

Opdracht advies MFA Vierlingsbeek

25 oktober 2021

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Boxmeer heeft vanuit haar beleidskader instandhouding sociaal-culturele voorzieningen een voorwaardenscheppende rol als het gaat om de instandhouding van de in het beleidskader benoemde basisvoorzieningen.

Een gemeenschapsvoorziening is als basisvoorziening aangemerkt. In iedere kern dient deze basisinfrastructuur aanwezig te zijn.

Vanuit het beleidskader instandhouding sociaal-culturele voorzieningen is clustering van voorzieningen gewenst, vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik en doelmatige inzet van middelen.

In alle kernen van de gemeente Boxmeer geeft de gemeente uitvoering aan plannen of ondersteunt zij bij initiatieven rondom gemeenschapsvoorzieningen. Ook in de kern Vierlingsbeek zijn plannen voor een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA). Omdat er geen eensluidendheid in het dorp bestaat over de eisen waaraan deze accommodatie dient te voldoen, en er zorgen zijn over een structureel sluitende exploitatie van een nieuw op te richten voorziening is nadere uitwerking van plannen gewenst. Voor het opstellen van een nader uitgewerkt advies wil de gemeente Boxmeer een gespecialiseerd adviesbureau inschakelen.

1.2 Huidige situatie

Het dorp Vierlingsbeek (circa 2500 inwoners), gelegen in het zuiden van de gemeente Boxmeer, kent diverse gebouwen waar op dit moment gemeenschapsactiviteiten plaatsvinden. Er is een separaat jongerencentrum, er is een gemeenschapshuis, en een private voorziening met grote zaal. Vorig jaar is hier de leegstaande kerk in het dorpshart bijgekomen. De kerk is aangekocht door de gemeenschap zelf, en wacht nog op een toekomstige invulling.

Er bestaat de wens om tot een toekomstbestendig MFA te komen dat voorziet in multifunctionele ruimtes voor de (potentiële) gebruikers van sociaal-culturele activiteiten, die nu nog versnipperd gebruik maken van de accommodaties in het dorp.

1.3 Aanleiding

Voor de planvorming voor een toekomstbestendig MFA is tot op heden met name gekeken naar de locaties van het huidige gemeenschapshuis Joffershof en de Laurentiuskerk. Er bestaat geen eensluidendheid in het dorp over de adequaatheid van een van beide locaties in relatie tot het programma van eisen vanuit de (potentiële) gebruikers en het creëren een structureel sluitende exploitatie tegen acceptabele huur- en consumptieprijzen.

De initiatiefnemers van de MFA in de Laurentiuskerk geven aan dat de locatie Joffershof niet geschikt te maken is als integrale MFA vanuit de eisen en wensen die er liggen van (potentiële) gebruikers. Aan de andere kant hebben enkele verenigingen zich niet kunnen vinden in het programma van eisen van het laatste schetsontwerp of maken zich zorgen over de toekomstige huur- en consumptieprijzen in de nieuw te bouwen MFA. Tenslotte wil het bestuur van de Joffershof vooral een reëel plan voor Vierlingsbeek, en is niet overtuigd dat dit met de huidige plannen van de initiatiefnemers Laurentiuskerk gerealiseerd kan worden.

Om deze impasse te doorbreken is door de raad van de gemeente Boxmeer op 14 oktober 2021 verzocht om te komen tot een gezamenlijk gedragen voorstel dat voorziet in een toekomstbestendige MFA te Vierlingsbeek.

1.4 Doelstelling

Vaststellen of binnen de afgegeven kaders gekomen kan worden tot de ontwikkeling van een toekomstbestendig MFA te Vierlingsbeek.

1.5 Kosten

U wordt uitgenodigd om een uurtarief uit te brengen met een geraamd aantal uren om deze opdracht te kunnen uitvoeren. Opdracht uit te voeren op basis van regie, nader af te stemmen in nauw onderling overleg met opdrachtgever.

De kosten worden gedragen door gemeente Boxmeer.

2. Dienstverlening

2.1 Omschrijving opdracht

De raad heeft verzocht om een advies op te leveren, tegen het perspectief van de eerder afgegeven voorwaarden door de raad, samen met een afvaardiging van Joffershof, dorpsraad Vierlingsbeek, en de (potentiële) gebruikers te komen tot een adequaat programma van eisen en een structureel sluitende exploitatie. Dit onder begeleiding van een extern deskundige die zowel voorziet in procesmatige begeleiding als in omzetting van het besprokene in bouwkundige consequentie en investeringsopgave.

Grofweg bestaat de dienstverlening uit de volgende onderdelen:

- Opleveren advies MFA Vierlingsbeek bestaande uit:
 - o Vaststellen reikwijdte MFA en ambitie gebouw;
 - o Vaststellen ruimtebehoefte en overige eisen vanuit alle (potentiële) gebruikers;
 - o Vaststellen eventuele knelpunten wensen en eisen gebruikers in relatie tot multifunctioneel gebruik ruimtes, voorstellen doen voor oplossingen en compromissen sluiten voor het wegnemen van knelpunten;
 - o Beschrijving van de afgeleide opgave uit bovenstaande;
 - o Aanwijzen geschikte locaties als antwoord op opgave;
 - o Verkennen ruimtelijke mogelijkheden geschikte locatie(s);
 - o Opstellen schetsontwerp inclusief kostenraming op basis van voorgaande;
 - o Berekening exploitatie vanuit huisvestingsscenario's;
 - o Aanreiken ideeën die ten goede komen aan de exploitatie;
 - o Adviseren vanuit oplossingsrichting, draagvlak en beschikbaar budget over voorkeursscenario.
- Aanvullende advisering (in de regel niet noodzakelijk, alleen indien gewenst, op basis van regie).

Concreet dient het advies aan de volgende eisen te voldoen:

- Oplevering van een advies waarin de mogelijkheden van een 'Toekomstbestendige MFA' worden vastgesteld. Onder toekomstbestendig verstaat opdrachtgever:
 - o een goedkoopst adequate voorziening (sober doch doelmatig);
 - o een voorziening waarin alle gebruikers optimaal gebruik van kunnen maken conform hun eisen/wensen of gesloten compromissen;
 - o een voorziening met een prijspeil van huren en consumptie dat marktconform is voor gemeenschapshuizen;
 - o een structureel sluitende exploitatiebegroting;
- De financiële bijdrage gekoppeld aan de investering horende bij verbouw/uitbreiding/nieuwbouw van een MFA is door de raad gemaximeerd op € 1.000.000,-;

- Voldoet aan de (overige) voorwaarden gesteld door de raad van de gemeente Boxmeer als weergegeven in bijlage 2 gevoegd bij deze opdracht;
- Ambities voor de kwaliteit van het gebouw in beeld brengen;
- Programma van Eisen gebruikers in kaart brengen en toetsen aan realiteitsgehalte gelet op gestelde kader gemeenteraad;
- Uitwerking huisvestingsscenario's met financiële consequentie;
- Advies over huisvestingsopgave;
- Advies over hoe tot een structureel sluitende exploitatie gekomen kan worden;
- Verbinding tussen partijen en draagvlak onder de gemeenschap creëren voor gekozen werkwijze en oplossingsrichting.

2.2 Beschikbare informatie

- Beleidskader instandhouding sociaal-culturele voorzieningen gemeente Boxmeer;
- Haalbaarheidsonderzoek (MFA) Vierlingsbeek van Laride B.V. (12 januari 2021);
- Second opinion exploitatie 'Durpsuus Vierlingsbeek' van Hospitality Group (5 september 2021);
- Raadsstukken inclusief bijlagen horende bij MFA Vierlingsbeek (2019-heden);
- Demografische cijfers Vierlingsbeek;
- Woningbouwprogramma Vierlingsbeek.

2.3 Verwachtingen van opdrachtnemer

Opdrachtnemer fungeert in de rol als Projectleider (c.q. procesbegeleider) en vergt aanvullend bouwkundige en financieel-technische expertise.

De projectleider houdt het proces in de gaten, stuurt op planning en is eerste aanspreekpunt voor de gemeente. Verder is de projectleider verantwoordelijk voor een kwalitatief gedegen en gedragen eindproduct.

Verdere verwachtingen van het adviesbureau zijn:

- besprokene direct om kunnen zetten in een bouwkundige en technische vertaling (ruimtestaat) en ontwerp;
- diverse doorrekeningen in financiële zin maken van kosten gemoeid met investering als gevolg van programma van eisen alsook berekening van exploitatiebegroting;
- toetsen van haalbaarheid van huisvestingsscenario's alsook duidelijke communicatie richting stakeholders wat wel en niet kan;
- inbrengen van creatieve ideeën die ten gunste komen van de exploitatie om een MFA binnen de aangegeven kaders mogelijk te maken;
- draagvlak creëren onder gebruikers MFA voor gekozen oplossingsrichtingen
- opsteller en redacteur van alle stukken;
- presenteren aan de stakeholders.

Opdrachtgever heeft de behoefte aan senioriteit, waarbij gevoel voor politieke verhoudingen en conflicterende belangen belangrijk zijn. Opdrachtnemer dient duidelijk regie te nemen in deze opdracht.

2.4 Verwachtingen van opdrachtgever

- (mede) inbrengen van kennis en ervaring over het huidige lokale beleid en lokale ontwikkelingen;
- verbindingen leggen naar andere vakafdelingen en collega's;
- redacteur van college- en raadsvoorstellen

3. Inrichting inkoop

Gelet op geraamde inkoopwaarde en op de gewenste snelheid in de opdracht als afgegeven door de raad, wordt geadviseerd om een enkelvoudig onderhandse procedure te doorlopen.

De contractvorm betreft een overeenkomst waarbij uiterlijk 1 maart 2022 een advies MFA Vierlingsbeek dient te worden opgeleverd.

4. Planning

Oplevering van de opdracht geschiedt z.s.m. doch uiterlijke oplevering 1 maart 2022.

Daarbij geldt dat de gunning aan opdrachtnemer in november heeft plaatsgevonden, en dat als tussenstap op 9 december 2021 een eerste afspraak gepland is tussen deelnemende partijen: delegatie Joffershof, delegatie dorpsraad Vierlingsbeek, delegatie gemeente.

Opdrachtnemer levert een tussenrapportage/stand van zaken notitie aan bij opdrachtgever op 15 januari 2022.

5. Organisatie

Het team voor dit project bestaat uit de volgende personen:

Naam	Organisatie	Rol
Joke van Veen	Gemeente Boxmeer	Sectorhoofd
Bart van Oort	Gemeente Boxmeer	Projectleider

Mandaat conform vastgelegde mandaten mandaatregister gemeente Boxmeer.

6. Bijlage 1: Proceshistorie

In 2018 is een capaciteitsgebrek geconstateerd in de grote zaal van het huidige gemeenschapshuis Joffershof. Met name grootgebruiker KBO Vierlingsbeek-Groeningen liep tegen haar gebruiksgrenzen aan. Daarop zijn er plannen gemaakt voor een uitbreiding van de grote zaal en een interne verbouwing van Joffershof.

De dorpsraad Vierlingsbeek heeft in de zomer van 2019 parallel hieraan, een regiegroep ingesteld die onderzoek moet doen naar een toekomstbestendige gemeenschapsvoorziening in Vierlingsbeek.

Op 4 december 2019 heeft de dorpsraad Vierlingsbeek het advies aangeboden aan de gemeente Boxmeer. Zij vraagt om procesgeld voor onderzoek naar een aantal mogelijkheden voor een nieuwe MFA.

De raad heeft op 2 juli 2020 bij amendement middelen beschikbaar gesteld aan de dorpsraad Vierlingsbeek voor een haalbaarheidsonderzoek naar een toekomstbestendige gemeenschapsvoorziening, al dan niet met jeugdvoorziening op termijn, in Vierlingsbeek/Groeningen.

Op 12 januari 2021 is het eindrapport Haalbaarheidsonderzoek MFA Vierlingsbeek ingekomen, en aangeboden aan uw college en de raad. Het rapport is voorzien van een aanbiedingsbrief van de dorpsraad Vierlingsbeek. Uit het haalbaarheidsonderzoek volgt dat de omvorming van de voormalige Laurentiuskerk tot MFA de nadrukkelijke voorkeur heeft. Om deze wens van de dorpsraad te realiseren, worden de investeringskosten geraamd op € 2.841.760,-.

De dorpsraad verzoekt om in te stemmen met de uitgangspunten en resultaten van het rapport, alsook om voor de uitwerking en realisatie om de reeds gereserveerde middelen van € 350.000,- uit het IVS 2021 voor verbouwing Joffershof voor de MFA Vierlingsbeek aan te wenden, en een aanvullend krediet te verstrekken van € 1.591.760,-.

De raad besluit op 1 april 2021 om onder een reeks van voorwaarden in principe de bereidheid uit te spreken tot medewerking aan een MFA Vierlingsbeek op locatie Laurentiuskerk, en verzoekt initiatiefnemers de plannen ander uit te werken met inachtneming van de gestelde voorwaarden.

De dorpsraad geeft op 30 juni 2021 een reactie op de stand van zaken van de nadere uitwerking en verzoekt de raad op onderdelen haar raadsbesluit te herzien.

De raad besluit op 8 juli 2021 tot nuance aanvullend op haar raadsbesluit van 1 april 2021. Het jongerencentrum stichting JOC/Gryphus krijgt een status aparte, in die zin dat zij geen intrek hoeft te nemen in het MFA Vierlingsbeek. Daarnaast wordt budget beschikbaar gesteld voor de uitwerking van de plannen in een schetsontwerp met kostenraming om meer zekerheid te krijgen over de investeringslast.

Op 9 september 2021 biedt de dorpsraad haar uitkomsten aan inclusief ontwerp en kostenraming. De dorpsraad Vierlingsbeek vraagt de raad om een bijdrage in de investeringskosten à € 2.523.810,- en een structurele instandhoudingsbijdrage à € 34.000,-.

Op 14 oktober 2021 besluit de raad van de gemeente Boxmeer om het besluit inzake vervolgkoers MFA Vierlingsbeek aan te houden. De raad verzoekt het college om onder begeleiding van een extern deskundige te bezien of tot een MFA gekomen kan worden dat voldoet aan de eisen van de gebruikers en waar een structureel sluitende exploitatie mogelijk is.

7. Bijlage 2: Voorwaarden raad van de gemeente Boxmeer

Onderstaand betreft de voorwaarden als gesteld door de raad van de gemeente Boxmeer in zijn vergadering van 1 april 2021, inclusief de nuance van 8 juli 2021. Op het voorstel van het college van 14 oktober 2021 is door de raad geen besluit genomen.

1. *in principe de bereidheid uit te spreken tot medewerking aan een MFA Vierlingsbeek op locatie Laurentiuskerk, onder de volgende voorwaarden:*

- a. *gemeente wordt geen eigenaar;*
- b. *Stichting Laurentius Vierlingsbeek c.q. alle obligatiehouders wenst eigenaar te blijven van de kerk, waarbij:*
 - b1. *geborgd dient te worden dat de functie van de kerk als gemeenschapshuis blijft bestaan;*
 - b2. *(groot) onderhoud en overige eigenaarslasten zijn voor rekening van eigenaar en dient in de exploitatie te worden opgenomen;*
- c. *middelen verkregen uit obligaties dienen zo veel als mogelijk omgezet te worden naar gift (vrij van schulden) om de exploitatie ten gunste te komen;*
- d. *in het rapport wordt melding gemaakt van de onduidelijke bouwkundige staat van de kerk en de verwerking van eisen/wensen is onduidelijk. Er dient een nader schetsontwerp inclusief kostenraming te worden opgesteld teneinde zekerheid te krijgen over de investeringslast;*

Hierover is meer duidelijkheid gekomen vanuit het rapport van de Monumentenwacht en het schetsontwerp met kostenraming. Op basis hiervan ontstaat nu een voldoende duidelijk beeld van de benodigde investeringslast.

- e. *Jongerencentrum Gryphus dient de intrek te nemen in de MFA en na realisatie van het MFA in de Laurentiuskerk wordt de huurovereenkomst met het JOC/Gryphus beëindigd;*

Door de raad genuanceerd bij besluit van 8 juli 2021, in die zin dat jongerencentrum Gryphus niet de intrek hoeft te nemen in de MFA Vierlingsbeek.

- f. *Gebruikers, ook van de Joffershof, moeten aantoonbaar op grond van de huur- en consumptieprijzen benodigd voor de exploitatie gebruik willen maken van de te realiseren MFA;*
- g. *de totale gemeentelijke bijdrage (inclusief de € 350.000,- gereserveerd in de begroting 2021) bedraagt maximaal € 1.000.000,-;*
- h. *de Joffershof is vanaf opening van het te realiseren MFA niet langer beschikbaar als gemeenschapsvoorziening en zal terug vallen aan de gemeente;*
- i. *indien aan de voorwaarden e en f is voldaan een bedrag van € 25.000,- ter beschikking te stellen voor een nader schetsontwerp inclusief kostenraming teneinde zekerheid te krijgen over de investeringslast en dit bedrag ten laste te brengen van de post Joffershof in het investeringsschema.*

Door de raad genuanceerd bij besluit van 8 juli 2021, in die zin dat het bedrag eerder beschikbaar is gesteld.