

Technische schriftelijke vragen

Raadscyclus: commissievergadering d.d. 16.09.2024,

Agendapunt: 5 Voorbereidingskrediet herontwikkeling gemeenschapshuis De Schakel

Namens fractie: VLP

Nr.	Document	Pagina	Vraag	Antwoord
1.			Betreft vraag over bijlage onder geheimhouding	Zie de separate beantwoording onder geheimhouding.
2.			Hoe is de keuze voor het adviesbureau in dit traject tot stand gekomen?	Op basis van de opdracht is in afstemming met de afdeling inkoop de inschatting gemaakt dat een enkelvoudige onderhandse aanbesteding doorlopen kon worden. Omdat twee adviesbureaus, met expertise op technische begeleiding en ondersteuning bij ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed, opdrachten voor de gemeente Beesel vervullen of recent vervuld hebben, is de uitvraag bij beide partijen gedaan en hebben beide een offerte ingediend. ICS adviseurs is hieruit als economisch meest voordelige partij naar voren gekomen. Op 18 juni is de opdracht aan ICS Adviseurs verleend.
3.			Waarom komt de voedselbank in dit verhaal niet voor?	De voedselbank wordt gezien als huidige en toekomstige gebruiker (net als alle andere verenigingen en (incidentele) gebruikers). We hebben bij hen de wensen/ eisen opgehaald. Alleen de partners, die dagelijks of op meerdere dagdelen vaste gebruiker worden, zijn benoemd.
4.			Hoe wordt omgegaan met de verenigingen gedurende de sluitingsperiode van de schakel?	We zoeken naar alternatieve ruimte voor de sluitingsperiode voor de verenigingen/ huidige gebruikers. In de gesprekken is dit ook aan de orde gekomen: wat zou

			wel/ niet passen en voor de tijdelijke ruimte nodig zijn? De gemeente heeft verenigingen uitgenodigd hierin zelf na te denken over opties en neemt haar verantwoordelijkheid door zo passend mogelijke alternatieve ruimtes te zoeken voor de verenigingen/ huidige gebruikers.
--	--	--	---

Namens fractie: Samen Verder Beesel

Nr.	Document	Pagina	Vraag	Antwoord
1.	Raadsvoorstel	2	Doelstelling. Partner Open inloop ouderen. Hoezo open inloop ouderen? Betekent dit een open inloop wordt toegevoegd of verplaatst? Indien verplaatst, graag toelichten waarom.	Dit betekent dat er een open inloop wordt verplaatst. We kijken daarbij hoe de open inlopen nu contractueel gehuisvest zijn en naar een goede verdeling over onze drie kernen. We streven naar een concept waarin samenwerking tussen diverse gebruikers effectiever is dan dat iedereen voor zich zou werken. Voor ons is dat een mix van activiteiten en faciliteiten op het gebied van onder andere verenigingsleven, cultuur, kennis, gezelschap, hulp. Hierdoor kunnen inwoners gebruik maken van meerdere functies tijdens hun bezoek aan De Schakel. De functie van open inloop past goed binnen dit concept. Aanvullend zien we een maatschappelijk voordeel in het onderbrengen van de inloop specifiek op de plek van De Schakel in verband met het pro vita gebouw aan de overkant. Hiermee maken we de afstand letterlijk kleiner tussen gezondheidszorg en welzijn (denk bijvoorbeeld aan ouderen die kampen met eenzaamheid en zich melden bij de huisarts, want het gevoel van eenzaamheid tast je gezondheid aan. Een verwijzing naar de overkant waar de inloop zichtbaar is werkt drempelverlagend). Naast deze inhoudelijke meerwaarde, is het ook voor de exploitatielasten van meerwaarde om sociaal

				maatschappelijke functies naast het verenigingsleven in De Schakel te huisvesten. (bron vermelding eenzaamheid tast je gezondheid aan: Oorzaken & Gevolgen van Eenzaamheid iPractice)
2.		2	Hoeveel locaties open inloop dagbesteding kent onze gemeente en waar bevinden deze zich?	De gemeente kent drie locaties voor open inloop, te weten: - Offenbeckerhof - Basisschool Het Spick - Bösdael. Hier kunnen mensen zonder indicatie terecht.
3.		3	Informatie is individueel opgehaald bij elke vereniging. Betekent dit dat ook info is opgehaald bij bijvoorbeeld sportverenigingen en jeugdverenigingen die een eigen accommodatie hebben dan wel gebruik maken van een andere gehuurde accommodatie?	Met alle huidige gebruikers van De Schakel hebben begin dit jaar gesprekken plaatsgevonden. Daarnaast zijn verenigingen/ partijen waarvan we wisten dat ze een ruimtevraag hebben benaderd om een verkennend gesprek te voeren. Tenslotte is er een openbare oproep geplaatst voor iedereen die mogelijk interesse heeft in het gebruik van een ruimte in De Schakel.
4.		3	Alle keuzes voor herontwikkeling van de Schakel worden in dit voorstel bepaald, welke rol heeft de raad hier nog in?	Met het vragen van het voorbereidingskrediet vragen we u om de financiële middelen beschikbaar te stellen zodat we met de tot nu toe meegekregen uitgangspunten (vanuit het coalitieakkoord en de motie), de in de RIB vastgelegde visie op de herontwikkeling op basis van de motie, en de opgehaalde input (o.a. vanuit de gesprekken met de huidige en toekomstige gebruikers, de atelierssessies en de werkvergadering van 10 september) tot planvorming kunnen komen. Voor deze planvorming is een nog te selecteren architect- en ontwerpteam nodig. De onderbouwde keuzes leggen we vervolgens aan u voor in een definitief kredietvoorstel.
5.		3	... in verband met fluctuaties in de markt .. Welke fluctuaties in de markt worden hier bedoeld?	Hiermee bedoelen we voornamelijk: - de stijgingen (of dalingen) van materiaalprijzen. De prijzen van materialen zoals staal, hout, beton en glas kunnen schommelen door factoren zoals inflatie, schaarste, handelstarieven (valuatie schommelingen van geïmporteerde materialen) of veranderingen in de wereldmarkt (zoals oorlog);

				-arbeidskosten: uurlonen kunnen fluctueren door veranderingen in de arbeidsmarkt, vakbond overeenkomsten, of verhoogde vraag naar arbeidskrachten (bijvoorbeeld tekort aan gekwalificeerd personeel); -transport en logistiekkosten. Bij schommelingen in brandstofprijzen of verstoringen in de toeleveringsketen kunnen transport en logistieke kosten stijgen vooral wanneer bouwmaterialen van ver moeten worden aangevoerd; -veranderingen in regelgeving. Nieuwe bouwvoorschriften of milieu- of veiligheidsmaatregelen kunnen de bouwkosten verhogen als het project moet worden aangepast aan de nieuwe eisen; -concurrentie in de markt. Als er veel concurrentie is, kan dit de prijs drukken. Echter bij een tekort aan aanbieders (bijvoorbeeld door een hoog aantal lopende projecten in de regio) kunnen de kosten stijgen doordat aannemers hogere biedingen doen; -wijzigingen in BTW, invoerheffingen of andere belastingen op bouwmaterialen kunnen invloed hebben op de kosten voor zowel de aannemer als de opdrachtgever.
6.		3	Het uiteindelijk raadsvoorstel, wordt dat een voorstel met verschillende scenario's/keuzes of een eenzijdig voorstel?	Door middel van werkvergaderingen of andere interactieve sessies halen we gedurende het traject de input bij de raad op. Deze input, samen met de input van de huidige en toekomstige gebruikers, vormt de basis waarmee de architect- en het ontwerpteam aan de slag gaan. Op basis van het definitieve kredietvoorstel waarin de verschillende te maken keuzes worden toegelicht en onderbouwd, adviseert het college de raad om in te stemmen met een bepaald herontwikkelingsvoorstel. Het geheel uitwerken van meerdere scenario's door een architect- en ontwerpteam stellen wij om kostentechnische redenen niet voor. Het is de vrijheid van de raad om op basis van het dan voorliggende voorstel aanvullingen of wijzigingen te doen en een definitieve keuze te maken.

7.		3	Wat zijn de kaders om te komen tot het programma van eisen?	De kaders zijn: • het coalitieakkoord, gebaseerd op Blij in Beesel; hierin is aangegeven dat we aan de slag gaan met ons eigen maatschappelijk vastgoed met een goede bezetting, verduurzaamd en toekomstbestendig. Onderdeel daarvan is de opwaardering van de Schakel als gemeenschapshuis; • de motie van de raad van november 2023 voor een gemoderniseerd en verduurzaamd gemeenschapshuis met een grote zaalfunctie met podium; • de visie op de ontwikkeling van De Schakel die invulling geeft aan het coalitieakkoord en de motie; voor een duurzaam en toekomstbestendig gemeenschapshuis is een synergetisch concept van sociaal-maatschappelijke functies en het verenigingsleven nodig (mix van ontmoeting, cultuur, kennisbevordering, beweging en ondersteuning); zie de RIB van 21 maart 2024. In dit synergetisch concept kunnen inwoners, partners en gebruikers elkaar vinden, kan gemeenschapszin groeien en worden inwoners uitgenodigd en gefaciliteerd mee te doen en een bijdrage te leveren. Dit is ook de ambitie vanuit het coalitieakkoord. Deze aanpak leidt tot het versterken van de leefbaarheid en fysiek en mentaal welbevinden.
8.		3	Onder NB staat: "te komen tot een definitief krediet". Wordt hiermee het uitvoeringskrediet bedoeld?	Het definitief krediet betreft de stichtingskosten. Dit zijn alle kosten die horende bij de totstandkoming van de herontwikkeling van de Schakel, van voorbereiding tot realisatie.
9.		3	In de 2e alinea onder het kopje 'Tot nu toe en vervolgstappen' wordt beschreven hoe de opdracht (maken ontwerp en (ver)bouw) in de markt kan worden gezet. Wordt daarmee (gedeeltelijke) sloop en	Dit is nog niet uitgesloten en een mogelijke variant. Voor de volledigheid geven wij u mee dat slopen en nieuwbouw meer tijd vergt en een hogere investering zal vragen dan verbouw.

			nieuwbouw uitgesloten of is dat ook nog een mogelijke variant?	
10		4	Onder het kopje a. Financieel. Geldt het voorbereidingskrediet tot en met gereedkoming ontwerp of tot en met het vaststellen van het ontwerp?	Het voorbereidingskrediet loopt tot de definitieve krediet aanvraag. De definitieve kredietaanvraag vindt plaats als het ontwerp gereed is.
11.		5	Als het voorbereidingskrediet niet helemaal wordt gebruikt, wat gebeurt met het restant?	Mocht er geld overblijven van het voorbereidingskrediet dan vloeit dit terug in het definitieve krediet voor De Schakel. Anders geformuleerd: het voorbereidingskrediet maakt straks onderdeel uit van het definitieve krediet.
12.		5	Welke subsidieregelingen zijn succesvol aangevraagd?	In een eerdere fase is een Dumava subsidie succesvol aangevraagd voor de verduurzaming van De Schakel. Het betreft met name het realiseren van zonnepanelen (in combinatie met een nieuwe technische installatie). Omdat we niet weten hoe de herontwikkeling eruit gaat zien en of het dak van De Schakel intact blijft, kunnen we deze zonnepanelen nu niet aanbrengen; ook het vooruitlopen op een benodigde technische installatie is niet mogelijk omdat invulling van het gebouw nog niet duidelijk is. Er is een aanzienlijk risico dat we dit niet kunnen realiseren binnen de termijn van de (verlengde) Dumava subsidie. We doen in het vierde kwartaal (als er meer zicht is op de planvorming) een coulance verzoek om uitstel te verkrijgen. Verder is een Spuk Iza Bieb verkregen. De uitkering bedraagt € 220.000 (looptijd t/m 31 december 2025). De specifieke uitkering is bestemd als tegemoetkoming in de kosten die gemeenten maken voor de oprichting van nieuwe bibliotheekvestigingen en het verbeteren of doorontwikkelen van bestaande beperkte bibliotheekvoorzieningen. Tot slot is een subsidie vanuit Gezonde Buurten toegekend. Dit is een subsidie van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS). Deze is bedoeld om een groene speel- en ontmoetingsplek te

				realiseren. We ontvangen hiervoor € 67.500 aan financiële middelen (cofinanciering) en 350 uur begeleiding vanuit Speeltuinwerk Limburg en IVN Limburg (looptijd t/m 31 december 2025). De locatie moet nog definitief worden bepaald; onze voorkeurslocatie is de buitenruimte bij De Schakel. Andere subsidiemogelijkheden (bijvoorbeeld vanuit het Leefbaarheidsfonds van de provincie) hebben onze permanente aandacht.
13.		5	Hoe zit het met de toegankelijkheid van voorzieningen in het gebouw. Denk bv aan toegankelijkheid Bühne, de bovenverdieping, doorgangen rolstoelgebruikers?	Toegankelijkheid is, juist in De Schakel, een belangrijk thema. Het thema is ook meermaals genoemd in gesprekken met gebruikers. Een gemeenschapshuis is voor iedereen, dus ook voor mensen met een (fysieke) beperking. We betrekken hier gespecialiseerde partners bij, die hebben aangeboden mee te willen denken. Niet alleen over rolstoeltoegankelijkheid, maar ook bijvoorbeeld over auditieve ondersteuning voor mensen met auditieve beperking. Daarbij is de Gemeentelijke Gehandicapten platform Beesel (GGB) een van de deelnemers van het huisgenoten overleg. Ook in de opdracht aan een architect en ontwerpteam krijgt dit een plek.
14.		5	Duurzaamheid. Wat betekent dit specifiek? (BEND, ENG, enz.)	Voor nieuwbouw wordt in voorbereiding op strengere regelgeving in de toekomst en de bijdrage aan lagere energiekosten voor de gebruikers, conform het vigerend duurzaamheidsbeleid van Beesel ingezet op ENG. Voor renovatie is het doel BENG, omdat het moeilijker is om bestaande gebouwen volledig energie neutraal te maken zonder ingrijpende aanpassingen. Renovaties richten zich doorgaans op het verbeteren van de energie-efficiëntie, maar kunnen vaak niet het niveau van ENG bereiken vanwege beperkingen in de bestaande bouwstructuur.
15.	Algemeen		Het voorbereidingskrediet IKC Beesel bedroeg € 390.000. Waarom is het nu	Het voorbereidingskrediet voor het IKC is op een andere wijze samengesteld en kent andere uitgangspunten. Zo is het voorbereidingskrediet voor het IKC gevraagd tot aan

			gevraagde voorbereidingskrediet (€ 500.000) zoveel meer?	de aanbesteding van de architect en het ontwerpteam. Ook is op dat moment niet gekozen om de interne uren te activeren en mee te nemen in het voorbereidingskrediet; dit is bij het IKC bij het definitieve krediet verwerkt. Voor het voorbereidingskrediet voor De Schakel gaan we uit tot en met de fase van het ontwerp; de kosten van de architect en het ontwerpteam zitten daarmee in het voorbereidingskrediet (in tegenstelling tot bij het IKC). Ook activeren we onze interne uren. We gaan bij het voorbereidingskrediet van De Schakel uit van: opstarten van het project, het volbrengen van de definitiefase, de selectie van adviseurs (architect en ontwerpteam), het doorlopen van de ontwerpfase, en het uitzetten van diverse benodigde onderzoeken.
--	--	--	--	---

Namens fractie: CDA

Nr.	Document	Pagina	Vraag	Antwoord
1.	Raadsvoorstel		In vorige voorbereidingskredietaanvragen was het voorbereidingskrediet 10% van de verwachte investering. Is dit bij deze casus ook geval? Zo nee met welk percentage is dan wel gerekend?	Er is niet met een percentage van de verwachte investering gerekend. In verband met fluctuaties in de markt, het niet voor handen zijn van kengetallen (zoals deze wel bij scholenbouw beschikbaar zijn) en omdat er nog onvoldoende zicht is op hoe de herontwikkeling eruit gaat zien, is de relatie met een percentage van een toekomstig definitief krediet in deze berekening losgelaten. Er is gekeken naar de noodzakelijke stappen en gerekend met de daaraan verbonden kosten die we nodig achten om te komen tot een ontwerp, los van de totale investering.

2.	Raadsvoorstel		Betreft vraag over bijlage onder geheimhouding	Zie de separate beantwoording onder geheimhouding.
3.	Raadsvoorstel		Verwachten we ook middelen uit het rijk voor de aanstaande investering of de toekomstige exploitatie? Zo ja hoe zeker zijn deze bedragen?	Er is succesvol een aantal subsidies aangevraagd bij het Rijk en we zijn hoopvol over een mogelijke subsidieverlening vanuit de provincie vanuit het Leefbaarheidsfonds. Deze middelen zetten we als cofinanciering in voor de herontwikkeling van De Schakel. Zie hiervoor de beantwoording van vraag 12 van Samen Verder, waarin we kort schetsen waarvoor de middelen zijn bedoeld. De opbrengsten en voorwaarden van deze subsidieregelingen worden verder meegenomen en toegelicht in het definitieve krediet voorstel.

Namens fractie: Beeselse Lijst

Nr.	Document	Pagina	Vraag	Antwoord
1.	Raadsvoorstel	2	Hier staat: "In de visie die ontwikkeld is, is De Schakel een laagdrempelige plek die uitnodigt tot ontmoeten en waar verenigings- en sociaal-maatschappelijke functies in elkaar overvloeien en elkaar versterken." Betekent dit dat er voor sport geen plaats meer zal zijn in De Schakel?	De beweeg- en sportverenigingen die nu in De Schakel sporten zijn net als andere verenigingen/ gebruikers gesproken en worden gezien als huisgenoten. Dus er blijft zeker ruimte voor sport en bewegen.
2.	Raadsvoorstel	3	Hier staat dat het voorbereidingskrediet geen afgeleide is van het te verwachten definitief benodigde krediet. Is er wel al een indicatie of een bandbreedte van een te verwachten definitief krediet te geven?	Er is nu geen indicatie of bandbreedte af te geven. In de verdere voorbereidingsfase, waarvoor het voorbereidingskrediet benodigd is, stelt ICS adviseurs op basis van het (op te stellen) programma van eisen een concept stichtingskosten berekening op en een advies eigendom, beheer en exploitatie. Dit geeft een eerste indicatie van een te verwachten definitief krediet (op

				basis hiervan bepalen we o.a. welke inkoop/aanbestedingsvorm van toepassing is). Echter ook deze stichtingskostenberekening blijft een indicatie; de eerdergenoemde fluctuaties zijn van toepassing op het uiteindelijke definitieve krediet voorstel.
3.	Raadsvoorstel	5	Betreft vraag over bijlage onder geheimhouding	Zie de separate beantwoording onder geheimhouding.
4.	Advies voorbereidingskrediet & Memo advies ICS	-	Betreft vraag over bijlage onder geheimhouding	Zie de separate beantwoording onder geheimhouding.
5.	Algemeen	-	In het verleden is er sprake van geweest om het gemeentehuis (in de zin van de kantoorfunctie) naar De Schakel te verhuizen. Wat is de status van dit idee/plan?	In de eerste fase van het programma maatschappelijk vastgoed hebben we alle opties bekeken; daar hoorde ook het eventueel verplaatsen van onze gemeentelijke dienstverlening bij, zodat in het huidige gemeentehuis andere functies een plek konden krijgen. Door het aannemen van de motie door de gemeenteraad in november 2023 is vast komen te staan dat De Schakel het gemeenschapshuis blijft; verplaatsing van onze dienstverlening is daarmee op dit moment niet meer aan de orde. Een combinatie van verenigingsfunctie en gemeentehuis achten wij niet realiseerbaar (qua ruimtebeslag) en wenselijk (qua functies past verenigingsleven beter bij sociaal-maatschappelijke functies dan bij dienstverlenende functies) op de locatie De Schakel. Een aantal maatschappelijke functies die wij inhuren vinden wel een plek in de Schakel; daar waar het kan en sprake is van synergie, kijken we naar slimme combinaties.