

Raadsvergadering d.d. : 18 oktober 2018

Agendapunt : Nieuwbouw de Boerhoorn

Onderwerp : Nieuwbouw de Boerhoorn

Portefeuillehouder : wethouder H. Heijerman

Datum : 11 september 2018

Onderwerp
Nieuwbouw de Boerhoorn

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de verhoging van het investeringsbudget van € 2.500.000 naar € 3.100.000;
2. De extra lasten van netto € 14.000 mee te nemen als taakstelling in de exploitatie van de Boerhoorn;
3. De afwaardering van de resterende boekwaarde van ca € 100.000 in 2019 ten laste te brengen van de VAR;
4. Instemmen met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan waarbij wordt afgeweken van het vastgestelde beleid m.b.t. de goothoogte in de dorpsvisie Rolde.

Inleiding

Op 29 juni 2017 heeft u de kadernotitie Toekomst de Boerhoorn vastgesteld. Op basis van dit besluit hebben we een vervolg gegeven aan uitvoering binnen het gestelde kader. Dit kader gaat uit van handhaven van het huidige sportgedeelte van de Boerhoorn gecombineerd met volledige sloop en nieuwbouw van het MFC-gedeelte. Daarnaast wordt aan het nieuwe MFC-gedeelte de nieuwbouw van het Gezondheidscentrum gerealiseerd (onder verantwoordelijkheid en voor rekening van de partners gezondheid zelf). Tevens streven wij naar de inzet van meer vrijwilligers en alternatieve inzet, dit in combinatie met een beperking van de inzet van professioneel beheer.

Daarnaast zijn in de kadernotitie doelen vastgesteld waarin de Boerhoorn moet voorzien. Samen met de klankbordgroep zijn de kaders en doelen in constructief overleg verder uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in een programma van eisen waarin doelen zoals verschillende gebruiksmogelijkheden, efficiency, flexibiliteit en duurzaamheid zijn verwerkt en waaraan de nieuwbouw zal moeten voldoen. Ook bij de architectenselectie en het proces om te komen tot een definitief ontwerpen is de klankbordgroep nadrukkelijk betrokken.

Bij de begrotingsbehandeling van 2018 heeft u ingestemd met een investeringsbudget van € 2.500.000 voor de sloop en nieuwbouw van MFC de Boerhoorn in Rolde. De berekening van dit bedrag is gedaan in het voorjaar van 2017 op basis van de toen bekende wensen en geldende kengetallen van de bouwrijzen.

Op 12 april jl., tijdens de vergadering van de Commissie Samenleving, en in de informerende brieven hebben we reeds gemeld dat, vanwege de huidige economische ontwikkelingen, signalen uit de bouwwereld tot ons komen dat bouwrijzen stijgen en levertijden van materialen langer worden. Om die reden is, op basis van het programma van eisen, een doorrekening van de actuele bouwkosten uitgevoerd door een gespecialiseerd bouwkostencalculatiebureau. Dit heeft geresulteerd in een vernieuwde raming van het investeringsbedrag. Uit deze berekening (zie bijlage) is inderdaad gebleken dat de bouwkosten hoger zullen uitvallen.

De volgende elementen zorgen voor een kostenverhoging ten opzichte van de oorspronkelijke raming:

- Hogere bouwkosten en kosten installaties
- Vergroting nieuwbouw MFC-gedeelte van 1200 m² naar 1300 m²
- Kosten 19 extra parkeerplaatsen

Kosten dekkende huurprijs voor vergroting nieuwbouw

De vergrote nieuwbouw van het MFC-gedeelte van 1200 m² naar 1300 m² wordt grotendeels gerealiseerd vanwege de wens tot een grotere ruimte voor Stichting Impuls (jeugdsoos) en de realisatie van een spreekruimte en kantoorvoorziening voor Stichting Attenta. Tegenover deze extra vierkante meters staat in beginsel een kostprijsdekkende huur zodat binnen de exploitatie van de Boerhoorn de bijbehorende extra investeringskosten worden gedekt door middel van extra huuropbrengsten. (zie ook Financiën)

De overige extra vierkante meters komen voort vanuit een iets groter ruimtelijk programma van eisen dan eerder voorzien.

19 Extra parkeerplaatsen

De parkeerbalans laat zien dat in de huidige situatie een tekort bestaat van 19 parkeerplaatsen. Ten behoeve van de nieuwe situatie worden deze 19 extra parkeerplaatsen gelijk meegenomen in de totale parkeerbehoefte. De (extra) geraamde investering voor deze 19 parkeerplaatsen bedraagt € 33.200 welke niet was voorzien.

Raming hoger investeringsbedrag

Het calculatiebureau verwacht dat de kosten in totaal circa € 600.000 hoger zullen uitvallen dan eerder begroot. De hogere bouwkosten en kosten voor installaties (samen € 300.000), alsmede de 100 m² meer te bouwen MFC-gedeelte (€ 231.000) zijn de voornaamste geraamde kostenverhogingen.

Beheer en exploitatie

Door de nieuwbouw verwachten we structurele exploitatievoordelen te behalen in de energielasten, het onderhoud, het schilderwerk, en de schoonmaak. Ook streven wij door de inzet van meer vrijwilligers en alternatieve inzet, naar een beperking van de inzet van professioneel beheer. Doelstelling is, en blijft ook met de hogere investering, een verbeterd exploitatieresultaat ten opzichte van de huidige situatie.

Maximale goothoogte

Vanwege het aanhaken van de apotheek bij het gezondheidscentrum en de vergroting van de nieuwbouw van het MFC-gedeelte is extra vloeroppervlak nodig. Aangezien de kavel redelijkerwijs geen ruimte meer biedt op de begane grond (o.a. vanwege de noodzakelijke parkeerplaatsen), is een 2e bouwlaag noodzakelijk. Tevens is voor een zorgvoorziening per bouwlaag meer hoogte nodig dan voor een woonfunctie. Dit voldoet niet aan het huidige bestemmingsplan met een maximale goothoogte van 3 meter. Ook de aansluitende goothoogte van het MFC gedeelte zal hier niet aan voldoen. Voor zowel de centrale hal als de grotere zalen is, vanwege de akoestiek, de activiteiten en de verhoudingen, een hoger plafond gewenst. Aanpassing van het bestemmingsplan is dus noodzakelijk. Wij verwachten dat een goothoogte van maximaal 8 meter vereist is.

In de dorpsvisie Rolde is als maximale goothoogte 6 meter aangegeven. De dorpsvisie is een door de gemeenteraad in 2009 vastgesteld beleidsdocument. Hiervan wordt dan gemotiveerd afgeweken.

Beoogd effect

Met realisatie van het nieuwe MFC-gedeelte wordt een toekomst gerichte ontmoetingsfunctie gerealiseerd ten behoeve van alle inwoners van Rolde in samenhang met de sporthal/gymzaal en het Gezondheidscentrum. de Boerhoorn voorziet in allerlei behoeften en behoudt door middel van deze samenhang een grote aantrekkingskracht. Daarbij wordt het MFC-gedeelte energieneutraal en wordt een gunstigere exploitatie verwacht.

Argumenten

- 1.1 De extra investeringskosten zijn voor een groot deel het gevolg van de prijsontwikkelingen in de bouwwereld als gevolg van de economische ontwikkelingen en konden niet worden voorzien;
- 1.2 Het is noodzakelijk te voorzien in extra ruimten voor zowel bestaande- als nieuwe gebruikers waardoor de totale oppervlak van het MFC-gedeelte met 100 m² is vergroot;
- 1.3 Er worden extra investering in duurzaamheid doorgevoerd wat resulteert in energieneutraliteit voor het MFC-gedeelte;
- 1.4 Oplossen van het (deels bestaande) parkeerplaatsen tekort.
- 2.1 Er worden extra investering in duurzaamheid doorgevoerd wat resulteert in energieneutraliteit voor het MFC- gedeelte;
- 2.2 In hoeverre een deel van de betaalde btw kan worden teruggevorderd kan pas in een later

-
- stadium in overleg met de belastingdienst worden bepaald. (Zie ook Financiën);
- 3.1 Door de sloop van de oude Boerhoorn dient de resterende boekwaarde te worden afgeboekt. (Zie ook Financiën);
- 4.1 Er is onvoldoende ruimte om de nieuwbouw binnen 1 bouwlaag op te lossen;
- 4.2 Voor de bouw van de zorgfunctie in 2 bouwlagen is meer hoogte noodzakelijk;
- 4.3 Voor zowel de centrale hal als de grotere zalen is, vanwege de akoestiek, de activiteiten en de verhoudingen, een hoger plafond gewenst;
- 4.4 Het betreft een uitzonderingssituatie. Deze uitzondering betekent niet dat, als precedentwerking, elders in Rolde hogere goothoogtes worden toegestaan.

Kantttekeningen

1. Vanwege wijziging van het bestemmingsplan loopt het gehele project meer vertraging op.
2. Het gevraagde investeringsbedrag van € 3.100.000 is een raming. Het blijft afwachten hoe de aanbesteding van de bouw zal verlopen en wat daarvan het financiële resultaat zal worden.

Financiën

Kapitaallast

In de oorspronkelijke begroting is een investeringsbedrag van € 2.500.000 en een bijbehorende kapitaallast van € 75.000 opgenomen.

Het extra investeringsbedrag van € 600.000 levert een extra kapitaallast van € 18.000. Hiervan wordt een kapitaallast van € 4.000 in beginsel gedekt door middel van een kostprijsdekkende huur.

Taakstelling

De netto extra last van € 14.000 zal vooralsnog als taakstelling worden meegenomen in de exploitatie van de Boerhoorn. We doen dit omdat er nog een open eind is ten aanzien van de BTW en omdat op het moment van in gebruik van het nieuwe MFC pas definitief duidelijk wordt hoe de exploitatie er daadwerkelijk komt uit te zien.

BTW-voordeel

De btw op de bouw van multifunctionele zalen is aftrekbaar. De btw op permanent en exclusief aan derden verhuurder ruimten niet. In hoeverre de gemeente de btw op de totale investering (hal/horeca) kan terugvorderen is afhankelijk van de uiteindelijk bouwtekening en de bestemming/het gebruik van de ruimten. Zodra deze klaar is zal in overleg met de belastingdienst het terug te vorderen bedrag worden bepaald. Dit bedrag komt ten gunste van de investering en zorgt voor een daling van de kapitaallasten.

Afwaardering boekwaarde/Grondopbrengst

De resterende boekwaarde van het te slopen deel van de Boerhoorn is eind 2019 € 180.000. De getaxeerde waarde van de aan het gezondheidscentrum te verkopen grond is ca. € 80.000.

Afhankelijk van het exact te verkopen aantal m² kan deze opbrengst nog enigszins wijzigen. De opbrengst dient ter dekking van de afwaardering van de boekwaarde van de huidige Boerhoorn. Het resterende deel van ca. € 100.000 komt ten laste van de VAR. De administratieve verwerking hiervan zal zijn in 2020.

Burgerparticipatie

Gelijk met de start van het ontwerpproces zijn alle gebruikers/huurders van het MFC-gedeelte inclusief de klankbordgroep uitgenodigd om input te leveren.

Uitvoering

De uitvoering vindt plaats op basis van het eerder vastgestelde projectplan.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

Door de huidige economische ontwikkelingen in de bouwwereld zijn de bouwprijzen gestegen. Daarnaast zijn een aantal noodzakelijke kostenverhogende elementen toegevoegd. Een doorrekening van de actuele bouwkosten uitgevoerd door een gespecialiseerd bouwkostencalculatiebureau resulteert in een vernieuwde raming van het investeringsbedrag. Het investeringsbudget is daarom verhoogd van € 2.500.000 naar € 3.100.000. De dekking van de extra kapitaallast is als taakstelling binnen de exploitatie van de Boerhoorn opgenomen.

Bijlagen

1. De nieuwe Investeringsraming ligt vertrouwelijk voor u ter inzage
2. Raadsbesluit
3. Begrotingswijziging

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

mevrouw mr. M. Tent
secretaris

de heer T. Baas
burgemeester