Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Multifunctionele accommodatie (MFA) O.L.V. Kerk - Maatschappelijk Accommodatieplan Huissen
Portefeuillehouder	A. Slob
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-806879

Beslispunten

1. Een multifunctionele accommodatie (MFA) te realiseren in de O.L.V. Kerk te Huissen;
2. De bij de investering van € 13.098.000,- behorende structurele lasten te dekken vanuit de in de programmabegroting 2024 op te nemen middelen, zoals aangekondigd in de kadernota 2024-2027;
3. De vrijvallende exploitatielasten van de af te stoten gebouwen ten gunste te laten komen van het meerjarenbegrotingssaldo.

Inleiding

Eind 2021 is door de raad van gemeente Lingewaard het rapport ‘Richting voor maatschappelijk accommodatieplan Huissen’ (bijlage 1) vastgesteld. Dit rapport beschrijft de visie op het maatschappelijk vastgoed (welzijn en sport) van Huissen en geeft een toekomstrichting voor de vastgoedobjecten waarbij in co-creatie met de samenleving de vraag en het aanbod voor nu en in de toekomst op elkaar worden afgestemd. Het uitgangspunt is zoveel mogelijk concentreren van voorzieningen waarbij voor de wijken ’t Zand en Zilverkamp wijkgerichte voorzieningen worden aangeboden. Voor de wijk De Zilverkamp zijn deze voorzieningen gerealiseerd. Voor de wijk ’t Zand wordt het realiseren van een nieuw ontmoetingscentrum onderzocht. Hierbij wordt gekeken of het ontmoeten integraal onderdeel kan uitmaken van de nieuw te bouwen school IKC Het Sterrenbos. Een haalbaarheidsonderzoek hiernaar is in uitvoering.

Vanuit de maatschappelijke vastgoedopgave voor de kern Huissen zijn twee pijlers uit het accommodatieplan Huissen een belangrijk thema binnen het Coalitieakkoord 2022-2026. Vanuit de sportvraag is er behoefte om een sporthal op sportpark De Blauwenburcht te realiseren. Het onderzoek hiernaar is afgerond en de resultaten hiervan zijn in mei 2023 aangeboden aan de raad. Vanuit de maatschappelijk, culturele vraag is de wens om een MFA in het centrum van Huissen te realiseren. De voorkeurslocatie hiervoor is de O.L.V. ten Hemelopneming Kerk te Huissen. Wanneer gekozen wordt voor het vestigen van een MFA in de kerk dan komt de locatie van de Oude Raadzalen vrij voor woningbouw. Bij een ander besluit moet een andere afweging worden gemaakt en is de locatie van de Oude Raadzalen een alternatief voor een MFA.

Vanuit deze opgave is een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor het realiseren van een MFA in de O.L.V Kerk te Huissen. In het rapport Programmering MFA O.L.V. Kerk - Maatschappelijk Accommodatieplan Huissen (bijlage 2) dat in samenwerking met architectenbureau De Koning en Studio Westgeest is opgesteld zijn de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek naar een MFA in de O.L.V. Kerk uitgewerkt. De resultaten tonen aan dat het realiseren van een MFA in de O.L.V. Kerk mogelijk is.

Het eigendom van de O.L.V. Kerk te Huissen ligt nu bij het parochiebestuur R.K. Parochie H. Maria Magdalena. Na het voeren van diverse gesprekken tussen het parochiebestuur en de gemeente, hebben beide partijen de

intentie uitgesproken om een overeenkomst aan te gaan om de O.L.V. Kerk op termijn (streven is 1e kwartaal 2025) over te dragen aan de gemeente.

Beoogd effect

We willen een centrale, toekomstbestendige, duurzame en toegankelijke multifunctionele accommodatie in het centrum van Huissen realiseren die in belangrijke mate bijdraagt aan een hoogwaardig voorzieningenniveau. Door maatschappelijke organisaties en daarmee mensen te verbinden aan dit multifunctionele centrum ontstaat er sociale verbinding en levendigheid in de kern. De O.L.V. Kerk is hiervoor een geschikte locatie. Het centraal gelegen cultuurhistorische gebouw heeft een prominente functie binnen de Huissense gemeenschap en is een ontmoetingsplek en herkenningspunt voor de Huissenaren.

Door betekenis te geven aan de functie en positie van de kerk en de openbare ruimte daar omheen ontstaat er herkenning en gebruik en ontstaat er een aanzuigende werking. Dit zorgt voor een uitnodigend en herkenbaar centrum waarin diverse organisaties en mensen een plek hebben. Daarbij wordt naast deze centrale voorziening in de kern ook voorzien in wijkgerichte voorzieningen voor maatschappelijke activiteiten in de wijken ’t Zand en De Zilverkamp.

Argumenten

1.1 De onderzoeksresultaten die in het rapport Programmering MFA O.L.V. Kerk - Maatschappelijk Accommodatieplan Huissen (zie bijlage 2) zijn beschreven, bevestigen dat een MFA in de O.L.V Kerk te Huissen mogelijk is.

De O.L.V. Kerk in Huissen verliest haar religieuze functie. Er is een initiatief gegroeid om de kerk te transformeren tot de nieuwe MFA. Aanvullend daaraan is de ambitie uitgesproken om deze ontwikkeling te benutten om in een breder perspectief naar het hart van Huissen te kijken. In de kern is een tekort aan maatschappelijke voorzieningen. Er is geen centrale ontmoetingsplek. Ook zien we dat het van oudsher sterk georganiseerd verenigingsleven onder druk staat door een verminderende inzet van vrijwilligers. Een MFA in de kerk biedt toekomstperspectief voor de verenigingen. Door het ontwikkelen van een MFA behoudt de kerk haar ontmoetingsfunctie en krijgt deze een uitnodigend multifunctioneel karakter.

1.2 De nieuwe MFA wordt hét maatschappelijk en cultureel centrum van Huissen.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het faciliteren van sociaal maatschappelijke voorzieningen. Daarbij moet er zo efficiënt mogelijk met de beschikbare ruimten worden omgegaan. Het verenigen van zoveel mogelijk activiteiten en daarbij gebruik maken van zoveel mogelijk flexibele ruimtes is het uitgangspunt. Het samenbrengen van verschillende verenigingen en maatschappelijke activiteiten in de opstallen van de kerk zal tot een kruisbestuiving leiden waardoor het gebouw weer het kloppend hart van Huissen kan worden. Het duurzaam herbestemde kerkgebouw zal zowel maatschappelijk als economisch een grote impuls voor heel Huissen zijn.

1.3 De locatie in de O.L.V. Kerk is de beste plek die het meest voor de hand ligt.

De kerk heeft een belangrijke maatschappelijke waarde voor de kern Huissen. De locatie ligt centraal in Huissen. In de kern is een tekort aan maatschappelijke voorzieningen. Er ontstaat door de samenvoeging van maatschappelijke voorzieningen een multifunctionele accommodatie.

1.4 Het ontwikkelplan voor de O.L.V. Kerk draagt bij aan het behoud van het cultureel erfgoed in Huissen.

De O.L.V. Kerk bepaalt sinds de 60’er jaren als een baken de stad Huissen. Als een plek van samenkomen maar voor een groot gedeelte van de bevolking als stadsgezicht. Het gebouw verdient het om, nadat het aan de eredienst onttrokken is, een veilige ontmoetingsplek en herkenningspunt voor de Huissenaren te blijven waarbij de sociaal-maatschappelijke functie centraal staat. Door het realiseren van een MFA in de kerk draagt de gemeente bij aan het in stand houden van de monumentale kerk voor de gemeenschap.

1.5 Het realiseren van een nieuwe MFA biedt een kans om de huidige maatschappelijke accommodaties definitief te kunnen afstoten en opnieuw te kunnen ontwikkelen.

De gemeentelijke accommodaties zijn sterk verouderd en de ligging van de gebouwen versnipperd. De mogelijkheid tot verschuiving van maatschappelijke activiteiten naar de MFA en de optimalisering van de benodigde ruimte voor ontmoeting betekent dat er bij de af te stoten locaties ontwikkelingsruimte ontstaat die kansen biedt voor kwalitatieve impulsen in Huissen.

2.1 In het investeringsplan van de Programmabegroting 2024 is de nieuwe MFA opgenomen.

Voor de MFA in Huissen is in de Programmabegroting 2024 een investering van € 13.898.000,- begroot met een structurele jaarlast van € 795.000,-. De investering van de voorgestelde MFA van € 13.098.000,- heeft ook € 795.000,- aan structurele lasten (kapitaallasten € 575.000,- en exploitatielasten € 220.000,-). De jaarlasten blijven gelijk omdat op basis van de verschillende onderdelen de afschrijvingstermijnen nauwkeuriger zijn toegepast.

3.1 Met het afstoten van een aantal huidige accommodaties vallen er exploitatielasten vrij.

De af te stoten gebouwen hebben nog exploitatielasten, zoals klein- en groot onderhoud, belastingen, verzekeringen en kapitaallasten. Deze lasten zijn begroot op € 130.000,-. Na afstoting vervallen deze lasten. Deze ruimte komt ten gunste van het meerjarenbegrotingssaldo en is dus een positieve ontwikkeling ten opzichte van de kadernota.

Kanttekeningen

1.1 De geraamde investeringskosten zijn mogelijk niet toereikend.

Gezien de huidige ontwikkelingen in de bouw is er een groter risico dan normaal dat de bouwkosten hoger zullen uitvallen dan nu geraamd. Er zijn echter voorzichtige tendensen zichtbaar dat de markt stabiliseert. Verwacht wordt in de voorbereidingsfase de financiële prognose beter te kunnen duiden. Mochten er na de architectenselectie toch meerkosten zijn dan zullen ofwel ambities moeten worden bijgesteld, dan wel additionele middelen benodigd zijn. Tegelijkertijd is bij de investeringsraming een post van 20% onvoorzien opgenomen en is bij een dergelijke ontwikkeling de kans op het verkrijgen van subsidies groot. Omdat in deze fase de hoogte daarvan niet duidelijk is, zijn deze bedragen niet meegerekend in de financiering. Ook is nog geen rekening gehouden met mogelijke verkoopresultaten van het af te stoten vastgoed en de mogelijke opbrengsten van de woningbouw in de kerk.

1.2 De O.L.V. Kerk is nog niet in eigendom van de gemeente.

Het eigendom van de O.L.V. Kerk berust bij het parochiebestuur R.K. Parochie H. Maria Magdalena. Na het voeren van diverse gesprekken tussen het parochiebestuur en de gemeente, hebben beide partijen de intentie uitgesproken om een overeenkomst aan te gaan om de O.L.V. Kerk op termijn (streven is 1e kwartaal 2025) over te dragen aan de gemeente.

Financiën

Er is in de onderzoeksfase zo nauwkeurig mogelijk een inschatting gemaakt van de investeringen die nodig zijn voor de aankoop, renovatie en ontwikkeling van een MFA in de kerk. Uit de kostenraming blijkt dat de investeringen voor de MFA in de O.L.V Kerk worden geraamd op:

	Investering	Afschrijvingstermijn		Kapitaallast	Exploitatielasten	Totale lasten
Installaties/inrichting (25%)	€ 3.274.500	15		€ 246.000		€ 246.000
Bouwkundig (75%)	€ 9.823.500	40		€ 329.000		€ 329.000
Exploitatielasten					€ 220.000	€ 220.000
Totale structurele lasten investeringen	**€ 13.098.000**			**€ 575.000**	**€ 220.000**	**€ 795.000**

De investeringen voor het maatschappelijke accommodatieplan Huissen vertalen zich in een jaarlijkse structurele last inclusief onderhoud en verzekeringen van: € 795.000,- incl. BTW . De investering valt € 800.000,- lager uit dan in de kadernota 2024 begroot. Echter blijven de structurele jaarlasten gelijk, omdat in de onderliggende kostenraming behorende bij dit voorstel op basis van de verschillende onderdelen de

afschrijvingstermijnen nauwkeuriger zijn toegepast. In de kadernota is gerekend met een gemiddelde afschrijvingstermijn van 30 jaar.

Tegenover deze structurele last staat op termijn een vrijval van exploitatie- en kapitaallasten van de af te stoten gebouwen van € 130.000,-. De nieuwe MFA zal dan een structurele jaarlast met zich meebrengen van € 665.000,- inclusief BTW. In deze structurele last zijn naast de kapitaallasten ook de eigenaarslaten groot onderhoud, belastingen en verzekeringen meegenomen.

Voor wat betreft de exploitatie is het uitgangspunt dat de overige lasten die betrekking hebben op het beheer en onderhoud (personeel, schoonmaak en energie etc.) worden gedekt uit de huurinkomsten en de horeca.

Voor het realiseren van een ontmoetingscentrum als onderdeel van de nieuw te bouwen school IKC Sterrenbos is een voorlopige inschatting gemaakt voor het benodigde investeringsbedrag van € 700.000,-. De voortgang en de besluitvorming hierover laten we meelopen met de informatienota over de voortgang van het IHP. De besluitvorming over dit onderwerp volgt na afronding van het DO (definitief ontwerp).

Communicatie en participatie

Bij de verdere uitwerking van het project worden de gebruikers en verenigingen intensief betrokken voor de verdere uitwerking van de specificaties. De aanpassingen aan de O.L.V Kerk zullen ook voor aanwonenden niet onopgemerkt blijven. Het is en blijft van belang om met enige regelmaat gebruikers en omwonenden te betrekken bij het proces door informatie te delen en gelegenheid te geven om te participeren tijdens het proces. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Er wordt geluisterd naar de mening van inwoners en gebruikers via gesprekken met verenigingen, informatieavond omwonenden en een participatietraject na besluit van de raad.
- Er is oog voor representativiteit en inclusiviteit en de middelen worden hierop afgestemd: met alle betrokken verenigingen wordt gesproken en alle direct omwonenden worden betrokken. In het verdere traject is er aandacht voor overige belanghebbenden. Er zal worden gecommuniceerd via verschillende kanalen, zowel online als offline.
- Vooraf worden duidelijk keuzen gemaakt over welke keuzes en mogelijkheden inwoners kunnen meepraten.
- Verschillende groepen worden vanaf het begin betrokken over de verdere inrichting van de kerk en het terrein. Van verenigingen en gebruikers tot omwonenden.
- De informatie wordt open en transparant beschikbaar gesteld, zodat iedereen over dezelfde informatie beschikt.

Er wordt een participatieplan opgesteld, zodat deze na besluitvorming kan worden uitgevoerd.

Voortgang

Na positieve besluitvorming in de raad van 26 oktober wordt het definitieve plan verder uitgewerkt. De uitwerking betreft in ieder geval de volgende onderdelen:
Onderzoeksfase:

- specificeren Programma van Eisen (PvE)
- opstellen technisch PvE
- onderzoek mogelijkheden exploitatie, gezamenlijk gebruik van ruimte, samenwerkingsverbanden
- uitgangspunten exploitatie, realiseren intentieovereenkomsten
- opstarten planologische procedures, milieuaspecten, geluidshinder, bodemonderzoek, archeologie
- onderzoeken verkeerssituatie/ontsluiting en parkeeronderzoek (infrastructuur)
- bepalen inkoopstrategie

Aanbestedingsfase:

- procedure voor architectenselectie en aanbesteding

Na het afsluiten van de onderzoeksfase en vóór het starten van de aanbestedingsfase wordt de raad geïnformeerd over de resultaten.

Bijlagen

Bijlage 1 Document “Richting voor maatschappelijk accommodatieplan Huissen”
Bijlage 2 Programmering MFA O.L.V. Kerk - Maatschappelijk Accommodatieplan Huissen inclusief financiën (**GEHEIMHOUDING**)
De geheimhouding is opgelegd vanwege de financiële belangen van de gemeente, dit omdat er nog een aanbesteding moet plaatsvinden (artikel 87 en 88 Gemeentewet jo. artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid)
Bijlage 3 Programmering MFA O.L.V. Kerk - Maatschappelijk Accommodatieplan Huissen Huissen exclusief financiën
Bijlage 4 Concept raadsbesluit

Bemmel, 29 augustus 2023

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,

drs. I.P. van der Valk dr. P.T.A.M. Kalfs