

Onderwerp: Extra krediet aanvraag realisatie MFC Valburg

Ons kenmerk: 19rv000007

Nummer:

Elst, 18 december 2018

AAN DE RAAD

1. Advies

1. De op het (ex) monument rustende boekwaarde van € 305.856 af te boeken ten laste van de Algemene reserve.
2. Het in de raad van 13 juni 2013 vastgestelde maximale investeringsbedrag van € 2 mln. te verhogen met € 715.536 en de kapitaallasten te dekken uit de post onvoorzien.
3. De in de raad van 13 juni 2013 vastgestelde maximale beheer- en exploitatievergoeding van € 40.350 te verhogen met € 11.888 en dit te dekken uit de post onvoorzien.

2. Inleiding

Nu het bestemmingsplan Valburg-zuid onherroepelijk is geworden is de voorbereiding van een aantal stappen wenselijk om het MFC Valburg te gaan realiseren.

Stap 1 is het slopen van het (ex) monument, Molenstraat 1. Daarvoor moeten diverse maatregelen genomen worden die pas in maart 2019 kunnen worden afgerond.

Stap 2 is het afboeken van de boekwaarde die nog op het (ex) monument rust. De boekwaarde bedraagt € 305.856.

Stap 3 is het opnieuw vaststellen, op basis van het definitieve ontwerp, van het investeringskrediet MFC Valburg. De raad besloot op 25 juni 2013 via een amendement (13rb000113) een investeringsbedrag van maximaal € 2 mln. beschikbaar te stellen voor de realisatie van het MFC Valburg, inclusief de verplaatsing van de peuterspeelzaal van 't Kriekske naar de Jacobusschool. Voor stap 3 zijn de volgende punten van belang:

- a. De sterk gestegen bouwkosten in de periode 2013 – 2019.
- b. Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente dat onder andere inhoudt gasloos bouwen, het toepassen van duurzame materialen en het realiseren van de zogenaamde BENG-norm.
- c. De realisatie van de corridor tussen het Wapen van Valburg en het MFC Valburg.

Stap 4 is het opnieuw vaststellen van de totale lasten voor beheer en exploitatie van het MFC Valburg. De raad heeft op 25 juni 2013 besloten dat dit bedrag maximaal € 40.350 mag bedragen.

Stap 5 betreft de inrichting van het Molenhoekplein. Door het wegvallen van het (ex) monument ontstaat er een nauwe relatie tussen het Molenhoekplein en het MFC Valburg. Voor de inrichting van het Molenhoekplein is nog geen plan opgesteld en zijn ook geen middelen vrijgemaakt.

Stap 6 is van belang omdat met een integrale benadering, de stappen 1 tot en met 5, een beroep kan worden gedaan op de provinciale subsidie SteenGoed benutten. De

herbestemming van locatie 't Kriekske, als het MFC Valburg is gerealiseerd, is van belang voor het voldoen aan de criteria van deze provinciale subsidie.

3. Doel en beoogd effect

Het ontwerp voor een MFC Valburg en het op te stellen inrichtingsplan Molenhoekplein maken het gebied rondom het Molenhoekplein integraal af. Daarmee wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de kern Valburg. Het projectplan herinrichting Molenhoekplein en het duiden van een andere bestemming voor de locatie het 't Kriekske maken het tezamen met het MFC Valburg mogelijk om een verzoek tot een subsidie SteenGoed benutten bij de provincie Gelderland in te dienen.

4. Argumenten

1.1. Het (ex) monument slopen maakt de weg vrij voor een integrale inrichting MFC Valburg en het Molenhoekplein.

In het MFA Valburg gaan sport- en sociale activiteiten plaatsvinden. Die vinden ook op het Molenhoekplein plaats (kermis, zomerspelen etc.). Daarnaast is de verkeer- en parkeerfunctie die het Molenplein biedt van belang voor de bezoekers van Het Wapen van Valburg, het MFC Valburg en omwonenden. Een (her) inrichting van het Molenhoekplein biedt kansen om de kern Valburg te versterken.

1.2. Vanwege de slechte bouwkundige staat van het (ex) monument is een tijdelijke bestemming ongewenst en sloop op de korte termijn noodzakelijk

Tijdelijke bewoning zou tot extra kosten leiden die niet opwegen tegen de tijdelijke inkomsten. Helaas kan het afsluiten van de nuts aansluitingen pas in maart 2019 plaatsvinden. Gelukkig hoeft dat geen belemmering te zijn voor de verdere planvorming en voorbereidingen inzake de uitvoering. We beschikken al over een sloopmelding en asbestinventarisatie.

3.1. Het in 2013 vastgestelde investeringskrediet voor de realisatie van het MFC Valburg dient aangepast te worden van 2015 naar prijspeil 2019.

Architectenbureau Koper&Maassen heeft op grond van het definitieve ontwerp MFC Valburg een nieuwe raming opgesteld. Voor diverse onderdelen van het gebouw zijn recent offertes gevraagd. Op basis van onder andere deze offertes en de gestegen bouwkosten valt deze raming circa 20% hoger uit dan de raming van 2013. Daar boven op komen ook plankosten. De over all kostenraming is bewust aan de hoge kant geraamd. In 2019 worden verdere prijsstijgingen verwacht. Deze prijsontwikkelingen blijven moeilijk voorspelbaar mede omdat de start van de bouw op z'n vroegst medio 2019 kan plaatsvinden. Daarom is nog eens een post onvoorzien in de raming opgenomen om eventuele niet voorziene prijsstijgingen op te kunnen vangen. Per 1 januari 2019 kan de gemeente geen BTW op sport in vooraftrek brengen. De gemeenten worden daarvoor gecompenseerd via de nieuwe specifieke uitkering Sport (SPUK). In de kostenraming zijn voor de sport gerelateerde uitgaven de BTW opslag geraamd. Door een beroep kan doen op deze SPUK-regeling kunnen maximaal 17,5% van de kosten door het rijk vergoed worden. Een zekerheid is dat overigens niet. Zie ook paragraaf financiën.

3.2. Het door de raad gewenste duurzaamheidsbeleid dient in de MFC Valburg tot uitdrukking te komen.

Het ontwerp van het MFC in Valburg heeft ten aanzien van duurzaamheid de volgende kenmerken. Het is gasloos omdat zonnepanelen en een warmwaterketel worden toegepast. Een isolatiewaarde van 4,5 is gangbaar maar hier wordt uitgegaan van RC= 6.0. Het gebouw gaat voldoen aan de BENG-norm.

3.3. Het aanbrengen van een corridor vergroot de exploitatiemogelijkheden voor het MFC Valburg.

De familie Veens is bereid gevonden om zowel Het Wapen van Valburg als het MFC Valburg te gaan exploiteren. De stichting MFC Valburg i.o. zal hierover afspraken maken met de exploitant. Overleg is op dit moment gaande. Een verbinding, de corridor, tussen Het Wapen van Valburg en het MFC Valburg, zie het bijgevoegde ontwerp, biedt vele voordelen vanuit exploitatie oogpunt.

Met de eigenaar van Het Wapen van Valburg is overeenstemming bereikt en er wordt een overeenkomst opgesteld.

4.1. De exploitatiebijdrage die de raad in 2013 heeft vastgesteld dient aangepast te worden naar prijspeil 2019.

Het maximale bedrag van € 40.350 betreffende de jaarlasten (excl. Kapitaalslasten) voor het MFC Valburg is in 2013 vastgesteld. Dit bedrag is aangepast en geïndexeerd en komt nu op € 52.238 uit. Dit bedrag vormt het vertrekpunt voor de gemeente om afspraken te maken met de stichting MFC Valburg i.o. De stichting gaat naar het 'model Heteren' de sportzaal beheren. Het openen, sluiten, schoonmaken, dagelijks onderhouden komt in handen van de stichting MFC Valburg i.o.

5.1 Door de sloop van het (ex) monument kan een inrichtingsplan Molenhoekplein worden opgesteld.

Met de inwoners van Valburg wordt gezamenlijk een inrichtingsplan Molenhoekplein opgesteld. Een eerste bijeenkomst heeft op 29 november 2018 plaatsgevonden. Vervolgafspraken zijn in januari en februari 2019 gemaakt en afgesproken is dat begin maart 2019 een schetsontwerp op tafel ligt. Op basis van het schetsontwerp zal in het voorjaar 2019 voor de realisatie van het Molenhoekplein een begroting worden opgesteld.

6.1. Een integrale aanpak maakt het mogelijk een beroep te doen op de provinciale subsidie SteenGoed benutten.

Voor de plannen betreffende het MFC De Hoendrik is een subsidieverzoek SteenGoed benutten bij de provincie Gelderland ingediend. In januari 2019 zal het overleg starten met de provincie om voor het MFC Valburg de mogelijkheden te bezien voor een tweede subsidieverzoek. In dit kader is het van belang dat de gemeente duidelijk aangeeft wat met de locatie 't Kriekske gaat gebeuren. Het college heeft besloten om de mogelijkheden van woningbouw nader te onderzoeken. Hiervoor wordt een projectplan opgesteld.

Voor de subsidie aanvraag bij de provincie dient een begroting met een tekort te worden overhandigd. Na vaststelling van dit collegevoorstel is er nog geen dekking voor de uitvoering van het op te stellen inrichtingsplan Molenhoekplein. De nog op te stellen begroting voor de subsidie aanvraag kan worden gezien als dekking voor de uitvoering van het inrichtingsplan Molenhoekplein.

5. Kanttekeningen en risico's

2.1. De overspannen bouwmarkt kan tot aanpassingen leiden.

Verwacht wordt dat in 2019 en 2020 de bouwkosten verder zullen stijgen. Hoeveel is onbekend. Daarom is nog eens een ruime post onvoorzien in de kostenraming opgenomen. Het is van belang zo spoedig mogelijk met de bouw te beginnen om een verdere prijsstijging te voorkomen. De aanbesteding zal leren of op het gewenste moment de aannemer beschikbaar is om met de bouw van het MFC te kunnen starten.

4.1. Het oprichten van een stichting MFC Valburg kan tijd gaan vergen.

De stichting SPOV heeft te kennen gegeven de taken en verantwoordelijkheden van het MFC Valburg niet op zich te willen nemen. Het gemeentelijk beleid is er niet op gericht

zelf het beheer en de exploitatie ter hand te nemen. Er zal een stichting MFC Valburg opgericht dienen te worden. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt bij de dorpsraad Valburg. Onduidelijk is nog hoeveel personen in dit stichtingsbestuur zitting willen gaan nemen.

4.2. De stichting MFC Valburg en de gemeente worden het niet (snel) eens.

De door de gemeente beschikbaar gestelde exploitatiebijdrage kan voor de stichting MFC valburg i.o. een obstakel vormen, dat tijd vergt, om de beheer en exploitatie ter hand te nemen.

4.3. De stichting MFC Valburg i.o. en de exploitant worden het niet (snel) eens.

De stichting MFC Valburg i.o. en de exploitant van Het Wapen van Valburg worden het niet (snel) eens over het beheer en de exploitatie en de daarbij passende beheersvergoeding. Van belang hierbij is dat duidelijkheid wordt geschapen over de exploitatie van Het Wapen van Valburg en het MFC Valburg.

6.1. De subsidie SteenGoed benutten wordt niet of gedeeltelijk toegekend.

Als de provincie uiteindelijk besluit om deze subsidie gedeeltelijk of niet toe te kennen dan zal voor het dan ontstane tekort (inrichtingskosten Molenhoekplein) binnen de gemeentelijke begroting dekking moeten worden gevonden.

6. Financiën

1. De aankoop van het (ex) monument was destijds een strategische aankoop in het kader van een te realiseren MFC Valburg. De boekwaarde per 31-12-2018 is € 305.856 en het pand wordt gesloopt in 2019.
 - In de begroting 2019 is al rekening gehouden met een afschrijving van € 5.013. Hierdoor resteert er een boekwaarde van € 300.843 die in één keer vervroegd moet worden afgeschreven. Dekking hiervoor is de Algemene reserve.
 - In de begroting 2019 zit een bedrag van € 12.132 aan exploitatielasten van het pand Molenstraat 1. Na sloop valt dit bedrag dus structureel vrij en kan het dus worden ingezet voor (gedeeltelijke) dekking van de extra kapitaallasten.

2. Dekking extra krediet bouwkosten van € 575.807

Bruto nieuw investeringsbedrag	€ 2.989,907
Te verwachten teruggaaf BTW	€ -224.100
Bijdrage Wapen van Valburg voor corridor	€ - 50.000
Netto investeringsbedrag	€ 2.715.536
Reeds beschikbaar investeringskrediet	€ 2.000.000
Aanvullend investeringskrediet	€ 715.536

Kapitaallasten aanvullend investeringkrediet	€ 26.157
Vrijval structurele exploitatielasten gesloopt pand	€ - 12.132
Nog te dekken extra kapitaallasten t.l.v. onvoorziën	€ - 14.025

3. Dekking extra krediet exploitatielasten

De maximale jaarlijkse exploitatielast van het MFC Valburg is in 2013 vastgesteld op € 40.350 per jaar. Indexatie van de kosten naar 2019 en ervaringscijfers van de sportzalen in de gemeente is het jaarlijkse bedrag opgehoogd naar € 52.538.

Samenvatting in te zetten dekkingsmiddelen

Onderdeel	Algemene reserve (eenmalig)	Onvoorzien (structureel)
Eenmalig budget sloop	€ - 30.000	
Afboeking restant boekwaarde	€ - 300.843	
Kapitaallasten aanvullend investeringskrediet		€ - 14.025
Verhoging structurele exploitatielasten		€ - 11.888
Eenmalig budget opstellen inrichtingsplan	€ - 26.000	
Totale dekking t.i.v. Algemene reserve en onvoorzien	€ - 356.843	€ - 25.913

Het college heeft de budgetten voor sloop van het (ex) monument en het opstellen van het inrichtingsplan inmiddels beschikbaar gesteld. Dit op grond van de geldende financiële verordening.

7. Vervolg

Planning

Als de raad in januari 2019 de benodigde extra kredieten goedkeurt kunnen de volgende acties in gang worden gezet.

- Febr – mrt 2019: Het aanvragen van de omgevingsvergunning.
- Mrt – 2019: De sloop van het (ex) monument en het bouwrijp maken van het perceel.
- Mrt – juni 2019: Het opstellen van een inrichtingsplan en kosten raming Molenhoekplein.
- Mrt – apr 2019: Start van de aanbestedingsprocedure MFC Valburg.

Communicatie

De te zetten stappen zijn op 7 november 2018 in een bijeenkomst met de eigenaar en de exploitant van Het Wapen van Valburg, de Dorpsraad Valburg en het architectenbureau Koper&Maassen gecommuniceerd. Op 12 december 2018 werd door de gemeente in overleg met de dorpsraad Valburg een informatie avond gehouden voor alle inwoners van de kern Valburg.

Evaluatie

N.V.T.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. M.F.H. Knaapen

drs. A.S.F. van Asseldonk

Relevante stukken

- Besluit college (18bw000132) om het pand aan de Molenstraat 1 van de gemeentelijke monumentenlijst te halen.
- Besluit raad van 25 juni 2013 (13rb000113) om een investeringsbedrag van maximaal € 2 mln. beschikbaar te stellen voor de realisatie van het MFC Valburg.
- Ontwerp MFC Valburg van 27 november 2018 (18bes01385)
- Concept raadsbesluit (18rb000131)

Portefeuillehouder: R.W.M. Engels

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: G. Houterman, tel.: 14 0481, email: info@overbetuwe.nl.