

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Afronding fase 2 – kulturhus De Spil Nieuwleusen
Datum:	23 mei 2017
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	619
Informant:	P. la Roi plaroi@dalfsen.nl (0529) 488 220

Voorstel:

1. Kennis te nemen van de rapportage Uitvoering van fase 2 kulturhus De Spil Nieuwleusen als afronding van fase 2.
2. De beschikbaar gestelde kredieten samen te voegen tot een krediet voor de realisatie van kulturhus De Spil. De eerdere dekkingen uit de Algemene Reserve vrij besteedbaar aan te passen aan de gewijzigde voorschriften en om te vormen tot een bestemmingsreserve.
3. De fase 3 van kulturhus De Spil te starten, de opdracht voor de bouw (engineer & build) te gunnen, een aanvullend krediet van € 749.000 beschikbaar te stellen voor aan de bouw gerelateerde kosten.
Voor het bedrag van € 475.000 (duurzaamheid) een bestemmingsreserve te vormen ter dekking van de kapitaallasten en deze te dekken uit de Algemene Reserve vrij besteedbaar. Het bedrag van € 274.000 (bouwrijp/projectorganisatie) te dekken uit de Algemene Reserve vrij besteedbaar.
4. Een krediet van € 45.000 beschikbaar te stellen voor onderzoek en aanvullende kosten.
5. Een krediet van € 200.000 beschikbaar te stellen voor het kulturhus De Spil.
6. Het totale bedrag van € 245.000 van de onderdelen 4 en 5 te dekken uit Algemene Reserve vrij besteedbaar.

Inleiding:

In oktober 2015 heeft uw raad de startnotitie 'Samen komen tot de kern' voor het Kulturhusconcept Nieuwleusen vastgesteld en besloten fase 2 uit te voeren voor de verbouw van het voormalige kantoor van de Rabobank tot Kulturhus (deelproject 1) en de nieuwbouw van de sporthal De Schakel (deelproject 2). In december 2016 heeft uw raad het Agnieten College (deelproject 3) hier aan toegevoegd. De uitvoering van fase 2 is beschreven in de bijgaande rapportage. Uw raad wordt voorgesteld kennis te nemen van de uitvoering van fase 2, te starten met fase 3 voor kulturhus De Spil en het verdere vervolg van het project en het daarvoor de benodigde krediet beschikbaar te stellen.

Argumenten:

1.1 *Conform de kaders "grote projecten" neemt uw raad een besluit over het vervolg.*

Dit raadsvoorstel is gebaseerd op de uitgangspunten in de door u vastgestelde startnotitie 'Samen komen tot de kern' (2015), de daarin beschreven deelprojecten en het resultaat van de uitwerking van fase 2 (zie rapportage). Fase 2 wordt afgesloten met een rapportage t.b.v. een go/nogo-besluit door uw raad voor het vervolg. Dit besluit is een van de go/no-go momenten waardoor uw raad stapsgewijs kan besluiten over de omgang van het totale project en de daarvoor benodigde (financiële)middelen. Dit draagt bij aan de beheersbaarheid van het gehele project.

2.1 *Het gepresenteerde ontwerp van De Spil zal als een bouwmassa (kulturhus met sportvoorziening en onderwijshuisvesting) worden gerealiseerd*

Uw raad heeft in het verleden een aantal kredieten beschikbaar gesteld voor de realisatie van het kulturhusconcept in Nieuwleusen. De beschikbaar gestelde kredieten voor de huisvesting zijn:

2011 plannen Kulturhus De Schakel	€ 2,9
2015 nieuwbouw sporthal (aanvullend op 2011)	€ 2,4
2015 verbouw Rabobank tot Kulturhus	€ 1,3
2016 nieuwbouw Agnieten College	€ 3,3 +
Totaal:	€ 9,9 miljoen

Wij stellen u voor de door u afzonderlijk beschikbaar gestelde kredieten samen te voegen tot één krediet c.q. budget. Wij zullen daarbij de eerdere dekkingen uit de Algemene Reserve vrij besteedbaar aanpassen aan de gewijzigde voorschriften en omvormen tot een bestemmingsreserve.

3.1 *Het ontwerp van het kulturhus De Spil is op basis van de aangegeven duurzaamheidsambities en vereist aanvullend krediet voor de investeringen voor de bouw in fase 3.*

Binnen de vastgestelde kredieten voor De Spil is nog geen rekening gehouden met de additionele duurzaamheidsambities t.o.v. het bouwbesluit. Uw raad heeft in de opiniërende bespreking in februari 2017 zich positief uitgesproken voor scenario 3 (energiearm/-neutraal gebouw).

3.2 *Realisatie van kulturhus De Spil vereist aanvullend krediet voor de investeringen in verband met aan de bouw gerelateerde kosten in fase 3.*

In het (compacte) ontwerp van De Spil zijn de nieuwe sporthal en het Agnieten College gesitueerd tegen de voormalige Rabobank. Als gevolg hiervan zijn er een aantal extra werkzaamheden die tijdens de uitwerking van de eerdere haalbaarheidsonderzoeken niet zijn gebudgetteerd. De extra activiteiten betreffen het bouwrijp maken van het bouwperceel van De Spil. Het gaat met name om het verleggen van kabels en leidingen en het verwijderen van het fietspad, bomen, struiken en de lantaarnpalen gesitueerd in de bouwplaats van De Spil.

Het budget voor de interne projectorganisatie/gemeentelijk projectleider had betrekking op fase 2. Voor de fase 3-4 is aanvullend budget nodig.

Voor de realisatie van fase 3 is het bedrag van de aanvullende investeringen voor de hiervoor genoemde onderdelen noodzakelijk. De aanvullende investeringen gerelateerd aan de bouw (fase 3) zijn:

- Duurzaamheidsmaatregelen (3.1)	€ 475.000
- Bouwrijp maken	€ 169.000
- Projectorganisatie/gem.projectleider	€ 105.000 +
Totaal m.b.t. bouwkosten:	€ 749.000

4.1 *Voor de voortijdige beëindiging van het recht van opstal van de sportkantine Flashpoint is er recht op een vergoeding.*

Op de bestaande sportkantine van Flash is een recht van opstal gevestigd (tot 1 juli 2024). Bij de beëindiging door partijen (gemeente en Flash) is er recht op een vergoeding van de waarde ten tijde van de beëindiging. Flash heeft een obligatieverplichting naar de leden. Uitgangspunt voor het college is dat de vereniging Flash geen schulden voor het pand heeft na de sloop van de sportkantine en dat Flash met het bestuur van De Spil afspraken maakt over inkomsten uit de horeca, op basis van de huidige kantineopbrengsten en vrijwilligersinzet door de leden.

4.2 Het haalbaarheidsonderzoek voor de huisvesting van het basisonderwijs en aanvullende kosten vereist een afzonderlijk voorbereidingskrediet.

De uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek, fase 1, voor de huisvesting van het basisonderwijs in het middengebied vereist een afzonderlijk voorbereidingskrediet.

5.1 Voor de opstartfase van de organisatie van De Spil is een voorbereidingskrediet noodzakelijk.

Het bestuur van De Spil ontvangt nog geen subsidie van de gemeente en heeft voor de opstartfase van de organisatie extra budget nodig. Zoals eerder aangegeven bij de bespreking in april 2017 heeft het bestuur van De Spil een kostenraming opgesteld voor de kosten van 2017 waarin door een voorbereidingskrediet kan worden voorzien. De kosten voor de organisatie van het kulturhus De Spil in de opstartfase van 2017 zijn geraamd op € 50.000.

5.2 Voor de inrichting van de algemene ruimten en de horeca van De Spil is een extra krediet noodzakelijk.

De kosten voor de losse inventaris zijn voor rekening van de gebruiker. Dit vormt ten delen de eigen inbreng vanuit de participanten. Met betrekking tot de algemene ruimtes en de horecavoorziening in De Spil, ligt deze verantwoordelijkheid bij het bestuur van De Spil. De kosten voor de inventaris van de algemene ruimten en de horecafunctie van het kulturhus De Spil zijn geraamd op € 150.000. Echter omdat De Spil in oprichting is en nog niet over financiële middelen beschikt, stellen wij voor deze kosten aanvullend te financieren door hiervoor een krediet beschikbaar te stellen. Het college is voornemens om bij een eventueel financieel overschot na de opheffing van de stichting De Schakel deze inrichtingskosten naderhand hieruit geheel of gedeeltelijk te financieren.

Kanttekeningen

1.1 Door voorgestelde dekking uit de algemene reserve vrij besteedbaar neemt het weerstandratio af.

De weerstandsratio was in 2015 4,4 en in 2016 4,5. Bij gelijkblijvende risico's zal bij onttrekking van circa 1 miljoen aan de reserves de ratio dalen naar 4,2. Weliswaar leidt deze onttrekking uit de reserve tot een daling van de beschikbare weerstandscapaciteit van 4,5 (jaarrekening 2016) naar een ratio van 4,2. Deze nieuwe ratio kan echter nog steeds worden gewaardeerd als uitstekend. Een ratio tussen de 1,0 en 1,4 wordt op basis van het risicomanagementbeleid van de gemeente Dalfsen als voldoende aangemerkt.

Alternatieven:

Alternatieven voor het eindresultaat van fase 2 zijn niet uitgewerkt. Bij de ontwerpfase zijn alternatieven voor de indeling van het gebouw aan de orde geweest en in overleg met deelnemers en bestuur De Spil is het meest optimale alternatief uitgewerkt in het definitief ontwerp. Alternatieven voor de duurzaamheidsambities zijn gedurende fase 2 in drie scenario's aan uw raad voorgelegd.

Uw raad kan als alternatief voor het go/nogo-besluit van fase 3 besluiten tot een 'nogo'.

Duurzaamheid:

In het voorgestelde ontwerp en plan wordt De Spil als een zo duurzaam mogelijke gebouw gerealiseerd (energiearm/-neutraal) in het middengebied met waar mogelijk hergebruik van materialen. De realisatie van De Spil vervult een voorbeeldrol op het gebied van duurzaamheid voor de inwoners van de gemeente Dalfsen.

In de nog op te stellen aanbesteding van de sloop van sporthal De Schakel zal hergebruik van materialen worden betrokken (circulariteit).

Financiële- en fiscale consequenties

De aanvullende kosten met betrekking tot de bouw worden geraamd op € 749.000

Voorgesteld wordt een aanvullend krediet van € 749.000 beschikbaar te stellen. Dekking van dit bedrag kan plaatsvinden door te beschikken over de Algemene Reserve vrij besteedbaar.

De kosten voor het uitvoeren van het onderzoek huisvesting basisonderwijs zijn geraamd op € 45.000. De aanvullende kosten voor het kulturhus De Spil (opstartfase van 2017 en inventaris) bedragen € 200.000. Voorgesteld wordt het totale bedrag van € 245.000 voor de hiervoor benodigde kredieten te dekken uit de Algemene Reserve vrij besteedbaar.

De begroting zal als gevolg van de besluitvorming worden gewijzigd.

Zoals hiervoor aangegeven zal De Spil als een bouwmassa worden gerealiseerd, waarvoor de destijds beschikbaar gestelde kredieten worden samengevoegd. De eerdere dekkingen uit de Algemene Reserve vrij besteedbaar worden aangepast aan de gewijzigde voorschriften en omgevormd tot een bestemmingsreserve.

Wij willen dit totale budget vervolgens ook betrekken in de BTW teruggave. Bij de bespreking van de juridische entiteit voor De Spil hebben wij u uitvoerig geïnformeerd over de advisering over de BTW. De

conclusie van de adviseurs was dat de CV structuur voor de btw niet nadeliger is dan de structuur waarbij de stichting de Spil in eigendom heeft of huurt en exploiteert. De CV structuur leidt tot vennootschapsbelastingplicht van de vennoten, waarbij het onze verwachting is dat de winst relatief gering zal zijn.

Onze conclusie is dat de BTW teruggave volgens de afzonderlijk kredieten uit het verleden gerealiseerd kan worden. De gedeeltelijke BTW teruggave op de totale investering van De Spil wordt bepaald aan de hand van een percentage voor de BTW belaste/onbelaste prestaties. Over dit onderwerp zijn wij in overleg met de belastingdienst. De BTW teruggave komt ten gunste van de gemeente.

Communicatie:

- De deelnemers die gehuisvest worden in De Spil zijn intensief betrokken bij het ontwerpproces.
- Inwoners van Nieuwleusen hebben in januari gelegenheid gehad de inloopbijeenkomst met de presentatie van het voorontwerp te bezoeken. Gebruikers van sporthal De Schakel hebben deze informatie op een afzonderlijke avond eveneens gekregen.
- Alle deelnemers aan het project zijn in april 2017 geïnformeerd over het project.
- Via de website van het project c.q. De Spil wordt informatie verstrekt over het project en het kulturhus.

Vervolg:

- Uitvoeren van fase 3 voor de nieuwbouw van De Spil.
- Gunning van de opdracht voor de bouw.
- Uitwerken voorstel inrichting buitenruimte middengebied.
- Uitvoeren haalbaarheidsonderzoek huisvesting basisonderwijs.

Bijlagen:

- Rapportage Uitvoering van fase 2 kulturhus De Spil Nieuwleusen.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg.directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 mei 2017 nummer 619;

overwegende dat

- de raad in oktober 2015 de startnotitie "Samen komen tot de kern" voor het kulturhusconcept in Nieuwleusen heeft vastgesteld;
- de raad in december 2016 de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek Agnieten College (fase 1) heeft vastgesteld, waarna het Agnieten College is toegevoegd aan de uitwerking van fase 2 van het kulturhusconcept;
- de raadscommissie in februari 2017 bij de opiniërende bespreking van de duurzaamheidsambities voor het project, de voorkeur heeft uitgesproken voor scenario 3 (energiearm/-neutraal gebouw) ;
- de uitwerking van fase 2 van kulturhus De Spil (inclusief nieuwbouw sporthal en nieuwbouw Agnieten College) is afgerond en dat besluitvorming over de vervolgstap (fase 3) kan plaatsvinden;
- dat in de startnotitie "Samen komen tot de kern" de deelprojecten zijn beschreven, waarop de projectfasering wordt toegepast en uitkomsten van elke fase aan de raad worden voorgelegd voor een go/nogo-besluit voor de vervolgfase;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van de rapportage Uitvoering van fase 2 kulturhus De Spil Nieuwleusen als afronding van fase 2.
2. De beschikbaar gestelde kredieten samen te voegen tot een krediet voor de realisatie van kulturhus De Spil. De eerdere dekkingen uit de Algemene Reserve vrij besteedbaar aan te passen aan de gewijzigde voorschriften en om te vormen tot een bestemmingsreserve.
3. De fase 3 van kulturhus De Spil te starten, de opdracht voor de bouw (engineer & build) te gunnen, een aanvullend krediet van € 749.000 beschikbaar te stellen voor aan de bouw gerelateerde kosten. Voor het bedrag van € 475.000 (duurzaamheid) een bestemmingsreserve te vormen ter dekking van de kapitaallasten en deze te dekken uit de Algemene Reserve vrij besteedbaar. Het bedrag van € 274.000 (bouwrijp/projectorganisatie) te dekken uit de Algemene Reserve vrij besteedbaar.
4. Een krediet van € 45.000 beschikbaar te stellen voor onderzoek en aanvullende kosten.
5. Een krediet van € 200.000 beschikbaar te stellen voor het kulturhus De Spil.
6. Het totale bedrag van € 245.000 van de onderdelen 4 en 5 te dekken uit Algemene Reserve vrij besteedbaar.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 26 juni 2017.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
drs. J. Leegwater