

Sector	: Inwoners	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Sector Inwoners	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Frans Schreurs	Tel.: (0495) 575 448
Portefeuillehouder(s)	: H.W.J. Coolen	Nummer B&W-advies: BW-004402

ONDERWERP

Beschikbaar stellen van een krediet van € 157.400,00, inclusief btw, voor het doen van aanpassingen in de MFA Kimpe Veld, Tungelroy.

ADVIES

De raad voorstellen een krediet beschikbaar te stellen van € 157.400,00, inclusief btw, voor het doen van aanpassingen in de MFA Kimpe Veld, Tungelroy;

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:

Realisering van de MFA Kimpe Veld, Tungelroy.

Algemeen:

In 2008 is de MFA Kimpe Veld in Tungelroy, bestaande uit een onderwijs- en welzijns gedeelte opgeleverd en in gebruik genomen. Sinds 2010 is de gemeente ambtelijk en bestuurlijk in overleg met de Stichtingen MFA Kimpe Veld en Stichting TOP om te komen tot een oplossing van de geconstateerde problemen betreffende het beheer en de exploitatie. Uit de rapportage van de werkgroep blijkt, dat er een oplossingsrichting is gevonden, onder de voorwaarde dat de gemeente eenmalig een bedrag investeert om de functionaliteit van het gebouw aan te passen aan de nieuwe beheerstructuur en de leegstand van een klaslokaal op te vangen.

Argumenten:

Kortheidshalve wordt verwezen naar bijgevoegd raadsvoorstel.

Kanttekeningen:

Door de Stichting Meerderweert is erop gewezen, dat volgens de vastgestelde leerlingenprognoses de school in 2015 nog 64 kinderen telt en daardoor nog maar 3 lokalen in gebruik heeft. Indien deze prognoses werkelijkheid worden, leidt dit tot een

Weert, 9 februari 2012 De directeur	Commissie Welzijn van 6 maart 2012 Raad van 21 maart 2012	S		B	W	W	W	W
		akkoord		<i>U</i>			<i>A</i>	
		bespreken			<i>AK</i>			
Behandeling uiterlijk in college van 14 februari 2012								

Beslissing d.d.:

14 februari 2012

Nummer:

8

De secretaris,

tekort aan inkomsten van circa € 6.000,00 per jaar. Hiervoor zal op termijn een oplossing gevonden moeten worden.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Geen.

Er zullen wel nieuwe overeenkomsten met de Stichting TOP en de Stichting Meerderweert moeten worden opgesteld.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

De maximale investeringskosten bedragen € 157.400,00, inclusief btw. De kosten van rente en afschrijving bedragen het 1^e jaar € 17.102,00. Deze structurele lastenverhoging zal bij de voorjaarsnota 2012 betrokken worden bij de integrale afweging van de prioriteiten 2013 en de overige budgetten voor nieuw beleid. Er zijn geen personele gevolgen.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Raadsleden
- ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie:

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing.

OVERLEG GEVOERD MET

Intern: De heer Mat van Meijl, beleidsadviseur onderwijs, John Camp, afdeling Middelen, Mevr. Mia Aerds, controller, en mevr. Marga Nagel, hoofd afdeling Middelen.

Extern:

Vertegenwoordigers van de Stichting MFA Kimpe Veld, Stichting TOP en Stichting Meerderweert.

BIJLAGEN

Openbaar:

Rapportage van de werkgroep Toekomst MFA Kimpe Veld, Tungelroy d.d. 27 januari 2012.

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

Vergadering van de gemeenteraad van 21 maart 2012

Portefeuillehouder : H.W.J. Coolen

Behandelend ambtenaar : Frans Schreurs

Nummer raadsvoorstel: RAD-000600

Doorkiesnummer : (0495) 575 448

Agendapunt: -

ONDERWERP

Instemmen met het beschikbaar stellen van een krediet voor het aanpassen van de MFA Kimpe Veld, Tungalroy

AANLEIDING EN DOELSTELLING

Sinds medio 2010 zijn de Gemeente Weert en het Bestuur van de MFA Kimpe Veld met elkaar in overleg om te komen tot een oplossing betreffende de exploitatie. Sinds 2011 is – vanwege het grotendeels wegvallen van vrijwilligers – de vraag naar commercieel beheer van de MFA ook onderwerp van gesprek.

Een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de Stichting Gemeenschapshuis TOP, MFA Kimpe Veld, Stichting Meerderweert en de gemeente Weert is gevraagd om voor het eind van 2011 een voorstel uit te werken. Dit is afgesproken tijdens een bestuurlijk overleg tussen vertegenwoordigers van de Stichting Gemeenschapshuis TOP, MFA Kimpe Veld en de gemeente Weert op 22 september 2011. Tijdens dit overleg is door de gemeente gesteld, dat het uitgangspunt van de gemeente is: "niet bouwen voor leegstand". Door de voorzitter van de Stichting Gemeenschapshuis TOP is op 17 oktober 2011 gebruik gemaakt van het spreekrecht in de commissie Welzijn. Aansluitend is de werkgroep op 1 november 2011 gestart met het uitwerken van de opdracht.

PROBLEEMSTELLING

Beheer en exploitatie van de MFA Kimpe Veld staan onder druk. Binnen de afgesproken kaders lukt het niet met een jaarlijks sluitende exploitatie te werken; de structurele invulling van de beheerfunctie levert eveneens problemen op.

De continuïteit van het beheer van de MFA kan niet gegarandeerd worden door inzet van vrijwilligers en daarmee is de leefbaarheid in de kern Tungalroy in het geding.

Sinds café De Klak in 2008 is gesloten is de MFA de enige ontmoetingsplek voor inwoners van Tungalroy. De kern Tungalroy kent een bloeiend verenigingsleven met de daarbij behorende activiteiten (zoals Carnaval, kermis en decemberfeesten). Het is belangrijk, dat er in Tungalroy een accommodatie is/blijft waar de inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Uit het roosteroverzicht van het huidige gebruik blijkt, dat de zaaldelen intensief worden gebruikt.

Een bijkomend probleem is, dat door de terugloop van het aantal schoolgaande kinderen het schoolbestuur heeft besloten, vanaf het schooljaar 2011/2012, 4 in plaats van 5 lokalen te gebruiken. De Stichting Kinderopvang Humanitas heeft na overleg met de gemeente besloten de Peuterspeelzaal met ingang van 1 februari 2012 te sluiten. Dit leidt tot jaarlijks verminderde inkomsten voor de MFA van circa € 8.500,00.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Op verzoek van ons college heeft een werkgroep, samengesteld uit vertegenwoordigers van de Stichting MFA Kimpe Veld, Stichting TOP, Stichting Meerderweert en medewerkers van de gemeente een rapport uitgebracht over de mogelijke oplossingen (rapport ligt ter inzage). De werkgroep heeft bij de uitwerking van de opdracht rekening gehouden met onderstaande kaders.

1. het scheppen van omstandigheden die leiden tot een structureel kostendekkende exploitatie en het voorkomen van leegstand;
2. de gekozen oplossing **geen** budgettaire gevolgen voor de gemeente heeft;
3. de gekozen oplossing MFA Swartbroek staat model;
4. rekening houden met het vrijkomen van het 5^e lokaal van de basisschool, vanaf het begin van het schooljaar 2011/2012 en het wegvallen van het gebruik van de peuterspeelzaal door Stichting Kinderopvang Humanitas vanaf 1 februari 2012.

Rekening houdend met deze kaders zijn door de werkgroep 2 opties uitgewerkt.

1. uitbreiding van de MFA aan de voorzijde;
2. in pandige oplossing

Bij de uitwerking zijn in beide opties steeds alle elementen beschreven en eveneens zijn de consequenties vermeld. Tevens is door de werkgroep gekeken naar de gevolgen voor de leefbaarheid van de inwoners van Tungelroy bij de uiteindelijk gekozen oplossing. Voorts is rekening gehouden met de – vanuit commercieel beheer – aan de accommodatie te stellen voorwaarden.

Volgende onderwerpen zijn door de werkgroep in beide opties gewogen.

1. bezettingsgraad MFA
2. bestemmingsplantechnische consequenties
3. budgettaire neutraliteit voor de gemeente
4. gevolgen beheer en exploitatie

Uitbreiding MFA.

Deze optie biedt de mogelijkheid om de huidige zaaldelen in stand te houden en beperkt de in pandige aanpassingen om de functionaliteit van het horecagedeelte te optimaliseren. In deze optie wordt de leegstand van het vrijgekomen klaslokaal niet benut.

Wijziging bestemmingsplan.

De uitbreiding van de accommodatie aan de voorzijde is binnen het huidige bestemmingsplan niet mogelijk.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Tungelroy 2009' met de bestemming 'Maatschappelijk'. Het bouwvlak aan de zijde van het Barbaraplein is geprojecteerd op de bestemmingsgrens, omdat hier sprake is van de bestemming 'Verkeer'. Een uitbreiding aan de voorzijde is daarom bestemmingsplantechnisch niet toegestaan. Indien de horecavoorziening toch wordt uitgebreid aan de voorzijde dan is een bestemmingsplanherziening dan wel een projectafwijkingbesluit nodig. De legeskosten hiervan bedragen € 5.300,-. De proceduretijd bedraagt maximaal 26 weken.

Stedenbouwkundig is het niet wenselijk om de horecavoorziening uit te breiden aan de voorzijde. De afstand tot de parkeerplaats en de strook met bomen wordt erg klein. Het plein zal deels opnieuw ingericht moeten worden.

Verder is er een laagspanningsleiding gelegen in de beoogde uitbreiding van de voorzijde van de MFA. Deze leiding zal waarschijnlijk verlegd moeten worden indien uitbreiding aan de voorzijde plaatsvindt. Hieraan zijn kosten verbonden.

Mogelijk dat als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan er voor omwonenden aanspraak ontstaat op planschade, omdat hun woning als gevolg van de wijziging in waarde daalt. Hiervoor zal een risicoanalyse planschade opgesteld moeten worden, zodat bij de keuze voor uitbreiding rekening gehouden moet worden met deze kosten.

Vlekkenplan/overzicht gebruik

In bijlage 1 is het vlekkenplan van het gebouw (inclusief uitbreiding) opgenomen. In bijlage 3 is het overzicht gebruik welzijnsruimte opgenomen.

Investeringskosten

De kosten voor uitbreiding worden geraamd op € 138.000,00, exclusief btw.

Voorwaarden voor commerciële uitbating.

- grotere oppervlakte cafégedeelte en betere uitstraling
- mogelijkheid creëren terras
- voorzieningen koeling drank
- voldoende berg- en opslagruimte

Inpandige oplossing.

In deze optie wordt het vrijgekomen klaslokaal ingericht als zaaldeel en wordt zaaldeel 1 gevoegd bij het horecagedeelte. Zaaldeel 1 zal bij grotere activiteiten – in combinatie met de zaaldelen 2 en 3 – gebruikt kunnen worden. Doordat een gedeelte van de huidige berging vervalt – als gevolg van het maken van een doorgang naar het vrijgekomen klaslokaal – wordt voorgesteld aan de buitenzijde van het gebouw een berging te realiseren.

Wijziging bestemmingsplan.

Bij inpandige uitbreiding cafégedeelte is **geen** wijziging bestemmingsplan noodzakelijk. Bij het realiseren van een aparte entree (sluis) aan de voorzijde van het horecagedeelte met terrasfunctie en het realiseren van een berging aan de zijkant, is een wijziging van het bestemmingsplan (projectbesluit) wel noodzakelijk.

Vlekkenplan/overzicht gebruik

In bijlage 1 is het vlekkenplan van het gebouw (inclusief aanpassingen) opgenomen. In bijlage 3 is het overzicht gebruik welzijnsruimte opgenomen.

Investeringskosten

Voor het inpandig uitbreiden van het horecagedeelte moeten ook kosten worden gemaakt. Deze worden globaal geraamd op circa € 147.000,00, exclusief btw..

Matrix afweging keuze werkgroep.

Criterium	Optie 1 Uitbreiding	Optie 2 Inpandige aanpassing
Leefbaarheid	+/+	+/+
Wijziging bestemmingsplan	-/-	-/+
Planschade	-/-	+/+
Vlekkenplan/overzicht gebruik	+/+	-/+
Exploitatie	+/+	+/+
Overleg uitbater	-/-	+/+

-/- = negatief

-/+ = niet optimaal

+/+ = positief

Conclusie: Op grond van deze matrix stelt de werkgroep voor te kiezen voor inpandige aanpassing van de MFA, waarbij zaaldeel 1 (semi-) permanent bij het cafégedeelte wordt gevoegd en het vrijkomende klaslokaal (onderwijsgedeelte) permanent bij het welzijnsgedeelte wordt gevoegd. Hierbij heeft sterk gewogen het feit, dat de beoogde horeca-uitbater hiermede heeft ingestemd.

Nuloptie.

Náást de door de werkgroep uitgewerkte opties hebben wij ons afgevraagd, wat de gevolgen zijn in het geval de gekozen optie niet gerealiseerd wordt. Ofwel er worden geen investeringen gedaan en de huidige situatie blijft ongewijzigd. Het antwoord op deze vraag is, dat er geen commerciële uitbater gevonden wordt om het horecagedeelte te exploiteren. De vrijwilligers hebben eerder al aangegeven, dat zij niet in staat zijn het horecagedeelte te exploiteren. Voorts bestaat de vrees, dat de vrijwillige bestuurders van de Stichting TOP geen toekomst meer zien en hun verantwoordelijkheid voor de exploitatie van de MFA niet meer kunnen waarmaken. Dit betekent dat de MFA niet kostendekkend geëxploiteerd kan worden (schatting tekort op jaarbasis circa € 20.000,00).

Tot slot heeft dit tot gevolg dat de investeringen in de MFA niet renderen en de leefbaarheid in de kern Tungelroy daarmee sterk onder druk komt te staan vanwege het ontbreken van een ontmoeringsruimte.

Exploitatie.

De exploitatie van de MFA Kimpe Veld is vanaf de ingebruikname een zorgpunt geweest voor de Stichting TOP en de Stichting Meerderweert. Door krimp van het aantal leerlingen staat een klaslokaal leeg. Door de krimp van leerlingen zal dit lokaal in de toekomst niet meer voor onderwijs gebruikt worden. De Stichting Kinderopvang Humanitas heeft – vanwege het ontbreken van kinderen – de huur van de peuterspeelzaal opgezegd. De vraag was hoe te komen tot een sluitende exploitatie, temeer daar het niet meer mogelijk is met vrijwilligers het beheer van het welzijnsgedeelte (inclusief horecagedeelte) te runnen. Hiervoor is een oplossing gevonden door een principeafpraak met een horeca-uitbater. Aan de inkomstenkant vallen de netto baropbrengsten weg voor de Stichting TOP. Hiervoor in de plaats komt de marktconforme huurprijs voor het horecagedeelte en de bijdrage door de horeca-uitbater in de exploitatiekosten (o.a. energie, onderhoudskosten etc.). Met de beoogde horecaondernemer zijn principeafspraken gemaakt, omdat nog niet duidelijk is of het gemeentebestuur bereid is (financiële) medewerking te verlenen aan de inspanningen. In bijlage 4 is een exploitatiebegroting voor de jaren 2012 tot en met 2016 opgenomen. Hieruit blijkt, dat de Stichting in die periode met een sluitende exploitatie kan werken.

Budgettaire neutraliteit.

Een van de kaders voor de opdracht van de werkgroep was **géén** budgettaire gevolgen voor de gemeente Weert. Dit uitgangspunt is niet haalbaar, daar de marktconforme huur voor de beoogde uitbater in relatie moet staan tot de mogelijk te realiseren opbrengst uit het horecagedeelte. Zonder aanpassingen van het horecagedeelte is het voor een uitbater financieel niet aantrekkelijk om dit te exploiteren. De voorzieningen voor de aanpassingen worden geraamd op € 147.000,00, exclusief btw. De Stichting TOP is bereid hierin een bijdrage van 10%, zoals destijds bij de bouw, te leveren. Dit betekent, dat de investering maximaal € 132.300, exclusief btw bedraagt. Indien geen overeenstemming wordt bereikt met een uitbater zal het horecagedeelte niet meer geëxploiteerd worden, daar er geen vrijwilligers zijn die dit willen doen. Dit betekent een jaarlijks verlies aan inkomsten van circa € 20.000,00 c.q. een stijgend exploitatietekort waarop de gemeente wordt aangesproken. In een periode van 6 à 7 jaar wordt de investering als het ware terugverdiend. Echter een nog belangrijker verlies is het niet beschikken over een ontmoetingsplek in Tungelroy. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid van de kern Tungelroy.

Herijking afspraken.

Afgesproken is, dat de gekozen structuur in Swartbroek als uitgangspunt wordt gekozen voor de hernieuwde afspraken in Tungelroy. In Swartbroek is eveneens een Stichting die de welzijnsruimte huurt van de gemeente en afspraken heeft gemaakt met de Stichting Meerderweert over verrekening van de exploitatiekosten van het onderwijsgedeelte. Dit is in Tungelroy ook het geval. In Swartbroek is – afwijkend van Tungelroy – het cafégedeelte door de gemeente verhuurd aan de uitbater. In voorkomende gevallen huurt de uitbater de zaal van de Stichting. In Tungelroy zal de uitbater in voorkomende gevallen eveneens de zaaldelen huren van de Stichting TOP. Dit betekent, dat de overeenkomsten van Swartbroek gebruikt kunnen worden als basis voor de overeenkomsten in Tungelroy. In Tungelroy is de Stichting Meerderweert eveneens de gebruiker van het onderwijsgedeelte. Dit maakt het gemakkelijker om de overeenkomsten van Swartbroek als basis te nemen.

De gemeente Weert is juridisch en economisch eigenaar van de MFA Kimpe Veld. De gebruikers van deze MFA zijn: Stichting Gemeenschapshuis TOP en de Stichting Meerderweert.

De Stichting Gemeenschapshuis TOP verhuurt de welzijnsruimte aan verenigingen voor activiteiten en in voorkomende gevallen aan de uitbater van het horecagedeelte en zal het horecagedeelte van het gebouw in onderhuur geven aan de uitbater, na voorafgaande toestemming door de gemeente Weert.

De consequentie van het vorenstaande is:

1. de Bestuursovereenkomst tot het instellen van de Stichting MFA Kimpe Veld d.d. 1 september 2006 vervalt; De stichting MFA Kimpe Veld wordt opgeheven.
2. de Gemeente Weert sluit een (aangepaste) Bruikleenovereenkomst met de Stichting Meerderweert voor het onderwijsgedeelte;

3. de Gemeente Weert sluit een Huurovereenkomst met de Stichting Gemeenschapshuis TOP voor het welzijnsgebouwe.
4. de Stichting Gemeenschapshuis TOP sluit een huurovereenkomst met de particuliere uitbater voor het café gebouwe.
5. de Stichting Gemeenschapshuis TOP, de Stichting Meerderweert en de Gemeente Weert leggen de afspraken over het beheer van de MFA vast in een beheerovereenkomst op basis van een vast te stellen Beheerplan

Conclusie.

Sinds de opening is er een aantal zaken gewijzigd. Café De Klak is sinds 2010 gesloten. Het aantal leerlingen is gedaald, waardoor een klaslokaal permanent leegstaat. De Stichting Kinderopvang Humanitas heeft de huur opgezegd voor de peuterspeelzaal. Dit is jaarlijks een verlies aan huur van € 2.400,00.

De functie van de MFA is sinds de opening gewijzigd. Vanaf het begin was het gebruik als welzijnsruimte met een beperkt horecagebouwe, gerund door vrijwilligers. In de toekomst zal in de MFA het horecagebouwe door een professionele uitbater worden gerund en zal het welzijnsgebouwe door de Stichting TOP worden verhuurd aan verenigingen uit Tungalroy en Weert en in voorkomende gevallen aan de uitbater. Het gebruik van de welzijnsruimte is echter primair bedoeld voor de verenigingen/inwoners van Tungalroy.

De werkgroep adviseert de MFA in pandig aan te passen door het vrijkomende onderwijslokaal toe te voegen aan het welzijnsgebouwe, een extra entree en een buitenberging te realiseren. Hiervoor is eenmalig een investering noodzakelijk van **maximaal** € 157.400,00, inclusief btw. Dit bedrag is vergelijkbaar met de investering van € 147.000,00, exclusief btw minus 10% eigen bijdrage, uitmakende een bedrag van € 132.300,00, exclusief btw.

De inzet van het beschikbaar te stellen krediet vindt eerst plaats nadat ons college goedkeuring heeft verleend aan de huurovereenkomst die de Stichting TOP sluit met de beoogde particuliere uitbater.

De kosten van rente en afschrijving bedragen het 1^e jaar € 17.102,00. Deze structurele lastenverhoging zal bij de voorjaarsnota 2012 meegenomen worden bij de integrale afweging van de prioriteiten 2013 en overige budgetten voor nieuw beleid. Bij de berekening van de kapitaallasten is rekening gehouden met de correctie van de restant boekwaarde van het onderwijslokaal, waarvoor een onttrekking aan de onderwijsbestemming plaatsvindt. De betreffende boekwaarde dient gecorrigeerd te worden naar de functie MFA.

COMMUNICATIE

Over de problemen en de voorgestelde oplossingsrichting heeft ambtelijk en bestuurlijk sinds 2010 intensief overleg plaatsgevonden met het bestuur van de stichting MFA, Kimpe Veld, Stichting TOP en Stichting Meerderweert.

EVALUATIE

Minimaal eenmaal per jaar zal er een overleg gepland worden tussen de Stichtingen TOP, Meerderweert en de Gemeente. Indien daartoe aanleiding is zullen wij uw raad over de uitkomsten van dit overleg op de gebruikelijke wijze informeren.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

>

VOORSTEL COLLEGE

In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 157.400,00, inclusief btw, voor het doen van aanpassingen in de MFA Kimpe Veld, Tungalroy.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: RAD-000600

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 februari 2012;

b e s l u i t :

Beschikbaar stellen van een krediet van € 157.400,00, inclusief btw, voor het doen van aanpassingen in de MFA Kimpe Veld, Tungalroy.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 maart 2012.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans