

Gewijzigde nota van toelichting

Nummer.: 23TI012

Kerkrade, 18 april 2023

Behorend bij ontwerpbesluit nummer 23Rb014

Onderwerp

Ontwikkeling Sancta Maria gebouw tot onderdeel Flexiforum.

Beslispunten

Instemmen met het bijgevoegde ontwikkelingsplan Sancta Maria als onderdeel van Flexiforum en een verzoek aan de Raad voorleggen voor het beschikbaar stellen van een ontwikkelingskrediet van € 2.130.500,- inclusief BTW. In dit bedrag zijn op voorstel vanuit de commissie GEZ extra zonnepanelen bij de nieuwe parkeerplaatsen meegenomen. Met de realisatie van deze zonnepanelen (inclusief een aantal laadpalen) is een additionele investering gemoeid van € 378.500,- excl. BTW. Bij de investering in de zonnepanelen wordt uitgegaan van volledige BTW verrekening.

Op basis van het bijgevoegd plan wordt het College van B&W en de Raad van de gemeente Kerkrade gevraagd omtrent de volgende zaken een besluit te nemen:

- In te stemmen met het ontwikkelingsplan Sancta Maria
- In te stemmen met het ontwikkelingskrediet ad € 2.130.500,00 incl. niet verrekenbare BTW t.b.v. de voorgestelde investeringen
- In te stemmen met het doen van een subsidie-aanvraag incl. energieadvies ten einde de investeringskosten voor de gemeente te verlagen.
- In te stemmen met de voorgestelde wijze van aanbesteden.
- Op grond van artikel 55 Gemeentewet, juncto artikel 5.1 Woo geheimhouding te leggen op het Investeringsoverzicht (1), Meerjaren exploitatie overzicht (2) Planning (3), Rendementsberekening Zonnepanelen (4), om bedrijfseconomische belangen van de gemeente.

Inleiding

In het huidige collegeprogramma is de herontwikkeling van Sancta Maria en de toevoeging van het gebouw aan de exploitatie van Flexiforum nadrukkelijk opgenomen. Dat wil zeggen dat de opties sloop en/of verkoop voor nu niet meer aan de orde zijn.

In het kader van de toekomstige ontwikkelingen van het voormalig onderwijsgebouw Sancta Maria als onderdeel van Flexiforum is een projectplan opgesteld om de noodzakelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Tegelijkertijd met de vernieuwing van Sancta Maria worden in Flexiforum en op het buitenterrein nog een aantal zaken aangepakt die de hiervoor beschreven community verder versterken. Schematisch zijn deze zaken in onderstaande schets weergegeven:

- Duurzame renovatie Sancta Maria.
- Nieuwe toegangspoort.
- Moestuin t.b.v. Root Foods en Kookstudio
- Buiten terras Root Foods.
- Speelplaats aan de achterzijde herstellen.

Op 12 april 2023 heeft behandeling van het voorstel in de commissie GEZ plaatsgevonden. Vanuit de commissie is het voorstel gekomen om de in het plan opgenomen nieuwe parkeerplaatsen met gebruikmaking van een overkapping te voorzien van zonnepanelen (en enkele laadpalen). Daarmee is een extra investering gemoeid van € 378.500,- excl. BTW. Bij de investering in de zonnepanelen wordt

uitgegaan van volledig BTW verrekening. Het betreft een rendabele investering. Deze extra investering is toegevoegd aan het totale investeringsbedrag dat daarmee € 2.130.500,– inclusief BTW bedraagt.

In totaal kunnen boven de parkeerplaatsen 420 zonnepanelen gerealiseerd worden.

Doelstelling

Op basis van een gedegen plan een hernieuwde invulling geven aan het Sancta Maria gebouw.

Argumenten

Het gebouw is momenteel niet geschikt voor verdere exploitatie. Als de gemeente niets doet dan zal het gebouw verder verloederen. Het gebouw past uitstekend in de verdere ontwikkeling van Flexiforum. Door de ontwikkeling zal de waarde van het gemeentelijk vastgoed aanzienlijk stijgen.

Kantttekeningen

Momenteel wordt het pand gebruikt door Werkplaats K. De kosten van deze bewoning worden momenteel gedragen door de gemeente. Werkplaats K zal op zoek moeten gaan naar een nieuwe huisvesting. Hoewel de gemeente geen formele verplichting heeft naar werkplaats K zal de gemeente desondanks ondersteunen bij het vinden van een alternatief.

Financiën

De investeringen bedragen € 2.130.500,00 incl. niet verrekenbare BTW. Deze investeringen zijn op basis van de huuropbrengst en de opbrengsten van de zonnepanelen rendabel te financieren. De exploitatie kan gekoppeld worden aan de exploitatie Flexiforum, hierdoor zullen de operationele kosten van beheer niet substantieel stijgen. De kosten van energie worden over de huurders omgeslagen. Fluctuaties over de jaren heen zullen op basis van een dotatie of onttrekking aan de reserve gebouwen worden toebedeeld.

Personele consequenties

Geen

Rechtmatigheid

Cf huurovereenkomst

Cf aanbestedingsbeleid gemeente Kerkrade

Duurzaamheid

Bij de renovatie wordt ervan uitgegaan dat het pand zonder gasaansluiting kan. De elektrische energie zal zoveel als mogelijk door de opbrengst uit zonne-energie afgedekt worden. Het dak en de buitenschil zullen sterk geïsoleerd worden. Bij het invullen van de duurzaamheidsmaatregelen zal sterk gekeken worden naar de voorwaarden in de DUMAVA regeling.

Communicatie en Burgerparticipatie

Communicatie zal plaatsvinden via de website Flexiforum, de nieuwsbrief Flexiforum en via een tussentijdse rapportage aan de Raad. Communicatie en participatie met de buurt/burger heeft plaatsgevonden tijdens de Flexiforum open dagen waarbij voortdurend een presentatie gedraaid heeft, medewerkers aanwezig waren om vragen te beantwoorden en bezoekers vragen, opmerkingen en suggesties op een enquête konden invullen. Deze aanpak zal tijdens de ontwikkelfase gecontinueerd worden. Geconcludeerd kan worden dat de bezoekers enthousiast waren over de nieuwe ontwikkelingen. Aandacht is door de bezoekers gevraagd aan het voorkomen van overlast tijdens de bouwwerkzaamheden en er is aandacht gevraagd voor de directe omgeving van het gebouw en het Flexiforum. Er is in voorzien dat daarvoor in samenwerking met de huurders en omwonenden een inrichtingsplan zal worden opgesteld. Daarbij zal ook gekeken worden naar de verkeersveiligheid en de parkeercapaciteit op het terrein en de directe omgeving.

**Marketing/PR**

De marketing en PR van de renovatie en de daar opvolgende exploitatie van het gebouw, zullen in af- en overeenstemming met Beleef Kerkrade voorbereid en uitgevoerd worden.

Gezondheid en Vitaliteit

N.v.t.

Uitvoering

Voor de uitvoering van de renovatie zal een projectleider worden aangesteld. De reguliere zaken en verhuur zullen worden ondergebracht bij het team beheer Flexiforum.