Stichting MFA Kessel
Markt 2
5995 BB KESSEL
Email: mfakessel@gmail.com
Telefoon: 06-54222939
Bank: NL30RABO0341697826
KvK: 74825321
BTW nr: 8600.40.781B01

Aan:
Het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Peel en Maas
Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen

Betreft: Verzoek tot een bijdrage voor de realisatie van een multifunctioneel gemeenschapshuis (MFA) in Kessel.

Kenmerk: 210510 PM

Kessel, 10 mei 2021

Geacht College,

Hierbij bieden we u het plan aan tot realisatie van een MFA voor onze gemeenschap Kessel. In deze brief willen we u meenemen in het door ons doorlopen proces en daarna verzoeken wij u voor uw medewerking.

Inleiding
Kessel is de enige gemeenschap in de Gemeente Peel en Maas, die nog niet beschikt over een gemeenschapshuis of MFA in eigen beheer. Het in eigen beheer hebben van een MFA is belangrijk voor een gemeenschap, omdat dit zelfsturing en eigen verantwoordelijkheid bevordert én de gemeenschap zelfbewuster maakt. Het geeft vertrouwen in het eigen kunnen.

De gemeenschap Kessel is zich hiervan bewust en heeft de afgelopen jaren onder aanvoering van het Dorpsoverleg Kessel gewerkt aan het definiëren van wat Kessel als voorziening nodig heeft. Dit is in nauw overleg met de gemeenschap gebeurd. Geregeld werd de gemeenschap geïnformeerd en werd voor de voortgang een klankbordgroep uit verschillende geledingen uit de Kesselse gemeenschap opgericht. De uitgangspunten en randvoorwaarden zijn duidelijk vastgelegd en gecommuniceerd.

Visie
Belangrijk is de visie die aan de realisatie van onze MFA ten grondslag ligt.

De nieuwe MFA moet een thuis bieden aan veel verenigingen en groepen. Het moet een ontmoetingsplek worden voor de inwoners. Dragers hierin zijn o.a. de Dorpsontmoeting Os Thoes, de afdeling Kessel van de Bibliotheek en de VVV. Deze activiteiten zorgen op een bijna natuurlijke manier voor aanloop en ontmoeting. Daarnaast hebben we natuurlijk andere grote gebruikers zoals KBO, Kesselse Sport Vereniging (KSV), toneel, carnaval en andere groepen, die een plaats krijgen in deze voorziening. Hiervoor worden ruimten gecreëerd met verschillende aantal m².

Natuurlijk moet de MFA ook uitnodigend zijn voor inwoners die gewoon even willen binnenlopen voor een praatje of een kopje koffie. In het ontwerp is hier ook rekening mee gehouden.

De voorziening, de MFA, is ontworpen met een centrale ontmoetingsruimte. Bezoekers van ruimten komen via de ingang eerst door deze ontmoetingsruimte. Alle ruimten in de MFA zijn **multifunctioneel** te gebruiken. Hierover zijn met de gebruikers afspraken gemaakt.

De kernbegrippen van de voorziening zijn **ontmoeten en verbinden**. Elke gebruiker kan hier zijn eigen unieke activiteit aan toevoegen. Enkele voorbeelden zijn:

- De bibliotheek zorgt voor verbinding, informatie en kennis.
- De VVV legt verbindingen tussen de toerist en de (lokale) ondernemers (economie)
- De Dorpsontmoeting zorgt voor verbinding, ontmoeting en ondersteuning (zorg en welzijn)

- De sporters zorgen voor verbinding, ontmoeting en betere gezondheid
- De carnavalsverenigingen zorgen voor ontmoeting, verbinding, ontspanning en vertier
- De cultuurverenigingen zoals toneel, fluiterkorps, muziekvereniging (fanfarekorps, slagwerkgroep, bigband, kapel, jeugd band, Punk-band, zang en instrumenten muziekopleiding) en zangverenigingen zorgen voor verbinding en een ruim aanbod aan culturele diversiteit. Waarbij er ook interactie ontstaat met de diverse dansgroepen. Zowel beoefenaars, als belangstellenden komen zo aan hun trekken.

Zo geeft elke gebruikersgroep zijn positieve bijdrage aan de gemeenschap. Belangrijk is dat deze ontmoeting en verbinding op één locatie plaatsvindt.

Verbinden betekent in deze zin ook dat de gemeenschap en met name de gebruikers een rol moeten spelen als **actieve inwoners** in het goede beheer van deze voorziening.

Na een eenmalige investering moet de voorziening positief exploitabel zijn, zonder jaarlijkse exploitatiesubsidies

Locatieleuze
Belangrijk was de locatiekeuze. Uit acht potentiële locaties werd na discussie De Paort aan de Markt als meest ideale locatie gekozen. Daarnaast zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd. Vorkmeer en de Hogeschool Zuyd hebben hierin ook een rol gespeeld. Een adviseur met ervaring op dit gebied ondersteunt het totale proces. Alle stappen in het keuzeproces zijn met de klankbordgroep besproken, zodat op een breed draagvlak gerekend kan worden.
Het gebouw is ingepast in de historische omgeving en er wordt rekening gehouden met eventuele nieuwe ontwikkelingen in de omgeving.

Relatie naar de sporthal
Om te voorkomen dat de sporthal in Kessel moet worden uitgebreid, is er voor gekozen om de "grondsporten", die nu ook al gebruik maken van de voorziening, ook in de toekomst een plek te bieden in de nieuwe MFA. Hiermee wordt ook voorkomen dat de sporthal zou moeten uitbreiden. Uitbreiding van de sporthal zou een investering vergen van circa € 400.000 (berekening door bouwkundige), terwijl aanpassen van de 2de verdieping van De Paort circa € 200.000 kost (op basis van de elementenbegroting). Een indirecte besparing van € 200.000 .

Relatie naar andere lopende projecten
Enige jaren geleden is Kasteel de Keverberg gerenoveerd tot een voorziening die de historie en de moderne tijd recht doet. Maar projecten die nog niet uitgevoerd zijn verstoren dat beeld behoorlijk. Het gaat met name om de "Loswal", de VVV kiosk, inrichting van de Markt en parkeerplaatsen in relatie tot het verkeerscirculatieplan en het gemeenschapshuis De Paort. Nu is er een unieke gelegenheid om met de lopende projecten een unieke dorpskern te realiseren. Door integratie van de VVV in De Paort, een verkeersluwe zone in het gebied van de Markt, Baron Frits, De Paort, Kasteel de Keverberg en door aansluiting op de Maasboulevard wordt meer openheid naar alle locaties en meer zicht op de Maas gecreëerd.
De MFA met een vernieuwde voorgevel en een compleet nieuw beeld van de lange zijgevel en Maasaanzicht, wordt mede beeldbepalend voor het uiterlijk van de dorpskern van Kessel.

Programma van Eisen en ontwerp
Op basis van onderzoeken en gesprekken met gebruikers is een Programma van Eisen (PVE) opgesteld. Op basis van het programma van eisen is een architect gekozen die op basis van het PVE een ontwerp heeft gemaakt.
Samen met de architect, huidige en toekomstige gebruikers, het bestuur en projectteam is (en wordt nog steeds) gewerkt aan het in detail afstemmen van het ontwerp op de wensen van de gebruikers. De reacties van de gebruikers hierop zijn zondermeer positief.

Voorlopige exploitatie
In 2019 bleek dat de exploitant (die het gemeenschapshuis namens de Gemeente beheerde) per 1 mei 2019 zou stoppen. De Kesselse gemeenschap pakte de handschoen op door de Stichting MFA Kessel op te richten en de complexe exploitatie van de voorziening zelf ter hand te nemen. Hiervoor werden speciale afspraken gemaakt met de gemeente, met name omdat dit een tijdelijke situatie zou zijn, totdat de voorziening geheel in eigen beheer genomen kan worden.

De Corona periode in 2020 was natuurlijk niet te voorzien, maar het bestuur van de stichting heeft adequate maatregelen genomen om hier zo goed als mogelijk mee om te gaan.

Toekomstige exploitatie
De exploitatie van de nieuwe MFA is uitvoerig onderzocht. Gekozen wordt voor een beheer middels een deeltijd beheerder (ZZP-er) met ondersteuning door actieve inwoners. Deze uitvoeringsvorm wordt de komende periode verder uitgewerkt.
Er is een exploitatieoverzicht opgesteld voor de eerste vijf jaren. Deze start, zoals te verwachten, geeft in het eerste jaar een aanloopverlies, laat in het tweede jaar een break-even zien en sluit het derde jaar af met een positief resultaat welke als reservering gebruikt gaat worden. We hebben in deze exploitatie ook gekeken naar de wijze waarop de exploitatie van andere gemeenschapshuizen in de Gemeente Peel en Maas plaatsvindt. Dit om ons een beeld te vormen van wat de resultaten zijn op financieel en maatschappelijk vlak en wat we daaruit voor Kessel kunnen leren. In het plan is de exploitatie in detail beschreven.

Opmerking: De stichting heeft de afgelopen periode ervaring opgedaan met het beheer in Coronatijd. In de beschreven vijfjarige toekomstige exploitatie is geen rekening gehouden met Corona. We hebben nu wel meer informatie hoe hierop te sturen.

Investeringen
Door de architect (Verheijen-Smeets) is een elementenbegroting gemaakt. Deze elementenbegroting is enkele keren besproken en ook besparingen zijn onderzocht en besproken. Daarna is een definitieve elementenbegroting opgesteld. Daarnaast is door Volantis een advies met berekening voor de E- en W-installaties gemaakt. Ook dit advies is enkele keren besproken waarna een definitief advies is opgesteld. Inclusief de bijkomende kosten komt de investering op € 2.323.361 exclusief BTW en € 2.811.267 inclusief BTW. In de bijlage van deze brief is aangegeven hoe deze investering is opgebouwd. De details staan in het bijgevoegde projectplan.

Afweging t.a.v. het investeringsbedrag
Voor de Paort in Kessel gelden de volgende zaken die mede bepalend zijn voor de totale investering:

- Het gebouw omvat straks circa 1576 m². Hiervan moet 1420m² intensief verbouwd of nieuw gebouwd worden.
- De bouwkundige kosten bedragen € 1.878.954
- Het gebouw heeft 4 lagen (Maasniveau, Markt niveau, 1ste etage en 2de etage
- De structuur van het gebouw moet gewijzigd worden.
- Er zijn extra wensen of eisen door de historische ligging en gewenste inpassing richting de Maas, Maasboulevard en richting Kasteel de Keverberg met haar bijgebouwen. Het betreft verplaatsen van de ingang naar de zijgevel, hetgeen intern ook wijzigingen tot gevolg heeft en vraagt extra aandacht voor de vormgeving.
- Het bevat als extra een étage met (grond)sportactiviteiten. Verhuizing van deze sporten naar de Sporthal zou een verbouwing van de Sporthal betekenen die circa € 400.000 zou kosten. De verbouwing van de tweede verdieping betreft circa € 200.000 aan investering. De keuze om deze sporten in De Paort te laten blijven is financieel de beste keuze.
- Adviesbureau Volantis constateert groot uitgesteld onderhoud: de bestaande lift moet vervangen worden (€50.000), installaties zijn economisch en technisch afgeschreven en ventilatie is onvoldoende. Volantis heeft een raming van €280.000 gemaakt om de huidige installatie weer up-to-date te maken. Aan de hand van het door Rader Advies in 2018 opgemaakte Meerjaren Onderhoudsplan (MOP) heeft de Gemeente becijferd dat het totale uitgestelde onderhoud € 265.000 bedraagt.

De investering in De Paort ligt boven het niveau dat we gewend waren in bijvoorbeeld Koningslust en Panningen. Panningen en Koningslust ontvingen € 850.000 subsidie van de gemeente (excl. BTW).

Echter er zijn wel opmerkelijke verschillen t.o.v. Koningslust en Panningen. Dit betreft natuurlijk het bouwmoment, het aantal te verbouwen of nieuw te bouwen m² en de intensiteit van de verbouwing.

Als we de bouwkundige kosten in Koningslust en Panningen op basis van meetbare grootheden vertalen naar de kosten in Kessel, krijgen we een kostenbeeld van de drie projecten die we prima met elkaar kunnen vergelijken.

Onderstaand is dit in een overzicht weergegeven. De bedragen zijn exclusief BTW.

	Koningslust	Panningen	Kessel
Prijsniveau	2007	2016	2021
Bouwkundige kosten (werkelijk)	€ 792.000	€ 931.000	€ 1.878.954
Totaal oppervlak	1500	1607	1576
Intensief verbouwd oppervlak	840	900	1420
Inflatie index factor t.o.v. 2020	1,30	1,20	1,00
Oppervlakte factor t.o. van Kessel	1,69	1,58	1,00
Fictieve bouwkundige kosten t.o.v. Kessel	**€ 1.740.514**	**€ 1.762.693**	**€ 1.878.954**

Bijkomende kosten (werkelijk, excl onvoorz	**€ 171.000**	**€ 218.000**	**€ 230.000**
Fictieve bijkomende kosten	**€ 289.071**	**€ 343.956**	**€ 230.000**

(Zie bijlage 5 van het plan voor de uitgebreide verklaring van de getallen)

Zowel Koningslust als Panningen liggen qua fictieve bouwkundige kosten circa € 100.000 lager dan Kessel. Dit betekent dat de kosten uit de eerste elementenbegroting in Kessel nog hoog lijken. Mogelijke bezuinigingen worden geïnventariseerd. Gesprekken hierover lopen met de architect.

De bijkomende kosten zijn in het overzicht recht evenredig met de oppervlakte factor vertaald naar de fictieve kosten. Dit omdat dit hoofdzakelijk gaat over inrichting en voorzieningen. Koningslust en Kessel zijn dan goed vergelijkbaar qua niveau.

Verder moet opgemerkt worden dat de kosten voor het realiseren van een gemeenschapshuis in Helden-Dorp, Meijel en Maasbree aanzienlijk boven de kosten voor Kessel lagen. Met daarna nog de noodzakelijke herstelacties, ná de realisatie.

Financiering
Het te financieren bedrag voor de Stichtingskosten is € 2.811.268 incl. BTW. Zie hiervoor onderstaand overzicht. De details zijn in bijlage 2 van het projectplan vermeld.

Bijdragende partner	Reden	Financiering (€)	%
Totaal te financieren bedrag incl. BTW: €2.811.268			
Gemeente Peel en Maas	Convenant Dorpshuizen	850.000	
Gemeente Peel en Maas	Indexering Convenant Dorpshuizen (30%)	255.000	
Gemeente Peel en Maas	Uitgesteld onderhoud	265.000	
Totaal Gemeente Peel en Maas		**1.370.000**	**58%**
Stichting MFA	Bancaire lening/ kredietlijn	200.000	
Gemeenschap Kessel (DOK)	Zelfwerkzaamheid door actieve inwoners	232.757	
Werkgroep Fondswerving	Subsidies, sponsoring	545.000	
Totaal Kern Kessel		**977.757**	**42%**
Totaal te financieren bedrag excl. BTW		**2.347.757**	**100%**
Belastingdienst	Teruggave BTW (95%)	463.511	
Totaal te financieren bedrag incl. BTW		**2.811.268**	

De Stichting MFA Kessel heeft inmiddels een bancaire kredietlijn/lening bij de Rabobank aangevraagd van € 200.000. De bank vraagt daarvoor een garantstelling door de Gemeente. Dit is met de Gemeente besproken.

Afweging t.a.v. de extra subsidie
Zoals uit bovenstaand overzicht blijkt wordt aan de Gemeente Peel en Maas een bijdrage van €1.370.000 gevraagd.
In dit bedrag zit een bijdrage van €850.000 conform het convenant op de dorpshuizen die elke kern in Peel en Maas ontvangt voor de realisatie van een Gemeenschapshuis, een CPI indexering van 30% hierover á € 255.000 en een bedrag van € 265.000 t.a.v. uitgesteld groot onderhoud.

De Kern Kessel verwacht door zelfwerkzaamheid een bedrag van €232.757 te kunnen bijdragen. Daarnaast wordt een bijdrage verwacht van € 545.000 door sponsoren en andere subsidieverstrekkers én wordt door de Stichting MFA Kessel een bancaire lening aangegaan van € 200.000.

Verzoek
T.a.v. ons plan hebben we aan u de volgende verzoeken:

1. Voor de stichtingskosten vragen wij van u een financieringsbijdrage van € 1.370.000. In deze brief en in het projectplan is dit verder gemotiveerd. We willen er op wijzen dat andere sponsor - en subsidie verstrekkers hierbij een substantiële bijdrage van onze gemeente als voorwaarde stellen. We zijn inmiddels wel gestart met de aanvragen bij de andere sponsoren.

2. Voor de financiering van de Stichtingskosten ligt er voor de Kesselse gemeenschap een opdracht te komen tot een bijdrage van €777.757. Graag wil de Stichting MFA met het College in gesprek over gedeeltelijke garantstelling door de gemeente hiervan.

3. Belangrijk voor het plan is het eigenaarschap van het gebouw.
   a. Wij vragen van u de toezegging voor de overdracht van het gebouw (onder voorwaarden) aan de Stichting MFA Kessel
   b. In het verlengde van punt 2a is het belangrijk dat er een toezegging is voor een overeenkomst t.a.v. de erfdienstbaarheid voor de grond waarop het gebouw staat (overeenkomst t.a.v. vestiging erfpacht en opstalrecht). Dit onder de gebruikelijke voorwaarden die de Gemeente daar aan stelt.

   Beide zaken worden door andere sponsoren als voorwaarde voor hun bijdrage gegeven.

4. Het is belangrijk dat de voorziening eind 2022 in gebruik genomen kan worden. Dit omdat in de exploitatie van de MFA in de eerste drie maanden van een jaar, 60% van de omzet wordt gegenereerd. Om dit mogelijk te maken verzoeken wij u om een voorfinanciering van €40.000 op zeer korte termijn beschikbaar te stellen. Dit om te kunnen starten met het maken van een definitief ontwerp, inclusief installaties, zodat we direct na een besluit van het College en de Gemeenteraad de voorbereidingen kunnen afronden en februari 2022 kunnen starten met de bouw.

5. Ondersteuning
   a. Wij vragen uw ondersteuning bij diverse verzoeken voor sponsoring en subsidie, met name bij de Provincie Limburg en mogelijk ook andere verzoeken
   b. Verder vragen wij uw medewerking bij enkele praktische zaken t.a.v. het gebouw. Zoals bijvoorbeeld projectbegeleiding en advies

Graag willen wij nog vermelden dat wij de samenwerking en reeds ondervonden ondersteuning van bestuur en ambtenaren in de afgelopen jaren als bijzonder positief hebben ervaren.

Mocht u nog vragen hebben dan vernemen wij dat graag. Indien gewenst zijn wij uiteraard bereid om ons plan persoonlijk toe te lichten.

Hopende op uw positieve reactie.

Hoogachtend,

André Sieben (Voorzitter Stichting MFA Kessel)

Peter van de Pas (Voorzitter Werkgroep MFA Kessel)

Ger de Vlieger (Voorzitter Dorpsoverleg Kessel)