

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Ontwikkeling MFC Schelluinen Realisatiefase
Zaaknummer	:	1051855
Portefeuillehouder	:	Wethouder Visser
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Dick Verwoert

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. voor de realisatie van een nieuw MFC in Schelluinen een totaal investeringsbudget van € 5.000.000 (inclusief BTW) beschikbaar te stellen. Rekening houdende met de in het verleden beschikbaar gestelde voorbereidingsbudgetten tot een bedrag van € 570.000 betekent dit dat nu een aanvullend investeringsbudget van € 4.430.000 wordt gevoteerd;
2. voor de herinrichting van de openbare ruimte een budget van € 391.000 (exclusief BTW) beschikbaar te stellen;
3. de investering voor het MFC af te schrijven in 50 jaar, de investering in de openbare ruimte af te schrijven in 25 jaar en de kapitaallasten van beide investeringen ten laste te brengen van de reserve kapitaallasten;
4. ter dekking van de totale kapitaallasten (afschrijving en rente) een bedrag van € 5.523.583 ten laste van de algemene reserve ("Bestemming Vermogen") aan de reserve kapitaallasten toe te voegen;
5. de mogelijke fiscale voordelen en/of subsidies beschikbaar houden ter dekking van de exploitatielasten van het MFC.

Inleiding

Aanleiding

Bij besluit van 7 juli 2017 heeft de toenmalige raad van de gemeente Giessenlanden het college van burgemeester en wethouders opdracht gegeven een nieuw multifunctioneel centrum (MFC) te ontwikkelen voor de kern Schelluinen.

Het MFC voorziet in een nieuw dorpshuis, een nieuw onderkomen voor OBS Het Tweespan en een activiteitenzaal.

Belang

Met de ontwikkeling van het nieuwe MFC willen we een toekomstbestendige accommodatie op basis van nieuwbouw creëren in Schelluinen die de mogelijkheid biedt om samenwerking tussen school, kinderopvang, verenigingen en andere partijen te verbeteren.

Centrale vraag

In hoeverre is de raad bereid in te stemmen met:

1. het vrijgeven van het volledige taakstellend budget als krediet voor de realisatie van het nieuwe MFC voor een bedrag van € 5.000.000,- inclusief BTW.
2. het beschikbaar stellen van een krediet voor de openbare ruimte voor een bedrag van € 391.000,- exclusief BTW?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Om te komen waar wij nu staan in de ontwikkeling van het nieuwe MFC Schelluinen is de volgende besluitvorming voorafgegaan:

1. Bestemming Vermogen (24 september 2015). Voor dorpshuis Schelluinen is € 2,4 miljoen geraamd in deze raadsnotitie en gereserveerd door uw raad.
2. Raadsbesluit 2016-51 (7 juli 2016). Uw raad besluit om een haalbaarheidsonderzoek uit te laten voeren naar de nieuwbouw van een multifunctionele accommodatie in Schelluinen.
3. Raadsbesluit 2017-1 (9 februari 2017). Uw raad besluit tot een verdieping op drie thema's: a) exploitatie, b) locatie (verwerven van grond) en c) efficiency en samenwerking. Daarnaast moet door deze verdieping de betrokkenheid voor de lange termijn van het dorp bij de nieuwe MFC zichtbaar worden.
4. Raadsbesluit 2017-46. Uw raad besluit tot ontwikkeling en realisatie van MFC Schelluinen met een financieel kader van € 4,6 miljoen die de mogelijkheid biedt om de samenwerking tussen dorpshuis, school, kinderopvang, verenigingen en andere partijen te verbeteren.
5. Raadsbesluit 2018-6. Uw raad besluit om krediet beschikbaar te stellen van € 555.000 voor de aankoop van percelen met opstallen Nolweg10 te Schelluinen (waarvan €70.000 ten laste is gebracht van het oorspronkelijke taakstellende budget en € 485.000 is gedekt uit de Algemene Reserve met de aantekening dat toekomstige opbrengsten weer terugvloeien in de Algemene Reserve) en een eerste voorbereidingskrediet ten bedrage van € 200.000 te voteren voor de ontwerpfase.
6. Raadsbesluit 2018-26. Uw raad besluit om de kwaliteit en de duurzaamheidsambities van de nieuwbouw MFC Schelluinen bij te stellen van BENG naar NOM. Tevens is een tweede deelkrediet beschikbaar gesteld van € 300.000.
7. Raadsbesluit 2019-1038642. Uw raad besluit het bestemmingsplan MFC Schelluinen vast te stellen. (Nb. bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk).

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Voor de ontwikkeling van dit project is een organisatiestructuur in de vorm van een stuurgroep en gebruikersoverleg werkend. De uitkomsten die ons college in dit voorstel aan u voorlegt, heeft het commitment van de stuurgroep en de steun van het gebruikersoverleg, alsmede het Dorpsberaad Schelluinen.

Argumentatie

Wat willen we bereiken?

We willen een toekomstbestendige accommodatie creëren in Schelluinen die mogelijkheid biedt om samenwerking tussen school, kinderopvang, verenigingen en andere partijen te verbeteren.

Aanbesteding

Na uw raadsbesluit van 2018-26 is het plan verder uitgewerkt tot een zogenaamd Definitief Ontwerp. Op basis hiervan is het werk aanbesteed conform het inkoop – en aanbestedingsbeleid.

In de gevoerde aanbestedingsprocedure is Kuijpers Bouw Heteren BV geselecteerd als de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV). De definitieve gunning voor MFC Schelluinen aan Kuipers Bouw Heteren BV is onder voorbehoud van goedkeuring door ons college en zal plaatsvinden indien uw raad het benodigde krediet beschikbaar heeft gesteld. Als resultante hiervan zullen wij een aanneemovereenkomst aangaan met Kuijpers Bouw Heteren BV met ontbindende voorwaarde van het niet verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Bouwkostenbeheersing

Bij de aanbesteding heeft Kuipers Bouw Heteren BV de inschrijfprijs voor het werk kenbaar gemaakt. De aannemer heeft tevens optimalisaties (o.a. bouwconstructie en materialisering) voorgesteld. De optimalisaties zijn in bouwteamverband samen met gemeente Molenlanden, SGG/ETG, O2A5 onderzocht en beoordeeld, waarbij behoud van kwaliteit het uitgangspunt was, alsmede een duurzame exploitatie. Het resultaat is een besparing op de bouwkosten van tenminste € 60.000,- met het behoud van het instituut dorpskamer conform het geaccordeerde Definitief Ontwerp.

Financiële consequenties

Investering

De toenmalige gemeenteraad van Giessenlanden heeft in juli 2017 een taakstellend budget vastgesteld € 4,6 mio. Dit budget is exclusief de nog toe te passen (bouwkosten)indexering en voorzag destijds niet in de bijstelling van de duurzaamheidsambitie van BENG naar NOM (€ 0,2 mio). Met het nu bekende gunningsresultaat, de doorgevoerde optimalisaties en de te kiezen fiscale uitgangspunten kan de ontwikkeling van dit project binnen het oorspronkelijk vastgestelde taakstellende budget van € 4,8 mio (excl. prijsindexering over een periode van 17 maanden welke niet in het oorspronkelijke budget in 2017 was opgenomen) worden gerealiseerd. Hiervoor is ons uitgangspunt dat kredietvaststelling is gebaseerd op door de markt (aannemer) afgegeven en waar mogelijk gegarandeerde prijzen.

Met doorrekening van de indexering dient het krediet te worden vastgesteld op € 5.0 mio, uiteraard met verrekening van de reeds eerder door uw raad voor het project beschikbaar gestelde kredieten.

Inrichting openbare buitenruimte

In het oorspronkelijke taakstellende budget voor de ontwikkeling van het MFC Schelluinen zijn kosten opgenomen voor de inrichting van het schoolplein en overige aan de ontwikkeling verbonden voorzieningen. Voor de herinrichting van de openbare buitenruimte zijn geen kosten opgenomen in het oorspronkelijke taakstellende budget. Inmiddels is duidelijk dat herinrichting van het direct aansluitende openbare gebied onvermijdelijk is. Tevens is het noodzakelijk om verkeersveilige verkeersroutes (scheiden van snel- en langzaam verkeer) te borgen. Uitgangspunt voor de herinrichting is sober en doelmatig. Op basis van de inmiddels uitgevoerde budgetramingen resulteert dit in een benodigd budget van circa € 391.000 voor de herinrichting van de openbare buitenruimte.

Gelet op de verscherpte eisen van het Waterschap Rivierenland dient een compensatie van de te dempen watergangen met een omvang van circa 1.000 m² plaats te vinden. Het voorstel daartoe wordt momenteel door het Waterschap beoordeeld.

Fiscale aspecten

Een belangrijk element in de kostenbeheersing is de toepassing van de fiscale regelgeving en de subsidiemogelijkheden.

De btw voor het terrein is 100% compensabel via het btw-compensatiefonds, aangezien het terrein openbaar zal zijn. Alle betrokken hebben hierop reeds hun akkoord gegeven.

Met ingang van 1 januari 2019 is de verruimde btw-sportvrijstelling in werking getreden. De wijziging van de btw-sportvrijstelling heeft nadelige btw-gevolgen voor de exploitatie van (gemeentelijke) sportaccommodaties. Het ministerie van VWS heeft met een specifieke uitkering voor gemeenten (SPUK) en een subsidieregeling voor amateursportorganisaties (BOSA) het btw-nadeel zoveel als mogelijk gecompenseerd. De SPUK-aanvraag voor 2020 is daarom door de gemeente vóór 1 maart 2020 ingediend. Hierin is SGG naast de gemeente partij in verband met de exploitatie.

Op basis van het fiscale onderzoek dat heeft plaatsgevonden wordt uw raad geadviseerd in te stemmen met bovenstaande aanpak en deze ter accordering voor te leggen aan de Belastingdienst.

Samenwerkingsovereenkomst

Bij de verzelfstandiging van dorpshuizen in 2016 zijn er met Stichting Gebouwenbeheer Giessenlanden (SGG) afspraken gemaakt over het gebruik van de panden en de daarvoor te hanteren huren tot 2031. Een onderdeel daarvan was de reeds eerder door uw raad geplande renovatie van Ons Dorpshuis tot een bedrag van 2.4 miljoen waardoor een gunstige exploitatie voor SGG zou ontstaan. Met dit kader als vertrekpunt is er naar toegewerkt om de financiële en samenwerkingsafspraken ten behoeve van het nieuwe MFC Schelluinen vorm te geven.

O2A5 zal eenmalig € 50.000,- vanuit haar inkomsten wat betreft de immateriële instandhouding in de exploitatie kunnen bijdragen onder de voorwaarde dat de exploitatie in de komende periode daadwerkelijk resulteert in een reductie van de energiekosten vanwege de NOM-kwaliteit van het gebouw. Hiermee is de geprognosticeerde exploitatie voor de eerste 10 jaar gedekt. Dit zal zorgvuldig worden gemonitord.

Met goedkeuring van de raad zal gemeente Molenlanden het bestaande pand aankopen van SGG om haar rol als bouwheer te vervullen. Vervolgens zal de bestaande huurovereenkomst tussen SGG en ETG zoveel als mogelijk worden gevolgd. Gedurende een proefperiode van 10 jaar zal het beheer, onderhoud en administratie door ETG voor rekening van de gemeente worden verricht zowel voor het Dorpshuis en de gymzaal, alsmede voor het deel van de school waar O2A5 gebruik van maakt.

Na beëindiging van deze proefperiode zal het pand in principe verkocht worden aan SGG teneinde de oorspronkelijke situatie te verkrijgen. Bovenstaande zal verder tussen gemeente Molenlanden, SGG en ETG in de hiervoor benodigde overeenkomsten worden verrat zodat zowel SGG als ETG hier geen nadeel van hebben vanwege een mogelijk exploitatietekort tussen jaar 10 en 40 jaar van het MFC Schelluinen. De mogelijke fiscale compensatie en/of subsidie middels de SPUK-regeling zal daarom mede worden aangewend om de benodigde voorziening voor de exploitatieperiode tussen jaar 10 en jaar 40 op te bouwen om de exploitatie in die periode te kunnen dekken.

Concluderend kunnen we stellen dat op basis van de nu bekende cijfers en inzichten er geen extra exploitatielasten voor rekening van de gemeentebegroting komen tot en met 2031. Bij de verkoop van het pand aan SGG in 2031/2032 zal het eventuele exploitatietekort voor de resterende 30 jaar worden gecompenseerd waarbij de inmiddels aanzienlijk opgebouwde voorziening zal worden aangewend.

Op basis van bovenstaande wordt uw raad geadviseerd in te stemmen met de verdere uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst met de betrokken partijen gemeente Molenlanden, SGG, ETG en O2A5.

Vervolgproces en communicatie

Na besluitvorming door uw raad zal het college de aannemingsovereenkomst met Kuijpers Bouw Heteren BV aangaan met ontbindende voorwaarde van het niet verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Vooruitlopend op het verkrijgen van de omgevingsvergunning zullen

bouwvoorbereidingen worden gestart middels het uit exploitatie nemen van Ons Dorpshuis d.d. 30 april 2020, start van de sloop en de benodigde voorbelasting van het terrein.

Tevens zal het college een samenwerkingsovereenkomst aangaan met betrokken partijen gemeente Molenlanden, SGG, ETG en O2A5 (voor aankoop van de locatie en verdere exploitatie van MFC Schelluinen en de in dit raadsvoorstel opgenomen uitgangspunten).

In de komende periode tot de geprognosticeerde start bouw in juli 2020 zien we samengevat de volgende vervolgstappen:

- ☐ indienen van de omgevingsvergunning;
- ☐ indienen sloopmelding;
- ☐ opstellen benodigde overeenkomsten tussen gemeente Molenlanden en SGG / ETG.

De geprognosticeerde oplevering is juli 2021, waarmee OBS Het Tweespan de nieuwbouw in het schooljaar 2021–2022 in gebruik kan nemen.

Bijlagen:

- Overall-planning d.d. 3 maart 2020
- Situatietekening d.d. 13 februari 2020

Raadsbesluit

Onderwerp : Ontwikkeling MFC Schelluinen |
Realisatiefase

Zaaknummer : 1051855
Portefeuillehouder : Wethouder Visser

De raad van de gemeente Molenlanden, gelezen hebbend bovenstaand voorstel, besluit:

1. voor de realisatie van een nieuw MFC in Schelluinen een totaal investeringsbudget van € 5.000.000 (inclusief BTW) beschikbaar te stellen. Rekening houdende met de in het verleden beschikbaar gestelde voorbereidingsbudgetten tot een bedrag van € 570.000 betekent dit dat nu een aanvullend investeringsbudget van € 4.430.000 wordt gevoteerd;
2. voor de herinrichting van de openbare ruimte een budget van € 391.000 (exclusief BTW) beschikbaar te stellen;
3. de investering voor het MFC af te schrijven in 50 jaar, de investering in de openbare ruimte af te schrijven in 25 jaar en de kapitaallasten van beide investeringen ten laste te brengen van de reserve kapitaallasten;
4. ter dekking van de totale kapitaallasten (afschrijving en rente) een bedrag van € 5.523.583 ten laste van de algemene reserve ("Bestemming Vermogen") aan de reserve kapitaallasten toe te voegen;
5. de mogelijke fiscale voordelen en/of subsidies beschikbaar houden ter dekking van de exploitatielasten van het MFC.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 31 maart 2020.

de griffier,

de voorzitter,

drs. M.A.J. Teunissen

drs. T.C. Segers MBA