Registratienummer: **34922** / 82793

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	12 december 2024
Agendapunt:	12
Onderwerp:	Huisvesting gemeentehuis de Misse 2 - 4- 6
Portefeuillehouder:	wethouder Rien Wijdeven

Heesch, 5 november 2024

Inleiding
Het project Herhuisvesting De Misse 2 4 6 vormt een vervolg op de eerder opgestelde projecten om te komen tot een gezamenlijke huisvesting voor de gemeente, De Pas, De Eijnderic en Bibliotheek Heesch. Relevante besluitvorming in de voorloper van dit project is als bijlage aan dit raadsvoorstel toegevoegd.

Op 26 juni 2023 heeft het project Herhuisvesting De Misse 2 4 6 een (door)start gemaakt onder begeleiding van ICS Adviseurs. Bij aanvang van dit project waren de gemeente, de bibliotheek en SCC De Pas vertegenwoordigd. Eind 2023 is Stichting De Eijnderic hier aan toegevoegd.

Doel van het project De Misse 2 4 6 is het creëren van meerwaarde voor de inwoners van Heesch en de andere kernen van gemeente Bernheze. Een centrale plek in Heesch waar inwoners elkaar ontmoeten en terecht kunnen voor verschillende maatschappelijke functies. Dienstverlening van gemeente en bibliotheek worden verbonden met kunst, educatie en persoonlijke ontwikkeling. De locatie is bovenal voor iedereen laagdrempelig toegankelijk.

In de eerste fase, de oriëntatiefase, zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd. Er zijn interviews gehouden met (gebruikers van) de betrokken partijen, er hebben bezettingsgraadonderzoeken plaatsgevonden en de huidige (technische) staat van de gebouwen is in kaart gebracht. De resultaten uit de onderzoeken zijn besproken in de werkgroepen, projectgroep en stuurgroep. De omvang en functionaliteit van de theaterzaal bleek punt van discussie.

Om tot een gedegen besluitvorming te komen heeft ICS Adviseurs, op basis van de onderzoeken en discussies in de projectgroep en stuurgroep, een presentatie (zie bijlage) opgesteld waarin drie scenario's staan beschreven:
1. Handhaven van de huidige situatie van de theaterzaal
   (Zaal 410m2, balkon op de verdieping 165m2 en vast podium 250m2)
2. Een flexibele zaalruimte van 500m2 met ruimte voor een flexibel op te bouwen podium
3. Een podiumzaal van 500m2 met daarin een vast podium van 250m2
   (koppeling en openheid naar hart van het gebouw, centrale hal)

Verdere uitwerking van het huisvestingsplan en vordering van het project zijn afhankelijk van een keuze uit de bovenstaande scenario's. In de projectgroep en stuurgroep zijn de betrokken partijen het niet eens geworden over het te kiezen scenario.

Op 2 april 2024 hebben SCC De Pas en de gemeente uw gemeenteraad bijgepraat over de ontstane impasse, in een besloten informatiebijeenkomst. In de raadsklankbordgroep van 16 april is hierover doorgepraat. In deze bijeenkomsten is er geen besluit genomen over het te kiezen scenario.

Zonder een keuze in het scenario voor de theaterzaal, geen vordering in het project. Medio mei 2024 lijkt de situatie uitzichtloos en besluit ICS Adviseurs de opdracht terug te geven.

Op 11 juli komt de stuurgroep bijeen voor een stuurgroepoverleg. De centrale vraag in dit overleg: "Kunnen we nog door met dit project, in deze vorm?"

De stuurgroepleden zijn het er unaniem over eens dat het aantrekken van een nieuwe adviseur onwenselijk is. Ook over de noodzaak van de begeleiding door een extern adviseur is de stuurgroep het unaniem eens. Binnen de betrokken organisaties is er niet voldoende kennis, kunde en capaciteit beschikbaar om deze rol over te nemen. Het is daarom randvoorwaardelijk dat ICS als adviseur betrokken blijft in het vervolgproces en dat wij niet opnieuw op zoek gaan naar een nieuwe partij.

Naast de centrale vraag over het vervolg van dit project, is tijdens dit overleg door de gemeente aangegeven dat de gemeente de regie gaat pakken in dit project.

Vanuit SCC De Pas en vanuit De Eijnderic worden er zorgen geuit over het aantal beschikbare vierkante meters in de bestaande gebouwen aan De Misse 2 4 en 6 om alle vier de organisaties te huisvesten. Om deze zorgen weg te kunnen nemen wordt er vanuit de gemeente opdracht gegeven aan ICS Adviseurs om een verkenning op vierkante meters uit te voeren, gebaseerd op de eerder opgehaalde informatie. De conclusie van deze verkenning is dat het aantal beschikbare vierkante meters in de gebouwen aan De Misse 2, 4 en 6 voldoende is om de vier betrokken organisaties te huisvesten. Mogelijk passen de vier organisaties ook gezamenlijk in de gebouwen aan De Misse 4 en 6, dit dient nader onderzocht te worden. Er lijkt winst te behalen in de functionele inpassing, zeker wanneer er sprake is van samengebruik van ruimten.
Deze verkenning is gedeeld met alle stuurgroepleden en tevens opgenomen in de bijlagen bij dit raadsvoorstel.

Op 10 oktober komt de stuurgroep opnieuw bijeen voor een stuurgroepoverleg. Op de agenda staat het concept collegevoorstel dat ter voorbereiding dient voor dit raadsvoorstel. Naast het bespreken van de inhoud van het collegevoorstel in dit stuurgroepoverleg, hebben alle stuurgroepleden de kans om een schriftelijke reactie op het collegevoorstel in te dienen, die dient als input voor het uiteindelijke college- en raadsvoorstel. De reacties van alle betrokken partijen, met de bijbehorende reactie van de gemeente zijn opgenomen in de bijlagen bij dit raadsvoorstel.

In dit overleg is aanvullend gesproken over het aanpassen van de projectstructuur, waarbij de regie op dit project bij de gemeente komt te liggen. In het collegevoorstel is er een beslispunt gewijd aan de projectstructuur.

Op 28 oktober heeft een vervolgoverleg plaatsgevonden tussen de stuurgroepleden, waarin er ruimte was voor inhoudelijke en procesmatige vragen over het project. De gemeente heeft tijdens dit overleg de overige stuurgroepleden geïnformeerd over het contact dat er is met ICS Adviseurs. ICS Adviseurs heeft toegezegd het hervatten van de advieswerkzaamheden en projectbegeleiding (in aangepaste vorm) in overweging te nemen.

In de collegevergadering van dinsdag 12 november heeft het college besloten de projectstructuur te herbezinnen. Deze aanpassing in de projectstructuur is nodig om uitvoering te geven

aan de wens die op 2 april door de gemeenteraad geuit is, om als gemeente regie te pakken in dit project en vervolgstappen te kunnen maken.

Voorstel

1. Scenario 3 uit het onderzoek van ICS Adviseurs verder uit te laten werken, met specifieke aandacht voor:
   - De regionale podiumfunctie van SCC De Pas;
   - Multifunctioneel gebruik van de beschikbare ruimten;
   - De toekomstige beheer-constructie met betrekking tot de exploitatie van alle ruimten.

Argumenten

1.1 Scenario 3 sluit het beste aan bij de vooraf opgestelde doelstelling van het project Herhuisvesting De Misse 2 4 6, een multifunctioneel gebouw met behoud van een Sociaal Cultureel Centrum.

In scenario 3 wordt de grote theaterzaal omgebouwd tot een multifunctionele podiumzaal en verdwijnt de 'doos in doos constructie'. In dit scenario is niet het aantal beschikbare vierkante meters leidend maar het doel, gebruiksmogelijkheden en functionaliteit van de ruimte. Veel van de bestaande activiteiten van SCC De Pas, die nu plaatsvinden in de theaterzaal, kunnen doorgang vinden in de toekomstige podiumzaal. Een aantal van de bestaande activiteiten kan in aangepaste vorm doorgang vinden in de toekomstige podiumzaal, hierbij valt te denken aan meer shows met bijvoorbeeld kleinere bezoekersaantallen per keer. Slechts een klein aantal van de bestaande activiteiten kunnen in de huidige vorm geen doorgang vinden in de toekomstige podiumzaal. Naast de bestaande activiteiten van SCC De Pas, die nu plaatsvinden in de theaterzaal, biedt de toekomstige podiumzaal ook kansen voor nieuwe activiteiten. De aanvullende mogelijkheden worden vooral gecreëerd door het toevoegen van daglicht in de ruimte. De podiumzaal is een multifunctionele ruimte, die mogelijk meerdere keren per dag – en in de avond – gebruikt kan worden. Te denken valt ook aan bijeenkomsten, lezingen en vergaderingen van De Eijnderic, de bibliotheek en de gemeente.

1.2 Scenario 3 sluit het beste aan bij de eerder door uw gemeenteraad verstrekte opdracht om de theaterfunctie af te bouwen tot een podiumfunctie.*

Sociaal Cultureel Centrum De Pas ontvangt in de huidige situatie een subsidie. De subsidie wordt sinds enkele jaren afgebouwd en wordt in 2025 voor het laatst uitgekeerd. In de nieuwe notitie beleidsuitgangspunten Sociaal Culturele Centra is vastgelegd dat de SCC's geen structurele subsidie ontvangen en zelf verantwoordelijk zijn voor hun bedrijfsvoering. De transformatie van de huidige theaterzaal naar de toekomstige podiumzaal geeft hierbij de volgende financiële voordelen:

- Bestaande activiteiten kunnen grotendeels (hetzij in een andere vorm) doorgang blijven vinden;
- Door de toetreding van daglicht is de ruimte multifunctioneler en kunnen er nieuwe activiteiten plaatsvinden;
- De podiumzaal is goedkoper in exploitatie dan de huidige theaterzaal is;
- De podiumzaal is multifunctioneel inzetbaar voor alle betrokken partijen, waardoor de exploitatielasten verdeeld kunnen worden.

1.3 Door inzicht te bieden in de toekomstige beheer-constructie en bijbehorende kosten in exploitatielasten zijn de betrokken partijen beter in staat om beslissingen te nemen en zich voor te bereiden op de toekomstige situatie.

Alle betrokken partijen zijn op dit moment onafhankelijk van elkaar gehuisvest. Iedere partij heeft zijn of haar eigen huishoudboekje en besluit in petit comité over de eigen bedrijfsvoering, facilitaire- en vastgoed gerelateerde vraagstukken. Een gezamenlijke, integrale huisvesting maakt het mogelijk om kosten te delen die daardoor per gebruiker lager uitvallen, maar maakt ook dat de toekomstige rechten en plichten vooraf niet (volledig) helder zijn voor alle partijen. nzicht in te verwachten kosten en verantwoordelijkheden in de beheerconstructie geeft duidelijkheid voor alle partijen en maakt het mogelijk om de bedrijfsvoering – waar nodig – aan te passen.

(*) Het raadsbesluit met daarin de opdracht om de theaterfunctie af te schalen naar een podiumfunctie (oktober 2020) is als bijlage aan dit raadsvoorstel toegevoegd.

Risico's

Kosten en dekking

Uw gemeenteraad heeft eerder een budget van 2,5 miljoen euro gereserveerd voor het project herhuisvesting De Misse 2 4 6. Het is op voorhand duidelijk dat daarmee niet alle gewenste aanpassingen kunnen worden gerealiseerd. Hierin zullen keuzes moeten worden gemaakt.

De kosten voor het totale project kunnen berekend worden wanneer er een uitgewerkt ontwerp ligt. Het uitwerken van een ontwerp is mogelijk nadat er een keuze is gemaakt in het te volgen scenario. Voor het uitwerken van een ontwerp is inzet van een extern adviseur nodig. Deze voorbereidingskosten (projectbegeleiding) vallen onder dekking van het eerder gereserveerde budget.

Vervolg

Na het besluit van uw gemeenteraad om scenario 3 verder uit te laten werken kan de impasse in het project herhuisvesting De Misse 2 4 6 worden doorbroken en kan er gezamenlijk een doorstart worden gemaakt.

Na het uitwerken van scenario 3 volgt er opnieuw een raadsvoorstel, waarin uw gemeenteraad wordt gevraagd een integraal besluit te nemen op het plan, inclusief het financiële kader.

Evaluatie

Bijlage(n):

- 2021 Startnotitie huisvesting gemeentehuis, gemeenschapshuis De Pas en Bibliotheek Heesch
- 2021 Raadsvoorstel startnotitie huisvesting gemeentehuis, De Pas, Bibliotheek Heesch
- 2021 Aangenomen motie project herhuisvesting De Misse 2 4 6
- 2021 Verworpen amendement aanpassen startnotitie herhuisvesting De Misse 2 4 6
- 2024 Presentatie ICS Adviseurs inzake scenario's
- 2024 Resultaten verkenning ICS Adviseurs op vierkante meters
- 2024 Reacties stuurgroepleden op concept collegevoorstel + reactie gemeente op schriftelijke reacties

- 2020 Raadsbesluit afschalen theaterfunctie naar podiumfunctie

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester