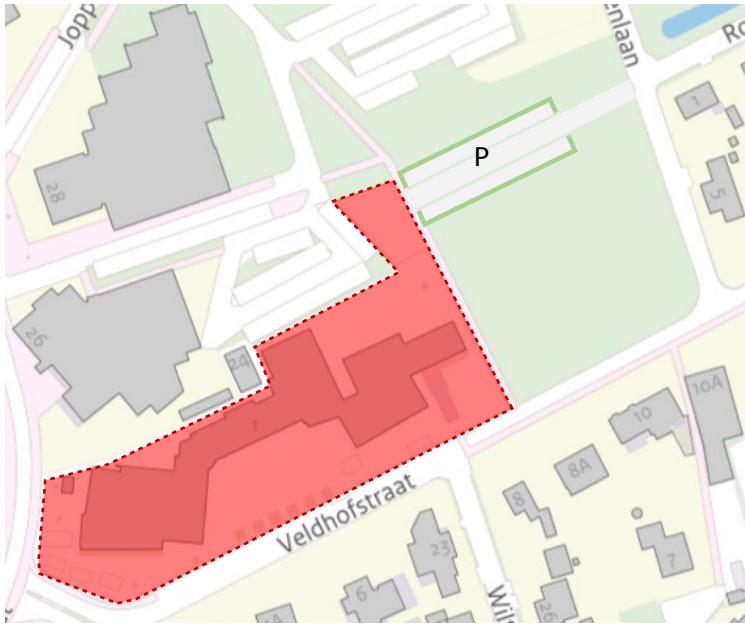


Aan de Raad van de gemeente Lochem

Afdeling: Financiën en Facilitair Kenmerk: 2023-269070
Informatie bij: M. Rolsma Vergadering: 27 juni 2023
Portefeuillehouder: L. de Goede
Onderwerp: **Locatiekeuze en ontwikkeling MFA Gorssel**

Bijlage 2 - Plangebied locatie Vullerschool
Bijlage 3 - Risico's en kanttekeningen

Bijlage 2 - Plangebied locatie Vullerschool



Plangebied locatie Vullerschool inclusief beoogde positie parkeren.

Bijlage 3- Risico's en kanttekeningen

Voor het project zijn de volgende risico's en de beheersing in beeld te brengen:

1.1 Belanghebbenden kunnen tegen het nieuwe bestemming/omgevingsplan beroep aantekenen

Bij een beroep tegen het bestemmingsplan ontstaan vertraging en mogelijk extra kosten. Een beroep kunnen we niet voor 100% uitsluiten. Om het risico van gegronde bezwaren zo klein mogelijk te houden zullen we belanghebbenden/omwonenden ook in het vervoltraject bij het proces betrekken.

2.1 Bepaalde sportactiviteiten kunnen niet meer plaatsvinden in de accommodatie.

Het 't Trefpunt beschikt in de huidige situatie over 3 zaaldelen. In het voorkeursscenario (scenario 6) is uitgegaan dat de sporthal verkleind wordt naar 2 zaaldelen. Nadeel bij het verkleinen van de sporthal is dat de officiële competitiewedstrijden van zaalvoetbal en zaal hockey niet meer kunnen plaatsvinden in de nieuwe accommodatie. De stuurgroep heeft diverse alternatieven verkend, maar dit heeft niet geleid tot een passende oplossing die aansluit bij de bezettingseis, zoals opgenomen in het vigerende accommodatiebeleid

2.2 Een scenario met drie zaaldelen en kort parkeren is te overwegen.

Bij de keuze tussen 2 of 3 zaaldelen kan behalve de bezettingsgraad ook gekeken worden naar de impact van een bepaald voorzieningenniveau op de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van een kern. Dit in aanvulling op het in stand houden van een bepaald sportaanbod dat sport en bewegen door meer inwoners kan bevorderen.

Met een extra zaaldeel zouden mogelijk meer jongeren en jonge gezinnen in Gorssel willen blijven of komen wonen. De demografische ontwikkeling in de gemeente Lochem zou hier bij gebaat kunnen zijn.

Daarnaast kunnen we een aantal risico's benoemen die niet direct gevolgen hebben op de genoemde besluiten, maar wel een belangrijke rol spelen bij de besluitvorming van fase 3 met betrekking tot het uitvoeringskrediet. Dit zijn:

a) De geraamde investeringskosten passen niet binnen taakstellend budget.

De investeringskosten zijn in eerste instantie gebaseerd op normbedragen van vergelijkbare accommodaties. De bouwkosten zijn door de marktomstandigheden en de oorlog in Oekraïne het laatste jaar flink gestegen en zijn in de toekomst lastig te voorspellen. Om de kosten te beheersen zullen we ontwerppartijen een taakstellend budget meegeven, waarbinnen het ontwerp gerealiseerd dient te worden. Tevens zullen we tijdens het ontwerptraject de plannen opnieuw doorrekenen en indien nodig bijsturen om binnen het financieel kader te blijven. Om regie op kosten en kwaliteit te houden zal de gemeente optreden als bouwheer. Bij aanbesteding wordt gegund onder voorbehoud dat de kosten binnen het budget blijven.

b) Gebruikers en huurders haken af

Met de beoogde huurders 't Baken, Stichting Welzijn Lochem, De bibliotheek en Gemeentelijke Loket heeft de gemeente Lochem in de huidige situatie een subsidierelatie, waarvan de huurcomponent een onderdeel vormt. Gemeente en huurders dienen nog afspraken te maken over de nieuwe huursituatie (huursom, termijn etc.). Het kan zijn dat de huursom in de nieuwe situatie hoger uitvalt dan de huidige situatie.

Om dit risico te borgen zullen we met de beoogde huurders voor het einde van fase 2 een huurintentieovereenkomst afsluiten. Hierin worden afspraken vastgelegd over huursom, huurtermijn, etc. Mochten partijen toch afhaken dan kunnen we het ontwerp hierop aanpassen. Daarnaast geven we een flexibele indeling als ontwerputgangspunt mee aan architect. Bij toekomstig vertrek van een huurder kan de vrijkomende ruimte dan relatief eenvoudig geschikt gemaakt worden voor een andere gebruiker.

c) Effecten op btw aspecten in fase 2

De btw aspecten in de berekeningen zijn in overleg met extern adviseur opgesteld. In de berekeningen is het uitgangspunt dat we een deel van de btw kunnen compenseren. De berekeningen zijn gebaseerd op het actuele programma van eisen en de genoemde uitgangspunten met betrekking tot beheer- en organisatie. Wijzigingen van deze uitgangspunten kunnen een positief maar ook een negatief effect hebben op de btw compensatie. In fase 2 werken we dit verder uit en onderzoeken we of de btw verder kunnen optimaliseren.

d) *Exploitatietekort beheer- en eigenaarsstichting*

Op de exploitatie van de nieuw op te richten beheerstichting en eigendomsstichting zit momenteel nog een tekort. Voorwaarde is dat er een sluitende exploitatie dient te liggen wanneer het definitief besluit over het uitvoeringskrediet genomen wordt. De opdracht ligt hiervoor bij de stuurgroep. De volgende oplossingsrichtingen worden daarvoor uitgewerkt:

- Meer incidentele huur en horeca-inkomsten genereren door bijvoorbeeld het aantrekken van nieuwe partijen.
- Verhogen van het groeipotentieel, door aanvullende activiteiten te organiseren
- De personeelskosten zijn gebaseerd op de huidige formatie van het 't Trefpunt. Omdat de totale omvang van gebouw in de nieuwe situatie kleiner wordt, kan de formatie hierop worden bijgesteld.
- Bijstellen van exploitatiebijdrage gemeente sportdeel tot kostprijsdekkend niveau.

e) *Overschrijding kosten groot onderhoud.*

De kosten van groot onderhoud zijn in eerste instantie gebaseerd op normbedragen van vergelijkbare accommodaties. In fase 2 zullen we deze bedragen aan de hand van het uit te werken ontwerp controleren en eventueel bijstellen.

f) *Actualiseren van Integraal huisvestingsplan onderwijs (IHP onderwijs)*

Op dit moment zijn we bezig met het actualiseren van het IHP onderwijs. De uitgangspunten hiervoor leggen we na de zomervakantie aan u voor. We sparren dan graag over wat u wenselijk vindt en wat de mogelijkheden zijn. In Q4 2023 verwachten we dat u kunt besluiten over het IHP als geheel. Project MFA Gorssel valt in fase 0 van de uitvoeringsagenda (dit zijn projecten die al gestart zijn). Daar waar mogelijk willen we de uitgangspunten uit het IHP voor project MFA Gorssel als kaders meenemen. In fase 2 van dit project zullen we de mogelijkheden onderzoeken.