VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 10 september 2024

NR.: RI-24-00968

Onderwerp: Investeringsbijdrage MFA De Pinnenhof	Agendapunt	**11.**
	Raadsvoorstel-nummer	**2024-56**

Voorstel:

1. Instemmen met een extra investeringsbijdrage van € 3.544.000, - (inclusief BTW) voor de realisatie van MFA De Pinnenhof.

Burgemeester en wethouders van Nederweert,
De secretaris, De burgemeester,

drs. J.C.T. (Johan) Bakens B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak

Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Dieteren	Afdeling	: Staf
		Auteur	: D.P.A. Schrijnemakers
Datum	: 13 augustus 2024		
Bijlage(n)	: 1. Raadsvoorstel 20 december 2022		

Rapportage bij: Investeringsbijdrage MFA De Pinnenhof
Raadsvoorstel nr: RI-24-00968
Raadsvergadering d.d. 10 september 2024

Voorstel

1. Instemmen met een extra investeringsbijdrage van € 3.544.000, - (inclusief BTW) voor de realisatie van MFA De Pinnenhof.

Inleiding

Op 20 december 2022 besloot de gemeenteraad (bijlage 1) tot de verbouw van de bibliotheek en nieuwbouw van De Pinnenhof gericht op de doorontwikkeling naar een maatschappelijke en culturele Multi Functionele Accommodatie (MFA). Met dit besluit is de weg vrijgemaakt naar een 'goed thuis' voor verenigingen en maatschappelijke partners en naar een laagdrempelige voorziening voor Nederweert waar maatschappelijke en culturele doelstellingen binnen het sociaal domein (Positieve Gezondheid) goed tot hun recht komen.

Besluitvorming raad over MFA De Pinnenhof

De gemeenteraad stemde in met:

- De overdracht van vastgoed De Pinnenhof van Stichting De Pinnenhof naar de gemeente Nederweert.
- Een investeringskrediet van € 7.807.000, - (inclusief BTW).
- Een jaarlijkse exploitatiebijdrage van € 225.000, -, te dekken uit de begrotingsruimte.

In het raadsvoorstel van 20 december 2022 zijn de argumenten en het proces voor de (verdere) ontwikkeling naar MFA De Pinnenhof uitvoerig beschreven. Wat betreft het gevraagde investeringskrediet is destijds aangegeven dat dit gebaseerd is op een vloeroppervlak van maximaal 1.880 m2 en de prijsontwikkeling van oktober 2022. Er zou (dus) nog een forse optimalisatie in vloeroppervlakte moeten plaatsvinden om binnen het investeringskrediet te blijven. Tevens is toen aandacht gevraagd voor (mondiale) ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de realisatie en exploitatie van De Pinnenhof, zoals de Covid-pandemie en de oorlog in Oekraïne.

De gemeenteraad gaf ons college de bevoegdheid om het raadsbesluit te realiseren binnen de gegeven financiële kaders. Afgesproken is dat, als bij de verdere uitwerking blijkt dat het investeringskrediet wordt overschreden, dit ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Uitwerkingen na besluit gemeenteraad

Sinds het raadsbesluit van 20 december 2022 is de gemeenteraad, via nieuwsbrieven en informatiebijeenkomsten op de hoogte gehouden van alle relevante ontwikkelingen zoals de overdracht van vastgoed, de installatie van het nieuwe bestuur, de optimalisatie van het wensenscenario en de toevoeging van nieuwe gebruikers, de tijdelijke huisvesting van huidige gebruikers en de voortgang in de verdere planontwikkeling naar realisatie van MFA De Pinnenhof.

Het besluit van de gemeenteraad om MFA De Pinnenhof te gaan realiseren alsook de komst van een nieuw toegewijd stichtingsbestuur gaf de (toekomstige) gebruikers extra motivatie om verder aan de slag te gaan met de optimalisatie van het wensenscenario. Daarnaast meldden zich nog andere organisaties en verenigingen voor een plek in het nieuwe MFA, deels vanwege de (voorgenomen) sluiting van eerdere huisvestingslocaties maar ook vanwege de inhoudelijke kansen die samenwerking in MFA De Pinnenhof biedt.

Het meenemen van deze nieuwe potentiële gebruikers in de verdere planontwikkeling is belangrijk vanwege de meerwaarde van deze organisaties voor de samenwerking binnen het sociaal domein. Zo wordt MFA De Pinnenhof nog meer een plek om te ontmoeten en mee te doen en om laagdrempelige ondersteuning te bieden aan inwoners van Nederweert. Daarnaast bood de perceeloppervlakte van de huidige locatie de mogelijkheid om nog organisaties toe te voegen. Inmiddels is er sprake van een adequate samenstelling van partijen die door een gezamenlijke huisvesting elkaar kunnen versterken en lukt het om op een adequate wijze deze partijen te huisvesten binnen de bestaande perceelsgrenzen.

In de contacten met stichtingsbestuur, beheerders, huidige en nieuwe gebruikers is sprake van enthousiasme en trots om samen te werken aan een nieuw MFA. Duidelijk is dat de realisatie van MFA De Pinnenhof voorziet in een behoefte. Alle betrokkenen kijken uit naar de volgende stap van realisatie.

Inmiddels is het traject naar het verkrijgen van de omgevingsvergunning bijna afgerond. Het parkeren is geregeld op basis van het recent door de raad vastgestelde parkeerbeleid. Daarnaast zijn op 8 juli 2024 de resultaten en kosten van de aanbesteding, voor sloop en nieuwbouw bekend geworden. Deze leiden tot voorliggend verzoek aan de raad om een aanvullend investeringskrediet.

Beoogd effect
De realisatie van MFA De Pinnenhof.

Argumenten

1.1 Toename van gebruikers van MFA De Pinnenhof heeft invloed op bruto vloeroppervlak en kosten
Na het raadsbesluit van 20 december 2022, heeft de werkgroep realisatie met het bestuur van De Pinnenhof en de gebruikers (verenigingen en onder meer AMW/CJG en Bibliotheek) het ruimtelijke ontwerp bekeken. Het is gelukt het ruimtegebruik effectiever en efficiënter in te delen.

Vervolgens werd bekend dat de gebruikers van het Groene Kruis-gebouw op zoek moesten naar een nieuwe locatie en dat Zaal Centraal zou sluiten met als gevolg dat een aantal nieuwe gebruikers (zoals Zorggroep, GGD en enkele verenigingen) zich meldden bij De Pinnenhof.
Het laten aansluiten van nieuwe gebruikers leidt tot meer laagdrempelige ontmoetingsmogelijkheden voor onze inwoners, een betere afstemming van dienstverlening tussen partners en ook een, waar nodig adequatere ondersteuning van inwoners met een hulpvraag.

Bovendien is er een toename aan belangstelling van organisaties voor flexwerkplekken en overlegruimten. Ook het gegeven dat er straks (mogelijk) nog maar één grote zaal in de kern Nederweert aanwezig is, heeft een aantrekkende werking.
Het definitieve ruimtelijke ontwerp heeft (afgerond) een bruto vloeroppervlakte van 2.250 m2.

1.2 Marktontwikkelingen hebben invloed op investering
Door de marktontwikkelingen is de investeringsraming flink gestegen. De prijsontwikkelingen van oktober 2022 tot september 2024 laten een stijging zien van 10% per jaar voor de bouwkosten. Ook zijn de afgelopen jaren de loonkosten bovengemiddeld gestegen.

1.3 Sober en doelmatig
Uitgangspunten bij de optimalisering van het oorspronkelijke wensenscenario (december 2022) is meervoudig ruimtegebruik, zo klein mogelijke bergingen en zo weinig mogelijk ‘loze’ ruimten. Dat betekent dat er met gebruikers afspraken worden gemaakt over de ruimte(n) die zij nodig hebben op de momenten dat zij aanwezig zijn in het gebouw en dat meerdere gebruikers, over de week verdeeld van eenzelfde ruimte(n) gebruik maken. Er wordt door het bestuur een bezettingsschema gehanteerd, waarbij rekening wordt gehouden met de wensen van gebruikers zodat iedereen op passende wijze gehuisvest wordt. Gedurende het proces is gewerkt aan een ‘sober en doelmatig’ ontwerp. Een verdere besparing is daarom niet meer nodig of wenselijk.

Het ontwerp van de indeling van het gebouw voldoet aan de mogelijkheid tot meervoudig gebruik van alle ruimten. Dat geldt voor zowel de zaal, die in meerdere componenten ingedeeld kan worden, maar ook voor de werk- en overleg- en muziekkamers, de gangen en de foyer.

Bij het ontwerp van het gebouw is wat betreft architectuur rekening gehouden met een goede inpassing in de omgeving en een uitstraling die uitnodigt om naar binnen te gaan. Er is gekozen voor duurzame materialen die op langere termijn, kostenbesparend zijn in onderhoud en exploitatie.

1.4 Uitkomst aanbesteding
Inmiddels zijn de inschrijvingen bekend. De kosten voor sloop en ver/nieuwbouw bedragen € 7.260.000, - (excl. BTW) en € 8.784.600, - (incl. BTW).
De exacte beoordeling en verificatie van de realisatie inschrijvingen (bouw, sloop, E en W) heeft plaatsgevonden en bij een positieve besluitvorming van de gemeenteraad kan worden overgegaan tot definitieve gunning.
Bij de drie percelen is sprake geweest van meerdere inschrijvingen. Bij de aanbesteding is het kostenaspect, naast uiteraard de beoordeling op kwaliteit, een belangrijke wegingsfactor geweest.

1.5 Subsidieaanvraag Provincie Limburg
Bij de Provincie Limburg is een subsidieverzoek ingediend in het kader van de Nadere regels Gemeenschapsaccommodaties 2024. Deze regeling geeft de mogelijkheid om een eenmalige bijdrage te ontvangen van maximaal € 100.000, -, mits er sprake is van gemeentelijke cofinanciering en van voldoende middelen bij de Provincie.
Verder wordt overwogen een subsidieaanvraag in te dienen bij het Leefbaarheidsfonds van de Provincie Limburg dat naar verwachting in Q3-2024 wordt opengesteld, in het kader van het Beleidskader Leefbare steden en dorpen. Realisatie van MFA De Pinnenhof zou dan (eventueel als cofinanciering) onderdeel kunnen zijn van een aanvraag in het kader van de gebiedsontwikkeling.

1.6 Vorstelijke gift
Het gebeurt niet vaak dat inwoners of andere personen geld beschikbaar stellen voor een maatschappelijke voorziening. Voor Nederweert is dit ongekend.
Voor de realisatie van MFA De Pinnenhof heeft de heer Ruud Koppens namens de ETF Group een bijzonder gulle donatie van netto € 1.000.000, - aan de gemeente Nederweert gedaan voor de realisatie van MFA De Pinnenhof. De fiscale aspecten zijn hierbij betrokken.
De heer Koppens overhandigde de cheque op 15 juli 2024 aan burgemeester Op de Laak tijdens zijn afscheid als directeur van ETF Machinefabriek in Nederweert.
De gift wordt verwerkt in de gevraagde extra investeringsbijdrage van het gebouw.

Kanttekeningen

1.1. Hogere kosten tijdelijk huisvesting
Bij aanvang van de zoektocht naar tijdelijke huisvesting was het de bedoeling om de gebruikers, van de Bibliotheek en De Pinnenhof op één locatie in de kern Nederweert bijeen te brengen zodat zij zouden wennen aan het toekomstige “samenwonen en samen werken”. Dat is deels gelukt, al waren we tegelijkertijd genoodzaakt gebruikers op meerder locaties te huisvesten. Dit heeft geleid tot een hogere kostenpost voor tijdelijke huisvesting van € 230.000, - (excl. BTW).

1.2. Hogere kosten inrichting
Het bijgestelde bruto vloeroppervlakte leidt tot een (evenredige) hogere kostenpost voor de inrichting. Dit resulteert in 15% verhoging en is meegenomen in het verzoek van de extra investeringsbijdrage. De werkgroep Inrichting gaat onder verantwoordelijkheid van het stichtingsbestuur aan de slag met de inrichting van het gebouw. Voor de cofinanciering van de inrichting zal het stichtingsbestuur een beroep doen op subsidie van andere (dan gemeentelijke) fondsen en/of sponsoring.

1.3. Btw-teruggave op de investering niet opgenomen
Zoals eerder aangegeven kan, als voldaan wordt aan de Wet Markt en Overheid en het geldende fiscale regiem, de Btw-afdracht op de investering voor de gemeente gereduceerd worden tot 0%. De gesprekken hierover zijn lopende en de stukken zijn aangereikt aan de Belastingdienst. We streven ernaar om aan deze eis te voldoen. In een gesprek met de Belastingdienst zijn de plannen voor MFA De Pinnenhof toegelicht. De Belastingdienst heeft aangegeven de komende periode tot een standpunt te komen. Daarbij geven ze ook aan dat er mogelijk een verandering komt in de regelgeving over BTW belaste verhuur-constructies bij multifunctionele gebouwen. De zekerheid dat de BTW niet hoeft te worden afgedragen is er nog niet. Daarom wordt voor de kostendekkend huur, de investeringen en het krediet, inclusief BTW als basis genomen.

1.4. Energieaansluiting
Zoals bekend zijn er momenteel grote uitdaging op het stroomnet. Dat geldt vooralsnog ook voor de toekomstige stroomvoorziening van MFA De Pinnenhof. We blijven de ontwikkelingen en mogelijke oplossingen op de voet volgen en komen, indien nodig op een later moment met een separaat voorstel.

1.5. Raming exploitatiebijdrage
De gemeenteraad heeft op 20 december 2022 ingestemd met een jaarlijkse exploitatiebijdrage van maximaal € 225.000, -. Het betalen van de exploitatiebijdrage is pas aan de orde als het gebouw gereed is en in gebruik wordt genomen. Bijstelling van de exploitatiebijdrage is op dit moment dan ook niet nodig en wenselijk. De eerste jaren na realisatie zullen de ontwikkelingen rondom de exploitatie goed worden gemonitord met het bestuur van MFA De Pinnenhof.
Op basis van een ervaringsperiode van vier jaar kan vervolgens een lange termijn doorkijk gegeven worden.

Uitvoering
De planning voor het vervolg ziet er als volgt uit:
Q3: omgevingsvergunning verleend voor de start van sloop- en bouwwerkzaamheden.
Q4 2024: aanvang van de sloopwerkzaamheden die ongeveer 10 weken beslaan.
Aansluitend zal het bouwproces van de (ver)nieuwbouw om en nabij 12 maanden duren.
Dit is natuurlijk afhankelijk van de weersomstandigheden.
Q1 2026: oplevering en opening MFA De Pinnenhof.

Tijdens de bouw werken diverse werkgroepen verder aan de programmering, communicatie en de inrichting van MFA De Pinnenhof. De Werkgroep Inrichting wordt begeleid door een interieurarchitect, die volgens het gemeentelijke aanbestedingsbeleid wordt aangesteld.

Communicatie en participatie
In het vervolgproces is er aandacht voor de communicatie met gebruikers en omwonenden (bewoners appartementen WoonIk en omgeving). Zij zullen via een bijeenkomst en/of nieuwsbrief bij de vervolgactiviteiten worden betrokken en verder worden geïnformeerd. Ook WoonIk en het bestuur van MFA De Pinnenhof nemen hierin hun rol.
We houden de raad op de hoogte over het vervolg via nieuwsbrieven en/of informatiebijeenkomsten.

Financiële gevolgen
Schenking
Het netto extra investeringsbedrag van € 2.544.090, - is nodig om het project te realiseren.
Dit is opgebouwd uit € 3.544.090, - (incl. BTW) aan extra investering die verminderd wordt met de schenking van netto € 1.000.000, - van de heer Ruud Koppens.

Eenmalige afschrijving
Om te voldoen aan de boekhoudregels moet er in de benodigde investering een onderverdeling worden gemaakt.
Namelijk een deel van de benodigde investering kent een eenmalig afschrijving en het andere deel kent een afschrijving over een langer termijn (40 jaar).
Het eenmalige deel is ongeveer € 809.000, - (excl. BTW) en ongeveer € 979.000, - (inclusief BTW) en zal dan ook volgens de wet Markt & Overheid niet ten laste komen van de kostendekkende huur.
Het bedrag ontstaat uit de opstelsom in de posten: sloop, asbest, aandeel inboedel en tijdelijke huisvesting.

	Raadsbesluit		**Raadsvoorstel**		**Toelichting**
	20-dec-22		*10-sep-24*		
Grondkosten	€ 200.000		€ 200.000		
Realisatiekosten	€ 4.418.000		€ 7.260.000		Uitkomst aanbesteding
Inrichtingskosten	€ 580.000		€ 667.000		15% verhoging door vloeroppervlakte
Bijkomende kosten	€ 783.770		€ 783.770		
Diverse	€ 470.000		€ 470.000		
				€ 230.000	Extra kosten tijdelijk huisvesting
				€ 240.000	restant
Subtotaal	€ 6.451.770	excl. BTW	€ 9.380.770		
	€ 1.354.872	*BTW*	€ 1.969.962		
			€ 11.350.732		
			€ 1.000.000	*GIFT*	
TOTAAL	**€ 7.806.642**	incl. BTW	**€ 10.350.732**		*€ 2.544.090*
					Extra Krediet

De **gewijzigde** bedragen zijn in onderstaande tabel van begrotingswijzigingen opgenomen.

Dit houdt het volgende in:
1. De bruto investering stijgt in totaliteit tot € 10.021.000,- waarvan in 2023 al een bedrag is besteed van € 144.320,-.
2. De bijdrage van dhr. Koppens welke in 2024 is/wordt ontvangen
3. Investeringsaandeel inboedel € 351.000,-
4. De huurinkomsten welke vanaf 2026 in rekening worden gebracht bij het stichtingsbestuur van MFA De Pinnenhof
5. De kapitaallasten van de nieuwbouw van MFA De Pinnenhof
6. De jaarlijkse onderhoudskosten van MFA De Pinnenhof
7. De jaarlijkse overige exploitatielasten van MFA De Pinnenhof
8. De eenmalige kosten waarvan € 524.000,- (sloopkosten, asbestsanering, aandeel in kosten inboedel, tijdelijke huisvesting etc.) verwacht wordt in 2024 en het overige bedrag van € 455.000,- in 2025.
   Voorgesteld wordt het bedrag in 2024 te dekken uit de nog beschikbare begrotingsruimte 2024 en het bedrag in 2025 te dekken uit de algemene reserve. De argumentatie voor dit voorstel, is dat we hier spreken van eenmalige investeringen. Er is voor de jaarschijf 2024 nog voldoende begrotingsruimte om deze uitgave te doen. Over het jaar 2025 is dit thans nog niet bekend. We werken nu aan de begroting 2025 en pas na afronding hiervan is de eventuele omvang van de begrotingsruimte over 2025 bekend.

Vandaar het voorstel om dit deel van de investering ten laste te brengen van de algemene reserve.

Zoals eerder aangegeven wordt de raming van de exploitatie op dit moment nog niet bijgesteld.

Grootboek nr	Kosten - soort	Inkomsten/Uitgaven	Structureel/ Incidenteel	2024	2025	2026	2027	Dekking
76100100	32002	Uitgaven	Incidenteel	600000	9276680	0	0	Investering
76100100	44893	Inkomsten	Incidenteel	1000000	0	0	0	Investering
76100101	32002	Uitgaven	Incidenteel	0	351000	0	0	Investering
66100131	36902	Inkomsten	Structureel	0	0	94500	437925	Budgetneutraal
66100131	73001	Uitgaven	Structureel	0	0	0	248925	Budgetneutraal
66100131	38054	Uitgaven	Structureel	0	0	54500	109000	Budgetneutraal
66100131	38060	Uitgaven	Structureel	0	0	40000	80000	Budgetneutraal
66100517	38060	Uitgaven	Incidenteel	524000	455000	0	0	Begrotingsruimte/ reserve

Bijlagen

1. Raadsvoorstel 20 december 2022

Concept raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende dat de gemeenteraad op 20 december 2022 een besluit heeft genomen voor de realisatie van de nieuwe Pinnenhof en hierbij een investeringskrediet beschikbaar heeft gesteld;
Overwegende dat er inmiddels duidelijkheid is over de feitelijke investeringsbehoefte;

Gezien het voorstel nr. 2024-66 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 13 augustus 2024

Besluit

1. Instemmen met een extra investeringsbijdrage van € 3.544.000, - (inclusief BTW) voor de realisatie van MFA De Pinnenhof.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10 september 2024,

De raadsgriffier, De voorzitter,

drs. T. (Thijs) Deckers B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak