten zijn in dit scenario vergelijkbaar, echter er is geen sprake van verkoopopbrengst van het perceel aan de Schoolstraat. Ook zal in dit scenario geen beroep gedaan kunnen worden op de SPUK Sport. Tot slot zal de school in dit scenario tijdelijk alternatieve huisvesting nodig hebben gedurende de sloop en herbouw van de school. Dit brengt aanvullende kosten met zich mee, zoals eerdergenoemd in dit voorstel. Deze zijn niet opgenomen in de berekeningen in dit raadsvoorstel.

Financieel overzicht varianten

Het totale financiële overzicht voor de business case ziet er als volgt uit.

		BTW	Totaal
Projectkosten excl. kindpartner excl. voorbereidingskosten	€ 5.305.970	€ 1.114.254	€ 6.420.224
Kindpartner voorfinanciering	€ 614.182	€ 128.978	€ 743.160
Voorbereidingskosten	€ 150.000	€ 31.500	€ 181.500
Totaal ex. BTW	€ 6.070.152		
Totaal incl. BTW			€ 7.344.884
Inkomsten kindpartner eerste tien jaren (excl exploitatie/ onderhoud/ servicekosten, verzekering enz.)			€ -186.000
Inkomsten exploitatiejaar 11 t/m 40			€ -557.000
Compensatie Btw voorbereidingskosten			€ -32.000
totale kosten			**€ 6.570.000**

De minimumvariant levert het volgende financiële overzicht op.

		BTW	Totaal
Projectkosten excl. kindpartner excl. voorbereidingskosten	€ 4.862.970	€ 1.021.224	€ 5.884.194
Kindpartner voorfinanciering	€ 614.182	€ 128.978	€ 743.160
Voorbereidingskosten	€ 150.000	€ 31.500	€ 181.500
Totaal ex. BTW	€ 5.627.152		
Totaal incl. BTW			€ 6.808.854
Inkomsten kindpartner eerste tien jaren (excl exploitatie/ onderhoud/ servicekosten, verzekering enz.)			€ -186.000
Inkomsten exploitatiejaar 11 t/m 40			€ -557.000
Compensatie Btw voorbereidingskosten			€ -32.000
Totale kosten			**€ 6.034.000**

Het effect op de gemeentelijke begroting van beide varianten is als volgt:

	Aanvullende investering	**Aanvullende jaarlijkse kapitaallast**
Business case	€ 2.100.000	€ 52.500,-
Minimum Variant	€ 1.657.000	€ 41.425,-

Dekking

Voor de kosten van de school is reeds een investeringskrediet opgenomen in de begroting. De bouwkostenstijging voor de school is meegenomen in het totale kostenplaatje. Ook voor de aanpassing van de infrastructuur is reeds een investeringskrediet verleend. Op grond van het raadsbesluit van 3 februari 2022 is in de begroting voor de realisatie van de MFA Vlodrop tevens een investeringskrediet opgenomen van € 1.813.000,-. Aan de raad dient voor de realisatie van de MFA Vlodrop dan ook een aanvullend investeringskrediet te worden gevraagd van **€ 2.100.000,-.** Deze wordt gedekt met de voorgestelde begrotingswijziging.

Onderbouwing berekening

Voor de kostenberekening zijn we uitgegaan van een elementenberekening voor een gebouw dat voldoet aan de BENG normen en voor zover de gegevens reeds bekend zijn. Een elementenberekening is een berekening waarbij op basis van het programma van eisen, de materiaalkeuze en de bekende constructieve gegevens een inschatting gemaakt wordt door een externe adviseur van de verwachte kosten. Deze inschatting is gemaakt op basis van materiaal prijzen prijspeil 2023, kwartaal 1. De post stijging bouwkosten is opgenomen als indexeringspost voor het geval er op het moment van aanbesteding (Q3 2023) al sprake is van een prijsstijging. Een eventuele prijsstijging is dus ingecalculeerd. Voor de installaties (Elektriciteit en Warmte) is nog wel uitgegaan van normbedragen omdat nog niet bekend is welke installaties worden aangebracht. Beide zaken dragen bij aan de beperkte onzekerheid die deze berekening dus nog in zich heeft. In de berekening gaan we in verband met deze omstandigheden en mogelijke prijsstijging tussen raadsbesluit en moment van aanbesteding uit van een post onvoorzien van 8% van het totaalbedrag.

6. Communicatie

Een goed communicatietraject is bij deze ontwikkeling zeer belangrijk, niet in de laatste plaats omdat de inwoners al een tijd wachten op de realisatie. De inwoners zijn zeer geïnteresseerd en hebben belang bij deze ontwikkeling. De ontwikkelingen binnen Vlodrop geven we vorm samen met de betrokken partijen. In dat kader stemmen we ook de communicatie af met de betrokken stakeholders en zal met hen overlegd worden over hun rol in het communiceren van de ontwikkelingen naar de inwoners. Vanuit team communicatie wordt er daarom ook deelgenomen aan de projectgroep MFA.

7. Planning en uitvoering

Wat	Wanneer
Uitwerken definitief ontwerp MFA	April 2023
Bestek voorbereiden	April 2023
omgevingsvergunning	Juni- juli 2023
Voorbereiden en aanbesteden MFA	Juli 2023 - september 2023
Sloop De Roerhal en bouwrijp maken	Augustus- september 2023
Bouwtijd mfa MFA	Oktober 2023 - augustus 2025
Oplevering en buitenruimte inrichten	Augustus 2025- december 2025
Verhuizing school	Augustus 2025-december 2025
Beheer en exploitatiefase	Vanaf Augustus 2025/ december 2025

8. Privacy

Niet van toepassing.

9. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Op dit besluit zijn van toepassing

- raadsbesluit 3 februari 2022 (Z21-024089) Multifunctionele Dorpsaccommodatie met Dorpshuis Vlodrop;
- Nota Ontwikkeling maatschappelijk vastgoed Roerdalen 2014 – 2025;
- Coalitieakkoord 2022 - 2026.

10. Bijlagen

1. Raadsbesluit 3 februari 2022 MFA Vlodrop
2. Businesscase MFA Vlodrop zoals opgenomen bij het bestluit van 3 februari 2022
3. Raadsbesluit heroverweging MFA Vlodrop
4. Begrotingswijziging 2023-6 ten behoeve van de realisatie van de MFA Vlodrop

Sint Odiliënberg, 4 april 2023

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris, De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije mr. M.D. de Boer-Beerta