

memo

datum	betreft	ons kenmerk
28 maart 2023	Dorpshuis de Schulp: analyse ontwikkeling investeringsraming	m2022.184.001
aan	van	cc
Dhr. M. Schermer Strategisch projectleider BUCH	Treem	-

inleiding

In de afgelopen periode is de planontwikkeling voor Dorpshuis De Schulp nader uitgewerkt. Er zijn meerdere varianten onderzocht en er is een Programma van Eisen opgesteld waarin staat omschreven waaraan de vernieuwbouw van De Schulp moet voldoen. Ten behoeve van een toekomstbestendige accommodatie wordt uitgegaan van:

- vernieuwbouw en uitbreiding van de dorpsruimten;
- renovatie en verduurzaming van de sportzaal;
- realisatie van een gezondheidscentrum;
- herinrichting van de buitenruimten.

Op basis van het Programma van Eisen is een gedetailleerde investeringsraming opgesteld. Dit komt neer op € 5.764.000 exclusief btw en € 6.968.000 inclusief btw. Hiermee ligt de investeringsraming (aanmerkelijk) hoger dan in een eerdere fase is voorzien. In deze memo wordt ingegaan op de ontwikkeling van de investeringsraming ten behoeve van Dorpshuis de Schulp. Dit wordt toegelicht aan de hand van:

1. het raadsvoorstel van 25 november 2021;
2. de financiële uitwerking zoals opgenomen in het rapport van F-Ektief, van 26 augustus 2021;
3. een analyse van de ontwikkeling van de investeringsraming.

ad. 1. Raadsvoorstel 25 november 2021

In het Raadsvoorstel van 25 november 2021 wordt het belang van de verbouw van De Schulp toegelicht. Dit is naar aanleiding van een subsidieaanvraag van Stichting Dorpshuis Egmond-Binnen om De Schulp ook in de toekomst te kunnen behouden.

In het Raadsvoorstel zijn de volgende financiële componenten opgenomen:

- een eenmalige investering van € 2.400.000;
- eenmalige projectkosten van € 300.000, waarvan € 250.000 ten behoeve van een symbolisch overnamebedrag.

In het Raadsvoorstel wordt voor de onderbouwing hiervan verwezen naar het rapport van F-Ektief, waarin, op basis van de 'Nota Op zoek naar geluk 2020-2022' een nadere richting is gegeven aan de toekomst van Dorpshuis De Schulp. In het onderzoeksrapport is opgenomen dat de reikwijdte van de financiële onderbouwing niet is bedoeld om definitieve besluiten op te nemen. Om die reden is in het Raadsvoorstel opgenomen om een eenmalig exploitatiebudget van € 100.000 beschikbaar te stellen voor het nader uitwerken van het advies van F-Ektief.

In het Raadsvoorstel zijn de volgende drie besluiten voorgelegd aan de Raad:

1. in te stemmen met het advies van F-Ektief People & Projects BV zoals verwoord in het rapport Toekomstbestendig Dorpshuis De Schulp van 26 augustus 2021;
2. voor de nadere uitwerking van dit advies eenmalig een exploitatiebudget beschikbaar te stellen van maximaal € 100.000 en dit ten laste te brengen van het begrotingsaldo 2022;
3. de bij het voorstel gevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

De Raad heeft bovenstaande op 25 november 2021 besloten (zie ook Raadsbesluit).

ad. 2. financiële uitwerking zoals opgenomen in het rapport van F-Ektief, van 26 augustus 2021

In het onderzoeksrapport 'Toekomstbestendig Dorpshuis De Schulp' van F-Ektief is op Programma van Wensen-niveau in beeld gebracht op welke wijze De Schulp een toekomstbestendige voorziening kan zijn voor Egmond-Binnen. In deze notitie zijn de volgende financiële componenten opgenomen:

- voor de verbouwing van De Schulp: € 2.400.000;
- eenmalige projectkosten van € 300.000.

De investering verbonden aan de verbouwing, is gebaseerd op de subsidieaanvraag van de Stichting Dorpshuis Egmond-Binnen. In het rapport wordt geadviseerd om rekening te houden met meer ruimte. Hiervoor wordt een aanvullend investeringsbedrag van € 50.000 tot € 100.000 genoemd.

In het rapport van F-Ektief staat vermeld dat rekening gehouden moet worden met prijsstijgingen:

"Inmiddels is bekend dat de prijzen in de bouw van materialen en diensten gestegen zijn. Afhankelijk van de start van het project en de benodigde nieuwe uitwerking (offertes), is onze verwachting dat de kosten hoger zullen uitvallen."

In de bijlage van het onderzoeksrapport is de opbouw van de genoemde subsidieaanvraag van de stichting als volgt weergegeven:

onderdeel	bedrag
gevraagde subsidie met betrekking tot de gymzaal	€ 720.000
gevraagde subsidie met betrekking tot het dorpshuis	€ 1.680.000
te financieren bedrag	€ 2.400.000

De eenmalige projectkosten van € 300.000 (afgerond) is als volgt opgebouwd:

onderdeel	bedrag
symbolisch bedrag ten behoeve van overname	€ 250.000
architect kosten (exclusief vergunningsaanvraag)	€ 24.000
bouwbegeleiding verbouw de Schulp voor 26 weken	€ 17.680
opstellen van nieuwe offertes / aanbesteding	€ 4.680
totaal	€ 296.360

ad. 3. analyse ontwikkeling investeringsraming

Naar aanleiding van het Raadsbesluit van november 2021, is de planontwikkeling voor De Schulp verder uitgewerkt. Er is een Programma van Eisen opgesteld op basis waarvan de investeringsraming van € 5.764.000 exclusief btw en € 6.968.000 inclusief btw is geraamd. Deze raming bevat sloopkosten, grondkosten, bouwkosten, terreininrichting, bijkomende kosten en te verwachten prijsstijgingen. In onderstaande tabel wordt een vergelijk gegeven van de actuele investeringsraming en de eerdere raming, zoals opgenomen in het raadsvoorstel van 25 november 2021:

onderdeel	Raadsvoorstel 25-11-2021	investeringsraming maart 2023, incl. btw
sloopkosten	opgenomen in bouwkosten	€ 77.000
grondkosten	niet opgenomen	€ 51.000
bouwkosten, bestaande uit:	€ 2.400.000	€ 4.646.000
a) gevraagde subsidie m.b.t. verbouw gymzaal	€ 720.000	€ 1.970.000
b) gevraagde subsidie m.b.t. dorpshuis	€ 1.680.000	€ 2.150.000
c) gezondheidscentrum	niet opgenomen	€ 530.000
terreininrichting	niet opgenomen	€ 424.000
projectkosten / bijkomende kosten	€ 300.000	€ 1.282.000
prijsstijgingen	niet opgenomen	€ 488.000
totaal	€ 2.700.000	€ 6.968.000

algemene toelichting ontwikkeling investeringsraming

De investeringsraming van het raadsvoorstel van november 2021 was gebaseerd op een Programma van Wensen. De actuele investeringsraming is op basis van een doorontwikkeld plan en een Programma van Eisen. De doorontwikkeling en de daaraan verbonden uitbreiding van het benodigde aantal vierkante meters (circa 110 m² voor de multifunctionele ruimten en circa 150 m² voor een gezondheidscentrum) leidt tot een hogere bouwkosten- en investeringsraming.

Aanvullend op de uitbreiding van ruimten en het meerekenen van bijkomende kosten, is ook sprake van een ontwikkeling in tijd. Gedurende de periode sinds het raadsbesluit van november 2021 is er – behalve de ‘reguliere’ prijsstijging / indexatie – sprake geweest van bijzondere marktomstandigheden. De bijzondere omstandigheden, onder andere ontstaan als gevolg van de coronapandemie en de Russische inval in Oekraïne, zijn van invloed gebleken op materiaal- en bouwkosten.

Hierna worden de belangrijkste verschillen nog nader toegelicht.

bouwkosten – sportzaal

De benodigde investering voor de sportzaal is hoger. Dit wordt onder andere verklaard doordat in deze fase aan de hand van een schouw van de accommodatie in detail is bekeken welke onderdelen gerenoveerd moeten worden. Hierbij is gekeken naar vloer-, wand- en plafondbewerking en naar de installaties van de sportzaal. Daarnaast is in de actuele investeringsraming nadrukkelijk uitgegaan van een verduurzaming van de sportzaal. De aanvullende verduurzamingsmaatregelen dragen bij aan een jaarlijks betere exploitatie.

bouwkosten – gezondheidscentrum

De actuele raming bevat een investering ten behoeve van de realisatie van een gezondheidscentrum. Dit was nog niet opgenomen in de raming van november 2021.

projectkosten / bijkomende kosten

Ten behoeve van de actuele investeringsraming is gedetailleerd gekeken naar de benodigde bijkomende kosten. Het gaat hierbij onder meer om:

- ambtelijk projectmanagement;
- kosten voor diverse onderzoeken;
- honoraria voor architect;
- directievoering en toezicht tijdens de bouw;
- nutsaansluitingen;
- losse inrichtingen;
- onvoorzien.

te verwachten prijsstijgingen

In de actuele investeringsraming is rekening gehouden met een post te verwachten prijsstijgingen. Dit is opgebouwd aan de hand van te verwachten prijsstijgingen tot aan start bouw en te verwachten prijsstijgingen tijdens de bouwperiode. In totaal is hiervoor uitgegaan van een periode van 2,5 jaar.

effect hogere investeringsraming op jaarlijkse exploitatie

De hoogte van de investering en actuele marktontwikkelingen hebben effect op de jaarlijkse exploitatie. De investering wordt op basis van gemeentelijke uitgangspunten omgezet naar een structurele last. Deze kapitaallast bevat rente en afschrijving. Een hoge(re) investering zorgt daarmee direct voor een hoge(re) kapitaallastberekening. Bovendien is in de afgelopen periode de (reken)rente toegenomen. Momenteel is uitgegaan van een rentepercentage van 4%.

Voor aanvullende informatie aangaande de opbouw van de investeringsraming en exploitatiebegroting wordt verwezen naar de notitie investering en exploitatie vernieuwbouw de Schulp Egmond-Binnen, d.d. 13 maart 2023.