

42. Ter kennisname raad

Aan de gemeenteraad van Voerendaal

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk 38088	Voerendaal 15-april-2019
Onderwerp Voortgangsgsrapportage OCK		Behandeld door	Bijlagen managementreview RO Groep

Geachte leden van de gemeenteraad,
Op 8 juni 2017 (zaaknummer 38088) heeft de raad ingestemd met de plannen voor de Open Club Klimmen en de daartoe benodigde financiering. Op 31 januari van dit jaar heeft u via een presentatie van RO Groep kennis genomen van de stand van zaken voor wat betreft het ruimteprogramma (gebouw). De presentatie heeft u nadien ook per mail ontvangen. Afgesproken is dat u de presentatie ook in de vorm van een management review zou ontvangen. Deze treft u als bijlage aan bij deze Raadsinformatiebrief. Door middel van deze Raadsinformatiebrief willen wij u daarnaast ook van de overige onderdelen van het project op de hoogte stellen.

Deze raadsinformatiebrief is als volgt opgebouwd:

- I. Algemene beschrijving
- II. Voortgang per onderdeel
- III. Financiën
- IV. Planning
- V. Communicatie
- VI. Organisatie
- VII. Bijlages

I. Inleiding/aanleiding

Het project Open Club Klimmen kent in de basis twee hoofdonderdelen. Dat is het gebouw en de buitenruimte (velden en infra). In het raadsvoorstel van 2017 zijn deze twee onderdelen als volgt nader geduid:

- A. **Gebouw:**
 - o Kindcentrum
 - o Multifunctionele voorziening
 - o Professioneel kantinebeheer
 - o Sociaal Maatschappelijke verbinding /moestuin
 - o Ruimte voor ondernemers
 - o Bewegingsactiviteiten

B. Buitenruimte

deel velden:

- Tennisvelden
- voetbalvelden

deel infrastructuur:

- School (verharding, groen, meubilair)
- Aanpassing bestaande weg
- Sloop gymzaal
- Sloop school
- Herinrichting huidige parkeerplaatsen
- Inrichting hoek Schoolstraat - Kerkveldweg
- Parkeren
- Functionele verbinding MFA – sportvelden

De Raad heeft voor de totale investering een bedrag ter beschikking gesteld van ruim 10.3 mio. Met het raadsbesluit eindigde in feite de initiatieffase van het project en ging het project over naar de definitiefase. In deze fase bevinden wij ons nog steeds. Op het eind van deze definitiefase zal duidelijk zijn:

- hoe groot het multifunctionele gebouw is en welke vaste gebruikers/huurlers gehuisvest worden in het gebouw;
- wat voor deze partijen de huurlasten en gebruikerslasten zijn;
- hoe het programma voor de buitenruimte er uit ziet inclusief een schetsontwerp;
- wat het stedenbouwkundig kader is voor zowel de bebouwing als de landschappelijke inpassing;
- hoe de procedure van aanbesteding van het ontwerp en de bouw (en eventueel het groot onderhoud) eruit komt te zien.

De uitkomsten van de definitiefase zullen in een integraal raadsvoorstel ter besluitvorming aan u worden voorgelegd. Aan het einde van de definitiefase zal tussen gemeente en vaste gebruikers/huurlers een Samenwerkingsovereenkomst worden getekend. Het doel hiervan is dat partijen zich committeren aan het Programma van Eisen voor gebouw, het programma voor de buitenruimte en de afspraken m.b.t. huurtarieven en gebruikerslasten.

II. Voortgang

Sportvelden

Waar we voorheen nog spraken van voetbalvelden hebben we het nu inmiddels over sportvelden. Dit is symbolisch voor de fase waarin wij nu zitten. Een fase waarin partners de samenwerking en het samen delen van o.a. ruimtes (en dus ook velden) verder gaan ontdekken en nadrukkelijk opzoeken. De velden zullen primair in gebruik zijn door v.v. Hellas. Maar ook andere partners kunnen daar gebruik van maken. Zo zal basisschool Ummer Clumme haar gymlessen op de sportvelden laten plaatsvinden. Er zijn 2 velden aangelegd. Een kunstgrasveld (voor het bestaande gebouw) en een zogenaamd Wetra (wedstrijd/training) veld.

Het kunstgrasveld is reeds in 2018 in gebruik genomen door v.v. Hellas, waarmee er ook een einde is gekomen aan het gebruik van de velden in Ransdaal. Op dit moment heeft de vereniging het kunstgrasveld en het (kleinere) veld in gebruik. De aanleg van het Wetra veld heeft vorig jaar vertraging opgelopen. Hoofdzakelijk als gevolg van vrijgekomen water dat er voor zorgde dat de ondergrond deels instabiel werd. Daarnaast zorgde de lage waterstand in de rivieren ervoor dat benodigde materialen slechts mondjesmaat geleverd konden worden. Het WeTra veld is inmiddels in zijn geheel gerealiseerd en het gras is eind 2018 nog ingezaaid. Naar verwachting is dit veld na de zomer bespeelbaar. De werkzaamheden zijn nog niet geheel afgerond. Er zijn nog enkele opleverpunten die nog niet zijn afgehandeld. De eindafrekening dient daarom nog plaats te vinden. In het financiële overzicht is derhalve (voor dat deel) een prognose opgenomen hiervoor. Daarnaast is er ook nog een periode van onderhoud, waarvoor de aannemer aan de lat staat.

De symboliek van de term sportvelden was ook zichtbaar bij de openingsactiviteit in oktober 2018. Hier deden vele projectpartners van de Open Club Klimmen actief aan mee. Alle doelgroepen waren daarbij vertegenwoordigd. De openingsactiviteit werd georganiseerd door een werkgroep van partners van de OCK, ondersteund door de gemeente.

Ruimteprogramma

Om te komen tot een integraal ruimteprogramma van een multifunctioneel gebouw, waarin heel uiteenlopende organisaties, partners en verenigingen samen gaan werken, is een intensief traject uitgezet, waarvoor wij de RO groep hebben ingeschakeld. Hiertoe hebben vele individuele, maar ook gezamenlijke gesprekken plaatsgevonden met als doel het optimaal benutten en dus delen van de ruimtes. Naast het delen van ruimtes is uiteraard ook met elkaar gesproken over de inhoudelijke samenwerking. Een voorbeeld daarvan is de samenwerking tussen Peuterspeelzaalwerk Heerlen (verzorgt peuterspeelzaalwerk in Voerendaal), Humanitas en basisschool Ummer Clumme die samen het kindcentrum gaan vormen. Dit traject heeft uiteindelijk geleid tot een ruimteprogramma waarin de ruimten optimaal worden gedeeld. De stand van zaken van 22 januari 2019 is aan de commissie samenleving en uw raad op 31 januari gepresenteerd. Deze stand van zaken van dat moment treft u als bijlage aan bij deze brief.

De vaste gebruikers/huurlers hebben in januari ook nader inzicht gekregen in de huurlasten en de gebruikerslasten (energie, schoonmaak, klein onderhoud etc). Aan hen is gevraagd om voor 1 april een commitment te geven op het ruimteprogramma en de bijbehorende huurlasten en gebruikerslasten. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen ten opzichte van de scope zoals die op 31 januari aan u is gepresenteerd.

Op hoofdlijnen zijn deze wijzigingen:

- *Humanitas* laat de functie van kinderdagopvang (0 tot 4 jaar) vervallen, de functie van buitenschoolse opvang (4 tot 13 jaar) blijft wel aanwezig;
- *Podocentrum Koenen* en de pianodocente *Linda Smolenaers* hebben zich teruggetrokken als vaste huurder;
- *Coachingspraktijk Puur Jong* heeft zich gemeld als vaste gebruiker en is nu opgenomen in het ruimteprogramma;
- *Fysiocare Klimmen* heeft na 1 april ook aangegeven om ruimtes voor fysiotherapie te willen huren in het gebouw. Over de exacte m², bezettingsgraad en financiële consequenties vinden momenteel nog gesprekken plaats.

Met bovenstaande wijzigingen (nog zonder Fysiocare Klimmen) komt het totale ruimteprogramma uit op ca. 2500 m² BVO. Dit nieuwe ruimteprogramma dient als basis voor het (technisch) Programma van Eisen. Dit wordt momenteel uitgewerkt door de RO groep. Dit is straks bij de ontwerpfase het basisdocument met de eisen die wij stellen aan het gebouw.

Buitenruimte

Voor de buitenruimte is bureau Kragten ingeschakeld om te komen tot een schetsontwerp en een (geactualiseerde) kostencalculatie. Er is voor bureau Kragten gekozen vanwege haar specifieke visie op de buitenruimte. Deze visie heet Athletic Skills Model (ASM). Buitenruimte die dusdanig ontworpen is geeft meerwaarde op het centrale thema: "Positieve gezondheid" in meest brede zin van het woord. Een ruimte voor de gehele Klimmense gemeenschap, voor jong en oud, die beweging en activiteit stimuleert. Dit traject is op 12 maart gestart met een inspiratiesessie. Deze sessie heeft plaatsgevonden onder leiding van een bewegingswetenschapper, die mede grondlegger is van het ASM model. Op 2 april is gestart met de eerste ontwerpessie voor de buitenruimte. Bij beide sessies is de gehele Klimmense gemeenschap (en potentiële gebruikers) uitgenodigd. Met de input van beide sessies zal een schetsontwerp gemaakt worden voor de gehele buitenruimte. Vervolgens bepalen we hoe en met welke partijen we dit ontwerp technisch en

inhoudelijk verder kunnen uitwerken tot een Voorlopig Ontwerp (VO) en uiteindelijk een definitief Ontwerp (DO).

Stedenbouwkundig kader

Het Masterplan (bijlage bij raadsvoorstel 2017) wordt op dit moment verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig kader. Het stedenbouwkundig kader geeft richtlijnen voor de situering van het multifunctionele gebouw, bouwmassa en hoogtes, identiteit, architectuur, ontsluiting en parkeren, groenstructuur, etc.

Belangrijke input voor het stedenbouwkundig kader is het geactualiseerde ruimteprogramma voor het gebouw. De stedenbouwkundige bewaakt daarnaast ook de afstemming tussen het ontwerp van de buitenruimte en het gebouw. Dit stedenbouwkundig kader geldt samen met het PVE in het verdere verloop van het project als toetsinstrument/kader voor het gebouw en de buitenruimte.

Aanbesteding

In december 2017 heeft het college ingestemd met een voorstel (zaak 42812) voor wat betreft de aanbestedingsvorm van de open Club. Het besluit luidde als volgt:

Het project Open Club integraal aan te besteden in de vorm van Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) met als aanbestedingscriterium Best Value Procurement (BVP) en hiertoe bijgevoegde 'Roadmap met aanbestedingsaanpak op hoofdlijnen' vast te stellen. Bovenstaande is ook behandeld in een themabijeenkomst met de raad.

Inmiddels zijn de marktomstandigheden waarin aanbestedingen plaats vinden sterk gewijzigd. De bouwsector ziet er nu geheel anders uit dan 1,5 jaar geleden. De methodiek an sich (gunnen op waarde) is geen verkeerde methode. De vraag rijst echter of dit de meest passende vorm is voor dit type project in de huidige marktsituatie. Op dit moment houden wij alle opties nogmaals tegen het licht teneinde met een (wellicht gewijzigd) voorstel te komen ten aanzien van de aanbesteding. Dit zal onderdeel zijn van het integraal raadsvoorstel aan het einde van de definitiefase.

Scenario 5

In het eerdere Raadsbesluit zijn er diverse scenario's/varianten voorgelegd. De raad heeft toen ingestemd met de keuze voor scenario 4, eventueel aangevuld met scenario 5, zijnde meest uitgebreide variant. Scenario 5 betrof de realisatie van een bewegingscentrum/multistudio (dans/ballet, yoga en fitness) met een omvang van ca 750m². Conform raadsbesluit vindt realisatie van scenario 5 alleen dan plaats indien deze voor rekening en risico is van een derde partij. In het traject om te komen tot het ruimteprogramma voor scenario 4 is de demarcatie tussen beide scenario's nader gedefinieerd. Commerciële partijen die geen ruimtes delen en inhoudelijk niet samenwerken komen niet in aanmerking voor (het huren van ruimtes in) scenario 4. Voor de fysieke realisatie van scenario 5 zal in het stedenbouwkundig kader ruimte ingepast gaan worden. Het in de markt zetten van deze variant kan dan ook pas gebeuren zodra de kaders daarvan uitgewerkt zijn.

Financieel

Naast boekwaardes en historische kosten bestaat het door uw Raad vastgesteld krediet voornamelijk uit kosten voor het gebouw en de buitenruimte (velden en infra). Dit financieel kader wordt parallel aan het traject van het ruimteprogramma en het ontwerp van de buitenruimte herijkt. Wijzigingen/uitwerking van het ruimteprogramma (te bouwen m²) leiden immers tot een wijziging van investeringen. Ook voor de buitenruimte zijn de kosten eerder in kaart gebracht op Masterplanniveau. Nu er straks een schetsontwerp ligt kunnen de kosten dan ook beter geraamd worden. Daarnaast is het BTW regime deels gewijzigd vanwege het Sportbesluit en laten de bouwprizen een forse stijging zien. Wij zijn in gesprek om partners te vinden die in het project willen participeren (financieel of inhoudelijk/procesmatig). Zodra daar meer duidelijkheid over is berichten wij u nader.

Al deze bovenstaande elementen worden meegenomen in een geactualiseerde stichtingskostenopzet (stiko) voor de Open Club Klimmen die aan uw raad zal worden voorgelegd samen aan het einde van de definitiefase ten behoeve van de start van de ontwerpfase.

III. Financiën

Algemeen

In 2017 heeft uw raad ingestemd met het financieel kader voor een totaal bedrag van afgerond € 10.3 mio.

Dat is als volgt verdeeld:

	Raadsvoorstel		REALISATIE
	KOSTEN	BTW	
A BOEKWAARDES			
BOEKWAARDES Locatie de Schrub (excl. Grond)	€ 542.397		
HISTORISCHE KOSTEN	€ 350.000		€ 350.749
B GEBOUWEN			€ 154.921
RENOVATIEKOSTEN SCHOOL (incl. tijdelijke huisvesting) ¹			
KINDCENTRUM ²	€ 2.902.775	€ 609.583	
MULTIFUNCTIONELE VOORZIENING	€ 1.254.568	€ -	
PROFESSIELE KANTINEBEHEER	€ 250.914		
SOCIAAL MAATSCHAPPELIJKE VERBINDING / SOC. MOESTUIN	€ 165.285		
RUIMTE VOOR ONDERNEMERS	€ 167.276	€ 35.128	
BEWEGINGSACTIVITEITEN			
C VELDEN			
VOETBALVELDEN	€ 1.636.523		€ 1.214.162
TENNISBANEN	€ 290.000	€ 60.900	
D INFRASTRUCTUUR			
SCHOOL (verharding, groen, meubilair)	€ 490.000	€ 25.725	
AANPASSING BESTAANDE WEG	€ 90.000		
SLOOPKOSTEN GYMZAAL (incl. asbest)	€ 26.500		
SLOOPKOSTEN SCHOOL (incl. asbest)	€ 133.500		
HERINRICHTING HUIDIGE PARKEERPLAATSEN	€ 100.000		
INRICHTING HOEK SCHOOLSTRAAT - KERKVELDWEG	€ 100.000		
PARKEREN KISS & RIDE (60%)	€ 354.000		
PARKEREN OVERIG (40%)	€ 236.000		
FUNCTIONELE VERBINDING MFA - SPORTVELDEN	€ 540.000		
TOTAAL			
TOTAAL	€ 9.629.738	€ 731.336	€ 1.719.832
TOTAAL INVESTERING INCL. BTW		€ 10.361.074	

De actuele realisatiecijfers (uitgaven) tot op heden zijn zichtbaar in de kolom "realisatie".

Sportvelden

Voor wat betreft de sportvelden is toegezegd om inzicht te geven in de totale uitgaven. Zoals u in het totale overzicht kunt zien betrof het financieel kader voor dit planonderdeel: € 1.636.523, waarvan inmiddels gerealiseerd (uitgegeven) € 1.214.357. De definitieve eindafrekening dient nog plaats te vinden, waarna ook de laatste termijn betaald zal worden. Voor 2019 wordt nog een bedrag van € 323.361 geprognostiseerd. Dat leidt dus tot het volgende overzicht:

Raadskrediet	:	€ 1.636.523
Gerealiseerd	:	€ 1.214.162
<u>Prognose 2019</u>	:	<u>€ 323.361*</u>
Verwacht saldo	:	€ 99.000**

* o.a. afrekening meer- en minderwerk, laatste termijn, onderhoud)

**het saldo zal benut worden om eventuele tegenvallers of binnen het totale project op te vangen.

IV. Planning

Planning definitiefase (huidige fase)

Gebouw		Aanbesteding	
Commitment partijen op ruimteprogramma en financiële kaders	1 april	Heroverweging aanbestedingsvorm	Mei
Uitwerking PVE	april - mei	Concept voorstel aanbesteding	juni
Opstellen SOK	April - juni	Stedenbouwkundig kader	
Stiko deel gebouw	Mei	Uitwerken stedenbouwkundig kader	April - juni
Herijking totale stiko (incl. buitenruimte)	juni		
Buitenruimte		Raadsvoorstel	
Inspiratie en ontwerpessie	Maart - april	Raadscie	11 sept
Uitwerken ontwerp	April - juni	Raadsvergadering	26 sept
Opstellen kostenraming	Mei - juni		
Oplevering schetsontwerp en kostenraming	Juni		

Doorkijk vervolgfases:

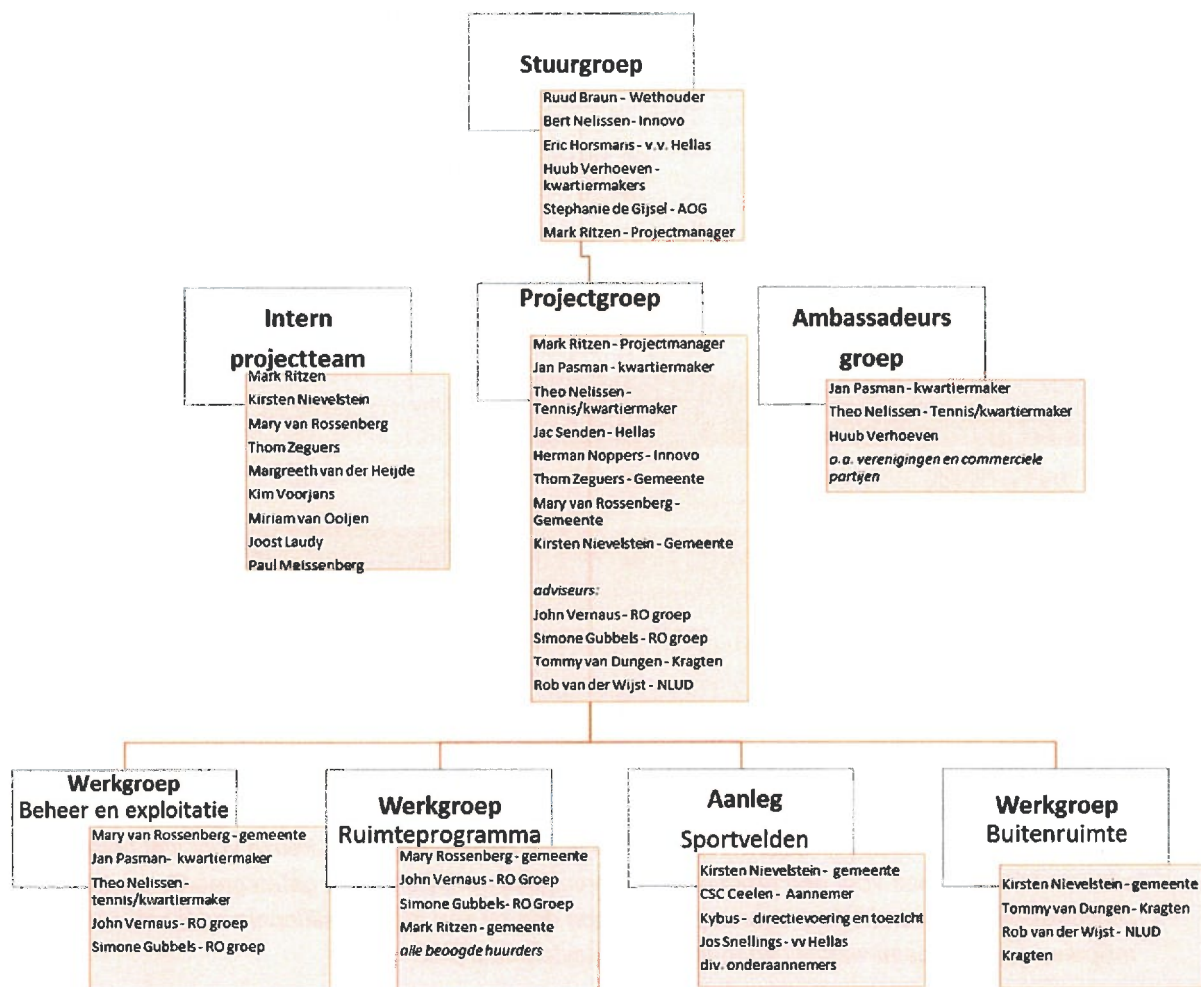
Ontwerpfase		Vorbereidingsfase	
Aanbesteding ontwerpteam	Q4 '19	Aanbesteding bouwteam (DO niveau)	Q1 '21
Ontwerptraject	Q1 '20 t/m Q3 '20	Bestekfase (bouwteam)	
Oplevering en vaststellen DO	Q4 '20	Start bouwteam	Q2 '21
		Technisch Ontwerp / Bestek	Q2 '21
Bestemmingsplan		Uitvoeringsgereed ontwerp	Q2 '21
Start gelijktijdig met VO	Q2- '20		
Vaststellen BP	Q2 '21	Uitvoeringsfase	
		Start bouw	Q3 '21
		Oplevering	Q4 '22

Noot: deze doorkijk is erg globaal en is puur indicatief. De nog te maken keuze voor wat betreft de aanbesteding bepaalt voor een groot deel de vervolgstappen. Een meer geïntegreerde contractvorm (bv. Design&Build) zal een kortere doorlooptijd hebben dan bv een meer traditionele aanbesteding. In deze mijlpalen op kwartaalniveau is uitgegaan van bouwteamaanpak.

V. Communicatie

In het begin van het traject van het ruimteprogramma hebben we op meerdere kanalen (Voerendaal magazine het OnderOns, ViaVoerendaal en een huis aan huis Flyer) een zogenaamde "Open Call" gedaan. Dit om het project nogmaals onder de aandacht te brengen en eventuele (nieuwe) partijen bij het project te betrekken. Daarnaast is de website geupdate en is de voortgang regelmatig beschreven via bovengenoemde kanalen. Bij gelegenheid van de opening van de sportvelden is flink aandacht geweest in de media. De berichten van de Open Club worden daarnaast geplaatst en gedeeld via social media. Daartoe wordt de gemeentelijke facebookpagina ingezet, alsook de project facebookpagina. Datzelfde is recent gebeurd voor het traject om te komen tot een ontwerp van de buitenruimte.

VI. Organisatie (definitiefase fase)



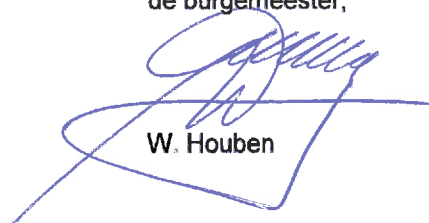
VII. Bijlages

- Managementreview RO Groep februari 2019

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL,
de secretaris, de burgemeester,


H.H. M. Timmermans


W. Houben



RO groep

van waardevol

naar waardevast

**Definitiefase
Open Club Klimmen**

**Review
Februari 2019**

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1 Proces	4
2 Tussenresultaat	5
2.1 Scope van de samenwerking	5
2.2 Projectprogramma, bezetting en relaties	7
2.3 Integraal exploitatieplan	9
3 Ordening in programma van eisen	11

Inleiding

Sportclubs, basisschool, verenigingen, instellingen, ondernemers en gemeente willen samen de Open Club Klimmen (hierna te noemen de OCK) realiseren; een multifunctionele voorziening als brede ontmoetingsplek voor Klimmen. In de OCK werken onderwijs, peuter- en kinderopvang, sportclubs, lokale verenigingen, partners sociaal domein, (zorg)ondernemers en gemeente samen. In de multifunctionele voorziening worden activiteiten, functies, ruimten en faciliteiten gedeeld. Partners maken gebruik van elkaars expertise, inzet en betrokkenheid. Dergelijke samenwerking levert kwaliteitsvolle dienstverlening in een toekomstbestendige voorziening.

De gemeenteraad van Voerendaal heeft in haar vergadering van 8 juni 2017 besloten om de OCK te realiseren. Daarbij is voor de planrealisatie een investeringsbudget beschikbaar gesteld van € 10.362.000,-.

Het project OCK is in de definitiefase beland, de eerste stap van planrealisatie. In juli 2018 is RO groep daartoe gevraagd het proces te begeleiden om samen met alle partners van OCK inzicht te krijgen in:

- 1. De scope van de samenwerking**
Wie zijn de definitieve partners in OCK?
- 2. Het ruimteprogramma, relaties en bezetting**
Wat zijn de functioneel-ruimtelijke eisen voor gebouw & buitenfuncties?
- 3. Een Integraal exploitatieplan**
Wat zijn de financiële consequenties (investering, exploitatie)?
- 4. Een afsprakenkader tussen gemeente en gebruikers**
Afspraken als opmaat naar huur- en gebruikersovereenkomsten.

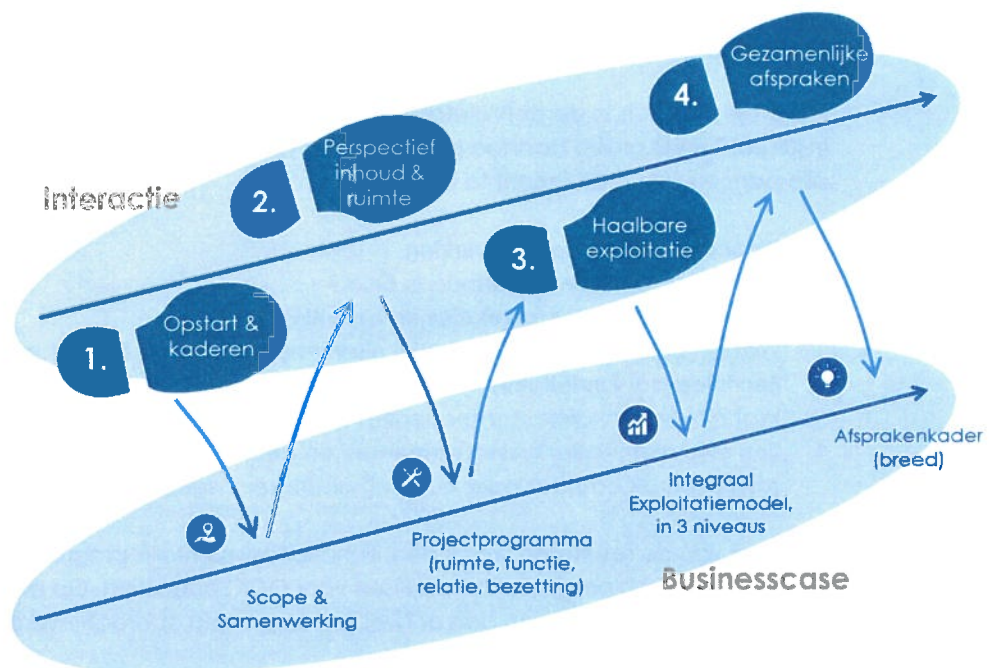
Op basis van de resultaten wordt een 'Functioneel-ruimtelijk programma van eisen' en een 'technisch programma van eisen voor OCK' opgesteld. Op basis van deze programma's van eisen kan aan ontwerpende partijen opdracht worden verstrekt voor het ontwerp.

Voorliggend review geeft inzicht in het doorlopen proces en de tussenresultaten die in de definitiefase zijn ontwikkeld.

1 Proces

Rond de zomer 2018 is RO groep gestart met de uitvoering van de definitiefase. Om tot gedragen resultaten te komen, is de opgave in nauwe afstemming met de potentiële partners van OCK uitgevoerd. Wij hebben daarom aan de start van het proces alle partners (circa 30 organisaties) afzonderlijk geconsulteerd, waarna in de werkvorm van 'ateliersessies' gezamenlijk de gevraagde projectthema's zijn uitgewerkt.

Het proces is dus interactief uitgevoerd en vooral ingestoken vanuit creativiteit (met elkaar). De uitkomsten zijn daarbij geborgd in concrete producten, die als opmaat gelden voor het technische programma van eisen.



Formeel is de projectorganisatie georganiseerd in een Stuurgroep (bestuurlijk), Projectgroep (dagelijkse uitvoering) en Participatiegroep (alle partners / gebruikers). Hierin zijn projectresultaten continu teruggekoppeld en geverifieerd. Voor de bemensing van de projectorganisatie wordt verwezen naar het 'Startdocument OCK'.

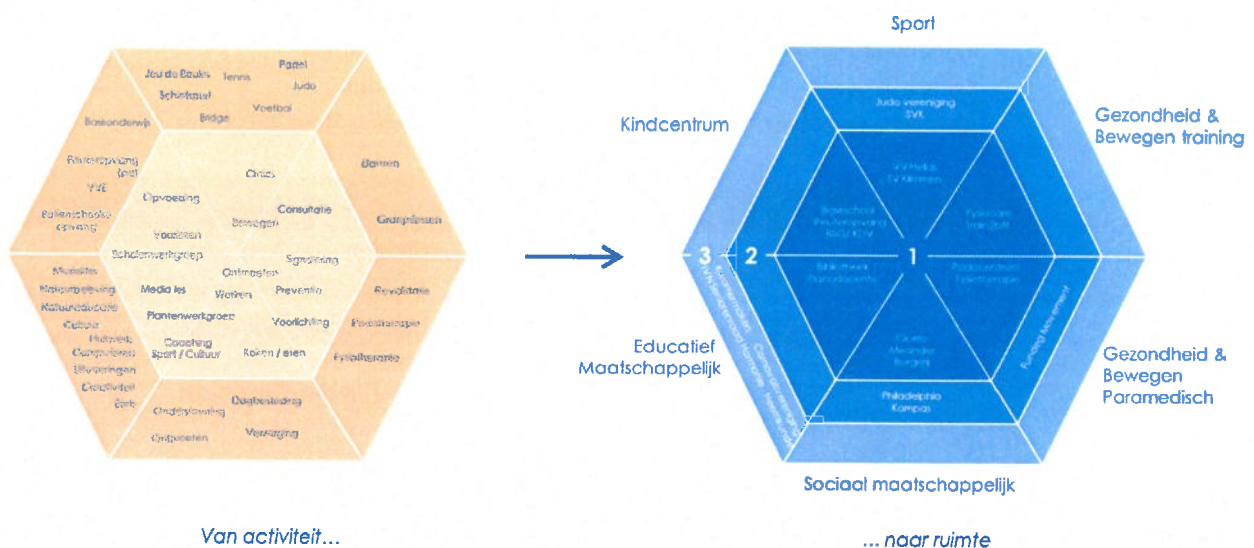
2 Tussenresultaat

2.1 Scope van de samenwerking

Wie zijn de definitieve partners in OCK? In een 'ronde langs alle potentiële gebruikers' zijn de activiteiten besproken, de wijze van betrokkenheid en de (ruimtelijke) wensen en eisen. De gespreksronde heeft inzicht geleverd in de afzonderlijke functie- en ruimteprogramma's. Tevens zijn de partners in het sociaal domein geconcretiseerd, zoals Stichting Philadelphia, Meander, Cicero, Kompas en De Burgerij.

Wij constateren dat veel activiteiten plaatsvinden in de OCK, uitgevoerd door momenteel circa 25 partners. Alle partners werken inhoudelijk samen in OCK en benutten elkaars expertise. Daarnaast zullen 15 van deze partners ook structureel functies en ruimten afnemen in de OCK. Wij ordenen de partners in:

1. **Hoofdgebruikers**
Partners in OCK die structureel functies / ruimten afnemen.
2. **Secundaire gebruikers**
Partners die frequent gebruik maken van functies / ruimten in OCK.
3. **Incidentele gebruikers / gebruikers met inhoudelijke samenwerking**
Partners die incidenteel gebruik maken van functies / ruimten in OCK.



De verschillende gebruikers vormen zes units, waarin en waartussen structureel samengewerkt wordt en functies en ruimten gedeeld worden: Sport, Kindcentrum, Educatief Maatschappelijk, Sociaal Maatschappelijk, Gezondheid & bewegen Paramedisch, Gezondheid & bewegen Training. Deze laatste unit is gelijk aan 'scenario 5' uit het Raadsbesluit juni 2017.

De hoofdgebruikers hebben in de vergadering van de Participatiegroep d.d. 22 januari 2019 ingestemd met de wijze van inhoudelijke samenwerking in de OCK. Met een afvaardiging van gebruikers is het projectprogramma voor de OCK functioneel-ruimtelijk concreet gemaakt (zie 2.2).

De scope van partners in OCK (d.d. 22 januari 2019) is als volgt samengevat:

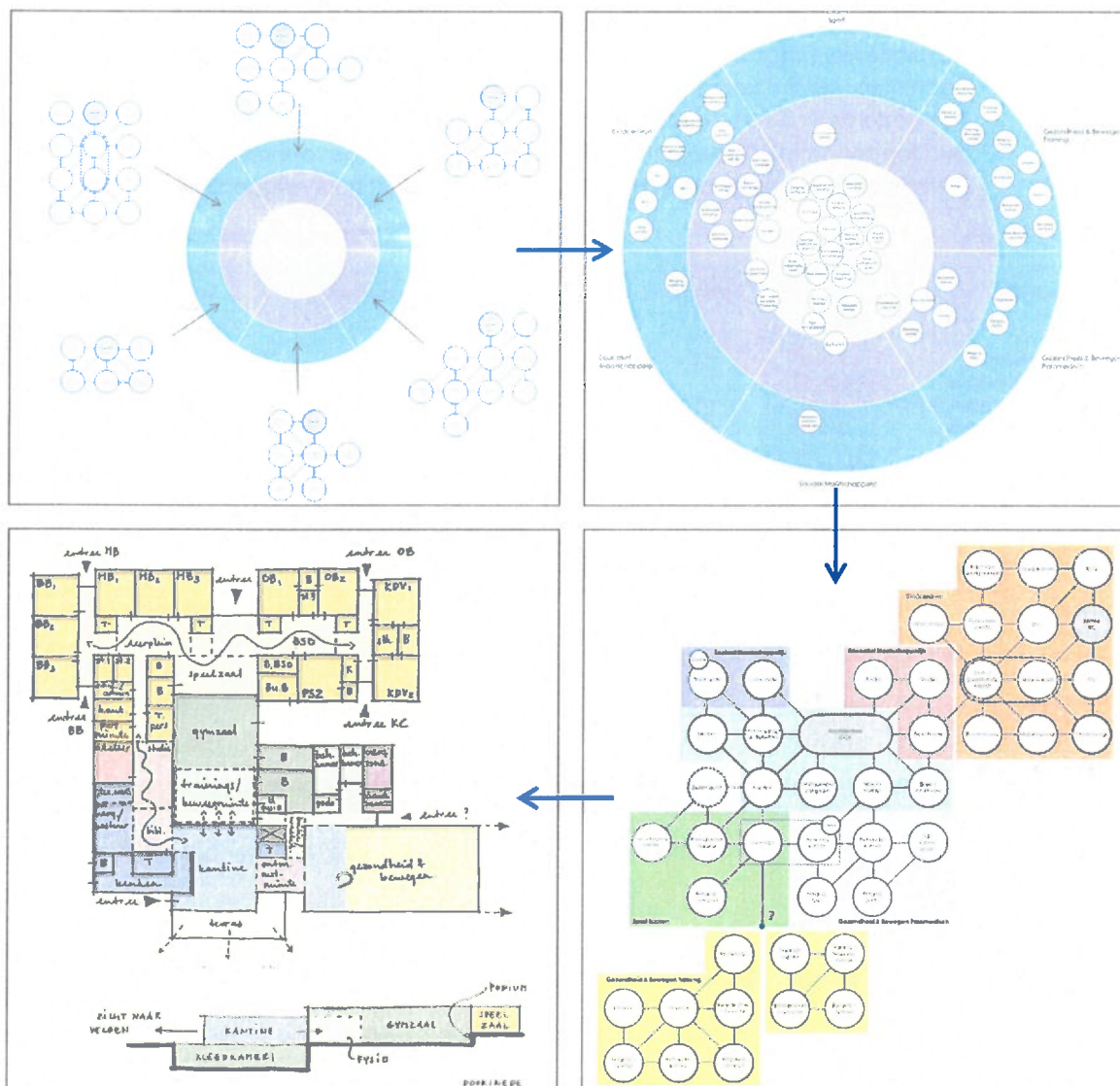
1. Activiteit	Hoofdgebruikers
Voetballen	VV Hellas
Tennissen	TV Klimmen
Basisonderwijs	Basisschool Ummer Clumme INNOVO
Peuteropvang	de Auvermennekes / Peuteropvang
Kinderdagopvang	Voerendaal
Buitenschoolse opvang	Humanitas
Bibliotheekwerk	BSO Bommies / Humanitas
Muziek onderwijs	Bibliotheek Klimmen
Dagbesteding	Pianodocente Linda Smolenaers
Wijksteunpunt	Cicero
Thuiszorg steunpunt	Burgerij
Fysiotherapie	Meander
Podotherapie	Fysiotherapie Keijzers
Dans / fitness (scenario 5, eigen rekening en risico)	Podocentrum Koenen
Dans / fitness (scenario 5, eigen rekening en risico)	Fysiocare
	Train2bfit
2. Activiteit	Secundaire gebruikers
Judo	Hei Sei Do Klimmen
Schietsport	Vereniging Handboogschieten
Ondersteuning mensen met beperking	Klimmen
Sociale dienst	Philadelphia
Meer bewegen voor ouderen	Kompas
	Fundeg Movement
3.	Incidentele gebruikers / inhoudelijke verbinding
	Harmonie de Berggalm
	Carnavalsvereniging de Molmuus
	Heemkunde vereniging
	IVN
	Toekomstige gebruikers

Deze scope geeft de stand van zaken weer van 22 januari 2019. Voortschrijdende ontwikkelingen kunnen aan de orde zijn als gebruikers afhaken en/of nieuwe gebruikers zich aanmelden.

2.2 Projectprogramma, bezetting en relaties

In ateliersessies met de gebruikers is het projectprogramma van OCK opgesteld. De individuele functies en ruimten van alle hoofdgebruikers zijn allereerst geïnventariseerd en samengebracht. Vervolgens is samen gezocht naar efficiency; welke functies / ruimten zijn specifiek en daarom niet deelbaar, welke zijn inzetbaar voor gezamenlijk gebruik? Op basis van gebruik en bezettingsgraden is een optimaal functioneel-ruimtelijk programma van eisen opgesteld. Doublures zijn daarin weggenomen en maximale verbinding tussen functies / ruimten is bereikt.

Het programma van eisen is vertaald in een vlekkenplan, dat de haalbaarheid van de gewenste verbindingen aantoont. Het vlekkenplan geldt als opmaat voor het voorontwerp en is door gebruikers aangevuld met sfeerbeelden en referenties. Door op deze wijze te visualiseren is het voor de gebruikers meer tastbaar wat de functioneel-ruimtelijke consequenties zijn van de ideeën, wensen en eisen.



Samenvatting functioneel programma

Functioneel is het programma van eisen op onderdelen aangepast. De belangrijkste wijzigingen zijn onderstaand samengevat (januari 2019):

- De basisschool richt haar programma op maximaal 180 leerlingen. Flexibiliteit is in het programma meegenomen om fluctuaties in de toekomst op te vangen.
- Stichting Humanitas organiseert naast buitenschoolse opvang en peuterspeelzaalwerk (aangeboden door Peuteropvang Voerendaal), eveneens kinderdagopvang binnen de OCK.
- Bibliotheekwerk wil naast de jeugdcollectie eveneens de volwassenencollectie van Klimmen concentreren in de OCK.
- De nieuwe deelnemende zorgpartners Stichting Philadelphia, Meander, Cicero, Kompas en De Burgerij zoeken maximale verbinding met andere (zorg)partners, functies en ruimten.
- Huiswerkbegeleiding Timmermans wenst geen ruimtelijke deelname in de OCK.

De *ruimtelijke* consequentie van de samenwerking van de partners in het gebouw van de OCK is geraamd op in totaal 2.655 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). In dit ruimteprogramma is de onderlinge functioneel-ruimtelijke deling meegenomen. Dit ruimtelijke programma is opgebouwd uit 2.064 m² bvo voor de maatschappelijke gebruikers, 461 m² voor semi-commerciële en 130 m² voor de commerciële. Ten opzichte van het raadsbesluit in 2017 is het ruimtelijk programma met circa 125 m² bvo toegenomen. Dit wordt veroorzaakt door met name toename van het (semi)commerciële gebruik. Hier staat dekking vanuit huurvergoedingen tegenover.

Raadsbesluit

Kindcentrum
Multi F voorziening
Professioneel kantine
Sociaal-maatschappelijk / tuin
Ruimte ondernemers

1.480 m²
750 m²
150 m²
50 m²
100 m²
2.530 m²

Maatschappelijk

1.314 m²
750 m²
50 m²
2.114 m²

Semi-commercieel

166 m²
150 m²
316 m²

Commercieel

100 m²
100 m²

Fase Definitie

Kindcentrum
Multi F voorziening
Professioneel kantine
Sociaal-maatschappelijk / tuin
Ruimte ondernemers

1.340 m²
807 m²
376 m²
50 m²
82 m²
2.655 m²

Maatschappelijk

1.018 m²
782 m²
210 m²
50 m²
4 m²
2.064 m²

Semi-commercieel

322 m²
139 m²
461 m²

Commercieel

25 m²
27 m²
76 m²
130 m²

Totaal integraal ruimteprogramma 2.655 m² bvo.

Samenvatting ruimteprogramma Raadsbesluit juni 2017 en Definitie fase januari 2019

Onderzoek en reflectie heeft plaatsgevonden omtrent de mogelijke beheer- en exploitatievorm van de OCK. Een beheervoorstel is geformuleerd waarin het beheer en exploitatie professioneel is georganiseerd, met voldoende zeggenschap vanuit de gebruikers.

2.3 Integraal exploitatieplan

Op basis van het projectprogramma is een vertaling gemaakt naar de financiële consequenties op investering alsmede exploitatie. Dit review beperkt zich daarbij tot het gebouw (multifunctionele accommodatie, de MFA)

Investering

De investeringskosten voor het gebouw (MFA) zijn herijkt, rekening houdend met het actuele projectprogramma zoals omschreven in paragraaf 2.2.

In vergelijking met de reservering in het Raadsbesluit juni 2017, is de investering voor het gebouw toegenomen. Deze toename ontstaat door:

- Gestegen bouwkosten en indexering (naar prijspeil 2021).
- Kwaliteitsverhoging van de gebouwprestatie conform wettelijke verplichtingen Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)¹, gasloos en Frisse Scholen.
- Meer ruimtebehoefte (vanuit ook nieuwe gebruikers) conform geactualiseerd projectprogramma waarin het ruimtelijk kader met circa 125 m² bvo is toegenomen. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door toename van het (semi)commerciële gebruik, waarvoor een kostprijsdekkende huurvergoeding tegenover staat.

De investeringskosten voor het gebouw zijn geraamd op € 7,088 miljoen (prijspeil 2021, inclusief btw). Deze kosten worden voor de maatschappelijke functies gedekt uit het gereserveerde budget conform Raadsbesluit juni 2017, circa € 5,385 miljoen.

Daarnaast worden de investeringen van de (semi)commerciële partners kostprijsdekkend doorberekend (in afstemming met de gebruikers), omvattend een dekking van circa € 1,536 miljoen².

Het tekort op de investeringskosten van het gebouw betreft circa € 1.677.000,-.

Een en ander is nog afhankelijk van nader te iken uitgangspunten op programma, btw-voordelen, subsidies etc.

Exploitatie

Om een langjarig beeld te kunnen geven van de gebouwexploitatie is een meerjaren exploitatieoverzicht opgesteld. De gehanteerde financiële uitgangspunten en indices zijn in afstemming met de gemeente vastgesteld.

De investeringskosten, eigenaarskosten alsmede de gebruikskosten van OCK worden aan gebruikers doorberekend conform de notitie "Uitgangspunten huurcontracten en huurprijzen OCK", met de categorieën:

- Maatschappelijk: Verenigingen of instellingen met maatschappelijke doelstelling. Basisschool, Peuterspeelzaal, bibliotheek, TV Klimmen, VV Hellas, Burgerij etc.
- Semi-commercieel mfa: Verenigingen of instellingen met maatschappelijke doelstelling. Humanitas, Cicero, Meander.
- Commercieel mfa: Gebruikers met bedrijfsmatige activiteiten in de MFA. Fysiotherapie, Podocentrum, Piano docente, coach.

¹ Voor nieuwbouw geldt dat de aanvraag van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2020 moet voldoen aan de eisen voor BENG. Bij toepassen van BENG moet gedacht worden aan zonnepanelen, minder gebruik van fossiele energie, gebruik van innovatieve technieken om energieverbruik te verlagen, slimme lichtregeling, betere isolatie etc.

² Tussen de semi-commerciële en commerciële gebruikers is een verschil in risicoprofiel toegepast. De huurtarieven zijn vervolgens getoetst aan een benchmark in de omgeving en zijn marktconform.

De eigenaarskosten (groot onderhoud, heffingen en verzekeringen) zijn geraamd op circa € 27 per m² bvo per jaar en worden naar gebruikers doorberekend. De gebruikerskosten (o.a. schoonmaak, energie en water) zijn geraamd tussen € 35 en € 55 per m² bvo per jaar en worden naar gebruikers doorberekend. Het exacte bedrag is afhankelijk van keuzes die de gebruikers in de beheerfase maken. Het delen van ruimte betekent het delen van de huur- en exploitatiekosten en dus feitelijk een lagere bijdrage per gebruiker. De toerekening van aantal m² bvo is bepaald op de verhouding gebruiksuren en ruimtevrage.

Voorbeeld:

Individuele ruimte-wens:

	Fysio		VV Hellas	
Behandelruimte =	20 m ²		15 m ²	= EHBO ruimte
Huur	20 m ² x € 117,- € 2.340,-		15 m ² x € 27,- € 405,-	huur
exploitatie	20 m ² x € 35,- € 700,-		15 m ² x € 35,- € 525,-	exploitatie
Totaal Fysio	€ 3.040,-		€ 930,-	Totaal VV Hellas

Uiteindelijk gedeelde ruimte:

		Gedeeld		
Behandelruimte =	→	20 m ²	←	= EHBO ruimte
huur	15 m ² x € 117,- € 1.755,-		5 m ² x € 27,- € 135,-	huur
exploitatie	15 m ² x € 35,- € 525,-		5 m ² x € 35,- € 175,-	exploitatie
Totaal Fysio	€ 2.280,-		€ 310,-	Totaal VV Hellas

Resultaat

Voor de realisatie en exploitatie van het gebouw, velden en infra zijn in het verleden reeds budgetten gereserveerd. Daarnaast dragen de gebruikers bij aan de exploitatie. De meerjarig geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor OCK zijn nagenoeg in balans met de uitgaven. Deze balans blijft uitgangspunt voor het vervolg. Parallel wordt gezocht naar mogelijke additionele subsidies, verdere inperking van het ruimteprogramma en andere opbrengsten.

3 Ordening in programma van eisen

Met de resultaten uit het doorlopen proces, wordt momenteel een 'programma van eisen' opgesteld. Dit programma geeft beschrijvend ordening aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden voor de OCK. In het programma van eisen worden de volgende onderdelen gedefinieerd:

- **Kwaliteit:** de beschrijving van de ruimtelijke-functionele en technische eisen die gesteld worden aan de (ver)nieuwbouw;
- **Financiën:** het concreet benodigde investeringskostenbudget voor de nieuwbouw;
- **Tijd:** de fasering en planning van het ontwerp-, voorbereidings- en bouwproces.

Met het programma van eisen wordt de ambitie en het voorzieningenniveau van OCK vastgelegd tussen de toekomstige gebruikers, de beheerorganisatie en de gemeente. Op basis van dit programma van eisen kan aan ontwerpende partijen opdracht worden versterkt voor het ontwerp.

RO groep Zuid

Postbus 3086, 6202 NB Maastricht

Wilhelminasingel 58, 6221 BK Maastricht

T 043 – 350 00 50, F 043 – 325 72 12

info@rogroep.nl, www.rogroep.nl