

RAADSVOORSTEL

MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 3 juni 2019
Agendapunt	:
Onderwerp	: Project MFA Gorredijk
Portefeuillehouder	: Anko Postma

Beetsterzwaag, 7 mei 2019

Voorstel

1. Het college op te dragen om voor de MFA-onderdelen De Treffer en de kinderdagopvang, het ontwerpproces af te ronden en verder te gaan met de voorbereidings- en realisatiefase.
2. Hiervoor € 1.998.000,- aanvullend krediet beschikbaar te stellen en de aan het project toegezegde bijdrage van derden ter hoogte van € 49.000,- op te nemen in de projectbegroting.
3. Bij de afronding ervan uit te gaan dat De Skâns en De Treffer als integraal onlosmakelijk ontwerp worden voltooid.
4. Het college op te dragen om voor MFA-onderdeel De Skâns, op 8 juli 2019 een voorstel inclusief kredietaanvraag voor te leggen.

Inleiding

In de raad van 11 maart 2019 heeft u groen licht gegeven voor de uitwerking voor het onderdeel van basisschool De Treffer. Daarnaast heeft u opgedragen ten behoeve van verdere besluitvorming rond het deel van De Skâns* eerst de jaarlijkse financiële consequenties van de MFA op de begroting in beeld te brengen. Op 7 mei 2019 bent u hierover tijdens een bijeenkomst geïnformeerd. Om die reden wordt er nu een aanvullend krediet gevraagd voor realisatie van De Treffer en vragen wij u om op 8 juli een voorstel te mogen doen voor realisatie van De Skâns.

**De termen MFA en Skâns worden in de praktijk soms door elkaar gebruikt. Dit kan leiden tot verwarring. In dit voorstel (en volgende) hanteren we daarom de volgende invulling:*

- De MFA: De multifunctionele accommodatie (het volledige gebouw), bestaande uit basisschool De Treffer, de kinderdagopvang en het sociaal- en cultureel centrum De Skâns en de naastliggende BHS.
- De Skâns: het centrum voor sociale- en culturele voorzieningen in de MFA.

Beoogd effect en/of resultaat

Met de realisatie van de MFA worden toekomstbestendige onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen gerealiseerd en worden sociaal culturele voorzieningen die van lokale en regionale betekenis zijn, gewaarborgd op een duurzame en energieneutrale wijze.

Argumenten

1.1 en 4.1 Dit is de enige manier waarop de basisschool eind 2020 wordt opgeleverd.

De afgesproken opleverdatum van eind 2020 voor basisschool De Treffer is nog steeds haalbaar. Hiervoor is het nodig dat de tussentijdse mijlpalen worden gehaald. Een belangrijke mijlpaal is het tijdig opstarten van de planologische procedure. Het hiervoor benodigde wijzigingsplan 'Gorredijk – Multifunctionele accommodatie' ligt klaar. Deze kunnen wij als college vaststellen zodra het krediet beschikbaar is gesteld voor de totale MFA. Een andere belangrijke mijlpaal is het opstarten van de aanbesteding in juli 2019. Om deze twee mijlpalen te halen is nu een positief besluit over de realisatie van De Treffer en op 8 juli 2019 een positief besluit over de realisatie van De Skâns nodig. Elk ander scenario zal zorgen voor het opnieuw opschuiven van de afgesproken opleverdatum.

2.1 *Met het krediet worden de kosten gedekt inclusief de extra kosten als gevolg van de marktontwikkeling en het toepassen van duurzame maatregelen.*

Op 15 januari 2018 heeft u besloten om verder te werken op basis van het structuurontwerp 2.1 (scenario 1A) en hiervoor krediet beschikbaar gesteld. Dit krediet was gebaseerd op een zoals toen al bekend was te lage normvergoeding voor onderwijsvoorzieningen die inmiddels met 40% is verhoogd. Sindsdien is de markt nog verder aangetrokken dat als gevolg heeft dat de bouwkosten nog verder zijn toegenomen. Daarnaast zijn met uw besluit van 11 maart 2019 vergaande duurzaamheidsambities onderdeel geworden van de realisatie van de MFA en zijn de kosten voor frisse scholen meegenomen. Dit brengt aanvullende kosten met zich mee. Met het extra krediet worden deze kosten gedekt.

3.1 *Het ontwerp van de MFA voorziet er niet in, dat de school als zelfstandig gebouw wordt gerealiseerd.*

De MFA kent een integraal ontwerp voor één gebouw. De Treffer en De Skâns zijn onderdeel van een integraal plan en hebben een directe bouwkundige relatie met elkaar. Bij de uitwerking is het daarom onontkoombaar dat er ook onderdelen van De Skâns worden uitgewerkt. Het volledig separaat uitwerken van de projectonderdelen, zodat De Treffer een zelfstandig gebouw wordt, leidt tot vergaande ontwerp- en procesaanpassingen met extra kosten en vertraging als gevolg. Daarnaast is het integrale plan het resultaat van een zorgvuldig doorlopen proces met de partners waarvoor veel draagvlak is.

3.2 *De MFA als één gebouw realiseren brengt de laagste structurele lasten met zich mee.*

De bouw van de Treffer is noodzakelijk. Comprix heeft op basis van het IHP recht op nieuwbouw. Voor De Skâns is een afweging mogelijk. Renovatie van de huidige Skâns aan de Loaijersstrjitte is in het raadsbesluit van 15 januari 2018 afgefallen omdat dit voor de langere termijn een duurder optie is. Niets doen is, in theorie, ook een optie. Maar ook dat brengt kosten met zich mee. De subsidie blijft doorlopen daar waar die bij de nieuwe Skâns wordt afgebouwd. De risico's op exploitatietekorten nemen toe door de staat van onderhoud van de Skâns en met het verplaatsen van de sporthal straks. De onderhoudskosten lopen op, net als de kans op niet meer te vermijden maar ondoelmatige investeringen.

Kantttekeningen

1.1 *De zorgen over een sluitende exploitatie van de nieuw te bouwen Skâns blijven bestaan.*

Met het wegvallen van de jaarlijkse subsidie, het verplaatsen van de sport naar Kortezwaag en het niet langer inrichten van de theaterzaal voor bewegingsonderwijs blijft er zorg over de jaarlijkse exploitatie van De Skâns. Daartegenover staat dat de onderhouds- en energielasten dalen. Deze en andere risico's worden gemonitord (en beheerst) in ons risicodossier. Een overzicht van het risicodossier is bijgevoegd (*bijlage 2*).

Mocht uw raad besluiten om de huidige Skâns in stand te houden, voorziet de exploitant geen mogelijkheid de exploitatie sluitend te krijgen en zal het exploitatietekort de komende jaren oplopen. Bij de nieuwe Skâns ziet de exploitant wel mogelijkheden om toe te werken naar een nagenoeg sluitende exploitatiebegroting. Op 7 mei heeft de bestuurder van De Skâns u hierover bijgepraat.

3.1 *Bij uitstel van realisatie van De Skâns ervaart De Treffer overlast.*

Bij het ontwerp en realisatie van De Treffer is een belangrijk uitgangspunt altijd geweest dat De Skâns gelijktijdig met De Treffer wordt gebouwd als één gebouw. Bij uitstel en dus een eventuele latere bouw van De Skâns, stijgen de totale voorbereidings- en realisatiekosten. Daarnaast zullen ten tijde van de latere bouw van De Skâns veel overlast en mogelijk veiligheidsrisico's ontstaan voor de leerlingen van de dan inmiddels in gebruik genomen school. Het proces is nu zo ingericht dat gelijktijdige realisatie kan plaatsvinden waardoor deze problemen zich niet voordoen.

3.2 *Bij terugdraaien van de bouw van De Skâns moet voor De Treffer een nieuw ontwerp worden gemaakt.*

De Treffer is ontworpen als onderdeel van de MFA. Mocht de bouw van De Skâns als onderdeel van ditzelfde MFA niet doorgaan, dan is het nodig om voor De Treffer een nieuw ontwerp te maken waarbij het gebouw opzichzelfstaand tot zijn recht komt en functioneel bruikbaar is. Dit brengt aanvullende ontwerp- en proceskosten met zich mee die worden geschat op € 100.000,-. Daarnaast wordt de overeengekomen opleverdatum niet langer gehaald en komen we onze afspraak met Comprix niet na.

In een scenario dat de bouw van De Skâns wordt teruggedraaid als De Treffer al is gebouwd dan blijft De Treffer over als een 'half MFA' dat als zelfstandig schoolgebouw ongelukkig is gepositioneerd op de kavel met een beperkte functionele inrichting. Met beslispoint 3 wordt gevraagd om de toekomst van de MFA te waarborgen waarmee afstel wordt voorkomen.

Middelen

De investering in De Treffer wordt geraamd op € 5.046.000,-. Dit is opgebouwd uit drie onderdelen, namelijk:

- Voorbereiding- en bouwkosten € 4.640.000,-
- Openbaar gebied € 240.000,-
- Proces- en organisatiekosten € 166.000,-
- Stichtingskosten € 5.046.000,-

Door de eerdere beschikbaarstelling van krediet bedraagt de extra kredietaanvraag nu € 1.998.000,-. Er is een subsidiebeschikking ter hoogte van € 49.000,- afgegeven door de provincie voor de sloop van de oude basisschool. De extra netto investering (en basis extra afschrijvingslast) bedraagt daarmee per saldo € 1.949.000,-. Bij een afschrijvingstermijn in 40 jaar leidt tot circa € 49.000,- aan jaarlijkse lasten. Meer informatie hierover is te vinden in de toelichting (uitgangspunten) voor de jaarlasten van De Treffer (*bijlage 1*) en de opgestelde stichtingskostenraming die als vertrouwelijk stuk (*bijlage A*) ter inzage ligt bij de griffie.

Bij realisatie van de MFA komen de locaties van de oude scholen en de huidige Skâns vrij. Een externe taxatie geeft aan dat wanneer hier woningbouw wordt ontwikkeld deze locaties een potentiële opbrengst van circa € 2,7 mln. vertegenwoordigen.

Duurzaamheid

In het integrale ontwerp is opgenomen dat de bouw wordt gerealiseerd volgens de ENG-norm (energieneutraal gebouw) zonder gasaansluiting. Dit sluit aan bij de ambities in het coalitieakkoord en sorteert voor op de toekomstige energietransitie.

Daarnaast worden in de nieuwe Skâns de sociale en culturele voorzieningen ondergebracht om bij te blijven dragen aan een sociale en leefbare gemeenschap voor Gorredijk lokaal en regionaal.

Evaluatie

U wordt periodiek over de voortgang van het project op de hoogte gehouden door onze projectrapportages, informerende brieven of informatieve bijeenkomsten.

Bijlagen

1. Uitgangspunten en toelichting voor jaarlasten De Treffer.
2. Bijlage risico's project MFA.

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

- A. Stichtingskostenraming De Treffer Gorredijk.

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De waarnemend
gemeentesecretaris,

De burgemeester,

Geert Broekman

Ellen van Selm

Afdeling : Omgevingsdomein
Behandelend ambtenaar : Hendrik Hoekstra
Telefoonnummer : (0512) 386 545
Emailadres : Hendrik.Hoekstra@opsterland.nl

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering : 3 juni 2019
Agendapunt :
Onderwerp : Project MFA Gorredijk

De raad van de Gemeente Opsterland,

gezien het advies van het **college van burgemeester en wethouders** d.d. 7 mei 2019 en de informatie verstrekt op de bijeenkomst van d.d. 7 mei 2019.,

besluit:

1. Het college op te dragen om voor de MFA-onderdelen De Treffer en de kinderdagopvang, het ontwerpproces af te ronden en verder te gaan met de voorbereidings- en realisatiefase.
2. Hiervoor € 1.998.000,- aanvullend krediet beschikbaar te stellen en de aan het project toegezegde bijdrage van derden ter hoogte van € 49.000,- op te nemen in de projectbegroting.
3. Bij de afronding ervan uit te gaan dat De Skâns en De Treffer als integraal onlosmakelijk ontwerp worden voltooid.
4. Het college op te dragen om voor MFA-onderdeel De Skâns, op 8 juli 2019 een voorstel inclusief kredietaanvraag voor te leggen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 3 juni 2019.

De griffier,

De voorzitter,

Ieke Zwart

Ellen van Selm