

Afdeling	: OCSW - Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn	B&W-voorstel: DJ-1224627
Naam opsteller voorstel	: Lusan Kortén (06 47 77 49 77)	Zaaknummer: 19197
Portefeuillehouder	: T.E.C. (Tessa) Geelen Msc.	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Maatschappelijke voorziening Weert-Zuid.

Voorstel

De raad voor te stellen om:

1. in te stemmen met verdere uitwerking van het realiseren van een maatschappelijke voorziening voor Weert-Zuid op de locatie van het Microhalcomplex (Nassaulaan 5);
2. in te stemmen met het vastleggen van afspraken inzake beslispunt 1 in een intentieovereenkomst tussen gemeente Weert en Wonen Limburg;
3. in te stemmen met de keuze om als gemeente niet het eigendom van de voorziening te nemen maar als huurder verplichtingen aan te gaan en dit in de intentieovereenkomst op te nemen;
4. in te stemmen met een optimalisatie van het huidige programma van eisen om zo naast het bieden van onderdak voor wijkgebonden verenigingsactiviteiten ook de maatschappelijke behoefte zoals beschreven in de bewonersenquête mee te nemen.

Inleiding

In de eerdere bestuursopdracht heeft de raad besloten dat er voor Weert-Zuid, in aanvulling op Keenterhart, één centrale maatschappelijke voorziening in het hart van Moesel moet komen. Deze voorziening moet onderdak bieden aan de verschillende verenigingen met hun eigen verenigingsactiviteiten. De activiteiten die nu gehuisvest zijn in De Stegel en het Buurtcentrum Moesel moeten vanuit deze centrale voorziening kunnen plaatsvinden. De voorziening moet daarnaast ook de gelegenheid bieden voor het nuttigen van een drankje. In dat kader is er een ruimtelijk programma van eisen opgesteld. In dit programma van eisen is uitgegaan van een voorziening die in oppervlakte vergelijkbaar is met de huidige Microbar en De Stegel (kleine zaal) en Buurtcentrum Moesel (grote zaal). Dit programma van eisen moet in overleg met belanghebbenden verder worden uitgewerkt. Bij de verdere uitwerking moet gekeken worden naar flexibiliteit in beschikbare oppervlakte. De kosten van onderhoud en gebruik kunnen bij brede

Weert, 7 december 2020	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit Raad (via College)

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 15 december 2020

Nummer: 39

De secretaris,

functionaliteit worden beperkt wat de kansen op een sluitende exploitatie van de maatschappelijke voorziening vergroot.

Op 12 maart 2019 heeft de raad ingestemd met een nadere uitwerking van 4 mogelijke oplossingen met bijbehorende locaties voor de maatschappelijke voorziening in Moesel:

1. Nieuwbouw (locatie terrein aan de Nassaulaan voor de kerk De Verrezen Christus)
2. Renovatie / vernieuwbouw huidige Microhalcomplex (locatie Nassaulaan 5)
3. Renovatie / vernieuwbouw Buurtcentrum Moesel (locatie Christinelaan 25)
4. Integratie in de gebiedsvisie Keent-Moesel (locatie nader te bepalen)

De uitwerking van deze oplossingen heeft geresulteerd in een voorkeursscenario, namelijk integratie in de gebiedsvisie Keent-Moesel waarbij een nieuwe maatschappelijke voorziening in combinatie met woningen wordt gerealiseerd op de locatie van het huidige Microhalcomplex. Met dit voorstel wordt de keuze van het voorkeursscenario nader toegelicht en wordt de raad gevraagd om een besluit te nemen het voorkeursscenario verder uit te werken.

Beoogd effect/doel

Een maatschappelijke voorziening in de wijk Moesel die voldoet aan de behoefte van de inwoners en die onderdak biedt aan de verschillende stadsdeelgebonden verenigingsactiviteiten.

Argumenten

1.1 Integratie in de gebiedsvisie Keent-Moesel is de meeste toekomstbestendige oplossing
In Weert-Zuid zijn verschillende ontwikkelingen gaande. Ontwikkelingen van ruimtelijke aard (onder anderen wonen, riool, openbare inrichting, verkeer) maar ook van maatschappelijke aard. Veel van deze ontwikkelingen zijn verbonden met elkaar. Er is gekozen voor een integrale aanpak waarbij alle lopende vraagstukken en ontwikkelingen in een totale gebiedsvisie worden meegenomen. Door deze integrale aanpak is de samenhang gewaarborgd en kunnen weloverwogen toekomstbestendige keuzes worden gemaakt.

Voor het uitwerken van de gebiedsvisie is een extern bureau, Mecanoo, ingeschakeld. Vanuit hun kennis en expertise, gecombineerd met de opgehaalde informatie, is als meest geschikte locatie voor de maatschappelijke voorziening Nassaulaan 5 benoemd. Gezien de grote resterende opgave in sociale woningbouw wordt in de gebiedsvisie voorgesteld de maatschappelijke voorziening bij voorkeur te combineren met woningbouw gerealiseerd in de buurt van het centrum. Deze locatie is hiervoor uitstekend geschikt. De locatie ligt tussen bestaande woningbouw en in de lijn van het centrum waardoor voldoende aansluiting is met het winkelgebied.

De grond van de Nassaulaan 5 is eigendom van de gemeente waardoor de realisatie van een maatschappelijke voorziening gemakkelijker is.

De huidige bestemming van het perceel is Maatschappelijk met als aanduiding sport. Er mag tot 10 meter hoog gebouwd worden met een maximaal bebouwingspercentage van 70%. Er zal wel een bestemmingsplanwijziging moeten komen om ook de woonbestemming te formaliseren.

De keuze voor het scenario "integratie in de gebiedsvisie" betekent dat er niet gekozen wordt voor:

Nieuwbouw (locatie terrein aan de Nassaulaan voor de kerk De Verrezen Christus)

De percelen gelegen tegenover de kerk zijn eigendom van de gemeente Weert maar hebben de bestemmingen Verkeer, Centrum en Maatschappelijk. Er moet een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt. Op de percelen staan een aantal bomen die opgenomen zijn in het bomenregister. Bij realisatie van een nieuwe maatschappelijke voorziening moet hier rekening mee worden gehouden. Groen is een heel belangrijk

onderdeel van de gebiedsvisie. Het verstenen van beide percelen heeft dan ook niet de voorkeur.

Vanuit de gebiedsvisie heeft het de voorkeur om een maatschappelijke voorziening dicht tegen het centrum aan te realiseren. Bij voorkeur gecombineerd met woningen. Echter de beide percelen tegenover de kerk krijgen in de gebiedsvisie een park karakter. Een plek voor sociaal contact en spontane ontmoeting in het groen.

Renovatie / vernieuwbouw huidige Microhalcomplex (locatie Nassaulaan 5)

De locatie van het huidige Microhalcomplex is vanuit de gebiedsvisie een zeer geschikte locatie voor een maatschappelijke voorziening. Dicht tegen het centrum aan gelegen en in het zicht. Het huidige Microhalcomplex is verouderd. Bij een renovatie / vernieuwbouw blijft de constructie van het gebouw gehandhaafd. De huidige constructie, gebaseerd op bar, zaal en sporthal, is minder geschikt om een maatschappelijke voorziening te realiseren die voldoet aan het functioneel programma van eisen. De functionaliteit is dan niet optimaal.

Vanuit de Weerter klimaatdoelstellingen moeten alle accommodaties in 2030 aardgas-vrij-proof zijn. Voor de huidige accommodatie van het Microhalcomplex is dat technisch niet te realiseren.

Een maatschappelijke voorziening die gecombineerd wordt met woningbouw heeft meer mogelijkheden om een sluitende exploitatie te kunnen realiseren en is daarmee meer toekomstbestendig. Vanuit de gebiedsvisie wordt de maatschappelijke voorziening bij voorkeur gecombineerd met woningbouw. De constructie van het huidige Microhalcomplex is niet geschikt voor herbestemmen naar woningen.

Renovatie / vernieuwbouw Buurtcentrum Moesel (locatie Christinelaan 25)

Eerder is vanuit de participatiegroep Hart van Moesel aangegeven dat deze locatie niet geschikt is. Ligging te ver uit het centrum en niet in de loop van en naar het centrum. De gebiedsvisie bevestigt dit.

Vanuit de gebiedsvisie is de locatie van het huidige Buurtcentrum Moesel geschikt voor het realiseren van woningen.

Technisch is het functioneel programma van eisen voor de maatschappelijke voorziening lastig te realiseren met de bestaande constructie van het Buurtcentrum met de bijbehorende compartimentering. Vanuit de Weerter klimaatdoelstellingen moeten alle accommodaties in 2030 aardgas-vrij-proof zijn. Voor de huidige accommodatie van het Buurtcentrum Moesel is dat technisch niet te realiseren.

1.2 Financiële vergelijking toont weinig verschil

Onderstaand wordt een weergave gegeven op basis waarvan een financiële vergelijking tussen verschillende varianten mogelijk is. De investeringsbedragen zijn richtinggevend op basis van het programma van eisen.

Voor de kostenraming is een extern bouwkosten adviesburo ingeschakeld.

Voor de bestaande accommodatie is bij de raming van de kosten uitgegaan van een aanpassing van de accommodatie naar de volgens het programma van eisen gestelde aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak.

Op deze manier is een vergelijking mogelijk.

Integratie in de gebiedsvisie Keent-Moesel (locatie nader te bepalen)

Volgens inschatting worden de extra kosten die Wonen Limburg maakt ten behoeve van de realisatie van de nieuwbouw geraamd op € 3.000.000,-. Vanuit het maatschappelijk rendement is hier een bedrag van € 117.000,- tot € 120.000,- aan huur gecalculeerd door Wonen Limburg. In dit bedrag is rekening gehouden met een basisuitrusting als keuken / bar. Het kan zijn dat er bij de bouw extra kosten moeten worden gemaakt ten behoeve van extra akoestische maatregelen.

Afschrijving € -

Rente eerste jaar	€ -
Huur	€ 120.000,-
Jaarlijkse eigenaarskosten	€ -
Jaarlijkse exploitatiekosten	€ 55.880,-
Totale jaarlijkse kosten	<u>€ 175.880,-</u>

Nieuwbouw (locatie terrein aan de Nassaulaan voor de kerk Verrezen Christus)

Voor de nieuwbouw realisatie van ongeveer 1000 vierkante meter bruto vloeroppervlak is € 3.250.000,- geraamd.

Voor een nieuwbouw geldt een afschrijving van 50 jaar.

	50 jaar:
Afschrijving	€ 65.000,-
Rente eerste jaar	€ 16.250,-
Jaarlijkse eigenaarskosten	€ 17.780,-
Jaarlijkse exploitatiekosten	€ 55.880,-
Totale jaarlijkse kosten	<u>€ 154.910,-</u>

Bovenstaande kosten kunnen ook als indicatie worden genomen bij een nieuwbouw gecombineerd met woningbouw. Gezien de constructie waarbij een Vereniging van Eigenaars model noodzakelijk is zijn de jaarlijkse beheerkosten en eigenaarsbijdrage aanzienlijk hoger dan de situatie waarbij in eigen beheer e.e.a. gerealiseerd kan worden.

Renovatie / vernieuwbouw huidige Microhalcomplex (locatie Nassaulaan 5)

Om het complex te kunnen terugbrengen naar de ongeveer 1000 vierkante meter bruto vloeroppervlak is een bedrag van € 2.975.000,- geraamd.

Er kan hier worden uitgegaan van een verbouwing waarvoor een afschrijvingsperiode van 25 jaar geldt. Een afschrijvingsperiode van 40 jaar is verdedigbaar omdat er functionaliteit wordt toegevoegd aan de bestaande accommodatie.

	40 jaar:
Afschrijving	€ 74.375,-
Rente eerste jaar	€ 14.875,-
Jaarlijkse eigenaarskosten	€ 17.780,-
Jaarlijkse exploitatiekosten	€ 55.880,-
Totale jaarlijkse kosten	<u>€ 162.910,-</u>

Renovatie / vernieuwbouw Buurtcentrum Moesel (locatie Christinelaan 25)

Om het complex uit te breiden (integratie buurtcafé) naar de ongeveer 1000 vierkante meter bruto vloeroppervlak is een bedrag van € 3.060.000,- geraamd.

Er kan hier worden uitgegaan van een verbouwing waarvoor een afschrijvingsperiode van 25 jaar geldt. Een afschrijvingsperiode van 40 jaar is verdedigbaar omdat er functionaliteit wordt toegevoegd aan de bestaande accommodatie.

	40 jaar:
Afschrijving	€ 76.500,-
Rente eerste jaar	€ 15.300,-
Jaarlijkse eigenaarskosten	€ 17.780,-
Jaarlijkse exploitatiekosten	€ 55.880,-
Totale jaarlijkse kosten	<u>€ 165.460,-</u>

2.1 Bouwen van woningen is geen kerntaak van de gemeente

Vanuit de gebiedsvisie wordt een combinatie van de maatschappelijke voorziening met woningbouw op deze locatie voorgesteld.

De gemeente Weert faciliteert woningbouw maar realiseert het niet zelf. In het kader van de realisatie van woningen voor bepaalde doelgroepen is een samenwerking met Wonen Limburg aangegaan.

Wanneer de gebiedsvisie wordt vastgesteld door de raad dan worden er samenwerkingsafspraken gemaakt met Wonen Limburg betreffende de verdere uitwerking van de gebiedsvisie. De realisatie van een maatschappelijke voorziening binnen het voorgestelde voorkeursscenario zal onderdeel uitmaken van deze samenwerkingsafspraken.

2.2 Behoeft om afspraken formeel vast te leggen

De realisatie van een maatschappelijke voorziening in combinatie met woningbouw vraagt om een intensieve samenwerking. Een samenwerking waarin afspraken over tijdspad en financiën gemaakt en mogelijk bijgesteld moeten worden. Vanuit Wonen Limburg en de Gemeente is er de voorkeur om afspraken formeel vast te leggen.

2.3 Intentieovereenkomst wordt middels afzonderlijk raadsvoorstel aangeboden

Samen met Wonen Limburg worden afspraken gemaakt inzake het proces inclusief de verschillende beslistmomenten, de taken en rollen en de financiële kaders. Deze afspraken worden vastgelegd in een intentieovereenkomst. De intentieovereenkomst zal ter besluitvorming aan de raad worden aangeboden.

2.4 Toekomstbestendig

Door te kiezen voor een samenwerking met Wonen Limburg kan maximaal worden ingespeeld op een toekomst bestendige inpassing van het complex in het gebied. Bij de realisatie van het complex wordt door Wonen Limburg uitgegaan van een basis voor woningbouw. Dat betekent dat de constructie mogelijkheden biedt om woningen te realiseren. Wanneer er geen exploitatiemogelijkheid meer is voor de maatschappelijke voorziening in de toekomst dan kan herbesteding plaatsvinden. Herbesteding passend binnen de gebiedsvisie als geheel en het complex in het bijzonder.

3.1 Minder risico op leegstand

Wanneer in de toekomst blijkt dat er geen behoefte meer is voor een maatschappelijke voorziening dan kan de ruimte geschikt worden gemaakt voor woningen. Hierdoor is er geen leegstand en is het gebruik van de ruimte inpasbaar in de gebiedsvisie en het bestaande complex. Met de gemeente als huurder is dit praktisch eenvoudiger te realiseren.

In het geval van eigendom staat de gemeente in principe voor 50 jaar aan de lat voor het onderhoud en de instandhouding van de accommodatie. Bij het wegvallen van de functie ontstaat leegstand.

3.2 Geen Vereniging van Eigenaren

De maatschappelijke voorziening wordt onderdeel van een totaal complex waarin ook woningen zijn voorzien. Het bezit en de verhuur van woningen behoort niet tot de kerntaken van de gemeente. In het geval waarbij de gemeente eigenaar is van de maatschappelijke voorzieningen moet het appartementsrecht geregeld worden in een notariële splitsingsakte. Er moet een Vereniging van Eigenaren (VvE) worden opgericht. Een VvE kent wettelijke taken en plichten. Eén van deze taken betreft het aanleggen van een reserve ten behoeve van het eigenaarsonderhoud. Als gemeente hebben we een onderhoudsreserve voor het uitvoeren van (eigenaars)onderhoud aan gemeentelijk vastgoed en voorzieningen. Het is niet wenselijk dat er op meerdere plaatsen reserves zijn ten behoeve van het uitvoeren van onderhoud.

4.1 Uitkomsten bewoners enquête

Het vraagstuk rondom de maatschappelijke voorziening richtte zich aanvankelijk primair op de behoefte van de verschillende verenigingen (als gebruikers van de verschillende accommodaties) voor het huisvesten van hun verenigingsactiviteiten.

In het kader van de integrale aanpak van de totale gebiedsontwikkeling van Weert-Zuid is er, om te komen tot goed inzicht in de behoeften van de bewoners, een enquête onder de bewoners uitgedaan. De enquête kende een hoge respons wat de betrokkenheid van de bewoners bevestigt. Uit de enquête is onder meer naar voren gekomen dat de aanwezigheid van een maatschappelijke voorziening belangrijker is dan het effectieve gebruik er van. Uit diezelfde enquête is ook naar voren gekomen dat er grote behoefte is aan een laagdrempelige plaats van samenkomst. In het huidige functionele programma van eisen is uitgegaan van een buurtcafé als plaats van samenkomst en de zalen multifunctioneel voor verenigingsactiviteiten in de breedste zin van het woord. Door het optimaliseren van het huidige programma van eisen kan de maatschappelijke voorziening invulling geven aan de wensen van de verenigingen en laagdrempelige plaats van samenkomst. Naast functionele invulling kan de ligging en oriëntatie helpen bij het laagdrempeliger toegankelijk maken van de accommodatie. Door deze letterlijk aan veel gebruikte routes (voetpaden) te leggen zoals de route naar de supermarkt.

Kanttekeningen en risico's

Kanttekeningen

Relatie met andere raadsvoorstellen

Gelijktijdig met onderhavig raadsvoorstel worden ook een raadsvoorstel betreffende de gebiedsvisie Weert-Zuid en een raadsvoorstel voor de rioleringsopgave voor Weert-Zuid in procedure gebracht. De drie raadsvoorstellen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Huidig complex moet gesloopt

Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe maatschappelijke voorziening in combinatie met woningen moet het terrein waarop het huidige Microhalcomplex gevestigd is volledig leeg worden opgeleverd. Het terrein kan dan optimaal worden ingericht voor het nieuw te realiseren complex.

Tijdens eerdere raadsbesluiten is toegezegd dat de verenigingen hun activiteiten kunnen blijven voortzetten tijdens de verbouw / nieuwbouw. Dit tot het moment dat er een nieuwe accommodatie beschikbaar is.

Het huidige buurtcentrum is het meest geschikt als tijdelijke huisvesting voor de verenigingsactiviteiten. Het huidige buurtcentrum is verouderd maar in goede technische staat. Het bekijken welke bouwkundige ingrepen en extra onderhoudswerkzaamheden hiervoor nodig zijn is onderdeel van de verdere uitwerking van het voorkeursscenario. Voor de sloop en de tijdelijke huisvesting wordt een apart raadsvoorstel ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Punt Welzijn wil stoppen met de exploitatie van het Buurtcentrum Moesel

Punt Welzijn heeft aangegeven de (verliesgevende) exploitatie van het Buurtcentrum Moesel niet langer te willen continueren. De Harmonie Weert Zuid heeft aangegeven de exploitatie onder voorwaarden volledig te willen overnemen. Gemeente en harmonie zijn hierover momenteel in gesprek.

Er wordt gestreefd naar een zachte overgang waardoor het gebruik voor de huidige gebruikers gewaarborgd blijft.

In het apart raadsvoorstel betreffende de sloop en tijdelijke huisvesting voor verenigingen wordt ook de financiële afwikkeling van het beheer van het Buurtcentrum Moesel door Punt Welzijn meegenomen.

Geen plicht tot herhuisvesting huidige Microbar

De huurovereenkomst voor de Microbar eindigt per 19-09-2021. Verlenging van de huurovereenkomst voor dezelfde locatie met dezelfde contractant is niet mogelijk. Bij een

verlenging is de gemeente Weert verplicht vervangende huisvesting aan te bieden aan de exploitanten. Met de huidige overeenkomst is dat niet het geval. De buurtcafé functie is voornamelijk ingegeven door gebruik voor dartvereniging en biljartvereniging. Voor de activiteiten van deze gebruikers zal ook tijdelijk vervangende huisvesting moeten worden gezocht.

Grondpositie

De grond van de locatie van het huidige Microhalcomplex is eigendom van de gemeente. Met Wonen Limburg zullen afspraken moeten worden gemaakt over de grondpositie en de bijbehorende financiën. In dit kader moet een grondexploitatie worden aangemaakt.

Tijdelijke uitbreidingsfaciliteit van de accommodatie

Bij de uitwerking zal worden bekeken op welke manier in het definitief ontwerp, bij nieuwbouw, een splitsing kan worden gemaakt in "vaste accommodatie" en "tijdelijke uitbreidingsfaciliteit". De kosten van een tijdelijke uitbreidingsfaciliteit voor grotere evenementen is voor de financiële vergelijking van de verschillende scenario's niet belangrijk. Immers voor ieder scenario zullen deze kosten van toepassing zijn.

Risico's

Tijdspad

Het traject om te komen tot een maatschappelijke voorziening in Moesel loopt al een tijd. Belanghebbenden zijn op meerdere momenten betrokken geweest. In het geval akkoord wordt gegaan met de uitwerking van het voorgestelde scenario dan moet rekening worden gehouden met een doorlooptijd van minimaal twee jaar. Tijdens deze doorlooptijd zal het huidige Buurtcentrum Moesel in stand worden gehouden waardoor de verenigingsactiviteiten gewoon door kunnen gaan. De realisatie van een nieuwe maatschappelijke voorziening is onderdeel van het project betreffende de gebiedsvisie Weert-Zuid. Onderdeel van dit project is een communicatieplan. Via dit communicatieplan worden bewoners op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Op deze manier blijven ze betrokken bij de, in eerste instantie vaak onzichtbare, ontwikkelingen betreffende het ontwerp en de bouw van de maatschappelijke voorziening.

Afspraken met Wonen Limburg

Voordat van start kan worden gegaan moeten er afspraken met Wonen Limburg worden gemaakt. Er moet een intentieovereenkomst worden opgemaakt en een huurovereenkomst. De afspraken die nu gemaakt zijn met Wonen Limburg komen voort uit de samenwerking in het project "Gebiedsvisie Keent-Moesel". Er is nog geen definitief ontwerp waardoor de definitieve kosten nog niet inzichtelijk zijn en de bijbehorende financiële afspraken nog niet definitief kunnen worden vastgelegd. In de intentieovereenkomst zullen de kaders worden vastgelegd.

Akoestiek

Bij het oorspronkelijke programma van eisen is gekozen voor een vaste basisvoorziening voor de regelmatige en meer frequente (verenigings)activiteiten. Bij een combinatie van de maatschappelijke voorziening met woningbouw moet rekening worden gehouden met akoestiek. Niet alleen de wekelijkse repetities van de muziekverenigingen vanuit het vaste gedeelte maar zeker ook voor de incidentele activiteiten moeten worden meegenomen in de berekening van de akoestische geluidbelasting.

Dekking vaste lasten

Op dit moment is nog onduidelijk op welke wijze de exploitatie van de maatschappelijke voorziening ingevuld gaat worden. In het geval dat er gekozen wordt voor een commerciële exploitatie dan kan er een commerciële huurprijs worden gerekend waarmee de kosten gedekt kunnen worden.

Wordt er, vanuit maatschappelijk oogpunt, gekozen voor een maatschappelijke exploitatie dan moet de maatschappelijke huurprijs voldoende dekking geven aan de vaste lasten. Eventueel moet er aanvullende exploitatiesubsidie worden verleend.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Dit voorstel heeft nog geen directe financiële gevolgen voor de gemeentelijke begroting en / of exploitatie. De kosten voor de verdere uitwerking van het voorkeurscenario worden uit bestaande budgetten gedekt. Voordat aanvullende financiële verplichtingen worden aangegaan wordt dit, uitgewerkt op inhoud en financiën, ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Duurzaamheid

De huidige voorzieningen (Microhalcomplex en Buurtcentrum Moesel) zijn verouderd en voldoen niet aan de huidige isolatienormen. Vanwege de ouderdom van de gebouwen is een verduurzaming ingrijpend, kostbaar en nooit optimaal.

Bij de realisatie van een nieuwe accommodatie wordt uitgegaan van het huidige bouwbesluit en de huidige richtlijnen betreffende isolatie van de schil. Tijdens de bouw zal ook bekeken worden op welke manier de accommodatie geschikt kan worden gemaakt voor de opwekking van hernieuwbare energie.

Duurzame exploitatie door combinatie met woningbouw.

De combinatie van een maatschappelijke voorziening met woningbouw biedt voordelen op meerdere gebieden.

In de hedendaags maatschappij is er steeds meer sprake van eenzaamheid. Een combinatie met woningbouw geeft een laagdrempelige voorziening waardoor de eenzaamheid bestreden kan worden. In het geval er een combinatie gerealiseerd wordt met levensloopbestendige woningen dan wordt er ook invulling gegeven aan een maatschappelijke behoefte. Een plek waar men met grotere groepen kan samenkomen. Dit heeft een positief effect op de exploitatie en toekomstbestendigheid van de maatschappelijke voorziening.

Uitvoering/evaluatie

In overleg met het integrale projectteam wordt gekeken welke inwoners betrokken gaan worden bij de actualisatie en optimalisatie van het functioneel programma van eisen. Er wordt een klankbordgroep samengesteld met daarin afgevaardigden van huidige gebruikers van bestaande maatschappelijke voorzieningen, wijkraden en bewoners uit de wijken Keent en Moesel. Met de klankbordgroep wordt gekeken welke functionele eisen aan het huidige programma van eisen eventueel moeten worden toegevoegd om te komen tot plaats voor verenigingsactiviteiten en een laagdrempelige voorziening waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

Op basis van de input uit deze gesprekken zal er een actueel en geoptimaliseerd functioneel programma van eisen ontstaan. Dit functioneel programma van eisen wordt afgestemd met de betrokkenen en belanghebbenden.

Samen met Wonen Limburg wordt vanuit dit functioneel programma van eisen een definitief ontwerp opgesteld. Een ontwerp dat voldoet aan de wensen maar ook past binnen de kaders van Wonen Limburg en de financiële uitgangspunten.

Deze kaders en financiële uitgangspunten worden vastgelegd in de nog te sluiten intentieovereenkomst tussen gemeente en Wonen Limburg.

In het proces om te komen tot de realisatie van een maatschappelijke voorziening kunnen verschillende fases worden onderscheiden. Onderstaand een korte weergave van de verschillende fases met een mogelijke tijdsdoorloop.

April 2021 is, na besluitvorming door de raad, de intentieovereenkomst met Wonen Limburg getekend.

Juli 2021 is er besluitvorming over de tijdelijke huisvesting en de sloop van het Microhalcomplex.

December 2021 is er een definitief programma van eisen op basis waarvan architectenvraag plaats kan vinden en is er een keuze gemaakt voor de architect en is een eerste schetsontwerp gereed.

Juli 2022 is er een definitief ontwerp en kan de aanbesteding in gang worden gezet.

Januari 2023 zijn de definitieve kosten van het ontwerp bekend.

December 2024 oplevering van de maatschappelijke voorziening.

Communicatie/participatie

Er wordt voor de communicatie en participatie aangesloten bij de inrichting hiervoor in het integraal project betreffende de gebiedsontwikkeling Weert-Zuid. Daarnaast worden de belanghebbenden "van het eerste uur" steeds geïnformeerd middels de voor deze groep vertrouwde nieuwsbrief.

Bij het bepalen van het programma van eisen en het definitief ontwerp worden de verenigingen, wijkraad, participatiegroep en bewoners betrokken.

De raad wordt periodiek geïnformeerd en op onderdelen in de gelegenheid gesteld om besluiten te nemen.

- De intentieovereenkomst tussen gemeente en Wonen Limburg zal ter besluitvorming worden voorgelegd.
- De raad wordt middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het geactualiseerde en geoptimaliseerde functioneel programma van eisen.
- Het definitief ontwerp wordt ter besluitvorming voorgelegd.
- Het definitieve financiële plaatje wordt ter besluitvorming voorgelegd.
- Middels een raadsinformatiebrief wordt de voortgang betreffende de realisatie van de maatschappelijke voorziening gemeld.

Overleg gevoerd met

Intern:

Dirk Voermans, afdeling Communicatie

Patricia Vos, afdeling Financiën

Susanne Koken-Eurlings, afdeling Projectbureau

Bas Meijboom, afdeling vastgoed

Roel Deneer, afdeling OCSW

Marian Arts, afdeling Ruimte en Economie

Extern:

Tonnie van den Bogaard, Wonen Limburg

Dieneke Joosten, Wonen Limburg

Bijlagen:

- Bouwkosten berekening Schreven's Bouwkosten Advies-buro B.V. Nieuwbouw
- Bouwkosten berekening Schreven's Bouwkosten Advies-buro B.V. Microhalcomplex
- Bouwkosten berekening Schreven's Bouwkosten Advies-buro B.V. Buurtcentrum Moesel
- Locatie onderzoek Mecanoo inzake maatschappelijke voorziening Weert-Zuid

