

## Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 22 april 2021  
Agendanummer:  
Team: SD  
Zaaknr: 12001-2021

Onderwerp: Locatie en scenario MFA Bakel

---

### Aan de raad

#### Inleiding

Op basis van een haalbaarheidsstudie in 2020 en uitwerking in scenario's wordt de locatie aan de Dorpsstraat 22-24 in Bakel (huidig café-zaal 't Viltje) geadviseerd voor de realisatie van een MFA als huiskamer in het centrum van Bakel. In de gemeentebegroting is, naast een voorbereidingskrediet, een investeringsbedrag per 2022 verwerkt voor de realisatie van een MFA (€ 4.000.000 investering leidende tot € 200.000 kapitaallasten.). Daarbij is door de gemeenteraad aangegeven dat voor het voteren van dit krediet nog wel een apart raadsbesluit nodig is. Dat ligt nu voor.

De gemeenteraad wordt een bruto krediet gevraagd van € 4.204.000, welke na aftrek van de SPUK uitkomt op een netto krediet van € 4.025.000. De BBV vereist dat de gemeenteraad het brutobedrag ter beschikking stelt, vandaar dat de formele kredietaanvraag nu € 4.204.000 is.

#### Beslispunten

- 1) In te stemmen met het beschikbaar stellen van een bouwkrediet van € 4.204.000 en daarvoor de 7e begrotingswijziging 2021 vast te stellen;
- 2) In te stemmen met de locatie van café-zaal 't Viltje aan de Dorpsstraat 22-24 voor de ontwikkeling van de MFA in Bakel op voorwaarde van een realiseerbare aankoop;
- 3) Het College opdracht te geven om over te gaan tot uitwerking van een gedetailleerd stedenbouwkundig plan, VO/DO, inclusief investerings- en exploitatiebegroting en gebruiksovereenkomsten, de hoofdgebruikers en een afvaardiging van Parochiehuis hierbij te betrekken, en de onderhandelingen met eigenaren van grond en opstallen van de voorkeurslocatie af te ronden;
- 4) Het College opdracht te geven de vervolgstappen te nemen m.b.t. vrijkomende locaties, grond en opstallen als gevolg van de MFA-ontwikkeling:
  - Verkoop van locatie Fuse/Olleke Bolleke conform voorwaarden (zoals omvat in voorstellen behorend bij zaaknummer 16594-2021) waarbij het gebouw als monument behouden blijft;
  - Het herbestemmen en/of verkoop van het Parochiehuis waarbij het gebouw als monument behouden blijft voor de gemeenschap en de toekomstige functie(s) moet bijdragen aan dit behoud van het monument;
  - Vervolg met onderzoek en afstemming om de binnensportvoorzieningen te verplaatsen naar het Geneeind in Bakel, door het vrijvallende onderhoudsbudget te benutten voor de dekking van de kapitaallasten van nieuwbouw en na de zomer van 2021 te komen met een integraal voorstel naar uw Raad met een antwoord op de haalbaarheid hiervan. Met als doel: het vrijspelen van het perceel / de locatie van sporthal De Beek inclusief het gebouw van Musis Sacrum.

*Dit onderwerp komt aan de orde in:*

Commissie Financiën en bestuur d.d. 30 maart 2021

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:*

- Raadsvergadering oktober 2019, vaststellen gemeentebegroting 2020 en meerjarenraming 2021-2023;
- B&W informatieavond d.d. 25 juni 2020 (Haalbaarheidsstudie MFA Bakel);
- B&W informatieavond d.d. 19 november 2020 (scenario's, sportmigratie-plan, financiën 'communicerende vaten' oftewel vrijvallende locaties en gebouwen);
- Raadsvergadering 12 november 2020, 1. Vaststellen Begroting 2021 en Meerjarenraming 2022-2024. En 2. De investeringsbedragen uit de investeringsparagraaf ter beschikking te stellen met uitzondering van realisatie MFA Bakel waar de gemeenteraad op een later tijdstip een apart voorstel krijgt voorgelegd;
- B&W informatieavond d.d. 4 maart 2021 (locatie, voorkeursscenario en financiën).

## **Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma**

### **Beoogd effect**

De MFA is één van de zes deelprojecten van het Centrumplan Bakel dat samen met De Stem van Bakel (DSVB) tot stand is gebracht. Het doel van de MFA is het versterken van de centrumfunctie, het verhogen van de levendigheid en een meer efficiënt aanbod van maatschappelijke functies inclusief beheer en exploitatie van deze ruimten. Het gemeentelijk perspectief om één MFA te ontwikkelen is ook om maatschappelijk vastgoedbezit efficiënt in te zetten om voorzieningen, instellingen, functies en verenigingen naar het centrum halen.

Naast deze inhoudelijke doelen bij het realiseren van de 'huiskamer van Bakel' zijn er ook procesdoelen. In de haalbaarheidsstudie is het proces beschreven hoe in 2018, 2019, 2020 en tot op heden in 2021 maatschappelijke partners zijn geïnterviewd en betrokken. Belangrijke conclusies uit het voortraject waren: Het maatschappelijk middenveld van Bakel is gevarieerd en vormt een breed aanbod aan activiteiten die bijdragen aan de leefbaarheid van de kern Bakel. De organisaties realiseren zich dat meer samenwerking in de toekomst noodzakelijk is om het hoofd boven water te houden.

Met besluitvorming over het voorkeursscenario van de MFA en het opvolgende vervolgproces, wordt ook besloten tot het in gezamenlijkheid verder ontwikkelen in de realisatie- en beheer & exploitatiefase. Niet alleen het gebouw van de MFA, maar ook het proces daarnaartoe en nadien in de exploitatie dient bij te dragen aan de versterking van de levendigheid (en betrokkenheid) in Bakel.

## **Duurzaamheid**

Voor de realisatie van de nieuwe MFA is in de ramingen tot op heden rekening gehouden met de duurzaamheidsambities van de gemeente. Voor eventuele vervolgstappen bij herbestemming, verkoop of herontwikkeling van de zogenaamde 'vrijvallende locaties en gebouwen' gelden deze duurzaamheidsambities eveneens.

## **Argumenten**

### *1.1 Het centrum wordt versterkt*

Een MFA op de locatie van Café-zaal 't Viltje, gelegen aan het Wilbertsplein, voldoet het meest optimaal aan de centrumplangedachte; versterking van het (bruisende) dorpshart, verlevendiging van het centrum en een 'huiskamer' voor Bakel.

### *1.2 De andere locaties voldoen niet*

Voor beide locaties bij het Parochiehuis (oostzijde naast bed+breakfast Logement 1818 en noordzijde aan de Kerkstedriessen nr's 2-4) geldt dat deze 'niet akkoord' worden bevonden na toetsing op stedenbouw, cultuurhistorie, groen en landschap, verkeer en parkeren, bereikbaarheid brandweer, water en archeologie. Eerder was de locatie aan de westzijde al afgevalen.

### *1.3 De beslispunten dragen bij aan een zorgvuldig vervolgtraject*

Een vervolguiterwerking van het MFA-scenario aan de Dorpsstraat 22-24 in Bakel is benodigd om tot een uiteindelijk Voorlopig en Definitief Ontwerp te komen met investeringsraming en gedetailleerde exploitatiebegroting. De uitwerking vindt plaats aan de hand van een gedetailleerd stedenbouwkundig locatieonderzoek, gesprekken en eventueel onderhandelingen met eigenaren van grond en opstallen

Besluitvorming voor het voorkeursscenario van locatie / scenario van de MFA bij café-zaal 't Viltje vindt te allen tijde plaats onder het voorbehoud van een positieve uitkomst van verdere onderhandelingen met eigenaren van grond + opstallen. Voor de nieuwe MFA kunnen nog meer marktgerichte en maatschappelijke activiteiten overwogen worden.

In de uitwerking wordt gedetailleerd uitgezocht welke organisaties en verenigingen onderdak kunnen krijgen in de MFA. De opties voor herhuisvesting van de verenigingssport / gebruikers van De Beek dienen op het Geneeind dienen nader te worden onderzocht en financieel uitgewerkt.

### *1.4 De haalbaarheidsstudie geeft een compleet beeld*

De uitgevoerde haalbaarheidsstudie beschrijft de ruimtelijke en inhoudelijke behoefte en de opties voor één MFA in Bakel, inclusief financiële ramingen. Ook zijn de effecten beschreven op (achterblijvende) voorzieningen en organisaties. Begin 2021 zijn het scenario, de locatie en schetsontwerpen inclusief financiële uitwerkingen van diverse varianten gereed. Naast de locatie wordt ook geadviseerd over a) het voorkeursscenario, b) het vervolgproces om te komen tot de daadwerkelijke realisatie van de MFA en c) om besluitvorming over zogenaamde 'achterblijvende locaties en gebouwen'.

### *2.1 De beoogde integratie wordt bereikt*

Het MFA-scenario aan de Dorpsstraat 22-24 voldoet het beste aan het "alles onder één dak" principe en biedt goede mogelijkheden voor de realisatie van een combinatie van een huiskamer/bibliotheek/foyer met grand café uitstraling en waar de horeca een centrale plaats inneemt tussen alle multifunctionele ruimten.

### *3.1 Aan de financiële kaders uit de begroting is voldaan*

Het basisscenario van de MFA Bakel valt binnen de gestelde financiële kaders van € 200.000 kapitaallasten. Het verschil van de geraamde kapitaallasten van € 200.023,61 bij een raming van de totale netto stichtingskosten à € 4.024.872 is nihil t.o.v. de begroting en houdt al rekening met prijsstijgingen en onvoorziene kosten. Het gebouw wordt afgeschreven volgens de componentenmethode, daarmee zijn de vervangingsinvesteringen gewaarborgd via de jaarlijkse kapitaallasten.

### *4.1 De vervolgstappen passen bij de beleidsuitgangspunten van financiën en vastgoed*

Herbestemming, verkoop en/of grondexploitatie van vrijkomende locaties, grond en opstallen als gevolg van de MFA-ontwikkeling, evenals de vrijvallende kapitaal-, beheer- en exploitatielasten, zijn passend binnen de kaders van het Beleidsplan Gebouwen 2017, de Visie herstelplan eigen vermogen 2012-2025 en de 'Kaders voor een gezonde en duurzame financiële positie van de gemeente Gemert-Bakel' zoals die op 3 maart jl. door het college van B&W zijn vastgesteld en worden aangeboden aan de gemeenteraad.

### *4.2 De vervolgstappen zijn noodzakelijk om de realisatie mogelijk te maken*

Gemeente en eigenaren van grond + opstallen staan constructief in het doorlopen en nog te volgen proces. Van werkelijke uitonderhandeling kan pas sprake zijn na raadsbesluit en het beschikbaar stellen van het krediet.

### *4.3 Het parochiehuis blijft behouden*

Indien de locatie van Café-zaal 't Viltje als ontwikkelingslocatie van de MFA-Bakel wordt aangewezen, kunnen het gebouw en de monumentale status en de kenmerkende beeldkwaliteit van het Parochiehuis behouden blijven. Wel geldt in dat geval dat in een andere functie of bestemming zal worden voorzien.

### *4.4 De locatie Fuse/Olleke Bolleke gaat meer bijdragen een levendigheid in het centrum*

Voor de locatie van Fuse/Olleke Bolleke gelden bij verkoop de voorwaarden zoals beschreven in het afzonderlijke voorstel met zaaknummer: 16594-2021. In relatie tot de MFA geldt nadrukkelijk dat voor jongerenwerk ruimte moet blijven in Bakel. Indien dit niet mogelijk is in de Fuse dan zal in samenspraak met de Stichting en de Jongerenwerkers gezocht gaan worden naar een passende alternatieve locatie.

### *4.5 De exploitatie van sporthal de Beek is niet toekomstbestendig*

De bezetting en benutting van sportorganisaties in Sporthal De Beek is sterk teruglopend. Sporthal De Beek is verouderd, heeft een matige onderhoudsstaat en kent flinke onderhoudskosten in de komende jaren. Er is dan sprake van behoud conform 'Sober en Doelmatig', maar niet van renovatie. Door de locatie van De Beek en Musis Sacrum beschikbaar te maken voor ontwikkeling, komt dit perceel in aanmerking voor verkoop of grondexploitatie. Het levert meer (maatschappelijk) rendement op om de onderhoudsbudgetten voor De Beek etc. niet in de bestaande accommodatie te moeten investeren, maar te benutten als ontwikkelingsbudget voor een nieuwe sportruimte.

Indien bij de sportmigratie van De Beek naar het Geneineind (mogelijk 't Zand) samengewerkt kan worden met Stichting Sporthal Geneineind, zien wij mogelijkheden om zowel het maatschappelijk rendement te versterken als van de continuïteit van beheer en exploitatie van de binnensportaccommodatie(s) te waarborgen.

## Kanttekeningen

### 3.1 Er is een kwalitatief beter scenario

Vanuit het projectteam, de Kerngroep MFA Bakel en DSVB wordt gesteld 'durf te kiezen' en 'een dergelijke ontwikkeling doe je maar één keer', waarmee wordt verwezen naar het advies om de MFA verder te ontwikkelen conform het plusscenario.

### 3.2 Het betere scenario voldoet niet aan de vastgesteld financiële kaders

Voorgesteld wordt om het maximale bestedingsvolume te benutten door het verschil te bepalen tussen rekenrente à 2,5% en de werkelijke marktrente op het moment van de projectfinanciering. M.a.w. een lagere marktrente dan de 2,5% rekenrente biedt dan ruimte om opties te verzilveren. Daarvoor is dan wel een projectfinanciering nodig om zekerheid te krijgen over het rentepercentage en het risico van rentestijgingen af te dekken. De hogere bouwsom en het effect van de bijkomende kosten dienen voor het geheel van de stichtingskosten dan te allen tijde binnen de € 200.000,- kapitaallasten in de meerjarenbegroting te blijven.

### 3.3 Onderhandelingen leiden mogelijk tot een kostenverhoging

Er is nog onderscheid tussen de getaxeerde waarde van café-zaal 't Viltje en de marktwaarde in verhuurde staat. Opties m.b.t het inkoop- of aanbestedingsproces zijn uitgevraagd bij Bizob om te adviseren over de juiste werkwijze en contractvorming. Dat kan binnen de projectfinanciering van de MFA of in combinatie mogelijkheden op vrijvallende locaties en gebouwen in Bakel of overige ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente Gemert-Bakel. Partijen staan hier constructief in.

### 3.4 Bestemmingsplannen dienen nog te worden aangepast

Bij de grondexploitatie-raming van De Beek is als uitgangspunt de bestemming 'wonen' gehanteerd, hiervoor dient de juiste procedure nog te worden gevolgd, rekening houdend met omliggende bewoning en bedrijven.

## Vervallen "oude" regelgeving

## Financiën

Het MFA-Scenario op de locatie van café-zaal 't Viltje past binnen de financiële kaders in de meerjarenbegroting.

<b>Wat kost het basisscenario?</b>	<b>Wat is de dekking?</b>
<b>Kapitaallasten à € 200.023,61</b> (maximaal bij 2,5%) *	o € 200.000,- kapitaallasten in de meerjarenbegroting
	o € 15.000,- vrijvallende kapitaallasten andere gebouwen
<b>Exploitatieresultaat à € 97.400,-</b>	o € 39.000,- vrijvallende beheerlasten andere gebouwen
	o € 50.000,- vrijvallende subsidies
	o Ca. € 90.000,- vrijvallende onderhoudslasten p.j. <sup>1</sup>

De begeleidingskosten voor het vervolgproces is in het voorbereidingskrediet + de financiële stichtingsraming voorzien.

<sup>1</sup> De jaarlijkse schijf van ca. € 90.000,- vrijvallende onderhoudslasten is teruggerekend aan de hand van de meerjaren onderhoudsplanning à € 1.359.000,- t/m 2037 van het Parochiehuus en Sporthal De Beek.

De geraamde eenmalige opbrengst van verkoop van Fuse/Olleke Bolleke, verkoop c.q. grondexploitatie van De Beek + Musis Sacrum en de herbestemming van het Parochiehuus is minimaal € 1.550.000. Op dit verkoopresultaat wordt de nog af te schrijven boekwaarden van € 214.000 in mindering gebracht.

De exploitatie van de nieuwe MFA kan meer dan voldoende gedekt worden uit vrijvallende beheer- en onderhoudslasten bij verkoop van de gebouwen. De kosten en opbrengsten die voortkomen uit beslispunt 4 moeten nog een beeld worden gebracht.

### **Communicatie**

In afstemming met DSVB en Kerngroep-organisaties wordt een vervolg gegeven aan het proces van schetsontwerp naar voorlopig ontwerp. Hierbij worden ook het bestuur, personeel en vrijwilligers van het Parochiehuus en lokale organisaties en verenigingen op de hoogte gehouden en betrokken. De communicatie wordt afgestemd met DSVB. Er wordt voorzien in een projectpagina op Malengo.

### **Uitvoering**

Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt de uitvoering als volgt opgepakt:

1. Vervolguitwerking van het voorkeursscenario tot een gedetailleerd stedenbouwkundig locatieonderzoek, resulterend in een Voorlopig Ontwerp, inclusief investeringsraming en meer gedetailleerde exploitatiebegroting;
2. Procesvervolg en afronden onderhandelingen eigenaren grond en opstallen, als ook deeltrajecten voor het vrijspelen van vastgoed conform plan;
3. Startactiviteiten voor het oprichten van een beheerstichting MFA Bakel.

### **Bijlagen**

1. Eindrapport MFA Bakel 'Voorkeursscenario MFA 'De huiskamer van Bakel'
2. Eindrapport Haalbaarheidsonderzoek MFA Bakel (ER-Prae.2020.05.31 Studie MFA Bakel)
3. Schetsontwerp A-2020432\_20210127\_SO - Scenario 1a - Basis-scenario
4. Schetsontwerp A-2020432\_20201130\_SO - Scenario 1b - Plus-scenario
5. Schetsontwerp A-2020432\_20201130\_SO - Scenario 2
6. Schetsontwerp A-2020432\_20201130\_SO - Scenario 3
7. SO Raming MFA Bakel 30-11-2020 (bouwkosten)
8. Rapport 201112 - Sportmigratie MFA Bakel

### **Ter inzage gelegde stukken**

Gemert, 16 maart 2021

het college van burgemeester en wethouders,  
Secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Wouters'. The signature is stylized with a large, looped 'G' and a long, horizontal stroke extending to the right.

G. Wouters

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'ing. M.S. van Veen'. The signature is written in a cursive style with a large, circular 'O' at the beginning.

ing. M.S. van Veen