# Plan realisatie MFA Kessel

10 mei 2021

## Plan voor de realisatie van een MFA in Kessel




**Schrijvers:**
Stichting MFA Kessel
Stichting Dorpsoverleg Kessel (DOK)

# Plan realisatie MFA Kessel

## Samenvatting

**Algemeen**
Kessel is de enige gemeenschap in de Gemeente Peel en Maas, die nog niet beschikt over een gemeenschapshuis of MFA in eigen beheer. Het in eigen beheer hebben van een MFA is belangrijk voor een gemeenschap, omdat dit zelfsturing en eigen verantwoordelijkheid bevordert én de gemeenschap zelfbewuster maakt. Het geeft vertrouwen in het eigen kunnen. De gemeenschap Kessel is zich hiervan bewust en heeft de afgelopen jaren onder aanvoering van het Dorpsoverleg Kessel gewerkt aan het definiëren van wat Kessel als voorziening nodig heeft. Dit is in nauw overleg met de gemeenschap gebeurd.

**Draagvlak**
Geregeld werd de gemeenschap geïnformeerd en werd voor de voortgang een klankbordgroep uit verschillende geledingen van de Kesselse gemeenschap opgericht. De uitgangspunten en randvoorwaarden zijn duidelijk vastgelegd en gecommuniceerd.

**Visie**
Belangrijk is de visie die aan de realisatie van onze MFA ten grondslag ligt.

De nieuwe MFA moet een thuis bieden aan veel verenigingen en groepen. Het moet een ontmoetingsplek worden voor de inwoners. Dragers hierin zijn o.a. de Dorpsontmoeting Os Thoes, de afdeling Kessel van de Bibliotheek en de VVV. Deze activiteiten zorgen op een bijna natuurlijke manier voor aanloop en ontmoeting. Daarnaast hebben we natuurlijk andere grote gebruikers zoals KBO, Kesselse Sport Vereniging (KSV), toneel, carnaval en andere groepen, die een plaats krijgen in deze voorziening. Hiervoor worden ruimten gecreëerd met verschillende aantal m².

Natuurlijk moet de MFA ook uitnodigend zijn voor inwoners die gewoon even willen binnenlopen voor een praatje of een kopje koffie. In het ontwerp is hier ook rekening mee gehouden.

De voorziening, de MFA, is ontworpen met een centrale ontmoetingsruimte. Bezoekers van ruimten komen via de ingang eerst door deze ontmoetingsruimte. Alle ruimten in de MFA zijn **multifunctioneel** te gebruiken. Hierover zijn met de gebruikers afspraken gemaakt.

De kernbegrippen van de voorziening zijn **ontmoeten en verbinden**. Elke gebruikersgroep geeft zijn eigen positieve bijdrage aan de gemeenschap. Belangrijk is dat deze ontmoeting en verbinding op één locatie plaatsvindt.

Verbinden betekent in deze zin ook dat de gemeenschap en met name de gebruikers een rol moeten spelen als **actieve inwoners** in het goede beheer van deze voorziening.

Na een eenmalige investering moet de voorziening positief exploitabel zijn, zonder jaarlijkse exploitatiesubsidies

**Locatieleuze**
Belangrijk was de locatiekeuze. Uit acht potentiële locaties werd na discussie gemeenschapshuis De Paort aan de Markt als meest ideale locatie gekozen. Daarnaast zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd. Vorkmeer en de Hogeschool Zuyd hebben hierin ook een rol gespeeld. Een adviseur met ervaring op dit gebied ondersteunt het totale proces. Alle stappen in het keuzeproces zijn met de klankbordgroep besproken, zodat op een breed draagvlak gerekend kan worden.
Het gebouw is ingepast in de historische omgeving en er wordt rekening gehouden met eventuele nieuwe ontwikkelingen in de omgeving.

**Relatie naar de sporthal**
Om te voorkomen dat de sporthal in Kessel moet worden uitgebreid, is er voor gekozen om de “grondsporten”, die nu ook al gebruik maken van de voorziening, ook in de toekomst een plek te bieden in de nieuwe MFA. Uitbreiding van de sporthal zou een investering vergen van circa € 400.000 (berekening door bouwkundige), terwijl aanpassen van de 2de verdieping van De Paort circa € 200.000 kost (op basis van de elementenbegroting). Een indirecte besparing van € 200.000 .

# Plan realisatie MFA Kessel

**Relatie naar andere lopende projecten**
Enige jaren geleden is Kasteel de Keverberg gerenoveerd tot een voorziening die de historie en de moderne tijd recht doet. Enkele andere projecten zijn of komen nu ook in uitvoering. Het gaat met name om de Maasboulevard, de VVV kiosk, inrichting van de Markt en parkeerplaatsen in relatie tot het verkeerscirculatieplan en het gemeenschapshuis De Paort. Nu is er een unieke gelegenheid om met de lopende projecten een unieke dorpskern te realiseren. Door integratie van de VVV in De Paort, een verkeersluwe zone in het gebied van de Markt, Baron Frits, De Paort, Kasteel de Keverberg en door aansluiting op de Maasboulevard wordt meer openheid naar alle locaties en meer zicht op de Maas gecreëerd.
De MFA met een vernieuwde voorgevel, een compleet nieuw beeld van de lange zijgevel en een prachtig Maasuitzicht, wordt mede beeldbepalend voor het uiterlijk van de dorpskern van Kessel.

**Programma van Eisen en ontwerp**
Op basis van onderzoeken en gesprekken met gebruikers is een Programma van Eisen (PVE) opgesteld. Op basis van het programma van eisen is een architect gekozen die op basis van het PVE een ontwerp heeft gemaakt. Samen met de architect, huidige en toekomstige gebruikers, het bestuur en projectteam is gewerkt aan het in detail afstemmen van het ontwerp op de wensen van de gebruikers. De reacties van de gebruikers hierop zijn zondermeer positief.

**Investeringen**
Door de architect (Verheijen-Smeets) is een elementenbegroting gemaakt. Deze elementenbegroting is enkele keren besproken en ook besparingen zijn onderzocht en besproken. Daarna is een definitieve elementenbegroting opgesteld. Daarnaast is door Volantis een advies met berekening voor de E- en W-installaties gemaakt. Ook dit advies is enkele keren besproken waarna een definitief advies is opgesteld. Inclusief de bijkomende kosten komt de investering op € 2.323.361 exclusief BTW en € 2.811.267 inclusief BTW. In de bijlage van dit plan is aangegeven hoe deze investering is opgebouwd.

**Financiering**
Het te financieren bedrag voor de Stichtingskosten is € 2.811.267 incl. BTW. Zie hiervoor onderstaand overzicht. De details zijn in bijlage 2 en in het projectplan vermeld.
De Stichting MFA Kessel heeft een bancaire kredietlijn/lening bij de Rabobank aangevraagd van € 200.000. De bank vraagt daarvoor een garantstelling door de Gemeente. Dit is met de Gemeente besproken.
Aan de Gemeente Peel en Maas wordt een bijdrage van €1.370.000 gevraagd. In dit bedrag zit een bijdrage van €850.000 conform het convenant op de dorpshuizen die elke kern in Peel en Maas ontvangt voor de realisatie van een Gemeenschapshuis, een CPI indexering van 30% hierover á € 255.000 en een bedrag van € 265.000 t.a.v. uitgesteld groot onderhoud.
De gemeenschap Kessel verwacht door zelfwerkzaamheid een bedrag van €232.757 te kunnen bijdragen.
Daarnaast wordt een bijdrage verwacht van € 545.000 door sponsoren en andere subsidieverstrekkers.
De financiering wordt hiermee sluitend.

**Exploitatie**
Begin 2019 bleek dat de toenmalige exploitant zou stoppen. De Kesselse gemeenschap pakte de handschoen op door de Stichting MFA Kessel op te richten en de complexe exploitatie van de voorziening zelf ter hand te nemen. Hiervoor werden speciale afspraken gemaakt met de gemeente, met name omdat dit een tijdelijke situatie zou zijn, totdat de voorziening geheel in eigen beheer genomen kan worden.
De corona periode in 2020 was natuurlijk niet te voorzien, maar het bestuur van de stichting heeft adequate maatregelen genomen om hier zo goed als mogelijk mee om te gaan en kon dat jaar dan ook goed afsluiten. Het is nog niet duidelijk hoe het jaar 2021 qua exploitatie gaat worden, met name omdat nog niet duidelijk is wanneer het MFA weer opgesteld kan worden voor de inwoners.

De exploitatie van de nieuwe MFA is uitvoerig onderzocht. Gekozen wordt voor een beheer middels een deeltijd beheerder (ZZP-er) met ondersteuning door actieve inwoners. Deze uitvoeringsvorm wordt de komende periode verder uitgewerkt. Er is een exploitatieoverzicht opgesteld voor de eerste vijf jaren. In het plan is de exploitatie in detail beschreven. Na 3 jaren is de exploitatie positief.

Het voorliggende plan beschrijft het gehele proces dat doorlopen is.

# Plan realisatie MFA Kessel

## Inhoudsopgave


**1 INLEIDING ..... 6**

1.1 HISTORIE ..... 6
1.2 HUIDIGE SITUATIE T.A.V. HET GEMEENSCHAPSHUIS ..... 6

**2 VISIE ..... 7**

**3 PROCESBESCHRIJVING ..... 8**

**4 PROGRAMMA VAN EISEN (PVE) ..... 9**

4.1 ALGEMEEN ..... 9
4.2 TE REALISEREN UITGANGSPUNTEN ..... 10
4.3 GEBRUIKERS ..... 11
4.4 BENODIGD AANTAL $M^2$ ..... 14
4.5 RAPPORTEN EN INVENTARISATIES ..... 14
4.6 KWALITATIEVE BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW ..... 15

**5 LOCATIEKEUZE ..... 17**

**6 ARCHITECT EN ONTWERPPROCES ..... 18**

6.1 CRITERIA ARCHITECT KEUZE ..... 19
6.2 KEUZE PROCES ..... 19
6.3 GEKOZEN ARCHITECT ..... 19
6.4 ONTWERPTRAJECT ..... 20

**7 HET ONTWERP ..... 21**

**8 DUURZAAMHEID ..... 22**

**9 VOORBEREIDING EN REALISATIE ..... 23**

9.1 KEUZE AANNEMER EN INSTALLATEURS ..... 23
9.2 TE NEMEN ACTIES ..... 24
9.3 ORGANISATIE TIJDENS VOORBEREIDING EN BOUW ..... 25
9.4 PLANNING ..... 26
9.5 COMMUNICATIE ..... 27

**10 FINANCIËN ..... 27**

10.1 INVESTERINGEN ..... 27
*10.1.1 Investeringen en stichtingskosten ..... 27*
*10.1.2 Kostenbewaking ..... 27*
*10.1.3 Mogelijke besparingsacties ..... 28*
10.2 FINANCIERING ..... 28
*10.2.1 Terugvorderbaarheid BTW op de investering ..... 28*
*10.2.2 Subsidies en sponsoring ..... 29*
*10.2.3 Subsidie Gemeente Peel en Maas ..... 29*
10.3 EXPLOITATIE ..... 35
*10.3.1 Exploitatie door de gemeente met beheerder tot mei 2019 ..... 35*
*10.3.2 Huidige exploitatie door de stichting 2019 en 2020 ..... 35*
*10.3.3 Toekomstige exploitatie door de Stichting MFA Kessel ..... 36*
10.3.3.1 Exploitatie overzicht ..... 36
10.3.3.2 BTW ..... 37
10.3.3.3 Gebruikers, vrijwilligers, actieve inwoners ..... 37

**10. CONCLUSIE ..... 38**

BIJLAGE 1: STICHTINGSKOSTEN ..... 40
BIJLAGE 2: SPONSORING EN SUBSIDIES ..... 41
BIJLAGE 3.1: ONTWERP MAASNIVEAU EN MARKTNIVEAU ..... 43
BIJLAGE 3.2: ONTWERP 1STE VERDIEPING EN 2DE VERDIEPING ..... 44
BIJLAGE 3.3: AANZICHT VANAF DE MARKT EN GEVELS ..... 44
BIJLAGE 3.4: RUIMTEN EN M² ..... 46
BIJLAGE 4: OVERALL PLANNING ..... 47
BIJLAGE 5: AFWEGING BOUWKOSTEN ..... 48

# 1 Inleiding

## 1.1 Historie

Kessel heeft, als laatste kern in Peel en Maas, nog geen eigen Multifunctionele Accommodatie (MFA).
Oorzaak hiervan ligt in het gegeven dat het huidige gemeenschapshuis De Paort oorspronkelijk door de Gemeente Kessel werd gerealiseerd en beheerd. Er was een door de gemeente betaalde beheerder die daarnaast voor eigen rekening als particulier de horeca exploiteerde. Behoorlijke verliezen in de exploitatie van het gemeenschapshuis werden door de gemeente gefinancierd. Na de gemeentelijke fusie werd de voorziening en beheer door de Gemeente Peel en Maas overgenomen. Echter wel met de kanttekening naar de Gemeenschap Kessel dat dit een ongewenste situatie was. Vooral omdat dit voorbijgaat aan de eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de gemeenschap
Het gecombineerd commerciële beheer van het gemeenschapshuis en commerciële horeca exploitatie bleek in de loop der tijd ook geen werkbare situatie te zijn. Hoewel dit in andere gemeenschappen vaak wel tot goed beheer leidt. In die gevallen gaat het primair meer over het beheer van het gemeenschapshuis zelf.

De gemeenschap Kessel heeft in de loop der jaren laten zien dat zij goed in staat is eigen verantwoordelijkheid te nemen waar dat nodig is. Goede voorbeelden zijn o.a. herbouw van Kasteel de Keverberg, herinrichting van de Maasboulevard en de Stichting Welzijn Kessel-Kessel Eik en andere projecten.

De gemeenschap Kessel is enkele jaren geleden onder leiding van het Dorpsoverleg Kessel (DOK) gestart met de voorbereidingen om te komen tot een eigen MFA..

In dit plan wordt het traject beschreven t.a.v. de voorbereiding en realisatie en ingebruikname van dit nieuwe MFA Kessel

## 1.2 Huidige situatie t.a.v. het gemeenschapshuis

Het gemeenschapshuis de Paort voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en is verliesgevend in de exploitatie. Veel functies die nodig zijn voor ontmoeten binnen de gemeenschap kunnen in de huidige accommodaties niet ondergebracht worden.

De afgelopen jaren is door het Dorpsoverleg Kessel (DOK) onderzocht welke locatie voor een nieuw MFA het beste overeenkwam met de wensen van de gemeenschap. Er zijn 8 potentiële locaties onderzocht. Uiteindelijk is toch gekozen voor de verbouwing van De Paort tot MFA omdat dit qua kosten en ligging veel voordelen biedt.

Deze keuze van de gemeenschap betekent wel dat het bestaande gebouw flink aangepast moet worden. De indeling van het huidige gebouw maakt het gebruik erg inefficiënt. Zo zijn er gebruikers-ruimten onlogisch verdeeld over meerdere verdiepingen, waardoor multifunctioneel gebruik nauwelijks mogelijk is. Met name ook omdat diverse ruimten niet afzonderlijk maar alleen via andere ruimten te bereiken zijn, bemoeilijkt dit het gebruik en exploitatie. Er is daarom in dit gebouw onevenredig veel inzet (werk) nodig om activiteiten te kunnen houden.
Het gebouw heeft voor gebruikers geen zicht op de Markt, noch op de Maas noch op Kasteel de Keverberg.

Bijeenkomsten van verenigingen en groepen vinden noodgedwongen verspreid over locaties in Kessel plaats. Het betekent dat het gemeenschapshuis De Paort op dit moment niet de ontmoetingsplek is die je er van mag verwachten en die de Kesselse gemeenschap nodig heeft.

Begin 2019 bleek dat de exploitant (die het gemeenschapshuis namens de Gemeente beheerde) per 1 mei 2019 zou stoppen. De gemeenschap Kessel pakte de handschoen op door de Stichting MFA Kessel op te richten en de complexe exploitatie van de voorziening zelf ter hand te nemen. Hiervoor werden speciale afspraken gemaakt met de gemeente, met name omdat dit een tijdelijke situatie zou zijn totdat de voorziening geheel in eigen beheer genomen kan worden.

De corona periode in 2020 was natuurlijk niet te voorzien, maar het bestuur van de stichting heeft adequate maatregelen genomen om hier zo goed als mogelijk mee om te gaan.

## 2 Visie

De nieuwe MFA is méér dan een gebouw; het is een voorziening voor de gemeenschap.

Het nieuwe MFA moet een thuis bieden aan vele verenigingen en groepen. Het moet een ontmoetingsplek worden voor de inwoners. Dragers hierin zijn o.a. de Dorpsontmoeting, de Bibliotheek en de VVV. Deze activiteiten zorgen op een bijna natuurlijke manier voor aanloop en ontmoeten. Daarnaast hebben we natuurlijk andere grote gebruikers zoals KBO, KSV, toneel, carnaval en andere groepen, die een plaats krijgen in de voorziening. Hiervoor worden ruimten gecreëerd met verschillende aantal m².

Natuurlijk moet de MFA ook uitnodigend zijn voor inwoners die gewoon even willen binnenlopen voor een praatje of een kopje koffie. In het ontwerp is hier ook rekening mee gehouden door bijvoorbeeld een groot terras aan de Maas.

De voorziening, de MFA, wordt ontworpen met een centrale ontmoetingsruimte. Bezoekers van ruimten komen via de ingang eerst door deze ontmoetingsruimte. De ingang is niet meer rechtstreeks aan de markt, maar aan de kasteelzijde op verzoek van o.a. de Dorpsbouwmeester.

De kernbegrippen van de voorziening zijn **ontmoeten en verbinden**. En elke gebruiker kan hier zijn eigen unieke activiteit aan toevoegen. Enkele voorbeelden zijn:

- De Bibliotheek zorgt voor verbinding, informatie en kennis.
- De VVV legt verbindingen tussen de toerist en de (lokale) ondernemers (economie)
- De Dorpsontmoeting zorgt voor verbinding, ontmoeting en ondersteuning (zorg en welzijn)
- De sporters zorgen voor verbinding, ontmoeting en betere gezondheid
- De carnavalsvereniging zorgt voor ontmoeting, verbinding en vertier
- De cultuurverenigingen zoals toneel, fluiterkorps, muziekvereniging (fanfarekorps, slagwerkgroep, bigband, kapel, jeugd band, Punk-band, zang en instrumenten muziekopleiding) en zangverenigingen zorgen voor een ruim aanbod aan culturele diversiteit. Waarbij er ook interactie ontstaat met de diverse dansgroepen. Zowel beoefenaars als belangstellende komen zo aan hun trekken.

En zo geeft elke gebruikersgroep zijn positieve bijdrage aan de gemeenschap. Belangrijk is dat deze ontmoeting en verbinding op één locatie plaatsvindt en dat het ontwerp van het gebouw dit ook mogelijk maakt.

Verbinden betekent in deze zin ook dat de gemeenschap en met name de gebruikers een rol gaan spelen als **actieve inwoners** in het goede beheer van deze voorziening.

Om te voorkomen dat de sporthal in Kessel moet worden uitgebreid, is er voor gekozen om de “grondsporten”, die nu gebruik maken van de voorziening, ook in de toekomst hun plek behouden in de nieuwe voorziening. Hiermee wordt voorkomen dat de sporthal zou moeten uitbreiden. Uitbreiding van de sporthal zou een investering vergen van circa € 400.000 (berekening door bouwkundige), terwijl aanpassen van de 2de verdieping van de Paort circa € 200.000 kost (op basis van de elementenbegroting). Een indirecte besparing van € 200.000

Enige jaren geleden is Kasteel de Keverberg gerenoveerd tot een voorziening die de historie en de moderne tijd in Kessel recht doet. Maar projecten die nog niet uitgevoerd zijn verstoren dat beeld

behoorlijk. Het gaat met name om de “Loswal”, de VVV kiosk, inrichting van de Markt en parkeerplaatsen in relatie tot het verkeerscirculatieplan en het gemeenschapshuis de Paort. Nu is er een unieke gelegenheid om met de lopende projecten een unieke dorpskern te realiseren. Door integratie van de VVV in de Paort, een verkeersluwe zone in het gebied van de Markt, Baron Frits, De Paort als MFA, Kasteel de Keverberg en door aansluiting op de Maasboulevard wordt meer openheid naar alle locaties en meer zicht op de Maas gecreëerd.
De MFA met een vernieuwde voorgevel en een compleet nieuw beeld van de lange zijgevel en het Maasaanzicht, wordt mede beeldbepalend voor het uiterlijk van de dorpskern Kessel.

Het ontwerp en gebruik moet leiden tot een exploitabele en duurzame voorziening voor de gemeenschap Kessel, minimaal voor de komende 30 jaar.

## 3 Procesbeschrijving

Belangrijk is om vooraf vast te stellen wat het proces is dat moet leiden tot de realisatie van de MFA Kessel. Hierin kwam vooral in de beginfase steeds het overleg met betrokkenen naar voren. Vanaf het begin speelde de klankbordgroep daar een belangrijke rol in. In deze klankbord zaten huidige, maar ook toekomstige gebruikers van de accommodatie. Op gezette tijden werd deze klankbordgroep geïnformeerd en om instemming gevraagd over de volgende stappen in het proces. Het zal duidelijk zijn dat het proces en met name de planning in de loop der tijd werd aangepast aan de actuele situatie.
Onderstaand zijn op hoofdlijnen de proces stappen aangegeven.

| **Onderwerp** | **Verantwoordelijk** | **Opmerking** | **Datum gereed** |
|---|---|---|---|
| Inventarisatie noodzaak en behoeften | Dorpsoverleg Kessel | Vastgelegd in de Dorpsvisie Kessel 2025 | 2017-2018 |
| Locatie keuze | Projectteam | Overleg klankbordgroep, Gemeenschap | Febr. 2019 |
| Programma van Eisen (PVE) | Projectteam | Overleg | 1 Juni 2019 |
| Inrichten projectorganisatie | Projectteam | Bemensen van de groepen | |
| Inrichten kostenbewaking | Projectteam | Adviseur<br>Bouwkundig adviseur | |
| Voorbereidingssubsidie aanvragen | Projectteam | | 1 Juni 2019 |
| Keuze architect en opdracht | Projectteam | Structuurontwerp (concept) | 15 okt. 2019 |
| Inbreng stedenbouwkundige | Gemeente | Loopt parallel met architect | April 2020 |
| Structuurontwerp | Architect | Overleg | 1 Aug. 2019 |
| Begroting | Architect | Controle door bouwkundig adviseur | 1 Sept. 2019 |
| Definitief ontwerp | Architect | Overleg met klankbordgroep<br>Terugkoppeling naar ontwerp | Juli 2020 |
| Definitief plan | Adviseur | Projectteam | 1 Aug. 2020 |
| Inpassen in omgeving | Architect | Rekening houden met andere plannen | 1 Okt. 2020 |
| Plan bespreken met de gemeente ambtelijk | Projectteam | Bespreken ambtelijk en met het Gemeentebestuur (wethouder) | Okt. 2020 |
| Diverse onderzoeken | Architect, Projectteam | Technische installaties | Nov. 2020 |
| Plan bespreken met de gemeente wethouder | Projectteam | | Nov. 2020 |
| Aangepaste Begroting | Architect | Intensieve bespreking ontwerp versus investering | 9 Dec. 2020 |
| Keuze installaties / energie | Projectteam | Advies installateur / bouwbureau | Nov. 2020 |
| Vaststellen planning, begroting en stichtingskosten | Projectteam | Op basis hiervan worden subsidie aanvragen en sponsoring aanvragen gedaan. | Dec. 2020 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Start inrichtingsgroep | Team inrichting | Het budget voor de inrichting wordt afgesproken. Voorstel is om externe expertise in te huren | Dec. 2020 |
| Start subsidies en sponsors | Financieel team | Aanvragen opstellen en indienen | Febr. 2021 |
| Communicatie naar gebruikers en dorp | Projectteam | Evt. opmerkingen afwegen | Jan. 2021 – Juni 2021 |
| Voorlopige aanvraag bouwvergunning en gebruikersvergunning indienen | Architect namens Stichting MFA | Projectteam is verantwoordelijk. Vraag is welk beheer toegepast wordt. Uitgangspunt: Vergunning verleend op 1 maart 2021 | April 2021 |
| Informatie College en Raad | Stichting MFA en Projectteam | | 12 juni 2021 |
| Aannemers en installateurs. (longlist naar shortlist) | Projectteam | In nauw overleg met de architect | Juli 2021 |
| **Go - no go** | **Project team** | **Na "in principe" besluit van het College en het besluit van de gemeenteraad** | **8 Juli 2021** |
| Overeenkomst gemeente t.a.v. overdracht en erfpacht | Gemeente en Stichting MFA | Denk aan belaste waarde overdracht! | 1 Aug. 2021 |
| Bestektekeningen, bestek | Architect | Controle door bouwkundig adviseur | Juni 2021 |
| Lijst potentiële aannemers en installateurs. | Projectteam in overleg met de architect | Hiermee ligt de begroting ook grotendeels vast. Besluit of de aannemer de algehele verantwoordelijkheid en coördinatieplicht heeft. | Juni 2021 |
| Offertes binnen | Aannemer e.a. en architect | Intensief bespreken t.a.v. inhoud en kosten. Eventueel terugkoppeling naar ontwerp en begroting | Aug. - Sept. 2021 |
| Definitieve keuze aannemer en installateurs | Projectteam | | Sept. 2021 |
| Opdracht naar aannemers en installateurs | Projectteam, Stichting MFA | | Okt. 2021 |
| Voorbereidingstijd aannemer en installateurs | | Mogelijk opmerkingen over ontwerp of bestek | Okt. 2021 – Jan. 2022 |
| **Start bouw** | | | Febr 2022 |
| Bouwbegeleiding in gang zetten | Projectteam | Verwerven en instructies vrijwilligers in eerder stadium | Sept. 2021— Najaar 2022 |
| Bouw gereed | | | Nov.2022 |
| Opleveringen gereed | | | Dec. 2022 |
| Definitieve in gebruik name | Gemeenschap Kessel | | Dec. 2022 |
| Nazorg, inregelen gebouw, oplossen restproblemen, organisatie | Projectteam en Stichting MFA | Let op: dit is een lange periode | Eind 2022 – juni 2023 |

# 4 Programma van eisen (PVE)

## 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is het programma van eisen (PVE) beschreven. Het PVE is gebaseerd op diverse voorgaande rapporten, op onderzoeken en op discussies die met de gemeenschap en belanghebbenden zijn gevoerd.

Tot slot zijn alle wensen zodanig gerubriceerd en gecomprimeerd dat dit moet leiden tot een realiseerbare MFA voor Kessel.

Voor de gemeenschap zijn de volgende zaken belangrijk:
- Een gebouw dat uitnodigt tot ontmoeten van diverse inwonersgroepen
- Kwalitatief goed
- Betaalbaar qua investering en toekomstbestendige exploitatie

Het resulterende PVE is leidraad voor het eerste ontwerp (structuur ontwerp) en daarna voor het definitieve ontwerp.

Ook in de realisatiefase moet gekeken worden welk ambitieniveau in het PVE is aangegeven.

### 4.2 Te realiseren uitgangspunten

In het Projectteam en in discussies met de gemeenschap zijn uitgangspunten gecommuniceerd. Elk onderdeel van deze uitgangspunten heeft invloed op het PVE. Onderstaand zijn bij de uitgangspunten de opmerkingen geplaatst hoe daar in het PVE mee wordt omgegaan.

1. Locatie is De Paort in Kessel (zie locatiekeuze)
   - De keuze is gemaakt door de Kesselse gemeenschap
2. Realisatie programma van eisen, voldoen aan wettelijke eisen.
   - Een realiseerbaar PVE
   - Uitwerking met architect in een structuurontwerp en elementen begroting
   - Terugkoppeling naar de werkgroep en gebruikers
3. Betere accommodatie met meer faciliteiten
   - Dit PVE moet daartoe leiden.
4. Betaalbare accommodatie voor verenigingen met kostendekkende exploitatie
   - Bij voorkeur geen bancaire financiering (Motivatie: Het blijkt dat gemeenschapshuizen met een bancaire financiering problemen hebben tijdens de corona crisis)
   - Sluitende exploitatie conform het businessplan
   - Kosten dragende huur
5. Goede bereikbaarheid
   - Aan de Markt
   - Overleg t.a.v. verkeerscirculatieplan en het Maasboulevard project
   - Stedenbouwkundige onderzoekt inpassing in de directe omgeving, o.a. het zicht op de Maas en aansluiting bij andere voorzieningen
6. Ontmoetingspunt voor jong en oud met o.a.
   - Dorpsontmoeting voor ouderen
   - Bibliotheek voor jong en oud
   - Vooral meer jongeren naar binnen halen: Zie onderzoek: “Ontmoeten in Os Thoes MFA”.
7. Economische duurzaamheid (“0” op de gasmeter)
   - Is dit realiseerbaar?
   - Wat moet ons ambitieniveau hier zijn?
   - Wat voor installatie is dit?
   - Wat zijn de kosten / baten?
8. Eigendom van de Kesselse gemeenschap (Inwoners, verenigingen)
   - Uitgangspunt in het businessplan is het beheer door actieve inwoners, met ondersteuning door een betaalde deeltijd Beheerder
   - Actief gebruikersoverleg
   - Beleid en besluiten goedkeuren in het gebruikersoverleg
   - Uitstraling van het gebouw, meer open, meer licht, uitnodigend
9. Voldoende ruimte voor huidige en toekomstige behoefte
   - Vertaling multifunctioneel gebruik naar ruimten en $m^2$
10. Gemeenschaps- en commerciële activiteiten mogen niet concurrerend zijn of ten koste gaan van bestaande activiteiten bij andere ondernemers.
    - Opnemen in businessplan
    - Beperk concurrentie met (horeca)ondernemers in Kessel
11. Optimale bundeling van activiteiten: Sociaal-cultureel/ Welzijn-zorg
    - Meer gebruikers toelaten

- Onderzoek naar meer gebruikers in de toekomst

### 4.3 Gebruikers

In het onderstaand overzicht zijn de huidige en potentiële nieuwe gebruikers aangegeven.
Het aantal $m^2$ dat is aangegeven is het huidige aantal $m^2$ dat gebruikt wordt.
De soort activiteit én het aantal deelnemers leidt tot een nieuwe bepaling van het benodigde aantal $m^2$. Op basis van deze gegevens kan het gebruik per ruimte en de multifunctionaliteit per ruimte bepaald worden. De vertaling van deze gegevens is gedaan in overleg met de architect.

# Plan realisatie MFA Kessel

| Groep | Activiteit | Huidge Ruimte | Aantal personen | Aantal personen per ja | Dagdeel | Huidig n | Toek. n | # dagd. p. wee | Jaarfact |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| KBO | Darten | Zaal | 6 | 288 | Maandag middag | 150 | | 1 | 48 |
| KBO | Bridgen | Balkon | 32 | 1536 | Donderdag middag | 150 | | 1 | 48 |
| KBO | Yoga | Sportzaal | 20 | 960 | Maandag morgen | 200 | | 1 | 48 |
| KBO | Biljarten | Biljard ruimte | 6 | 288 | Maandag morgen | 150 | | 1 | 48 |
| KBO | Biljarten | Biljard ruimte | 6 | 288 | Dinsdag middag | 150 | | 1 | 48 |
| KBO | Biljarten | Biljard ruimte | 6 | 288 | Woensdag morgen | 150 | | 1 | 48 |
| KBO | Biljarten | Biljard ruimte | 6 | 288 | Donderdag middag | 150 | | 1 | 48 |
| KBO | Biljarten | Biljard ruimte | 6 | 288 | Vrijdag morgen | 150 | | 1 | 48 |
| KBO | Bestuursvergader | Balkon | 9 | 108 | 1/ maand | 30 | | | 12 |
| KBO | DB vergadering | Balkon | 6 | 72 | 1/ maand | 20 | | | 12 |
| KBO | Jaarvergadering | Zaal | 60 | 60 | | 200 | | | 1 |
| KBO | Najaarsvergaderi ng | Zaal | 50 | 50 | | 200 | | | 1 |
| KBO | Middagactiviteite n | Zaal | 50 | 200 | 4 per jaar | 200 | | | 4 |
| KBO | Kienen | Zaal | 60 | 360 | oct. tot mei 1/maand | 260 | | | 6 |
| KBO | Kerstviering | Zaal | 130 | 130 | | 260 | | | 1 |
| KSV | Line Dans | Zaal | 20 | 800 | Vrijdag middag | 200 | | 1 | 40 |
| KSV | Dans | Zaal | 40 | 1600 | Maandag avond | 200 | | 1 | 40 |
| KSV | Dans | Zaal | 40 | 1600 | Vrijdag avond | 200 | | 1 | 40 |
| KSV | Dans | Balkon | 12 | 480 | Woensdagmiddag | 200 | | 1 | 40 |
| KSV | Dans | Zaal | 20 | 800 | Woensdagmiddag | 200 | | 1 | 40 |
| KSV | Dans | Zaal | 20 | 800 | Dinsdag middag | 200 | | 1 | 40 |
| DVO | Tafeltennis | Zaal | 3 | 144 | Dinsdag avond | 200 | | 1 | 48 |
| Yoga | | Sportzaal | 4 | 160 | Donderdag morgen | 200 | | 1 | 40 |
| Yoga | | Sportzaal | 11 | 440 | Dinsdag avond | 200 | | 1 | 40 |
| Body fit | | Sportzaal | 10 | 400 | Maandag avond | 200 | | 1 | 40 |
| Body fit | | Sportzaal | 10 | 400 | Woensdag morgen | 200 | | 1 | 40 |
| Fysio Kessel | | Zaal | 7 | 280 | Maandag morgen | 200 | | 1 | 40 |
| Fysio Kessel | | Sportzaal | 7 | 280 | Dinsdag morgen | 200 | | 1 | 40 |
| Fysio Kessel | | Sportzaal | 7 | 280 | Woensdag morgen | 200 | | 1 | 40 |
| Fysio Kessel | | Sportzaal | 7 | 280 | Donderdag morgen | 200 | | 1 | 40 |
| Fysio Kessel | | Sportzaal | 7 | 280 | Vrijdag morgen | 200 | | 1 | 40 |
| Body Gym groep | | Zaal | 16 | 768 | Donderdag morgen | 200 | | 1 | 48 |
| Gym | | Sportzaal | 15 | 720 | Maandag avond | 200 | | 1 | 48 |
| Pentjak Cilat | | Sportzaal | 8 | 208 | Woensdag avond | 200 | | 1 | 26 |
| Aikido | | Sportzaal | 8 | 384 | Donderdag avond | 200 | | 1 | 48 |
| Schilderen | | Balkon | 10 | 360 | Donderdag avond | 60 | | 1 | 36 |
| **Carnaval** | | | | | | | | | |
| Uitkomen Prins | | Zaal | 450 | 450 | Zaterdag avond | 410 | | | 1 |
| Eg Kessels | Zitting | Zaal | 350 | 350 | Vrijdag avond | 410 | | | 1 |
| Eg Kessels | Zitting | Zaal | 350 | 350 | Zaterdag avond | 410 | | | 1 |
| Boerenbal | | Zaal | 400 | 400 | Zaterdag avond | 410 | | | 1 |
| Carnaval | Kindercarnaval | Zaal | 200 | 200 | Zaterdag middag | 410 | | | 1 |
| Carnaval | Prinsenreceptie | Zaal | 750 | 750 | Zondag middag | 410 | | | 1 |
| Carnaval | Optochtbal | Zaal | 750 | 750 | Maandag middag | 410 | | | 1 |
| Carnaval | Boerenbruiloft | Zaal | 500 | 500 | Dinsdag middag | 410 | | | 1 |
| Kromme gulden con | Zitting | Zaal | 200 | 200 | Zaterdag avond | 410 | | | 1 |
| Herenzitting | Zitting | Zaal | 250 | 250 | Zaterdag middag | 410 | | | 1 |
| Dameszitting | Zitting | Zaal | 250 | 250 | Zaterdag middag | 410 | | | 1 |
| **Toneel** | | | | | | | | | |
| Toneel | Repeteren | Zaal | 14 | 672 | Woensdag avond | 200 | | 1 | 48 |
| Toneel | | Zaal | 50 | 50 | Zaterdag avond | 260 | | | 1 |
| Toneel | | Zaal | 50 | 50 | Zondag avond | 260 | | | 1 |
| Toneel | | Zaal | 50 | 50 | Zaterdag avond | 260 | | | 1 |
| Toneel | | Zaal | 50 | 50 | Zondag avond | 260 | | | 1 |

# Plan realisatie MFA Kessel

| Groep | Activiteit | Huidge Ruimte | Aantal personen | Aantal personen per ja | Dagdeel | Huidig n | Toek. n | # dagd. p. we | Jaarfact |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Muziekactiviteiten** | | | | | | | | | |
| Fluiterkorps | Repetitie | Zaal | 15 | 600 | Donderdag avond | 200 | | 1 | 40 |
| Fluiterkorps | Concert | Zaal | 100 | 100 | Zondagmiddag | 410 | | | 1 |
| Muziekver. Kessel | Repetitie | Zaal | 100 | 200 | Zaterdag middag | 200 | | 1 | 2 |
| Muziekver. Kessel | Repetitie | Zaal | 100 | 300 | Vrijdag avond | 200 | | 1 | 3 |
| Muziekver. Kessel | Concert | Zaal | 100 | 100 | Vrijdag avond | 410 | | | 1 |
| Muziekver. Kessel | Concert | Zaal | 150 | 450 | Zaterdag avond | 410 | | | 3 |
| Muziekver. Kessel | Concert | Zaal | 150 | 150 | Zondag middag | 410 | | | 1 |
| Muziekver. Kessel | Solisten | Zaal | 50 | 50 | Zaterdag middag | 200 | | | 1 |
| Dialekgroep Angers | Repetitie | Balkon | 25 | 1000 | Woensdag avond | 150 | | 1 | 40 |
| Ademnoet | Repetitie | Zaal | 25 | 1000 | Zaterdag avond | 200 | | 1 | 40 |
| Ademnoet | Concert | Zaal | 150 | 150 | Zaterdag avond | 410 | | | 1 |
| **Beurzen** | | | | | | | | | |
| KSV | | Zaal | 100 | 100 | Weekend | 260 | | | 1 |
| KSV | | Zaal | 100 | 100 | Weekend | 260 | | | 1 |
| Gemeente | | | | | | | | | |
| Bijeenk. gemeensch | Varia | Zaal | 100 | 100 | Avond | 350 | | | 1 |
| Bijeenk. gemeensch | Varia | Zaal | 100 | 100 | Avond | 350 | | | 1 |
| **Ontvangsten/Vergaderingen** | | | | | | | | | |
| DOK | | Kantoor | 8 | 384 | Avond/middag | 50 | | 2 | 48 |
| Muziekcultuur overleg | | Balkon | 15 | 30 | Avond | 150 | | | 2 |
| Huurders vereniging | | Zaal | 50 | 50 | Avond | 300 | | | 1 |
| DOK info dorp | | Zaal | 125 | 250 | Avond | 410 | | | 2 |
| Varia | | Zaal | 75 | 150 | Avond | 410 | | | 2 |
| **Scholen** | | | | | | | | | |
| KBO | Kerstviering | Zaal | 200 | 200 | Vóór Kerstmis | 360 | | | 1 |
| Schoolcarnaval | | Zaal | 200 | 200 | | 360 | | | 1 |
| Schoolmusical | | Zaal | 200 | 400 | Einde schooljaar | 360 | | | 2 |
| **Totaal huidige gebruikers** | | | | **28154** | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| **Potentiële nieuwe gebruikers** | | | | | | | | | |
| **Ontmoeten** | | | | | | | | | |
| Dorpsontmoeting | Dagelijkse | Zaal | 15 | 7500 | Maandag t.m. vrijdag | 100 | | 10 | 500 |
| Eetpunt | Gezamenlijk eten | Zaal | 15 | 4500 | Alle dgn. excl. woensd | 50 | | 6 | 300 |
| **Cultuur** | | | | | | | | | |
| Muziekver. | Muziek lessen | kantoor? | 30 | 1200 | middag/begin avond | 50 | | 5 | 40 |
| Muziekver. | Traject 2 | | 10 | 360 | Begin middag | 125 | | 1 | 36 |
| Muziekver. | alle repetities | Zaal | 25 | 1125 | 5x avond | 200 | | 5 | 45 |
| **Informatie** | | | | | | | | | |
| Bibliotheek | Uitleen/informatie | Hal | 20 | 8000 | | 120 | | 8 | 50 |
| VVV | Informatie | Hal | | 4200 | | 50 | | 11 | 50 |
| Dorpsondersteuner | Hulp in huishouding | Spreekkamer | 1 | 200 | | 20 | | 4 | 50 |
| Infoloket | Informatie voorziening | Spreekkamer | 1 | 200 | | 20 | | 4 | 50 |
| **Totaal potentiële nieuwe gebruikers** | | | | **27285** | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| **Totaal** | | | | **55439** | | | | | |

In het overzicht is aangegeven dat Akido, Yoga, Pentjac, Gym en Bodygym in de sportzaal op de bovenste verdieping blijven. Dit is onderdeel van het streven om de verbouwing van deze verdieping te beperken én om toch zoveel mogelijk functionaliteit en daarmee inkomsten in het gemeenschapshuis te houden. Tevens wordt hiermee voorkomen dat de sporthal zou moeten uitbreiden. Uitbreiding van de sporthal zou een investering vergen van circa € 400.000 terwijl aanpassen van de 2de verdieping van de Paort circa € 200.000 kost.

In totaal gaan in deze eerste opzet circa 55.000 bezoekers / gebruikers per jaar gebruik maken van de MFA. Dit gegeven is ook input voor het businessplan en exploitatie.

De Stichting MFA is in gesprek met de huidige en nieuwe gebruikers. Vrijwel alle bestaande gebruikers hebben inmiddels een intentieovereenkomst ondertekend. Met de mogelijke nieuwe gebruikers zijn constructieve gesprekken gevoerd, en deze verengingen/organisaties hebben ook een intentieovereenkomst ondertekend (muziekvereniging, VVV, Dorpsontmoeting, heemkundevereniging) of zullen dat naar verwachting binnenkort gaan doen (bibliotheek).

### 4.4 Benodigd aantal m²

| Ruimte | Aantal m2 |
|---|---|
| | |
| Zaal | 200 |
| Podium | 60 |
| Bar / ontmoetingsruimte | 150 |
| Vergaderen | 20 |
| Vergaderen | 30 |
| Vergaderen | 50 |
| Dorpsontmoeting | 100 |
| Keuken | 50 |
| Bibliotheek | 120 |
| Kantoren (2x 20m2) | 40 |
| Bergingen | 175 |
| Open Jongeren Centrum | 25 |
| Grondsporten (zolder) | 120 |
| Toiletten, facilitair etc | 200 |
| Diversen | 160 |
| **Totaal** | **1500** |

Het verwachte gebruik door verenigingen is vertaald naar het aantal benodigde m². Zie tabel.

In het structuurontwerp van het MFA is onderzocht hoe deze indeling en aantal m² gerealiseerd kan worden. Dit heeft geleid tot een verdeling van ruimten. E.e.a. is of wordt afgestemd met gebruikers.

### 4.5 Rapporten en inventarisaties

De afgelopen jaren zijn de volgende rapporten en inventarisaties over de eisen aan een MFA verschenen. Hierin zijn de locatiestudies e.d. niet meegenomen.
Onderstaand de drie belangrijkste rapporten.

1. Adviesrapport Hogeschool Zuyd in opdracht van DOK
   Dit rapport beschrijft de diverse ruimtes en functies en geeft informatie uit het PB-consultants rapport en ITS (Integrale Toegankelijkheid Standaard) normen. Deze zaken zijn bij de architect bekend
2. Het “Ontmoeten in MFA Os Thoes”, 18 maart 2019. Ontwikkelgroep Os Thoes i.s.m. Hogeschool Zuyd.
   Zoektocht naar één centrale ontmoetingsplek of MFA. Dit rapport bevat een uitgebreide beschrijving van veel aspecten over ontmoeten in Kessel en Kessel - Eik.
   Dit rapport is een goede onderlegger voor de functionele beschrijving van het MFA. Wel moeten er keuzes gemaakt worden t.a.v. wat wel en wat niet gerealiseerd kan worden.
3. Accommodatie onderzoek Kessel en Kessel - Eik.
   Dit rapport bevat een uitgebreid onderzoek naar bestaande accommodaties en wat de trends in de toekomst zijn.
   In het rapport worden wensen van groepen en verenigingen aangegeven. Deels gaat dit over andere accommodaties dan het MFA. Maar hierin zitten toch veel bruikbare zaken.
4. Dorpsontwikkelingsplan Kessel 2025.
   Dit rapport beschrijft de visie en projecten die de ontwikkeling van Kessel tot 2025 ondersteunen en de noodzaak voor een MFA in Kessel.

### 4.6 Kwalitatieve beschrijving van het gebouw

Onderstaand volgt een kwalitatieve beschrijving:

**Algemeen**

- Het gebouw voldoet aan alle wettelijke eisen
  - Denk aan geluidnormen
  - Er komt geen voorziening voor rokers
  - Brandalarmering met certificering (i.v.m. verdiepingen).
- Het gebouw past qua externe vormgeving bij de Markt én aangrenzende gebouwen
  - Zodanig inpassen dat er meer zicht komt op de Maas
  - Eventueel spiegeling van functies in het gebouw, hoofdingang via Kasteelhof.
- Privacy aangrenzende gebouwen
- Alle ruimten zijn multifunctioneel te gebruiken.
- Mogelijke uitbouw naar de zijkant (richting Kasteel)
- Gebruik terras Maaszijde voor alle doeleinden.
- De lay-out is zodanig dat alle ruimten gemakkelijk toegankelijk zijn
  - Mensen ontmoeten elkaar in het gebouw, in de ontmoetingsruimte, in de gangen
  - Lift voorziening(en)
- Toegankelijkheid mindervaliden. Ook naar de Maasboulevard.

**Digitale infra**

- Gebouw voorzien van WIFI
- Slechts enkele vaste aansluitingen (Beheerderkantoor, Bibliotheek, Dorpsontmoeting, VVV)
- Camerabewaking ingangen en gangen

**Inrichting, sfeer**

- Verschillende ruimten, maar toch overeenkomstige stijl. Dit geeft rust in het gebouw
- Veel meer buitenlicht in het gebouw!
- Uitnodigende ingang via Kasteelhof of via de Maaszijde, met noodzakelijke nooduitgangen
- Licht meubilair i.v.m. opslag en vrijwilligers

**Energie:**

- Energieambitie binnen de mogelijkheden van het budget, overleg met architect en installateur
  - LED verlichting
  - WTW, frisse lucht
  - Zonnepanelen
  - Isolatie zo goed mogelijk
  - Centrale regeling temperatuur en licht
  - Sensors in bergingen etc.

**Zaal**

- Grote festiviteiten, voorstellingen en concerten.
- Sfeervolle aankleding. Zie voorbeelden elders in P&M. Advies van de Werkgroep Inrichting hierin meenemen.
- Akoestische eis i.v.m. muziek, voorstellingen, grote vergaderingen. Let wel, het is geen professionele concertzaal!
- Combinatie met podium.
- Combinatie met bar
- Goede toegankelijkheid creëren
- Deelbaar met vouwwanden
- Vide
- Balkon verlengen of juist verwijderen?
- Opslag materialen goed bereikbaar

# Plan realisatie MFA Kessel

**Podium**
- Apart te gebruiken.
- Opslag onder podium?
- Vast of mobiel?

**Dorpsontmoeting**
- Twee ruimten samen 80 – 100m$^2$.
- Inrichting rustgevend, toch eigentijds (Werkgroep Inrichting, overleg met Dorpsontmoeting
- Toegankelijkheid tot terras en Maasboulevard
- 's Avonds en in het weekend multifunctioneel bruikbaar
- Keuken dichtbij, of klein keukenblok
- Middagmaal in de ontmoetingsruimte ?
- Lichte ruimte en zicht naar buiten (of naar de Maas)

**Keuken**
- Professioneel
- Koken voor Dorpsontmoeting én gezamenlijk eetpunt
- Mogelijkheid van kookactiviteiten voor andere groepen.
- Koeling
- Gas of inductie?
- Aanvoer van ingrediënten, logistiek
- Vlak bij de ontmoetingsruimte
- Veiligheid

**Ontmoetingsruimte, bar**
- Apart of in combinatie met grote zaal?
- Gezellige inrichting. Werkgroep Inrichting hierbij betrekken
- Dicht bij de ingang van het gebouw
- Werk door vrijwilligers
- Contract met Brouwerij
- Biljarts?
- Darts?

**Bibliotheek/VVV**
- Bij voorkeur een oplossing i.c.m. een andere multifunctionele ruimte (bv. VVV). Dit omdat de bibliotheek én VVV samen voor veel "beweging" in het gemeenschapshuis zorgen.
- Niet toegankelijk bij andere festiviteiten?
- Afsluitbaar met vouw- of paneelwand?

**Vergaderruimten**
- Meubilair neutraal
- Projectie mogelijkheid

**Kantoor beheerder**
- Bureaus
- Glazen wand met zicht op ingang
- Internet aansluiting

**Open jongeren centrum/ Repair café**
- Inrichting jongeren
- Geen aparte ingang
- Multifunctioneel gebruik (bv. Repair café)

**Sanitair**
- MIVA / toiletten dicht bij de Dorpsontmoeting
- Toiletten bereikbaar vanaf alle verdiepingen

- Douches voor sport bij voorkeur op tweede verdieping
- Algemene toiletten bij ontmoetingsruimte
- Voldoen aan wettelijke eisen

**Facilitaire ruimte**

- Bergingen sober, toegankelijk van buiten?
- Was / poetsruimte / wasmachine

## 5 Locatiekeuze

In 2018 en 2019 is onderzocht welke locatie voor de MFA de voorkeur heeft en realiseerbaar is.

Er werden 8 mogelijke locaties onderzocht. Deze zijn:

1. Sporthal/Tennisvelden
2. De Knip
3. LLTB gebouw
4. De Paort
5. Garage De Maas
6. Kerk
7. Tuinbouwloods
8. Kasteeltuin

Voor het keuzeproces werden de volgende criteria gebruikt:

**Locatie**

- Centraal gelegen
- Bereikbaarheid
- Voldoende parkeerplaatsen

**Faciliteiten**

- Faciliteiten realiseerbaar in de verbouwing of nieuwbouw

**Exploitatie**

- Eenvoudige lay-out gebouw
- Lage exploitatiekosten
- Optimaal gebruik van duurzaamheid

**Flexibiliteit**

- Ruimte voor toekomstige uitbreiding?
- Andere beheersvormen qua exploitatie en gebruik mogelijk?

**Ontmoeten**

- De nieuwe situatie nodigt uit tot ontmoeten en samenwerken van gebruikers

**Bundeling**

- Geeft het gebouw de mogelijkheid om sociale, culturele, welzijn, zorg en sport activiteiten gezamenlijk te beoefenen?

**Investering**

- Lage investering
- Investering in de (ver)nieuwbouw bij voorkeur minder dan €1.800.000 exclusief BTW
- Weinig kans op meerwerk
- Weinig desinvesteringen

**Project realiseerbaar**

- Inschatting of het plan gerealiseerd kan worden?
- Zijn partijen bereid om samen te werken?
- Realiseerbaar binnen de bestaande omgevingsvergunning?

**Buik gevoel**

- 1 is slecht
- 2 is onvoldoende
- 3 is voldoende
- 4 is goed

Na uitgebreide discussies in het Projectteam en in de klankbordgroep bleven twee locaties over: De Sporthal/Tennisvelden en verbouwing van De Paort.
Er werden ook combinaties van mogelijkheden bekeken met bijvoorbeeld de sporthal, tennisbanen en zwembad. Belangrijke afweging was ook of de grondsporten wel of niet in de MFA zouden kunnen blijven.

De conclusies voor de mogelijke locaties zijn financieel -, functioneel -, op draagvlak - en exploitatie technisch gedreven:

1. **Financieel**

- Verplaatsing van de tennisbanen bleek niet realistisch, noch complete afbraak van De Paort, gevolgd door nieuwbouw van De Paort
- Financieel is de verbouwing, met uitbreiding, van De Paort de meest realistische optie
- Een MFA bij de Sporthal vraagt om een gebouw met meer verdiepingen (benodigd aantal m²)
- Qua exploitatie leiden alle locatie-scenario's op termijn tot een toekomstbestendige MFA

2. **Draagvlak en functionaliteit**

- Verbouwing van De Paort geeft voldoende ruimte voor multifunctioneel gebruik, nu maar ook in de toekomst
- Het opofferen van een tennisbaan voor parkeren heeft geen draagvlak bij de Tennisclub. De ligging van de tennisbanen (richting) bieden ook geen goede oplossing.
- Particulier beheer wordt ontraden omdat dit leidt tot concurrentie met de overige horeca in Kessel
- Vrijwilligersbeheer, met minimale beheerdersondersteuning, heeft de voorkeur

**Op basis van bovengenoemde criteria werd gekozen voor De Paort als locatie van de MFA Kessel. Bij een presentatie van deze locatiekeuze aan de inwoners van Kessel kon deze keuze ook rekenen op een breed draagvlak.**

## 6 Architect en ontwerpproces

Met name bij een MFA is de keuze van de architect heel belangrijk. Dit omdat er een lang traject is met inbreng van veel betrokkenen. De architect moet deze wensen én het gevoel dat de MFA bij de inwoners moet geven, bij elkaar brengen in een ontwerp.

Belangrijk zijn de criteria, waarbij bepaald wordt of de architect "past" bij het MFA-project.
Er is eerst een longlist van potentiële geschikte architecten opgesteld. Uit de longlist is een shortlist bepaald. Dit waren 3 architecten. Deze zouden een globaal ontwerp maken op basis waarvan de architect gekozen is.

### 6.1 Criteria architect keuze

1. De architect heeft ervaring met de ontwikkeling van MFA's c.q. gemeenschapshuizen
2. De architect speelt een rol in de realisatie van de doelstelling
3. De architect kan het programma van eisen invullen in het ontwerp. Denk o.a. ook aan geluid en privacy van aanwonenden.
4. De architect heeft ervaring met inbreng van en discussie met gebruikers en opdrachtgever.
5. Hij kan een rol spelen in het proces met de gemeenschap en gebruikers
6. Bij voorkeur afkomstig uit Peel en Maas.
7. Redelijke kosten voor het ontwerp
8. Gefaseerde offerte en aanpak

### 6.2 Keuze proces

Er zijn 3 architecten gekozen om deel te nemen aan de inschrijving. De inschrijving betekent dat deze architecten eerst een concept ontwerp maken op basis van het PVE en dat ontwerp presenteren aan het Projectteam. De architecten zijn Janssen-Wuts, Verheijen-Smeets en Levels-Boonen.

- Er wordt een opdracht opgesteld á la herbouw Kasteel de Keverberg.
- De architecten worden vooraf gevraagd of zij hieraan mee willen werken.
- De architecten worden gezamenlijk gebriefd en krijgen allen dezelfde informatie
- De architecten maken een voorontwerp. Dit voorontwerp wordt eigendom van de Stichting MFA en kan vrij gebruikt worden. Het werk voor hun ontwerp wordt betaald.
- De werkgroep kiest het definitieve voorontwerp / architect
- Aan de architecten is vooraf meegedeeld op basis van welke wegingsfactoren de keuze zou plaatsvinden. Het gehele keuzeproces was vastgelegd in een procedure.

In augustus 2019 gaf Architecten Levels-Boonen te kennen zich terug te trekken uit het proces.
In augustus en september 2019 hebben de overige twee architecten hun eerste ontwerp met motivering gepresenteerd.
Op basis van deze presentaties hebben mensen uit de Werkgroep, aangevuld met enkele inwoners uit Kessel, hun beoordeling gegeven.

Vertrouwelijk

Opgemerkt wordt dat in het eerste ontwerp van beide architecten nog hiaten zaten t.o.v. het PVE. Dat maakt dat bij welke architect keuze dan ook, het ontwerp opnieuw bekeken zou moeten worden.

### 6.3 Gekozen architect

Hoewel de verschillen in de beoordeling klein zijn, is op basis van de afgesproken procedure en criteria besloten om Verheijen-Smeets Architecten (verder te noemen "de architect") te kiezen als architect voor de MFA.

## 6.4 Ontwerptraject

In deze paragraaf is aangegeven uit welke fasen de planning van de architect bestaat. In de praktijk lopen deze fasen soms geleidelijk in elkaar over. **Onderstaande tekst is uit de offerte van de architect**.

**1. Projectdefinitie / aangepast structuurontwerp**

Vaststellen PVE en overige uitgangspunten in overleg met opdrachtgever, gebruikers, directe omgeving en Gemeente. Aanpassing van gepresenteerde structuurontwerp op basis van nieuwe uitgangspunten, referentiebezoek en afstemmingsoverleg met diverse betrokkenen. Presentatie van structuurontwerp in zowel 2D als 3D. Op basis van het structuurontwerp is het mogelijk om de bouwkosten op elementenniveau te laten berekenen door een externe kostencalculator.

Naar aanleiding hiervan kunnen eventuele bezuinigingen doorgevoerd, uitgangspunten bijgesteld worden met als doel om te komen tot een haalbaar plan binnen het beschikbare budget.

**2. Voorontwerp**

In het voorontwerp wordt het structuurontwerp verder uitgewerkt. Het gebouw wordt in zowel 2D als 3D gepresenteerd en besproken met de gebruikers. De indeling van het ontwerp (interieur) en de buitenkant (exterieur) en de te gebruiken kleuren en materialen worden hierbij gezamenlijk vastgesteld.

In overleg met de installatieadviseur wordt een installatieconcept uitgewerkt en constructieprincipes worden in overleg met de constructeur uitgewerkt.

Indien het ontwerp past binnen het budget en voldoet aan de gestelde eisen en wensen dienen wij een Concept omgevingsvergunning in. Hierbij wordt door de gemeente getoetst of het ontwerp voldoet aan het bestemmingsplan en aan redelijke eisen van Welstand. Na goedkeuring kan het plan verder uitgewerkt worden tot definitief ontwerp. Op basis van het voorontwerp kan tevens de procedure voor de bestemmingsplanwijziging worden opgestart.

**3. Definitief ontwerp / aanvraag omgevingsvergunning**

Na planologisch - en welstand technische goedkeuring door de Gemeente kunnen de stukken benodigd voor het aanvragen van de Omgevingsvergunning worden vervaardigd. De noodzakelijke (detail)tekeningen en bijbehorende bouwbesluitberekeningen worden hierbij voor indiening gereed gemaakt. Daarnaast zal in deze fase intensief afstemming plaatsvinden met zowel de installatieadviseur als constructeur om constructie en installaties zorgvuldig te integreren met het bouwkundige ontwerp.

De constructie- en installatieberekeningen en tekeningen zullen door de installatieadviseur en constructeur worden uitgevoerd. De kosten hiervan behoren niet tot honorarium van de architect. Aan de hand van deze stukken kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Wij zorgen voor het invullen de benodigde formulieren, indiening via het onlineloket en zijn aanspreekpunt voor de Gemeente bij mogelijke vragen of opmerkingen.

**4. Bestek/technisch ontwerp**

Het technisch ontwerp bestaat uit technische tekeningen aangevuld met een technische omschrijving of bestekboek waarin de kwaliteit van het ontwerp en alle specificaties en eisen zijn vastgelegd. Naast de omschrijving van de werkzaamheden worden ook de algemene voorwaarden zoals garanties, planning en meer- en minderwerk in het bestek vastgelegd. In de bestekstekeningen worden alle bouwkundige, constructieve en installatie technische zaken zorgvuldig geïntegreerd en vastgelegd in:

- Overzichtstekeningen (plattegronden, gevels en doorsneden (1:50);
- Kozijnen verzamelbladen (interieur en exterieur);
- Alle onzerzijds noodzakelijk geachte details;
- Kleur- en materiaalstaten (interieur en exterieur).

Op basis van deze informatie kan door één of meerdere aannemers een prijs worden gemaakt voor de realisatie van het project. De tekeningen en het bestek vormen contractstukken voor de aannemer.

Zodra het ontwerp op bestek niveau is uitgewerkt adviseren wij om voorafgaand aan de aanbesteding een bestek raming te laten opstellen. Op deze manier worden verrassingen bij aanbesteding voorkomen en kunnen eventuele bezuinigingen nog worden doorgevoerd in het bestek voordat het naar de aannemers gaat.

**5. Aanbesteding**

In overleg met de opdrachtgever worden één of meerdere aannemers uitgenodigd voor het maken van een prijs. Zij krijgen vervolgens de stukken aangeleverd. Aannemers worden in de gelegenheid gesteld hun vragen schriftelijk te formuleren. Naar aanleiding van deze vragen wordt in een zogenaamde nota van aanvulling eventuele afwijkingen of onduidelijkheden t.o.v. het bestek schriftelijk vastgelegd. Deze nota is tevens onderdeel van de aanneemovereenkomst.
In het algemeen vragen wij aannemers altijd om een open begroting aan te leveren zodat we de verschillende inschrijvingen goed kunnen beoordelen en op basis hiervan onze opdrachtgever kunnen adviseren omtrent de gunning van het werk.

Bij de gunning van het project kan het zijn dat er nog wijzigingen t.o.v. het bestek doorgevoerd moeten worden, bijvoorbeeld om binnen het beschikbare budget te komen. Wij ondersteunen en adviseren in deze fase om uiteindelijk te komen tot een overeenkomst met de partij die het ontwerp gaat realiseren.

**6. Uitvoering gereed ontwerp**

Na selectie van de uitvoerende partijen (aannemers en installateurs) worden eventuele wijzigingen en/of optimalisaties t.o.v. het bestek doorgevoerd en wordt het ontwerp in detail uitgewerkt zodat alle informatie die benodigd is om te bouwen aanwezig is. Denk hierbij aan de exacte tegelverdeling, posities van armaturen en details.

De volgende zaken behoren **niet** tot de werkzaamheden van de architect.

- Adviseurs constructie
- Grondonderzoek
- Bodemonderzoek
- Akoestisch onderzoek
- Technische installaties

De coördinatie van deze onderzoeken hoort wel bij de architect.

# 7 Het ontwerp

De basis voor het ontwerp was het PVE. Via een vlekkenplan zijn uiteindelijk de details afgestemd met de gebruikers. Alle gebruikers kunnen hun activiteiten in het gebouw uitoefenen.

Alle ruimten kunnen in principe multifunctioneel gebruikt worden. Bijvoorbeeld ook ruimten zoals voor de Dorpsontmoeting en het Maasterras, die overdag voor bijna 100% door de Dorpsontmoeting in gebruik zijn, kunnen `s avonds ook gebruikt worden voor vergaderingen, kookclubs en dergelijke.

Zoals in de visie aangegeven is belangrijk dat de MFA een ontmoetingsplek wordt voor inwoners van Kessel.
Om dit ontmoeten op een natuurlijke manier te stimuleren is de voorziening, de MFA, ontworpen met een centrale ontmoetingsruimte. Bezoekers van andere ruimten komen via de (nieuwe) ingang eerst door deze ontmoetingsruimte. Dit maakt beheer eenvoudiger. Vanuit de ontmoetingsruimte kan ook gebruik gemaakt worden van een (Maas)terras.

De grote zaal is, in tegenstelling tot nu, vanaf de zijkant vanaf diverse plaatsen bereikbaar. Alle ruimten zijn in principe multifunctioneel. De zaal ligt omgekeerd t.o.v. de oude situatie. Een (demontabel/mobiel) podium komt dan aan de marktzijde, met extra ruimte voor backstage. Er is rekening gehouden met een betere akoestiek.
Het niveau van de ontmoetingsruimte en grote zaal noemen we het **Marktniveau.** Het huidige bordes op de eerste verdieping wordt verwijderd om bovenstaande inrichting mogelijk te maken. Op het bordesniveau blijven wel de vergaderruimten en toiletten bestaan.

Er wordt rekening gehouden met de huidige lay-out van het gebouw, maar dit wordt wel anders ingevuld. Het huidige souterrain/kelder wordt gewijzigd in een **Maasniveau.** Hierin wordt de hoofdkeuken gesitueerd en vlak daarbij de Dorpsontmoeting. De Dorpsontmoeting staat in directe verbinding met het Maasterras, met zicht op de Maas, zodat men 's zomers gemakkelijk naar buiten kan.

Met bovenstaande wordt de structuur van het gebouw aangepast. Er komt voor gebruikers zicht op de Markt, de Maas, maar ook op Kasteel de Keverberg.

Om te voorkomen dat de sporthal in Kessel moet worden uitgebreid, is er voor gekozen de "grondsporten" die nu gebruik maken van de voorziening, hun plek blijven behouden in de nieuwe voorziening. Deze sportruimte, op de tweede verdieping, heeft beperkt behoefte aan douches en kleedlokalen.

Het gebouw wordt zoveel mogelijk ingepast in de omgeving en hierbij wordt rekening gehouden met eventuele nieuwe ontwikkelingen in de omgeving. E.e.a. is punt van overleg tussen de architect, de stedenbouwkundige en de dorpsbouwmeester.
De steeg met trappen langs het bestaande gebouw, wordt vervangen door een glazen zichtlijn dóór het nieuwe gebouw. Hiermee wordt het zicht op de Maas aangegeven. De deels historische muur langs de huidige steeg wordt zoveel als mogelijk ín het nieuwe gebouw ingekapseld. Aan de Maaszijde worden grote glaspartijen aangebracht, zodat vanuit de ruimten in het gebouw de Maas ook prima zichtbaar wordt.
De vaste trap naar de Maas (en de toekomstige Maasboulevard) wordt verbreed.
Het parkeerterrein tussen De Paort en de kasteelmuur moet heringericht worden. Met name het mogelijk vervallen van de VVV locatie en het slopen van de gemetselde poort biedt mogelijkheden voor een veel betere invulling van de publieke ruimte.
Er is overleg met de eigenaar van Baron Frits én de Stichting Kasteel de Keverberg over toekomstige ontwikkelingen.

De tekeningen van het ontwerp zijn weergegeven in bijlage 3. Let wel dat deze nog niet alle details bevatten.

## 8 Duurzaamheid

Wat we ons moeten realiseren is dat het hier een bestaand en relatief oud gebouw betreft en geen nieuwbouw! De wettelijke voorschriften t.a.v. BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) zijn daarom niet van toepassing.

Maar duurzaamheid staat toch hoog in het vaandel van de Kesselse gemeenschap en met name nu het gaat over een gemeenschapshuis. Wat dat betreft proberen we het energieverbruik zo laag mogelijk te houden.

Dat begint met het zo weinig mogelijk verliezen van energie naar de buitenwereld. Voor het nieuwe deel van het gebouw zullen we daarom alle maatregelen nemen t.a.v. isolatie, 3 laags glas etcetera. Voor het oude gedeelte zullen we de oude schil en het dak zoveel mogelijk isoleren (Rc waarde) en het juiste glas kiezen.

In principe wordt er uitgegaan van een hybride warmteopwekking waarbij een nieuwe (luchtgekoelde) warmtepomp ( komt op het dak te staan ) wordt gecombineerd met in cascade opgestelde HR-CV ketels.

In de nieuwe situatie wordt de warmteopwekking aangevuld met een warmtepomp, zodat er sprake is van een hybride opwekking. Waarbij de preferente opwekker de warmtepomp is en voor het piekvermogen de HR-CV ketel. Uitgangspunt is dat de vier bestaande HR-CV ketels uit 2000 worden vervangen door nieuwe exemplaren

Om voorbereid te zijn op de toekomst en voor het optimaal kunnen inzetten en benutten van de warmtepomp worden de bestaande distributiesystemen en de warmteafgiftes te vervangen door verwarmingslichamen/afgiftes op basis van laag temperatuur verwarming (=$T_{aanvoer}$ ≤ 55 [°C]).

Deze warmtepomp zal behoudens voor de warmte ook voor koude levering zorgdragen.

Het gehele ventilatie systeem wordt vernieuwd. De ventilatie-installatie wordt voorzien van warmteterugwinning in de vorm van een hoog rendement kruiswarmtewisselaar ($\eta$=0,85 ) welke voor vrije koeling is voorzien van een by-pass. In het systeem komen voldoende VAV kleppen om het ventilatiedebiet af te stemmen op de wisselende bezetting en gebruik van de ruimte.

Het dak wordt voorzien van zonnepanelen. Wel is het zo dat hier niet veel ruimte voor is. Alternatieve posities voor zonnepanelen ( gevel, geluidscherm op dak?) worden nog onderzocht.

In het lichtplan worden verlichtingsniveaus en parameters toegepast zoals omschreven in NEN-EN 12464-1. Alle armaturen hebben LED lichtbronnen. De gangen en toiletten worden met inbouw down-lighters verlicht. De keuken, kantoren en spreekkamers worden met inbouw LED panelen in het verlaagde systeemplafond verlicht. In de zaal wordt functionele verlichting voor schoonmaakwerkzaamheden opgenomen.

Het schakelen van de armaturen geschiedt in hoofdzaak middels aanwezigheidssensoren.

Bovenstaand ontwerp van de installaties is in conceptvorm geadviseerd door Volantis. Het betreffende rapport is beschikbaar. Volantis zal dit concept nu verder uitwerken naar een ontwerp waarmee we naar installateurs kunnen.

Onderzocht wordt nog of we de conventionele energie kunnen vervangen door het gebruik van Maaswater of grondwater. Mogelijk is er zelfs een combinatie mogelijk met de grondwaterbronnen van de Keverberg. E.e.a. moet nog onderzocht worden.

# 9 Voorbereiding en realisatie

## 9.1 Keuze aannemer en installateurs

Keuze aannemers en installateurs vindt plaats met een long- en shortlist.
Ook hier geldt dat we bij voorkeur kiezen uit lokale aannemers en installateurs uit de Gemeente Peel en Maas. Aannemers buiten Peel en Maas kunnen als referentie meegenomen worden. Voor de keuze zal bij meerdere aannemers en installateurs een offerte worden aangevraagd.

**Criteria c.q. wegingsfactoren** (gelden ook voor de installateurs)

- Kostprijs
- Kwaliteit
- Samenwerking met architect
- Mogelijkheid tot vrijwilligerswerk

- Ervaring met dit soort (ver)nieuwbouw

De keuzes worden gemaakt als het ontwerp en de begroting grotendeels of geheel gereed zijn. Zie hiervoor de planning van de architect

Onderstaand staan de hoofdaannemers. Verder zijn er nog andere partijen betrokken, bijvoorbeeld voor de inrichting, keuken etc.

**Keuze aannemer (namen volgen later in het proces)**
Longlist Aannemers
Xxx Vertrouwelijk

**Keuze E-installateur (namen volgen later in het proces)**
Longlist E installateurs
Xxxx Vertrouwelijk

**Keuze G&W-installateur (namen volgen later in het proces)**
Longlist G&W-installateurs
Xxx Vertrouwelijk

### 9.2 Te nemen acties

Uitgangspunt is het ontwerp van de architect, de investeringsbegroting en de gegeven planning.

- Kostenbewaking operationeel maken.
- Afspraak met belastingdienst over pro rata berekening BTW. Aanname is nu 94,81%. Dit is afhankelijk van de mate van het belaste gebruik van ruimtes.
- Inschakelen bouwadviseur
- Bespreken offertes met aannemer en installateurs
- Bezuinigingen en aanpassingen n.a.v. het overleg.
- Inbreng inrichting in bouwelementen
- Aanpassen begroting
- Offertes accorderen in bestuur / Projectteam
- Communicatie
    - Definitief overleg “aanwonenden” (ook horecabedrijven, Kasteel de Keverberg, etc)
    - Communicatie naar verenigingen / gebruikers / dorp
- Communicatie en overleg t.a.v. de gemeente
    - Is gestart in 2020 (er was al eerder vooroverleg)
    - Ondersteuning van de Gemeente richting Provincie is noodzakelijk (subsidies)

- Start werven sponsors, subsidieverstrekkers etc.
    - Het traject naar de Provincie; overleg met de gemeente over de mogelijkheden
    - Overzicht van mogelijke sponsors en subsidieverstrekkers (TRIAS)
    - Concept brief t.a.v. motivatie voor sponsoring, gedifferentieerd naar sponsor
    - Bedrijven, inwoners
    - Eigen financiering

- Definitief besluit voor uitvoering nadat investering en financiering in evenwicht zijn**.**

- Opdrachten naar aannemer en installateurs
    - Onderaannemers?
    - Voorbereidingstijd aannemer en installateur.
    - Vrijwilligers voor hulp (bijdrage in natura)
    - Start gebruikersvergunning en andere vergunningen

- Start verbouwing
  - Doorlooptijd verbouwing (9 maanden)
  - Bouw gereed
  - Inregelen gebouw, nazorg, oplossen restproblemen

### 9.3 Organisatie tijdens voorbereiding en bouw

De organisatie t.a.v. voorbereidingen en bouw en oplevering is als volgt:

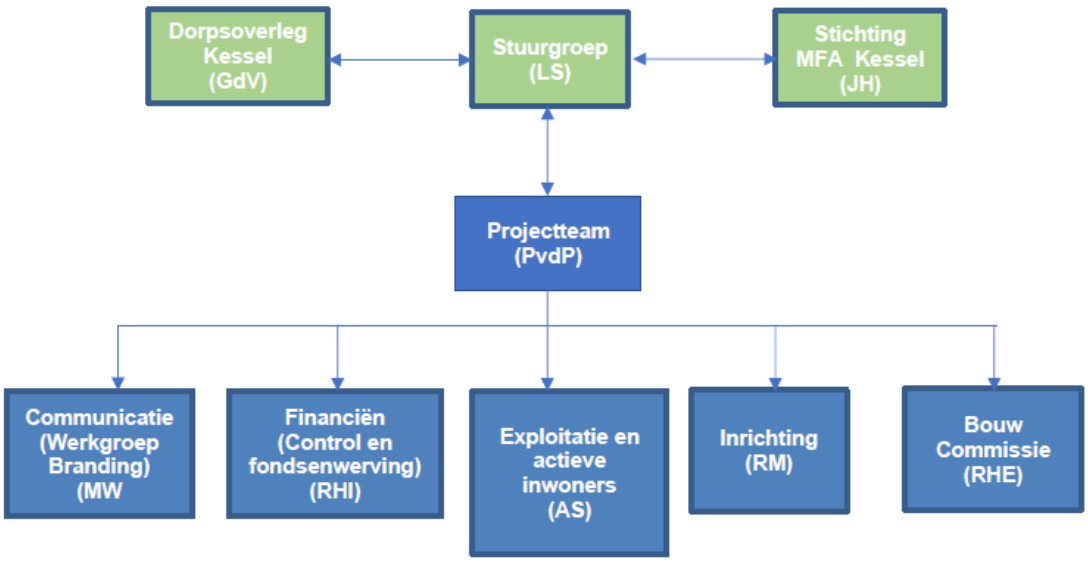
- **Stichting MFA Kessel**
  - Het bestuur van de **Stichting MFA Kessel** is opdrachtgever en is als zodanig in juridische zin verantwoordelijk.

- **Stuurgroep**
  - De **Stichting MFA Kessel (één persoon)** en **Dorpsoverleg Kessel (één persoon)** en **één onafhankelijk lid** vormen samen de **Stuurgroep,** die de operationele verantwoordelijkheid draagt voor de voorbereiding en uitvoering van de verbouwing.

- **Projectteam**
  - Het Projectteam bevat diverse disciplines t.a.v. bouw, installaties, techniek, energie, veiligheid en financiën.
  - Het team:
    - heeft de leiding over de voorbereidingen
    - heeft de leiding over de verbouwing,
    - onderhoudt contacten met Gemeente, aannemers, onderaannemers, architect en andere externe partijen,
    - zorgt voor de coördinatie tussen en aansturing van de diverse teams,
    - en rapporteert aan de Stuurgroep.

- **Financieel team**
  - Een **financieel team** zorgt voor het bewaken van het budget t.a.v. investeringen
  - Verzorgen van sponsoring, subsidies en fondswerving
  - Bewaken liquiditeit en meer- en minderwerk tijdens de bouw.
  - Wekelijkse rapportage tijdens de bouw.

- **Bouwteam**
  - Operationele begeleiding van de bouw
- **Team Inrichting** maakt keuzes t.a.v. stijl, meubilair en accessoires.
- **Team Exploitatie** dat het beheer c.q. exploitatie ná de realisatie onderzoekt en de inbreng van actieve inwoners en verenigingen organiseert en tevens zorgt voor het werven en behouden van vrijwilligers
- **Team Communicatie**. (werkgroep Branding). Dit team zorgt voor informatie naar de gemeenschap. Belangrijk voor het draagvlak in dit project.




Elk team of groep maakt zijn eigen plan voor zijn onderwerp en brengt dit in het Projectteam in.

Nadat de verbouwing is gerealiseerd ligt de verantwoordelijkheid geheel bij de Stichting MFA Kessel. Let wel dat dan de bestaande teams, mogelijk in een iets andere samenstelling, dan werkgroepen kunnen worden van de Stichting MFA.

### 9.4 Planning

De totale planning (doorlooptijd) is afhankelijk van:

- **Het proces** zoals beschreven in hoofdstuk 2. Belangrijk hierin is het vasthouden aan het schema en besluiten nemen wanneer dat nodig is. Verder het afstemmen van acties op elkaar.
- **De planning van de architect**. De stappen zijn beschreven. Verder is de planning grotendeels beschreven in bijlage 4.
- **Het verwerven van de financiën** volgt voor een belangrijk deel de planning. Dit deel van de planning neemt circa 7 maanden in beslag met een mogelijke uitloop tot 1 jaar.
- **De planning van de aannemer.** De planning van de aannemer is ook weer afhankelijk van de planning van de architect.
- **Onverwachte tegenvallers**
  - De toestand van het gebouw: dit is geïnventariseerd
  - Besluitvorming bij de gemeente
  - Corona, extra eisen? Wordt rekening mee gehouden.

**Belangrijkste momenten:**

1. Keuze architect
2. Ontwerp gereed
3. Begroting gereed
4. Financiering gereed
5. Keuze aannemer en installateurs
6. Start bouw
7. Bouw gereed

### 9.5 Communicatie

Gedurende het gehele traject worden de belanghebbenden geregeld ingelicht over de voortgang en, om terugkoppeling te krijgen, over de genomen of te nemen besluiten. We zien hier de volgende stappen in:

1. Bestuur, ontwerpgroep — elke vergadering
2. Projectteam — maandelijks
3. Gebruikers — 3 maandelijks
4. Omwonenden — 3 maandelijks
5. Inwoners — Half jaarlijks

Door corona kunnen fysieke bijeenkomsten geen doorgang vinden. Daarnaast vindt er wel digitaal informatievoorziening plaats zodra dat nodig is voor het proces. Bijvoorbeeld voor afstemming met specifieke gebruikersgroepen en informatie via de “Gezet van Kessel’. Voor communicatie met de gemeenschap worden digitale middelen zoals social media ingezet.

## 10 Financiën

### 10.1 Investeringen

#### 10.1.1 Investeringen en stichtingskosten

**Investeringen en stichtingskosten**
Er is een raming van de stichtingskosten gemaakt. Zie bijlage1. Deze wordt definitief zodra het bestek en de investeringsbegroting gereed zijn. Daarna is er nog onzekerheid t.a.v. werkelijke offertes. Deze onzekerheid wordt gefaseerd afgebouwd middels offertes.

| | |
|---|---|
| Totale verbouwkosten | € 1.878.954 |
| Totaal bijkomende kosten | € 444.407 |
| **Stichtingskosten excl BTW** | **€ 2.323.361** |
| | |
| **BTW** | **€ 487.906** |
| | |
| **Stichtingskosten** | **€ 2.811.267** |

De verdeling wordt niet gepubliceerd vanwege onderhandelingsposities.

De totale (ver)nieuwbouwkosten zijn gebaseerd op:

- Elementenbegroting Architecten Verheijen Smeets dd 9 december 2020
- Onderzoek installatiekosten De Paort: Volantis nr 2020.2341 dd 16 november 2020
- Diverse offertes van de architect en technische adviseurs
- Begroting Inventaris

#### 10.1.2 Kostenbewaking

Het financieel team voert de kostenbewaking uit.
Kostenbewaking gaat naast onverwachte zaken ook over het bewaken van kwaliteit en planning.
Er wordt een gedetailleerd overzicht bijgehouden van mogelijk méér- en minderwerk c.q. kosten. Meerwerk mag alleen uitgevoerd worden na schriftelijke goedkeuring door de stichting. De werkmethode is bekend en opgezet. Belangrijke onderwerpen zijn:

- Betaling facturen op basis van goedgekeurde opleveringen
- Meerwerk alleen op basis van geaccordeerde offertes
- Bewaking liquiditeit
- Wekelijkse rapportage stand van zaken naar het Projectteam

### 10.1.3 Mogelijke besparingsacties

- Er moet zekerheid komen over de BTW teruggave (na ontwerp en afstemming met gebruikers). Dit proces loopt en wordt in mei afgerond
- Het ambitieniveau t.a.v. bijvoorbeeld energie moet afgewogen worden. (hoge investering gevolgd door lage exploitatiekosten of nu lagere investeringen en straks geen sluitende exploitatie)
- De architect het definitief ontwerp laten maken op basis van het definitieve PVE. Dit gebeurt gefaseerd.

## 10.2 Financiering

Het te financieren bedrag is dus **€ 2.811.267 inclusief BTW.**
Let op: in de financiering wordt met 95% teruggave van de BTW gerekend. Let op de liquiditeit i.v.m. vertraagde teruggave van de BTW.( zie paragraaf 10.2.1 voor de berekening van het % teruggave BTW).

### 10.2.1 Terugvorderbaarheid BTW op de investering

Om BTW op de investeringen terug te kunnen vorderen moet een met BTW belaste huur aan de orde zijn. Dit is o.a. het geval als:

- Er aan het economisch verkeer wordt deelgenomen
- Er een dienst wordt geleverd door de verhuurder
- De BTW vermeldt staat in de huurovereenkomst en de facturen
- De huurovereenkomst is “tijdelijk“
- Diverse andere voorwaarden t.a.v. dienstverlening

De terugvorderbaarheid van de BTW op de investering moet per ruimte bekeken worden.
De ruimte van de bar, ontmoetingsruimte en keuken is horeca en telt dus mee in de berekening voor het terugvorderen van de BTW
Maar als bijvoorbeeld de muziekvereniging een ruimte huurt waar alleen instrumenten worden opgeslagen, zal deze ruimte qua oppervlak niet meetellen in de terugvorderbaarheid van de BTW op de investering. En dat geldt (naar inziens van PROCOM Projectmanagement) ook voor het sportgedeelte.
Het is dus van belang om huurovereenkomsten aan te gaan die voldoen aan de voorwaarden van de terugvorderbaarheid zoals genoemd. Hiervoor zijn voorbeelden beschikbaar.
Nadat het ontwerp gereed is wordt per ruimte onderzocht of deze qua oppervlak wel of niet meetelt in de terugvordering. Uiteindelijk komt daar uit dat bijvoorbeeld 10% van het oppervlak van het gebouw niet voldoet aan de voorwaarden en dat daardoor dus slechts 90% van de BTW op de investeringen teruggevorderd mag worden. Dit wordt de **pro-rata berekening** genoemd. Voordat dit formeel wordt moet dit aan de Belastingdienst met beargumentering worden voorgelegd. Na goedkeuring door de belastingdienst kan dit dan op deze manier door de Stichting MFA worden toegepast. Dit betekent dus dat als in enig kwartaal € 10.000 aan voorbelasting t.a.v. de BTW is betaald, daarvan € 9.000 mag worden teruggevorderd **(voorgaande is een voorbeeld en niet de actuele situatie)**. Na completering van de bouw moet een definitieve berekening gemaakt worden met beargumentering. De kennis om deze zaken te regelen hebben we in huis.

In bijlage 3.4 is een voorlopige inschatting gegeven van de pro-rata berekening. Hieruit volgt dat de gebruikersruimte op de tweede verdieping 12,12% van het totale oppervlak van het gebouw betreft.
De gebruikers zijn:

- Sport:
  - Aikido, 1 dagdeel
  - Pentjac 1 dagdeel
- Beweging:
  - Yoga 8 dagdelen
  - Bodygym 1 dagdeel
  - Gym 1 dagdeel

Van de 7 dagdelen zijn 3 dagdelen niet BTW gebonden.
Dit betekent dat het percentage **niet terugvorderbare** BTW 2/10x12,12% = 1,04% bedraagt.
Omdat de regeling met de Belastingdienst ná de realisatie van de bouw wordt geverifieerd en er mogelijk nog tegenvallers kunnen zijn, wordt dit afgerond op 5%
PS: Er is wel een regeling t.a.v. sport om dit te compenseren middels een subsidie, maar die heeft wel per jaar een plafond.

Bij de Belastingdienst is door de Stichting MFA een verzoek ingediend t.a.v. de pro rata berekening. In Mei wordt hierover een standpunt van de Belastingdienst verwacht.

### 10.2.2 Subsidies en sponsoring

De financiering vindt plaats middels de volgende acties:

1. Sponsoring/Fondswerving
    a. Fondsen / Stichtingen met bepaalde doelen
    b. Particulieren/Bedrijven
2. Subsidies
    a. Gemeente Peel en Maas
    b. Provincie Limburg
    c. Rijksoverheid
3. BTW terugvordering van 95%
    a. Belastingdienst

Er is een overzicht gemaakt van mogelijke sponsors en subsidies. Zie bijlage 2.

Merk op dat voor veel subsidieverstrekkers en sponsors een subsidie van de Gemeente als voorwaarde wordt gesteld.

Er is door een professioneel bureau (TRIAS) een overzicht gemaakt van mogelijke subsidies en sponsoring.
De daadwerkelijke aanvragen zullen worden voorbereid door de Werkgroep Financiën/ Fondswerving en worden formeel ingediend door de Stichting MFA Kessel of het Dorpsoverleg Kessel.

### 10.2.3 Subsidie Gemeente Peel en Maas

**Dit hoofdstuk bevat de integrale beschrijving van het subsidieverzoek zoals dit aan het College van de Gemeente Peel en Maas is aangeboden**

Aan:
Het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Peel en Maas
Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen

Betreft: Verzoek tot een bijdrage voor de realisatie van een multifunctioneel gemeenschapshuis (MFA) in Kessel.

Kenmerk: 210510 PM

Kessel, 10 mei 2021

Geacht College,

Hierbij bieden we u het plan aan tot realisatie van een MFA voor onze gemeenschap Kessel. In deze brief willen we u meenemen in het door ons doorlopen proces en daarna verzoeken wij u voor uw medewerking.

# Plan realisatie MFA Kessel

**Inleiding**
Kessel is de enige gemeenschap in de Gemeente Peel en Maas, die nog niet beschikt over een gemeenschapshuis of MFA in eigen beheer. Het in eigen beheer hebben van een MFA is belangrijk voor een gemeenschap, omdat dit zelfsturing en eigen verantwoordelijkheid bevordert én de gemeenschap zelfbewuster maakt. Het geeft vertrouwen in het eigen kunnen.

De gemeenschap Kessel is zich hiervan bewust en heeft de afgelopen jaren onder aanvoering van het Dorpsoverleg Kessel gewerkt aan het definiëren van wat Kessel als voorziening nodig heeft. Dit is in nauw overleg met de gemeenschap gebeurd. Geregeld werd de gemeenschap geïnformeerd en werd voor de voortgang een klankbordgroep uit verschillende geledingen uit de Kesselse gemeenschap opgericht. De uitgangspunten en randvoorwaarden zijn duidelijk vastgelegd en gecommuniceerd.

**Visie**
Belangrijk is de visie die aan de realisatie van onze MFA ten grondslag ligt.

De nieuwe MFA moet een thuis bieden aan veel verenigingen en groepen. Het moet een ontmoetingsplek worden voor de inwoners. Dragers hierin zijn o.a. de Dorpsontmoeting Os Thoes, de afdeling Kessel van de Bibliotheek en de VVV. Deze activiteiten zorgen op een bijna natuurlijke manier voor aanloop en ontmoeting. Daarnaast hebben we natuurlijk andere grote gebruikers zoals KBO, Kesselse Sport Vereniging (KSV), toneel, carnaval en andere groepen, die een plaats krijgen in deze voorziening. Hiervoor worden ruimten gecreëerd met verschillende aantal m².

Natuurlijk moet de MFA ook uitnodigend zijn voor inwoners die gewoon even willen binnenlopen voor een praatje of een kopje koffie. In het ontwerp is hier ook rekening mee gehouden.

De voorziening, de MFA, is ontworpen met een centrale ontmoetingsruimte. Bezoekers van ruimten komen via de ingang eerst door deze ontmoetingsruimte. Alle ruimten in de MFA zijn **multifunctioneel** te gebruiken. Hierover zijn met de gebruikers afspraken gemaakt.

De kernbegrippen van de voorziening zijn **ontmoeten en verbinden**. Elke gebruiker kan hier zijn eigen unieke activiteit aan toevoegen. Enkele voorbeelden zijn:

- De bibliotheek zorgt voor verbinding, informatie en kennis.
- De VVV legt verbindingen tussen de toerist en de (lokale) ondernemers (economie)
- De Dorpsontmoeting zorgt voor verbinding, ontmoeting en ondersteuning (zorg en welzijn)
- De sporters zorgen voor verbinding, ontmoeting en betere gezondheid
- De carnavalsverenigingen zorgen voor ontmoeting, verbinding, ontspanning en vertier
- De cultuurverenigingen zoals toneel, fluiterkorps, muziekvereniging (fanfarekorps, slagwerkgroep, bigband, kapel, jeugd band, Punk-band, zang en instrumenten muziekopleiding) en zangverenigingen zorgen voor verbinding en een ruim aanbod aan culturele diversiteit. Waarbij er ook interactie ontstaat met de diverse dansgroepen. Zowel beoefenaars, als belangstellenden komen zo aan hun trekken.

Zo geeft elke gebruikersgroep zijn positieve bijdrage aan de gemeenschap. Belangrijk is dat deze ontmoeting en verbinding op één locatie plaatsvindt.

Verbinden betekent in deze zin ook dat de gemeenschap en met name de gebruikers een rol moeten spelen als **actieve inwoners** in het goede beheer van deze voorziening.

Na een eenmalige investering moet de voorziening positief exploitabel zijn, zonder jaarlijkse exploitatiesubsidies

**Locatieleuze**
Belangrijk was de locatiekeuze. Uit acht potentiële locaties werd na discussie De Paort aan de Markt als meest ideale locatie gekozen. Daarnaast zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd. Vorkmeer en

de Hogeschool Zuyd hebben hierin ook een rol gespeeld. Een adviseur met ervaring op dit gebied ondersteunt het totale proces. Alle stappen in het keuzeproces zijn met de klankbordgroep besproken, zodat op een breed draagvlak gerekend kan worden.
Het gebouw is ingepast in de historische omgeving en er wordt rekening gehouden met eventuele nieuwe ontwikkelingen in de omgeving.

**Relatie naar de sporthal**
Om te voorkomen dat de sporthal in Kessel moet worden uitgebreid, is er voor gekozen om de "grondsporten", die nu ook al gebruik maken van de voorziening, ook in de toekomst een plek te bieden in de nieuwe MFA. Hiermee wordt ook voorkomen dat de sporthal zou moeten uitbreiden. Uitbreiding van de sporthal zou een investering vergen van circa € 400.000 (berekening door bouwkundige), terwijl aanpassen van de 2de verdieping van De Paort circa € 200.000 kost (op basis van de elementenbegroting). Een indirecte besparing van € 200.000 .

**Relatie naar andere lopende projecten**
Enige jaren geleden is Kasteel de Keverberg gerenoveerd tot een voorziening die de historie en de moderne tijd recht doet. Maar projecten die nog niet uitgevoerd zijn verstoren dat beeld behoorlijk. Het gaat met name om de "Loswal", de VVV kiosk, inrichting van de Markt en parkeerplaatsen in relatie tot het verkeerscirculatieplan en het gemeenschapshuis De Paort. Nu is er een unieke gelegenheid om met de lopende projecten een unieke dorpskern te realiseren. Door integratie van de VVV in De Paort, een verkeersluwe zone in het gebied van de Markt, Baron Frits, De Paort, Kasteel de Keverberg en door aansluiting op de Maasboulevard wordt meer openheid naar alle locaties en meer zicht op de Maas gecreëerd.
De MFA met een vernieuwde voorgevel en een compleet nieuw beeld van de lange zijgevel en Maasaanzicht, wordt mede beeldbepalend voor het uiterlijk van de dorpskern van Kessel.

**Programma van Eisen en ontwerp**
Op basis van onderzoeken en gesprekken met gebruikers is een Programma van Eisen (PVE) opgesteld. Op basis van het programma van eisen is een architect gekozen die op basis van het PVE een ontwerp heeft gemaakt.
Samen met de architect, huidige en toekomstige gebruikers, het bestuur en projectteam is (en wordt nog steeds) gewerkt aan het in detail afstemmen van het ontwerp op de wensen van de gebruikers. De reacties van de gebruikers hierop zijn zondermeer positief.

**Voorlopige exploitatie**
In 2019 bleek dat de exploitant (die het gemeenschapshuis namens de Gemeente beheerde) per 1 mei 2019 zou stoppen. De Kesselse gemeenschap pakte de handschoen op door de Stichting MFA Kessel op te richten en de complexe exploitatie van de voorziening zelf ter hand te nemen. Hiervoor werden speciale afspraken gemaakt met de gemeente, met name omdat dit een tijdelijke situatie zou zijn, totdat de voorziening geheel in eigen beheer genomen kan worden.

De Corona periode in 2020 was natuurlijk niet te voorzien, maar het bestuur van de stichting heeft adequate maatregelen genomen om hier zo goed als mogelijk mee om te gaan.

**Toekomstige exploitatie**
De exploitatie van de nieuwe MFA is uitvoerig onderzocht. Gekozen wordt voor een beheer middels een deeltijd beheerder (ZZP-er) met ondersteuning door actieve inwoners. Deze uitvoeringsvorm wordt de komende periode verder uitgewerkt.
Er is een exploitatieoverzicht opgesteld voor de eerste vijf jaren. Deze start, zoals te verwachten, geeft in het eerste jaar een aanloopverlies, laat in het tweede jaar een break-even zien en sluit het derde jaar af met een positief resultaat welke als reservering gebruikt gaat worden. We hebben in deze exploitatie ook gekeken naar de wijze waarop de exploitatie van andere gemeenschapshuizen in de Gemeente Peel en Maas plaatsvindt. Dit om ons een beeld te vormen van wat de resultaten zijn op financieel en maatschappelijk vlak en wat we daaruit voor Kessel kunnen leren. In het plan is de exploitatie in detail beschreven.

Opmerking: De stichting heeft de afgelopen periode ervaring opgedaan met het beheer in Coronatijd. In de beschreven vijfjarige toekomstige exploitatie is geen rekening gehouden met Corona. We hebben nu wel meer informatie hoe hierop te sturen.

**Investeringen**
Door de architect (Verheijen-Smeets) is een elementenbegroting gemaakt. Deze elementenbegroting is enkele keren besproken en ook besparingen zijn onderzocht en besproken. Daarna is een definitieve elementenbegroting opgesteld. Daarnaast is door Volantis een advies met berekening voor de E- en W-installaties gemaakt. Ook dit advies is enkele keren besproken waarna een definitief advies is opgesteld. Inclusief de bijkomende kosten komt de investering op € 2.323.361 exclusief BTW en € 2.811.267 inclusief BTW. In de bijlage van deze brief is aangegeven hoe deze investering is opgebouwd. De details staan in het bijgevoegde projectplan.

**Afweging t.a.v. het investeringsbedrag**
Voor de Paort in Kessel gelden de volgende zaken die mede bepalend zijn voor de totale investering:

- Het gebouw omvat straks circa 1576 m². Hiervan moet 1420m² intensief verbouwd of nieuw gebouwd worden.
- De bouwkundige kosten bedragen € 1.878.954
- Het gebouw heeft 4 lagen (Maasniveau, Markt niveau,1ste etage en 2de etage
- De structuur van het gebouw moet gewijzigd worden.
- Er zijn extra wensen of eisen door de historische ligging en gewenste inpassing richting de Maas, Maasboulevard en richting Kasteel de Keverberg met haar bijgebouwen. Het betreft verplaatsen van de ingang naar de zijgevel, hetgeen intern ook wijzigingen tot gevolg heeft en vraagt extra aandacht voor de vormgeving.
- Het bevat als extra een étage met (grond)sportactiviteiten. Verhuizing van deze sporten naar de Sporthal zou een verbouwing van de Sporthal betekenen die circa € 400.000 zou kosten. De verbouwing van de tweede verdieping betreft circa € 200.000 aan investering. De keuze om deze sporten in De Paort te laten blijven is financieel de beste keuze.
- Adviesbureau Volantis constateert groot uitgesteld onderhoud: de bestaande lift moet vervangen worden (€50.000), installaties zijn economisch en technisch afgeschreven en ventilatie is onvoldoende. Volantis heeft een raming van €280.000 gemaakt om de huidige installatie weer up-to-date te maken. Aan de hand van het door Rader Advies in 2018 opgemaakte Meerjaren Onderhoudsplan (MOP) heeft de Gemeente becijferd dat het totale uitgestelde onderhoud € 265.000 bedraagt.

De investering in De Paort ligt boven het niveau dat we gewend waren in bijvoorbeeld Koningslust en Panningen. Panningen en Koningslust ontvingen € 850.000 subsidie van de gemeente (excl. BTW).
Echter er zijn wel opmerkelijke verschillen t.o.v. Koningslust en Panningen. Dit betreft natuurlijk het bouwmoment, het aantal te verbouwen of nieuw te bouwen m² en de intensiteit van de verbouwing.

Als we de bouwkundige kosten in Koningslust en Panningen op basis van meetbare grootheden vertalen naar de kosten in Kessel, krijgen we een kostenbeeld van de drie projecten die we prima met elkaar kunnen vergelijken.

Onderstaand is dit in een overzicht weergegeven. De bedragen zijn exclusief BTW.

| | Koningslust | Panningen | Kessel |
|---|---|---|---|
| **Prijsniveau** | 2007 | 2016 | 2021 |
| | | | |
| **Bouwkundige kosten (werkelijk)** | € 792.000 | € 931.000 | € 1.878.954 |
| **Totaal oppervlak** | 1500 | 1607 | 1576 |
| **Intensief verbouwd oppervlak** | 840 | 900 | 1420 |
| **Inflatie index factor t.o.v. 2020** | 1,30 | 1,20 | 1,00 |
| **Oppervlakte factor t.o. van Kessel** | 1,69 | 1,58 | 1,00 |
| | | | |
| **Fictieve bouwkundige kosten t.o.v. Kessel** | **€ 1.740.514** | **€ 1.762.693** | **€ 1.878.954** |
| | | | |
| **Bijkomende kosten (werkelijk, excl onvoorz** | **€ 171.000** | **€ 218.000** | **€ 230.000** |
| **Fictieve bijkomende kosten** | **€ 289.071** | **€ 343.956** | **€ 230.000** |

*(Zie bijlage 5 van het plan voor de uitgebreide verklaring van de getallen)*

Zowel Koningslust als Panningen liggen qua fictieve bouwkundige kosten circa € 100.000 lager dan Kessel. Dit betekent dat de kosten uit de eerste elementenbegroting in Kessel nog hoog lijken. Mogelijke bezuinigingen worden geïnventariseerd. Gesprekken hierover lopen met de architect.

De bijkomende kosten zijn in het overzicht recht evenredig met de oppervlakte factor vertaald naar de fictieve kosten. Dit omdat dit hoofdzakelijk gaat over inrichting en voorzieningen. Koningslust en Kessel zijn dan goed vergelijkbaar qua niveau.

Verder moet opgemerkt worden dat de kosten voor het realiseren van een gemeenschapshuis in Helden-Dorp, Meijel en Maasbree aanzienlijk boven de kosten voor Kessel lagen. Met daarna nog de noodzakelijke herstelacties, ná de realisatie.

**Financiering**
Het te financieren bedrag voor de Stichtingskosten is € 2.811.268 incl. BTW. Zie hiervoor onderstaand overzicht. De details zijn in bijlage 2 van het projectplan vermeld.

| Bijdragende partner | Reden | Financiering (€) | % |
|---|---|---|---|
| **Totaal te financieren bedrag incl. BTW: €2.811.268** | | | |
| | | | |
| Gemeente Peel en Maas | Convenant Dorpshuizen | 850.000 | |
| Gemeente Peel en Maas | Indexering Convenant Dorpshuizen (30%) | 255.000 | |
| Gemeente Peel en Maas | Uitgesteld onderhoud | 265.000 | |
| **Totaal Gemeente Peel en Maas** | | **1.370.000** | **58%** |
| | | | |
| Stichting MFA | Bancaire lening/ kredietlijn | 200.000 | |
| Gemeenschap Kessel (DOK) | Zelfwerkzaamheid door actieve inwoners | 232.757 | |
| Werkgroep Fondswerving | Subsidies, sponsoring | 545.000 | |
| **Totaal Kern Kessel** | | **977.757** | **42%** |
| | | | |
| **Totaal te financieren bedrag excl. BTW** | | **2.347.757** | **100%** |
| | | | |
| Belastingdienst | Teruggave BTW (95%) | 463.511 | |
| | | | |
| **Totaal te financieren bedrag incl. BTW** | | **2.811.268** | |

De Stichting MFA Kessel heeft inmiddels een bancaire kredietlijn/lening bij de Rabobank aangevraagd van € 200.000. De bank vraagt daarvoor een garantstelling door de Gemeente. Dit is met de Gemeente besproken.

**Afweging t.a.v. de extra subsidie**
Zoals uit bovenstaand overzicht blijkt wordt aan de Gemeente Peel en Maas een bijdrage van €1.370.000 gevraagd.
In dit bedrag zit een bijdrage van €850.000 conform het convenant op de dorpshuizen die elke kern in Peel en Maas ontvangt voor de realisatie van een Gemeenschapshuis, een CPI indexering van 30% hierover á € 255.000 en een bedrag van € 265.000 t.a.v. uitgesteld groot onderhoud.

De Kern Kessel verwacht door zelfwerkzaamheid een bedrag van €232.757 te kunnen bijdragen. Daarnaast wordt een bijdrage verwacht van € 545.000 door sponsoren en andere subsidieverstrekkers én wordt door de Stichting MFA Kessel een bancaire lening aangegaan van € 200.000.

**Verzoek**
T.a.v. ons plan hebben we aan u de volgende verzoeken:

1. Voor de stichtingskosten vragen wij van u een financieringsbijdrage van € 1.370.000. In deze brief en in het projectplan is dit verder gemotiveerd. We willen er op wijzen dat andere sponsor - en subsidie verstrekkers hierbij een substantiële bijdrage van onze gemeente als voorwaarde stellen. We zijn inmiddels wel gestart met de aanvragen bij de andere sponsoren.

2. Voor de financiering van de Stichtingskosten ligt er voor de Kesselse gemeenschap een opdracht te komen tot een bijdrage van €777.757. Graag wil de Stichting MFA met het College in gesprek over gedeeltelijke garantstelling door de gemeente hiervan.

3. Belangrijk voor het plan is het eigenaarschap van het gebouw.
   a. Wij vragen van u de toezegging voor de overdracht van het gebouw (onder voorwaarden) aan de Stichting MFA Kessel
   b. In het verlengde van punt 2a is het belangrijk dat er een toezegging is voor een overeenkomst t.a.v. de erfdienstbaarheid voor de grond waarop het gebouw staat (overeenkomst t.a.v. vestiging erfpacht en opstalrecht). Dit onder de gebruikelijke voorwaarden die de Gemeente daar aan stelt.

   Beide zaken worden door andere sponsoren als voorwaarde voor hun bijdrage gegeven.

4. Het is belangrijk dat de voorziening eind 2022 in gebruik genomen kan worden. Dit omdat in de exploitatie van de MFA in de eerste drie maanden van een jaar, 60% van de omzet wordt gegenereerd. Om dit mogelijk te maken verzoeken wij u om een voorfinanciering van €40.000 op zeer korte termijn beschikbaar te stellen. Dit om te kunnen starten met het maken van een definitief ontwerp, inclusief installaties, zodat we direct na een besluit van het College en de Gemeenteraad de voorbereidingen kunnen afronden en februari 2022 kunnen starten met de bouw.

5. Ondersteuning
   a. Wij vragen uw ondersteuning bij diverse verzoeken voor sponsoring en subsidie, met name bij de Provincie Limburg en mogelijk ook andere verzoeken
   b. Verder vragen wij uw medewerking bij enkele praktische zaken t.a.v. het gebouw. Zoals bijvoorbeeld projectbegeleiding en advies

Graag willen wij nog vermelden dat wij de samenwerking en reeds ondervonden ondersteuning van bestuur en ambtenaren in de afgelopen jaren als bijzonder positief hebben ervaren.
u
Mocht u nog vragen hebben dan vernemen wij dat graag. Indien gewenst zijn wij uiteraard bereid om ons plan persoonlijk toe te lichten.

Hopende op uw positieve reactie.

Hoogachtend,

André Sieben (Voorzitter Stichting MFA Kessel)

Peter van de Pas (Voorzitter Werkgroep MFA Kessel)

Ger de Vlieger (Voorzitter Dorpsoverleg Kessel)

## 10.3 Exploitatie

### 10.3.1 Exploitatie door de gemeente met beheerder tot mei 2019

Tot april 2019 was het gemeenschapshuis De Paort in beheer bij de gemeente. Het daadwerkelijke beheer was uitbesteed bij een particuliere beheerder die ook de horeca exploiteerde voor eigen rekening.

Inclusief subsidie en kosten die de gemeente voor haar rekening nam waren de extra kosten voor de gemeente circa € 87.500. Dit had betrekking op het exploitatietekort, deels energie, onderhoud gebouw, keuringen, verzekering en andere zakelijke lasten. De effectieve kosten voor De Paort waren voor de Gemeente tot mei 2019 gemiddeld € 16.300 per jaar.

Opgemerkt moet worden dat het groot onderhoud in de laatste jaren niet meer is uitgevoerd. Hiermee wordt de Stichting MFA nu geconfronteerd.

Dit was tot en met april 2019, waarna de Stichting MFA Kessel het beheer overnam.

### 10.3.2 Huidige exploitatie door de stichting 2019 en 2020

**2019**
In mei 2019 is de Stichting MFA Kessel opgericht en heeft deze stichting het beheer van Gemeenschapshuis De Paort overgenomen. De overname in mei betekende dat de nog te realiseren omzet over 2019 zeer beperkt zou zijn, omdat normaliter de carnavalsactiviteiten in het gemeenschapshuis voor het leeuwendeel van de omzet zorgen. Mede omdat er dus nog voornamelijk “magere” omzetmaanden resteerden, waardoor een sluitende exploitatie over 2019 onhaalbaar leek, werd met de gemeente Peel en Maas overeengekomen dat de gemeente over het jaar 2019 een subsidie ter grootte van € 25.000,- zou verstrekken. Dit bedrag was tevens bestemd voor eenmalige opstartkosten en niet te vergeten uitgesteld onderhoud.
Dankzij enkele meevallers in de omzetontwikkeling als gevolg van geslaagde activiteiten, in combinatie met een zeer strakke kostenbeheersing en veel zelfwerkzaamheid, verliep het jaar 2019 qua exploitatie uiteindelijk boven verwachting, waardoor de stichting na afloop van het boekjaar toch nog het grootste deel van de startsubsidie kon kon bijschrijven als algemene reserves, voor onverwachte tegenvallers en onvoorziene uitgaven. Als startende beheerder was de stichting uiteraard zonder enige reserves van start gegaan, en derhalve zijn deze reserveringen zeer wenselijk en noodzakelijk.

**2020**
Het jaar 2020 werd zeer voortvarend gestart. Dankzij zeer goed verlopen carnavalsactiviteiten werd meteen een mooie buffer opgebouwd voor de rest van het jaar. Dat deze buffer door de coronamaatregelen zo snel en hard nodig zou blijken te zijn, had uiteraard niemand kunnen voorzien. De Paort was maandenlang geheel gesloten, en ook in de zomermaanden juli/augustus maakten de

Kessels verenigingen en groeperingen slechts zeer beperkt gebruik van hun gemeenschapshuis. Hierdoor bleven de omzetten ver achter bij de budgettering.
Dankzij relatief lage vaste kosten, in combinatie met de hoge omzet in de eerste 2 maanden, bleef de liquiditeitspositie steeds voldoende en kon de stichting zonder problemen aan haar financiële verplichtingen blijven voldoen. Daarbij werd de stichting extra geholpen door de steunmaatregelen van de overheid: door een beroep te doen op de TVL-regeling (Tegemoetkoming Vaste Lasten) en de Tegemoetkoming Verhuurders Sportaccommodaties werd in totaal € 8.242,- steun ontvangen. Hierdoor kon toch nog een bedrag van € 16.563,- worden gereserveerd voor investeringen.

De resultaten voor 2021 zijn onzeker, omdat niet duidelijk is vanaf wanneer de MFA weer open mag voor gebruikers. In elk geval hebben we het meest lucratieve deel van het jaar, de carnavalsperiode, gemist.

**Overzicht huidige exploitatie gemeenschapshuis de Paort.**

# Vertrouwelijk

- Alle bedragen zijn excl. BTW.
- Cijfers 2019 zijn gebaseerd op normale exploitatie, dus excl. eenmalige opstartkosten, uitgesteld onderhoud en eenmalige startsubsidie.
- Tot de verbouwing betaalt gemeente Peel en Maas de energie- en waterlasten voor gemeenschapshuis De Paort, alsmede alle onderhoud aan installaties.

Let op: de energie, onderhoudskosten, reserveringen groot onderhoud en zakelijke lasten komen ná de verbouwing wel ten laste van de stichting. Het overschot in de tabel voor 2019 en 2020 is daarom geflatteerd. In de toekomstige exploitatie is hier wel rekening mee gehouden.

### 10.3.3 Toekomstige exploitatie door de Stichting MFA Kessel

#### 10.3.3.1 Exploitatie overzicht

Er is een exploitatieoverzicht gemaakt voor vijf jaren ná de opening. De getallen zijn gebaseerd op het overzicht van verhuur aan groepen én het aantal bezoekers per jaar. De methodiek is overgenomen van Gemeenschapshuis In Kepèl in Panningen. Extra inkomsten door carnaval zijn hier niet in meegenomen. Wij verwachten een stabilisatie qua inkomsten uit de carnavalsactiviteiten. Maar we gaan er van uit dat er tegen die tijd geen belemmeringen meer zijn in de exploitatie t.a.v. Corona.

In tegenstelling tot de exploitatie door de stichting in 2019 en 2020 zijn de kosten van energie, onderhoud, reserveringen en andere kosten nu wél in dit overzicht meegenomen. We gaan er ook van uit dat er geen exploitatiesubsidie meer is.

In dit overzicht is uitgangspunt dat de Stichting het beheer uitvoert met een deeltijd beheerder en actieve inwoners / vrijwilligers.

In de uitgangspunten voor het exploiteren van een MFA is aangegeven dat het MFA geen noemenswaardige concurrentie aangaat met omringende horecaondernemers en Kasteel de Keverberg. Dat is o.a. de reden dat niet voor een commercieel beheer is gekozen.

# Plan realisatie MFA Kessel

| Exploitatie MFA Kessel | Jaar 1 | | Jaar 2 | | Jaar 3 | | Jaar 4 | | Jaar 5 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Onderwerp** | **Kosten** | **Baten** | **Kosten** | **Baten** | **Kosten** | **Baten** | **Kosten** | **Baten** | **Kosten** | **Baten** |
| Zakelijke lasten gebouw | € 10.000,00 | | € 10.000,00 | | € 10.000,00 | | € 10.000,00 | | € 10.000,00 | |
| Groot onderhoud reservering | € 24.000,00 | | € 24.000,00 | | € 24.000,00 | | € 24.000,00 | | € 24.000,00 | |
| Energiekosten | € 18.000,00 | | € 16.000,00 | | € 16.000,00 | | € 16.000,00 | | € 16.000,00 | |
| Horeca alcoholisch/ niet alcoholisch | | € 100.000,00 | | € 104.000,00 | | € 107.000,00 | | € 107.000,00 | | € 107.000,00 |
| Kosten grond- en hulpstoffen | € 36.000,00 | | € 37.440,00 | | € 38.520,00 | | € 38.520,00 | | € 38.520,00 | |
| Verhuur | | € 85.000,00 | | € 85.000,00 | | € 86.500,00 | | € 88.000,00 | | € 89.500,00 |
| Afschrijving inventaris | € 4.000,00 | | € 4.000,00 | | € 4.000,00 | | € 4.000,00 | | € 4.000,00 | |
| Verkoopkosten | € 5.000,00 | | € 5.000,00 | | € 3.500,00 | | € 3.500,00 | | € 3.500,00 | |
| Onderhoud gebouw, installatis, inventaris | € 24.000,00 | | € 24.000,00 | | € 24.000,00 | | € 24.000,00 | | € 24.000,00 | |
| Schoonmaakkosten | € 12.000,00 | | € 10.000,00 | | € 10.000,00 | | € 10.000,00 | | € 10.000,00 | |
| Bestuur, administratie | € 4.000,00 | | € 3.000,00 | | € 3.000,00 | | € 3.000,00 | | € 3.000,00 | |
| Vrijwilligers- en verenigingsvergoeding | € 14.000,00 | | € 14.000,00 | | € 14.000,00 | | € 14.000,00 | | € 14.000,00 | |
| Kosten Beheerder | € 30.000,00 | | € 30.000,00 | | € 30.000,00 | | € 30.000,00 | | € 30.000,00 | |
| Financiële baten en lasten | € 1.000,00 | | € 1.000,00 | | € 1.000,00 | | € 1.000,00 | | € 1.000,00 | |
| Rente/aflossing lening, 3%, 10 jaar | € 16.000,00 | | € 15.700,00 | | € 15.400,00 | | € 15.100,00 | | € 14.800,00 | |
| Duurzaamheidslening, 1,41%, 17 jaar | € 0,00 | | € 1.602,50 | | € 1.581,76 | | € 1.561,02 | | € 1.540,28 | |
| Aanloopverlies | € 5.000,00 | | € 0,00 | | € 0,00 | | € 0,00 | | € 0,00 | |
| | | | | | | | | | | |
| **Totaal exploitatie** | **€ 203.000,00** | **€ 185.000,00** | **€ 195.742,50** | **€ 189.000,00** | **€ 195.001,76** | **€ 193.500,00** | **€ 194.681,02** | **€ 195.000,00** | **€ 194.360,28** | **€ 196.500,00** |
| | | | | | | | | | | |
| **Exploitatie resultaat** | | **-€ 18.000,00** | | **-€ 6.742,50** | | **-€ 1.501,76** | | **€ 318,98** | | **€ 2.139,72** |

### 10.3.3.2 BTW

De Stichting is belastingplichtig voor BTW en Vennootschapsbelasting. Omdat de winst per jaar echter minder is dan € 15.000 (exclusief reserveringen) én in 4 jaren minder dan € 75.000, behoeft er geen vennootschapsbelasting te worden betaald. Als de stichting meer winst heeft dan genoemd, moet de stichting zelf hiervan aangifte doen.

Voor BTW spelen twee zaken. Een is de BTW die betaald wordt over de inkomsten. Voor horeca geldt een tarief van 9% voor niet alcoholische dranken en voedsel en 21% voor alcoholische dranken. Daarnaast speelt BTW over de huur. Dit heeft een relatie met de aftrekbaarheid van de BTW op de investeringen die gedaan moeten worden. Zie hiervoor het hoofdstuk 10.2.1. Verhuur t.a.v. sport is vrijgesteld van BTW.

### 10.3.3.3 Gebruikers, vrijwilligers, actieve inwoners

Zoals vermeld wordt het beheer uitgevoerd door een beheerder in deeltijd. Dit betekent dat er forse ondersteuning nodig zal zijn door actieve inwoners / vrijwilligers. Niet alleen individuele inwoners hebben een belang maar vooral ook verenigingen. Verenigingen hebben een eigen verantwoordelijkheid om mee zorg te dragen voor een goed beheer. Dat kan vorm gegeven worden door het stimuleren van vrijwilligerswerk door verenigingen. Dit model wordt o.a. in Panningen en Koningslust toegepast. Voor het vrijwilligerswerk van een vrijwilliger krijgt de vereniging dan een vergoeding.

Met gebruikers en vrijwilligers wordt daarom afgesproken om het beheer en eigenaarschap uiteindelijk voor het grootste gedeelte bij de gebruikers zelf en de beheerder te leggen, en dus niet expliciet bij het bestuur. De betrokkenheid is daardoor erg groot en daardoor het “wij gevoel”. Het gevoel dat het gemeenschapshuis “van ons samen is” ! Men voelt er zich “thuis”.

T.a.v. het **gedeelde eigenaarschap** is een eerste visie in ontwikkeling, over hoe we dit kunnen implementeren en wat dit inhoudt. Dat zal de weg van de geleidelijkheid zijn en die begint in de gebruikersraad. De vaste gebruikers spelen hierin een grote rol.

Het idee van gedeeld eigenaarschap wordt deels gevoed doordat we met mooie dingen bezig zijn die we zelf belangrijk vinden. Voor een ander deel wordt het gevoed doordat we zien dat we iets betekenen voor anderen.

Met het werk dat je doet, kun je een verschil maken voor jezelf en voor je omgeving. Je ontfermt je er als het ware over. Samen zorg je er dus voor dat vrijwilligers en gebruikers zich “thuis” voelen en het naar hun zin hebben. En je ook complimenten van anderen krijgt over hetgeen je binnen het gemeenschapshuis doet. Dat geeft voldoening en maakt dat we “iets voor elkaar” over hebben en voor elkaar klaarstaan.

Eigenaarschap zie je als mensen zich ergens over ontfermen. Maar je ziet het ook als ze binnen het gemeenschapshuis de volle verantwoordelijkheid nemen voor hun acties. In dit verband is het belangrijk om het verschil te zien tussen zich verantwoordelijk voelen en de verantwoordelijkheid nemen. Je kunt je verantwoordelijk voelen voor van alles en nog wat. Maar zolang je er geen acties aan verbindt, is het geen echte verantwoordelijkheid!

**Eigenaarschap is jezelf ergens over ontfermen en daarbij de volle verantwoordelijkheid nemen**.

Wij gaan er dan ook vanuit dat iedereen de gezamenlijke verantwoordelijkheid voelt of gaat voelen én deze verantwoordelijkheid dan ook neemt. Dit is een proces wat wij met elkaar doorlopen.

We zullen voor de opstart een “handboek gemeenschapshuis” maken. Daar vinden de vrijwilligers alles in terug wat ze moeten weten over bijvoorbeeld; start en afronden van het dagdeel als ze aanwezig zijn, sluiten, alarm (indien nodig), het gebruik van de geluidsinstallatie, koffiemachine, vaatwasser enz. Dit is een onderdeel van de visie; dat we ervoor moeten zorgen dat vrijwilligers inbreng hebben en op hun gemak hun belangrijke werk kunnen doen.

Men voelt zich zeer betrokken en mede-eigenaar van de processen en het gemeenschapshuis. Dus:

- Samen vooruitkijken en handelen
- Open communicatie
- Transparantie
- Het gezamenlijke belang staat voorop. Elkaar wat gunnen
- Ondernemend
- Respectvol naar mekaar toe
- Verbindingen leggen
- Een gezonde exploitatie
- Investeren voor de lange termijn
- De vruchten plukken indien mogelijk
- Inzet van vrijwilligers van alle gebruikers is nodig
- Geen wij <–>zij mentaliteit

Hetgeen hierboven beschreven is wordt een belangrijke ontwikkeling in de Kesselse gemeenschap. Deels is dit nu natuurlijk ook zo, maar nu gaan we een stap verder. Vrijwilligers zijn straks niet alleen voor hun eigen achterban of een enkelvoudig doel bezig, maar voor alle inwoners; zeg maar de gemeenschap. In recente gesprekken die we hadden horen we hierover hoopvolle dingen. Bijvoorbeeld dat iemand die aan het werk is ook wel even een kopje koffie kan zetten voor een ander of wat opruimen. Dat betekent dat mensen die in het gemeenschapshuis bezig zijn ook dingen doen voor andere groepen die aanwezig zijn. Voor welke groep dat je bezig bent, vervaagd als het ware. Je bent dan meer een **actieve inwoner** dan een vrijwilliger.

## 10. Conclusie

Het plan beschrijft de realisatie van de Multi Functionele Accommodatie in Kessel. De voorbereiding was uiterst grondig en nam enkele jaren in beslag. Er werd in dit traject nauw samengewerkt met het Dorpsoverleg Kessel, de Gemeente en waar nodig werden externe deskundigen geraadpleegd.

De organisatie voor de projectrealisatie is ingericht met ter zake deskundigen en het bestuur van de MFA is gereed om de exploitatie na de realisatie op zich te nemen.

Er is gewerkt aan een ontwerp dat voldoet aan de wensen van de gemeenschap en gebruikers, en gedurende de voorbereiding is een goed draagvlak gecreëerd.
Kernbegripen van de nieuwe voorziening zijn ontmoeten en verbinden. In het beheer zullen actieve inwoners een belangrijk rol spelen.

De investeringen zijn in kaart gebracht en de financiering is sluitend.

De exploitatie van de nieuwe voorziening is sluitend na 3 jaar.

# Plan realisatie MFA Kessel

**Bijlage 1: Stichtingskosten**

| | |
|---|---|
| **Totale verbouwkosten** | **€ 1.878.954** |
| | |
| **Bijkomende kosten** | |
| Advies, berekeningen, metingen | € 41.000 |
| Onvoorzien bouwkosten | € 79.907 |
| Onvoorzien installaties | € 134.500,00 |
| Leges | € 9.000 |
| Architect, ontwerp etc | € 50.000 |
| Inrichting incl techniek (geluid, beeld, project | € 120.000 |
| Vervangende ruimten etc | € 10.000 |
| **Totaal bijkomende kosten** | **€ 444.407** |
| | |
| **Stichtingskosten excl BTW** | **€ 2.323.361** |
| | |
| **BTW** | **€ 487.906** |
| | |
| **Stichtingskosten inclusief BTW** | **€ 2.811.267** |
| | |
| | |
| Samenvatting | |
| Totale verbouwkosten | € 1.878.954 |
| Totaal bijkomende kosten | € 444.407 |
| **Stichtingskosten excl BTW** | **€ 2.323.361** |
| | |
| **BTW** | **€ 487.906** |
| | |
| **Stichtingskosten** | **€ 2.811.267** |

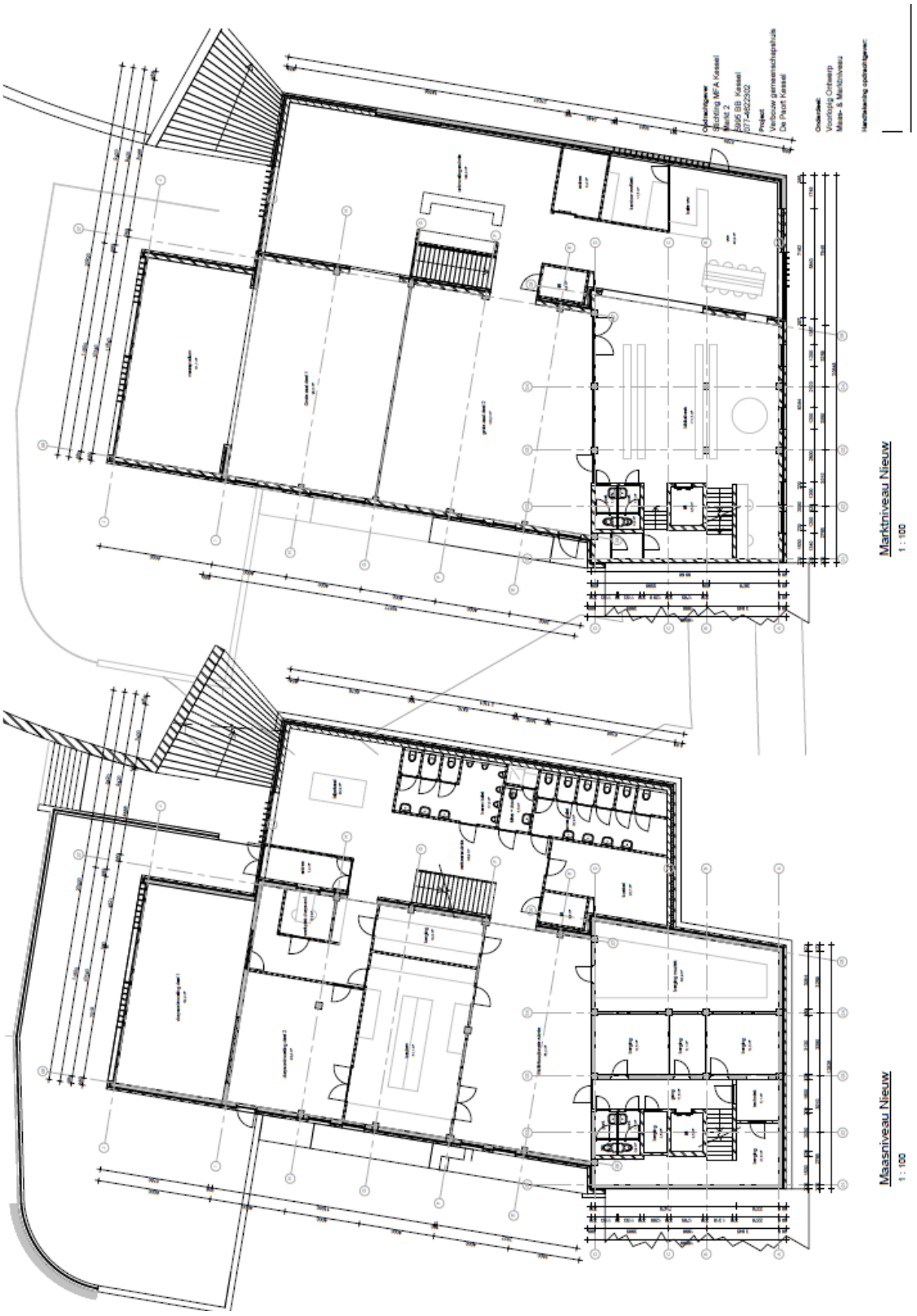
**Bijlage 2: Sponsoring en subsidies**

In totaal wordt bij 37 subsidieverstrekkers, financiers en sponsoren een verzoek tot een bijdrage ingediend. De verdeling is als volgt.

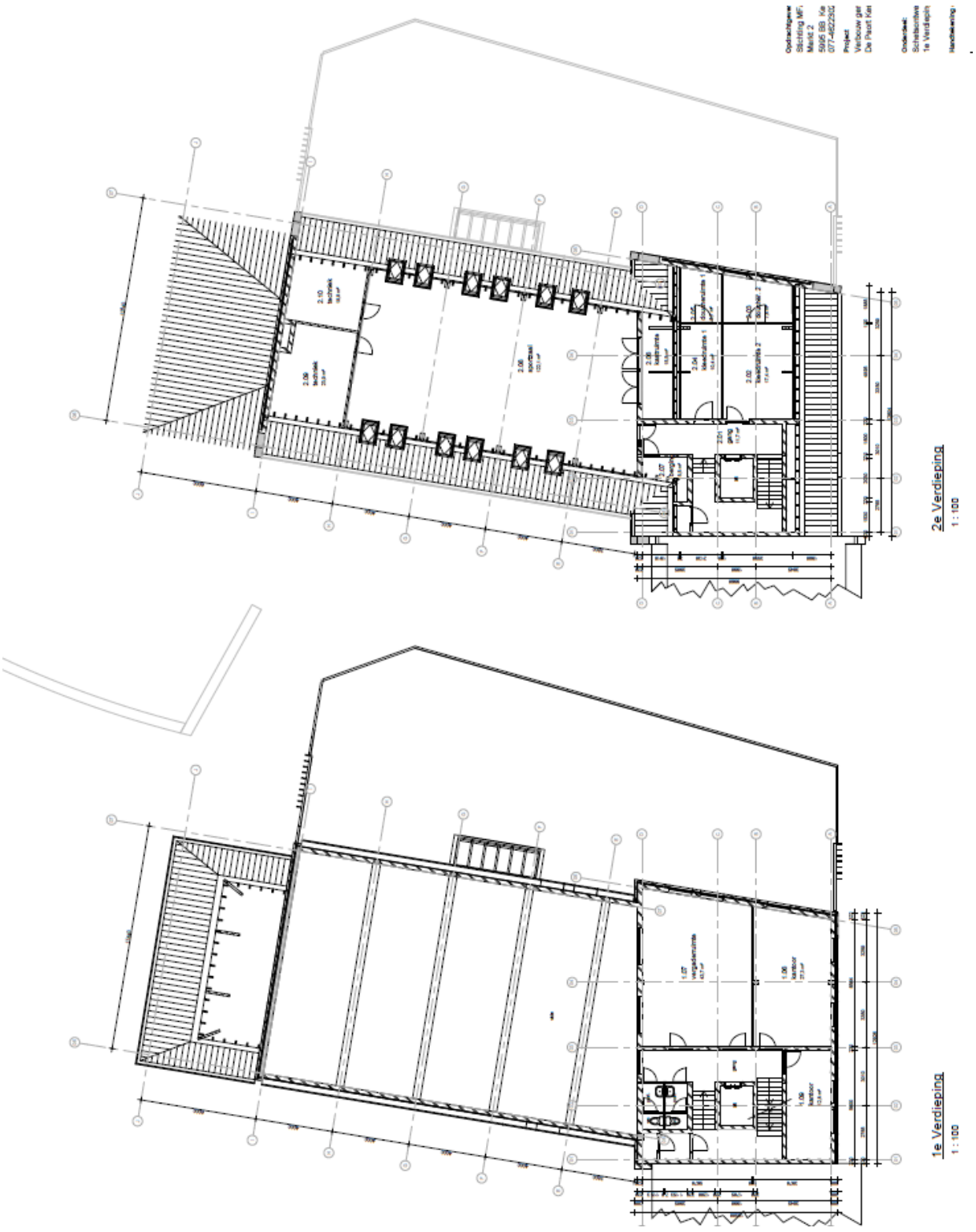
| Bijdragende partner | Reden | Financiering (€) | % |
|---|---|---|---|
| **Totaal te financieren bedrag incl. BTW: €2.811.268** | | | |
| | | | |
| Gemeente Peel en Maas | Convenant Dorpshuizen | 850.000 | |
| Gemeente Peel en Maas | Indexering Convenant Dorpshuizen (30%) | 255.000 | |
| Gemeente Peel en Maas | Uitgesteld onderhoud | 265.000 | |
| **Totaal Gemeente Peel en Maas** | | **1.370.000** | **58%** |
| | | | |
| Stichting MFA | Bancaire lening/ kredietlijn | 200.000 | |
| Gemeenschap Kessel (DOK) | Zelfwerkzaamheid door actieve inwoners | 232.757 | |
| Werkgroep Fondswerving | Subsidies, sponsoring | 545.000 | |
| **Totaal Kern Kessel** | | **977.757** | **42%** |
| | | | |
| **Totaal te financieren bedrag excl. BTW** | | **2.347.757** | **100%** |
| | | | |
| Belastingdienst | Teruggave BTW (95%) | 463.511 | |
| | | | |
| **Totaal te financieren bedrag incl. BTW** | | **2.811.268** | |

# Plan realisatie MFA Kessel

**Bijlage 3.1: Ontwerp Maasniveau en Marktniveau**



**Bijlage 3.2: Ontwerp 1ste verdieping en 2de verdieping**



**Bijlage 3.3: Aanzicht vanaf de Markt en gevels**






# Plan realisatie MFA Kessel

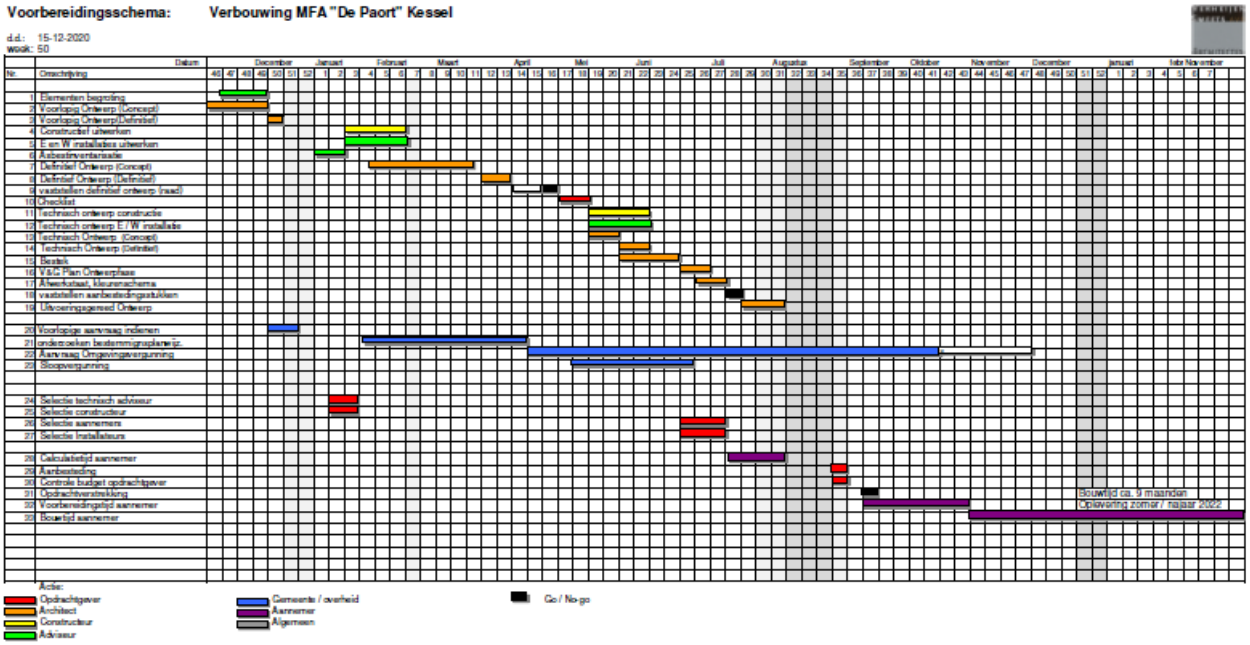
## Bijlage 3.4: Ruimten en m²

| Nr | Naam | Opp m² | Etage's | Verhuurbaar | Bergingen | Verbindingen | Techniek Sanitair Beheer | | Geen BTW | BTW |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| -1.1 | Dorpsontmoeting | 62,1 | | 62,1 | | | | | | 62,1 |
| -1.2 | Dorpsontmoeting rust | 81,1 | | 81,1 | | | | | | 81,1 |
| -1.3 | Berging | 5,7 | | | 5,7 | | | | | 5,7 |
| -1.4 | MIVA | 3,7 | | | | | 3,7 | | | 3,7 |
| -1.5 | Biljartzaal | 65,9 | | 65,9 | | | | | | 65,9 |
| -1.6 | Dames toiletten | 13,2 | | | | | 13,2 | | | 13,2 |
| -1.7 | Heren toiletten | 15,5 | | | | | 15,5 | | | 15,5 |
| -1.8 | Verkeersruimte | 40,3 | | | | 40,3 | | | | 40,3 |
| -1.9 | Multi functionele ruimte | 123,1 | | 123,1 | | | | | | 123,1 |
| -1.10 | Lift 2 | 2,7 | | | | 2,7 | | | | 2,7 |
| -1.11 | Koelcel | 20,6 | | | 20,6 | | | | | 20,6 |
| -1.12 | Keuken | 47,0 | | 47,0 | | | | | | 47,0 |
| -1.13 | Div bergingen | 55,4 | | | 55,4 | | | | | 55,4 |
| -1.14 | Techniek | 5,1 | | | | | 5,1 | | | 5,1 |
| -1.15 | Gang | 11,6 | | | | 11,6 | | | | 11,6 |
| -1.16 | Berging | 21,6 | | | 21,6 | | | | | 21,6 |
| -1.17 | Toiletten (lift) | 5,2 | | | | | 5,2 | | | 5,2 |
| -1.18 | Berging (lift) | 2,6 | | | 2,6 | | | | | 2,6 |
| -1.19 | Lift 1 | 3,5 | **585,9** | | | 3,5 | | | | 3,5 |
| | | | | | | | | | | 0,0 |
| 0.1 | Entree | 6,2 | | | | 6,2 | | | | 6,2 |
| 0.2 | Beheerder | 10,2 | | | | | 10,2 | | | 10,2 |
| 0.3 | VVV | 40,9 | | 40,9 | | | | | | 40,9 |
| 0.4 | Ontmoetingsruimte | 143,4 | | 143,4 | | | | | | 143,4 |
| 0.5 | Grote zaal | 216,2 | | 216,2 | | | | | | 216,2 |
| 0.6 | Maaspodium | 61,7 | | 61,7 | | | | | | 61,7 |
| 0.7 | Lift 2 | 2,7 | | | | 2,7 | | | | 2,7 |
| 0.8 | Multifunctionele ruimte | 111,7 | | 111,7 | | | | | | 111,7 |
| 0.9 | Toiletten (lift) | 5,2 | | | | | 5,2 | | | 5,2 |
| 0.10 | Lift 1 | 3,5 | | | | 3,5 | | | | 3,5 |
| 0.11 | Trapportaal | 5,0 | | | | 5,0 | | | | 5,0 |
| 0.12 | Kast | 1,0 | **607,7** | | 1,0 | | | | | 1,0 |
| | | | | | | | | | | 0,0 |
| 1.1 | Gang | 11,6 | | | | 11,6 | | | | 11,6 |
| 1.2 | Toiletten (Lift) | 5,2 | | | | | 5,2 | | | 5,2 |
| 1.3 | Lift 1 | 3,5 | | | | 3,5 | | | | 3,5 |
| 1.4 | Trapportaal | 5,0 | | | | 5,0 | | | | 5,0 |
| 1.5 | Kast | 1,0 | | | 1,0 | | | | | 1,0 |
| 1.6 | Kantoor | 25,0 | | 25,0 | | | | | | 25,0 |
| 1.7 | Vergaderruimte | 45,7 | **97,0** | 45,7 | | | | | | 45,7 |
| | | | | | | | | | | 0,0 |
| 2.1 | Gang | 11,6 | | | | 11,6 | | | | 11,6 |
| 2.2 | Berging | 5,2 | | | 5,2 | | | | | 5,2 |
| 2.3 | Lift 1 | 3,5 | | | | 3,5 | | | | 3,5 |
| 2.4 | Trapportaal | 5,0 | | | | 5,0 | | | | 5,0 |
| 2.5 | Kast | 1,0 | | | 1,0 | | | | | 1,0 |
| 2.6 | Douches, toiletten, berging | 70,7 | | | 35,7 | | 35,0 | | 35,0 | 35,7 |
| 2.7 | Judozaal | 156,0 | | 156,0 | | | | | 156,0 | |
| 2.8 | Techniek | 20,0 | | | | | 20,0 | | | 20,0 |
| 2.9 | CV ruimte | 12,8 | **285,8** | | | | 12,8 | | | 12,8 |
| | | | | | | | | | | |
| | **Totaal** | **1576,4** | **1576,4** | **1179,8** | **149,8** | **115,7** | **131,1** | | **191,0** | **1385,4** |
| | | | | | | | | | | |
| | **Percentage** | **100,00%** | **100,00%** | **74,84%** | **9,50%** | **7,34%** | **8,32%** | | **12,12%** | **87,88%** |
| | | | | | | | | | | |
| | **Bouwkosten** | | | | | | | | | |

# Plan realisatie MFA Kessel

**Bijlage 4: Overall planning**

**Wordt nog geactualiseerd door de architect**




Algemeen, zijn nog geen harde afspraken gemaakt over planning, dus zou er prognose planning bij zetten, e.a. is ook afhankelijk van het definitieve vergunningstraject.( 12 of 24 wk )

Projectschema: Start-eind data belangrijkste momenten

1. Extern
   a. Indienen voorlopige aanvraag W12 2021 (nog niet definitif)
   b. Onderzoek bestemmingsplanwijziging W14 – WK 24, 2021 ?
   c. Aanvraag omgevingsvergunning W22-W34, 2021 mogelijk eerder, stukken zijn bijna gereed, dan ook pas duidelijkheid over lengte proedure.
2. Intern
   a. Uitwerken E- en W installaties W25-W30 2021 door Volantis
   b. Definitief ontwerp W25, 2021 (afhankelijk van opmerkingen op vergunning)
   c. Technisch ontwerp e- en W installaties W24-W30, 2021 mogelijk na aanbesteding door installateur
   d. Bestek, W25, 2021
   e. Uitvoeringsgereed ontwerp W29-W35, 2021
   f. Offerte trajecten W35-W45 2021
   g. Aanbesteding W47 2021
   **h. Start bouw W09, 2022**

**Bijlage 5: Afweging bouwkosten**

Voor De Paort in Kessel gelden de volgende zaken:

- Het gebouw omvat circa 1576 m2, hiervan moet 1420m2 intensief verbouwd of nieuwgebouwd worden.
- De bouwkundige kosten bedragen € 1.878.954
- Het gebouw heeft 4 lagen (Maasniveau, Markt niveau, 1ste etage en 2de etage
- De structuur van het gebouw moet gewijzigd worden.
- Er zijn extra wensen of eisen door de historische ligging en gewenste inpassing richting de Maas, Maasboulevard en richting Kasteel de Keverberg met bijgebouwen
- Het bevat als extra's een étage met (grond)sportactiviteiten

De investering ligt boven het niveau dat we gewend waren in bijvoorbeeld Koningslust en Panningen, terwijl het aantal m² hetzelfde lijkt. Panningen en Koningslust ontvingen € 850.000 subsidie van de gemeente.

Opmerking t.a.v. Koningslust: Offertes uit 2006 en 2007. (Is 13 jaar geleden. Het te verbouwen of nieuw te bouwen oppervlak was flink minder. (Koningskust 840m²). De stichtingskosten waren € 1.250.000. (bouw € 792.000))

Opmerking t.o.v. Panningen: Offertes uit 2016, ruim 4 jaar geleden. Een groot deel van het oppervlak had slechts zeer beperkte verbouwing nodig. 900 m² had ingrijpende verbouwing nodig en 1000m² hoofdzakelijk stucwerk, plafonds, vloeren. De stichtingskosten waren € 1.400.000. (bouw € 931.000)

Hoe kunnen we de gegevens uit Koningslust en Panningen vertalen naar de situatie in Kessel? Bekend is dat de bouwkostenindex voor utiliteitsbouw in deze periode met 30% is gestegen. De grootste stijging was vanaf 2017 met circa 15%.
De situatie in Koningslust vertaald naar de situatie in Kessel zou een bouwsom opleveren van € 792.000 x 1,3 (index) x 1,69 (opp.) = € 1.740.000.
De situatie van Panningen vertaald naar de situatie in Kessel zou een bouwsom opleveren van € 931.000 x 1,2 (index) x 1,58 (opp.) = € 1.765.000

Onderstaand is dit in een overzicht weergegeven. De bedragen zijn exclusief BTW.

| | Koningslust | Panningen | Kessel |
|---|---|---|---|
| **Prijsniveau** | 2007 | 2016 | 2021 |
| | | | |
| **Bouwkundige kosten (werkelijk)** | € 792.000 | € 931.000 | € 1.878.954 |
| **Totaal oppervlak** | 1500 | 1607 | 1576 |
| **Intensief verbouwd oppervlak** | 840 | 900 | 1420 |
| **Inflatie index factor t.o.v. 2020** | 1,30 | 1,20 | 1,00 |
| **Oppervlakte factor t.o. van Kessel** | 1,69 | 1,58 | 1,00 |
| | | | |
| **Fictieve bouwkundige kosten t.o.v. Kessel** | **€ 1.740.514** | **€ 1.762.693** | **€ 1.878.954** |
| | | | |
| **Bijkomende kosten (werkelijk, excl onvoorz** | **€ 171.000** | **€ 218.000** | **€ 230.000** |
| **Fictieve bijkomende kosten** | **€ 289.071** | **€ 343.956** | **€ 230.000** |

Zowel Koningslust als Panningen liggen qua fictieve bouwkundige kosten circa € 100.000 lager dan Kessel. Dit betekent dat de kosten uit de eerste elementenberekening nog te hoog zijn. Mogelijke bezuinigingen worden geïnventariseerd.

De bijkomende kosten zijn in het overzicht recht evenredig met de oppervlaktefactor gesteld. Dit omdat dit hoofdzakelijk gaat over inrichting en voorzieningen .

Verder moet opgemerkt worden dat de kosten voor het realiseren van een gemeenschapshuis in Helden-Dorp, Meijel en Maasbree nog flink boven de kosten voor Kessel lagen. Met daarna nog de noodzakelijke herstel acties, ná de realisatie…….