

Onderwerp: Bouw MFC Valburg en herinrichting buitenruimte MFC Valburg en Molenhoekplein

Ons kenmerk: 20RV000121

Nummer:

Elst, 22 december 2020

AAN DE RAAD

Voorstel

1. Instemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van 505.000,- ten behoeve van de realisatie van speerpunt 25, MFC Valburg middels een begrotingswijziging;
2. Instemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 350.000,00 (excl. compensabele btw) ten behoeve van de herinrichting van de buitenruimte bij MFC Valburg middels een begrotingswijziging;

Inleiding

Dit raadsvoorstel raakt twee onderwerpen die een directe relatie hebben met elkaar. Enerzijds de ontwikkeling van het MFC Valburg (speerpunt 25) en anderzijds de herontwikkeling van de direct daaraan gelegen buitenruimte van het MFC Valburg en Molenhoekplein. Met het oog op een integrale besluitvorming zijn beide onderwerpen samengevoegd in dit voorstel.

MFC Valburg

Ter uitvoering van speerpunt 25 wordt het MFC Valburg gerealiseerd. De bouw bevindt zich aan het einde van de ruwbouwfase. Na de jaarwisseling is het gebouw glas- en waterdicht en wordt gestart met de afbouw. Naar verwachting wordt het gebouw in het tweede kwartaal van 2021 opgeleverd en rond de zomer in gebruik genomen.

Bouwkosten

Nu de aanbesteding voor de bouw van het MFC heeft plaatsgevonden en de bouw vordert is financieel de balans opgemaakt. Naar nu blijkt is in de ramingen vooraf onvoldoende rekening gehouden met diverse kosten die gemaakt moeten worden bij de realisatie van een gebouw. Te denken valt aan hoge kosten voor de NUTS aansluiting, terreininrichting, diverse advieskosten, en onvoorziene kosten. Na het opstellen van een herziene stichtingskostenraming werd er een projecttekort van €500.000,- verwacht.

Om de overschrijding op het project zoveel mogelijk te beperken hebben we gewerkt aan bezuinigingsopties in de bouw zonder (veel) kwaliteitsverlies toe te staan. Daarnaast hebben we optimalisaties doorgevoerd om kosten te besparen en komen een aantal prognoses en reserveringen te vervallen omdat in deze fase van het project veilig gesteld kan worden dat deze niet meer verwacht worden. Daarnaast zijn we kritisch geweest op aanvullende wensen ter voorkoming van meerkosten. Het verwachte tekort wordt hierdoor teruggebracht naar € 300.000,- (circa 9% ten opzichte van het projectkrediet).

SPUK bijdrage

De hoogte van de SPUK bijdrage was aan de voorkant nog onduidelijk. Dit is ook in de bestuursrapportages gemeld, Via de SPUK regeling kan de btw op de investering voor sportvoorzieningen worden gecompenseerd. Er was uitgegaan van een SPUK bijdrage van €

272.000,-, deze bijdrage zou ook ingezet worden als dekkingsmiddel voor het door de raad ter beschikking gestelde krediet. Een SPUK bijdrage kan echter niet worden aangevraagd voor sportvoorzieningen waar onderwijs gebruik van maakt. Voor het MFC Valburg geldt dat circa 50% van de sportvoorziening gebruikt wordt door de school. Een herziene berekening heeft opgeleverd dat de SPUK bijdrage nu naar verwachting maximaal € 120.000,- zal bedragen. Dat betekent een tekort in de dekking van het krediet van € 152.000,-. De definitieve SPUK bijdrage wordt door het ministerie van VWS bepaald op basis van het beschikbaar gestelde krediet. Hierdoor bestaat het risico dat er in werkelijkheid minder wordt toegekend wanneer er sprake is van overintekening. Om die reden houden we voor nu rekening met een vergoeding van circa 55% van het maximaal aan te vragen bedrag. 45% (€ 53.000,-) nemen we mee in de risicoparagraaf en kredietaanvraag.

Steengoed Benutten

Het project komt niet in aanmerking voor de provinciale subsidie steengoed benutten. In het verleden heeft er een inventarisatie plaats gevonden naar de mogelijkheden voor subsidie voor de MFC projecten in Herveld, Valburg en Randwijk. Voor de herontwikkeling in Valburg is aangegeven dat er goede kans is op subsidie mits het gaat om een integrale gebiedsontwikkeling (18rv000097). Voor Herveld was daar wel sprake van. Voor Valburg geldt dit niet. Daarom valt de dekking met een subsidie met een maximum van € 525.000,- weg. Of we aanspraak maken op andere subsidieregelingen wordt nog onderzocht. Onlangs is er een nieuwe subsidieregeling bekend gemaakt die wellicht kan aansluiten.

Samenvatting MFC Valburg

Vanwege een tegenvallende SPUK bijdrage en overschrijding op de bouwkosten, ondanks bezuinigingen, is er een tekort van € 152.000 + € 300.000,- = € 452.000,-. Daarbij komt nog het risico dat de SPUK niet volledig wordt ontvangen wegens overintekening van het landelijk beschikbare SPUK budget à € 53.000,- wat het saldo brengt op € 505.000,-. Voor de subsidie Steengoed Benutten á € 525.000,- die de benodigde dekking voor dit tekort zou geven komt het project niet in aanmerking.

Herinrichting buitenruimte MFC Valburg en Molenhoekplein

In 2018 is gestart met het ontwerptraject voor de herinrichting van de buitenruimte van het MFC en het Molenhoekplein. Begin 2019 is het ontwerptraject afgesloten met een schetsontwerp, dat uitgewerkt moet worden tot een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp (20bij15765). Afgelopen zomer is het project weer opgepakt toen de bouw van de MFC in volle gang was.

Bij de start van het project is een voorbereidingskrediet aangevraagd van € 26.000,-. Eveneens was er een beperkt krediet van € 100.000,- opgenomen binnen de raming van MFC Valburg. Met dit krediet kan de strikt noodzakelijke infrastructuur aangelegd worden, maar het is niet toereikend om de gehele buitenruimte van het MFC in te richten. In de financiële paragraaf wordt de raming van het project toegelicht. Gezien de huidige financiële status van de gemeentebestuur is het niet wenselijk om het gehele Molenhoekplein op dit moment in te richten. Wij willen dit faseren en op dit moment slechts de buitenruimte rondom het MFC inrichten, en de herinrichting van het Molenhoekplein te temporiseren. Ons voorstel is om het project als volgt op te splitsen:

Fase 1:

- Tijdelijke inrichting ten behoeve van ingebruikname MFC Valburg
- Werkvoorbereiding buitenruimte MFC Valburg
- Werkvoorbereiding Molenhoekplein
- Realisatie buitenruimte MFC Valburg

Fase 2:

- Realisatie Molenhoekplein
- Realisatie van de herinrichting overgang Tielsestraat/Molenhoekplein
- Herinrichting Molenstraat

Op deze manier wordt de omgeving van het MFC Valburg ingericht zodat deze ook gebruikt kan worden door de diverse gebruikers en is er gelegenheid voor ontmoeting in de buitenruimte. Om ervoor te zorgen dat de inrichting van MFC Valburg en het Molenhoekplein goed op elkaar aansluiten wordt de werkvoorbereiding voor Molenhoekplein gecombineerd met de werkvoorbereiding van de buitenruimte van het MFC.

Fase 2 zal te zijner tijd meegenomen worden in onze meerjarenplannen voor de openbare ruimte.

Doel en beoogd effect

Door instemming van uw raad met dit voorstel kan het MFC gerealiseerd worden en kan aan de nodige (fiscale) verplichtingen worden voldaan. Ook kan de buitenruimte van het MFC gerealiseerd worden in lijn met het ontwerp zoals dat in het ontwerptraject met de omgeving tot stand is gekomen. Op die manier wordt er een buitenruimte gerealiseerd die gebruikt kan worden door de diverse doelgroepen die gebruik maken van het MFC.

Argumenten

1.1 De bouw van het MFC is al vergesloopt en kan niet worden gestopt.

Het stoppen van de bouw van het MFC is niet reëel. Daarmee komen reeds aangegane verplichtingen, bijvoorbeeld aan de exploitant in het geding, en is er op korte termijn geen passende accommodatie meer beschikbaar in Valburg.

1.2 Verder bezuinigen is niet mogelijk

Zoals in dit voorstel al toegelicht is er al gekeken naar diverse mogelijkheden om te bezuinigen en daarmee het project binnen de financiële kaders te realiseren. Dat was gelukt indien de subsidie was toegekend. Meer bezuinigingen op een dergelijke schaal zijn niet meer mogelijk.

1.3 Het mislopen van de subsidie Steengoed Benutten heeft geleid tot een onvoorzien tekort.

In de begroting was rekening gehouden met toekenning van de subsidie Steengoed Benutten, welke in eerste instantie als zeer kansrijk werd beoordeeld voor deze locatie.

2.1 Bij de financiering van MFC Valburg is nog geen rekening gehouden met de inrichting van de buitenruimte.

De financiering voor de buitenruimte had aangevraagd moeten worden bij de financiering voor het Molenhoekplein. Dit is niet eerder gebeurd, en de strikt noodzakelijke financiering binnen de begroting van MFC Valburg is niet toereikend voor de beoogde inrichting.

2.2 Bij ingebruikname van het MFC, moet de exploitant de buitenruimte kunnen gebruiken voor de beoogde functies.

De inrichting van het openbaar gebied moet tenminste ervoor zorgen dat de geplande functies kunnen functioneren. Zo moeten bijvoorbeeld de entrees moeten toegankelijk zijn, er moet gelegenheid zijn om een terras te openen en er moet ruimte zijn om fietsen te stallen. Het is niet haalbaar om het huidige ontwerp voor ingebruikname gerealiseerd te hebben. Om die reden is het noodzakelijk om eerst een meer eenvoudige tijdelijke inrichting aan te leggen. Daarbij zal onderzocht worden of het mogelijk is om elementen uit het ontwerp toe te passen in de tijdelijke inrichting, zodat kosten van deze extra ingreep zo beperkt mogelijk blijven.

2.3 Door het Molenhoekplein te faseren wordt de investering op korte termijn fors ingeperkt.

De inrichting van de buitenruimte is een vereiste. Voor de herinrichting van het Molenhoekplein kan, hoewel ook zeer gewenst, indien noodzakelijk, nog geschoven worden in de tijd. Het huidige tijdbeeld maakt, dat die noodzaak nu aan de orde is, en dat de herinrichting van het Molenhoekplein op zich moet laten wachten.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Het gebouw is nog niet klaar, er kan dus nog geen 100% zekerheid gegeven worden.
De genoemde cijfers zijn gebaseerd op de huidige stand van zaken en kennis. Aangezien het project nog in uitvoering is blijft het altijd mogelijk dat zich nog situaties voordoen die effect hebben op de definitieve cijfers. In de bestuursrapportages zal telkens een actuele stand van zaken gegeven worden. Aan het einde van het project wordt de definitieve stand van zaken opgemaakt.

2.1 Het doorlopen participatietraject leidt tot verwachtingen in de omgeving.
Het schetsontwerp is tot stand gekomen door middel van een samenwerkingstraject met de omgeving. Hoewel zij ermee bekend zijn dat er nog geen financiële middelen beschikbaar waren gesteld voor de realisatie, roept het doorlopen van het traject wel verwachtingen op in de omgeving. Het temporiseren van de herinrichting van Molenhoekplein is dan ook niet het gehoopte bericht. Hierover blijven we communiceren met de omgeving. Zij zullen in beide fases van het project betrokken blijven.

2.2 De ruimtelijke kwaliteit van het Molenhoekplein wordt voorlopig niet verbeterd.
Omwonenden, en toekomstige bewoners van het in ontwikkeling zijnde plan Wieck, aan de zuidzijde van het plein, kunnen voorlopig geen gebruik maken van de beoogde voorzieningen die in het ontwerp gerealiseerd zouden worden.

Financiën

MFC Valburg

Zoals hierboven is vermeld komt het totale tekort voor het MFC Valburg uit op € 505.000. Om dit tekort volledig te kunnen dekken moet een aanvullend krediet van € 505.000 beschikbaar worden gesteld. Op basis van een afschrijvingstermijn van 40 jaar en een rentepercentage van 2% leidt dat tot een extra structurele kapitaallast van € 18.461,-.

Herinrichting buitenruimte MFC en Molenhoekplein

Voor de realisatie van fase 1 is een totaalkrediet benodigd van € 476.000.

post	bedrag
Aanleg buitenruimte MFC	€ 332.000
Planvoorbereiding fase 1	€ 69.000
Tijdelijke inrichting	€ 75.000
Geboekte uren t/m sept '20	€ 61.890
Totaal	€ 476.000

Van het benodigde bedrag kan € 126.000 worden gedekt door reeds beschikbaar gesteld krediet. Derhalve is nog een aanvullend krediet nodig van € 350.000. Op basis van een afschrijvingstermijn van 20 jaar (het betreft hier een maatschappelijke investering in de openbare ruimte) en een rentepercentage van 2% betekent dat een extra structurele kapitaallast van € 21.405.

Totaal stellen wij derhalve voor een krediet van € 505.000 (MFC Valburg) + € 350.000 (buitenruimte) = € 855.000 (excl. compensabele btw) beschikbaar te stellen.

De totale structurele kapitaallasten komen uit op € 39.866 (= € 18.461 + € 21.405). De realisatie van beide investeringen vindt plaats in 2021, dus doen de kapitaallasten zich voor vanaf 2022. In de meerjarenraming van de in november jl. vastgestelde Programmabegroting 2021 is hiermee nog geen rekening gehouden. Bij het zoeken naar structurele dekkingsmiddelen voor de kapitaallasten is binnen de bestaande budgetten geen dekking gevonden. Indien u besluit om het gevraagde totale krediet beschikbaar te stellen dan zullen de totale kapitaallasten van € 39.866,- moeten worden meegenomen in de Kadernota 2022 / Spoor 2. Het huidige verwachte negatieve structurele tekort in 2022 (-1,358 miljoen volgens de Programmabegroting 2021) wordt dus groter.

Omdat het hierbij gaat om een begrotingswijziging vindt de toetsing plaats aan de drie O's.

Onvoorzien:

Bij aanvang van het project werd rekening gehouden met toekenning van de subsidie Steengoed Benutten en een hogere SPUK bijdrage.

Onvermijdbaar:

De bouw van het MFC is zodanig vergevorderd dat deze niet gestopt kan worden. Daarbij is het eveneens noodzakelijk dat het MFC toegankelijk is.

Onuitstelbaar:

Zonder financiering moet de bouw gestaakt worden, waarmee kosten alleen maar verder op zullen lopen. Bij oplevering van het pand dient de buitenruimte geschikt te zijn om het pand te kunnen exploiteren. Dat betekent dat de toegankelijkheid, veiligheid, en de aanwezigheid van terrassen geregeld moeten zijn.

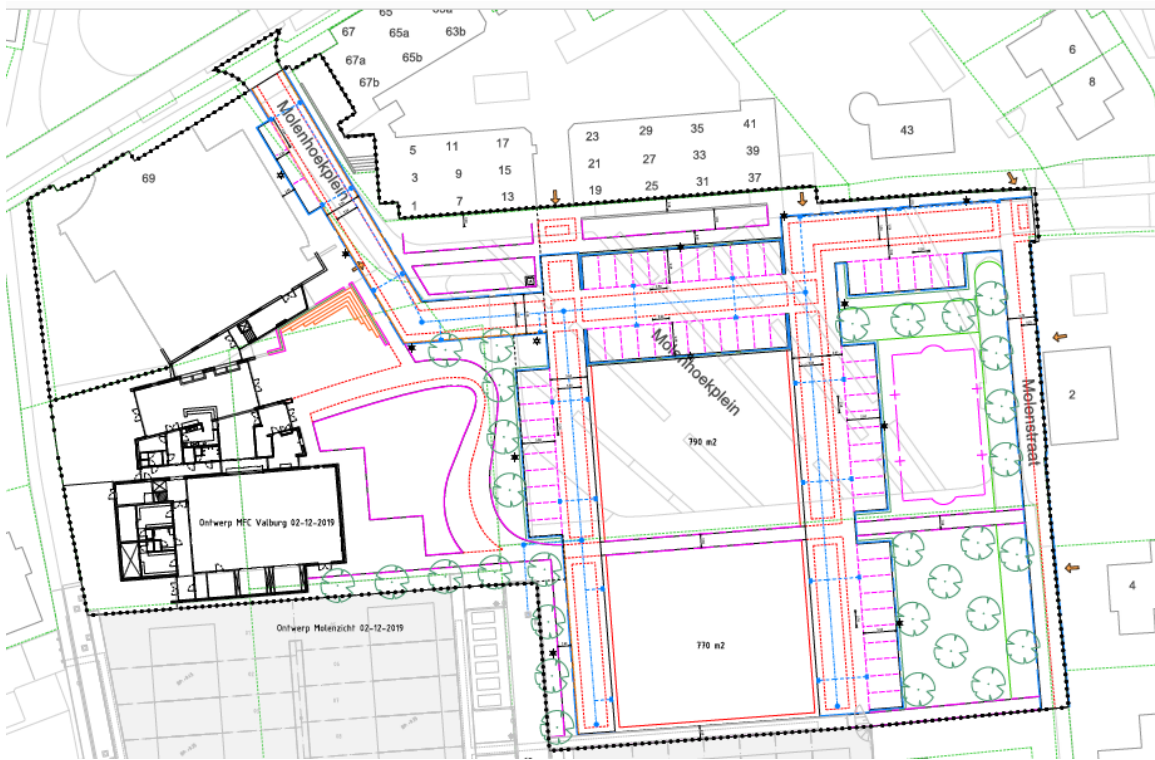
De hoogte van het benodigde aanvullende krediet is groter dan € 150.000 en dus moet op grond van de geldende financiële verordening de raad hierover (vooraf) een besluit nemen. Gelet op de planning van de voortgang van het project en de financiële impact moet daarom worden gekozen voor een afzonderlijke inhoudelijke afweging door de raad en niet via het traject van de 1^e Berap 2021.

Overige kosten worden gedekt uit de reservering van € 126.000,- (€ 100.000 binnen de financiering voor MFC Valburg en € 26.000 euro aan voorbereidingskrediet voor het ontwerpproces van het Molenhoekplein.) De reeds geboekte uren à € 61.890,00 moeten op grond van de voorschriften ook worden geactiveerd. De kapitaallasten daarvan kunnen volledig worden gedekt door de financiële ruimte op de begrotingspost "Fin. ruimte geactiveerde loonkosten TPR.

Fase 2 Molenhoekplein

Post	Bedrag
Aanleg Molenhoekplein	€702.000,00
Planvoorbereiding fase 2	€ 98.000,00
Totaal	€ 800.000,00

Fase 2 is geraamd op € 800.000,-. Begin 2021 wordt het Integraal kwaliteitsplan openbare ruimte Overbetuwe aan uw raad voorgelegd ter vaststelling. Op basis van dit plan worden meerjarenonderhoudsplannen opgesteld. Hierin zal fase 2, de realisatie van het Molenhoekplein, worden opgenomen. valt niet meer binnen de scope van dit project. Omdat het ontwerp van het Molenhoekplein goed moet aansluiten op de buitenruimte van het MFC wordt de werkvoorbereiding van het Molenhoekplein, inclusief de financiering wel meegenomen in dit project.



Figuur 1: de zwarte stippenlijn, ten westen van de verbinding tussen de Tielsestraat en het Molenhoekplein geeft de splitsing van de deelgebieden aan. De westzijde is fase 1, de oostzijde is fase 2. (Zie bijlage 3 (20bij15768) voor originele tekening met fasevoorstel.)

1. Vervolg

Planning

MFC Valburg

De verwachte oplevering van het MFC Valburg (gebouw) ligt in het tweede kwartaal van 2021. Na het gereedkomen van de inrichting en de buitenruimte kan in de zomer van 2021 de ingebruikname starten.

Herinrichting buitenruimte en Molenhoekplein

De tijdelijke inrichting moet gereed zijn in juni 2021. De planning voor de definitieve herinrichting van de buitenruimte rondom het MFC wordt nader uitgewerkt. Realisatie richt zich nu op Q1 2022.

Communicatie

MFC Valburg

Voor het projectdeel MFC Valburg is geen nadere communicatie noodzakelijk.

Herinrichting buitenruimte en Molenhoekplein

De partijen die hebben meegedacht aan het ontwerp worden geïnformeerd over de status van het project.

Participatie

MFC Valburg

Voor het projectdeel MFC Valburg is geen nadere participatie noodzakelijk. De betrokken partijen zijn reeds onderdeel van de projectorganisatie.

Herinrichting buitenruimte en Molenhoekplein

In het vervolgtraject worden de actoren die eerder betrokken waren bij het ontwerptraject geïnformeerd over het vervolgtraject.

Evaluatie

MFC Valburg

Het afgelopen jaar hebben we een aantal vastgoedontwikkelingen in uitvoering genomen. De ervaringen die we daarmee hebben opgedaan hebben geleid tot een verdere verfijning van de kostenramingen voor nieuwe ontwikkelingen. Er zijn uitgebreidere standaarden ontwikkeld en deze zijn ook geborgd op een vroeg moment in de werkprocessen. Dit moet leiden tot een adequatere raming, begroting en kostenbeheersing van vastgoedontwikkelingen. Dit zal ook worden opgenomen in de projectboeken en handboeken van de organisatie.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
P.J.E. Breukers R.P. Hoytink-Roubos

2. Relevante stukken

1. Schetsontwerp Molenhoekplein (20bij15765)
2. Raadsvoorstel Extra krediet MFC Valburg (18rv000097)
3. Schetsontwerp fasegrens (20bij15768)
4. Raadsbesluit (20rb000157)

Portefeuillehouder: R.W.M. Engels

De behandelend ambtenaren zijn L. Jordaan (MFC Valburg) en A. van Kol (Herinrichting buitenruimte en Molenhoekplein). Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.