Gemeente Boxmeer

Onderwerp:
Voorstel tot bepalen koers MFA Vierlingsbeek.

Nummer:
9a.

AAN de raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 16 maart 2021

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

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

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

Nadere toelichting
In de beoordeling van het haalbaarheidsonderzoek en advisering is gekeken naar het voorkeursscenario in relatie tot de kaders zoals uw raad die heeft geformuleerd in het beleidskader instandhouding sociaal-culturele voorzieningen en het amendement, naar de toekomstbestendigheid van voorzieningen, en de financiële hardheid van de plannen.

Uw raad heeft in een besloten werkbijeenkomst op 11 maart 2021 het rapport MFA Vierlingsbeek besproken. Uitgesproken is om in uw raadsvergadering van 1 april 2021 een voorstel te bespreken over de gewenste vervolgkoers voor een toekomstbestendige gemeenschapsvoorziening in Vierlingsbeek en de voorwaarden waaronder.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid
De uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek zijn getoetst aan de eerder benoemde elementen. Zowel het scenario Joffershof als scenario MFA Laurentius passen in de beleidsmatige uitgangspunten van het beleidskader instandhouding sociaal-culturele voorzieningen. Vanuit toekomstbestendig perspectief is de wens voor een omvorming van de Laurentiuskerk tot MFA te begrijpen. De kerk is een centraal punt in het dorp waar men graag een nieuwe bestemming aan wil koppelen voor de gemeenschap. Een traject dat ook in andere dorpen van de gemeente Boxmeer wordt doorlopen.

Vanuit financieel oogpunt zijn er, ook na de aanvullende beantwoording door initiatiefnemers, nog de nodige onduidelijkheden, waardoor hierover nog geen definitief oordeel kan worden gegeven. Wel is duidelijk dat de wens voor een MFA Laurentius een forse bijdrage van de gemeente Boxmeer zou betekenen, circa € 2 miljoen in de investering. Hiervoor is slechts voor € 350.000 dekking aanwezig in de begroting. Indien

het groot onderhoud bij de stichting blijft, dan is de exploitatiebegroting niet sluitend, en wordt niet gezien hoe deze in redelijkheid richting toekomstige gebruikers sluitend gemaakt kan worden. Dan wordt de nu aangeboden exploitatiebegroting onvoldoende geacht.

Eventuele opbrengsten van grond op bestaande locaties van gemeenschapshuis en jongerencentrum zijn in het haalbaarheidsonderzoek te rooskleurig weergegeven, en vragen bovendien een ruimtelijke totaalafweging, ook in relatie tot het woningbouwprogramma.

U wordt geadviseerd om in principe te besluiten dat er bereidheid is om in te stemmen met verbouwing en uitbreiding van de Laurentiuskerk tot MFA, indien aan de door uw raad gestelde voorwaarden kan worden voldaan. De voorwaarden zijn opgenomen in het voorgestelde besluit.

Rol van de gemeente
Beslissend. De gemeenteraad besluit over de gewenste richting.

Alternatieven en afwegingen
Beleidskader
Op grond van het beleidskader instandhouding sociaal-culturele voorzieningen is een gemeenschapsvoorziening als basisvoorziening aangemerkt. In iedere kern dient deze basisinfrastructuur aanwezig te zijn. De gemeente heeft hierin een voorwaardenscheppende rol conform het beleidskader.

Vanuit het beleidskader instandhouding sociaal-culturele voorzieningen is clustering van voorzieningen gewenst, vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik en doelmatige inzet van middelen. Deze clustering kan, conform het programma van eisen zoals in het haalbaarheidsonderzoek gesteld (1.150 m²), uitgevoerd worden op zowel de locatie Joffershof als op locatie Laurentiuskerk.

Toekomstbestendigheid
In de huidige situatie zijn verenigingen versnipperd over diverse gebouwen in Vierlingsbeek: met name Gryphus, Joffershof, Concordia, gymzaal basisschool.

Met een verbouwing en uitbreiding van de Laurentiuskerk kan de gewenste clustering van voorzieningen (een MFA van 0-100 jaar) gerealiseerd worden. De wens voor een locatie in het centrum van Vierlingsbeek is begrijpelijk, alsook de wens om de kerk als centraal middelpunt van een dorp te behouden voor de gemeenschap.
Tenslotte is gekeken naar de toekomstige integratie van de basisschool en kinderopvang. Hiervoor is bij de locatie Joffershof in fysieke zin geen ruimte. In het scenario waarin het MFA in de Laurentiuskerk wordt gerealiseerd, kan, wanneer de school aan vervangende nieuwbouw toe is, een integratie worden gemaakt.

Wel is een voorwaarde dat verenigingen zich ook verbinden aan het nieuwe MFA.

Financiële hardheid
<u>Investering</u>
De investeringskosten voor het voorkeursscenario MFA Laurentius worden geraamd op € 2.841.760,-. De geraamde lasten worden in basis als reëel beoordeeld. Dit is vergelijkbaar met de normbedragen zoals bijvoorbeeld voor onderwijsgebouwen wordt gehanteerd. Er is echter onduidelijkheid over de bouwkundige staat van de kerk. Hiervoor is door SLV een rapportage gevraagd bij de Monumentenwacht Noord-Brabant. Zij hebben op 4 maart 2021 het gebouw geschouwd.
Daarnaast is niet inzichtelijk welke wensen wel en niet in het ontwerp zijn meegenomen ten aanzien van bijvoorbeeld isolatie, akoestiek e.d. Dit maakt een goede beoordeling van de geraamde lasten nog niet mogelijk.

Voor de dekking wordt gerekend met de reeds gereserveerde middelen van € 350.000,- uit het IVS 2021 voor verbouwing Joffershof. Daarnaast wordt voor € 500.000,- aan zelfwerkzaamheid ingeboekt. De obligaties staan voor € 400.000,- ingeboekt, maar in principe zijn dit schulden. De initiatiefnemers hebben aangegeven dat de obligatielening een renteloze lening betreft die geen agendeerde aflossing kent dan enkel bij een positief exploitatieresultaat van het MFA. De lening opnemen, niet zijnde als gift, kan maar dit heeft gevolgen voor de exploitatiebegroting. We zien dit ook terug in de exploitatiebegroting die de initiatiefnemers hebben aangeleverd. Hierin zijn over de jaren vanaf 2023 kosten gerekend. Het positieve resultaat wordt hiermee deels uitgehold. Het verdient de voorkeur zoveel mogelijk leningen in giften om te zetten.

Daarnaast wordt voor de dekking gerekend met de opbrengsten van herontwikkeling Joffershof. Hiervoor wordt een opbrengst van € 725.881,- geprognosticeerd. Het is onduidelijk waar deze raming op gebaseerd wordt. Een vergelijkbare berekening levert op dat netto opbrengsten (na aftrek sloop, bouw- en woonrijp maken, plankosten e.d.) voor Laurentiusstraat 2 (huidige Joffershof) globaal geraamd worden op € 369.000 (zonder korting) en voor Grotestraat 18 en 18a (fitness Van Dongen en JOC Gryphus) globaal geraamd worden op € 336.000 (zonder korting). Dit is een eerste inschatting op basis van wat stedenbouwkundig mogelijk lijkt, maar nog zonder afstemming op eisen van groen, parkeren e.d.

Voor de overige dekkingsmiddelen wordt een beroep gedaan op de gemeente.

Dit betekent dat voor de investering een nadrukkelijk aanvullend beroep gedaan wordt op de gemeentelijke middelen. De dorpsraad verzoekt om (€ 350.000 + € 1.591.760 =) € 1.941.760. Daarnaast is er nog onzekerheid over de bestaande kostenraming.

De extra bijdrage die gevraagd wordt aan de gemeente is door de gemeente Boxmeer niet begroot, en er is dan ook geen dekking aanwezig. De post onvoorzien is bovendien uitgeput.

<u>Exploitatie</u>
Op 28 februari 2021 is een exploitatiebegroting aangeleverd van de twee entiteiten zoals initiatiefnemers beheer en exploitatie willen inrichten. SLV als eigenaar van de MFA en een separate stichting voor beheer en exploitatie.

Exploitatiebegroting SLV
In de begroting van SLV valt op dat aan de batenzijde rekening is gehouden met een bijdrage van de gemeente in het onderhoud en een compensatie van eigenaarslasten. In het rapport staat vermeld dat de stichting eigenaar wil blijven van de kerk, maar het groot onderhoud over wil laten aan de gemeente Boxmeer. Het is niet gewenst om bij een pand dat niet van de gemeente zelf is, groot onderhoud te verzorgen. Dit is ook een situatie die bij geen enkel gemeenschapshuis wordt gehanteerd. Daarmee valt een substantieel deel van de baten weg. Ditzelfde geldt voor de compensatie van de eigenaarslasten. Door de gemeente wordt enkel de OZB gecompenseerd. De enige mogelijkheid om de baten omhoog te krijgen is een hogere huur aan de stichting beheer en exploitatie MFA in rekening brengen.

Ten aanzien van de lasten is onduidelijk of de dotaties groot onderhoud voldoende zijn. Er is immers nog geen stand van de bouwkundige staat van het gebouw en een daarop gebaseerd onderhoudsplan. Daarnaast worden de verzekeringskosten relatief laag ingeschat. Daarnaast zijn hier vanaf 2023 de kosten voor aflossing van de obligatielening te zien. Dit is eerder onder de kop ‘investering’ beschreven.

Exploitatiebegroting stichting beheer en exploitatie MFA
In de begroting van de stichting beheer en exploitatie MFA valt op dat de omzet horeca

hoog wordt ingeschat. Dit niveau is evenwel haalbaar, als gekeken wordt naar ervaringsgegevens van gemeenschapshuis De Pit. Wel is het waarschijnlijk dat hier een opbouw in de eerste jaren zal zitten. De baten zullen moeten toegroeien naar het aangegeven niveau. Ditzelfde geldt voor de inkomsten uit zaalhuur.

Aan de lastenzijde staat nu de huur aan SLV op ruim € 30.000 op jaarbasis. Als de gemeente niet bijdraagt in het groot onderhoud, dan zal SLV deze extra last aan deze stichting doorberekenen.

Het uiteindelijke resultaat is nihil. Dit is een financieel risico. Mogelijke bezuinigingen zijn enkel mogelijk op de post 'personeel'.

Oordeel t.a.v. exploitatiebegrotingen
De exploitatiebegroting dient te worden gecorrigeerd voor het besluit op de post 'groot onderhoud'. Indien het groot onderhoud bij de stichting blijft, dan is de exploitatiebegroting niet sluitend, en wordt niet gezien hoe deze in redelijkheid richting toekomstige gebruikers sluitend gemaakt kan worden. Dan wordt de nu aangeboden exploitatiebegroting onvoldoende geacht. Indien groot onderhoud bij de gemeente blijft (waar initiatiefnemers nu in de exploitatiebegroting vanuit gaan), wordt de exploitatiebegroting voldoende hard geacht met beschreven risico's.

Ruimtelijk
Het woningbouwprogramma Vierlingsbeek is in relatie tot deze ontwikkeling een aandachtspunt, in die zin dat de bestaande planvoorraad (hard en zacht) al voldoet aan de vraag voor Vierlingsbeek. De locaties Laurentiusstraat 2 en Grotestraat 18 en 18a, zijn beide inbreidingslocaties, die voorrang hebben op uitbreidingslocaties. Hier dient rekening mee gehouden te worden in besluitvorming.

Kaders van de raad
Aan het besluit tot een haalbaarheidsonderzoek (d.d. 2 juli 2020) heeft uw raad de volgende kaders gekoppeld:
a. de voorziening moet realistisch, haalbaar, maakbaar en betaalbaar zijn in de zin van oprichting en exploitatie;
Duidelijk is dat een forse bijdrage, zegge € 2 miljoen, aan de gemeente wordt gevraagd. Het is de vraag of deze gevraagde bijdrage in relatie tot de investering voldoende is, afhankelijk van antwoorden op de staat van het pand en de eisen/wensen voor verbouwing. Hierover is nog geen duidelijkheid. Qua exploitatie zijn er risico's. Grootste knelpunt vormt het groot onderhoud. Indien de gemeente hier niet voor kiest, gelet op het feit dat het gebouw geen eigendom gemeente is, dan lijkt de exploitatie onvoldoende hard.
Volgens de initiatiefnemers is met de nu voorliggende begroting (dus inclusief groot onderhoud door de gemeente), een prijsniveau van huur en consumpties vergelijkbaar met de regio mogelijk.
b. integratie/koppeling van basisschool, kindcentrum en peuterspeelzaal zijn op dit moment niet aan de orde en zijn derhalve geen voorwaarde in het onderzoek;
In het onderzoek is integratie van de basisschool en kinderopvang als toekomstperspectief weergegeven. Dit is vanuit toekomstbestendig oogpunt een begrijpelijke wens.
c. ook verbouw/nieuwbouw van Joffershof dient meegenomen te worden in het onderzoek;
De verbouw- en uitbreidingsplannen van de Joffershof hebben als scenario een plek gekregen in het haalbaarheidsonderzoek. Gesteld is dat Joffershof niet voldoet en niet kan voldoen aan de definitie van een MFA. Voor een doorrekening van de plannen is uitgegaan van een eerste schets die is gemaakt. De gewenste clustering kan evenwel, conform het programma van eisen, ook uitgevoerd worden op de locatie Joffershof. Kosten voor dit scenario liggen lager. Geschetst wordt dat voor dit scenario geen draagvlak is in het dorp. Daarnaast is geen toekomstige gebouwlijke integratie mogelijk

met een integraal kindcentrum.
d. de uitkomsten van het onderzoek leveren op voorhand geen extra verplichtingen op voor de gemeente Boxmeer;
De dorpsraad doet een verzoek om aanvullende middelen ter beschikking te stellen voor uitwerking en realisatie van MFA Vierlingsbeek.
e. de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek dienen uiterlijk november 2020 te worden opgeleverd;
Het onderzoek is in de coronatijd opgesteld. Er is uitstel verleend aan de opstellers voor oplevering per 1-1-2021. Op 12 januari 2021 is het rapport ingekomen. Op 2 februari 2021 is een overleg gevoerd met initiatiefnemers. Op 28 februari 2021 hebben initiatiefnemers antwoorden en aanvullende informatie ter beschikking gesteld.

Voorts heeft uw raad besloten om een besluit over de voorgenomen verbouwing van de Joffershof aan te houden tot de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek.
Uw raad kan in haar oordeels- en besluitvorming de voorgenomen verbouwing van de Joffershof meenemen.

Wettelijke basis
Gemeentewet; beleidskader instandhouding sociaal-culturele voorzieningen.

Financiën
Thans is er nog geen dekking voor een eventuele financiële bijdrage aan dit plan, anders dan de reeds opgenomen € 350.000 uit het IVS 2021 voor 'Joffershof, MFA uitbreiding'.

Evenwel is een financiële vraag voor nu ook nog niet aan de orde. Uw raad wordt voorgesteld nu te besluiten over de gewenste inhoudelijke richting, en de voorwaarden waaronder medewerking voorstelbaar is. Op basis daarvan kunnen initiatiefnemers hun plannen nader uitwerken.

Wet arhi
n.v.t.

Afstemming andere projecten / derden
Er is in het voortraject afstemming geweest met een afvaardiging van dorpsraad Vierlingsbeek, stuur- en klankbordgroep, SLV en MFA kernteam i.o.

Duurzaamheid
Nog niet bekend.

Voorlichting
Via de reguliere kanalen.

Voorstel
Voorgesteld wordt:
1. in principe de bereidheid uit te spreken tot medewerking aan een MFA Vierlingsbeek op locatie Laurentiuskerk, onder de volgende voorwaarden:
    a. gemeente wordt geen eigenaar;
    b. Stichting Laurentius Vierlingsbeek c.q. alle obligatiehouders wenst eigenaar te blijven van de kerk, waarbij:
        b1. geborgd dient te worden dat de functie van de kerk als gemeenschapshuis blijft bestaan;
        b2. (groot) onderhoud en overige eigenaarslasten zijn voor rekening van eigenaar en dient in de exploitatie te worden opgenomen;
    c. middelen verkregen uit obligaties dienen zo veel als mogelijk omgezet te worden naar gift (vrij van schulden) om de exploitatie ten gunste te komen;
    d. in het rapport wordt melding gemaakt van de onduidelijke bouwkundige staat van de kerk en de verwerking van eisen/wensen is onduidelijk. Er dient een

nader schetsontwerp inclusief kostenraming te worden opgesteld teneinde zekerheid te krijgen over de investeringslast;
e. Jongerencentrum Gryphus dient de intrek te nemen in de MFA;
f. gebruikers moeten op grond van de huur- en consumptieprijzen benodigd voor de exploitatie gebruik willen maken van de te realiseren MFA;
g. er moet aan gemeentezijde dekking gevonden kunnen worden, voor het bedrag dat de raad als financiële bijdrage beschikbaar wil stellen.

2. Initiatiefnemers te verzoeken de plannen nader uit te werken met inachtneming van de gestelde voorwaarden.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,

de loco-secretaris,	de burgemeester,
A.J.M. Reintjes	K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp voorstel bepalen koers MFA Vierlingsbeek horen de volgende bijlagen:

- D/21/1008460: Concept raadsbesluit Bepalen koers MFA Vierlingsbeek;
a. Brief dorpsraad Vierlingsbeek 301220 Aanbiedingsbrief eindrapport haalbaarheidsonderzoek MFA Vierlingsbeek (2021-I-1190)
b. Eindrapport haalbaarheidsonderzoek MFA Vierlingsbeek (2021-I-1190);
c. D/21/1003991_5: Brief MFA Vierlingsbeek – Beantwoording vragen gemeente m.b.t. MFA Vierlingsbeek (27-02-21)
d. D/21/996484_1: Bijlage 1 Brief MFA V'beek: Korte weergave en vragen n.a.v. bespreking 02-02-21 MFA V'beek en gemeente (03-02-21);
e. D/21/1003991_6: Bijlage 2 Brief MFA V'Beek: Exploitatiebegrotingen
f. D/21/1003991_3: Bijlage 3 Brief MFA V'Beek: Kopie mail Monumentenwacht;
g. D/21/1003991_4: Bijlage 4 Brief MFA V'Beek: Kopie mail fiscalist.