

Evaluatie

Burgerinitiatief Onze School

Evaluatie

Burgerinitiatief Onze School

Op zoek naar een optimum tussen vertrouwen en controle

Leo van de Vorst, namens Bestuur Stichting Ontmoetingscentrum St. Josephschool en Gemeente Cranendonck

Cranendonck, 31 mei 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Samenvatting	5
2.1	Evaluatie	5
2.2	Aanbevelingen	6
3	Doelen	7
4	Project renovatie	9
5	Inrichting openbare ruimte	14
6	Vertrouwen en controle gemeente - bestuur	16
7	Aanbevelingen	19
Bijlage 1.	Overzicht besluiten en communicatiemomenten	22
Bijlage 2.	Overzicht van uitgangspunten bij het projectplan	24
Bijlage 3.	Financieel overzicht gemeente	25
Bijlage 4.	Financieel overzicht stichting	26

1 Inleiding

Deze evaluatie behelst het burgerinitiatief Onze School dat gedurende de afgelopen jaren in samenwerking tussen de gemeente Cranendonck en de Stichting Ontmoetingscentrum St. Josephschool (verder te noemen stichting) met haar vrijwilligers tot stand is gekomen. In 2010 zijn bij een aantal Maarheezenaren, leden van de seniorenvereniging, de eerste ideeën ontstaan om de voormalige St. Josephschool, een karakteristiek pand uit 1919 en eigendom van de gemeente, een nieuwe bestemming te geven. Deze plannen zijn door het burgerinitiatief verder ontwikkeld. Zij hadden in 2011 en 2012 een plan uitgewerkt voor de verbouwing van de school. Dit plan was gemaakt met de inzet van vrijwilligers en een aantal professionals die hun diensten om niet ter beschikking stelden. Het plan werd gesteund door de Dorpsraad, lokale zorgpartijen en vele vrijwilligers. De afgelopen jaren is een multifunctioneel inlooppunt gerealiseerd in het karakteristieke pand Stationsstraat 52 te Maarheeze.

Dit rapport is een verslag op basis van:

- Een interview met wethouder Jan van Tulden en projectleider Roel Velstra van de gemeente Cranendonck, alsmede een evaluatieverslag van hun zijde;
- Een interview met bestuursleden Arno Baks, Edy Gemmeke en Henk Belgers van de stichting, alsmede een evaluatieverslag van hun zijde;
- Enkele gezamenlijke sessies met alle bovengenoemde betrokkenen om te komen tot een rapport dat unaniem wordt gedragen.*

De bedoeling van dit rapport is terugkijken om lessen te leren die meegenomen kunnen worden bij andere burgerinitiatieven in de toekomst. Daarmee is de primaire doelgroep van deze evaluatie de gemeente, zowel ambtelijk als bestuurlijk. De feiten zijn voor de volledigheid vermeld in de bijlagen, het rapport concentreert zich op de gezamenlijke analyse wat goed ging en wat beter kon.

De evaluatie bestaat uit 4 onderdelen:

- Doel van het burgerinitiatief om te komen tot een multifunctioneel inlooppunt.
- Het project renovatie, inclusief inrichting pand.
- Inrichting van de openbare ruimte, zoals de parkeerplaatsen.
- Algemene samenwerking tussen gemeente en bestuur stichting.

Op basis van deze 4 onderdelen zijn tenslotte leerpunten opgesteld, die als aanbeveling dienen voor andere burgerinitiatieven binnen de gemeente Cranendonck.

* Vanwege de zuiverheid van het proces heeft wethouder Jan van Tulden zich teruggetrokken, toen de nieuwe coalitie bekend werd. Daarmee staat hij wel achter de feiten en analyse van de evaluatie, maar wil de nieuwe verantwoordelijke bestuurders alle ruimte geven om zelf te beoordelen hoe om te gaan met de aanbevelingen.

2 Samenvatting

2.1 Evaluatie

Doelen

- ✓ Het resultaat is conform het raadsbesluit een multifunctioneel inlooppunt voor de gemeenschap,
- ✓ Onze School is een succes en een bijdrage aan de sociale cohesie van Maarheeze.
- ✓ Hierbij is het conceptueel binnen de kaders gebleven, zoals het niet-kannibaliseren van de Smeltkroes en het voorkomen van precedentwerking voor seniorenverenigingen,
- ✓ Het ontmoetingspunt tussen de componenten zorg en senioren loopt uitstekend, aanhaken van component overigen loopt iets minder.
- ✓ De exploitatie is vanaf het begin kostendekkend,
- ✓ Er staat een sterk bestuur met een krachtige positie in de samenleving,
- ✓ Het concept is qua communicatie naar buiten niet duidelijk, het heet nog teveel een ouderenhome.

Project renovatie

- ✓ Gerealiseerd binnen budget van 411.000 euro (incl. BTW),
- ✓ Met een sterke mix van professionele inzet en vele vrijwilligers.
- ✓ In de aanloop veel tijd verloren (zie ook 6. vertrouwen en controle), realisatie iets uitgelopen in tijd.
- ✓ Aanbesteding conform regels, achteraf maar een partij die binnen de kaders aanbod.
- ✓ Uitstekend projectmanagement door bestuur met zijn vrijwilligers.
- ✓ Meerwaarde gecreëerd door actieve fondsenwerving en extra inzet vrijwilligers.

Inrichting openbare ruimte

- ✓ Gerealiseerd door gemeente in afstemming met bestuur.
- ✓ Veel misverstanden over uitgangspunten, taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden onderling.
- ✓ Goede afstemming met buurt, met helaas 2 aparte loketten.
- ✓ Gemeente begon star vanuit regelgeving, daarna meer beweging binnen wetgeving (bv. parkeerplaatsen).
- ✓ Hemelwater afgekoppeld en geïnfilteerd op locatie.
- ✓ Parkeeroplossing is gecombineerd met herinrichting Oude Boom (werk met werk).
- ✓ Ontwerpproces niet effectief en daardoor onnodig hoge externe inzet en kosten.
- ✓ Uitvoering binnen de raming.

Vertrouwen en controle gemeente – bestuur

- ✓ B&W veel wisselingen, maar continu vertrouwen in bestuur stichting.
- ✓ Ambtelijk (incl. projectleider) veel tegenwerking en beren op de weg, met name in de interne coördinatie en vooral in de beginperiode.
- ✓ Bestuur stichting heeft gemeente niet als meerwaarde ervaren, had zelf voldoende deskundigheid.
- ✓ Veel tijd verloren in bewijzen deskundigheid (vb. bestek, projectplan, communicatie) en overstemming te bereiken over concrete toepassing van vigerende wetgeving (o.a. aanbesteding, parkeren).
- ✓ Gemeente heeft door intern capaciteitsgebrek externe projectbegeleiding (o.a. proces en civiel) ingezet.
- ✓ Hoge begeleidingskosten ruim 174.000 euro.

2.2 Aanbevelingen

- ✓ Geef burgerinitiatieven ruimte, begin zowel bestuurlijk als ambtelijk vanuit vertrouwen en gebruik Onze School hierbij als showcase.
- ✓ Geef burgerinitiatieven vooraf heldere kaders (wettelijk, financieel) en controleer streng of ze hierbinnen blijven.
- ✓ Spreek aan de voorkant SAMEN door hoeveel ruimte vanuit deskundigheid burgerinitiatief zelf kan en wil en welke ondersteuning zij krijgen van gemeente (bv. fondsenwerving, aanbesteding).
- ✓ Toets tussentijds SAMEN of de eigen deskundigheid en de ondersteuning van de gemeente nog in balans is en stel eventueel de afspraken bij.
- ✓ Spreek aan de voorkant (nog) duidelijker de onderlinge taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden (TVB) af.
- ✓ Splits de TVB verdeling in aparte projecten voor initiatief en gemeente met eigen tijd, geld en risico en participeer in elkaars projecten.
- ✓ Zet externen alleen in op specifieke expertise, niet op algemene projectleiding en communicatie in- en extern.

3 Doelen

In het Plan van Aanpak zijn door de stichting de volgende doelen genoteerd:

- het beheren en exploiteren van het karakteristieke gebouw aan de Stationsstraat 52 te Maarheeze;
- het mogelijk maken van de inrichting van een multifunctioneel inlooppunt (ook wel een Dorpssteunpunt genoemd) waar burgers terecht kunnen voor ontmoeting, deelname aan activiteiten, begeleiding, informatie en advies op het gebied van zorg, welzijn en wonen;
- het mogelijk maken van dagopvang van zorgbehoevenden;
- het mogelijk maken van de inrichting van een ouderencentrum ten behoeve van de senioren uit Maarheeze;
- het beschikbaar stellen van ruimten in het bovengenoemd gebouw ten behoeve van sociale, culturele, educatieve en (re)creatieve activiteiten;
- het stimuleren en organiseren van voornoemde activiteiten ten einde maatschappelijke cohesie te versterken.

Naast de renovatie van het gebouw heeft de stichting ook de verantwoordelijkheid voor het beheer en exploitatie van het gebouw. Hierbij is een groeimodel neergelegd om te komen tot 3 componenten die elkaar versterken: zorg, senioren en overigen. Bij het raadsbesluit van november 2014 was de voorzichtige insteek om vanuit het verhuren van ruimten en verenigingen onder de vlag van de stichting, hen mondjesmaat overstijgende activiteiten te laten organiseren.

De gemeente constateert, dat inmiddels is doorgeschoven naar het eindmodel – intensief samenwerken met zorgpartijen. Er zijn namelijk naast diverse verenigingen, zzp'ers en de huiskamer ook diverse zorgpartijen onderdeel geworden van "Onze School". Het project levert daarmee in Maarheeze en daarbuiten een belangrijke bijdrage aan de realisatie van de doelen uit het WMO beleid en de strategische visie. Het behouden en versterken van het "eigene" van elke kern en het versterken van de sociale cohesie en zorg dichtbij huis. Het aantrekkelijker maken/opwaarderen van het centrum in Maarheeze voor het welzijn van inwoners.

In de ondertekende huurovereenkomst van 26 november 2015, ingegaan op 1 november 2016, is opgenomen dat de stichting een huursom van € 20.000,- per jaar betaalt aan de gemeente. In de overeenkomst is opgenomen, dat de exploitatie van het gehuurde in de eerste drie jaar wellicht niet sluitend zal zijn. In dat geval treden partijen met elkaar in overleg omtrent een gedeeltelijk uitstel van betaling, met dien verstande dat partijen uitdrukkelijk overeen zijn gekomen dat de betreffende bedragen wel verschuldigd blijven. De exploitatie is al dermate succesvol dat de stichting inmiddels aan alle verplichtingen heeft voldaan.

Samenvattend:

- ✓ Het resultaat is conform het raadsbesluit een multifunctioneel inlooppunt voor de gemeenschap
- ✓ Onze School is een succes en een bijdrage aan de sociale cohesie van Maarheeze
- ✓ Hierbij is het conceptueel binnen de kaders gebleven, zoals het niet-kannibaliseren van de Smeltkroes en het voorkomen van precedentwerking voor seniorenverenigingen
- ✓ Het ontmoetingspunt tussen de componenten zorg en senioren loopt uitstekend, aanhaken van component overigen loopt iets minder
- ✓ De exploitatie is vanaf het begin kostendekkend
- ✓ Er staat een sterk bestuur met een krachtige positie in de samenleving
- ✓ Het concept is qua communicatie naar buiten niet duidelijk, het heet nog teveel een ouderenhome.

4 Project renovatie

Vanaf het begin was de overtuiging, dat meer kon worden bereikt met vrijwilligers en dus een grote mate van zelfwerkzaamheid. Dit was in eerste instantie met focus op het ouderenhoeve en toen nog niet voor een gehele school. Met een klein team is per ruimte, lokaal voor lokaal, gang voor gang geïnventariseerd welke werkzaamheden nodig waren om:

- de ruimte bruikbaar te maken voor verenigingen;
- de levensduur van het gebouw te verbeteren;
- goede isolatie te verzorgen in het kader van duurzaamheid.

De uitgangspunten in 2011 waren:

- behoud lange gang en bijbehorende lokalen;
- personeelsruimte wordt toekomstige keuken;
- gymzaal wordt ouderenhoeve;
- lokaal naast personeelsruimte voor WMO;
- entree aan Oude Boom;
- de drie lokalen aan bijbehorende kantoren en toiletten aan de Sterkselseweg worden gesloopt t.b.v. parkeergelegenheid aan Oude Boom.

Alle informatie hierover is opgesplitst in de diverse disciplines, inclusief de inschatting wat door zelfwerkzaamheid geregeld zou kunnen worden. Alle bouwkundige aspecten zijn verzameld in een daartoe opgestelde opnamestaat en m.m.v. Atelier Veeger Verbakel omgezet in een begroting, gebaseerd op door derden opgestelde offertes.

De door de stichting samen met de vrijwilligers gekozen benadering heeft vruchten afgeworpen. Niet alleen werd het project binnen budget gerealiseerd, maar werd veel meer gerealiseerd door:

- De inzet van de vrijwilligers.
- De positieve opstelling van de aannemers met name t.a.v. wijzigingen.
- Ontvangen / verworven giften / donaties en subsidies.
- Compensatie voor extreem achterstallig onderhoud via beheer gemeente (ook via beheer werd de brandmeldcentrale "om niet" verstrekt).

De meerwaarde blijkt uit:

- De lokalen aan de Sterkselseweg zijn niet alleen behouden, maar ook gerenoveerd.
- De fietsenstalling is behouden en tevens deels gerenoveerd.
- Alle kozijnen zijn niet uitgevoerd in hout, zoals in het bestek, maar aluminium.
- De kindertoiletten zijn niet gesloopt, omgebouwd tot bergruimtes.
- Vanwege legionella en lekkage risico's zijn de waterleidingen volledig vervangen en toevoer voor brandhaspels apart uitgevoerd. Tevens is een nieuwe waterput in het beheerderskantoor geplaatst.

- Alle ingangen zijn voorzien van automatische schuifpuien voor een gebruikersvriendelijke toegang.
- Aan de Stationsstraatzijde is de oude niet transparante sluis vervangen door een tochtsluis met automatische schuifpuien.
- De ventilatie in de huiskamer is CO² gestuurd, maar tevens ook uitgevoerd als WTW.
- Veel meer plafonds in lokalen en gangen zijn uitgevoerd als systeemplafonds.
- Spoel en kookkeuken compleet ingericht en voorzien van de moderne apparatuur.
- Meerdere warmwater voorzieningen zijn getroffen door middel van close-in boilers
- Elektrotechnisch is meer werk uitgevoerd door het vervangen van bedrading en leidingen.
- De vleugel aan de Sterkselseweg is voorzien van een compleet eigen Onderverdelers.
- Veel nieuwe radiatoren zijn geplaatst, in de huiskamer zelfs voorzien van EVOHOME gemotoriseerde thermostaatkranen.
- Vloer huiskamer, duidelijk beschadigd na statusopname, compleet vernieuwd.
- Beide biljarts kunnen verzonken worden.

Er is door de stichting met subsidies, sponsoring, donaties en middelen van de seniorenvereniging (waaronder een gekregen legaat) ook gezorgd voor een schitterende inrichting, zoals meubilair, verlichting, gordijnen, zonweringen, audio en video apparatuur, tuininrichting, tuin, terras en beregeningsinstallatie. In de opdracht was dit voornemen benoemd. Hier is ook meer bereikt dan vooraf was ingeschat.

De aanbesteding van de renovatie

Voor de aanbesteding is door de gemeente BIZOB betrokken. Bij alle uitgebreidere aanbestedingen is het interne beleid om Bizob hiervoor in te schakelen. In een verslag d.d. 24-04-2015 onderwerp "Doorleggen aanbestedingsplicht", wordt aangegeven, dat de gemeente zich sterk afvraagt of de stichting in staat is om een aanbesteding correct vorm te geven aangezien de stichting geheel uit vrijwilligers bestaat.". De stichting wilde de opdracht uitvoeren met een lokale partij, veel zelfwerkzaamheid en bij voorkeur een op een de opdracht verstrekken. Op basis van de landelijke aanbestedingswet 2012 is de gemeente verplicht om een aanbestedingsprocedure te doorlopen. Bizob heeft de gemeente als best passende procedure voor deze opdracht geadviseerd om een meervoudige onderhandse aanbesteding (minimaal drie aannemers) te volgen. De insteek van de stichting was om als bouwheer de aanbestedingsprocedure uit te voeren. Hiermee wordt de aanbestedingsplicht doorgelegd naar de stichting. Ondanks het doorleggen blijft de gemeente eind verantwoordelijke voor de aanbesteding. Beide partijen konden zich hierin vinden bij het raadsbesluit van november 2014. Hierbij is gekozen om lokale (kleine) ondernemers uit te nodigen. De reden hiervoor is niet alleen "Mares voor Mares", wat wel belangrijk is voor het draagvlak in de gemeenschap, maar ook de overtuiging, dat kleinere ondernemers beter om kunnen gaan met vrijwilligers binnen bouwbesluit, ARBO wetgeving etc.

Bij de uitwerking van de aanbestedingsprocedure in 2015 ontstond discussie over de praktische uitwerking van de procedure. De bouwgroep heeft de projectleider aangegeven, dat de inhoudelijke stukken (tekeningen, werkschrijvingen, bestek en begroting) beschikbaar zijn voor een controle door een deskundige van de gemeente. De uitgevoerde controle is volgens de stichting duur, met veel vertraging en slechte kwaliteit tot stand gekomen en door de gemeente geaccepteerd. Doordat de bouwgroep uiteindelijk overwoog hier te stoppen, werd een bijeenkomst met de wethouder belegd, waar uiteindelijk de BIZOB vertegenwoordiger toegaf, dat:

- STABU formaat bestek niet verplicht is, het gaat erom dat de werkzaamheden die uitgevoerd gaan worden goed omschreven worden.
- Het aanbesteden via het software pakket niet perse noodzakelijk was.

De gemeente en Bizob hebben uiteindelijk binnen de juridische mogelijkheden bij de uitwerking van de meervoudige onderhandse aanbesteding getracht ruimte te bieden voor lokale partijen, zelfwerkzaamheid en de procedurele werkzaamheden rondom de aanbesteding voor de stichting zoveel mogelijk te beperken. De stichting stelt de inhoudelijke stukken (o.a. bestek en tekening) op en de gemeente de procedurele stukken. De gemeente bewaakt de procedure. De stichting beoordeelt de inschrijvingen en sluit contract met aannemer. Achteraf gezien hebben partijen te lang en te veel vanuit hun eigen positie gedacht en gehandeld. Hierdoor kostte het veel tijd en energie om te komen tot bovenstaand model.

De gemeente geeft aan dat Bizob deze vorm van aanbesteden inmiddels ook bij andere verenigingen/initiatieven toepast.

Noot: de aanbesteding van de openbare ruimte (werk) kon gezien de omvang binnen de aanbestedingswet een op een worden gegund. RAW bestek biedt ook een duidelijke systematiek voor opdrachtgever en -nemer.

Uitvoering, toezicht en oplevering

Op basis van het document verstrekt door de aannemer, waarin de werkwijze met de vrijwilligers werd beschreven is op 1 december 2015 een start gemaakt met alle vrijwilligers, die op maandagmorgen werden ingezet voor de taken van die week. Hierbij werd steeds gekeken of er per klus teams gevormd konden worden, met inachtneming van de ARBO regels, helmen, brillen, handschoenen, gereedschap inclusief (rol-) steigers etc. en materialen. De eerste weken werd vooral gebruikt om de vrijwilligers te laten kennismaken en te leren kennen, qua kennis en vaardigheden etc. Daarmee konden vanaf het moment, dat de aannemer met personeel op de bouw verscheen, de vrijwilligers naar kennis en kunde ingezet worden. Hierdoor werden de teams ook duidelijk: schilders / elektriciens / sloop, grond en tegelwerk. Vast daarbij was, dat niemand alleen aan het werk mocht, altijd gescheiden van de medewerkers van het bouwbedrijf met toezicht door de aannemer, bouwkundige en projectleider van de stichting.

In de periode van voorbereidingen, bestek vaststellen etc. is er bijna wekelijks een bouwbijeenkomst geweest, waarvan verslagen werden gemaakt met een beperkte distributie. In de bouwperiode werd verslaglegging aangepast vanwege wijzigingen in samenstelling, juridische en wettelijke kaders en werden het bouwvergaderingen:

- De aannemer werd toegevoegd en met name de beslissingen over aanpassingen en/ of wijzigingen werden in deze bijeenkomst geaccordeerd.
- Enkele agendapunten werden vast, met name Gezondheid en Veiligheid, vooral vanwege de participatie van vrijwilligers.
- De verzendlijst werd uitgebreid, o.a. na goedkeuring verzending naar de gemeente.

Bij de uitvoering van de renovatie was er volgens de stichting van de zijde van de gemeente geen toezicht op de bouwvorderingen. In de beginfase is door de stichting per tranche een verantwoording gestuurd. Bij de laatste tranches heeft de stichting geen verantwoording meer gestuurd en is hier vanuit de gemeente ook niet verder op aangedrongen. Daarnaast was er geen medewerking om een kortstondig tijdelijk liquiditeitsprobleem met een overbruggingskrediet te regelen. De financieel adviseur van de gemeente heeft dit bekeken en aangegeven dat dit op basis van treasure beleid niet mogelijk was. Vervolgens is in de ondertekende huurovereenkomst een bedrag vastgesteld van € 422.000, exclusief bedragen voor achterstallig onderhoud. De stichting ging er vanuit dat dit bedrag, dat hoger is dan de 339.000 euro + BTW, in hun voordeel zou uitvallen en gebruikt kon worden voor renovatie. De gemeente heeft het standpunt dat in totaal € 422.000 incl. BTW betaald dient te worden aan de stichting inclusief achterstallig onderhoud. Hier maakt het bedrag van € 11.000 uit bijlage 2 onderdeel vanuit. Achteraf gezien had dit nadrukkelijker vermeld kunnen worden in de overeenkomst en in het proces wat heeft geleid tot de overeenkomst.

De officiële oplevering van het gebouw moet nog plaatsvinden. Hierover is meermalen gesproken, maar tot op heden ontbreken stukken van de (onder)aannemer om definitief op te kunnen leveren. Er is nooit een overname protocol opgesteld. Nog af te ronden werkzaamheden zijn:

- Certificering CV.
- Offerte t.n.v. gemeente voor elektra in en boven de lokalen lange gang.
- Controle veiligheidsregio.

Gebouwenbeheer heeft poging gedaan om dit jaar een meerjarenonderhoudsplan op te laten stellen en een eindoplevering te laten opstellen, dit is tegengehouden door de stichting.

Een aantal onderwerpen zijn deels nog binnen de renovatie af te ronden, maar staan een oplevering niet in de weg, zoals:

- Sleutel plan i.c.m. schuifpuien.
- Afwerking kaders Stationsstraatzijde.
- Oplevering brandmeldcentrale.

Samenvattend:

- ✓ Gerealiseerd binnen budget van 411.000 euro (incl. BTW)
- ✓ Met een sterke mix van professionele inzet en vele vrijwilligers
- ✓ In de aanloop veel tijd verloren (zie ook 4. vertrouwen en controle), realisatie iets uitgelopen in tijd
- ✓ Aanbesteding conform regels, achteraf maar een partij die binnen de kaders aanbod
- ✓ Uitstekend projectmanagement door bestuur met zijn vrijwilligers
- ✓ Meerwaarde gecreëerd door actieve fondsenwerving en extra inzet vrijwilligers.

5 Inrichting openbare ruimte

Een groot deel van de openbare ruimte rondom de school (Oude Boom, inrit Sterkselseweg) is volledig vernieuwd (o.a. bestrating, openbare verlichting en groen). Op basis van het aangepaste schetsontwerp voor het gebouw (mei 2014) met behoud van lokalen aan de Sterkselseweg was duidelijk, dat in de openbare ruimte extra parkeerplaatsen gerealiseerd moesten worden. De parkeerbehoefte wordt gebaseerd op de CROW normering, waarbij de parkeernorm voor Buurt- en Dorpscentrum in een weinig stedelijk gebied is gehanteerd. Dit betekent minimaal 2,3 pp/100 m² bvo (bruto vloeroppervlak) en maximaal 4,3 pp/100 m² bvo. Op basis van de ervaringscijfers bij gemeenschapshuizen is bepaald dat met de minimale norm gerekend kan worden. Dit betekent 25 parkeerplaatsen.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen, gecombineerd met de restrictie van de stichting dat geen parkeerplaatsen op het speelplein aan de Stationsstraat aangelegd mochten worden, maakten een eenvoudige oplossing niet mogelijk. Ook de personele wisselingen binnen de gemeente bij de binnendienst hebben niet bijgedragen om tot een snelle oplossing te komen (nieuwe mensen, nieuwe inzichten, informatie overdracht). De stichting had zelf een plan gemaakt voor parkeervoorziening etc. Deze zijn door de externe partij niet gebruikt en op verzoek van de gemeente zijn diverse varianten uitgewerkt (kosten). Voor de gemeente waren deze varianten nodig om te bepalen of de parkeeroplossing haalbaar zou zijn. Met name het aantal alsmede de ligging van de parkeerplaatsen heeft tot veel onnodig overleg geleid. De uitwerking had zelfs parkeerplaatsen aan de zijde van de Stationsstraat, terwijl dit in alle contacten uitvoerig was belicht als “onacceptabel”. Er zijn uiteindelijk 21 parkeerplaatsen gerealiseerd en 4 parkeerplaatsen kunnen eventueel later aan de Oude Boom gerealiseerd worden.

De herinrichting van het plein en omliggend groen maakte slechts deels onderdeel uit van de oorspronkelijke opdracht/project in 2014. De stichting heeft dit plan later verder uitgewerkt en gerealiseerd. Ook dit geeft een grote meerwaarde aan de uitstraling van de locatie en het gebouw. De gemeente heeft hiervoor een subsidie bijdrage beschikbaar gesteld van eenmalig € 10.000,- voor ondersteuning burgerinitiatieven. Deze financiële bijdrage, uit WMO middelen, is verstrekt ter gedeeltelijke compensatie van te realiseren voordeel bij uitvoering van werkzaamheden in eigen beheer. Tevens is lopende het project in het kader van hemelwaterbeleid besloten om het hemelwater af te koppelen en zoveel mogelijk op locatie te infiltreren. Hiervoor zijn op een aantal plaatsen zogenoemde kratten ondergronds aangebracht. Tevens is het voormalige schoolplein bijna volledig weggehaald en voorzien van gras. Ook dit levert een extra bijdrage aan het hemelwaterbeleid.

De stichting heeft veel communicatie verzorgd naar omwonenden, gebruikers en inwoners van Maarheeze. Dit heeft voor veel draagvlak en vertrouwen gezorgd in het project.

De communicatie over de openbare ruimte is door de stichting in eerste instantie zelf verzorgd. Toen enkele knelpunten ontstonden over de boom aan de achterzijde van school en het parkeren aan de Sterkselseweg hebben een aantal omwonenden de gemeente aangesproken als eind verantwoordelijke voor de openbare ruimte. Dit leidde ertoe dat de gemeente op het laatste moment nog een aantal sessies met omwonenden moest in plannen om de knelpunten te bespreken en op te lossen. Indien de boom volgens vastgesteld plan tijdig was gekapt had veel onnodig overleg vermeden kunnen worden.

Het komen tot ontwerp van de inrichting van openbare ruimte had aanzienlijk goedkoper en functioneler gekund. De aannemer heeft het plan conform bestek uitgevoerd en in het werk zijn nog een aantal verbeteringen doorgevoerd in overleg met de directievoerder. Tijdens de werkzaamheden aan de Oude Boom en de parkeerplaatsen is er meerdere keren een bijdrage geleverd vanuit de vrijwilligers, waarmee problemen zijn voorkomen. Zoals ligging van de parkeerplaatsen, opvangen hoogteverschillen, plantsoen t.o.v. entree.

Samenvattend:

- ✓ Gerealiseerd door gemeente in afstemming met bestuur
- ✓ Veel misverstanden over uitgangspunten, taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden onderling
- ✓ Goede afstemming met buurt, met helaas 2 aparte loketten
- ✓ Gemeente begon star vanuit regelgeving, daarna meer beweging binnen wetgeving (bv. parkeerplaatsen)
- ✓ Hemelwater afgekoppeld en geïnfiltreerd op locatie
- ✓ Parkeeroplossing is gecombineerd met herinrichting Oude Boom (werk met werk)
- ✓ Ontwerpproces niet effectief en daardoor onnodig hoge externe inzet en kosten
- ✓ Uitvoering binnen de raming.

6 Vertrouwen en controle gemeente - bestuur

Bij de start volgde een gesprek met wethouder Beerten, die ruimte gaf aan het initiatief en dit in het College heeft gebracht. Het College heeft geen blokkade opgeworpen, anders dan dat het niet mocht leiden tot “kannibaliseren van de Smeltkroes”. Deze bestuurlijke medewerking is gebleven en toont zich ook later onder wethouder Van Tulden in de volgende punten:

- Tijdelijk gebruik van het complex door de stichting vanaf februari 2015 tot de renovatie eind 2016 is afgerond, om niet; energiekosten, vergunningen, verzekeringen en onderhoud komen ten laste van gemeente.
- Gemeente staat toe dat in de gebruiks- en renovatieperiode de ruimten al ter beschikking gesteld kunnen worden aan toekomstige gebruikers/huurders. De stichting mag hiervoor een vergoeding vragen ter financiering van aanloopkosten.
- De afspraak, vastgelegd in de huurovereenkomst dat in geval van een niet sluitende exploitatie van het gehuurde in de eerste drie jaar gedeeltelijk uitstel van betaling van huur aan de gemeente bespreekbaar is.
- Toekennen subsidies uit WMO gelden.
- Medewerking verlenen aan tijdig ontvangen van vergunningen.
- Door gemeente vooruitbetaalde huur huiskamer.

Tevens heeft wethouder Van Tulden zich ingespannen om de volgende vestigingen in Onze School te realiseren:

1. GGzE huiskamer.
2. Lunet zorg met een Kinderdagcentrum.
3. Zuidzorg Extra (Ontmoet & Groetplein).

Wat opvalt uit de stukken is dat de gemeente tot juni 2013, ambtelijk vooral bezig is om aan te tonen dat het initiatief niet haalbaar zou zijn of dat de Smeltkroes een betere locatie zou zijn voor het “ouderenhoe”. Beheer van de gemeente zag de opstellen als “rijp voor sloop”. Deze houding werd bijgesteld toen de status van het bouwwerk onder de aandacht werd gebracht. Voortgang met de vertegenwoordiging van de gemeente wordt voor een groot deel gefrustreerd door steeds terugkerende problemen: staatssteun, horecavergeving, precedent voor andere kernen, haaks op Beleidsnota Gemeenschapshuizen, concurrentie met Smeltkroes, wijziging bestemmingsplan, beperkte financiële middelen etc. Tijdens tussentijdse bijeenkomsten met ambtenaren werd steeds aangegeven, dat er oplossingen waren, die de voortgang niet in de weg stonden. Dit werd steeds in bijeenkomsten met de wethouder door de projectleider teruggedraaid. De projectleider wordt door de stichting niet ervaren als partner, maar als een vertragende factor, die gaandeweg steeds meer en andere “beren op de weg” ziet. De focus ligt op wat niet kan en hij gaat niet in gesprek om samen te trachten de bezwaren te omzeilen. Zelfs toegang tot de school levert problemen. Na contact met de wethouder krijgt de stichting vervolgens via beheer wel alle sleutels.

Pas na het amendement van de gemeenteraad juni 2013 wordt meer gezamenlijk nagedacht over de haalbaarheid van het initiatief. Dit heeft ertoe geleid dat uiteindelijk in november 2014 een voorstel aan de raad wordt voorgelegd, waarin staat onder welke voorwaarden het project doorgezet kan worden. Dit voorstel wordt met een kleine meerderheid vastgesteld en gezien als pilot voor eventuele andere burgerinitiatieven. Tijdens tussentijdse bijeenkomsten met ambtenaren werd getracht mee te denken binnen de wet- en regelgeving altijd met het doel om het resultaat mogelijk te maken. Hierdoor ontstond ambtelijk de neiging om bij discussies de wet en regelgeving in eerste instantie nog beter uit te leggen aan de stichting om vervolgens naar oplossing te gaan zoeken. De stichting heeft dit vooral ervaren als het in twijfel trekken van hun deskundigheid. In november 2013 wordt door de gemeentelijke projectleider een projectopdracht met planning verspreid, die inhoudelijk grotendeels gebaseerd is op input van de stichting waarbij ook toen al de begeleidingskosten door de stichting als extreem hoog zijn aangeduid.

De communicatie wordt stroever bij de gesprekken over de oplossing voor parkeren en later bij de gesprekken over de uitwerking van de aanbestedingsvorm en de huurovereenkomst. Dit ontstaat door verschillende verwachtingen over de richting/uitgangspunten om tot een oplossing te komen. Daarnaast zijn aan de gemeentelijke kant rondom de uitwerking van de parkeeroplossing enkele fouten gemaakt, dit leidde bij de stichting tot frustratie. Hierdoor kwam de focus daarna te sterk op het resultaat te liggen en niet of nauwelijks nog op de relatie. Dit maakte gesprekken om te komen tot snelle en passende oplossingen voor beide partijen zeer lastig. In enkele gevallen zijn bestuursleden boos weggelopen zowel uit ambtelijke en bestuurlijke overleggen. Dergelijke voorvallen zijn soms goed om de zaak op scherp te zetten. Als dit te vaak gebeurt, heeft dit gevolgen voor de relatie en draagt dit niet bij om voor de openstaande vraagstukken tot werkbare oplossingen te komen. Dit heeft veel tijd en energie gekost aan beide kanten. Na de aanbesteding van de bouw verbeterde de communicatie tussen beide partijen, maar bij de voorbereidingen op de uitvoering van de openbare ruimte en de financiële uitvoering van de huurovereenkomst vielen partijen terug in bovenstaand patroon. De stichting had de indruk steeds de deskundigheid te moeten bewijzen; de gemeente had de indruk dat ze de stichting steeds moesten wijzen op de wettelijke kaders (o.a. aanbesteding, parkeren).

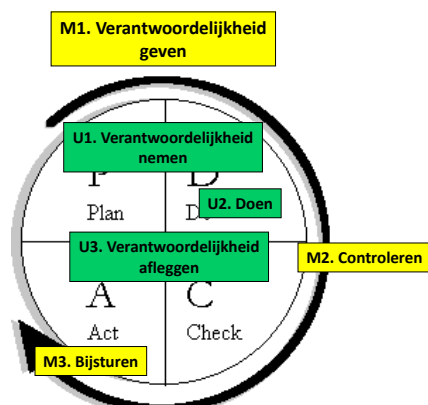
Samenvattend:

- ✓ B&W veel wisselingen, maar continu vertrouwen in bestuur stichting
- ✓ Ambtelijk (incl. projectleider) veel tegenwerking en beren op de weg, met name in de interne coördinatie en vooral in de beginperiode
- ✓ Bestuur stichting heeft gemeente niet als meerwaarde ervaren, had zelf voldoende deskundigheid
- ✓ Veel tijd verloren in bewijzen deskundigheid (vb. bestek, projectplan, communicatie) en overstemming te bereiken over concrete toepassing van vigerende wetgeving (o.a. aanbesteding, parkeren)
- ✓ Gemeente heeft door intern capaciteitsgebrek externe projectbegeleiding (o.a. proces en civiel) ingezet
- ✓ Hoge begeleidingskosten ruim 174.000 euro (zie bijlage 3 voor details).

7 Aanbevelingen

- ✓ Geef burgerinitiatieven ruimte, begin zowel bestuurlijk als ambtelijk vanuit vertrouwen en gebruik Onze School hierbij als showcase
- ✓ Geef burgerinitiatieven vooraf heldere kaders (wettelijk, financieel) en controleer streng of ze hierbinnen blijven

- Dit breed gedragen en goed georganiseerde burgerinitiatief heeft met de beschikbare middelen veel weten te bereiken in de renovatie van het gebouw, exploitatie en buitenruimte (tuin). De gemeente had met een vergelijkbaar budget in de uitvoering veel minder kunnen bereiken.
- Het burgerinitiatief heeft ervoor gezorgd dat de betrokkenheid van gebruikers tijdens de uitwerking van het project al goot was. Bovendien heeft het van begin tot eind een duidelijk draagvlak vanuit de gemeenschap gehad, gehouden en na de opening verder uitgebouwd. Dit maakt een goede start met de exploitatie mogelijk.
- De uitgangspunten voor de verschillende onderdelen o.a. renovatie, parkeren, aanbesteding dienen nog eerder en nog duidelijker geformuleerd en vastgesteld te worden, zodat voor beide partijen helder is met welke uitgangspunten naar oplossingen gezocht kan worden. Dit geldt voor ieder project, maar bij burgerinitiatieven is de kans groter dat hierover (onnodig) misverstanden tijdens het proces ontstaan. Dit is dodelijk voor de relatie en het vertrouwen.
- Het implementeren van een serieus burgerinitiatief vraagt een andere rol van de gemeente, van ambtenaren en de raad. Een terugtrekkende overheid vergt een andere opstelling, vergt vertrouwen over en weer, het is zoeken naar een goede balans tussen vertrouwen geven en controle houden. Gebruik vanaf de start de paradox van vertrouwen en controle. Dit kan bij ieder burgerinitiatief worden toegepast.



- ✓ Spreek aan de voorkant SAMEN door hoeveel ruimte vanuit deskundigheid burgerinitiatief zelf kan en wil en welke ondersteuning zij krijgen van gemeente (bv. fondsenwerving, aanbesteding)
- ✓ Toets tussentijds SAMEN of de eigen deskundigheid en de ondersteuning van de gemeente nog in balans is en stel eventueel de afspraken bij
- ✓ Spreek aan de voorkant (nog) duidelijker de onderlinge taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden (TVB) af
- ✓ Splits de TVB verdeling in aparte projecten voor initiatief en gemeente met eigen tijd, geld en risico en participeer in elkaars projecten

- Een goede start van het burgerinitiatief is van belang voor het initiatief en de gemeente. Het is zaak om in vroegtijdig stadium op een constructieve manier met elkaar aan tafel te gaan zitten, zodat de haalbaarheid aan de voorkant sneller, integraler en beter bepaald kan worden. Vanuit de gemeente wordt voorgesteld om bijvoorbeeld voor de ruimtelijke/planologische kant gebruik te maken van de regiekamer (=hier worden ruimtelijke initiatieven integraal getoetst en van advies voorzien).
- Een burgerinitiatief ontstaat vaak om een bepaald resultaat te bereiken. Het is van belang om naast het resultaat ook gezamenlijk concrete afspraken te maken over het proces. Wie heeft welke rol, wie is waar verantwoordelijk voor, wie doet wat, gezamenlijk nadenken over budget voor de realisatie en exploitatie van het project. Dit is bij de start 2010 – 2012 wellicht onvoldoende gedaan. In 2013 – 2014 is dit wel gebeurd. Daarna had dit nadrukkelijker onderdeel van gesprek moeten blijven.
- Er dient gezamenlijk vroegtijdig gekeken te worden waar de echte meerwaarde ligt van het burgerinitiatief (in dit geval bij de renovatie van het gebouw + inrichting, de exploitatie en tuin). Hier kan het burgerinitiatief dan ook de verantwoordelijkheid nemen en zoveel mogelijk tijd en energie steken in het resultaat. Deze meerwaarde lag bijvoorbeeld niet bij de realisatie van de openbare ruimte. Deze opgave was volgens de gemeente te groot, technisch ingewikkeld en juridisch lastig om onder de verantwoordelijkheid van het burgerinitiatief te realiseren. Het moet geen doel op zich worden. Als dit eerder wordt besproken, erkend en geaccepteerd dan kost dit beide partijen minder tijd en energie in de uitwerking.

✓ Zet externen alleen in op specifieke expertise, niet op algemene projectleiding en communicatie in- en extern.

- Dit project laat zien dat een burgerinitiatief in staat is om een grote verantwoordelijkheid te kunnen dragen en ook aansprekende resultaten kan neerzetten met eigen deskundigheid op het gebied van projectmanagement en communicatie.
- Een aantal kerntaken horen in alle gevallen bij de gemeente, zoals toetsen van wettelijke kaders, zoals bv. met aanbesteding, veiligheid, bodem en asbest. Expertise op deze gebieden zal vaak vanwege specifieke kennis worden ingehuurd, hetzij binnen het burgerinitiatief of bij derden.. Algemene projectleiding kan daarentegen in veel gevallen juist beter door het burgerinitiatief worden gedaan, omdat zij direct belanghebbende zijn en veelal directer tussen de stakeholders opereren. Deze kennis is in toenemende mate vaak wel aanwezig bij burgers zelf. Zeker als een scheiding plaatsvindt tussen de projecten, zoals in dit geval renovatie en inrichting openbare ruimte, kan het burgerinitiatief de projectleider renovatie leveren. Daar waar dit niet kan, worden aan de voorkant afspraken gemaakt dat de gemeente de algemene projectleider ook levert. Hierbij is de gemeente al bezig om deze deskundigheid intern in huis te hebben en niet meer in te huren.
- Dit alles zorgt voor een flinke daling van kosten van externe inhuur en ambtelijke uren en daarmee ook voor zorgvuldig omgaan met gemeenschapsmiddelen. Maar wat misschien nog belangrijker is: door meer verantwoordelijkheden bij de burgerinitiatieven zelf te leggen (inclusief dus de bevoegdheden), komt er ook meer commitment bij de betrokkenen om er een succes van te maken. Zij gaan samen zorgen voor draagvlak en betrekken hier meer vrijwilligers bij. Onze School is een mooi voorbeeld hoe succesvol dit kan zijn en dit doorbreekt het gevoel dat soms nog aanwezig is bij anderen om het handje op te houden richting gemeente. Er ontstaat een optimale mix van zelfredzaamheid van het burgerinitiatief en toegevoegde waarde op maat vanuit de gemeente die zorgt voor een impuls aan de leefbaarheid van de 6 kernen uit de gemeente Cranendonck.

Bijlage 1. Overzicht besluiten en communicatiemomenten

8 mei 2012, collegevoorstel verbouwing St. Josephschool tbv KBO Maarheeze. In het advies wordt geadviseerd om niet te stemmen met het verzoek van de KBO tot ingebruikname van de St. Jozefschool als Ouderenhome in verband met de verschillende financiële en juridische risico's, die aan deze ingebruikname verbonden zijn. Het advies is aangehouden, waarbij een aantal nadere acties zijn benoemd o.a. brief aan de raad en betrokkenen.

29 april 2013, collegevoorstel Ouderenhome KBO Maarheeze. In het voorstel wordt geadviseerd om in te stemmen met bijgevoegd raadsvoorstel om een deel van de bibliotheek bij de Smeltkroes te Maarheeze, te verbouwen als ouderenhome. In het bijgevoegde raadsvoorstel zijn de volgende punten opgenomen: • In te stemmen om te onderzoeken of de beschikbare ruimte van een deel van de bibliotheek bij de Smeltkroes te Maarheeze, kan worden gebruikt als ouderenhome voor KBO Maarheeze. • In te stemmen met de uitvoering van een vervolgonderzoek om de precieze verbouwingskosten van een nieuwe ingebruikname van deze ruimte in beeld te brengen. • De huidige en toekomstige onderzoekskosten ten laste te brengen van de post 'toekomstige grondexploitaties' uit het MPG totdat de raad een expliciet besluit heeft genomen over de dekking (reserve leefbaarheid).

6 juni 2013, het raadsbesluit is met amendement gewijzigd vastgesteld. • Een krediet van € 339.000,- beschikbaar stellen voor de realisering van een dorpssteunpunt in de voormalige St. Josephschool in Maarheeze; • Een krediet van € 50.000,- beschikbaar stellen voor ambtelijke ondersteuning en projectbegeleiding; • Het totale bedrag te financieren uit de reserve leefbaarheid.

24 september 2013, collegebesluit tijdelijke ingebruikname St. Josephschool

De muziekschool mag tijdelijk gebruik maken van de school. Tevens is besloten dat tijdens het onderzoek naar de St. Josephschool niet meer tijdelijke gebruikers worden toegelaten. Dit in verband met de beheersbaarheid.

10 december 2013, collegebesluit projectopdracht

Er is voor het project een gezamenlijk projectplan opgesteld. Hierin is het resultaat (her) gedefinieerd, de aanpak van het project vastgelegd. Daarnaast zijn de beheeraspecten (o.a. geld, tijd en kwaliteit) vastgelegd.

25 november 2014, raadsbesluit plan + krediet

De raad heeft ingestemd met het gewijzigde plan voor de St. Josephschool (volledige gebouw meenemen, exploitatie, begeleiding en aanpassen parkeerterrein) en aanvullend krediet beschikbaar gesteld.

13 april 2015 informatiebijeenkomst direct omwonenden

Stichting heeft informatiebijeenkomst gehouden over het project en specifiek over inrichtingsplan openbare ruimte + keuze voor parkeervariant. Gemeente alleen aanwezig als toehoorder.

5 augustus 2015, verlenen van omgevingsvergunning - bouw

De omgevingsvergunning wordt verleend. Er is door de omgeving geen bezwaar aangetekend tegen de plannen.

25 augustus 2015, collegebesluit aanbestedingsstrategie – aannemer – renovatie gebouw

Het college van B&W heeft aanbestedingsstrategie vastgesteld, waarbij 3 lokale aannemers worden gevraagd om een inschrijving te doen.

10 november 2015, collegebesluit huurovereenkomst + ondertekening op 26 november 2015

De huurovereenkomst tussen gemeente en stichting met de bijzondere bepaling voor de renovatie van het gebouw wordt vastgesteld en ondertekend op 26 november 2015.

1 december 2015, collegebesluit gunningsadvies – aannemer – renovatie gebouw

Het gunningsadvies is vastgesteld en de opdracht voor de renovatie van het gebouw wordt gegund aan Jos Maas B.V.

22 maart 2016 – collegebesluit parkeeroplossing

Er wordt ingestemd om 21 parkeerplaatsen aan te leggen, met optie om 4 extra parkeerplaatsen later aan te leggen als noodzaak wordt aangetoond.

1 juli 2016 – collegebesluit aanbestedingsstrategie – aannemer – aanleg openbare ruimte

De aanbestedingsstrategie voor de aanleg van de openbare ruimte (aanpassing weg inclusief sanering, parkeerplaatsen, hemelwater infiltratiemaatregelen, lichtmasten en groen) wordt vastgesteld. Op basis van RAW bestek wordt een lokale aannemer geselecteerd.

19 juli 2016 - collegebesluit gunningsadvies – aannemer – aanleg openbare ruimte

Het gunningsadvies is vastgesteld en de opdracht voor de aanleg van de openbare ruimte wordt gegund aan Kuppens B.V.

12 maart 2016 – communicatiemoment – start van de renovatie

Officieel communicatiemoment van de stichting, gemeente, gebruikers en omwonenden voor start van de renovatie.

2 mei 2016 – informatiebijeenkomst direct omwonenden

Gemeente heeft de direct omwonenden geïnformeerd over de inrichting van de openbare ruimte en de stichting het tuinplan toegelicht.

19 mei 2016 – informatiebijeenkomst direct omwonenden

Gemeente heeft de direct omwonenden geïnformeerd over het aangepaste plan voor de inrichting van de openbare ruimte.

19 juli 2016 college van B&W werkbezoek

College van B&W is op uitnodiging van de stichting de resultaten komen bekijken van de renovatie.

23 november 2016 – verlenen para commerciële horecaverunning

De para commerciële horecaverunning wordt verleend aan de stichting.

8 september 2016 – verlenen gewijzigde omgevingsgunning (entree) – bouw

De gewijzigde omgevingsvergunning voor de entree wordt verleend. Er is door de omgeving geen bezwaar aangetekend tegen de plannen.

9 mei 2017 eind oplevering openbare ruimte

De openbare ruimte is opgeleverd door de aannemer en de laatste opleverpunten zijn opgelost.

13 mei 2017 opening “Onze School”

“Onze school” wordt feestelijk geopend.

Bijlage 2. Overzicht van uitgangspunten bij het projectplan

In dit document zijn de uitgangspunten voor de realisatie van het project St. Josephschool opgenomen. Deze uitgangspunten zijn gezamenlijk opgesteld door het Bestuur Stichting Ontmoetingscentrum St. Josephschool Onze School en de gemeente Cranendonck.

- De renovatie kosten van de St. Josephschool komen voor rekening van de gemeente. Welke op basis van het gewijzigde raadsbesluit van 6 juni 2013 zijn gesteld op 339.000,- euro.
- De gemeente blijft eigenaar van de St. Josephschool en de stichting betaalt een huurbedrag aan de gemeente (ter grootte van de lasten voor het grootonderhoud). Dit bedrag wordt afgeschat op 20.000,- euro per jaar.
- Alle overige kosten zijn voor rekening van de stichting.
- De stichting is verantwoordelijk voor het beheer en exploitatie van de St. Josephschool
- De stichting draagt er zorg voor dat in de St. Josephschool een ontmoetingsplaats voor ouderen ontstaat en waar mogelijk wordt de “plus” categorie gefaciliteerd.
- De gemeente verschaft de stichting een horecaverunning voor de exploitatie van het St. Josephschool als het plan voldoet aan de bijgevoegde checklist paracommercie. Hierbij lijkt een para commerciële vergunning met beperkende voorwaarden het meest passend.
- De stichting is vrij om ruimten te verhuren aan instanties die het welzijn van burgers bevorderen, een educatief doel hebben etc. Een en ander wordt vastgelegd in de statuten van de stichting.
- De stichting zal een huurprijs hanteren die in grootte orde overeen komt met de prijs die bijvoorbeeld door de Borgh en/of vergelijkbare instanties in rekening wordt gebracht. Daarmee wordt “oneerlijke concurrentie” voorkomen.
- Het is van belang om te definiëren hoe het kannibaliseren van het gemeenschapshuis de Smeltkroes wordt voorkomen. Hiervoor wordt het volgende uitgangspunt aangehouden: de St. Josephschool is alleen bedoeld voor de activiteiten van partijen die tot op heden geen onderdak hebben gevonden in het gemeenschapshuis De Smeltkroes.
- De gemeente realiseert conform het gewijzigde raadsbesluit van 6 juni 2013 een dorpssteunpunt in de St. Josephschool, zoals bedoeld in het kader van het Wmo beleidsplan 2012-2016 en neemt het initiatief om dit verder uit te werken in termen van benodigde ruimte en exploitatie. De stichting verwijst hierbij ook naar de brief aan de Raad en het college van B&W van 7 mei 2013 inzake Dorpssteunpunt Maarheeze.

Bijlage 3. Financieel overzicht gemeente

Hieronder is een overzicht gegeven van de geraamde kosten op basis van raadsbesluit 25 november 2014 en de werkelijke kosten bij de afsluiting van het project op 31 december 2017.

Omschrijving	Raadsbesluit 25 november 2014	Eindresultaat project 31 december 2017	Vershil
Renovatie gebouw*	€ 339.000,-	€ 339.000,-	€ 0,-
Btw (21%)	€ 72.000,-	€ 72.000,-	€ 0,-
Parkeeroplossing	€ 96.000,-	€ 96.000,-	€ 0,-
Begeleiding + bijkomende kosten**	€ 81.000,-	€ 175.000,-	€ 94.000,-
Totaal	€ 588.000,-	€ 682.000,-	€ 94.000,-

**toelichting: de renovatie van het gebouw is binnen het vastgestelde krediet gerealiseerd. Hierbij willen wij nogmaals vermelden dat de stichting met het beschikbare krediet veel meer heeft gedaan dan in het oorspronkelijke bestek was meegenomen. Er is vanuit de gemeentelijke onderhoudsvoorziening tijdens de looptijd van het project eenmalig € 16.000,- overgemaakt naar de stichting voor achterstallig onderhoud en het schilderwerk van de buitenmuren is naar voren gehaald € 12.310,-.*

***toelichting: de werkelijk gemaakte kosten voor begeleiding en bijkomende kosten van € 175.000,- overschrijden het geraamde krediet van € 81.000. Er is bij het project meer inzet nodig geweest voor de civiele uitwerking en begeleiding van de plannen voor de openbare ruimte, de aanbestedingsprocedure vorm te geven, de overeenkomst tussen gemeente en stichting. Overall inzet op de begeleiding en afstemming van het project. In dit bedrag zitten ook de leges voor de omgevingsvergunning(en) en beperkte kosten voor de architect. Dit is reeds via de P&C cyclus gerapporteerd en verwerkt in de begroting.*

Overzicht begeleidingskosten 2013 - 2017	
Raadhuis Advies (projectbegeleiding)	€ 121.334,91
PWC / Joep Swinkels	€ 615,60
RA infra (civiel)	€ 18.757,50
Hekkelman (juridisch)	€ 8.466,85
Laride (haalbaarheidsonderzoek)	€ 6.170,42
M&A (asbestonderzoek)	€ 984,94
Verbakel (architect)	€ 8.165,20
Overig (communicatie, leges)	€ 424,00
Aelmans (civiel bodemsanering)	€ 550,00
Leges bouwvergunning	€ 9.301,00
Totaal	€ 174.770,42

Bijlage 4. Financieel overzicht stichting

Inkomsten

Ontvangen van	Bedrag
Gemeente Cranendonck bouwbudget ¹⁾	411.000,00
Idem achterstallig onderhoud ²⁾	13.310,00
Idem subsidie aankoop keukeninventaris voor bezoekers huiskamer	3.152,00
Idem bijdrage tuin	10.000,00
Legaat mevr. Jansen, toezegging	50.000,00
Legaat mevr. Jansen aandeel in restant	10.304,00
Oranjefonds	25.000,00
VSB-fonds	20.000,00
Maagdenhuis	10.000,00
Rabobank, bijdrage keuken	5.000,00
Samen Sterker 2014 en 2015, via Seniorenvereniging	1.000,00
Seniorenvereniging, in voorgaande jaren gevormde voorziening	10.000,00
Seniorenvereniging overname inventaris aula	19.573,39
Eigen middelen stichting, tlv. exploitatie 2015	4.495,40
Eigen middelen stichting, reservering pandverbetering 2017	7.000,00
Totaal inkomsten	599.834,79

Investerings tot en met 17 april 2018

Bouw

Aannemer	378.416,71
Electra	14.283,15
Sanitair	59.145,86
Schilderwerk	5.597,07
Stortrecht	577,50
Tuinaanleg	28.152,36
Overig	3.921,96
Totaal bouw	490.094,61

Inrichting

Aula	50.737,13
Keuken	32.694,49
Overig ruimt.	17.406,60
Overig	3.548,56
Totaal inrichting	104.386,78

Totaal geïnvesteerde bedragen	594.481,39
--------------------------------------	-------------------

Nog te realiseren uitgaven:

Zonwering, raming op basis van ontvangen offerte	15.914,78
Verbetering sleutelplan door invoering tagsysteem, raming	3.500,00
Totaal nog te realiseren investeringen	19.414,78

Totale projectkosten	613.896,17
Totale inkomsten	599.834,79

Per saldo nog te realiseren dekkingsmiddelen	14.061,38
---	------------------

1. Ondanks een ondertekende overeenkomst met een bouwbudget van € 422.000 is € 411.000 uitbetaald.
2. De nota van achterstallig onderhoud was € 13.815,00 terwijl is uitbetaald € 13,310,00.