

Raadsvoorstel

Onderwerp	MFA Beuningen		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Bedrijfsbureau	Datum	19 augustus 2025
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer	22Z00214
		Documentnummer	25.0003820

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Te kiezen voor variant D: nieuwbouw MFA en verduurzaming en verbouwing gymzaal.
2. Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 421.448 en deze investering te betrekken bij de samenstelling van de begroting 2026 en dekking te vinden binnen het (structurele) begrotingsresultaat.

Inleiding

In het voorjaar van 2024 is het bouwteam MFA Beuningen van start gegaan. Naar aanleiding van een verzoek van de Stichting Dorpshuis Beuningen is in juli 2024 besloten de gymzaal te betrekken in het ontwerpproces. Eind 2024 zijn 3 ontwerpvarianten opgeleverd:

<i>ontwerpvariant</i>	<i>totale investering</i>
A: nieuwbouw MFA,	€3.372.000
B: nieuwbouw MFA, renovatie gymzaal	€5.748.000
C: nieuwbouw MFA en gymzaal	€5.538.000

Omdat de kosten van de varianten B en C met ruim 2 miljoen euro uitstijgen boven het budget dat uw raad beschikbaar heeft gesteld is begin 2025 van deze varianten geconcludeerd dat realisatie niet past binnen het door uw raad gestelde kader en het financiële perspectief van de gemeente. Vervolgens heeft Stichting Dorpshuis Beuningen verzocht om een variant uit te werken die dichter bij het beschikbaar gestelde budget ligt, met nieuwe kleedruimten voor de gymzaal en verhuurbare ruimten in het dorps huis. Deze nieuwe variant D is nu uitgewerkt en de kosten ervan overstijgen het budget in beperkte mate.

Toelichting op de ontwerpvarianten

In alle varianten is er sprake van nieuwbouw van een energie neutrale school en dorps huis. Hieronder worden de varianten toelicht.

- In variant A wordt een nieuwe school en een nieuw dorps huis gerealiseerd. In het dorps huis wordt geen verhuurbare ruimte gerealiseerd. De gymzaal wordt vanuit reguliere budgetten (buiten project MFA Beuningen) in beperkte mate verduurzaamd.
- In variant B wordt een nieuwe school en een nieuw dorps huis gerealiseerd. De school krijgt een eigen ingang aan de achterzijde, het dorps huis aan de voorzijde. Het dorps huis wordt voorzien van twee verhuurbare ruimten. De gymzaal wordt voorzien van een nieuwe kap en een hoger plafond en wordt grondig verduurzaamd en energieneutraal gemaakt.

- In variant C is het ontwerp voor wat betreft school en dorpshuis gelijk aan variant B. Ten opzichte van variant B is hier sprake van een geheel nieuwe energie neutrale gymzaal.

De kosten van de varianten B en C overschrijden beiden het budget met ruim € 2 miljoen. In verband met deze zeer forse overschrijding is ervoor gekozen deze ontwerpvarianten niet verder uit te werken. Op verzoek van en in samenwerking met Stichting Dorpshuis Beuningen is vervolgens een nieuwe variant uitgewerkt, namelijk variant D.

- Variant D behelst nieuwbouw van een school en een dorpshuis. In het dorpshuis worden twee verhuurbare ruimten gerealiseerd. De gymzaal wordt verbouwd, verduurzaamd en voorzien van twee nieuwe kleedkamers.

Beoogd effect

Met een keuze voor een ontwerpvariant kan verder invulling worden gegeven aan de planontwikkeling van de MFA Beuningen.

Argumenten

1.1 Met variant D krijgt het dorpshuis een multifunctionele opzet.

Variant D is uitgewerkt in samenwerking met Stichting Dorpshuis Beuningen. De nieuwe verhuurbare ruimten worden geïntegreerd in het dorpshuis. Hierdoor krijgt het dorpshuis niet alleen een maatschappelijke maar ook een meer multifunctionele opzet.

1.2 De multifunctionele accommodatie wordt in zijn geheel duurzaam en toekomstbestendig

Niet alleen de school en het dorpshuis maar ook de gymzaal wordt in variant D duurzaam en toekomstbestendig. De installaties, kleedkamers, wanden, vloeren en het dak worden vernieuwd. Hiermee is de gehele multifunctionele accommodatie straks duurzaam op orde en toekomstbestendig. Nadat het gebouw gereed is zullen voorlopig geen investeringen in groot onderhoud nodig zijn.

1.3 De keuze voor Variant D heeft een positief effect op de exploitatie en op gemeentelijke jaarlijkse bijdrage

Het college vindt het belangrijk dat ieder dorp over een goed functionerend gemeenschapscentrum beschikt. Met de extra investering die variant D voorstelt, wordt de multifunctionele inzetbaarheid van het gebouw vergroot. Verhuurbare ruimten vergroten de exploitatiemogelijkheden en huurinkomsten dempen de benodigde jaarlijkse gemeentelijke bijdrage. Investeren betekent in dit geval extra inkomsten en minder gemeentelijke uitgaven.

1.4 De keuze voor Variant D heeft vooralsnog een positief effect op de totale jaarlijkse lasten voor de gemeente.

De jaarlijkse kapitaallasten gedurende de afschrijvingstermijn van 40 jaar bedragen € 87.664 voor Variant A en € 103.176 voor Variant D. Variant D pakt jaarlijks dus € 15.512 duurder uit qua kapitaallasten. Echter, de keuze voor Variant D betekent dat de jaarlijkse subsidie aan Stichting Dorpshuis Beuningen met circa € 17.000 lager kan worden vastgesteld. Hiermee is Variant D dus voordeliger dan Variant A. Er is wel een extra investering nodig maar er zijn geen extra structurele lasten.

1.5 Variant D voldoet aan het raadsbesluit van 2022.

Uw raad heeft in 2022 besloten te kiezen voor de nieuwbouw van een school en dorpshuis: *“Gelet op het feit dat de nieuwbouw een aanzienlijke investering vergt en met verduurzaming van de gymzaal ook energievoordelen worden behaald, is besloten in het scenario nieuwbouw ENG uit te gaan van nieuwbouw van de Mariaschool en het dorpshuis. Dit betekent dat de gymzaal wordt verduurzaamd.”*

Variant D betreft de nieuwbouw van een school en dorps huis in combinatie met een verbouwing van de gymzaal en nieuwbouw van twee kleedkamers. Deze variant komt dus overeen met het huisvestingsscenario waarvoor in 2022 is gekozen.

Kanttekeningen

1.1 Vernieuwing of renovatie van de gymzaal vloeit niet voort uit het raadsbesluit

Uw raad heeft in 2022 niet besloten om de gymzaal te renoveren of te vernieuwen. In het ontwerpproces is de gymzaal onder de loep genomen naar aanleiding van een verzoek van Stichting Dorps huis Beuningen. De portefeuillehouder heeft in 2023 aan de Stichting Dorps huis Beuningen toegezegd dat de gymzaal in het onderzoek zou worden betrokken. Achterliggende gedachte daarbij was het idee dat er bij de nieuwbouw van een school en een dorps huis wellicht met een beperkte extra investering ook een modernisering van de gymzaal kan worden gerealiseerd.

1.2 Variant A vergt de laagste investering en sluit ook aan op het raadsbesluit van 2022.

Variant A betreft de nieuwbouw van een school en dorps huis in combinatie met een beperkte verduurzaming van de gymzaal. Deze variant komt overeen met het huisvestingsscenario waarvoor in 2022 is gekozen. Er zijn echter argumenten om toch een stapje verder te gaan dan datgene waar uw raad toe heeft besloten, ook al vergt dat een extra investering. De verhuurbare ruimten worden geïntegreerd in het dorps huis. Dit brengt met zich mee dat de jaarlijkse huuropbrengst in de exploitatie van het dorps huis kan worden ingebracht. De jaarlijkse gemeentelijke subsidie aan het dorps huis kan hierdoor worden verlaagd. Daarbij speelt wel mee dat huuropbrengsten zijn meegeteld in de doorrekening van deze variant. Mochten de huuropbrengsten teruglopen, dan lopen we mogelijk een financieel risico. Het risico dat we huuropbrengsten mis gaan lopen achten we klein, gelet op de multifunctionele opzet van het gebouw.

1.3 Er worden forse investeringen gedaan voor een onzekere toekomst

Het voortbestaan van de school is kwetsbaar. In verband hiermee is het gebouw zodanig ontworpen dat in de toekomst het gebouw multifunctioneel inzetbaar is en geschikt kan worden gemaakt voor andere functies. Er is gekozen voor een kolommenstructuur zonder dragende vaste wanden, wat de toekomstige indeling volledig flexibel maakt. Dit betekent dat ruimten eenvoudig kunnen worden aangepast aan veranderende behoeften zonder dat er grote structurele wijzigingen nodig zijn. Daarnaast is rekening gehouden met de gevels, die per stramien aanpasbaar en verwijderbaar zijn. Dit biedt nog meer mogelijkheden om het gebouw in de toekomst aan te passen en te transformeren.

Voor de gymzaal kan hier nog aan worden toegevoegd dat de bezettingsgraad momenteel weliswaar aan de lage kant is, maar dat we wettelijk verplicht zijn om te voorzien in bewegingsonderwijs. We staan daarnaast voor de opgave om een gezonde leefomgeving te stimuleren. Het is dan ook de hoop van het college om met een multifunctioneel gebouw, inclusief gymzaal, de omgeving te stimuleren en te inspireren goed gebruik te maken van de faciliteiten.

Financiële dekking van het voorstel

Kosten

	Variant A	Variant C	Variant D	verschil A-C	verschil A-D
Bouwkosten	2.025.000	3.400.000	2.025.000	1.375.000	0
Bijkomende kosten	581.452	990.000	581.452	408.548	0
Tussenvariant			620.463	0	620.463
BTW	539.270	921.900	539.270	382.630	0
Buitenruimte dorps huis	34.650	34.650	34.650	0	0
Tijdelijke voorzieningen school	190.575	190.575	190.575	0	0
afronding	1.053	875	1.053	-178	0
	3.372.000	5.538.000	3.992.463	2.166.000	620.463

Reeds besteed dorpshuis/school	30.611	30.611	30.611	0	0
Totale investering	3.402.611	5.568.611	4.023.074	2.166.000	620.463

Ten opzichte van variant A bedragen de meerkosten voor variant D in totaal € 620.463. Hierin is ook een kostenpost opgenomen van € 60.000 voor de architectonische aansluiting van MFA en gymzaal (nieuwbouw wordt tegen gymzaal aangebouwd) en € 25.000 voor begeleiding en onderzoeken.

Dekking

Conform collegebesluit van 20 september 2022 (zie bijlage) is er voor de MFA Beuningen in totaal €2.848.000 (prijsspeil 2022) beschikbaar. In de Voorjaarsnota 2024 is voor 2025 een aanvullend bouwkrediet opgenomen van € 700.000 voor de MFA Beuningen. Daarnaast wordt voorgesteld een deel van de kosten ten laste te brengen van het budget (achterstallig) onderhoud gymzaal. Dit resulteert in het volgende overzicht:

Dekking:	Variant A	Variant C	Variant D	verschil A-C	verschil A-D
Budget BW-besluit 20/9/2022	2.529.605	2.529.605	2.529.605	0	0
Voorjaarsnota 2024 extra bouwkrediet	700.000	700.000	700.000	0	0
Budget onderhoud gymzaal		156.186	156.186	156.186	156.186
Subsidie prov. Gebiedsontw. NOT 4.0	150.000	150.000	150.000	0	0
Bijdrage KONOT	65.835	65.835	65.835	0	0
subtotaal	3.445.440	3.601.626	3.601.626	156.186	156.186
Nog te dekken	-42.829	1.966.985	421.448	2.009.814	464.277
afschrijving voorzieningen aan terreinen	3.465	19.058	3.465	15.593	0
afschrijving nieuwbouw	84.199	134.451	99.711	50.252	15.512
	87.664	153.508	103.176	65.844	15.512

Conclusie: om uitvoering te kunnen geven aan de realisatie van variant D is een aanvullend krediet nodig van € 421.448. Hier kan dekking voor worden gevonden door de extra investering van € 421.448 en de extra jaarlijkse kapitaallast van € 15.512 op te nemen in de begroting 2026, waarbij zoals eerder aangegeven de extra kapitaallasten worden 'terugverdiend' door een navenant lagere subsidie.

Participatie

De ontwerpvarianten zijn uitgewerkt door het bouwteam. Stichting KONOT en Stichting Dorpshuis Beuningen maken hier deel van uit. De ontwerpvarianten zijn in een dorpsraadvergadering aan de dorpsgemeenschap voorgelegd.

Vervolg

Zodra een definitieve keuze is gemaakt voor een ontwerpvariant, kan het bouwteam haar werkzaamheden voortzetten.

Bijlagen

Voorlopig ontwerp 9 december 2024

Plattegrond variant D (optie 4)

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 19 augustus 2025

Loco-secretaris,

F.B. Herik

burgemeester,

J.B. Diepemaat