

Raadsvoorstel

Categorie	: Verstrekken krediet
Onderwerp	: Aanvullend krediet à € 155.000,- voor de realisatie van MFA Landhorst
Datum college	: 27 augustus 2024
Portefeuillehouder	: Wethouder Willy Hendriks
Team	: Beleid Sociaal Domein
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2024-R-106
Datum raad	: 17 oktober 2024
Agendapunt raad	: 16

Samenvatting

In het kader van het Dorpsontwikkelingsplan (DOP) Landhorst hebben initiatiefnemers van de renovatie van gemeenschapshuis De Stek te Landhorst hiervoor middelen ontvangen vanuit de voormalige gemeente Sint Anthonis.

De planvorming beoogde in een eerder stadium het renoveren van zowel de voormalige gymzaal als het huidige gemeenschapshuis tot MFA. In overleg met initiatiefnemers is geconstateerd dat deze plannen te grootschalig waren gelet op het benodigde ruimtebeslag en te duur.

Met initiatiefnemers is vervolgens bekeken hoe het oorspronkelijk ontwerp aangepast kan worden zodat het past bij de behoefte van Landhorst. Voorstel is om de voormalige gymzaal buiten beschouwing te laten en te slopen. Het huidige gemeenschapshuis wordt voorgesteld toekomstbestendig te maken door een algehele renovatie, een ophoging van de grote zaal met podium, en uitbreiding aan de voorzijde door het creëren van een foyer. De verduurzaming van het pand wordt conform het uitvoeringsplan 2024 verduurzaming maatschappelijk vastgoed uitgevoerd gelijktijdig met de renovatie.

Uit de hernieuwde calculatie volgt dat de totale kosten geraamd worden op € 1,8 miljoen. Hiervan kan reeds € 1,213 miljoen gedekt worden uit de beschikbare middelen vanuit de voormalige gemeente Sint Anthonis. Initiatiefnemers verbinden zich vanuit zelfwerkzaamheid en subsidies voor € 432.000 aan het project. Er resteert nog een tekort van € 155.000.

Uw raad wordt gevraagd een aanvullend krediet à € 155.000 beschikbaar te stellen.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt:

1. een aanvullend krediet à € 155.000,- voor renovatie en verduurzaming MFA De Stek te Landhorst beschikbaar te stellen;



2. afschrijvingslasten te dekken uit bestemmingsreserve afschrijving Uitvoeringsprogramma (UP) Dorpshuis Landhorst;
3. rentelasten te dekken uit voordeel overdracht beheer en exploitatie binnensportaccommodaties;
4. de bestemmingsreserve afschrijving Uitvoeringsprogramma (UP) Dorpshuis Landhorst aan te vullen met € 155.000,- uit de algemene reserve en € 293.000,- uit de reserve uitvoeringsprogramma exploitatie Sint Anthonis;
5. begrotingswijziging 'renovatie De Stek Landhorst' vast te stellen.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Initiatiefnemers van de renovatie en verduurzaming MFA De Stek hebben op 15 juli 2024 verzocht om aanvullende financiering ter realisatie van hun plannen. Dit gelet op de gestegen bouwkosten vanaf moment van besluitvorming, de gewijzigde uitwerking van de plannen en de verduurzaming.

Welk resultaat willen we bereiken?

Creëren van een toekomstbestendige MFA-voorziening te Landhorst met inachtneming van eerdere besluitvorming door de raad van de voormalige gemeente Sint Anthonis.

Hoe zag het voortraject eruit?

In 2012 is de dorpsvisie Landhorst opgesteld door de gemeenschap onder aanvoering van Vereniging Peelbelang Landhorst (dorpsvereniging). Onderdeel van de visie is de clustering en efficiënt ruimtegebruik, waarbij een kloppend dorpshart behouden blijft. Hiertoe is een budgetvraag ingediend voor het Dorpsontwikkelingsplan (DOP) inzake renovatie en uitbreiding van gemeenschapshuis De Stek tot MFA (Multifunctionele accommodatie). De raad van de voormalige gemeente Sint Anthonis heeft hiertoe bij besluit van 17 september 2020 een krediet beschikbaar gesteld van € 330.580. Op 10 december 2020 is door de gemeenteraad besloten tot een aanvullend krediet van € 220.000. Totaal is beschikbaar € 550.580. Hiervan is reeds € 37.016 uitgegeven aan voorbereidingskosten voor ontwerp en kostenramingen. Nog beschikbaar is € 513.564 vanuit de 'DOP-gelden'.

In 2023 is samen met initiatiefnemers geconstateerd dat de planvorming nog onvoldoende was uitgewerkt op het moment van kredietverstrekking door de raad van de voormalige gemeente Sint Anthonis. Een nadere doorrekening heeft geresulteerd in een aangepast plan waarmee Landhorst vooruit kan. Hiervoor zijn aanvullende middelen benodigd, waarvoor uw raad om akkoord wordt gevraagd.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1.1 Heroverweging plan en nadere uitwerking conform kaders Accommodatiebeleid

Samen met de initiatiefnemers is geconstateerd dat bij de vaststelling van het ter beschikking gestelde krediet de planvorming nog onvoldoende was uitgewerkt. Hierdoor sluiten planvorming en beschikbaar gesteld budget niet op elkaar aan. Met initiatiefnemers is bezien hoe het oorspronkelijke ontwerp aangepast kon worden conform een programma van ruimte passend bij Landhorst. Hierbij is besloten om de gymzaal uit de plannen te laten en te slopen. Focus ligt op een renovatie van het bestaande gemeenschapshuis met een kleine uitbreiding aan de voorzijde voor het creëren van een foyer van 116 m², ophoging van de grote zaal met podium, een algehele upgrade en verduurzaming van het pand. In de renovatie is de verduurzaming van De Stek opgenomen. Geïnvesteed wordt in isolerende beglazing, spouwmuurisolatie, dakisolatie en toepassing van warmtepompen. De middelen vanuit het



uitvoeringsplan verduurzaming 2024 maken onderdeel uit van de dekking van de totaal benodigde middelen.

Op basis van bovenstaande afbakening is een nieuwe kostenraming opgesteld. De raming komt uit op € 1,8 miljoen inclusief btw en bijbehorende maatregelen parkeren, waterberging, groen e.d.

Vanuit de DOP-gelden is nog € 513.000 beschikbaar. In het uitvoeringsplan 2024 horende bij de routekaart verduurzaming is € 700.000 opgenomen voor MFA De Stek. Resteert nog een tekort van € 587.000. Vanuit de subsidieregeling Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA-subsidie) wordt een bedrag verwacht van € 207.000. Initiatiefnemers nemen via zelfwerkzaamheid, subsidies en fondsenwerving € 225.000 voor hun rekening. Er resteert nog een aanvullende budgetvraag van € 155.000. Voorgesteld wordt om dit deel voor rekening van de gemeente te nemen. De uitwerking als opgenomen wordt zowel door initiatiefnemers als door ons nodig geacht voor Landhorst om toekomstbestendig vooruit te kunnen. Het ruimtebeslag past bij continuering van het huidige gebruik alsook de inpassing van de activiteiten van de huidige ontmoetingsruimte bij de Kievitshof.

Met dit voorstel wordt de besluitvorming door de raad van de voormalige gemeente Sint Anthonis gerespecteerd, waarbij de kaders van het accommodatiebeleid bij de nadere uitwerking in acht zijn genomen.

1.2 Voldoen aan voorwaarden Accommodatiebeleid en raadsprogramma Draad

De initiatiefnemers voldoen met hun planvorming aan de kaders van het accommodatiebeleid. Doestelling is om de voorziening voor Landhorst te behouden en toekomstbestendig te maken. Beheer en exploitatie zijn reeds meerjarig in handen van de beheerstichting van gemeenschapshuis De Stek. Naast de positieve jaarcijfers hebben initiatiefnemers een structureel sluitende exploitatie ingestuurd die als voldoende hard en reëel is beoordeeld.

Vanuit het raadsprogramma is opgeroepen om accommodaties te realiseren/in stand te houden die passen bij ons gemeentelijk beleid. Voornoemd voorstel voldoet hieraan.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Masterplan Landhorst

Analoog aan het DOP heeft de Vereniging Peelbelang Landhorst het masterplan Landhorst 2025-2045 opgesteld. Dit is in juni 2024 aangeboden aan de gemeente Land van Cuijk. Uitgangspunt hier is een verdere concentratie van voorzieningen rondom De Stek inclusief een verplaatsing van de sportvelden. Hiermee wordt aan de oostzijde grond vrijgemaakt voor woningbouwontwikkeling. Deze verdere ontwikkeling wordt in voorliggend voorstel buiten beschouwing gelaten.

1.2 Link met onderhoud wegen

De Kerkstraat te Landhorst staat op de planning voor onderhoud wegen 2024. Deze maatregelen kunnen gewoon uitgevoerd worden, waarbij in de uitwerking aandacht is voor de aansluiting op het terrein van het gemeenschapshuis.

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante kaders en (wettelijke) grondslag

Accommodatiebeleid gemeente Land van Cuijk:



Vanuit het Accommodatiebeleid gemeente Land van Cuijk is clustering van voorzieningen gewenst, vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik en inzet van middelen. De activiteiten binnen De Kievitshof worden overgebracht naar de MFA. Bovendien is uitgangspunt van het accommodatiebeleid dat voorzieningen haalbaar en betaalbaar moeten zijn en dat het kwaliteitsniveau sober, doelmatig en functioneel doch toekomstbestendig en duurzaam is. Met de herijking van de plannen zoals deze nu voorligt wordt aan dit uitgangspunt voldaan.

Financiën

Lasten:

De totale investering in MFA De Stek Landhorst bedraagt € 1.800.000. Hiervan is reeds € 1.213.000 als dekkingsmiddel in de begroting opgenomen. Het tekort van € 587.000 wordt gedekt door middelen ad € 432.000 vanuit de initiatiefnemers en een aanvullende subsidie vanuit de gemeente van € 155.000.

Totale investering renovatie en verduurzaming Stek		1.800.000
Opgenomen dekkingsmiddelen in begroting		
Routekaart verduurzaming	700.000	
Dorpsontwikkelingsgelden	513.000	
		1.213.000
Nog te dekken investering		587.000
Bijdrage initiatiefnemers		
DUMAVA-subsidie	207.000	
Zelfwerkzaamheid, subsidies, fondsen	225.000	
		432.000
Aanvullende bijdrage gemeente		155.000
Onttrekking uit algemene reserve		155.000
Mutatie begrotingssaldo		0

Dekking:

Afschrijvingslasten:

De aanvullende subsidie wordt gedekt door een onttrekking vanuit de algemene reserve van € 155.000. Deze onttrekking zal worden gestort in de bestemmingsreserve afschrijving UP Dorpshuis Landhorst. De kapitaallasten voor deze aanvullende subsidie zullen uit deze reserve gedekt worden. In de voormalige gemeente Sint Anthonis is eerder bedacht om vanuit het dorpsontwikkelp lan enkel middelen beschikbaar te stellen en zelf geen betrokkenheid meer te hebben. Gelet op het feit dat De Stek ons eigendom is en een geheel eigenstandige uitvoering zonder regie niet wenselijk wordt geacht, wordt de renovatie van De Stek aangemerkt als investering. Conform de financiële verordening dienen we af te schrijven op investeringen en krijgen we te maken met kapitaallasten in plaats van subsidie. De afschrijvingslasten worden uit de bestemmingsreserve gedekt. Om ervoor te zorgen dat de bestemmingsreserve afschrijving Uitvoeringsprogramma (UP) Dorpshuis Landhorst toereikend is om de afschrijvingslasten te dekken, wordt er vanuit Bestemmingsreserve (BR) Uitvoeringsprogramma exploitatie Sint Anthonis € 293.000 overgeheveld naar deze reserve.



De beginstand van de bestemmingsreserve UP afschrijvingsreserve zal na deze overhevelingen € 668.000 zijn (DOP-gelden € 513.000 en aanvullende bijdrage € 155.000).

Rentelasten:

De rentelasten mogen niet onttrokken worden uit een reserve. Deze komen ten laste van de exploitatie. Als dekking van deze rentelasten wordt voorgesteld om het voordeel wat behaald wordt door overdracht van beheer en exploitatie van binnensportaccommodaties in te zetten. Het verwachte voordeel hiervan is € 115.000. Gedeeltelijk is dit voordeel al ingezet voor de financiële gevolgen van de aanbesteding van het Hoogkoor. Er is voldoende ruimte om de rentelasten ook uit dit voordeel te dekken.

De meerjarige financiële gevolgen zijn:

Omschrijving	2025	2026	2027	2028
Afschrijving	26.720	26.720	26.720	26.720
Rente	6.680	6.413	6.146	5.878
Kapitaallast	33.400	33.133	32.866	32.598
Dekking rentelasten uit voordeel binnensportacc	6.680	6.413	6.146	5.878
Dekking uit BR afsch UP Dorpshuis Landhorst	26.720	26.720	26.720	26.720
Mutatie begroting meerjarig	0	0	0	0

Communicatie

Met de initiatiefnemers vanuit de stichting gemeenschapshuis De Stek is de planvorming nader uitgewerkt op basis van de eerdere schetsontwerpen en de toegekende DOP-gelden vanuit voormalig gemeente Sint Anthonis. Dit heeft geleid tot een haalbaar initiatief passend bij de kaders van het accommodatiebeleid. Initiatiefnemers hebben de communicatie richting de dorpsgemeenschap verzorgd en hebben ook de boodschap gebracht dat het plan compacter en goedkoper uitgevoerd moest worden dan in eerder plannen opgenomen. Er ligt nu een schetsontwerp dat voldoet aan de behoefte van Landhorst en waarmee initiatiefnemers ook mee uit de voeten kunnen. Initiatiefnemers dragen met zelfwerkzaamheid en subsidies voor circa 25% bij aan de totale kosten.

Afstemming

Het voorstel is afgestemd met de betreffende disciplines binnen de gemeente: Vastgoed, Civiel en Verkeer, Water, Stedenbouw.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Het bouwheerschap is in handen van het bestuur van de stichting gemeenschapshuis De Stek. Na beschikbaarstelling van aanvullende middelen door uw raad kunnen zij opdracht verstrekken voor de renovatie en verduurzaming.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Aanbiedingsbrief stichting Dorpshuis Landhorst inzake Verzoek aanvullende middelen MFA Landhorst;
- b. Schetsontwerp 'MFA De Stek Landhorst';
- c. Kostenraming renovatie en verduurzaming MFA De Stek Landhorst;
- d. Realisatiecijfers De Stek 2022 en 2023;
- e. Bezettingsoverzicht De Stek 2023;



- f. Exploitatiebegroting 2025 e.v.;
- g. Toelichting bij exploitatiebegroting 2025 e.v.;
- h. Initiële brief aan gemeente Sint Anthonis inzake revitalisatie De Stek 2019;
- i. Initiële projectaanvraag MFA De Stek Landhorst 2020;
- j. Besluitvorming voormalig gemeente Sint Anthonis;
- k. Begrotingswijziging Renovatie De Stek Landhorst.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman