

Emmeloord, 1 oktober 2019.

**Onderwerp**

MFA Rutten

**Advies raadscommissie**

[...]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

**Voorgesteld besluit**

Een aanvullend budget beschikbaar te stellen van € 278.006 als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving (gasloos bouwen), alsmede de gestegen bouwkosten, waardoor de post loon- en prijsstijgingen die was gereserveerd binnen het totale budget niet toereikend is.

De financiële consequenties te verwerken in de primitieve programmabegroting 2019-2022-

**Doelstelling**

Het toekomstbestendig en onder één dak huisvesten van de maatschappelijke activiteiten in Rutten door realisatie van een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) voor de functies buitensport, dorps huis, onderwijs, kinderopvang en peuteropvang. Hiermee ontstaat er één centrale ontmoetingsplek in Rutten.

**Inleiding**

Het realiseren van een centrale ontmoetingsplek in Rutten is een initiatief uit de samenleving. Begin 2017 hebben het college van B&W en de gemeenteraad hun steun voor dit project omgezet in een voorgenomen besluit tot het realiseren van een MFA. Vervolgens is de definitiefase in februari 2018 afgerond en is het besluit genomen om in te stemmen met het opgestelde Programma van Eisen en is het bijbehorende projectbudget van € 4.311.450 beschikbaar gesteld door de raad met een aantal voorwaarden. De gemeenteraad heeft het college opdracht gegeven de ontwerpfase te starten en aan de gestelde voorwaarden te voldoen (ondertekening intentieverklaring en daarmee de definitiefase onderschrijven, alsmede ondertekenen samenwerkingsovereenkomst en afspraken eigendom, beheer, exploitatie, onderhoud en eigen bijdrage vastleggen). Zowel in de fasen Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) zijn er bezuinigingen doorgevoerd. Vervolgens is het Technisch Ontwerp (TO) uitgewerkt en zijn de plannen meervoudig onderhands aanbesteed.

*Proces*

De projectorganisatie is ingericht met een projectgroep, waarin alle toekomstige gebruikers zijn vertegenwoordigd, een stuurgroep met daarin de verantwoordelijke wethouder, de ambtelijke opdrachtgever, de bestuurder van AVES en de voorzitter van dorpsbelang Rutten.

Onderstaande stappen zijn doorlopen sinds de besluitvorming in februari 2018. Na de besluitvorming in februari 2018 is gestart met de ontwerpfase, de samenstelling van het ontwerpteam en het ontwerpproces. De architect (Korfker architecten) en overige adviseurs (Sijperda Hardy, installatie adviseur en DWA bouwfysisch adviseur) zijn geselecteerd.

Onder leiding van de projectleider is door het ontwerpteam een VO opgesteld. Het VO is ter besluitvorming voorgelegd aan de stuurgroep en vastgesteld onder de voorwaarde dat er voor € 238.000 aan bezuinigingen moeten worden doorgevoerd om binnen het taakstellende budget uit te komen.

Daarna is het DO opgesteld en ook ter besluitvorming voorgelegd aan de stuurgroep. Wederom werd duidelijk dat er een budgetoverschrijding was. Opnieuw heeft het ontwerpteam kritisch gekeken naar bezuinigingsmogelijkheden. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een aantal bezuinigingen voor een totaalbedrag van € 162.000

Als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving is het verplicht geworden gasloos te bouwen, wat een aanzienlijke extra kostenpost met zich meebrengt, daarnaast zijn de loon- en prijsstijgingen in de bouw fors gestegen dan in de stichtingskostenraming was meegenomen. Bedragen van deze omvang bleken niet als bezuiniging in het plan te kunnen worden gevonden.

Het plan is verder uitgewerkt in een TO, ten behoeve van de aanbesteding van het werk, zie bijlage 1.

#### *Bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan moest voor de nieuwbouw van de MFA herzien worden. Op het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. In onderling overleg is de zienswijze opgelost en ingetrokken.

Het hierop gecorrigeerde bestemmingsplan is op 1 april 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan heeft ter inzage gelegen van 11 april tot en met 22 mei 2019 en daar zijn geen zienswijzen meer op gekomen. Inmiddels is het bestemmingsplan in werking getreden en onherroepelijk geworden.

#### **Argumenten**

##### 1.1 Met het ondertekenen van de intentieverklaring en de samenwerkingsovereenkomst wordt voldaan aan de opdracht van de gemeenteraad

In februari 2018 is de intentieverklaring, één van de twee voorwaarden die de gemeenteraad heeft gesteld, door alle betrokkenen ondertekend, zie bijlage 2. Hiermee hebben de betrokkenen de resultaten van de definitiefase onderschreven en hun deelname en eigen bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de MFA bekrachtigd.

Aan de tweede voorwaarde van de raad, een ondertekende samenwerkingsovereenkomst, is in juli 2018 voldaan, zie bijlage 3.

Het bouwheerschap en de financiële bijdragen van de verschillende partijen in de MFA zijn daarmee vastgelegd. Hoe om te gaan met het eigendom en de uitgangspunten voor het beheer en onderhoud zijn eveneens met elkaar vastgelegd. Het beheer en onderhoud wordt nog verder uitgewerkt in gezamenlijk overleg tot een compleet beheerplan. De gemeente en AVES hebben overeenstemming bereikt over de eigendomsvorm, er zal een Vereniging van Eigenaren (VvE) worden opgericht, waar beiden zitting in zullen hebben.

'Alles Kids', de aanbieder van kinder- en peuteropvang, heeft een intentieovereenkomst voor een meerjarige huurovereenkomst ondertekend. Het dorp en de ASV hebben inmiddels de eerste eigen bijdragen aan de gemeente overgemaakt op basis van de samenwerkingsovereenkomst.

##### 1.2. Realistische projectkostenraming

Sinds de vaststelling van het budget in februari 2018 zijn er twee onderwerpen geweest die van invloed zijn op de realistische projectkostenraming. Sinds 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie van kracht die bepaalt dat de gasaansluitplicht voor nieuwbouw vervalt. Vanaf deze datum mogen nieuw te bouwen bouwwerken met een kleine (G16, 16 m<sup>3</sup> per uur) gasaansluiting niet meer worden aangesloten op het gasnet.

Uitzonderingen hierop zijn gebouwen waar vóór 1 juli 2018 vergunning is aangevraagd, of het gebouw in een gebied komt dat college van burgemeesters en wethouders heeft aangewezen als een gebied waar aansluiting strikt noodzakelijk is om zwaarwegende redenen van algemeen belang.

Beide voorwaarden zijn in Rutten niet van toepassing. Dus kunnen we geen kleine gasaansluiting krijgen. Verder heeft de projectgroep nog onderzocht of er een grootverbruik gasaansluiting (G40, 40 m<sup>3</sup> per uur) kan worden gerealiseerd. Er wordt dan een enorme overcapaciteit gerealiseerd en ook de aansluitkosten en gebruikerslasten liggen veel hoger dan bij een kleinverbruik (G16) gasaansluiting. Dit is niet opportuun en reëel.

Toen medio februari 2018 het budget voor de MFA beschikbaar is gesteld door de gemeenteraad, was deze wetswijziging nog niet bekend. Het taakstellend budget voor de nieuwbouw van de MFA was destijds voldoende om te kunnen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Op dit moment kunnen we binnen het financiële kader de meerkosten van € 151.250,- voor het gasloos bouwen niet opvangen. Hiervoor is aanvullend budget noodzakelijk.

In de projectkostenraming van februari 2018 was een post van € 200.255 voorzien voor loon- en prijsstijgingen vanaf prijspeil tot start bouw, zijnde 5%.

De werkelijke loon- en prijsstijgingen (aanbestedingsindex) vanaf 1 december 2017 tot op heden bedroeg 10,3%, conform de BDB-index voor schoolgebouwen. De extra loon- en prijsstijgingen bovenop de geraamde loon- en prijsstijgingen bedragen € 126.756. De aanbesteding heeft inmiddels plaatsgevonden waardoor ook de invloed van de markt en de daadwerkelijke stijging van de lonen en materialen inzichtelijk zijn geworden. Verzocht wordt om aanvullend budget voor loon- en prijsstijgingen van € 126.756.

Het totaal aanvullend budget dat wordt gevraagd bedraagt € 278.006.

De financiële bijdrage van het dorp aan het projectbudget bedraagt € 424.000. Daarnaast is er na aanbesteding nog een verschil met het budget van € 58.000. Dit verschil zal binnen het project worden gevonden.

### 1.3. Realistische exploitatiebegroting

Op basis van de uitgangspunten in de projectdocumenten is een realistische exploitatiebegroting gemaakt. De exploitatiebegroting is sluitend voor het deel sportdorpshuis en de kinderopvang. Het onderwijs is verantwoordelijk voor de exploitatie van het onderwijsdeel van het gebouw. Schoolbesturen ontvangen hiervoor middelen vanuit het Rijk. Ook de exploitatiebegroting zal moeten worden herzien als gevolg van het gasloos bouwen. De vervangingsinvestering van de installatie in de toekomst, (tussen 15 en 20 jaar) is hoger voor een warmtepompsysteem dan van een gasketel. De exploitatiekosten zullen gaan stijgen met € 1.500 per jaar voor de gehele MFA. Dit verschil zal door de gebruikers aanvullend worden opgebracht.

### 1.4. Projectkosten prijs en contractvormingsfase

Op basis van het TO (bestek en tekeningen) is de markt geconsulteerd en is een meervoudige onderhandse aanbesteding procedure doorlopen. De totale projectkosten komen nu uit op € 4.589.458. Deze hogere investering is te verklaren door het gasloos bouwen en de hogere loon- en prijsstijgingen dan waarmee rekening is gehouden. De MFA is qua vierkante meters nagenoeg gelijk aan de uitgangspunten van het PvE 1.880 m<sup>2</sup> bvo.

## **Kantttekeningen**

### 2.1 BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woning- als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 juli 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). BENG vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de

Europese richtlijn EPBD. De omgevingsvergunning is in mei 2019 aangevraagd en in augustus 2019 verleend. In de bestekstukken is daarom **niet** uitgegaan van BENG-eisen. Dit is in lijn met de uitgangspunten geformuleerd in Voorzien in Vastgoed.

## 2.2 Aanbesteding

Het project is inmiddels aanbesteed, daarmee zijn ook de risico's achterhaald op een budgetoverschrijding. De overschrijding na de aanbesteding ten opzichte van het budget is gering en zal met onderhandeling tot € 0 kunnen worden teruggebracht, m.u.v. de loon- en prijsstijgingen en gasloos bouwen welke verklaarbaar zijn.

### **Financiën**

Middels besluitvorming 13 maart 2017 is ingestemd met het beschikbaar stellen van het investeringsbudget van € 3.463.482 op basis van een haalbaarheidsonderzoek.

Vervolgens is de definitiefase doorlopen en zijn de uitgangspunten voor de ontwerp- en realisatiefase met elkaar vastgelegd en is het projectbudget bepaald op € 4.311.452. Waarmee is ingestemd op 19 februari 2019.

De totale projectkosten van de MFA Rutten bedragen nu € 4.589.458 en zijn als volgt onderverdeeld:

<u>Functie</u>		
Onderwijs	€	2.023.862
Kinderopvang	€	478.502
Sport-dorpshuis	€	1.201.697
		<u>€ 3.704.061</u>
<u>Aanvullende lasten</u>		
sloopkosten	€	152.775
oude boekwaarden	€	203.541
terreininrichting	€	84.095
verplaatsten oefenveld	€	55.660
onvoorzienne uitgaven	€	111.320
		<u>607.391</u>
	€	4.311.452
Gasloos bouwen	€	151.250
Extra loon- en prijsstijgingen	€	126.756
Tegenvallende aanbesteding	€	0
	€	<u>4.589.458</u>

### **Financiële dekking**

Het voorstel is om de aanvullende kosten te verdelen onder:

1. De sloopkosten voor de kinderopvang en SWS de Paulusschool voor een bedrag van € 98.600 ten laste te brengen van de grondexploitatie (grex), waardoor er binnen het projectbudget aanvullende dekking ontstaat ter grote van € 98.600. Er resteert dan nog een bedrag van € 54.175 voor de sloop van CBS De Sjaloom, op die locatie worden de parkeerplaatsen voor de MFA gerealiseerd.
2. Op de boekwaarde van de bestaande gebouwen uitgaande van sloop per 1-1-2021 is een voordeel op afschrijving ten opzichte van het oorspronkelijke besluit van € 24.916
3. De reserve Onderwijshuisvesting voor een bedrag van € 133.000 dit is gebaseerd op 1.024 m<sup>2</sup> van de totale 1.880 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak van de totale MFA;
4. De reserve beleidsplan voor het resterende bedrag van € 21.490

### **Planning/uitvoering**

Ten opzichte van de oorspronkelijke planning, is een vertraging ontstaan van circa 6 maanden. Oorzaak van deze vertraging is dat er een zienswijze is ingediend op het bestemmingsplan, dit heeft geleid tot aanpassingen van het plan, met name voor het ontwerp van het buitenterrein. Daarnaast was er met de gebruikers meer tijd nodig om het voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en technisch ontwerp goed uit te werken. Vervolgens heeft het zoeken naar bezuinigingen/optimalisaties en aanvullende middelen ook tijd geveegd.

De planning is nu als volgt:

Besluitvorming B&W	september 2019
Besluitvorming gemeenteraad	november 2019
Gunning aannemer/installateur	november 2019
Realisatiefase	december 2019 – oktober 2020
Ingebruikname	november/december 2020

### **Bijlagen**

1. Technisch ontwerp Korfker
2. Intentieverklaring, februari 2018
3. Samenwerkingsovereenkomst, juli 2018

Het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : mevrouw M. Uitdewilligen  
Steller : de heer P. Giezen; 0527 63 39 11; p.giezen@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 oktober 2019, no. 19.0001782;

gelet op artikel 189 Gemeentewet;

B E S L U I T:

1. Een aanvullend budget beschikbaar te stellen van € 278.006 als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving (gasloos bouwen), alsmede de gestegen bouwkosten, waardoor de post loon- en prijsstijgingen die was gereserveerd binnen het totale budget niet toereikend is;
2. De financiële consequenties te verwerken in de primitieve programmabegroting 2019-2022.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 november 2019.

De griffier, de voorzitter,