



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 23.0000234

Afdeling/eenheid/cluster: Projectnaam: Bijl.: Datum: Steller:
Ingenieursbureau Bouw nieuw dorps huis 2 24 april 2023 A Bats/J.H. Brokelman
Marknesse

Portefeuille: II

Onderwerp: Bouw nieuw dorps huis Marknesse.

Voorgesteld besluit

1. Een vaststellingsovereenkomst met stichtingsbestuur van de Stichting Dorps huis Marknesse sluiten over hun eigen bijdrage aan dit project.
2. De raad via de 2^e clusterkwartaalbegrotingswijziging 2023 voorstellen de van derden (leader subsidie en eigen bijdrage dorp) te verkrijgen middelen van in totaal € 700.000 toe te voegen aan het projectbudget;
3. De raad via de 2^e clusterkwartaalbegrotingswijziging 2023 voorstellen een aanvullend bedragen van € 130.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van een nieuw dorps huis in Marknesse;
4. De directie machtigen om vooruitlopend op besluitvorming in de raad tot het doen van uitgaven dan wel het aangaan van verplichtingen tot het volledig projectbudget;
5. De gemeenteraad informeren.

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 19 februari 2018 het uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed (VIV), vastgesteld. Onderdeel daarvan is het renoveren en uitbreiden van Sociaal Cultureel centrum 'De Marke' aan de Oudeweg 21 te Marknesse. Naar aanleiding van een locatiestudie is er door Stichting Dorps huis Marknesse (SDM) en de gemeente gekozen voor het aanbouwen aan de bestaande sporthal 'de Triangel' te Marknesse) in plaats van het revitaliseren van het huidige gebouw "De Marke". In de septemberrapportage 2021 bent u hierover geïnformeerd.

De volgende stap in het project is de daadwerkelijke start van de bouw. Hiervoor is het nodig aanvullend budget beschikbaar te stellen.

Doelstelling

Het realiseren van een nieuw dorps huis in Marknesse.

Argumenten

1. Projectverloop

Het huidige pand van De Marke is verouderd. Het dateert uit 1943. Daarnaast betreft het een rijksmonument. Gemeente en SDM hebben een gezamenlijk belang een actieve dorps huisfunctie in stand te houden. Het versterkt de sociale cohesie en houdt onze dorpen leefbaar.

Afgelopen periode heeft intensief overleg plaats gevonden met het bestuur van SDM.

Om alle wensen vanuit het dorp te kunnen realiseren is het projectbudget ontoereikend. Het bestuur van SDM levert daarom een financiële bijdrage van € 200.000 om hun aanvullende wensen zoals een grotere (theater)zaal, keukenvoorzieningen en extra vergaderfaciliteiten mogelijk te maken. De € 200.000 eigen bijdrage is een vast bedrag waarbij er geen sprake is van wel of geen BTW. Het is de bijdrage die voldaan moet worden.

1.1 Aanbouw aan bestaande sporthal

De huidige locatie bleek ongeschikt en te kostbaar om als nieuw dorps huis te ontwikkelen. Aanbouw bij de bestaande sporthal biedt meer mogelijkheden. Het vergroot de sociale interactie tussen de sport- en dorps huisgebruikers in Marknesse en creëert meer synergie en zichtbaarheid in het dorp. Het initiatief is door de interne intaketafel integraal beoordeeld. Dit leverde een positief beeld op.

1.2 Combinatie van werkzaamheden levert voordelen op

Naast het beschikbare budget vanuit VIV voor een nieuw dorps huis, is er voor sporthal Triangel in de voorziening 'groot onderhoud' budget gereserveerd voor onderhoud in 2023 ten bedrage van € 1.081.191,24 (exclusief SPUK Sport). Berekeningen en offertes geven aan dat het grootonderhoud daarvoor uitgevoerd kan en zal worden.

Het combineren van de werkzaamheden levert voordeel op in kwaliteit, projectorganisatie, financiën en planning.

Voor een efficiënte uitvoering wordt het totale project in één uitvoeringsproject aanbesteed.

In de afgelopen periode is een ontwerp gemaakt dat niet past binnen de gestelde financiële kaders. Het bestuur van SDM is bij het ontwerp betrokken. De fase van schetsontwerp en een elementenraming is afgerond. Het ontwerp wordt nu verder technisch uitgewerkt en later verwerkt in een contractdocument. De opdrachtverstrekking van het contractdocument gebeurt via de aanbesteding. De verdere uitwerking en aanbesteding kunnen afwijkende resultaten geven. Het uitgangspunt is dat de opdracht gegund kan worden binnen het dan geldende financiële kader. Mocht dat niet zo zijn, dan wordt gekeken naar aanpassingen die leiden tot een lagere bouwsom of er wordt aan de raad een nieuw voorstel voorgelegd met verschillende opties en bedragen.

2. Terreininrichting en parkeren

Volgens de geldende beleidsregels "Nota parkeernormen Noordoostpolder" zijn er 10 extra parkeerplaatsen benodigd voor de dorps huisfunctie. In de planuitwerking is hier rekening mee gehouden. Op het huidige terrein van de sporthal worden minimaal 10 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Ook is hier in de begroting van het project rekening mee gehouden.

3. Betrekken omwonenden en Dorpsbelang

SDM heeft diverse commissies samengesteld waaronder een pr-commissie. Er zijn en worden info avonden georganiseerd voor omwonenden. Het project is op de recente jaarvergadering van Dorpsbelang aan bod geweest. Daarnaast houdt men de inwoners regelmatig op de hoogte door publicaties in de lokale krant SluisPuntNL. Ook is er vanuit de pr-commissie van SDM een nieuwe naam voor het dorps huis bedacht, 'De Markering', met een bijpassend logo.

4. Financiële paragraaf

Het bestemmen van budgetten raakt het budgetrecht van de raad.

Het financiële kader ziet er samengevat als volgt uit:

a. VIV-programma	€ 617.220	(waarvan € 250.000 cofinanciering Leader)
b. Eigen bijdrage dorp	€ 200.000	
c. Leader subsidie	€ 250.000	
	€ 1.067.220	
d. Aanvullend projectbedrag:	€ 130.000	
Totale projectsom:	€ 1.197.220	

De BTW kan voor dit project niet gecompenseerd of teruggevorderd worden. Alle bedragen die opgenomen zijn, betreffen bedragen inclusief BTW, als er BTW van toepassing is.

De huidige marktomstandigheden laten een stijging van bouwkosten zien. Dit betekent voor project dorps huis Marknesse ook dat het huidige budget naar verwachting niet toereikend is. Dit project wordt bij de herijking van het project Voorzien in Vastgoed betrokken dat in de perspectiefnota 2024 – 2027 opgenomen is. Dat betekent dat er voor nu onvoldoende middelen zijn voor de realisatie van een nieuw dorps huis. Ergo, wanneer de realisatie van een nieuw dorps huis binnen de gestelde Leader-subsidietermijn afgerond moet worden, is op dit moment een aanvullend budget van € 130.000 nodig.

Ad a. VIV-programma

Op 19 februari 2018 heeft de raad het Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed vastgesteld. Hierin is een bedrag van € 617.220 ter beschikking gesteld voor uitbreiding en renovatie van Sociaal cultureel centrum De Marke in Marknesse. Zoals hiervoor beschreven, wordt voorgesteld dit in te zetten voor nieuwbouw aan de bestaande sporthal.

Ad b. Eigen bijdrage dorp

Het bestuur van SDM levert een vaste bijdrage van € 200.000 voor hun aanvullende wensen. Deze eigen financiële bijdrage bestaat uit

- o een financiële bijdrage van € 165.000
- o eigen werkzaamheden, dan wel het (doen) verzorgen van werkzaamheden, ter waarde van € 35.000.

Betaling door het dorp aan de gemeente vindt in delen plaats:

SDM maakt een eerste termijn van het bedrag als bedoeld in het vorige lid, zijnde een bedrag ter grootte van € 118.000 binnen twee weken na ondertekening van deze overeenkomst, over aan gemeente Noordoostpolder na aanbesteding van het werk, maar vóór dat het werk wordt gegund. Het restantbedrag ter grootte van € 47.000 wordt uiterlijk 30 juni 2023 overgemaakt. De zelfwerkzaamheden worden tijdens de bouwfase uitgevoerd. Mocht de bouw niet doorgaan, dan wordt het door SDM overgemaakte bedrag teruggestort door NOP.

De eigen werkzaamheden, dan wel het (doen) verzorgen van werkzaamheden, ten bedrage van € 35.000 wordt -in overleg met de aannemer en na goedkeuring van de gemeente- door zelfwerkzaamheid bijeengebracht tijdens de werkzaamheden die te maken hebben met de aanbouw (nieuwbouw) aan de sporthal De Triangel.

Ad c. Leader subsidie

In 2021 is er samen met SDM een aanvraag ingediend voor een Leadersubsidie van € 250.000. Na een positief advies van de Leader Advies Commissie heeft uw college op 11 mei 2021 besloten een cofinanciering toe te kennen van eveneens € 250.000 met een eindtermijn van 31 maart 2024. Dit gemeentelijk cofinancieringsdeel komt uit het in VIV beschikbaar gestelde budget.

De gemeenteraad heeft € 617.220 beschikbaar gesteld voor het dorps huis Marknesse. Voorgesteld wordt de eigen bijdrage vanuit het dorp van € 200.000 en de toegewezen middelen vanuit Leader van € 250.000 eveneens in te zetten voor dit project. De totaal beschikbare middelen bedragen hierdoor € 1.067.220. Hier komt het bij de tweede clusterkwartaalbegrotingswijziging aanvullend gevraagde bedrag van € 130.000 bij. Het totale projectbedrag komt daarmee uit op € 1.197.220. De € 130.000 wordt gedekt uit de reserve Beleidsplan.

Omdat de gemeente de cofinancieringsmiddelen, ook € 250.000, eerst moet afdragen aan de Leader organisatie om deze na goedkeuring van het project weer terug te ontvangen, dient er aanvullend niet € 250.000 (leader) + € 200.000 (eigen bijdrage dorp) = € 450.000 aanvullend beschikbaar gesteld te worden maar € 450.000 + € 250.000 = € 700.000 (budgetrecht van de raad). Dit is een door gemeente Noordoostpolder in het Leadertraject eerder doorlopen paradoxale procedure.

Kanttekeningen

Subsidievoorwaarden

De eigen bijdrage is deels opgebouwd uit een Leefbaarheids subsidie van de provincie. Het niet kunnen voldoen aan de subsidievoorwaarden door SDM zal effect kunnen hebben op hun bijdragen aan het project. Hierbij is het goed op te merken dat de eigen bijdrage van het dorp ook voor een deel bestaat uit de opbrengst van de georganiseerde veiling op 22 april 2023. Deze veiling heeft € 173.000 opgebracht.

Projectrisico's

- Het halen van de planning. Het tijdig leveren van bouwmaterialen is in de huidige markt een aandachtspunt in verband met de kosten van materiaal en arbeid.
- De subsidie beschikkingen hebben een einddatum van 31 maart 2024. Als dat niet gehaald wordt, moet in overleg getreden worden met de provincie, waarbij de uitkomst niet op voorhand vaststaat.
- Niet de directie machtigen om vooruitlopend op besluitvorming in de raad tot het doen van uitgaven dan wel het aangaan van verplichtingen;
- Bezwaren tegen bouwplannen door omgeving;
- Onvoorziene gebeurtenissen tijdens de uitvoering;
- Stikstof en flora- en fauna gerelateerde wetgeving kan uitvoering belemmeren; Het onderzoek hiernaar loopt.
- Er is nog geen huur- of gebruiksovereenkomst opgesteld, voor het nieuwe dorps huis.

Planning/Uitvoering

De voorbereiding van de genoemde projecten 'Voorzien in Vastgoed' zijn in 2019 gestart. De uitvoering van de werkzaamheden start in 2^e helft 2023 en loopt tot en met het 1^e kwartaal van 2024. In de huidige planning worden de omgevingsvergunningaanvraag en de aanbesteding opgestart medio mei 2023. De start van de bouw is in deze planning voorzien in oktober 2023. In de planning van de aanbesteding staat de vooroplevering gepland voor eind maart 2024.

Bijlagen

1. Vaststellingsovereenkomst bijdrage Stichting Dorpshuis Marknesse;
2. Visualisatie ontwerp;