



Sint-Michielsgestel

Raadsvergadering van 13 december 2018

Onderwerp: Voorstel aanvullende middelen voor de realisatie van de nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) in Sint-Michielsgestel.

Samenvatting

In dit voorstel willen we aanvullend krediet aanvragen voor de realisatie van de MFA Sint-Michielsgestel. Deze aanvulling is gebaseerd op een aantal wensen en ontwikkelingen. Hieronder staan deze kort beschreven.

Veranderende markt – vertraging proces

De marktpositie van aannemers is sterk verbeterd sinds 2016 met als gevolg dat het vinden van een juiste partij lastig bleek te zijn. Ook stegen de prijzen van materiaal en lonen (495.000 euro). Het project heeft hierdoor een vertraging opgelopen. Wat gevolgen heeft voor de directievoering (40.000 euro).

Gebruikersmogelijkheden optimaliseren

Wij willen een kwaliteitsslag maken waardoor meer flexibiliteit in het gebouw komt hetgeen de exploitatie gunstig beïnvloedt. Daarvoor zijn voor het interieur nieuwe oplossingen bedacht à 110.000 euro en worden de voorzieningen voor licht, geluid en audiovisuele middelen verbeterd à 250.000 euro.

Omgeving aanpassen en verduurzamen

Een aantal ontwikkelingen die samenhangen met het project, maar wel buiten de begroting van dit project vallen zijn de parkeergelegenheid en de buitenruimte van de MFA en de verdere verduurzaming van het gebouw. Aangezien deze ontwikkelingen ook afstralen op het gebouw willen we voor het volgende krediet vragen:

- Aanpassen buitenruimte en parkeermogelijkheden à 250.000 euro.
- Verduurzamen van het gehele gebouw, dus de MFA en het gemeentehuis à 500.000 euro.

Dekking kosten:

De extra kapitaallasten van de benodigde investeringen worden gedekt uit de in 2017 beschikbaar gestelde stelposten voor de MFA, lagere energielasten, reserve gemeenschapshuizen, vermogensreserve en rentevoordeel. Er wordt dus per saldo geen beroep gedaan op de algemene middelen.

Inleiding

Op 7 december 2017 heeft u samen met de andere partners in het project een 'GO' gegeven op fase 3; de realisatie van een MFA in het gemeentehuis van Sint-Michielsgestel. Deze fase betreft de daadwerkelijke verbouwing en inrichting van het gebouw. En de verdere uitwerking van o.a. de organisatorische aspecten van de businesscase. U stelde daarvoor het nog resterende krediet beschikbaar van per saldo € 3.600.000.

In de raadsinformatiebrief van mei 2018 hebben wij u geïnformeerd over de aanpak van fase 3. Daarbij hebben we u meegenomen in de zorgen ten aanzien van de stijging van de bouwkosten door de ontwikkelingen in de markt, maar ook door wensen die de insteek van sober en doelmatig te boven gingen.

Inmiddels zijn alle kosten voor de MFA bekend en willen we u meenemen in de meerkosten en mogelijke ontwikkelingen die een kwaliteitsverbetering geven. Met als doel om een goede multifunctionele accommodatie te realiseren in het dorp Sint-Michielsgestel waarmee de gemeenschap vooruit kan. Dat willen en moeten we goed doen. We moeten echter constateren dat de beschikbare investeringsbudgetten daarvoor niet toereikend zijn maar dat daarvoor een beroep kan worden gedaan op

de stelpost ontwikkeling MFA, lagere energielasten, reserve gemeenschapshuizen, vermogensreserve en rentevoordeel.

Wat willen wij bereiken?

De multifunctionele accommodatie in het dorp Sint-Michielsgestel moet het bruisende hart zijn voor het gemeenschapsgevoel van het dorp. Daarvoor dient de accommodatie goed te zijn uitgerust en veilig bereikbaar te zijn voor jong en oud. De combinatie met het gemeentehuis en het uitgangspunt 'delen is belangrijker dan hebben' maken dit project bijzonder en uniek.

Met ons voorstel om extra budget beschikbaar te stellen realiseren we een goede accommodatie waarmee we de gemeenschap kunnen faciliteren om zich te ontplooiën op alle terreinen. Dit komt uiteindelijk de exploitatie ten goede.

Wat gaan wij daarvoor doen?

Met de nodige financieel technische besluiten ervoor zorgen dat de benodigde investeringsbudgetten beschikbaar komen. Hiermee werken we aan het doel om de MFA te kunnen realiseren en een extra kwaliteit slag te maken in en om het gebouw.

Communicatie

Dit voorstel wordt geagendeerd voor 'praat met de raad' op 6 december a.s.. Het bijgevoegde nieuwsmagazine MFA wordt digitaal aan onze partners en hun achterbannen gezonden. In dit magazine is te lezen wat de ontwikkelingen sinds mei zijn geweest. U ontvangt om die reden ook het magazine.

Wat gaat het kosten?

In onderstaand overzicht ziet u de verschillen tussen de startbegroting van het project en krediet van 2016.

MFA in gemeentehuis	Begroot 2016	Kosten-ontwikkeling	Kwaliteitsslag	Kosten buiten project
Origineel plan				
Investering bouwkundig en installaties	€ 2.500.000	€ 495.000		
Inventaris (vast maatwerk en los meubilair)	€ 475.000			
Directiekosten	€ 325.000	€ 40.000		
Bijkomende kosten en onvoorzien	€ 300.000			
Voorziene extra investeringen				
Licht, geluid en audiovisuele middelen			€ 250.000	
Inventaris meerkosten			€ 110.000	
Buitenruimte				€ 250.000
Verduurzamen gebouw				€ 500.000
Totaal	€ 3.600.000	€ 535.000	€ 360.000	€ 750.000
Totale extra investeringen		€ 895.000		€ 750.000

Toelichting:

Meerkosten bouwkundig en installaties (495.000 euro)

Veroorzaakt door o.a.:

- forse stijging (ruim 30%) van prijzen van materiaal en lonen in de bouw plus de sterk verminderde concurrentiepositie van aannemers, installateurs en toeleveranciers door de grote vraag in bouwland Nederland;
- ontwerpaanpassingen zoals de baromgeving en de foyer, de bestuursvleugel en extra werkplekken op de begane grond.

Meerkosten directievoering (40.000 euro)

Veroorzaakt door extra werk voor de moeilijke aanbestedingsprocedure en het 'werken in bouwteam' waardoor we de stijging van bouwkosten nog binnen de 20% hebben kunnen houden.

Extra kosten licht, geluid en audiovisuele (AV) middelen (250.000 euro)

In de raadsvergadering van 7 december 2017 hebben de gebruikers gepleit voor betere voorzieningen van de geluid-, licht- en AV voorzieningen. Wij willen die wens honoreren aangezien dit het gebruik en uiteindelijk ook de exploitatie van de accommodatie ten goede komt.

Extra kosten inrichting en inventaris (110.000 euro)

Wij willen een kwaliteitsslag maken waardoor meer flexibiliteit in het gebouw komt hetgeen de exploitatie gunstig beïnvloedt. Dit doen we door:

- een flexibel meubel dat omgezet kan worden tot verplaatsbaar podium waardoor de grote zaal multifunctioneler gebruikt kan worden, snellere omzetting van de zaalruimte mogelijk is en de bibliotheek de collectie kan bergen;
- aanvullende inventaris voor de flexibiliteit in de multifunctionele accommodatie;
- realiseren van extra opslagcapaciteit voor gebruikers door maatwerk oplossingen in "verborgen" hoeken.

Kosten buitenruimte (250.000 euro), buiten scope project

Om aan de eisen voor de omgevingsvergunning te kunnen voldoen moeten 60 extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Deze worden gerealiseerd op de grond van Kentalis. Daarnaast moeten er maatregelen worden genomen om de verkeersstromen voor en rond het gebouw te regelen zodat iedereen veilig de MFA kan bereiken en verlaten.

Op basis van het raadsbesluit van 7 december 2017 is rekening gehouden met een budget van 250.000 euro voor de inrichting van de buitenruimte. Dit budget kan nu worden ingezet.

Wij merken op dat de ontwikkelingen van de MFA, de fusie van sportverenigingen op Zegenwerp en ontwikkelingen op het Kentaliscomplex onze aandacht hebben. Verkeersmaatregelen zijn nodig en met het opstellen van het GVPV komen wij daar bij u te zijner tijd op terug.

Kosten verduurzamen gehele gebouw (500.000 euro), buiten scope project

Door in de verbouwde ruimten ledverlichting aan te brengen en de klimaatregeling beter te compartimenteren hebben we het gebouw al gedeeltelijk verduurzaamd. Om als overheid een voorbeeldfunctie te vervullen stellen wij voor om het gehele gebouw nu ook meteen aan te pakken. Deze raming is gebaseerd op een inschatting van de installateur.

Kostendekking

In de raadsvergadering van december 2017 is per saldo een totaal budget beschikbaar gesteld van 3.600.000 euro. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten zijn in de meerjaren begroting verwerkt.

Als dekking voor voorgestelde investeringen worden reeds bestaande bronnen ingezet:

- kapitaallasten extra investeringen (895.000 euro): stelpost ontwikkeling MFA/reserve gemeenschapshuizen;
- kapitaallasten duurzaam gebouw (500.000 euro): lagere energielasten, rentevoordeel;
- kosten buitenruimte (250.000 euro): stelpost inrichting buitenruimte/vermogensreserve.

Via de begrotingswijzigingen wordt dit als volgt verwerkt:

(bedragen x € 1.000)	begroting 2019	begroting 2020	begroting 2021	begroting 2022
Extra lasten				
kapitaallasten	120	117	115	112
parkeerterrein	250			
totaal lasten	370	117	115	112
Te dekken uit				
stelpost verharding	-250			
stelpost ontwikkeling MFA	-77	-75	-74	-72
lagere energiekosten MGD	-35	-35	-35	-35
rentevoordeel	-8	-7	-6	-5
totaal dekking	-370	-117	-115	-112
SALDO	0	0	0	0

Per saldo concluderen wij dat met de inzet van deze middelen de in dit raadsvoorstel verwoorde budgetten/kredieten bekostigd kunnen worden en dat er geen extra beslag op de algemene middelen gedaan wordt. In de stelpost ontwikkeling MFA is na inzet van deze middelen nog een restant over van 30.000 euro structureel.

Voorstel college

Wij stellen u voor om:

1. Een aanvullend krediet van 895.000 euro beschikbaar te stellen voor de realisatie van de MFA in Sint-Michielsgestel. Dekking van de kapitaallasten uit stelpost ontwikkeling MFA/reserve gemeenschapshuizen;
2. Een krediet van 500.000 euro beschikbaar te stellen voor verduurzaming van het gehele gebouw. Dekking uit lagere energielasten, rentevoordeel;
3. Een krediet van 250.000 euro beschikbaar te stellen voor het realiseren van 60 extra parkeerplaatsen ten behoeve van de MFA. Dekking uit stelpost inrichting buitenruimte/vermogensreserve;
4. De 14^e wijziging van de begroting 2018 en de 5^e wijziging van de begroting 2019 vast te stellen.

Sint-Michielsgestel, 13 november 2018

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,

M. van Rijswijk

mr. J.C.M. Pommer

Bijlagen:

1. Concept-besluit
2. 14^e wijziging begroting 2018
3. 5^e wijziging begroting 2019
4. Nieuwsmagazine MFA

Ter inzage: n.v.t.

Alleen ter inzage voor raadsleden: n.v.t.

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling: PP

Behandeld door: Ton Hanegraaf

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 november 2018;

gelet op de beraadslagingen ;

B E S L U I T :

1. Een aanvullend krediet van € 895.000,00 beschikbaar te stellen voor de realisatie van de MFA in Sint-Michielsgestel. Dekking van de kapitaallasten uit stelpost ontwikkeling MFA/reserve gemeenschapshuizen;
2. Een krediet van € 500.000,00 beschikbaar te stellen voor verduurzaming van het gehele gemeentehuis. Dekking uit lagere energielasten, rentevoordeel;
3. Een krediet van € 250.000,00 beschikbaar te stellen voor het realiseren van 60 extra parkeerplaatsen ten behoeve van de MFA. Dekking uit stelpost inrichting buitenruimte/vermogensreserve;
4. De 14^e wijziging van de begroting 2018 en de 5^e wijziging van de begroting 2019 vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 13 december 2018.

De raad voornoemd.

de griffier,

de voorzitter,

N.A. Hoogerbrug-van de Ven

mr. J.C.M. Pommer