



Raadsvoorstel

Raadsvergadering**Afdeling en opsteller**

BV/SMV/ROW/ROB/kerngroep namens deze W.Blankvoort, 0578-699494,
w.blankvoort@heerde.nl

Commissie Samenleving**Portefeuille**

S.J. Nienhuis

Programma

Programma 1, 3 en 4

Opnemen in Bestuursagenda

Nee

Agendapunt**Onderwerp**

MFA Centrum Wapenveld

De raad besluit om:

1. Een investeringskrediet van € 12.133.697,-- beschikbaar te stellen voor de realisatie van een MFA in het centrum van Wapenveld;
2. De netto kapitaallasten van € 186.111,-- te verwerken in de meerjarenbegroting 2023-2026 en zo nodig bij te stellen afhankelijk van het aanbestedingsresultaat en subsidiemogelijkheden;
3. De stijging van kosten van de bibliotheek, begroot op € 15.860,- per jaar waarvan € 10.125,- per jaar extra op te nemen in de programmabegroting, als gevolg van verplichte deelname in de nieuwe MFA te compenseren inclusief de gebruikelijke indexering en dit te verwerken in de betreffende begrotingsjaren;
4. Een aanvullend bedrag van € 20.000,- per jaar (prijspeil 2022) op te nemen in de programmabegroting voor het dagelijks beheer van de huiskamerfunctie vanaf het moment dat de nieuwe MFA haar deuren opent.

Inleiding

Bij besluit van 5 oktober 2020 heeft u opdracht gegeven om te komen tot een schetsontwerp, een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp voor een multifunctionele accommodatie in het centrum van Wapenveld, hierna te noemen MFA. U heeft hiervoor een voorbereidingskrediet van € 845.000,- beschikbaar gesteld ten laste van de algemene reserve.

Aan dit besluit lag een haalbaarheidsonderzoek ten grondslag. Op basis daarvan heeft u gekozen voor nieuwbouw voor de brandweerkazerne, STIP inclusief jeugdcentrum, een ontmoetingsruimte om te voorzien in de functie van de huidige Hof van Cramer in Wapenveld, de bibliotheek, een nieuwe sporthal en casco bouw voor de huisartsenpraktijk Wapenveld. Voor deze investering was in 2020 een bedrag van € 9.400.000,- geraamd inclusief BTW en inclusief een indexering tot en met het eerste kwartaal van 2022. Bij de berekening van dit bedrag is uitgegaan van BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

Toekomstige gebruikers in de projectgroep en de vrijwilligers/vertegenwoordigers van Hof van Cramer, Dorpsraad Wapenveld en gemeente in de kerngroep zijn aan het werk gegaan onder leiding

van abcnova die het projectmanagement in opdracht van de gemeente heeft uitgevoerd, tezamen met de architect, constructieve, bouwkundige, bouwkostendeskundige, installatietechnische en stedenbouwkundige adviseurs en het ontwerp-/adviesbureau van de huisartsen in het ontwerpteam. De vertegenwoordiger van Woonstichting Triada is waar nodig aangehaakt bij de kerngroep. Naast gebruikersbijeenkomsten is de omgeving op 16 en 31 maart 2022 geïnformeerd over het definitieve ontwerp. Met AKZO Nobel en Albert Heijn is in de DO-fase contact geweest evenals met het Gelders Genootschap (welstand).

Het plangebied voor de bestemmingsplanprocedure voorziet naast de MFA in de bouw van sociale huurappartementen door Triada. De plannen van Triada (realisatie van 17 sociale huurappartementen) zijn eveneens op 16 en 31 maart 2022 gepresenteerd aan de omgeving. De reacties vanuit het dorp, toekomstige gebruikers en dorpsraad op het ontwerp van het MFA zijn positief. Er is gevraagd of er voldoende parkeergelegenheid is. Het plan voorziet in parkeerplaatsen volgens de parkeernormen. Het plan van Triada maakt geen deel uit van dit raadsvoorstel maar van de bestemmingsplanprocedure. De vaststelling en ter inzage legging van het bestemmingsplan is voorzien na de zomervakantie 2022.

In november 2021 bent u met een memo actieve raadsinformatie geïnformeerd over het Voorlopig Ontwerp. In deze memo is gemeld dat een vaste verhoogde tribune in het haalbaarheidsonderzoek ontbrak, terwijl in de huidige sportzaal wel een dergelijke tribune aanwezig is. In de DO-fase is deze vaste tribune meegenomen. Ook is gemeld dat afhankelijk van het tijdstip van daadwerkelijke realisatie en de ontwikkeling van de marktprijzen het benodigde investeringsbedrag hoger kan uitvallen.

In de DO-fase is de vraagspecificatie verder uitgewerkt. Op 12 april is het fasedocument DO opgeleverd. Dit fasedocument treft u hierbij aan. In de sporthal is er 63 m² bijgekomen door toevoeging van de tribune. De brandweerkazerne is geoptimaliseerd en verkleind met 53 m². Daarnaast zijn er nog enkele kleine niet noemenswaardige verschillen in m². De grootste wijziging zit in het inmeten van de kavel waarmee het bruto vloeroppervlak van het terrein inclusief Triada 169 m² meer is dan in het haalbaarheidsonderzoek is benoemd.

De behaalde resultaten op het gebied van de constructie, bouwfysica, brandveiligheid en akoestiek/geluid zijn terug te vinden in het DO-fasedocument. Er is nadrukkelijk aandacht besteed aan duurzaamheid en circulariteit. Ook is er voor gekozen om te investeren in Energie Neutraal (ENG) in plaats van bijna Energie Neutraal (BENG) (zie onder argumenten). De investering is beduidend lager dan bij het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet is aangenomen. De reden hiervoor is dat voor het behalen van de GPR score al een belangrijk deel van de benodigde maatregelen voor ENG zijn ingevuld. Het gebouw behaalt een gemiddelde GPR score van 8,3, waarmee de ambitie vanuit de gemeente (>8) wordt gehaald.

Beoogd effect

Met dit voorstel krijgt uw raad inzicht in de kosten van realisatie van een nieuw MFA in het centrum van Wapenveld en met het beschikbaar stellen van het investeringskrediet besluit u tot realisatie over te gaan.

Bevoegdheid / Juridisch kader

Het wel of niet beschikbaar stellen van een investeringskrediet voor een nieuw te bouwen MFA in het centrum van Wapenveld is een bevoegdheid van uw raad.

Eerdere besluitvorming en kaders

15 april 2019 raad: voorbereidingskrediet voor een haalbaarheidsonderzoek

5 oktober 2020	raad: voorbereidingskrediet voor een schetsontwerp, een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp
2 november 2021	college: kennis genomen van het Voorlopig Ontwerp en raad via memo actieve raadsinformatie 2021-115 geïnformeerd.

Argumenten

Met een nieuw MFA wordt kwaliteit toegevoegd en de leefbaarheid van het centrum van Wapenveld bevordert

Het MFA zorgt voor een kwaliteitsimpuls in de leefbaarheid van Wapenveld.

Kernpartners als Stip, Hof van Cramer en de Bibliotheek beogen een laagdrempelige ontmoetingsplek vorm te geven voor alle inwoners van Wapenveld. Het toekomstbestendig huisvesten van de huisartsen in centrum zorgt daarnaast voor een toename in de levendigheid van het centrum. Het gezamenlijk huisvesten van zorg- en welzijnspartners in het MFA biedt de mogelijkheid inwoners meer direct door te verwijzen om zo preventie en zorg te verbinden. De aanwezigheid van de bibliotheek in een gemeenschapsvoorziening draagt bij aan de ontmoetingsfunctie en de educatiefunctie. De sporthal voorziet in ruimte voor bewegingsonderwijs overdag en ruimte voor sportverenigingen in de avonduren. Het samenvoegen van welzijns-, zorg-, sport- en educatie is zowel functioneel als financieel meer toekomstbestendig.

Van BENG naar ENG

In het Programma van Eisen bij het haalbaarheidsonderzoek is uitgegaan van BENG (bijna energie neutraal). In de DO-fase is onderzocht wat het kost om het gebouw energie neutraal (ENG) te realiseren. Als de zonnepanelen (PV-panelen) die nu op de sporthal liggen hergebruikt worden is het mogelijk om het gebouw voor 53% ENG op te leveren. Om te komen tot 100% ENG dienen de 202 bestaande PV-panelen die 4 jaar oud zijn allemaal vervangen te worden door 342 nieuwe panelen. Waarom allemaal vervangen? Voor de berekening van ENG hebben de bestaande panelen een verminderde opbrengst. Onze gebouwenbeheerder is van mening, dat de extra investering van € 150.000,- voor ENG zich terug verdient in de exploitatie. Dit bedrag is daarom meegenomen in het investeringskrediet. De bestaande PV-panelen kunnen worden (bij)geplaatst op één van onze andere gemeentelijke gebouwen. Van BENG naar ENG geldt ook voor de huisartsen. De meerkosten van € 30.000,- zijn verrekend in de investeringskosten en de berekende huurprijs.

Kosten voor de bibliotheek stijgen

In het raadsvoorstel voor het voorbereidingskrediet staat dat de kosten voor de bibliotheek als gevolg van de (verplichte) verhuizing naar het centrum stijgen. In de huidige Hof van Cramer gebruikt de bibliotheek 211 m2. Ondanks dat zij nagenoeg geen extra m2 voor de directe functie gaan gebruiken, nemen de m2 toe als gevolg van de systematiek dat iedere partij naar omvang bijdraagt aan de algemene ruimten. Voor de bibliotheek betekent dat 258 m2, een stijging van 47 m2.

Uitgangspunt is dat de bibliotheek gaat huren tegen een maatschappelijk tarief net zoals in De Heerd. Dit tarief bedraagt € 91,55 per m2 exclusief servicekosten (prijsspeil 2022). Dit betekent dat de bibliotheek in de nieuwe MFA € 23.620,-- aan huurkosten kwijt zal zijn. Daarnaast zijn servicekosten verschuldigd voor een bedrag van € 14.240,-. Dit brengt de totale huur- en servicekosten van de bibliotheek op een bedrag van circa € 37.860,-.

In de huidige vestiging aan de Putterweg in Wapenveld betaalt de Bibliotheek circa € 12.000 aan huurkosten en circa € 10.000,-- aan servicekosten (prijsspeil 2021). Dit komt neer op een totaalbedrag van circa € 22.000,--. Dit is een verschil ten opzichte van de nieuwe MFA van € 15.860,-- per jaar. Het is alleszins redelijk om de bibliotheek te compenseren in de stijging van de huurkosten inclusief de jaarlijkse indexeringen. Dit zal voor het eerst gaan spelen in het jaar van

oplevering en verwerkt worden in de begroting van dat jaar. Voor een deel (€ 5.735,-) kan dekking gevonden worden in verschil tussen de kosten (investering, inrichting en servicekosten) die wij maken en de huur- en servicekosten die de bibliotheek gaat betalen. Voor het overige (€ 10.125,--, namelijk € 15.860,-- minus € 5.735,--) zal extra begroot moeten worden. Dit bedrag komt nagenoeg overeen met het bedrag dat in het raadsvoorstel van 5 oktober 2020 is genoemd (€ 9.900,-).

Huisartsen worden huurder in de nieuwe MFA

Het ontwerp-/adviesbureau namens de huisartsen heeft gedurende de VO- en DO-fase meegedacht in de ontwikkeling. Met de huisartsen was de afspraak dat zij een kostendekkende huur gaan betalen. Uitgangspunt voor de berekening is de ontwikkeling op de kapitaalmarkt omdat de huisartsen voor een langere tijd, dat wil zeggen 20 jaar, gaan huren en wij niet tussentijds de huur kunnen verhogen vanwege stijgende rentekosten maar alleen op basis van de afgesproken CBS-indexering. Ondanks de gestegen kosten (zie onder kanttekeningen) zijn wij tevreden met de huurprijs per m2 die wij de huisartsen kunnen aanbieden, namelijk € 124,60 per m2 (prijsspeil 2022) gebaseerd op een rekenrente van 3% inclusief naar rato de servicekosten voor OZB, verzekering en onderhoud van de schil van het gebouw op basis van het meer jaren onderhoudsprogramma (MJOP). Hoewel de huisartsen de huisvesting casco opgeleverd krijgen, is in de huurprijs wel rekening gehouden met het plaatsen van PV-panelen op basis van ENG, waardoor ook zij kunnen besparen in de energiekosten.

De huisartsen hebben ook belang bij nieuwbouw. De huidige praktijkruimte is te klein en om die reden is al een unit bij het eigen gebouw geplaatst en een unit op het terrein van Hof van Cramer. Dit is geen wenselijke situatie voor de lange termijn.

Er is dekking voor de servicekosten in de nieuwe MFA

In de gemeentebegroting zijn voor de servicekosten bedragen opgenomen voor brandweer, sporthal en de huidige Hof van Cramer. Deze dekken ruimschoots de berekende servicekosten voor deze deelnemers in de nieuwe locatie en ook grotendeels de servicekosten van STIP inclusief jeugdwerk. Het negatieve saldo van € 6.585,- kan binnen de huidige begroting voor STIP voor de nieuwe MFA worden opgevangen.

Bij bestaande bouw is niets doen geen optie

Het internationale klimaatakkoord om terugdringing van CO2 en het activiteitenbesluit milieubeheer verplichten ons als gemeente om energiebesparende maatregelen te nemen. De energiescan hiervoor wordt gemaakt voor de sporthal, Hof van Cramer en de brandweerkazerne. In de komende maanden zal duidelijk worden om welke maatregelen het gaat en wat de kosten daarvan zijn.

Kanttekeningen

Gestegen kosten van haalbaarheidsonderzoek naar definitief ontwerp

Vanwege de gestegen prijzen van de grondstoffen is gekeken naar optimalisatiemogelijkheden. Gelet op de gewenste uitstraling van het gebouw (behoud van groen dak, behoud hout in plaats van staal in dakconstructie) en om extra toekomstige onderhouds- en energie kosten te voorkomen (behoud afwasbare coating en behoud verlaagde plafonds sport) zijn deze optimalisatiemogelijkheden tot een bedrag van € 139.414,-- niet doorgevoerd.

Naast de buitengewone prijsstijgingen van materialisatie is met name de raming voor de inrichting van terrein bijna verdubbeld ten opzichte van de raming in het haalbaarheidsonderzoek. Redenen zijn de eerder genoemde inmeting (plus 169 m2), een benodigd IT-riool, herplantingsplicht bomen, benodigde omheining en doorgangen en een te lage raming (gebruikte kengetallen bij het haalbaarheidsonderzoek) voor het straatwerk. Ook de akoestische voorzieningen die nodig waren

voor de sporthal leiden tot een stijging van de kosten. En als laatste zijn ook de uurtarieven van de (aannemers) en installateurs flink gestegen.

Beheer en het beperkte budget dat daarvoor beschikbaar is

Aanvankelijk zijn we als gemeente het gesprek met het bestuur van Hof van Cramer aangegaan om te komen tot een beheerstichting zoals bij De Heerd. We hebben met elkaar geconcludeerd dat dit op dit moment een stap te ver is. Het huidige bestuur van Hof van Cramer staat er positief in, maar overweegt hoe ver zij wil gaan in het overnemen van beheerderstaken aangezien de inzet grotendeels afhankelijk is van vrijwilligersinzet. Het nemen van professionele beheerderstaken vraagt om een weloverwogen keuze, mede vanwege het verloop in vrijwilligersinzet. In goed overleg wordt hier gaandeweg de ontwikkeling en de exploitatie invulling aan gegeven. Het bestuur Hof van Cramer start graag met het beheer van de gemeenschapsruimte (huiskamer).

In de huidige begroting van de sporthal Wapenveld is een bedrag van € 11.370,- beschikbaar voor beheer van de sporthal. De ervaring van het afgelopen jaren in de pilot Hof van Cramer heeft geleerd dat de gemeente jaarlijks een bedrag aan beheer moet bijplussen. Om de huiskamerfunctie een goede start te laten maken wordt voorgesteld om een aanvullend bedrag van € 20.000,- per jaar(prijspeil 2022) beschikbaar te stellen voor de kosten van beheer.

De stichtingskosten voor de ontmoetingsruimte en de servicekosten zijn gedekt wanneer u instemt met het investeringskrediet. De bedoeling is dat het bestuur de ontmoetingsruimte om niet beschikbaar stelt aan maatschappelijke partijen, tenzij het gebruikt wordt door partijen waarvan het redelijk is om huur te vragen. In beginsel wordt dan aangesloten bij het verhuurtarief dat ook geldt in het dorps huis in Heerde. Op deze wijze kan het bestuur van Hof van Cramer extra inkomsten verwerven voor het beheer, maar dit zal niet tot substantiële bijdragen leiden.

Overigens is het uitgangspunt dat iedere gebruiker van het pand ook verantwoordelijkheid neemt in het beheer, zo ook van de sportverenigingen als zij gebruik willen maken van de kantine, uitgezonderd de huisartsen die binnen hun compartiment zelf het beheer organiseren. De spelregels voor het gezamenlijke gebruik en het beheer van de nieuwe MFA moeten verder worden uitgewerkt maar daar is ruimschoots de tijd voor.

De sporthal kan na de sloop en tijdens de nieuwbouw niet gebruikt worden

De verenigingen en het onderwijs moeten gedurende een periode van circa een jaar gebruik maken van andere accommodaties in de gemeente Heerde. Dit betekent voor alle partijen inschikken zowel in Wapenveld als voor de partijen die gebruik maken van de andere accommodaties. Voor het onderwijs betekent het dat de kinderen per bus vervoerd moeten worden. Onze medewerkers verwachten dat er gedurende twee dagen vervoer nodig zal zijn. De kosten hiervoor bedragen circa € 30.000,- (prijspeil 2022), deels in 2023 en deels in 2024, afhankelijk van start bouw. Dit kan verrekend worden met de bedragen voor onderhoud, energie en schoonmaak voor de sporthal in de betreffende begrotingsperiode.

Parkeerplaatsen worden volgens het oorspronkelijke ontwerp gerealiseerd

Supermarkt AH heeft aangegeven graag meer parkeerplaatsen in de directe omgeving van de supermarkt te zien. Er is zorgvuldig gekeken naar de enige mogelijkheid, het achterterrein van de supermarkt. Om hier parkeerplaatsen, op grond die AH huurt, te realiseren moet het pad voor de school langs de tennisvelden verlegd worden en moet de groenstrook inclusief de bomen wijken. Bovendien moeten enkele bestaande parkeerplaatsen op openbaar terrein achter de supermarkt opgeheven worden om de draai van de vrachtwagens, die bevoorraden, te kunnen maken. Het wordt allemaal erg krap en het verlies van de groenstrook en de bomen betekent dat het gebied aanzienlijk aan kwaliteit inboet en nog meer versteend.

Om het benodigde aantal parkeerplaatsen te realiseren moet de huidige brandweerkazerne na realisatie van de MFA worden gesloopt.

Derving huurinkomsten

Voor Hof van Cramer wordt een bedrag van € 12.252,- aan huur begroot in de gemeentebegroting. STIP maakt gebruik van Hof van Cramer aan de Putterweg en betaalt huur. Nadat de Hof van Cramer aan de Putterweg stopt wordt de begroting hierop aangepast en verrekend met het bedrag dat STIP niet langer meer aan huur gaat betalen.

Subsidiemogelijkheden

Kerngroepleden hebben met de provincie gesproken over subsidiemogelijkheden. Een aantal subsidies is uitgesloten. Daar kan alleen aanspraak op gemaakt worden als sprake is van aanpassing van een bestaand pand. Tijdens een rondgang met medewerkers van de provincie is gekeken wat er wel mogelijk is. Er lijken zich kansen voor te doen die kunnen variëren tot maximaal € 900.000,-- waarbij met name de breedte van het initiatief, de verbindende rol (van de beheerder) in en buiten de MFA en de betrokkenheid van de dorpsraad doorslaggevend is. Bij de berekening van het benodigde investeringskrediet kan hiermee nog geen rekening worden gehouden.

Verkoop Hof van Cramer en grondverkoop aan Woonstichting Triada

Bij het raadsvoorstel in oktober 2020 is al vermeld dat de locatie aan de Putterweg zich leent voor woningbouw. Er rust een flinke boekwaarde op de grond die bij verkoop moet worden genomen, waardoor geen sprake zal zijn van een positief saldo dat aangewend kan worden om het investeringsbedrag van een nieuwe MFA te verlagen. Verkoop van de grond zal via de GREX verlopen.

Voor de aankoop van grond voor de sociale huurappartementen is een bedrag per appartement met Woonstichting Triada overeengekomen van € 18.000,--. Voorgesteld wordt om dit bedrag in te zetten voor het afboeken van de boekwaarden op het pand aan de Putterweg (dus niet de grondwaarde), de brandweerkazerne en de sporthal. De aankoop van de woning Klapperdijk is ten laste van het voorbereidingskrediet gebracht.

Geld

Voor de nieuwe Hof van Cramer is een totaalbedrag van € 12.133.697,-- begroot inclusief bijkomende kosten, onvoorzien, indexering tot de aanbesteding, BTW en BTW-compensatie voor het bibliotheekdeel. In deze berekening is er van uit gegaan dat het investeringskrediet van € 845.000,-- uit de algemene reserve niet wordt geactiveerd.

Van de huisartsen wordt huur ontvangen, begroot op € 124,60 inclusief BTW per m2 en een bijdrage naar rato in de kosten van OZB, verzekering en onderhoud van de schil van het gebouw. Dit bedrag is verrekend met de kapitaallasten. De netto kapitaallasten zijn daarom begroot op een bedrag van € 186.111,-- per jaar.

De werkelijke kapitaallasten zijn afhankelijk van het aanbestedingsresultaat. Datzelfde geldt voor de definitieve huurprijs van de huisartsen. Deze zal, zoals afgesproken, kostendekkend moeten zijn.

Naast dit bedrag wordt extra subsidie voor de bibliotheek, begroot op € 10.125,--, voorgesteld en voor beheer van de huiskamerfunctie een aanvullend bedrag van € 20.000,-, per jaar (prijsspeil 2022).

Communicatie

Participanten en leden van de projectgroep, ontwerpteam en kerngroep worden geïnformeerd over uw besluit evenals AKZO, tennisvereniging en omwonenden. Daarbij wordt ook vermeld dat er nog een bestemmingsprocedure zal plaatsvinden.

Op de pagina van de Schaapskooi wordt uw besluit toegelicht evenals op de website.

Inclusiviteit

De BTB-werkgroep is betrokken bij de totstandkoming van het ontwerp. De nieuwe Hof van Cramer is, met uitzondering van de tribune voor mensen die niet kunnen traplopen, toegankelijk voor mensen een beperking. Bij de sporthal is een lange glaswand waar mensen die niet kunnen traplopen evenals andere toeschouwers kunnen meekijken naar de verrichtingen op de velden.

Cittaslow

Met de realisatie van een duurzaam en energiezuinig multifunctioneel gebouw, waarbij het ontwerp refereert aan de identiteit van Wapenveld, wordt de leefbaarheid in Wapenveld vergroot.

Inkoop en SROI

Europese aanbesteding zal plaatsvinden conform ons inkoopbeleid. Waar mogelijk wordt SROI stevig ingezet.

Uitvoering

Na uw besluit volgt het technisch ontwerp en daarna de aanbestedingsprocedure. Ambtelijk opdrachtgever is de afdelingsmanager ROB.

Advies commissie(s)

Dit wordt ingevuld nadat het advies is behandeld in de commissievergadering.

Heerde, 26 april 2022

Het college van Heerde

drs. J.W. Wiggers

B. van Zuthem

, burgemeester

, gemeentesecretaris

Bijlagen:

DO-fasedocument openbaar

Ter inzage:

DO-fasedocument vertrouwelijk