

\ Raadsvoorstel

Onderwerp: Extra investeringskrediet Open Club Klimmen

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: Wethouder Braun

Datum Raad: 15-09-2022

Zaaknummer: 289624

\ Samenvatting

Op 4 juni 2020 heeft uw raad ingestemd met een aanvullend krediet voor de realisatie van de Open Club Klimmen. Daarmee werd de definitiefase afgesloten en is de ontwerpfase gestart.

Omdat de investeringskosten zijn toegenomen in verband met de fors gestegen bouwrijzen en de gestegen legeskosten is aanvullende besluitvorming nodig over de financiering van de Open Club Klimmen. Om de voortgang richting start bouw eind 2022 niet te belemmeren, wordt aan de raad gevraagd om een aanvullend plafond-krediet ter beschikking te stellen voor de OCK. Dit krediet kan later wellicht naar beneden worden bijgesteld.

\ Conceptbesluit

- Instemmen met een extra investeringskrediet van € 1.470.000,- voor de realisatie van het project Open Club Klimmen, af te dekken uit de Algemene Reserve.
- Bij het beschikbaar komen van nieuwe aanvullende subsidies voor OCK of hogere opbrengsten van de grondverkoop voor woningbouw -ten opzichte van het raadsvoorstel OCK d.d. 4 juni 2020- wordt het benodigde krediet uit de Algemene Reserve met het subsidiebedrag resp. de hogere opbrengst verlaagd.
- Instemmen met het afdekken van de hogere legeskosten OCK ter hoogte van € 75.000,- door deze legesinkomsten terug te laten vloeien naar het project OCK.

\ Grondslag

De grondslag voor onderhavig voorstel is gebaseerd op het raadsbesluit van 8 juni 2017 en 4 juni 2020. De gemeenteraad van Voerendaal heeft toen ingestemd met de realisatie voor de Open Club Klimmen en de daartoe benodigde financiering.

\ Aanleiding

Aanleiding voor de aanvullende besluitvorming is dat wij geconfronteerd worden met een explosieve stijging van de bouwkosten, die in juni 2020 niet kon worden voorzien.

Ten gevolge van de nasleep van de coronacrisis, de energiecrisis en de wereldwijde gevolgen van de oorlog in de Oekraïne, is er sprake van een ongekend hoge inflatie. Ook de prijzen in de bouw zijn enorm gestegen. Er is een grote vraag naar grondstoffen, (bouw)materialen, (half)fabricaten en materieel. De brandstofprijzen blijven nog steeds stijgen, hetgeen weerslag heeft op vele kostenposten in de bouwbegroting. Daarnaast leidt de personeelskrapte ook tot prijsstijgingen.

Omdat we als opdrachtgever voor de bouw van de OCK niet geconfronteerd willen worden met “open einde” afspraken, hebben wij bouwteampartner Koppen Bouw B.V. gevraagd om een aanbieding prijsvast tot einde werk (bouw multifunctioneel gebouw en de terreininrichting) te doen. Op basis van deze aanbieding hebben wij de nieuwe Stichtingskostenraming OCK 2022 (bijlage 1) opgesteld.

Wij hebben afgelopen maanden, in lijn met het raadsbesluit juni 2020, alle mogelijkheden voor kostenreductie en aanvullende cofinanciering verkend.

Alvorens het college van B&W de aanneemovereenkomst zal sluiten met Koppen Bouw B.V. zal op basis van dit raadsvoorstel aanvullende besluitvorming plaatsvinden.

\ Doel

Het doel van het project OCK is uitgebreid beschreven in de raadsvoorstellen van 2017 en 2020. Het doel van dit voorstel is om te besluiten over de extra financiële middelen om de bouwphase OCK te kunnen starten.

\ Argumenten

Fors gestegen bouw prijzen maken aanvullende besluitvorming noodzakelijk

De aanbieding -prijsvast tot einde werk- van Koppen Bouw bedraagt € 10,9 miljoen. (n.b. Bij alle bedragen in dit raadsvoorstel wordt de BTW niet apart vermeld. Het deel van de BTW dat de gemeente Voerendaal kan compenseren of verrekenen is reeds verwerkt in het genoemde totaalbedrag).

Het taakstellend bouwbudget (van de projectbegroting 2020) bedraagt € 8,0 miljoen¹. Het bouwteam OCK heeft in april en mei (technische) optimalisaties en versoeringen uitgewerkt, met behoud van de functionaliteit uit het Programma van Eisen. Deze exercitie heeft geleid tot een pakket aan optimalisaties van in totaal € 1,2 miljoen. Het ontwerp is inmiddels – na enkele rondes van optimalisaties en bezuinigingen - op het meest sobere niveau aangeland.

Het financiële tekort -na aftrek van de optimalisaties en versoeringen van € 1,2 miljoen- bedraagt derhalve € 1,7 miljoen. Indien dit financiële tekort aanvullend kan worden gedekt, is het sluiten van de aanneemovereenkomst met Koppen Bouw B.V. voorzien eind september 2022, en kan de start bouw eind 2022 plaatsvinden.

Cofinanciering DU Bevolkingsdaling 2021

In het raadsbesluit van juni 2020 was er sprake van een cofinanciering van € 1.875.000,-, als volgt opgebouwd:

- Bijdrage Provincie Limburg: € 770.000,-
- Bijdrage stadsregio Parkstad: € 330.000,-
- Bijdrage IBA Parkstad: € 500.000,-
- Bijdrage INNOVO: € 275.000,-

Eind 2020 hebben wij een aanvullende subsidie van € 500.000,- verkregen van de stadsregio Parkstad. Het betreft een subsidie in het kader van de DU Bevolkingsdaling, tranche 2021. Conform de afspraken die met uw raad in juni 2020 zijn gemaakt, is het krediet voor de Open Club Klimmen uit de Algemene Reserve met € 500.000,- verminderd. Een en ander is verwerkt in de jaarrekening 2020.

Nu de omstandigheden zijn gewijzigd stellen wij voor alsnog deze € 500.000,- uit de Algemene Reserve in te zetten voor financiering van de Open Club Klimmen.

Aanvullende cofinanciering 2022

Op basis van het financiële tekort van € 1.700.000,- en de bovengenoemde inzet van € 500.000,- uit de Algemene Reserve hebben wij op bestuurlijk niveau gesprekken gevoerd met de cofinanciers van de OCK. In deze gesprekken is richting cofinanciers aangegeven dat de inzet is om deze financiële opgave gezamenlijk aan te pakken als volgt:

- 1/3 van dit tekort af te dekken door cofinanciering Provincie Limburg;
- 1/3 van dit tekort af te dekken door cofinanciering stadsregio Parkstad;
- 1/3 van dit te kort af te dekken door overige subsidies en opbrengstmaximalisatie van de grondverkoop voor de woningen.

Op basis van deze gesprekken hebben wij van Provincie Limburg een bestuurlijke toezegging dat de Provincie bereid is om 1/3 van het nog resterende tekort van € 1.200.000,- bij te dragen, met een maximum van € 400.000,-.

De stadsregio Parkstad heeft aangegeven veel waarde te hechten aan de realisatie van de OCK en wil zich als partner inspannen voor een aanvullende subsidie voor OCK. Concreet aanknopingspunt daarvoor de SPUK Bevolkingsdaling 2022. Hierover zal het Rijk op prinsjesdag 2022 helderheid verschaffen, daarna zal besluitvorming plaatsvinden in de stadsregio Parkstad. Zodra hier duidelijkheid over is zullen wij u informeren.

Overigens zal een klein deel van de SPUK Bevolkingsdaling 2022 naar verwachting rechtstreeks worden toebedeeld aan de 7 gemeenten van de stadsregio Parkstad. Voor Voerendaal gaat het naar verwachting om een bedrag van (circa) € 34.000,-. Dit bedrag kan alsdan worden ingezet voor het project OCK.

Naast de gesprekken met de cofinanciers hebben wij de subsidiescan die in 2019 was uitgevoerd geactualiseerd. Op dit moment leidt dat niet tot aanvullende subsidies voor de OCK. We houden de ontwikkelingen in de gaten en zullen daar op inspringen zodra zich kansen voordoen voor aanvullende subsidies voor de OCK.

Maximalisatie opbrengsten grondverkoop t.b.v. woningbouw

In het raadsvoorstel OCK van juni 2022 is een netto-opbrengst van € 350.000,- voor de grondopbrengsten opgenomen als afdekking van een deel van de investeringskosten.

In juli j.l. is de procedure voor de openbare verkoop van de gronden ten behoeve van de woningbouw OCK gestart. De biedingen zullen eind september worden uitgebracht. Op

basis van de biedingen zal het college van B&W in principe een kandidaat-koper (voorlopig) selecteren. Dan volgt een bezwaartermijnen en zal screening plaatsvinden van de beoogde kandidaat-koper. Daarna kan de verkoopovereenkomst worden gesloten. Het college van B&W kan afzien van de selectie van een kandidaat-koper, indien de biedingen onvoldoende blijken.

Dit betekent dat nu nog geen duidelijkheid is over de netto grondopbrengsten. Gestreefd wordt naar een hogere netto-opbrengst. Echter de gestegen bouwrijzen en het feit dat de woningen pas na bouw van het multifunctionele gebouw en sloop van het huidige schoolgebouw kunnen worden gebouwd, kunnen leiden tot lagere biedingen op de grond. Indien de netto-grondopbrengsten hoger uitvallen dan € 350.000,-, dan kan het benodigde krediet uit de Algemene Reserve worden verlaagd.

Toegenomen legeskosten project OCK

Ten gevolge van de gestegen bouwrijzen en een wijziging in de legesverordening is er sprake van hogere legeskosten voor het project OCK ten opzichte van de Stichtingskostenraming 2020. In de Stichtingskosten 2020 was voor de legeskosten een bedrag opgenomen van € 168.000,-. Deze legeskosten vloeien terug in de exploitatie van de gemeente. De legeskosten worden nu – in de Stichtingskostenraming 2022 - geraamd op € 243.000,-. Derhalve is sprake van een toename van de legeskosten van € 75.000,-. Voorgesteld wordt deze extra legesinkomsten voor de gemeente terug te laten vloeien naar het project OCK ter dekking van de projectkosten.

De omvang van de reserves maakt een extra krediet voor de OCK mogelijk

Het extra krediet voor OCK kan worden afgedekt uit de Algemene Reserve. Het saldo van de Algemene Reserve per 31-12-2021 bedroeg € 5.271.781,- Per 22 augustus 2022 is een bedrag van € 5.817.386,- beschikbaar in de Algemene Reserve.

\ Kanttekeningen

In juni 2020 waren de enorme prijsstijgingen in de bouw niet te voorzien. De prijsstijgingen roepen wellicht de vraag op of het verstandig is om nu zo snel mogelijk de realisatiefase in te gaan. De vraag is wat de mogelijke alternatieven zijn.

In de informatiebijeenkomst Open Club Klimmen op 29 juni j.l. hebben wij uw raad een drietal scenario's gepresenteerd. Naast het scenario "realisatie OCK" hebben wij ook de scenario's "Uitstel realisatie OCK" en "Afstel realisatie OCK" op een rij gezet met de consequenties van alle drie de scenario's.

Uit deze exercitie volgt dat het scenario "realisatie OCK" het hoogste scoort op alle invalshoeken:

- De leefbaarheid en de maatschappelijke meerwaarde;
- De bijdragen aan de fysieke opgaven (wateropgave, natuur & landschap, parkeeropgave);
- De cofinanciering;
- De financieel meest gunstige exploitatie en het minste financiële afbreukrisico's.
- De geloofwaardigheid naar inwoners, partners en cofinanciers.

Op basis van de analyse van de drie scenario's kiezen wij voor het scenario "realisatie OCK" hetgeen betekent dat wordt ingezet op het afdekken van het nu ontstane financiële

tekort zodat eind 2022 de realisatiefase kan starten.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

Op 8 juni 2017 en 4 juni 2020 heeft de gemeenteraad van Voerendaal besloten de Open Club Klimmen te realiseren. De Open Club Klimmen is opgenomen in het coalitieprogramma 2022-2026 en de programmabegroting.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Bovenstaand zijn de relevante financiële ontwikkelingen toegelicht. Omdat een aantal onderdelen niet op korte termijn volledig zijn uitgekristalliseerd, en we de voortgang richting start bouw niet willen belemmeren, wordt aan de raad gevraagd om een aanvullend krediet ter beschikking te stellen voor de OCK. Dit krediet is een plafond-bedrag en kan later wellicht naar beneden worden bijgesteld.

Samengevat is door de stijging van de bouwkosten een extra investering nodig van € 1.700.000,-. Voorgesteld wordt om € 500.000,- uit de Algemene Reserve, conform het eerdere raadsbesluit van juni 2020 te benutten om dit tekort af te dekken.

De Provincie Limburg heeft bestuurlijk toegezegd om € 400.000,- bij te dragen ter afdekking van het tekort. De stadsregio Parkstad spant zich in voor een aanvullende cofinanciering met eenzelfde bedrag. Vooruitlopend op besluitvorming in de stadsregio Parkstad wordt aan de raad voorgesteld een extra gemeentelijk krediet beschikbaar te stellen. Ook de uitkomsten van de opbrengstmaximalisatie grondverkoop woningen is op dit moment nog niet bekend.

Derhalve wordt de raad voorgesteld om het resterende tekort van € 800.000,- als aanvullend krediet voor de OCK beschikbaar te stellen. Subsidies die vanaf nu nog verworven zullen worden gebruikt om de inzet uit de Algemene Reserve alsdan te verlagen. Dit is ook het geval voor hogere opbrengsten uit de grondverkoop voor de woningen.

Omdat in de geactualiseerde Stichtingskosten geen middelen meer beschikbaar zijn voor onvoorziene zaken, stellen we voor om aanvullend een post onvoorziene van € 170.000,- (incl. BTW) op te nemen. Dit budget wordt alleen gebruikt bij onvoorziene tegenvallers die niet binnen het project op een andere wijze kunnen worden opgevangen. De actuele Stichtingskostenraming 2022 is als bijlage 1 bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Samenvatting van de benodigde financiële middelen en afdekking (alle bedragen incl. BTW):

<u>Benodigde financiële middelen:</u>		<u>Afdekking:</u>	
Stijging bouwkosten	€ 1.700.000,-	Krediet uit Algemene reserve	
Post onvoorzien	€ 170.000,-	-conform raadsbesluit juni 2020	€ 500.000,-
		-aanvullend krediet (plafond)	€ 970.000,-
		Aanvullende cofinanciering	
		Provincie Limburg	€ 400.000,-
Hogere legeskosten	€ 75.000,-	Legesinkomsten	€ 75.000,-
TOTAAL:	€ 1.945.000,-	TOTAAL:	€ 1.945.000,-

\ Uitvoering

Na besluitvorming worden de volgende stappen gezet:

- September 2022: Afronding Technisch Ontwerpfase.
- Eerste helft Oktober 2022: Sluiten aanneemovereenkomst.
- Oktober-november 2022: Omgevingsvergunning en bouwvoorbereiding
- Oktober-november: Verkoopovereenkomst grond t.b.v. woningbouw.
- December 2022: Start bouw.

De indicatieve planning van de bouwfase is als volgt:

- Q2 2024 Oplevering multifunctioneel gebouw.
- Q3 2024 Omhuizing en sloop huidige gebouwen.
- Q4 2024 Start bouw appartementen.

De terreininrichting wordt gefaseerd uitgevoerd, deels parallel aan en deels na de oplevering van het multifunctionele gebouw.

Eind 2022 zult u worden geïnformeerd over de voortgang en de actuele financiële stand van zaken.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL,

de secretaris,

de burgemeester,

C.J.H.M. Janssen

W. Houben

Bijlage 1. Stichtingskostenraming Project Open Club Klimmen 2022.

Bijlage 1. Stichtingskostenraming Project Open Club Klimmen 2022

		KOSTEN	BTW
A	BOEKWAARDES	€ 892.000	€ 0
	BOEKWAARDES Locatie de Schrub	€ 542.000	€ 0
	HISTORISCHE KOSTEN	€ 350.000	€ 0
B	GEBOUW	€ 8.200.000	€ 1.685.000
C	VELDEN	€ 1.982.000	€ 73.000
	VOETBALVELDEN (gerealiseerd)	€ 1.637.000	€ 0
	TENNISBANEN	€ 345.000	€ 73.000
D	INFRASTRUCTUUR	€ 2.250.000	€ 40.000
E	ONVOORZIEN	€ 140.000	€ 30.000
	TOTAAL KOSTEN	€ 13.464.000	
	BTW		€ 1.828.000
	TOTAAL INVESTERING INCL. BTW	€ 15.292.000	

Toelichting:

BTW-percentages zijn gecumuleerd weergegeven voor het gebouw respectievelijk voor het terrein. Op het gebouw resp. het terrein zijn verschillende BTW-regimes van toepassing:

Voor het gebouw:

- Onderdelen met kostprijsverhogende BTW.
- Onderdelen met verrekenbare BTW.

Voor de sportvelden:

- Alle investeringen met kostprijsverhogende BTW.

Voor het terreinplan:

- Onderdelen met compensabele BTW.
- Onderdelen waarvoor BTW niet gecompenseerd kan worden.

Op basis van correspondentie met de Belastinginspecteur gaan wij uit van de hier genoemde gecumuleerde percentages: voor het gebouw is er sprake van 20,7% kostprijsverhogende BTW en voor het terrein is er sprake van 1,8% BTW die niet in aanmerking komt voor het BTW compensatiefonds.