

Raadsinformatiebrief

RIB nummer 2024 137
collegevergadering d.d. 4 september 2024
programma Gezond en actief Venlo
portefeuillehouder F. Schatorjé

ons kenmerk 253346
team RGPMAN
steller J.A.C. Toebosch
telefoonnummer +31 77 3596400
e-mail j.toebosch@venlo.nl
datum 4 september 2024
bijlage(n) -

Onderwerp

Scopewijziging MFC Hout-Blerick

Kennisnemen van

Stand van zaken project MFC Hout-Blerick

Aanleiding van

Bij raadsinformatiebrief van 22 september 2023 bent u geïnformeerd over de stand van zaken van MFC Hout-Blerick. In deze brief is beschreven dat in het MFC en bijbehorend sportpark (hierna: MFC) de volgende 4 functies worden opgenomen:

1. *Sport*
2. *Basisschool*
3. *Kinderopvang*
4. *Gemeenschapshuis*

Door middel van onderhavige brief informeren wij u over de ontwikkelingen ten aanzien van dit dossier

Ontoereikend krediet

Voor het MFC is in 2023 een krediet van € 13,3 miljoen beschikbaar gesteld. In de eerdere besluitvorming in 2023 is verder opgenomen dat dit bedrag door bijdragen van derden (HBSV, Kerobei en Spring) wordt aangevuld met € 2,2 miljoen, waardoor het totaal beschikbare krediet € 15,5 miljoen bedraagt. De bijdragen van derden zijn nog niet contractueel vastgelegd en vormen derhalve nog een risico.

Voor het berekenen van dit krediet is gebruik gemaakt van een investeringsraming uit 2022 van een extern bureau HEVO. Bij het opstellen van het Programma van Eisen ten behoeve van de ontwerpfase is onlangs bij een hercontrole en actualisatie vastgesteld dat de informatie van de investeringsraming van HEVO abusievelijk onvoldoende is meegenomen bij de berekening van de kredietaanvraag van € 15,5 miljoen.

Resultaat van de beschreven hercontrole en actualisatie is} dat het beschikbare krediet van € 15,5 miljoen ontoereikend is om de 4 gewenste functies in het MFC te bekostigen. Dit wordt met name veroorzaakt door de volgende zaken, die niet, althans onvoldoende zijn meegewogen bij het vaststellen van het krediet in 2023:

- voor de verschillende functies zijn te lage bedragen aangehouden;
- niet alle te maken kosten zijn opgenomen in het krediet, dan gaat het bijvoorbeeld om de inrichting van het sportpark;
- er is geen rekening gehouden met btw als kostenpost.
- er is geen rekening gehouden met optimale duurzaamheidsambities.

Resumerend leidt de hercontrole en actualisatie bij een gelijkblijvende projectscope met inpassing van álle ambities tot een significante overschrijding. In plaats van €15,5 miljoen zou er € 25,7 miljoen (exclusief de beschreven risico's) nodig zijn.

Kernboodschap

Scopewijziging

Op basis van het beschikbare krediet van € 15,5 miljoen, kunnen we het project niet uitvoeren zoals in onze brief van 22 september 2023 weergegeven.

Daarom hebben wij besloten dat de scope van het project wordt aangepast zodat dit meer aansluit bij het beschikbare krediet. Bij deze keuze is prioriteit gegeven aan de combinatie Sport (inclusief gymzaal) en Basisschool (inclusief Kinderopvang) omdat hier de meeste synergie wordt verwacht.

De functie Gemeenschapshuis, thans ondergebracht in Zalzershaof, wordt niet opgenomen in het MFC. Met name de omstandigheid dat het huidige Zalzershaof slechts 20 jaren oud is, heeft tot deze afweging geleid. Sloop ervan zou een forse kapitaalsvernietiging opleveren. Wel zal als eis voor het te maken ontwerp voor het MFC worden opgenomen dat ruimtelijk moet worden geanticipeerd op het in de toekomst alsnog toevoegen van de functie Gemeenschapshuis aan het MFC. Vanwege de beperkte middelen kiezen wij ervoor het gebouw bijna energieneutraal (basiseis Bouwbesluit) uit te voeren. Voor extra duurzaamheidsambities (o.a. op het gebied van circulariteit) is geen financiële ruimte.

De kosten van het hiervoor beschreven aangepaste project bedragen ongeveer € 18,9 miljoen. De extra benodigde € 3,4 miljoen worden in de Programmabegroting 2025-2028 opgenomen.

Voor bovengenoemde keuze zullen wij een raadsconsultatie opstellen en uw raad aanbieden.

Gemeenschapshuis Zalzershaof

Het niet meenemen van de functie Gemeenschapshuis zorgt voor een lager benodigd krediet voor het project MFC. Echter, deze keuze heeft wel het effect dat deze functie gehandhaafd blijft in het huidige Zalzershaof en daar vloeien ook (gemeentelijke) kosten uit voort. Naast een jaarlijkse exploitatiesubsidie (in 2024 was dit € 134.000), is de verwachting dat er op korte termijn achterstallig (bouwkundig en installatietechnisch) onderhoud nodig is. Hiervoor heeft de

Raadsinformatiebrief

exploiterende stichting (tevens eigenaar van het gebouw) geen middelen gereserveerd en zal derhalve bij de gemeente aankloppen.

Omdat het gebouw geen eigendom van de gemeente is, hebben wij geen duidelijk inzicht in de staat van het gebouw en het benodigd onderhoud op termijn (meerjarige onderhoudsplanning). De financiële gevolgen van het handhaven van de functie gemeenschapshuis in het Zalzershaof zullen nader worden onderzocht.

Communicatie

Naast uw raad zullen ook de betrokken samenwerkingspartners in het project worden geïnformeerd, waaronder het bestuur van Zalzershaof.

Vervolgprocedure raad

Momenteel loopt de aanbestedingsprocedure voor de selectie van het bouwteam (consortium van architect en aannemer) voor het ontwerpen en het realiseren van het MFC. We verwachten deze selectie eind dit jaar af te ronden. Hierna kan de ontwerpfase, inclusief het participatietraject, worden opgestart. Het ontwerp wordt gemaakt op basis van een met partijen gezamenlijk opgestelde (ruimtelijk-functioneel en technisch) Programma van Eisen. Dit PvE zal worden aangepast naar aanleiding van de gewijzigde scope van het project.

Gelijktijdig wordt de planologische procedure (inclusief de benodigde onderzoeken) opgestart en lopen de onderhandelingen over verwerving van de voor het project benodigde gronden.

Afhankelijk van de doorlooptijd van de twee voornoemde elementen (denk hierbij aan bezwaar/beroep en mogelijke onteigening) kan met de bouw van het MFC gestart worden eind 2025 / begin 2026. Uitgaande van een bouwtijd van 1,5 jaar zou het MFC rond eind 2027 de deuren kunnen openen.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten