

**B&W VOORSTEL**

Kenmerk: 18BW000385

Datum voorstel: 12 december 2018	Onderwerp: Extra krediet aanvragen realisatie MFC Valburg
Voorstel portefeuillehouder:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Een krediet van € 30.000 beschikbaar te stellen om het (ex) monument aan het Molenstraat 1 te slopen. 2. De boekwaarde van het (ex) monument, per 31 december 2018, zijnde € 305.856 af te boeken. 3. De raad voor te stellen om het op 13 juni 2013 vastgestelde maximale investeringsbedrag van € 2 mln. te verhogen met € 715.536. 4. De raad voor te stellen om de op 13 juni 2013 vastgestelde maximale beheersvergoeding van € 40.350 te verhogen naar € 52.238. 5. Een krediet van € 26.000 beschikbaar te stellen voor het opstellen van een Inrichtingsplan Molenhoekplein. 6. Een beroep te doen op de provinciale subsidie SteenGoed benutten en daarmee de uitvoeringskosten van het Inrichtingsplan Molenhoekplein te dekken. 7. Geheimhouding opleggen aan bijlage 5 (18bes01391) behorende tot dit voorstel op grond van artikel 25 2^e lid Gemeentewet jo. artikel 10, 2^e lid onder b. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur. 	
Team/ behandelend ambtenaar: TPR/ G. Houterman	Status voorstel: openbaar
Portefeuillehouder: R.W.M. Engels	Datum b&w-vergadering: 18 december 2018
Doorgeleiding naar de raad: ja	Indien naar de raad: Ter besluitvorming
Betrokkenen bij voorstel extern: Architectenbureau Koper&Maasen	Betrokkenen bij voorstel intern: TPR/ Roger Jakobs, TAV/ Maurice Willems, Herbert Jansen, TBV/ Jeroen Bosch, SBP/ Reinoud Keesmaat, TBV/ Karin Smeenk, Riccardo Moens en TPR Eva Sneep.
Advies type voorronde raad: Vorbereidende vergadering	

Bijlagen voor B&W:

1. Offerte RH tech BV (18eml12509)
2. Besluit college (18bw000132) om het pand aan de Molenstraat 1 van de gemeentelijke monumentenlijst te halen.
3. Besluit raad van 25 juni 2013 (13rb000113) om een investeringsbedrag van maximaal € 2 mln. beschikbaar te stellen voor de realisatie van het MFC Valburg en de jaarlijkse maximale exploitatiebijdrage vast te stellen op € 40.350.
4. Ontwerp MFC Valburg van 27 november 2018 (18bes01385)
5. Kosten raming architectenbureau Koper&Maassen (18bes01391) VERTROUWELIJK
6. Projectvoorstel Inrichtingsgebied Molenplein te Valburg (18bes01386)
7. Raadsvoorstel (18rv000097)
8. Concept raadsbesluit (18rb000131)

Bijlagen voor raad:

2. Besluit college (18bw000132) om het pand aan de Molenstraat 1 van de gemeentelijke monumentenlijst te halen.
3. Besluit raad van 25 juni 2013 (13rb000113) om een investeringsbedrag van maximaal € 2 mln. beschikbaar te stellen voor de realisatie van het MFC Valburg.
4. Ontwerp MFC Valburg van 27 november 2018 (18bes01385)
7. Raadsvoorstel (18rv000097)
8. Concept raadsbesluit (18rb000131)

Voorstel

1. Een krediet van € 30.000 beschikbaar te stellen om het (ex) monument aan het Molenstraat 1 te slopen.
2. De boekwaarde van het (ex) monument, per 31 december 2018, zijnde € 305.856 af te boeken.
3. De raad voor te stellen om het op 13 juni 2013 vastgestelde maximale investeringsbedrag van € 2 mln. te verhogen met € 715.536 mln.
4. De raad voor te stellen om de op 13 juni 2013 vastgestelde maximale beheersvergoeding van € 40.350 te verhogen naar € 52.238.
5. Een krediet van € 26.000 beschikbaar te stellen voor het opstellen van een Inrichtingsplan Molenhoekplein.
6. Een beroep te doen op de provinciale subsidie SteenGoed benutten en daarmee de uitvoeringskosten van het Inrichtingsplan Molenhoekplein te dekken.
7. Geheimhouding opleggen aan bijlage 5 (bes01391) behorende tot dit voorstel op grond van artikel 25 2^e lid Gemeentewet jo. artikel 10, 2^e lid onder b. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur.

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 – 2018. De verwachting is dat in 2019-2020 deze kosten nog eens flink zullen stijgen.
- 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 jaarlijkse 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.

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.

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. De sloopmelding en de asbestinventarisatie is verricht. Een offerte is via een enkelvoudige aanbesteding aangevraagd. RH Tech BV is bereid voor € 22.250.- de sloopwerkzaamheden te verrichten. De totale kosten zijn geraamd op € 30.000. Zie paragraaf financiën.

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 (18bes01391). 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. 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 opgenomen om eventuele niet voorziene prijsstijgingen op te vangen.

Per 1 januari 2019 kan de gemeente geen BTW op sport in vooraf trek brengen. De gemeenten worden daarvoor gecompenseerd via de nieuwe specifieke uitkering Sport (SPUK). In de kostenraming zijn voor de sport gerelateerde uitgaven de BTW uitgaven geraamd. Door een beroep te doen op deze SPUK-regeling kunnen maximaal 17,5% van de kosten door het rijk vergoed worden. Een zekerheid is dat overigens niet. Zie 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 $R_c=4,5$ is gangbaar maar in dit gebouw wordt uitgegaan van een hogere isolatiewaarde, namelijk $R_c=6,0$. Het gebouw gaat voldoen aan de BENG-norm en er worden zoveel mogelijk natuurlijke materialen toegepast.

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 het volgende afgesproken. De gemeente bouwt op haar kosten de corridor, die tegen de buitenmuur van Het Wapen van Valburg aankomt. Zie het bijgevoegde ontwerp. De eigenaar van Het Wapen van Valburg draagt de daarvoor benodigde grond 'om niet' over aan de gemeente. Tevens draagt de eigenaar bij voor € 50.000, excl BTW) in de kosten van de te bouwen corridor. Een concept overeenkomst is opgesteld en voorgelegd aan de eigenaar van Het Wapen van Valburg.

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 geïndexeerd en nader onderbouwd en komt nu op € 52.238 uit. Hierbij is ook gekeken naar de uitgaven inzake belastingen, verzekeringen, energie, personeel die de gemeente doet bij andere vergelijkbare sportzalen in de gemeente.

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 beheeren. Het openen, sluiten, schoonmaken, dagelijks onderhouden komt in handen van de stichting MFC Valburg i.o. Hiervoor zal de stichting een vergoeding ontvangen. Een vergoeding die onderdeel uitmaakt van het jaarlijkse budget van € 52.238. Overleg met de stichting MFC Valburg i.o. over deze beheersvergoeding zal nog moeten plaatsvinden.

5.1 Een projectplan en een voorbereidingskrediet maken het mogelijk een inrichtingsplan Molenhoekplein op te stellen.

Het bijgevoegde projectplan (18bes01386) gaat uit om met de inwoners van Valburg gezamenlijk een inrichtingsplan Molenhoekplein te maken. Een eerste bijeenkomst heeft op 29 november 2018 plaatsgevonden. Vervolgspraken zijn in januari en februari 2019 gemaakt en afgesproken is dat begin maart 2019 een schetsontwerp op tafel ligt. De voorbereidingskosten zijn geraamd op € 26.000. 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 gepresenteerd. De nog op te stellen begroting zal een tekort kennen dat wordt veroorzaakt door de kosten inzake het uitvoeren van het inrichtingsplan Molenhoekplein. De uitvoering van dit inrichtingsplan wordt geraamd op circa € 500.000. Zou het college nu een krediet van circa € 500.000 beschikbaar stellen voor de realisatie van het inrichtingsplan Molenhoekplein dan verleent de provincie geen subsidie. Om voor de subsidie SteenGoed benutten in aanmerking te komen dient immers een begroting met een tekort aan de provincie gepresenteerd te worden.

7.1. De bescherming van de financiële en economische belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden weegt zwaarder dan het belang van openbaarmaking op dit moment.

Het belang om op bijlage (18bes01391) geheimhouding op te leggen weegt zwaarder dan het belang van openbaarheid, omdat met openbaarmaking niet alleen de belangen van de gemeente, maar ook die van de stichting onevenredig kunnen worden benadeeld. Openbaarmaking van de financiële uitgangspunten en economische afwegingen kunnen bovendien de positie van de gemeente schaden. Ook kan openbaarmaking de positie van de gemeente in het kader van onderhandelingen met andere partijen schaden.

Kanttekeningen en risico's

3.1. De sterk verhoogde bouwkosten kunnen in 2019 alsmaar verder stijgen.

De bouwmarkt is op het moment volkomen overspannen. Naarmate de start van de bouw van het MFC Valburg in 2019 langer duurt bestaat het risico dat het beschikbare bouwbudget onder druk kan komen te staan. Daarom is een extra post onvoorzien opgenomen.

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. Er is een kandidaat gevonden die het penningmeesterschap op zich wil nemen. De stichting en de gemeente dienen een Uitvoeringsovereenkomst te ondertekenen. Gesprekken hierover zijn nog niet begonnen.

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 beheersver-



goeding. 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.

Financiën

1. De geraamde kosten voor de sloop van het (ex) monument zijn in het overzicht weergegeven. Het totaalbedrag is € 28.330,64. Dit is met een post onvoorzien verhoogd naar € 30.000. Deze post komt ten laste van de Algemene reserve.

Uitgaven	Bedrag
Asbestinventarisatie	€ 975
Asfalt onderzoek	€ 400
Sloop woning aanneemsom	€ 22.500
Meerwerk sloop (stelpost)	€ 2.000
Bewaking (stelpost)	€ 1.500
Afkoppeling spanning	€ 461
Afkoppeling gas	€ 491
Afkoppeling water	PM
Totaal	€ 28.330,64

2. 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 (zie 3).

3. 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 investeringskrediet	€ 26.157
Vrijval structurele exploitatielasten gesloopt pand	€ - 12.132
Nog te dekken extra kapitaallasten t.l.v. onvoorzien	€ - 14.025

4. Dekking extra krediet exploitatielasten 52.238

Kosten	Bedrag	Toelichting	Inkomsten	Bedrag
Beheersvergoeding	€ 26.574	750 m2	Gebruik Jacobusschool	€ 4.272
Energie	€15.000	Vergeleken met	RSVV	€ 5.300
OZB	€ 1.265	Andere	Badminton	€ 530
Jaarlijks onderhoud	€12.500	Sportzalen	Activiteiten ruimte	€ 8.640
Voorziening	€ 12.000	In gemeente		
Gym inventaris	€ 3.141			
Totaal	€ 70.980		Totaal	€ 18.742



Resultaat**€ 52.238**

In de begroting 2019 zijn de (netto) exploitatielasten van het nieuwe MFC Valburg € 40.350. Dit is exclusief de kapitaallasten en deze raming stamt uit 2013 toen via het PNL – 2014 het investeringskrediet beschikbaar is gesteld. Op basis van de geactualiseerde berekening (vergelijk andere sportzalen en indexatie ten opzichte van 2013) komen de exploitatielasten uit op € 52.238. Dit betekent dus dat een aanvullend budget van € 11.888 noodzakelijk is. Dekking voor deze structurele extra lasten is de post onvoorzien.

5. Voorbereidingskrediet inrichtingsplan Molenhoekplein.

Om het inrichtingsplan te kunnen opstellen is een kostenpost van € 26.000 opgesteld. Zie het bijgevoegde plan van aanpak. Dit eenmalige krediet van € 26.000 komt ten laste van de algemene reserve.

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.l.v. Algemene reserve en onvoorzien	€ - 356.843	€ - 25.913

Op grond van de geldende financiële verordening bent u als college bevoegd om de voor onderdeel 1 (sloop) en onderdeel 5 (opstellen inrichtingsplan) benodigde eenmalige budgetten van respectievelijk € 30.000 en € 26.000 beschikbaar te stellen.

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 van Het Wapen van Valburg, de toekomstige exploitant, de Dorpsraad Valburg en het architectenbureau Koper&Maassen gecommuniceerd. Op 12 december 2018 is door de gemeente in overleg met de dorpsraad Valburg een informatie avond gehouden voor alle inwoners van de kern Valburg.

Evaluatie

N.V.T.



