Gemeente leudal

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 5 november 2024

Agendapunt 12

Onderwerp Realisatie MFA Heibloem

Portefeuillehouder(s) drs. H. van Helden MBA

1. Onderwerp

Realisatie MFA Heibloem
Door dorpscorporatie Held is een initiatief opgepakt voor het realiseren van een multifunctionele accommodatie (MFA) in Heibloem.

2. Inleiding

Aanleiding
Op 14 november 2023 (Z/23/125827/383505) heeft het college ingestemd om Sportpark De Beekkant aan te wijzen als onderzoekslocatie voor een toekomstige ontmoetingsplek in Heibloem waarbij het uitgangspunt was de mogelijkheden in de bestaande accommodaties van Voetbal en Handboog te onderzoeken. Een proces dat voortkomt uit de bestuursopdracht ontmoetingsplekken en de onderzoeken in de duurzaamheidsopgave van ons vastgoed (energie scans). Bij raadsinformatiebrief van 14 november 2023 bent u hierover nader geinformeerd.

De voorgenomen realisatie van MFA Heibloem als ontmoetingsplek voor de kern Heibloem sluit aan bij de uitgangspunten van het accommodatiebeleid.

Beoogd effect
Dit voorstel heeft betrekking op het thema Sociale Basis– ruimte voor ontmoeting/ontwikkeling - elke kern heeft een ontmoetingsplek.

Proces tot nu toe
Reeds in 2019 heeft Dorpscoöperatie HELD gezamenlijk, met destijds de Aloysiusstichting en Combinatie Jeugd Zorg, een Masterplan ingediend. Bestuurlijk kende dit Masterplan vanuit de Gemeente Leudal geen draagvlak. Vanaf 2021 is het proces van de toekomstige ontmoetingsplek opnieuw opgepakt. Aanleiding waren nog steeds de lage bezettingsgraden van de Klokkestoel en de investeringen die op de lange termijn gedaan moeten worden conform het Meerjarig Onderhoudsplan in de Klokkestoel.

Vanaf 2021 zijn door de gemeenschap Heibloem onder leiding van bestuur Stichting Klokkestoel en Dorps coöperatie HELD vele stappen gezet. Vanaf 2022 worden zij, in deze processtappen om te komen tot een toekomstbestendige ontmoetingsplek, gefaciliteerd door de gemeente Leudal, door de inzet van VKKL (Vereniging Kleine Kernen Limburg). De inzet van VKKL bestaat uit procesbegeleiding van de Dorpscoöperatie HELD in het haalbaarheidsonderzoek om te komen tot een toekomstbestendige ontmoetingsplek. Gebleken is dat de huidige locatie van De Klokkestoel niet toekomstbestendig geëxploiteerd kan worden. Dit heeft geleid tot het aandragen van drie onderzoeklocaties voor een toekomstige ontmoetingsplek die zijn verkend door een onafhankelijke werkgroep. De gebruikers hebben hun wensen kenbaar gemaakt in een Programma van Eisen. De wensen van alle bestaande en potentiele nieuwe gebruikers zijn onderzocht.

Kortheidshalve wordt verwezen naar collegevoorstel Z/23/125827/383505 van 14 november 2023 waarin uitvoerig de procedure en de ondernomen initiatieven worden besproken.

Scenario's
Voor de voorgenomen realisatie van de multifunctionele accommodatie (MFA) in Heibloem is het volgende scenario van belang:

De inwoners en verenigingen in Heibloem hebben nu 3 maatschappelijke accommodaties tot beschikking:
- Gemeenschapshuis De Klokkestoel
- De accommodatie van de Voetbal vereniging
- De accommodatie van de Handboog vereniging.

Door voorgestelde ontwikkeling leveren zij één accommodatie in, namelijk de Klokkestoel. Ze gaan optimaal samenwerken in de andere locaties in de vorm van een Multifunctionele Accommodatie.

3. Voorstel aan de Raad

In te stemmen met het starten van de voorbereidingen voor de realisatie van de multifunctionele accommodatie in Heibloem bij positieve besluitvorming over de begroting 2025-2028. In de genoemde begroting is het voorbereidingskrediet van € 145.020 opgenomen in de te voteren investeringskredieten van 2025.

4. Argumenten

Voor de realisatie van MFA Heibloem liggen navolgende argumenten ten grondslag:

Argument 1:
De gemeenschap Heibloem heeft samen de schouders gezet aan de ontwikkeling naar een duurzame exploitatie van één Multifunctionele Accommodatie die voor inwoners en verenigingen tussen 0 en 100 jaar de ontmoetingsplek van Heibloem wordt.

Argument 2:
De voetbal en handboogvereniging en hun leden zijn bereid hun eigen accommodaties op te geven ten behoeve van één Multifunctionele Accommodatie voor de hele gemeenschap Heibloem. De bestaande verenigingen, voetbalclub SVVH en handboogvereniging Heideroosje, hebben ingestemd met het principe: medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de bestaande accommodatie.

Argument 3:
De gemeenschap Heibloem heeft het hele proces voor de plan ontwikkeling voor de verbouwing van sportpark de Beekkant tot een Multifunctionele Accommodatie en het vormgeven van de toekomstige duurzame exploitatie zelf uitgevoerd.

Van belang hierbij is dat samenwerken in de bestaande accommodaties op sportpark de Beekkant past in de uitgangspunten van het vastgestelde accommodatiebeleid. In het accommodatiebeleid (2020) zijn vier uitgangspunten geformuleerd:
1. Ieder dorp is anders. Maatwerk is noodzakelijk.
2. We zetten in op samenwerking en de overgang van mono- naar multifunctionaliteit.
3. We optimaliseren de bezettingsgraad van de accommodaties.
4. We verminderen het aantal accommodaties.

De kaders zoals genoemd in het accommodatiebeleid 2020 zijn uitgangspunt in het haalbaarheidsonderzoek.

Kaders en aanbevelingen – die volgen uit het accommodatiebeleid 2020 –zijn overgenomen
Door de gemeente zijn navolgende kaders aangereikt voor het vervolgtraject:

- Samenwerken op één locatie
- Gezonde exploitatie en toegankelijk voor alle inwoners
- Tarieven voor dienstverlening en consumpties uniform voor elke gebruiker en marktconform (gelijk horeca prijzen)

Naast deze kaders zijn er ook aanbevelingen gegeven door de gemeente Leudal:

- Benut kansen om bestuurszaken waar elke vereniging mee te maken krijgt zoveel mogelijke samen te organiseren en kansen om te werken met werkgroepen voor aanbod, vrijwilliger coördinatie, ledenadministratie, training en opleiding, communicatie, verzekeringen etc.;
- Incidentele grotere activiteiten zoeken naar andere oplossingen (andere locaties of flexibele oplossingen), niet bouwen voor leegstand.

In de eindrapportage zijn deze kaders en uitgangspunten meegenomen alsmede het bestuur/beheer van de toekomstige accommodatie. Aangestipt zijn de mogelijkheden die er zijn voor de verenigingen om onderling samen te gaan werken, i.c. handvatten voor de cultuurverandering die nodig is voor de realisering en exploitatie van de nieuwe ontmoetingsplek.

Argument 4:
Er is een volledig nieuw bestuur gevormd van zeven bestuursleden om de Multifunctionele Accommodatie in de toekomst te besturen. Er is een zorgvuldig onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de exploitatieopzet en de investeringsopzet van de nieuwe MFA.

Argument 5:
Door deze ontwikkeling kan de huidige locatie van de Klokkestoel herontwikkeld worden ten behoeve van sociale woningbouw. Deze locatie is reeds aangewezen als onderzoek locatie voor sociale woningbouw in November 2023. En er is in 2023 ook een intentieovereenkomst gesloten met Wonen Limburg om in de kleine kernen van Leudal gebundeld sociale huurwoningen te realiseren.

Zodra de Klokkestoel onttrokken wordt uit het gebruik, zal de vrijkomende locatie aan de Sint Isidoorstraat (Klokkestoel en sportvelden) ingezet worden voor de realisatie van (sociale) woningbouw. Teneinde (sociale) woningbouw mogelijk te maken dient de grond bouw- (en/of woon-)rijp gemaakt te worden. Voorgesteld wordt om in de komende periode:

- een planning op te stellen ten behoeve van de realisatie van de nieuwe MFA, dit zodat meer inzicht verkregen wordt over het moment waarop de Klokkestoel onttrokken wordt uit het gebruik. En het mogelijk wordt nadere afspraken te maken over de realisatie van sociale woningbouw met Wonen Limburg.

Argument 6:
Deze Multifunctionele Accommodatie geeft een grote bijdrage aan de leefbaarheid van de kern Heibloem naar de toekomst.

Argument 7:
Gaande het proces is de lokale horecagelegenheid in Heibloem (weer) gesloten. Dit betekent dat er in de kern Heibloem geen alternatieve locatie is voor grote evenementen, dus uiteindelijk zullen deze evenementen in de nieuwe ontmoetingsplek plaats moeten gaan vinden.

5. Risico's

Aan dit voorstel zijn een aantal risico's verbonden. De risico's zijn in kaart gebracht en er zijn ook maatregelen genomen om de risico's te verkleinen.

Risico 1: De exploitatie van het nieuwe MFA Heibloem is negatief gedurende opstart periode.
De exploitatie is opgezet vanuit ervaringscijfers van de Klokkestoel, Handboog en Voetbalvereniging. Om te komen tot een duurzaam gezonde exploitatie zijn een aantal maatregelen genomen in dit plan:

- Oprichten van een nieuw neutraal bestuur (7 personen) dat verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van het gebouw en het voeren van de exploitatie.
- Opnemen van 2 beheerders in de exploitatie van het gebouw.
- Alle verenigingen worden gebruikers die activiteiten aanbieden in het gebouw of de buitenruimte.
- Uniformering van tarieven en consumptieprijzen voor alle gebruikers gelijk en marktconform.
- Voor incidentele evenementen worden maatwerk oplossingen gezocht. Er wordt enkel gebouwd voor ruimtes met voldoende bezettingsgraad.

Een vangnet voor exploitatie tekorten in de 1ste drie jaar zou het bestuur en de gebruikers de ruimte geven om te ontdekken, ontwikkelen en groeien.

Risico 2: Gebruikers confirmeren zich niet aan de exploitatie van de MFA.

- Gebruikers zijn aan de voorkant meegenomen in het proces verloop.
- Gebruikers hebben inzicht gegeven in hun exploitatie en hun wensen voor de nieuwe MFA.
- Leden van de vereniging Heideroosje en Voetbalvereniging hebben instemming gegeven aan dit plan door middel van stemmingsprocedure tijdens hun ledenvergadering.

Van belang is dat de Gebruikers tekenen voor de aanvang van de verbouwing voor het af te nemen aantal uren en bijbehorend uurtarief. Tevens stemmen ze de gevolgen voor de contributie van deze verplichting af met hun leden.

Risico 3: Vaststelling Programmabegroting 2025
In de elementenraming behorende op het eindrapport zijn de volgende onderdelen niet meegenomen:

- spelen, bewegen voor jong en oud,
- tuinaankleding en verlichting van de buitenruimte,
- parkeerplaatsen voor fiets en auto met laadpunten,
- stalling voor de burgerbus achter de handboogschietlokaal (deze moet afgesloten achter een poort staan),
- de binnen aankleding met **totale** inventaris en alles wat binnen nog gedaan moet worden voor geluidwerende en akoestische panelen in de zaal.

Als de programmabegroting 2025 op dit onderdeel wijzigt heeft dit mogelijk gevolgen voor de investeringsruimte in respectievelijk de jaarschijven 2025 en 2026.

Met het vaststellen van de programmabegroting 2025 stelt de gemeenteraad slechts de investeringsruimte beschikbaar geraamd in de jaarschijf 2025, zijnde het voorbereidingskrediet. Voor de rest van de

investeringsruimte zal een separaat voorstel, medio 2026, ter besluitvorming voorgelegd worden aan het College van B&W en de gemeenteraad.

Risico 4: Prijsstijgingen en renteverlies
De bouw sector is in beweging en prijsstijgingen en renteverlies zijn mogelijk. Hiermee is in de interne raming rekening gehouden met een reservering van 10% van de geraamde kosten.

Risico 5: Omgevingsplan en vergunningen
Om de voorliggende investering mogelijk te maken op de nieuwe locatie zal een wijziging (tijdelijk) omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gefaseerd worden opgesteld en vastgesteld. De legeskosten zijn hiervoor opgenomen in het voorbereidingskrediet. Beroep en bezwaar vormen een risico in dit proces. Een goede omgevingsdialoog en heldere communicatie zijn daarmee extra belangrijk in dit plan. Initiatiefnemers en het nieuwe bestuur van de toekomstige MFA zullen hierin samen met de Gemeente Leudal een plan moeten opstellen en uitvoeren passend bij de handreiking omgevingsdialoog.

Buiten de normale proces risico's ingeval van de wijziging (tijdelijke) omgevingsplan (eventuele zienswijzen die tot een gewijzigd standpunt kunnen leiden of beroepschriften die kunnen leiden tot (gedeeltelijke) vernietiging van de procedure om het vastgestelde bestemmingsplan Woonkernen Leudal 2017 te wijzigen) of gefaseerd buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Risico 6: Subsidies, sponsoring en fondsen
Het is de uitdaging om in het samenspel tussen gemeente en de gemeenschap Heibloem, naast de gemeentelijke financiële bijdrage, na te gaan welke andere inkomsten uit sponsoring, subsidies en fondsen mogelijk zijn. De gemeente heeft bij de provincie Limburg én het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting een subsidieaanvraag ingediend waaraan een realisatie- en uitvoeringstermijn gebonden is. Inmiddels is een toekenning ontvangen van de aanvraag voor Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA) van € 33.000, maar is helaas de aanvraag bij de provincie Limburg niet gehonoreerd. Door de provincie Limburg wordt een leefbaarheidsfonds in het leven geroepen waarvoor medio september-oktober 2024 aanvragen kunnen worden ingediend. Aanvragen, ook voor MFA Heibloem, kunnen pas worden ingediend nadat de voorwaarden voor deze regeling vastgesteld én gedeeld zijn.

Risico 7: Verenigingen verliezen hun plek omdat MFA niet op tijd klaar is.
Het proces van aanbesteding en verbouwing tot een nieuw MFA loopt uit tot na 1-1-2026. Gebruikers van de Klokkestoel hebben geen andere locatie om naar toe te gaan. De planning van de verbouwing tot de nieuwe MFA staat onder druk. Dat is een risico voor onder andere de herontwikkeling van de locatie van de Klokkestoel naar een toekomstige plek voor sociale woningbouw.

- Monitoring van de planning van de uitvoering van het project en afstemming met een vertegenwoordiging van de gebruikers is noodzakelijk.
- In de afstemming met de woningcorporatie over de uitvoering van het project bouwen kleine kernen is het reeds aangegeven dat Heibloem de laatste kern in de prioritering wordt voor de uitvoering. Zoals aangegeven in beslispunt 5 wordt dit meegenomen in de exploitatie van de herontwikkeling.

Om deze risico's te beheersen is het belangrijk dat er vooraf goede afspraken op papier gezet worden. Het gaat daarbij om afspraken over de verantwoordelijkheden behorende bij het taakstellend (jaarlijkse) budget en de daarbij te maken keuzes. Daarnaast is het belangrijk dat er een goed inzicht gegeven wordt in alle te verwachten kosten, ook de kosten die voor rekening van de gemeenschap blijven zoals bijvoorbeeld inrichting.

6. Juridische context

Opstalrecht en overgang gebruiksrecht

Het opstalrecht van het huidige pand (Klokkestoel) is formeel geëindigd per 11 februari jl. en ligt thans bij de notaris voor doorhaling in de Openbare Registers van het Kadaster. Dit kan plaatsvinden aangezien het bestuur van de Klokkestoel met 7 bestuursleden staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

Om te voorkomen dat het Stichtingsbestuur het gebouw van de Klokkestoel sedert 11 februari jl. zonder recht of titel exploiteert is begin juli 2024 aan hen een bruikleenovereenkomst aangeboden voor het voortgezet gebruik van het gebouw tot uiterlijk 1 januari 2026. Het bestuur heeft deze overeenkomst nog niet ondertekend omdat zij in nader overleg tot verder afspraken willen komen over het verdere gebruik van de Klokkestoel. Na besluitvorming over het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet zal de gemeente in overleg treden over de verdere concretisering van de te maken afspraken over het gebruik, beheer en onderhoud van de bestaande accommodatie (Klokkestoel).

Aanbestedingsbeleid

Na besluitvorming door (het college en) de gemeenteraad omtrent het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet, wordt uitvoering gegeven aan de aanbestedingsprocedure in het kader van het werven van een bureau dat de gemeente begeleidt bij de realisatie van de nieuwe MFA (en dus werkt met onderaannemers).

Omgevingswet

Om de voorliggende investering mogelijk te maken op de nieuwe locatie zal een wijziging (tijdelijk) omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gefaseerd worden opgesteld en vastgesteld.

Na besluitvorming door het College en de gemeenteraad omtrent het voorgenomen investeringsplan en het beschikbaar stellen van het benodigde (investerings)budgetten in dit verband, wordt uitvoering gegeven aan de voorbereiding van de bovenstaande aanbestedingsprocedures.

7. Financiële toelichting

<u>Bouw van MFA Heibloem</u>

In het MIP 2025-2028 van de programmabegroting 2025-2028 is een investering opgenomen voor de bouw van het MFA Heibloem van € 1.452.000. In jaar 2025 is een bedrag van € 145.020 als voorbereidingskrediet opgenomen en in het jaar 2026 € 1.306.800.

Aan de raad wordt bij de besluitvorming van de programmabegroting 2025-2028 op 5 november 2024 voorgesteld om de kredieten van het MIP voor het jaar 2025 te voteren. De overige jaarschijven zijn financieel verwerkt in de meerjarenraming maar worden niet expliciet vastgesteld.
Voor de votering van het krediet in 2026 zal een separaat voorstel voorgelegd worden aan het college en de gemeenteraad.

In het MIP 2025-2028 is enkel de bouw van het MFA an sich opgenomen. Het indicatieve bedrag in de Kaderbrief 2025-2028 van € 154.000 voor het MFA is bij de begroting aangepast aan de bij de opgenomen investering behorende kapitaallasten.

Aanvullende elementen
Over de aanvullende elementen zoals de aanleg van de buitenruimte en de binnenaankleding en inventaris is nog geen volledige duidelijkheid. Er moeten nog keuzes worden gemaakt. Deze kunnen leiden tot extra investeringen en exploitatielasten (kapitaallasten).

Overige financiële aandachtspunten en consequenties
- In de toekomst zal een exploitatie- en onderhoudsplan opgemaakt moeten worden;
- Afspraken over beheer en kosten voor gebruiker en gemeente zijn nu nog niet bekend, de structurele exploitatie van de stichting is negatief. Dat is een aandachtspunt, hiervoor dient flankerend beleid te worden ontwikkeld in 2025;
- Aangevraagde en toegekende DUMAVA subsidie van € 33.781;
- Op onderdelen kan gebruik gemaakt worden van de SPUK Sport voor de BTW-component;
- Van de totale investering uitzoeken in hoeverre deze BTW-compensabel en/of kostprijsverhogend is.

8. Communicatie

Het MFA Heibloem wordt de centrale ontmoetingsplek voor Heibloem
Na 2 jaar intensief te hebben samengewerkt aan een plan voor een Multifunctionele accommodatie in Heibloem heeft de werkgroep begin 2024 hun plan aan de Gemeente Leudal gepresenteerd. Uniek in dit plan is de samenwerking tussen alle partijen en de volledig nieuwe organisatie die men gaat voeren. In het MFA van de toekomst kunnen straks inwoners tussen 0 en 100 jaar dagelijks terecht om te genieten van activiteiten met hun verenigingen of andere activiteiten die worden aangeboden. Na besluitvorming door de Gemeenteraad is er een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. In 2026 zal met de verbouwing van het MFA worden gestart. Het MFA wordt gevestigd in de reeds bestaande accommodaties van de Voetbal en handboogvereniging aan de Elzenweike 11 te Heibloem. Na de voorgestelde verbouwing zal er plek worden geboden aan veel meer verenigingen in Heibloem.

Communicatiestrategie:
- Informeren en betrekken van alle stakeholders (inwoners Heibloem, gemeenteraad, verenigingen, HELD, Stichting Klokkestoel, VKKL, lokale ondernemers en belanghebbenden, inwoners Leudal) in het project voor de realisatie van MFA Heibloem.

Communicatiemiddelen:
1. Persbericht. Insteek> overkoepelende aftrap voor ontmoetingsplekken in Leudal.
2.Gedurende het proces van de MFA ook de verschillende fases intensief communiceren met direct (en indirecte) stakeholders. Dit middels procesupdates gericht op de directe stakeholders.

9. Vervolg

Na toekenning van het gevraagde voorbereidingskrediet wordt het initiatief voor de realisatie van een MFA Heibloem in overleg en samenwerking met dorpscorporatie Held, externe adviseurs en de ambtelijke organisatie, verder uitgewerkt.
Het definitieve voorstel voor de realisatie van MFA Heibloem wordt vervolgend aan uw raad voorgelegd.

10.Bijlagen

Bijlage 1: Collegevoorstel
Bijlage 2: Raadsbesluit
Bijlage 3: Eindrapportage MFA Heibloem inclusief deelbijlagen 3.1 t/m 3.5
Bijlage 4: Raadsinformatiebrief d.d. 14 november 2023
Bijlage 5: Persbericht

Heythuysen, 1 oktober 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris,	De burgemeester,
mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts	D.H. Schmalschläger