

## Raadsvoorstel

**Onderwerp:**

Vorbereidingskrediet herontwikkeling  
gemeenschapshuis De Schakel

portefeuillehouder: Linda van den Beucken

datum vergadering: 23 september 2024

zaaknummer: 0889350851

**Samenvatting**

Tijdens de behandeling van de Begroting 2024 is door de gemeenteraad een motie aangenomen ten aanzien van het maatschappelijk vastgoed: De Schakel. Hierin is opgenomen dat De Schakel (in gemoderniseerde en verduurzaamde vorm) in ieder geval de huidige functie als gemeenschapshuis met een grote zaalfunctie en podium behoudt. Om dit toekomstbestendig vorm te geven, is de visie om De Schakel een plek te laten zijn waar verenigings- en sociaal-maatschappelijke functies in elkaar overvloeien.

Voor het opstellen van een programma van eisen, de voorbereiding van- en de aanbesteding van een architect/ ontwerpteam/ bouwteam voor het ontwerp van De toekomstige Schakel is een voorbereidingskrediet noodzakelijk.

**Voorstel**

1. Te besluiten om op basis van de genoemde uitgangspunten een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de herontwikkeling van De Schakel van € 500.000 met dekking van de kapitaallasten vanuit het ambitiebudget.
2. Geheimhouding op te leggen op grond van artikel 87 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid op de bijlagen advies voorbereidingskrediet en memo advies van ICS.

## Toelichting raadsvoorstel

### 1. Aanleiding

In het programma maatschappelijk vastgoed staat centraal hoe de gemeente Beesel diverse maatschappelijke functies en activiteiten het beste toekomstbestendig faciliteert. Het gaat daarbij om voorzieningen die voor de leefbaarheid van onze dorpen van groot belang zijn.

Tijdens de behandeling van de Begroting 2024 is door de gemeenteraad een motie aangenomen ten aanzien van het maatschappelijk vastgoed: De Schakel. Hierin is opgenomen dat De Schakel (in gemoderniseerde en verduurzaamde vorm) in ieder geval de huidige functie als gemeenschapshuis met een grote zaalfunctie en podium behoudt. Zoals we met de raad in de Raadsinformatiebrief van maart 2024 hebben gedeeld, is de visie dat De Schakel een plek wordt waar verenigings- en sociaal-maatschappelijke functies in elkaar overvloeien (zie verder onder doelstelling).

Voor het opstellen van een programma van eisen, de voorbereiding van- en de aanbesteding van een architect/ ontwerpteam voor het ontwerp van De toekomstige Schakel is een voorbereidingskrediet noodzakelijk.

## 2. Doelstelling

In de visie die ontwikkeld is, is De Schakel een laagdrempelige plek die uitnodigt tot ontmoeten en waar verenigings- en sociaal-maatschappelijke functies in elkaar overvloeien en elkaar versterken. Voor verenigingen is De Schakel een gebouw dat beschikt over kwalitatieve ruimtes en kwalitatieve faciliteiten voor verenigingen. Deze visie leidt tot het versterken van de leefbaarheid en fysiek en mentaal welbevinden van de inwoners in Beesel. Dat willen we realiseren in samenwerking met verschillende (strategische) partners. Denk hierbij onder andere aan de bibliotheek Maas en Peel, de open inloop dagbesteding (ouderen) en onze welzijnspartner Synthese. Ook de verenigingen en andere huidige en nieuwe gebruikers van De Schakel zijn hier belangrijke partijen bij.

## 3. Uitgangssituatie

- De motie die tijdens de behandeling van de Begroting 2024 door de gemeenteraad is aangenomen ten aanzien van De Schakel.
- De Raadsinformatiebrief 2024.03.21 Maatschappelijk vastgoed ontwikkeling -De Schakel
- De mail aan raadsleden over duiding van de processtappen op 12 juli 2024

## 4. Rol gemeente

De gemeente is (als eigenaar) opdrachtgever en initiatiefnemer van de herontwikkeling van maatschappelijk vastgoed/ De Schakel. Het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed draagt bij aan het versterken van de sociale cohesie en participatie in de wijk, aan het versterken van leefbaarheid en fysiek en mentaal welbevinden en aan het ondersteunen en faciliteren van het verenigingsleven.

Verder heeft de gemeente een voorbeeldrol ten aanzien van verduurzaming van utiliteitsbouw (utiliteitsbouw is vastgoed zonder woonbestemming). De utiliteitsbouw is verantwoordelijk voor een significant deel van het landelijke energieverbruik en de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Daardoor is er steeds meer aandacht voor vergroening van dit segment.

## 5. Toelichting

### Inhoud voorbereidingskrediet

Wij gebruiken het voorbereidingskrediet voor het traject tot aan het moment waarop de aanbesteding aan het bouwteam/aannemer voor de uitvoering van de herontwikkeling kan plaatsvinden. Dit betekent dat alle kosten tot en met het opstellen van het ontwerp zijn meegenomen in dit voorbereidingskrediet.

Het voorbereidingskrediet wordt ingezet voor:

- Kosten architect, installatie advies, constructeur
- Projectmanagement
- Adviseurskosten (ICSadviseurs)
- Diverse kosten (sessies e.d.) en onvoorzien

NB. Dit voorbereidingskrediet zegt enkel iets over de benodigde middelen om de stappen te kunnen zetten die nodig zijn om te komen tot een definitief krediet. In verband met fluctuaties in de markt, het niet voor handen zijn van kengetallen en omdat er nog onvoldoende zicht is op hoe de herontwikkeling eruit gaat zien, is de relatie met een percentage van een toekomstig definitief krediet in deze berekening losgelaten.

### Tot nu toe en vervolgstappen

In het proces om te komen tot het voorbereidingskrediet is er in eerste instantie individueel opgehaald wat de wensen en behoeften zijn van elke vereniging en zijn er meerdere atelierssessies georganiseerd. Voor één van deze sessies was u als gemeenteraad uitgenodigd. Tijdens de atelierssessies in april 2024 hebben we de collectieve wensen en mogelijkheden verkend op de thema's toegankelijkheid, gedeelde ruimtes, beheer en horeca.

Daarnaast is er een werksessie met de toekomstige huisgenoten georganiseerd op 1 juli 2024 waarin het gemeentelijke programmteam, een aantal partners en ICS Adviseurs zijn voorgesteld. De adviseurs van

ICS zijn inhoudelijk experts die de gemeente voorzien in een eerste opzet van een huisvestingsconcept en inhoud van het voorbereidingskrediet. Ze geven een advies ten aanzien van eigendom, beheer en exploitatie en in hoe we de opdracht (maken ontwerp en (ver)bouw) in de markt kunnen zetten. Een belangrijk onderdeel van de werksessie was om de opbrengst van de ateliersessie te toetsen, te verrijken én een eerste stap te maken naar concrete samenwerking. Deze input wordt verwerkt in een eerste huisvestingsconcept. Het eerste huisvestingsconcept wordt gedeeld met - en gevalideerd bij de toekomstige huisgenoten in een volgende werksessie na de zomervakantie, op 29 augustus 2024.

De planning van het totale proces voor planvorming en herontwikkeling van De Schakel neemt concretere vormen aan. Dit houdt in dat De Schakel in de huidige staat/vorm zeker open blijft tot en met de zomer van 2025. Deze tijdsindicatie geeft duidelijkheid en is in het belang van de verenigingen. Hiermee kunnen zij namelijk tot en met de zomer van 2025 de activiteiten inplannen. De toekomstige huisgenoten van De Schakel zijn geïnformeerd over deze planning. De planning is ook afgestemd met de beheerder.

Tijdens de werksessie op 10 september wordt u bijgepraat over het proces. U wordt dan meegenomen in de komende stappen en doorlooptijd. Ook heeft u de gelegenheid om aanvullingen te geven en mee te denken.

Daarna wordt het functioneel Programma van Eisen opgesteld. U wordt hierover geïnformeerd in een raadsinformatiebrief.

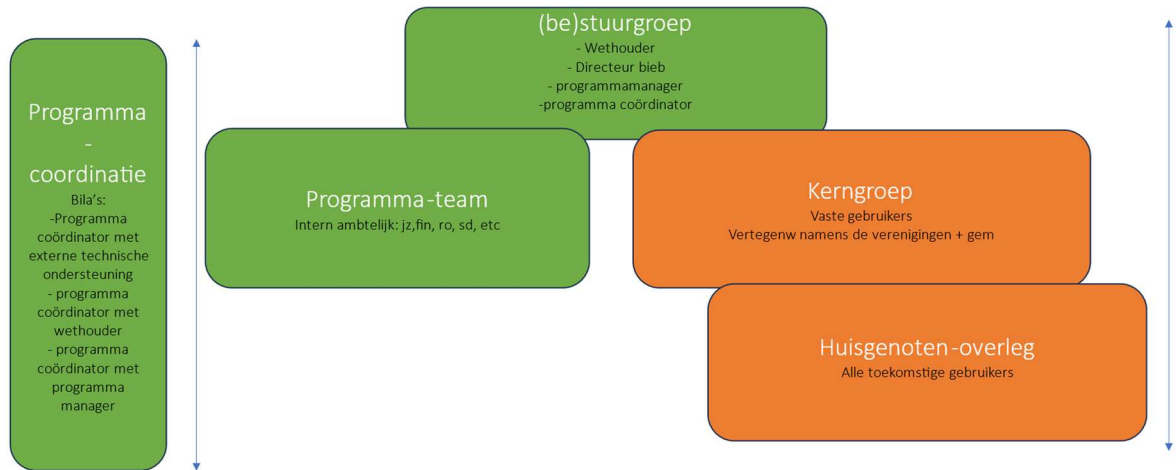
Het uiteindelijke/ volledige Programma van Eisen wordt door de architect/ ontwerpteam of bouwteam opgesteld en dient als input voor het uiteindelijke ontwerp (we bevinden ons dan in de ontwerpfase). U wordt hierin passend geïnformeerd en meegenomen op basis van een werkvergadering die tegen die tijd wordt gepland.

Daarop volgt een definitief kredietvoorstel aan de gemeenteraad. Daarna volgt de aanbesteding voor de aannemer en de realisatiefase.

#### Overlegstructuur

Gelijktijdig met het opstellen van het functionele Programma van Eisen wordt een overlegstructuur opgezet tussen de toekomstige huisgenoten en de gemeente. Deze overlegstructuur moet passen bij deze fase van het proces. Onderstaand overzicht geeft een inzicht van de projectstructuur die we voor ogen hebben. De groene gremia zijn daarbij nodig tot realisatie. We voorzien dat de oranje gremia blijven bestaan na realisatie en een rol en functie hebben in beheer/exploitatie van De Schakel.

### Projectstructuur de schakel



a. Financieel

Uitgangspunt is dat het voorbereidingskrediet efficiënt (sober en doelmatig) wordt ingezet en straks onderdeel uitmaakt van het definitieve krediet.

Er is een voorbereidingskrediet noodzakelijk om de stappen te zetten die nodig zijn om tot een definitief krediet te komen voor de herontwikkeling. In verband met fluctuaties in de markt, het niet voor handen zijn van kengetallen en omdat er nog onvoldoende zicht is op hoe de herontwikkeling eruit gaat zien, is de relatie met een percentage van een toekomstig definitief krediet in deze berekening losgelaten.

De ramingen van de kosten tot en met de ontwerpfasen bedragen € 500.000. In de vertrouwelijke bijlage vindt u hoe dit bedrag is samengesteld. Ondersteund door de bijlage memo advies van ICS.

Voor de kapitaallasten van de investering in De Schakel is een dekking binnen de begroting opgenomen vanaf 2026. De kapitaallasten worden financieel gedekt vanuit het ambitiebudget. Het voorbereidingskrediet maakt onderdeel uit van de investering.

De geraamde bedragen zijn inclusief: opstarten van het project, het volbrengen van de definitiefase, de selectie van adviseurs, het doorlopen van de voorlopig ontwerpfasen, en het uitzetten van diverse benodigde onderzoeken.

Voor De Schakel wordt daarmee het voorbereidingskrediet ingezet voor de totale kosten van de architect en het ontwerpteam en vindt de definitieve kredietaanvraag plaats als het ontwerp gereed is. Vervolgens wordt de aanbesteding voor de aannemer opgestart en de herontwikkeling gerealiseerd.

Vergunningskosten, bouwvoorbereiding, terreinkosten, tijdelijke voorzieningen voor verenigingen worden niet in het voorbereidingskrediet opgenomen; deze volgen in het definitieve kredietvoorstel.

Financieel uitgangspunt is onderzoeken welke mogelijkheden er ten aanzien van cofinanciering zijn. Hiervoor zijn verschillende subsidieregelingen kansrijk aangemerkt en al deels succesvol aangevraagd:

- Dumava
- SPUK IZA bieb
- gezonde buurten
- Verwacht: Leefbaarheidsfonds (Q4 2024) en/ of maatschappelijk vastgoed vanuit de provincie

De opbrengsten en voorwaarden van deze subsidieregelingen worden meegenomen en toegelicht in het definitieve kredietvoorstel.

b. Juridisch

Dit voorstel is openbaar met uitzondering van de bijlage advies voorbereidingskrediet.

Deze bijlage is niet openbaar omdat het financiële belang van de gemeente Beesel zwaarder weegt dan het belang van openbaarmaking van de totstandkoming van de hoogte van het voorbereidingskrediet op voorhand. Deze uitzondering op de openbaarheid staat in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid. Met het bekend maken van de beschikbare bedragen voor bijvoorbeeld de architect en adviseurs voordat de aanbesteding doorlopen is, verwachten wij dat er naar de bedragen toegeschreven wordt in plaats van er een scherpe prijs uit de markt wordt gehaald. Gelet hierop leggen we op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid geheimhouding op:

- De vertrouwelijke bijlage advies voorbereidingskrediet.

c. Risico's

Te weinig voorbereidingskrediet beschikbaar, houdt in dat mogelijk niet alle werkzaamheden in de voorbereiding zoals in dit voorstel geschetst kunnen plaatsvinden. In afstemming met de portefeuillehouder en het programmateam moet gekeken worden naar een aanpassing in

werkzaamheden en planning. Het college en de raad moet hierover passend en tijdig worden geïnformeerd. Mocht er geld overblijven van het voorbereidingskrediet dan vloeit dit terug in het definitieve krediet voor De Schakel.

De aan te vragen/aangevraagde subsidieregelingen kennen specifieke voorwaarden voor verlening, waaronder de looptijd waarbinnen een subsidie moet zijn uitgegeven. Wanneer wordt afgeweken van de globale planning moet dit afgestemd worden met de subsidieverlener om na te gaan wat de gevolgen hiervan kunnen zijn, met als mogelijk risico dat de subsidie moet worden terugbetaald.

## **6. Visie Blij in Beesel**

Alle thema's uit de gemeenschapsvisie Blij in Beesel worden geraakt in het realiseren van de toekomstige Schakel. Beleven, fijn wonen, bedrijvig, saamhorigheid, dorp, jong, samenwerken, gemeente in gemeenschap.

## **7. Toegankelijkheid**

De toekomstige Schakel is bereikbaar en toegankelijk voor elke inwoner uit Beesel.

## **8. Duurzaamheid**

Duurzame uitgangspunten bij De toekomstige Schakel zijn in lijn met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Beesel en conform het besluit bouwwerken leefomgeving.

## **Bijlagen**

- Vertrouwelijke bijlage Advies voorbereidingskrediet
- Vertrouwelijke bijlage memo advies ICS.