Aan :
Van : Afvaardiging van dorpsraad Vierlingsbeek, stuur- en klankbordgroep, SLV en MFA kernteam i.o.
Kopie : Gemeenteraad Boxmeer, Dorpsraad Vierlingsbeek
Datum : 27 februari 2021
Onderwerp : Reactie op korte weergave bespreking rapport MFA Vierlingsbeek tussen gemeente en afvaardiging Vierlingsbeek, d.d. 2 februari 2021, en reactie op de vragen n.a.v. het rapport en bespreking vanuit de gemeente.
Bijlage(n) : Brief met vragen vanuit de zijde van de gemeente
Exploitatiebegrotingen
Kopie mail monumentenwacht
Kopie mail fiscalist

Via dit schrijven geven we (afvaardiging dorpsraad Vierlingsbeek, stuur- en klankbordgroep, SLV en MFA kernteam i.o.:

- **een aanvulling onzerzijds op uw weergave van het gesprek d.d. 2 februari 2021;**
- **een reactie op de vragen van de gemeente n.a.v. het rapport en de bespreking d.d. 2 februari 2021.**

1. Aanvulling onzerzijds op uw weergave van het gesprek d.d. 2 februari 2021

Op 2 februari 2021 heeft een afvaardiging van de dorpsraad Vierlingsbeek, stuur- en klankbordgroep, SLV en MFA kernteam i.o.: (de heer Berbers, de heer Van Treek, mevrouw Verploegen en de heer Rambags) gesproken met wethouder Hendriks-Van Haren en ambtelijke ondersteuning (de heren Van Oort en Martens).

Werkbijeenkomst 11 maart 2021
In het overleg is door wethouder Hendriks-Van Haren toegelicht dat voor de raad een werkbijeenkomst is gepland op 11 maart 2021 om het haalbaarheidsonderzoek MFA Vierlingsbeek te bespreken. Tevens wordt hierbij vermeld dat deze werkbijeenkomst uniek te noemen is. De motivatie voor het beleggen van deze unieke werkbijeenkomst over het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek MFA Vierlingsbeek is voor ons niet helder geworden. Op de vraag of we (dorpsraad, stuurgroep, klankbordgroep, SLV en/of kernteam i.o.) kunnen aanschuiven om nadere toelichting te geven, wordt door wethouder Hendriks-van Haren aangegeven dat dit niet de bedoeling is.
De wethouder wil de betreffende werkbijeenkomst goed voorbereiden en legt ons tijdens het gesprek een aantal vragen voor die met name gericht zijn op de financiële onderbouwing en exploitatie van het MFA in/bij Laurentiuskerk.
In dit kader geeft de wethouder ook aan dat de gemeente brieven heeft ontvangen van bestuur van Joffershof en van het bestuur van de KBO. Beide besturen spreken in hun brieven een voorkeur uit voor verbouwing van de Joffershof. We weten dat beide besturen deze voorkeur hebben en gaan ervan uit dat de gemeente(-raad) een beslissing neemt die toekomstgericht is en waarbij de uitkomsten van het onderzoek dat door Laride is uitgevoerd en door vrijwel de hele gemeenschap wordt gedragen zullen worden gerespecteerd.

MFA voor de komende 20-30 jaar
Wethouder Hendriks-Van Haren geeft vooraf aan dat wat haar betreft het uitgangspunt is, dat de gemeenschapsvoorziening in Vierlingsbeek de meest optimale en gedragen oplossing voor Vierlingsbeek moet zijn. Het moet een accommodatie zijn waar Vierlingsbeek de komende 20-30 jaar mee vooruit kan. We geven aan dat wij hier ook vanuit gaan en dat het haalbaarheidsonderzoek duidelijk heeft gemaakt dat de gemeenschap vrijwel unaniem kiest voor een duidelijke, onderbouwde optie t.w. een MFA in/bij de Laurentiuskerk. Dat is dus voor ons geen vraag meer.
De uitspraak van wethouder Hendriks-Van Haren, dat de Laurentiuskerk jaren geleden te koop is aangeboden voor € 1,-, was bij ons onbekend en verbaasde ons. Er is door ons tijdens dit gesprek geopperd om hierover het bisdom alsnog aan te spreken omdat daar nu een beduidend andere prijs voor is betaald.
Middels navraag door de Stichting Laurentius Vierlingsbeek blijkt er in een briefwisseling met de Parochie Moeder Maria van de Kerk (MMvdK d.d. 9-11-2016) gesproken te zijn over aankoop van de kerk tegen een symbolisch bedrag. Dit aanbod is door SLV geopperd en door parochie MMvdK afgewezen. Dus de uitspraak dat de kerk voor € 1,- is aangeboden door MMvdK komt niet overeen met de verstrekte informatie.

Financiële onderbouwing
Tegen dat perspectief zijn er vanuit de gemeente nog de nodige vragen. In het overleg wordt met name stilgestaan bij de financiering van de investering en het ontbreken van een sluitende exploitatie. We verduidelijken dat de financiering van de investering is gebaseerd op generieke getallen, die bij een verdere verfijning niet beduidend zullen afwijken. Het betreft een haalbaarheidsonderzoek dat bij een positieve beschikking op enig moment een nadere uitwerking krijgt.
Het is voor ons tijdens het gesprek niet duidelijk geworden of en welk uniform beleid wordt gehanteerd bij vergelijkbare gemeenschapsvoorzieningen. Wethouder Hendriks-van Haren geeft tijdens het gesprek aan, dat de hoogte van het bedrag wat van de gemeente gevraagd wordt voor het MFA in/bij Laurentiuskerk, veel te hoog is en dat zij dit nooit door de raad zal krijgen. Ze noemt daarbij een hoogst mogelijk maximaal haalbaar bedrag in de orde van grootte van 1 miljoen wat in vergelijkbare gevallen wordt gehanteerd. Door een dergelijke financiële begrenzing op voorhand te opperen wordt o.i. een inhoudelijk discussie op voorhand gemarginaliseerd.
We benadrukken dat er ten aanzien van de financiering van de investering een aantal oplossingsrichtingen aangedragen zijn. Daarbij zet de gemeenschap zich zelf middels obligaties en zelfwerkzaamheid voor een bedrag van € 900.000 hard aan de lat.

Vierlingsbeek en Groeningen
De gemeenschap van Groeningen is nadrukkelijk betrokken geweest bij de klankbordsessies en er is geen sprake van 'dubbeltelling' in het gebruik zit in relatie tot de voorgenomen gemeenschapsvoorziening in Groeningen. Voor wat betreft de situatie Groeningen – Vierlingsbeek verwijzen we naar het gestelde daarover in rapport.
E.e.a. wordt nadrukkelijk door alle partijen onderschreven getuige het feit, dat de dorpsraad Groeningen obligaties voor de verwerving van de kerk heeft aangekocht.

Gedragen stip op de horizon
Tijdens het gesprek hebben we herhaaldelijk aangegeven dat het op dit moment belangrijk is om samen met de gemeente de stip op de horizon te zetten voor een toekomstbestendig MFA voor Vierlingsbeek/Groeningen. We zijn ons terdege bewust dat er nog een weg te gaan is om in de komende periode de uitwerking van het (door het dorp) gedragen advies om het MFA in/bij de Laurentiuskerk verder gestalte te geven. Wat ons betreft is de stip op de horizon vanuit de gemeenschap duidelijk gezet!

Afgesproken wordt dat op de vragen verstrekt vanuit de zijde van de gemeente aan de dorpsraad/stuurgroep, vóór 1 maart 2021 antwoord gegeven zal worden.

2. Reactie op de vragen van de gemeente n.a.v. het rapport en de bespreking d.d. 2 februari 2021.

Hieronder geven we een reactie op de vragen die door de gemeente aan ons voorgelegd zijn:

MFA in relatie tot Joffershof:

Vraag:
Waarop baseert u de stellingname dat het Joffershof geen MFA is cq. kan worden?
U stelt op pagina 6 dat voor renovatie/verbouwing Joffershof nog geen onderzoek is geweest naar verdergaande samenwerking met andere gebruikers. De verbouwingsplannen zaten nog in de fase van een eerste schetsontwerp op basis van de eerste vraag die er lag (uitbreiding grote zaal). Er is uitgegaan van de status quo, er lag geen andere vraag. Het is logisch dat het verbouwplan daar (nog) niet in voorziet. Wat zijn uw argumenten om aan te geven dat het Joffershof geen MFA kan worden?
Antwoord: *De gemeente heeft in de aanloop als beleidsuitgangspunt gesteld, dat met een MFA wordt beoogd om, voor zover mogelijk, alle sociaal, culturele en maatschappelijke activiteiten te willen clusteren. In het eerdere amendement is vervolgens om arbitraire redenen een restrictie opgelegd voor wat betreft de basisschool/Integraal KindCentrum (IKC) en JOC/Gryphus. De gemeenschap heeft zich evenwel als "stip op de horizon" en analoog aan het beleidsstandpunt van de gemeente tot doel gesteld, dat ook de basisschool /IKC en JOC/Gryphus op enig moment onderdeel zouden kunnen, misschien wel moeten gaan vormen van een MFA.*
In de beoordelingscriteria op pagina 37 van het onderzoek zijn negen criteria opgenomen. Op de criteria locatie, verkeerskundig, functioneel, toekomstperspectief, draagvlak en financieel scoort dit scenario dus structureel slechter dan het genoemde voorkeursscenario MFA in/bij de kerk. Toekomstige aanhaking van bv basisschool/IKC en JOC/Gryphus op de locatie Joffershof is een non-optie.Daarmee kan Joffershof niet als potentiële locatie worden aangemerkt.

Vraag: U concludeert zelf dat de Joffershof een grootte heeft van 1218 m2 BVO. De gewenste clustering kan evenwel, conform uw programma van eisen, ook uitgevoerd worden op de locatie Joffershof. Waarom is dit niet nader bekeken?
Antwoord*: Helaas hebben wij van de Joffershof gedurende het gehele onderzoek geen andere insteek waargenomen, dan hun eigen bekende "wens". De daaronder liggende motivatie, specifieke bouwtekeningen, bouwbegroting en exploitatie-impact zijn nooit overlegd. Vandaar dat er door Laride een generieke benadering is doorgevoerd.*
Een verder punt van zorg is daarbij ook dat de omgeving bezwaar maakt tegen de beoogde uitbreiding van de Joffershof (toenemende omgevingsoverlast).

Vraag: U stelt dat de kosten voor de verbouwing van €350.000 Joffershof niet afdoende zijn. Waarop baseert u dit?
Antwoord: *Dit is in onze ogen een wat vreemde vraagstelling, omdat we verwachten, dat de gemeente al wel over de gevraagde informatie beschikt als basis van de alom bekende bijdrage van € 350.000. In het haalbaarheidsonderzoek is uitgegaan van generieke getallen en daar rollen in ieder geval andere getallen uit.(zie financiële paragraaf alsmede de bijlage van het rapport)*
In dit verband is niet helder of de (verbouwings-)plannen van de Joffershof zich ook uitstrekken tot de gedeeltes, die nu door commerciële partijen worden gebruik i.c. Spring en Allesbijeen en wat het voor de plannen (op een later moment) betekent, wetende dat een mogelijk vertrek van Spring aanstaande is vanwege integratie in de basisschool/IKC.

Financiën investering voorkeursscenario MFA Laurentius
Vraag: U gaat bij de financiële paragraaf nogal uit van wat veronderstellingen en creatieve dekkingsmiddelen. Bent u van mening dat dit overzicht (p. 9) een reëel perspectief schetst van het uiteindelijke dekkingstekort?
Antwoord*: Ja, het betreffen evenwel slechts handreikingen aan de gemeente.*

Vraag: Mogen wij dit ook samenvatten als:
Tekort = € 2.841.760 minus € 350.000 gemeentelijke begroting minus € 500.000 zelfwerkzaamheid = € 1.991.760.
Antwoord: *Nee, ook de inbreng van € 400.000 via obligaties (aankoop) vormt een relevant en substantieel onderdeel. Het juiste bedrag is € 1.591.760 (zie aanbiedingsbrief d.d. 30-12-2020).*

Vraag: In het rapport wordt melding gemaakt van de onduidelijke bouwkundige staat van de kerk en de verwerking van wensen voor beoogd gebruik wordt uit het rapport niet duidelijk. Er dient een

nader schetsontwerp inclusief kostenraming te worden opgesteld teneinde zekerheid te krijgen over de investeringslast.
Antwoord: *Dat is in een opvolgende fase aan de orde. Daarnaast is dit in de gegeven beperkte tijd een impertinente vraag. Een nader schetsontwerp zal ons inzien evenwel geen investeringslast opleveren, die hiervan substantieel zal afwijken.*

Vraag: In hoeverre zijn in de investeringskosten van MFA Laurentius, de bouwkundige staat van de kerk en een adequaat PvE meegenomen (bijvoorbeeld isolatie, akoestiek e.d.)?
Gemist wordt een actuele onderhoudssituatie van de kerk. Is er een actueel rapport van de monumentenwacht?
Antwoord: *Het kerkgebouw is opgenomen in de Monumentenwacht Noord Brabant. Een bouwkundige rapportage is aangevraagd en toegezegd en zal medio maart 2021 gereed zijn (zie bijlage kopie email Monumentenwacht). Uit gesprekken met bouwkundig geëquipeerde personen vanuit het Bisdom Den Bosch is aan SLV aangegeven dat het gebouw in goede en solide bouwkundige staat is. Niet in de laatste plaats doordat het dak en alle dakgoten onlangs een groot onderhoud hebben ondergaan. En dat het kerkgebouw altijd haar benodigde controles en hieruit voortvloeiende onderhoud heeft ondergaan.*

Vraag: U voert de obligaties op als dekking. De obligaties staan voor € 400.000,- ingeboekt, maar in principe zijn dit schulden. Tenzij het giften zijn geworden, kan dit niet als dekkingsmiddel worden opgevoerd. Hoe kijkt u daarnaar?
Antwoord: *De obligaties zullen worden terugbetaald als de exploitatie dat mogelijk maakt. Het kan dus zo zijn dat deze schulden niet of op een later moment worden terugbetaald. Feitelijk is dit ook zo als de kerk geen MFA wordt. Het dorp heeft met de aankoop van obligaties een blijk van betrokkenheid en wens van dienstbaarstelling van het kerkgebouw aan de gemeenschap gegeven. De obligatielening is hierbij een renteloze lening die geen geagendeerde aflossing kent dan enkel bij een positief exploitatieresultaat van het MFA. In die zin mag deze geste van het dorp bovenmatig hoger gewaardeerd en gewogen worden dan een bancaire lening.*

<u>Financiën exploitatie voorkeursscenario MFA Laurentius:</u>
Vraag: U geeft op pagina 12 aan dat de beheer- en exploitatiekosten in een vervolgfase worden uitgewerkt. Dit is niet acceptabel in het licht van de kaders die de raad hierover heeft gesteld (zie ook verderop in deze categorie). Wij vragen u ter beoordeling om een exploitatiebegroting;
Antwoord: *Zie bijgevoegde exploitatiebegrotingen.*

Vraag: U vraagt de gemeente Boxmeer om het groot onderhoud te dragen, terwijl SLV in uw aanbeveling eigenaar is en blijft van de kerk. Wat is de redenering achter dit verzoek? Een dergelijke constructie (een lokale stichting eigenaar en gemeente aan de lat voor groot onderhoud) wordt nergens in de gemeente Boxmeer gehanteerd. Waarom zou in deze situatie een gemotiveerde uitzondering moeten worden gemaakt volgens u?
Antwoord: *De gemeente huldigt het standpunt dat elke dorp over een passende "gemeenschapsaccommodatie" als basisvoorziening dient te beschikken. Dat betekent feitelijk beleidsmatig dat de gemeente zorg draagt voor de realisatie en instandhouding van een dergelijke voorziening. In dat verband is de eigendomssituatie van ondergeschikt belang. Eerder heeft de gemeente (in het gesprek met Stichting Laurentius Vierlingsbeek met wethouder Stevens d.d. 6-2-2020) aangegeven de kerk nadrukkelijk niet voor de gemeenschap te willen verwerven. Dat heeft ertoe geleid dat de gemeenschap de kerk zelf heeft "veiliggesteld" door de aankoop via obligaties. In de lijn van het voorgaande is het alleszins valide uit oogpunt van eenduidig beleid met vergelijkbare gemeenschapsvoorzieningen in de gemeente om voor wat betreft groot onderhoud en lasten, die voortvloeien uit de eigendomssituatie een beroep op de gemeente te blijven doen.*

Vraag: U rekent voor de dekking van de investering met de onderhoudsmiddelen. Het vergelijk met de geprivatiseerde sportaccommodaties achten wij onjuist. Met welke andere argumenten acht u de onderhoudskosten in de toekomst een reëel dekkingsmiddel voor de investering in deze MFA?
Antwoord: *Bij de privatisering van gemeentelijke sportaccommodaties is die constructie veelvuldig toegepast om geprivatiseerde verenigingen in de gelegenheid te stellen een vliegende start te maken en hun accommodatie te "updaten", met als bijkomstigheid dat zeker in de beginfase minder onderhoud (vlgs. de geldende MOP's) noodzakelijk was.*

Vraag: Stichting Laurentius Vierlingsbeek c.q. alle obligatiehouders wenst eigenaar te blijven van de kerk. Hoe wilt u borgen dat de functie van de kerk als gemeenschapshuis blijft bestaan?
Antwoord: *We gaan ervanuit dat u in de vraagstelling de borging van een MFA-functie bedoelt. Middels een juridische constructie zal dit gewaarborgd worden.*

Vraag: In hoeverre denkt u met dit rapport te voldoen aan het volgende kader van de raad: "a. de voorziening moet realistisch, haalbaar, maakbaar en betaalbaar zijn in de zin van oprichting en exploitatie;"
Antwoord: *Op basis van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek, het draagvlak en betrokkenheid van de inwoners en de exploitatiebegrotingen menen wij dat genoegzaam te hebben aangetoond.*

Vraag: U stelt op pagina 26 dat 'Gezien de leeftijd van de gebouwen (Gryphus en Joffershof) is er in toenemende mate onderhoud te verwachten.' De paragraaf zou kunnen doen vermoeden dat dit om een uitspraak van de gemeente gaat. Het is geen uitspraak van de gemeente en ook inhoudelijk is dit niet onderbouwd.
Antwoord: *We hebben tijdens de onderzoeksfase de gemeente (ambtelijk) nadrukkelijk gevraagd naar de staat van de gedateerde gebouwen en de beschikbare MOP's. Dit om enige vergelijking te kunnen trekken. Daar is geen gehoor aan gegeven om arbitraire reden. Een gegeven is, dat de feitelijk afgeschreven gebouwen in toenemende mate om onderhoud zullen vragen en veelal niet voldoen aan de heden ten dage te stellen eisen voor gebruik.*

Beheer voorkeursscenario MFA Laurentius:
Vraag: Heeft u al een doorkijk naar het dagelijks beheer van uw voorkeursalternatief? U verwacht (pagina 42) dat beheer en schoonmaak geen belemmering vormen gelet op de zelfwerkzaamheid. Waar is dit op gebaseerd? Bent u het met ons eens dat dit structureel kosten met zich mee zal brengen?
Antwoord: *Het onderzoek naar het beste scenario qua dagelijks beheer zal uitgevoerd worden wanneer de beslissing voor MFA bij Laurentiuskerk is genomen. Onze voorkeur gaat nu uit naar een eigenaarsconstructie (SLV) met daarnaast een beheer en exploitatie-entiteit (MFA). Zie de reguliere verwerking van o.a. beheer en schoonmaak in de bijgevoegde exploitatiebegrotingen. Onze verwachting dat dit geen belemmering zal vormen temeer daar dit is gebaseerd op de huidige blijk van betrokkenheid van dorpsbewoners.*

Gevolgen voor gebruikers:
Opmerking: Op pagina 19 stelt u dat de potentiële koper van Concordia met de huidige gebruikers wil meedenken over de opslag. Dit kan dus in potentie in ieder scenario.
Reactie: *Deze opmerking van de potentiële koper is gemaakt tijdens het stakeholders-overleg met onderzoeksbureau Laride in relatie tot het MFA in/bij de Laurentiuskerk. Voor ons blijft de voorkeur gelden om alle voorzieningen (inclusief opslag) onder één dak te brengen. De potentiële koper stelt zich coöperatief op t.o.v. gemeenschap hetgeen te waarderen is.*

Vraag: Door het ontbreken van een exploitatiebegroting is niet duidelijk wat de gevolgen zijn voor bijvoorbeeld huur- en drankprijzen van gebruikers. Hoe denkt u hieraan tegemoet te komen? Liggen de prijzen op het huidige niveau van Joffershof en andere voorzieningen waar gebruik van wordt gemaakt?
Antwoord*:*
In de exploitatiebegroting is uitgegaan van huur- en drankprijzen die aansluiten bij de prijzen zoals die gerekend worden bij MFA's in de regio.

Vraag: De bibliotheek wil graag open op de openingstijden MFA zo heeft zij bij u aangegeven. Weet u dat dit in het verleden reeds is aangeboden in de Joffershof?
Antwoord: *Daar zijn we zeker van op de hoogte daar we toen als gehele dorp in 2011 met veel energie en burgerinzet gestreden hebben om de bieb in zijn toenmalige vorm te behouden.*

Vraag: Heeft u Jongerencentrum Gryphus nog gepolst voor een overstap naar het MFA?
Antwoord: *De regiegroep heeft als voorloper op het haalbaarheidsonderzoek gesproken met het bestuur van JOC/Gryphus. In het amendement staat vermeld dat Gryphus/JOC een status aparte heeft. We kennen de positie en opstelling van JOC/Gryphus en respecteren die. Dat neemt niet weg dat de gemeenschap zich heeft uitgesproken voor een 'stip op de horizon' waarin JOC/Gryphus ook op enig moment een onderdeel zouden moeten kunnen vormen van een MFA (indachtig ook de gewenste clustering als beleidsmatige insteek van de gemeente).*

Alternatieven:
Vraag: De stichting koningskerkje heeft een voorkeur voor een centrale aansturing voor programmering van de activiteiten in Vierlingsbeek over de reeds beschikbare locaties. Dit is niet nader onderzocht. Zou dit wat u betreft een alternatief kunnen zijn?

Antwoord: *Dit is niet als alternatief geopperd. Uitgaande van het blijven bestaan van Het Koningskerkje hebben zij aangegeven, graag organiek te willen aansluiten bij de beoogde MFA in/bij de kerk uit oogpunt van doelmatigheid en effectiviteit van gebruik.*

Vraag: U vraagt om een forse investering in een nieuwe MFA zonder dekking in de huidige begroting. Wat zijn in uw ogen adequate alternatieven?
Antwoord:
Reeds bij de behandeling van de begroting 2021 hebben we de gemeenteraad (zie brief d.d.28-10-2020) geïnformeerd met het verzoek om met deze investering rekening te houden.
Alle alternatieven zijn middels het haalbaarheidsonderzoek zorgvuldig gewogen en beschouwd. De uitkomsten worden door de gemeenschap gedragen. Wij zijn van mening dat MFA in/bij Laurentiuskerk de meest haalbare, betaalbare en duurzame investering is voor de middellange termijn.

27 februari 2021