

Onderwerp: Resultaten onderzoeken naar haalbaarheid van een multifunctioneel centrum (MFC) in Valburg

Ons kenmerk: 13rv000071

Programma(speerpunt): Samenleven

Nummer:

Elst, 26 april 2013

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Tijdens de begrotingsbehandeling in november 2012 is door uw raad nog geen besluit genomen over het beschikbaar stellen van financiële middelen voor een MFC in Valburg, maar is gevraagd meer inzicht te krijgen in de verschillende varianten. Deze varianten zijn in het college van B&W besproken en heeft geleid tot een bestuursopdracht om twee varianten nader uit te werken. De bestuursopdracht is als bijlage aan dit voorstel gevoegd:

- a) Optie 1: nieuwbouw MFC → Bij deze nieuwbouw is uitgegaan van een financiering van een MFC, waarbij de investering- en exploitatiekosten voor de gemeente inzichtelijk worden gemaakt. Er vindt een gebouwelijke koppeling plaats van de nieuwbouw aan het huidige pand Wapen van Valburg. De gemeente gaat bij deze optie niet over tot aankoop van het pand Wapen van Valburg. Dit maakt derhalve geen onderdeel uit van de bestuursopdracht.
- b) Optie 2: Opknappen van 't Kriekske → het toekomstbestendig opknappen van 't Kriekske, met behoud van huidige functies in dit gebouw waarmee het gebouw nog minimaal 20 jaar mee kan.

Op basis van de vergelijking tussen de verschillende varianten geeft het College vanuit kostenoverwegingen, functionele eisen en gebruiksmogelijkheden de voorkeur aan het opknappen van 't Kriekske. Gezien het historische onderzoek- en besluitvormingsproces legt het College u een open keuze voor om een besluit te nemen voor optie 1 t.w. nieuwbouw MFC of optie 2 t.w. het opknappen van 't Kriekske.

2. Waarom naar de raad

Op 27 november 2012 hebben wij ingestemd met de bestuursopdracht voor een nader onderzoek naar de haalbaarheid van een multifunctioneel centrum (MFC) in Valburg. U bent via een memo op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen van een MFC in Valburg en de bestuursopdracht. De onderzoeksresultaten van deze bestuursopdracht zijn nu bekend en leggen wij aan u voor. In onze memo van 27 november 2012 (12int03039) hebben wij u hierover geïnformeerd.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Aan de hand van de bijgevoegde onderzoeksresultaten kan een politieke afweging worden gemaakt over nieuwbouw van een MFC of het opknappen van 't Kriekske.

4. Argumenten en alternatieven

Vergelijking tussen de varianten

Optie 1: nieuwbouw MFC

Deze variant voorziet in een nieuw te bouwen MFC waar op hoofdlijnen de volgende functies in zijn gevestigd zoals:

- diverse vergaderruimtes;
- een grote zaal voor diverse doeleinden;
- een ontmoeting / expositieruimte met beperkte horeca;
- een gymzaal plus, waardoor er enkele sporten in competitieverband kunnen worden beoefend in het dorp.

Een plattegrond van het nieuw te realiseren MFC is als bijlage aan dit voorstel gevoegd.

Er heeft een analyse plaatsgevonden of een MFC in deze vorm ruimtelijk is in te passen. *Deze analyse is als bijlage aan dit voorstel gevoegd.* Op basis van deze analyse blijkt dat bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing diverse inhoudelijke vraagstukken moeten worden opgelost maar dat *op dit moment* er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn te verwachten.

Om het MFC in deze vorm mogelijk te maken is een bestemmingswijziging nodig.

Optie 2: Opknappen van 't Kriekske

Het gebouw biedt meer dan voldoende ruimte om aan de vraag van huidige en toekomstige gebruikers te voldoen. Het gebouw is weliswaar gedateerd, maar verkeerd nog in een redelijke staat van onderhoud. De gymzaal voldoet niet aan de normen die gesteld worden aan competitiewedstrijden en er is geen uitgebreide horecagelegenheid in het gebouw aanwezig. Voor het opknappen van 't Kriekske is geen bestemmingswijziging nodig.

Een extern bureau heeft geïnventariseerd wat nodig is om 't Kriekske toekomstbestendig te maken (minimaal 20 jaar). Hiervoor zijn drie varianten berekend, t.w. een minimum, optimale en ideale variant. Het verschil in varianten heeft te maken met het afwerkingniveau (bouwkundig) van de facelift van 't Kriekske en het wel of niet vervangen van installaties. Vervangen van installaties die niet per cé vervangen hoeven te worden werkt fors kostenverhogend. Er zit in de varianten *geen verschil* in functies of gebruiksmogelijkheden. Op basis van deze inventarisatie is geconcludeerd dat de *minimum variant* 't Kriekske voldoende toekomstbestendig maakt.

Samenvatting voor- en nadelen nieuwbouw MFC versus opknappen van 't Kriekske

Op basis van het onderzoek zijn hieronder de belangrijkste voor- en nadelen van de beide opties weergegeven.

Voordeel nieuwbouw MFC:

- gymzaal plus, waardoor er enkele sporten in competitieverband kunnen worden beoefend in het dorp
- uitgebreide horeca is al aanwezig (Wapen van Valburg)
- geen extra concurrentie bij de horecavoorzieningen in Valburg
- centraal gelegen multifunctionele voorziening
- draagvlak bij Dorpsraad Valburg, STOV en eigenaar Wapen van Valburg
- mogelijkheid voor herontwikkeling locatie Kriekske

Nadeel nieuwbouw MFC:

- procedure herziening van het huidige bestemmingsplan
- ruimtelijke inpassing in de omgeving is lastig maar lijkt niet onoverkomelijk
- financiën: hoge investering, hoge exploitatie en veel ambtelijke uren alsmede deels onzekerheid over de extra kosten voor ruimtelijke inpassing
- éénmalige afschrijving kapitaallasten Kriekske € 56.745 (gebouw)



- onzekerheid rendabele herontwikkeling locatie 't Kriekske
- sluit niet aan op de beleidsuitgangspunten van de voorzieningennota

Voordeel opknappen 't Kriekske:

- huidige gebouw is in redelijke staat van onderhoud, maar wel enigszins gedateerd
- keuzemogelijkheden m.b.t. insteek (wat wel/wat niet) en fasering van het onderhoud
- opknappen is goedkoper dan nieuwbouw
- geen sloop van een kwalitatief redelijk goed gebouw
- sluit beter aan op de beleidsuitgangspunten van de voorzieningennota
- ruimtelijke mogelijkheden aanwezig vanwege de huidige, geringe bezettingsgraad

Nadeel opknappen 't Kriekske:

- geen draagvlak dorpsraad Valburg
- geen mogelijkheid voor sporten in competitieverband
- geen uitgebreide horecagelegenheid aanwezig
- geen draagvlak in de buurt voor uitgebreide horeca in dit gebouw
- geen binding en samenhang vanwege decentrale ligging

Financiële consequenties

Nieuwbouw MFC

Met de totale investering in nieuwbouw is circa € 2 mln. gemoeid. Hierbij dient rekening te worden gehouden met een marge van 10-15% naar boven of beneden. De gemeentelijke jaarlast voor deze investering bedraagt € 110.400. In de berekening is rekening gehouden met aankoop van het pand Molenhoekplein 1. Er is nog geen rekening gehouden met kosten aanpassingen aan de openbare ruimte of infrastructuur. De jaarlijkse exploitatielasten voor de gemeente bedragen na aftrek van de huurinkomsten in totaal € 40.350. De gemeentelijke meerlasten bedragen jaarlijks, na aftrek van de huidige lasten Kriekske (€ 66.800), **in totaal € 83.950 gedurende 40 jaar.**

Opknappen 't Kriekske

Op basis van een extern uitgevoerde kostenraming worden de verbouwingskosten van 't Kriekske geschat op € 677.000. De gemoeide kapitaallasten bedragen **jaarlijks € 52.122 gedurende 20 jaar.**

Er zijn geen mogelijkheden om de extra lasten die voortkomen uit één van de twee bovenstaande twee varianten (opknappen 't Kriekske en nieuwbouw MFC) te dekken uit bestaande budgetten. Vanwege de omvang van de extra benodigde middelen en de financiële situatie van de gemeente adviseren wij u om de besluitvorming over het al dan niet beschikbaar stellen van de financiële middelen voor één van de twee varianten te laten plaatsvinden bij de Kadernota 2014. Op deze manier kan de besluitvorming worden meegenomen bij de integrale afweging en tegen de actuele financiële situatie. Voorgesteld wordt daarom om de twee varianten mee te nemen als PNL-post op het PNL 2014-2017 dat wordt opgesteld bij de Kadernota 2014.

Conclusie

Op basis van de gedane onderzoeken kiest het college op basis van ruimtelijke, functionele en bedrijfseconomische argumenten voor het opknappen van het huidige Kriekske. De investering in een nieuw MFC brengt aanzienlijke structurele meerkosten met zich mee. Op basis van deze objectieve vergelijking zijn geen significante argumenten denkbaar om deze meerkosten te rechtvaardigen.



Historie besluitvorming en verwachtingspatroon

De mogelijke realisatie van een MFC Valburg kent inmiddels een aantal bestuurlijke beslismomenten. In februari 2010 is door de gemeenteraad een principebesluit genomen om te komen tot nieuwbouw van een MFC op de locatie Wapen van Valburg. In de periode daarna is in overleg met de dorpsraad en de werkgroep MFC van de dorpsraad Valburg verder gewerkt aan de planvorming.

Op basis van deze overleggen kan de verwachting zijn gegroeid dat alleen nieuwbouw van een MFC een optie zou zijn. In het besluit van de raad van februari 2010 is een financiële onderbouwing opgenomen die toereikend zou zijn voor een volledige nieuwbouw.

Werkende vanuit een andere economische conjunctuur is aan de dorpswerkgroep aangegeven dat het besluit van februari 2010 niet inhoudt dat er hoe dan ook een nieuw MFC gerealiseerd zal worden. Ook andere opties moeten worden onderzocht. Een besluit om te investeren in het opknappen van 't Kriekske is echter niet conform het verwachtingspatroon van de dorpsraad en dorpswerkgroep Valburg. Op basis van historische besluitvorming kan weliswaar door de dorpsraad niets "geclaimd" worden, maar er kan niet worden voorbij gegaan aan het historisch ingezette proces.

Advies

Op basis van de gedane onderzoeken en op basis van ruimtelijke, functionele en bedrijfseconomische argumenten kiest het college voor de optie om het huidige Kriekske op te knappen. De investering in een nieuw MFC brengt aanzienlijke structurele meerkosten met zich mee. Op basis van de vergelijking als ook onder verwijzing naar de uitgangspunten van de voorzieningennota zijn geen significante argumenten denkbaar om deze meerkosten te rechtvaardigen.

Gezien de gevoerde gesprekken en historische besluitvorming kan inmiddels wel een andere verwachting zijn gegroeid bij de dorpsraad en dorpswerkgroep. Naar de mening van ons college is het aan de gemeenteraad om proces dat is gekoppeld aan historische politiek-bestuurlijke besluitvorming mee te wegen en leggen wij u derhalve een besluit voor als open keuze voor een van beide opties.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Wij stellen u voor de financiële consequenties van de door u gemaakte keuze zo mogelijk nog in de kadernota 2014 op te nemen.

6. Communicatie

De dorpsraad tijdig te informeren over het door u genomen besluit.

7. Kosten, baten en dekking

Op basis van een extern uitgevoerde kostenraming worden de verbouwingskosten van 't Kriekske in de minimum variant geschat op € 678.000. De gemoeide kapitaallasten bedragen jaarlijks € 52.122 **gedurende 20 jaar**.

De gemeentelijke jaarlast voor nieuwbouw bedraagt € 110.400.

De jaarlijkse exploitatielasten voor de gemeente bedragen na aftrek van de huurinkomsten in totaal € 40.350. De gemeentelijke meerlasten bedragen jaarlijks, na aftrek van de huidige structurele lasten Kriekske (€ 66.800) , in totaal € 83.950 **gedurende 40 jaar**.

Er zijn geen mogelijkheden om de extra lasten die voortkomen uit één van de twee bovenstaande twee varianten (opknappen 't Kriekske en nieuwbouw MFC) te dekken uit bestaande budgetten. Vanwege de omvang van de extra benodigde middelen en de financiële situatie van de gemeente adviseren wij u om de besluitvorming over het al dan

niet beschikbaar stellen van de financiële middelen voor één van de twee varianten te laten plaatsvinden bij de Kadernota 2014. Op deze manier kan de besluitvorming worden meegenomen bij de integrale afweging en tegen de actuele financiële situatie. Voorgesteld wordt daarom om de twee varianten mee te nemen als PNL-post op het PNL 2014-2017 dat wordt opgesteld bij de Kadernota 2014.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

Drs. A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. Onderzoeksresultaten MFC Valburg 2013, inclusief bijlagen
2. Notitie dorp Valburg 14 maart 2013
3. Plattegrond MFC
4. Haalbaarheidsonderzoek 't Kriekske, inclusief minimum variant

Portefeuillehouder: F.H.G.M. Witjes

Behandelend teammanager voor technische vragen: S. Voets, tel.: (0481) 362 300,
email: info@overbetuwe.nl