

\ Raadsvoorstel

Onderwerp: Open Club Klimmen

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: Wethouder Braun

Datum Raad: 13-02-2020

Nummer:

\ Samenvatting

In 2017 heeft uw raad ingestemd met de realisatie van de Open Club Klimmen en daarvoor een krediet € 10.362.000,- beschikbaar gesteld.

Het Ontwikkelplan Open Club Klimmen is inmiddels gereed. Het ontwikkelplan is een integraal document met daarin uitgewerkt alle eisen, ruimtelijk-functioneel, technisch en financieel, om te komen tot het ontwerp en de realisatie van de Open Club Klimmen. Met de vaststelling van dit Ontwikkelplan wordt de definitiefase van het project Open Club Klimmen afgesloten en zal het overgaan in de ontwerpfase en vervolgens in de realisatiefase.

Omdat de investeringskosten voor het totale project zijn toegenomen is aanvullende besluitvorming nodig over het project.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de bijlagen:

- Ontwikkelplan Open Club Klimmen
- Infographic Open Club Klimmen
- Raadsbesluit 8 juni 2017

\ Conceptbesluit

- Instemmen met een extra investeringskrediet van € 3.315.000,- voor de realisatie van het project Open Club Klimmen, onder voorbehoud van het verkrijgen van de cofinanciering zoals hieronder aangegeven.
- De opbrengsten van een aanvullend woonprogramma in het plangebied OCK worden ingezet ter afdekking van de hogere investeringskosten voor het project OCK. Gemeente Voerendaal neemt hierbij een resultaatsverplichting op zich om minimaal € 315.000,- te investeren via ofwel de opbrengsten van het woonprogramma ofwel via een aanvullend krediet van € 315.000,-.
- Partner INNOVO draagt € 250.000,- bij aan de bouw van de school.
- Het resterende bedrag zal worden afgedekt middels cofinanciering door IBA Parkstad, Stadsregio Parkstad/2^e tranche Regio Deal Parkstad, Provincie Limburg.
- Instemmen met de vorming van een reserve beheer en exploitatie Open Club Klimmen.

\ Grondslag

De grondslag voor onderhavig voorstel is gebaseerd op het raadsbesluit van 8 juni 2017. De gemeenteraad van Voerendaal heeft toen unaniem ingestemd met de plannen voor de Open Club Klimmen en de daartoe benodigde financiering.

De gemeente is eigenaar van het totale plangebied van de Open Club Klimmen. Daarbij heeft de gemeente een wettelijke taak voor wat betreft de huisvesting voor het basisonderwijs (schoolgebouw en gymzaal) Ummer Clumme in Klimmen. Ook heeft de gemeente taken en verantwoordelijkheden voor wat betreft het sociaal domein en preventie die in lijn zijn met de diverse functies die worden ondergebracht in de Open Club. Dat geldt ook voor de ondersteunende en faciliterende rol die de gemeente heeft ten aanzien van leefbaarheid en het verenigingsleven. Daarnaast heeft de gemeente een rol in het faciliteren en bevorderen van de juiste randvoorwaarden voor ondernemerschap.

De realisatie van project Open Club Klimmen is opgenomen in het raadsakkoord 2018-2022. Met het project wordt invulling gegeven aan de ambities op het gebied van onder andere leefbaarheid en voorzieningen, regie bij burgers, het in stand houden en verstevigen van de positie van verenigingen en het verenigingsleven, ondernemerschap, duurzaamheid, landschap en ecologie. Daarbij is positieve gezondheid het centrale uitgangspunt en wordt er vanuit preventiegedachte geïnvesteerd in deze multifunctionele voorziening voor de kern Klimmen.

De Open Club Klimmen is om bovenstaande redenen dan ook opgenomen als prioritair project met een eigen paragraaf in de programmabegroting van de gemeente Voerendaal.

\ Aanleiding

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Voerendaal unaniem ingestemd met de realisatie van de Open Club Klimmen op basis van de meest uitgebreide variant (scenario 4) en hiervoor een krediet van € 10.362.000,- (€ 500.000,- voorbereidingskrediet + € 9.862.000,-) beschikbaar gesteld. Er heeft een intensief traject plaatsgevonden met de gemeenschap van Klimmen waaruit is gebleken dat er een groot draagvlak is voor de uitgebreide variant van de Open Club Klimmen.

Met het genomen raadsbesluit ging het project over in de definitiefase. In 2018 en 2019 zijn de eisen van het project Open Club Klimmen nauwkeurig en in gezamenlijkheid met de partners, inwoners en omwonenden te bepalen. De eisen die zijn bepaald in de definitiefase zijn integraal verwerkt in het Ontwikkelplan. Op basis van het Ontwikkelplan wordt de definitiefase van het project afgerond en staan de uitgangspunten voor de ontwerpfasen vast. De hoofdpunten van het Ontwikkelplan zijn:

- Het functioneel-ruimtelijk programma van eisen (PVE) voor het multifunctionele gebouw;
- Het technisch programma van eisen voor het multifunctionele gebouw;
- De vaste gebruikers/huurders welke gehuisvest worden in het gebouw;
- De huurlasten en gebruikerslasten voor de vaste gebruikers/huurders;
- Het functioneel-ruimtelijk programma van eisen voor de buitenruimte;
- Het stedenbouwkundig kader voor zowel de bebouwing als de landschappelijke inpassing;
- De uitgangspunten voor Beheer en Exploitatie;
- De keuze voor aanbesteding/bouworganisatievorm;
- Het financiële overzicht van de investeringskosten.

Het Ontwikkelplan is op 4 december 2019 door de projectgroep Open Club en op 10 december door de stuurgroep Open Club goedgekeurd¹. Het Ontwikkelplan is vastgesteld door het College van B&W op 14 januari 2020, onder voorbehoud van votering van het benodigde krediet door de raad en het verkrijgen van de cofinanciering.

Als onderdeel van het Ontwikkelplan zijn de investeringskosten van het totale project herijkt. De benodigde investering is toegenomen ten opzichte van het krediet dat u als raad op 8 juni 2017 hebt gesteld voor de ontwikkeling van de Open Club Klimmen. Belangrijkste redenen hiervoor worden later in dit voorstel nader geduid. Er is daarom aanvullende besluitvorming nodig.

\ Partners OCK

Om te komen tot een optimaal en integraal ruimteprogramma van het multifunctioneel gebouw, waarin uiteenlopende maatschappelijke organisaties, onderwijspartners (kindcentrum), ondernemers en verenigingen samen gaan werken, is een intensief traject doorlopen. Hiertoe hebben vele individuele, maar ook gezamenlijke gesprekken plaatsgevonden met als doel het optimaal benutten en dus delen van de ruimtes. Naast het delen van ruimtes is uiteraard ook de inhoudelijke samenwerking met elkaar verkend. Dit intensieve traject heeft ertoe geleid dat partners niet alleen definitief hebben aangegeven te willen deelnemen aan de Open Club, maar ook het commitment naar elkaar hebben uitgesproken om intensief met elkaar samen te gaan werken om de maatschappelijke doelen te bewerkstelligen.

In het bovengenoemde traject is ook rekening gehouden met het realiseren van scenario 5 binnen het project, het toevoegen van een beweegcentrum aan de Open Club Klimmen. De realisatie hiervan zou alleen plaatsvinden voor rekening en risico van een derde partij. Nadat de partij die dit aanvankelijk zou realiseren ervoor heeft gekozen niet meer te participeren in de Open Club, en uit de diverse open oproepen geen andere partij naar voren is gekomen, is geconcludeerd dat scenario 5 zoals bedoeld in het raadsvoorstel 2017 geen doorgang zal vinden. Wel is ruimtelijk in het plangebied de mogelijkheid opengehouden voor het eventueel realiseren van een aanvullend woonprogramma.

De Open Club kent tien hoofdgebruikers. Dit zijn partners die structureel functies/ruimten afnemen. De tien hoofdgebruikers van de Open Club Klimmen zijn:

- INNOVO (Basisschool Ummer Clumme);
- Stichting Humankind (Kinderdagopvang, Peuteropvang en Buitenschoolse Opvang);
- Stichting Bibliotheek Kerkrade e.o. (Bibliotheek)
- Meander Groep (Uitvalsbasis wijkverpleegkundigen);
- Cicero Zorggroep (Dagbesteding).
- Gemeente (Burgerij met o.a. de sociale moestuin, laagdrempelig inlooppunt voor informatie en advies, preventieve activiteiten in het kader van eenzaamheid, vergroten sociale netwerk en dementie);
- VV Hellas (Voetbalvereniging);
- TV Klimmen (Tennisvereniging);
- Puur Jong (Jongerenpsychologie en outdoorcoaching);

De projectorganisatie en bemensing is toegelicht in de Raadsinformatiebrief van 15 april 2019.

- Fysiotherapie Keijsers (Fysiotherapie).

Met de hoofdgebruikers van de Open Club is in januari 2020 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) afgesloten onder voorbehoud van positieve besluitvorming door de gemeenteraad. De gemeente sluit met elke partner afzonderlijk de overeenkomst, aangezien de verschillende soorten hoofdgebruikers (INNOVO, maatschappelijke gebruikers, semi-commerciële gebruikers en commerciële gebruikers) maatwerk noodzakelijk maken. De hoofdgebruikers van de Open Club bevestigen met het tekenen van de SOK hun deelname in de Open Club Klimmen, het feit dat ze ruimte(n) gaan afnemen en huren, en dat ze programmatisch gaan samenwerken met de andere hoofdgebruikers in de Open Club.

Het multifunctionele gebouw biedt ook ruimte aan secundaire en/of incidentele gebruikers. Een aantal partijen, zoals bijvoorbeeld de heemkundevereniging, de buurtverenigingen, en diverse ondernemers hebben aangegeven straks van de voorzieningen van de Open Club Klimmen gebruik te willen maken. De nog op te richten Beheerstichting OCK is na realisatie van het gebouw verantwoordelijk voor de incidentele verhuur van ruimte(n) in de Open Club. Het feit dat al een aantal secundaire gebruikers bekend is, zorgt voor een goede (financiële) basis ten behoeve van de dagelijkse exploitatie van het gebouw door de nog op te richten Beheerstichting.

\ Doel

De Open Club Klimmen wordt een plek waar onderwijs, zorg, cultuur, sport, ondernemerschap en verenigingsleven samen komen en elkaar gaan versterken. Bij de Open Club delen de partners de faciliteiten op slimme wijze en maken ze gebruik van elkaars expertise, inzet en betrokkenheid. In Klimmen zal een vernieuwende wijze van verenigen en samenwerken ontstaan tussen vrijwillige- en professionele organisaties die gezamenlijke doelen nastreven. De Open Club wordt een brede voorliggende maatschappelijke voorziening waarbij samenwerking een vanzelfsprekendheid is die kwetsbaarheden vermindert, terwijl het de slagkracht en innovatie vergroot bij partners.

Met de Open Club gaat de kern Klimmen een sterke, duurzame en leefbare toekomst tegemoet. Een multifunctioneel gebouw met een buitenruimte waar alle inwoners van Klimmen - van jong tot oud - zich kunnen ontplooiën, elkaar kunnen ontmoeten, samen sport en spel beleven, en waar in het kader van preventie een vangnet wordt geboden voor (kwetsbare) doelgroepen. Met deze voorziening kunnen vragen rondom zorg, bij jong en oud, sneller worden gesignaleerd en opgepakt door een of meerdere partners waardoor er vanuit het oogpunt van preventie een belangrijke rol is weggelegd voor de Open Club.

In de filosofie van de Open Club is het belangrijk dat in het buitengebied volop kan worden gesport, bewogen en gerecreëerd. Hierbij zijn tennis en voetbal een belangrijk onderdeel gezien de participatie van de voetbalvereniging en tennisvereniging. Het kunstgrasveld en het wedstrijd-trainingsveld van de Open Club zijn reeds aangelegd. Het kunstgrasveld is eind 2018 in gebruik genomen. Het wedstrijd-trainingsveld is nog niet opgeleverd conform gemaakte afspraken. Hiervoor zijn de directievoerder en aannemer in gebreke gesteld. Gemeente en VV Hellas werken in dit traject nadrukkelijk samen.

De planlocatie van de Open Club is een groene parkachtige omgeving. Het is een ideale locatie om inwoners en bezoekers aan te zetten tot sporten en/of bewegen. Vanwege de vele hoogteverschillen, verschillende padenstructuren en landschappelijke elementen leent het gebied zich hier uitstekend voor.

De planlocatie ligt in een landschappelijk waardevol gebied. Er ligt dan ook een uitdaging om de nieuwe functies stedenbouwkundig en landschappelijk zorgvuldig in te passen in het gebied. Een set aan stedenbouwkundige en landschappelijke kaders en uitgangspunten zijn met ondersteuning van IBA Parkstad opgesteld. Aangesloten wordt bij het Land van Kalk, waarbij de unieke karakteristieken van dit gebied worden ingezet en de landschapswaarden en biodiversiteit worden versterkt. Samen met gebruikers en omwonenden zijn randvoorwaarden geformuleerd voor de bereikbaarheid, ontsluiting en het parkeren. Ook is n.a.v. de participatie en inspraak het plangebied OCK iets uitgebreid waardoor er ruimte is voor de aanleg van een waterbuffer en extra ruimte voor versterking van de landschappelijke en ecologische waarden.

Het gebouw en de groene buitenruimte dragen bij aan de maatschappelijke doelen om de grootst mogelijke maatschappelijke impact te genereren. Deze impact is vertaald in de maatschappelijke onderlegger, waar u met het raadsbesluit van 8 juni 2017 kennis van hebt genomen. Dit zijn de inhoudelijke en programmatische ambities van de Open Club samengesteld door inwoners en partners met positieve gezondheid als overkoepelend uitgangspunt. Positieve gezondheid is gezondheid benaderen vanuit een breed en dynamisch perspectief. Essentieel hierbij is dat mensen zich kunnen aanpassen aan de uitdagingen van het leven en zelf de regie voeren over hun eigen positieve gezondheid. Op gezondheid is veel meer van invloed dan alleen het wel of niet aanwezig zijn van een ziekte of aandoening. Op positieve gezondheid zijn ook factoren van invloed als kwaliteit van leven, sociaal maatschappelijk participeren, mentaal welbevinden en zingeving. Deze factoren zijn ook belangrijk voor kinderen en draagt er aan bij dat kinderen zich optimaal kunnen ontwikkelen.

In de laatste fase van de totstandkoming van het ontwikkelplan is de mogelijkheid voor het opnemen van een aanvullend woonprogramma ter sprake gekomen. De focus in het ontwikkelplan lag uiteraard eerst op het programma van eisen voor de voorzieningen (het gebouw en de buitenruimte). Mede op basis van de inbreng en analyse van IBA t.a.v. de stedenbouwkundige en landschappelijke opgaven en kansen is geconstateerd dat een –landschappelijk zorgvuldig ingepast- woonprogramma van meerwaarde is voor de OCK, en de verbinding tussen OCK en de historische kern kan versterken. Daarnaast zal het aanvullende woonprogramma de financiële haalbaarheid van het project naar verwachting vergroten.

De stedenbouwkundige kaders en het advies van IBA Parkstad zijn opgenomen in het ontwikkelplan (bijlage 9a en 9b). Mede op basis van deze kaders inclusief het advies van IBA Parkstad zal op korte termijn een nadere uitwerking plaatsvinden van de kansen en randvoorwaarden voor een aanvullend woonprogramma. Uitgangspunt daarbij is dat een woonprogramma in het plangebied van de OCK aansluit op de woningmarktbehoeften en een meerwaarde heeft voor de OCK.

\ Argumenten

Het project is ontstaan vanuit de Klimmense gemeenschap

Open Club Klimmen is “bottom up” gestart. Vanuit de Klimmense gemeenschap is het initiatief ontstaan. Uiteindelijk heeft dat geleid tot het unanieme besluit van de raad in 2017. Dit proces is ook in de definitiefase, die nu zijn afronding nadert, gezamenlijk voortgezet. Er is een open proces gevolgd waarbij iedereen kon aansluiten en bij heeft kunnen dragen. Kwartiermakers, gebruikers en omwonenden zijn dan ook nadrukkelijk betrokken bij het proces dat geleid heeft tot het integrale Ontwikkelplan.

Het Ontwikkelplan betreft een uitwerking van het besluit in 2017

Op 8 juni 2017 stemde de gemeenteraad unaniem in met de plannen voor de Open Club Klimmen. Het nu voorliggende Ontwikkelplan betreft in feite een nadere uitwerking en detaillering van deze plannen.

Realisatie van de Open Club Klimmen draagt bij aan het uitgangspunt: “Positieve Gezondheid voor alle inwoners van Klimmen”

Positieve gezondheid is een nieuw concept van gezondheid, waarbij men de eigen gezondheid vanuit een breed, dynamisch en vooral preventief perspectief benadert. Het versterken van de positieve gezondheid voor inwoners van Klimmen e.o. nemen we als centraal uitgangspunt voor de Open Club Klimmen.

IBA Parkstad onderschrijft de meerwaarde van de OCK

IBA Parkstad is in 2018 enthousiast geraakt over de plannen voor de OCK en is voornemens om een financiële bijdrage te leveren. IBA Parkstad heeft zich daarnaast sterk gemaakt voor de kwalitatieve inpassing in het landschap c.q. Land van Kalk. Ook de betrokkenheid van de burgers en partners en het “bottom up” principe wordt door IBA als een grote meerwaarde in dit project ervaren. IBA Parkstad heeft tot nu toe al ondersteund door de kosten voor de diensten van de stedenbouwkundige te dekken.

Provincie Limburg onderschrijft de plannen voor de OCK

De Provincie Limburg heeft zowel bestuurlijk als ambtelijk uitgebreid kennisgenomen van het project. De Provincie ziet de Open Club Klimmen als een innovatief project dat kan dienen als programmatisch en inhoudelijk voorbeeldproject voor landelijk gelegen kernen, waar (gemeenschappelijke) voorzieningen steeds verder onder druk komen te staan, hetgeen een bedreiging voor de leefbaarheid ten gevolge heeft. Juist om deze bedreiging te voorkomen anticiperen we hier nu proactief op door samen te investeren in dit project.

De kapitaallasten ten gevolge van het project OCK nemen niet toe t.o.v. 2017.

In 2017 heeft de gemeenteraad een krediet ter beschikking gesteld van € 10.362.000,-. Deze investering werd volledig met eigen middelen afgedekt, hetgeen resulteerde in een jaarlijkse kapitaallast van € 449.419,-. Door het gewijzigde beleid t.a.v. de afschrijvingstermijnen en de restwaarde van gebouwen, zijn de jaarlijkse kapitaallasten voor het project OCK in de meerjarenbegroting 2020 gedaald naar € 373.105,-. Dit betekent dat de structurele lasten voor OCK als gevolg van de ombuigingen bij de meerjarenbegroting 2020 afgerond € 76.000,- lager zijn dan destijds bij het raadsbesluit in 2017.

Destijds is in het raadsvoorstel aangegeven dat eventueel nog door derden te ontvangen bijdragen in mindering op het investeringskrediet worden gebracht. Gelet op de huidige marktomstandigheden, kostenstijgingen en daarmee voortschrijdend inzicht zijn deze bijdragen van derden nodig om het project OCK te kunnen realiseren. De gemeentelijke investering, en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten, nemen in het voorliggende voorstel maximaal € 9.500,- toe ten opzichte van de kapitaallasten in de meerjarenbegroting 2020. (zie verder onder kanttekeningen).

De toename van de investeringskosten in de periode 2017-2019 waren niet te voorzien

Diverse onvoorziene oorzaken hebben ertoe geleid dat de investeringskosten zijn toegenomen. Hier heeft de gemeente niet eerder op kunnen anticiperen. Onder de financiële consequenties worden deze oorzaken nader uitgelegd.

De Open Club Klimmen borgt de leefbaarheid in Klimmen

Het is steeds lastiger om voorzieningen in (plattelands)kernen op een goed niveau te houden. De achterliggende oorzaken die geleid hebben tot het raadsbesluit in 2017 zijn nog steeds actueel. De clustering van voorzieningen en de daarbij behorende duurzame samenwerking tussen partners borgt een toekomstbestendig en hoogwaardig

voorzieningenniveau. Met deze aanpak zorgen we, deels vanuit preventief oogpunt, voor de instandhouding van de leefbaarheid van de kern Klimmen.

Realisatie van de Open club biedt de mogelijkheid om een integraal kindcentrum te realiseren.

Op dit moment is er geen volwaardig kindcentrum in Klimmen. Zo is er bijvoorbeeld geen aanbod voor wat betreft kinderdagopvang voor 0-4 jaar. Met de Open Club krijgt de ambitie om een integraal kindcentrum voor kinderen in de leeftijd 0-12 jaar te realiseren daadwerkelijk vorm. Onder het integraal kindcentrum verstaan we de (samenwerkende) kinderdagopvang, peuteropvang, basisschool en buitenschoolse opvang.

Nu investeren is goedkoper dan over enkele jaren

Er ligt nu één integraal plan waar partners financieel en inhoudelijk aan willen bijdragen. Een van de belangrijke aanleidingen voor de Open Club is het feit dat het schoolgebouw en gymzaal in slechte staat verkeren. Hierover bent u bij het raadsbesluit van 2017 reeds uitgebreid geïnformeerd. Het gebouw is daarnaast niet meer geschikt te maken voor de huidige onderwijsvormen. De gemeente is op grond van de Wet op het Primair Onderwijs verantwoordelijk voor het realiseren van kwalitatief goede huisvesting (schoolgebouw en gymzaal) voor het basisonderwijs.

Wanneer nu enkel een nieuwe school en gymzaal wordt gerealiseerd en over enkele jaren nieuwbouw nodig is voor gemeenschapshuis Op der Plats zal deze ontwikkeling, mede door het ontbreken van ruimtelijke synergie en het ontbreken van substantiële cofinanciering van derden, per saldo voor de gemeente duurder zijn. Dit staat nog los van de gemiste kansen in de programmatische samenwerkingen en het investeren in positieve gezondheid om de leefbaarheid in Klimmen toekomstbestendig en duurzaam te borgen.

De gemeente Voerendaal is een betrouwbare overheid en partner

Al jaren is de gemeente met de burgers en partners in gesprek over de ontwikkeling van de Open Club. Het plan is inhoudelijk niet gewijzigd en de extra benodigde middelen worden naar verwachting verkregen door bijdragen van derden (zie verder onder kanttekeningen). Het laatste jaar is zeer intensief met gebruikers samengewerkt om hun eisen/wensen tot op detailniveau in kaart te brengen, gekoppeld aan de daarbij behorende financiën. Indien de gemeente het plan nu zou stoppen zijn wij hierin geen betrouwbare partner gebleken.

Er is een groot commitment van gebruikers

De eisen en wensen van de hoofdgebruikers zijn vervat in het programma van eisen en de nadere afspraken zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. De hoofdgebruikers hebben allen akkoord gegeven ten aanzien van deze overeenkomsten en daarin vastgelegde (financiële) afspraken.

Realisatie van de Open Club betekent een einde aan de parkeerproblematiek aan de Schoolstraat en zorgt voor een verbetering van de veilige schoolroute

Door realisatie van de Open Club komt er één centrale, goed ontsloten parkeergelegenheid. De overlast die regelmatig op wedstrijddagen van VV Hellas ontstaat, behoort daarmee tot het verleden. Daarnaast dient de nieuwe parkeergelegenheid tevens als een overloopgebied voor parkeren bij evenementen in Klimmen bijvoorbeeld bij de Klimmense horeca.

Realisatie van de plannen zorgt voor sociale cohesie en duurzame samenwerkingen

Door meerdere partijen onder één dak samen te brengen waarbij de gemeenschappelijke ruimte het centrale punt is voor horeca en activiteiten, wordt ontmoeting en contact enorm gestimuleerd. Partners hebben nu veelal hun eigen

ruimtes/gebouwen, waardoor feitelijk alleen binnen die gebruikersgroepen echt ontmoeting kan ontstaan. Partners kunnen nu veel eenvoudiger en vooral duurzaam gaan samenwerken. Dat kan bijvoorbeeld door een gezamenlijk jaarprogramma, gezamenlijke activiteiten, sponsorwerving, efficiënter inzetten van vrijwilligers.

Het project levert een bijdrage aan de wateropgave in het gebied

Door de aanleg van een landschappelijk ingepaste waterbuffer wordt een bijdrage geleverd aan de wateropgave en tevens aan de versterking van de landschappelijke en ecologische waarden.

\ Kanttekeningen

Bij het afronden van het Ontwikkelplan bedroeg het totale tekort op de benodigde investeringen € 3.400.000,-. Door een laatste optimalisering van het ruimteprogramma van het gebouw is het ruimteprogramma met 30 m² bvo afgenomen, hetgeen een besparing is van € 85.000,- op de investering. Hiermee is het investeringstekort uitgekomen op € 3.315.000,-. Partner INNOVO heeft een financiële bijdrage toegezegd van € 250.000,- incl. BTW voor de bouw van de nieuwe school, waarmee het tekort uitkomt op € 3.065.000,-.

Cofinanciering door IBA Parkstad

Het project Open Club Klimmen is opgenomen in het IBA-Uitvoeringsprogramma onder het sleutelproject Land van Kalk. Eind januari 2020 zal de Q-board een definitief advies formuleren aangaande de IBA-plus kwaliteit van het plan. De besluitvorming over de financiële bijdrage zal in de Aandeelhoudersvergadering begin maart 2020 plaatsvinden. Dit laatste onder de voorwaarde van een positief besluit door de gemeenteraad van de gemeente Voerendaal.

Cofinanciering Stadsregio Parkstad Limburg/Regio Deal Parkstad

Op 23 december 2019 is een aanvraag ingediend voor cofinanciering voor de 2^e tranche Regio Deal Parkstad. Er wordt cofinanciering gevraagd uit drie programmalijnen: Sociaal-economische Structuurversterking, Wonen & Leefbaarheid en Voorzieningen. In januari vinden de verschillende ambtelijke overleggen van deze programmalijnen plaats en daarna zal een ambtelijk advies worden voorbereid. De besluitvorming m.b.t. de projecten die in de 2^e tranche zullen worden meegenomen zal plaatsvinden in de bestuurlijke Regiegroep in de tweede helft van februari.

Cofinanciering Provincie Limburg

Het project OCK haakt aan op vele onderdelen van het collegeprogramma van Provincie Limburg. Onder meer gaat het om de sociale agenda en de beleidsvelden wonen en leefbaarheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie, gezondheid en sport. Bestuurlijk is er groot enthousiasme voor het project OCK en is uitgesproken zich maximaal in te spannen om de benodigde financiële middelen bij elkaar te krijgen. Met de Provincie Limburg wordt een samenwerkingsagenda opgesteld in het kader van het programma Kwaliteit Limburgse Centra. Het onderdeel Wonen en Leefbaarheid maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van dit programma. Daarbij zal ook de nadere uitwerking van het woonprogramma in het plangebied OCK worden meegenomen.

Aanvullende inbreng gemeente Voerendaal

Op basis van de nadere uitwerking van een aanvullend woonprogramma zal blijken of en in welke mate opbrengsten uit het woonprogramma te verwachten zijn. Voorgesteld wordt dat deze opbrengsten zullen terugvloeien naar het project Open Club Klimmen. Daarbij zal de gemeente minimaal € 315.000,- inbrengen ter afdekking van het financiële tekort. Dit betekent dat, mochten er geen inkomsten komen uit een aanvullend

woonprogramma, de gemeente Voerendaal zelf nog € 315.000,- afdekt uit de algemene middelen. Bij afschrijving in 50 jaar bedragen de kapitaallasten dan afgerond € 9.500,-.

Bouwkostenstijging

In de Stichtingskostenopzet zijn allereerst de bouwkosten herijkt tot aan het prijspeil 1 oktober 2019. Daarbovenop is rekening gehouden met een prijsstijging voor de periode vanaf 1 oktober 2019 tot en met de bouwphase. Voor deze laatste stap is in de Stichtingskostenopzet een bedrag opgenomen van ruim € 500.000,-.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Voerendaal unaniem ingestemd met de ontwikkeling van de Open Club Klimmen en de daartoe benodigde financiering. Als gevolg van dat besluit is de ontwikkeling van de Open Club Klimmen opgenomen in het raadsakkoord 2018-2022, de programmabegroting en in het uitvoeringsprogramma Sociaal Domein 2020-2022.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Financiële consequenties

Sportvelden: De sportvelden zijn reeds aangelegd. De realisatiecijfers zullen binnen het deelbudget blijven zoals aangegeven in 2017. De verwachting is dat een eventuele claim/procedure met de betreffende aannemer niet zal leiden tot overschrijding van dat deelbudget.

Investeringskosten

Ten opzichte van 2017 is er in de hoogte van de investeringskosten veel veranderd. De wijzigingen manifesteren zich met name in de kosten voor de ontwikkeling van het gebouw. De ramingen voor de buitenruimte zijn procentueel minder gestegen. Er zijn diverse oorzaken die niet te voorzien waren in 2017 die ertoe geleid hebben dat de investering is toegenomen. De voornaamste oorzaken zijn de volgende:

- Hoogconjunctuur in de bouw: De hoogconjunctuur in de bouw heeft ertoe geleid dat de prijzen enorm gestegen zijn. Vanwege de fors gestegen bouw prijzen besloot de VNG in maart 2018 de normbedragen voor de onderwijshuisvesting eenmalig te verhogen met 40%. De VNG heeft deze correctie verwerkt in de modelverordening Voorzieningen huisvesting onderwijs per 2019. Naast de gestegen bouw prijzen is er sprake van gewijzigde regelgeving: Per 1 juli 2020 wijzigt het Bouwbesluit en vanaf die datum zullen nieuw te bouwen gebouwen moeten voldoen aan de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) norm. Deze norm en de normen voor Frisse Scholen werken kostenverhogend. De nu gehanteerde kengetallen zijn geverifieerd en vergeleken met vergelijkbare in ontwikkeling zijnde gebouwen en recente aanbestedingen. Daarnaast is rekening gehouden met het prijspeil op het moment van start bouw. Ten opzichte van het voorstel in 2017 zijn de investeringskosten hierdoor gestegen met € 1.865.000,- excl. BTW.
- Ten opzichte van het ruimteprogramma 2017 is het huidige ruimteprogramma voor het gebouw 195 m² bvo hoger, mede door het toevoegen van extra functies/partners. Dit betekent een extra investering van € 500.000,- excl. BTW.
- Per 2019 is door de inwerkingtreding van het Sportbesluit het recht vervallen op aftrek van BTW op de bouw van sportaccommodaties. Daarnaast is voor enkele kleinere onderdelen van de buitenruimte de BTW niet compensabel. Hierdoor is over het totale project een kleiner deel van de BTW compensabel, en dit

betekent dat de investeringskosten € 710.000,- hoger uitvallen.

- Hogere stortkosten: De kosten ten aanzien het afvoeren van puin en het afvoeren van grond zijn de laatste jaren sterker gestegen dan in de jaren daarvoor. Voor grond speelt daarin de recente PFAS thematiek een grote rol. Voor de stortkosten heeft daarom een bijstelling plaatsgevonden van € 130.000,- excl. BTW.
- Naar aanleiding van participatie en inspraak is het plangebied uitgebreid ten behoeve van de wateropgave en versterking natuur en landschap. Hiermee is een extra investering gemoeid van € 110.000,- excl. BTW.

De totale kostenstijging komt hiermee uit op € 3.315.000,-.

Exploitatie gebouw en buitenruimte

Om een goed beeld te krijgen van de exploitatie is een meerjarig exploitatieoverzicht opgesteld. Hierbij zijn enkele uitgangspunten van belang:

- De eigenaarslasten en de gebruikslasten van OCK worden aan gebruikers doorberekend. Er zijn 3 huurcategorieën vastgesteld in de Stuurgroep OCK van november 2018:
 - Maatschappelijk;
 - Semi-commercieel;
 - Commercieel.
- De vastgoedexploitatie is behoudend opgesteld. Zo is in de vastgoedexploitatie rekening gehouden met (frictie)leegstand, liggen er overeenkomsten ten grondslag aan de berekeningen en is er geen rekening gehouden met een toename aan gebruikers. Dit laatste is wel de verwachting;
- De eigenaarslasten voor het gebouw zijn geraamd op € 36,- per m² bvo per jaar (prijspeil 2021) en worden naar de hoofdgebruikers doorberekend. Maatschappelijke partners betalen dit als huur;
- De kapitaallasten van de investering worden aan de semi-commerciële en commerciële partners doorberekend in de huurkosten, in overeenstemming met de Wet Markt en Overheid.
- De gebruikerskosten (o.a. schoonmaak, energie en water) zijn geraamd tussen € 35,- en € 55,- per m² bvo per jaar (prijspeil 2021) en worden via servicecontracten tussen de Beheerstichting en de hoofdgebruikers doorberekend en vastgelegd. Het exacte bedrag is afhankelijk van het gebouwontwerp en de keuzes die de hoofdgebruikers in afstemming met de Beheersstichting (in oprichting) maken;
- Het delen van ruimte betekent het delen van de huur- en exploitatiekosten en dus feitelijk een lagere bijdrage per gebruiker. De toerekening van aantal m² bvo is bepaald op de verhouding gebruiksuren en ruimtevrage;
- Voor de sportvelden betalen de sportverenigingen eveneens een huurbedrag. Daarnaast voeren deze verenigingen het klein onderhoud uit;
- De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van de buitenruimte;
- De kosten voor het onderhoud van de buitenruimte zullen toenemen. Het is op dit moment nog niet mogelijk om hiervan een goede raming te maken. Enerzijds omdat het ontwerp van de buitenruimte nog niet is opgesteld. Anderzijds omdat nu nog geen zekerheid is over de inzet van personeel van de buitendienst op basis van overeenkomsten met WOZL. De beschikbare doelgroep binnen de WSW neemt aanzienlijk af. De detacheringskosten van WSW-medewerkers zijn aanzienlijk lager dan de kosten van personeel via reguliere groenbedrijven. Een deel van de meerkosten zal worden afgedekt uit de huurinkomsten van de sportvelden. Bij het afsluiten van de ontwerpfase zal een betrouwbare raming van de extra kosten voor onderhoud van de buitenruimte worden opgesteld. Op dat moment zal inzichtelijk worden gemaakt hoe de totale exploitatie OCK er uit

ziet. In dit stadium is getoetst of de extra onderhoudslasten voor de buitenruimte ten gevolge van het plan OCK in ieder geval binnen de structurele stelpost OCK van € 50.000,-, zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2020, blijft. De extra onderhoudslasten OCK blijven in ieder geval binnen dit budget.

Hiermee ziet de gebouwexploitatie er als volgt uit²:

Uitgangspunten GEBOUW:	
Programma (m2 bvo) (Stiko 20-12)	2.725
Investering excl BTW (Stiko)	€ 7.040.212
BTW (Stiko)	€ 1.266.408

Exploitatie gebouw (2023, jaar 1 van de exploitatie)			
Lasten per jaar		Baten per jaar	
Eigenaarsonderhoud € 29,-/m2 bvo	€ 79.025	Inkomsten INNOVO	€ 31.900
Overige eigenaarslasten € 7,0/m2 bvo	€ 19.075	Huurinkomsten maatschappelijk	€ 20.794
		Huurinkomsten semicommercieel	€ 53.869
		Huurinkomsten commercieel	€ 12.700
TOTAAL	€ 98.100		€ 119.263

De exploitatie van het gebouw levert in ieder geval gedurende de eerste periode een batig saldo op, die zal worden toegevoegd aan de nieuw te vormen reserve beheer en exploitatie Open Club Klimmen. Mogelijk zal op termijn tijdelijke leegstand kunnen optreden, die met deze reserve kan worden opgevangen. De eventuele toekomstige onttrekkingen van de reserve Open Club Klimmen kunnen plaatsvinden ten behoeve van beheer & exploitatie van het hele plan (gebouw, buitenruimte en Beheerstichting).

Voor een uitgebreidere toelichting verwijzen wij naar het ontwikkelplan en de bijlagen.

Juridische consequenties

Volledigheidshalve wordt u voor de nadere uitwerking van de beheer en exploitatie van de Open Club verwezen naar bijlage 10 van het Ontwikkelplan.

De gemeente is economisch en juridisch eigenaar van het gebouw en terrein. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor het eigenaarsbeheer en daarmee het juiste gebruik en de instandhouding van het gebouw en terreinen. Daarnaast verhuurt de gemeente ruimten c.q. geeft ruimten in gebruik aan de hoofdgebruikers middels overeenkomsten. De gemeente draagt de verantwoordelijkheid voor het gebruiksbeheer

² De huurinkomsten zoals opgenomen in de tabel zijn onder voorbehoud van het tekenen van de Samenwerkingsovereenkomst door de hoofdgebruikers.

per beheerovereenkomst over aan de zelfstandig functionerende Beheerstichting OCK. Deze Beheerstichting organiseert het facilitair beheer, commercieel beheer, de financiële administratie en het horecabeheer. Voor de beheerdiensten- en taken sluiten Beheerstichting en hoofdgebruikers een service-overeenkomst af. Daarnaast zijn (hoofd)gebruikers gezamenlijk verantwoordelijk voor het inhoudelijk beheer. Dit wordt vormgegeven door een Gebruikersoverleg OCK om de inhoudelijke visie en doelen van de Open Club vorm te geven. Hier neemt de Beheerstichting ook zitting in.

Wat betreft de horecaexploitatie is in samenspraak met de hoofdgebruikers de voorkeur uitgesproken voor een paracommercieel model, waarbij de Beheerstichting OCK de exploitatie van de centrale horeca coördineert (bijvoorbeeld instandhouding voorziening, inkoop, dagelijkse bevoorrading) en de afname/verkoop c.q. bemensing van de horecavoorziening door een aantal hoofdgebruikers zelf wordt ingevuld. Op deze wijze ontstaat meer zelfwerkzaamheid vanuit gebruikers, dat bijdraagt aan de maatschappelijke doelen van de OCK. Daarnaast is dit model beter passend voor de exploitatie van een aantal hoofdgebruikers. De Beheerstichting (in oprichting) is, in samenspraak met de hoofdgebruikers en de gemeente, verantwoordelijk voor de verdere invulling van het horecaconcept.

Organisatorische consequenties

Het project OCK gaat een volgende fase in: de ontwerpfase. Voor het aansturen en managen van het ontwerp- en bouwproces wordt een externe bouwmanager ingehuurd. Er is een gemeentelijk projectteam dat bemenst wordt vanuit de verschillende disciplines (maatschappelijke ontwikkeling, ruimtelijke ontwikkeling, openbare ruimte, financieel, juridisch en communicatie).

\ Uitvoering

Keuze bouworganisatievorm

Er hebben enkele werksessies plaatsgevonden om te komen tot de afweging voor de beste bouworganisatievorm voor dit project. Uitgangspunt is het voorliggende Programma van Eisen (PVE). Substantiële programmatische wijzigingen zijn niet te verwachten, maar we constateren dat de gebruikers, die samen het PVE hebben opgesteld, divers zijn qua achtergrond en technische kennis. Daar waar een schoolbestuur regelmatig een PVE opstelt voor een nieuwbouw, is dat voor een (sport-)vereniging in de regel anders. Derhalve wordt er nog een bepaalde mate van flexibiliteit tijdens het ontwerpproces verwacht.

Er zijn meerdere elementen van belang bij het komen tot meest passende bouworganisatievorm. De Open Club is een complex project, mede door de aanwezigheid van meerdere hoofdgebruikers. Deze zijn tijdens het voortraject nauw betrokken en hebben veel inspraak gehad, hetgeen heeft geresulteerd in een breed draagvlak voor het project. De kans is groot dat, indien gekozen wordt een geïntegreerde contractvorm, het ontwerp tot stand komt met zeer beperkte inspraak van opdrachtgever en eindgebruikers. Er gaat dan nuttige informatie verloren en het ontwerp niet zal beantwoorden aan de verwachtingen. Het risico bestaat dat het draagvlak voor OCK zal afnemen. Er speelt ook een grote landschappelijke en stedenbouwkundige uitdaging. Er is in samenspraak met deskundige adviseurs gekozen om een zo groot mogelijk ontwerp vrijheid te geven aan het ontwerp team, zodat er maximale ruimte is om een creatief antwoord te bieden op de ontwerp opgave.

Deze elementen lijken in eerste instantie daardoor richting een meer traditionele vorm te gaan, waarbij de opdrachtgever in de lead blijft bij het ontwerp. Echter bij een traditionele aanpak wordt de aannemer (te) laat betrokken en is het risico op een te

hoge prijs en/of te weinig marktwerking groot.

Alle genoemde elementen hebben tot de keuze geleid voor het aanbesteden van een integraal ontwerpteam (gebouw en buitenruimte). Vervolgens wordt op basis van het voorlopig ontwerp (VO) de aannemer(s) aanbesteed, zijnde een zogenaamd bouwteam. Enerzijds wordt daarmee de inbreng van opdrachtgever en gebruikers bij het ontwerp veilig gesteld, maar zullen we ook tijdig weten of de markt het project binnen budget kan realiseren (prijszekerheid). De uitvoerende partijen zijn immers doorgaans het best op de hoogte van nieuwe productontwikkelingen, beschikbaarheid, levertijden en prijsevoluties.

Planning

De planning voor de ontwerp- en realisatiefase ziet er als volgt uit:

	Ontwerpfase	Bestemmingsplan	Uitvoeringsfase
Q1 2020	Aanbesteding ontwerpteam		
Q2 2020			
Q3 2020	Ontwerptraject SO-VO	Onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing	
Q4 2020			
Q1 2021	Aanbesteding bouwteam (VO niveau)	Bestemmingsplan procedure	
Q2 2021	Start bouwteam		
Q3 2021			
Q4 2021	Uitvoeringsgereed ontwerp	Omgevingsvergunning en overige vergunningen	
Q1 2022			Start bouw
Q2 2022			
Q3 2022			
Q4 2022			Oplevering bouw
Q1 2023			Sloop school en oplevering totale plan
Q2 2023			

Na positieve besluitvorming over de definitiefase zal gestart worden met het (Europees) aanbesteden van een integraal ontwerpteam. Na aanbesteding zal het ontwerpteam een schetsontwerp en voorlopig ontwerp opstellen. Op basis van het SO/VO kan de ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld ter onderbouwing van de planologische procedure. Bij de tijdplanning voor de ruimtelijke procedure is rekening gehouden met de gangbare inspraakprocedures (zienswijze en bezwaar).

Na oplevering van het VO zal de (Europese) aanbesteding plaatsvinden voor de aannemer. Op basis van het Technisch Ontwerp/Uitvoeringsgereed ontwerp zal de vergunningaanvraag worden voorbereid, zodat de omgevingsvergunning voor het gebouw aansluitend op het vaststellen van het bestemmingsplan kan worden aangevraagd. De tijdplanning van de aanleg van de buitenruimte zal volgend zijn op die van het gebouw. Daarmee is er voldoende ruimte voor de diverse voorbereidingsprocedures (vergunningen, toestemmingen, ontheffingen).

De realisatiefase bestaat achtereenvolgens uit de bouw van het multifunctionele gebouw, gevolgd door de sloop van de bestaande gebouwen en daarna de aanleg van het entreegebied (ter plaatse van het huidige schoolgebouw).

Starten met aanbesteden integraal ontwerpteam

Om tijdverlies te voorkomen zal het college van B&W, vooruitlopend op de definitieve toezeggingen van de cofinanciering, starten met de Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure voor het integrale ontwerpteam. Deze procedure bestaat uit twee delen. De eerste stap is de voorselectie van drie partijen, die kunnen meedoen in de inschrijvingsfase (tweede fase). In de tijd gezien zal deze eerste fase gelijk lopen met de tijd die benodigd is voor de definitieve besluitvorming t.a.v. de cofinanciering. De tweede fase van de aanbesteding (inschrijvingsfase) zal pas gestart worden nadat de besluitvorming over de cofinanciering is afgerond.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL,

de secretaris,

de burgemeester,

H.H.M. Timmermans

W. Houben

\ Bijlage

- Ontwikkelplan Open Club Klimmen
- Infographic Open Club Klimmen
- Raadsbesluit 8 juni 2017