VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 20 december 2022

NR.: RI-22-00805

Onderwerp: Ontwikkeling van De Pinnenhof	Agendapunt	**11.**
	Raadsvoorstel-nummer	**2022-75**

Voorstel:

1. In te stemmen met verbouw van bibliotheek en nieuwbouw van De Pinnenhof voor de doorontwikkeling naar één maatschappelijk & cultureel MFA.
2. In te stemmen met het overdragen van het vastgoed De Pinnenhof van Stichting De Pinnenhof naar gemeente Nederweert.
3. In te stemmen met een investeringskrediet van € 7.807.000,-
4. In te stemmen met een jaarlijkse exploitatiebijdrage van € 225.000,- en dit te dekken uit de begrotingsruimte.
5. In te stemmen met het beëindigen van de tijdelijke inzet van ambtelijke medewerkers als bestuurslid bij Stichting De Pinnenhof en over te dragen aan een nieuw bestuur. In het eerste kwartaal 2023 ontstaat een nieuw bestuur. Deze overdracht is een voorwaarde voor beslispunt 1, 3 en 4.
6. In te stemmen met geven van de bevoegdheid aan het college van B&W om, binnen de financiële kaders van beslispunt 3 en 4, het raadsbesluit uit te werken.

Burgemeester en wethouders van Nederweert,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. J.C.T. (Johan) Bakens	B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak

Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Dieteren	Afdeling	: Staf
		Auteur	: J. Bakens
Datum	: 22 november 2022		

Bijlage(n) :

1. Samenwerkingsmodel
2. Raadsbesluit maart 2021
3. Intentieovereenkomst Wonen-Welzijn-Zorg
4. Fictieve scenario's
5. Wensenscenario
6. Investeringsopzet
7. Exploitatieopzet
8. Communicatieplan Samen bouwen aan een thuis (juli 2021)
9. Nieuwsbrieven (2021-2022)

Rapportage bij: Ontwikkeling van De Pinnenhof
Raadsvoorstel nr: RI-22-00805
Raadsvergadering d.d. 20 december 2022

Voorstel

1. In te stemmen met verbouw van bibliotheek en nieuwbouw van De Pinnenhof voor de doorontwikkeling naar één maatschappelijk & cultureel MFA.
2. In te stemmen met het overdragen van het vastgoed De Pinnenhof van Stichting De Pinnenhof naar gemeente Nederweert.
3. In te stemmen met een investeringskrediet van € 7.807.000,-
4. In te stemmen met een jaarlijkse exploitatiebijdrage van € 225.000,- en dit te dekken uit de begrotingsruimte.
5. In te stemmen met het beëindigen van de tijdelijke inzet van ambtelijke medewerkers als bestuurslid bij Stichting De Pinnenhof en over te dragen aan een nieuw bestuur. In het eerste kwartaal 2023 ontstaat een nieuw bestuur. Deze overdracht is een voorwaarde voor beslispunt 1, 3 en 4.
6. In te stemmen met geven van de bevoegdheid aan het college van B&W om, binnen de financiële kaders van beslispunt 3 en 4, het raadsbesluit uit te werken.

Inleiding
De stichting gemeenschapshuis de De Pinnenhof is in 1966 opgericht. In De Pinnenhof vinden zo'n 20 verenigingen en gebruikers met een sociaal maatschappelijk profiel, een thuis voor hun activiteiten. De gebruikers omschrijven De Pinnenhof zelf als "Een onderkomen waar mensen elkaar ontmoeten, met elkaar praten, lachen, huilen, drinken, eten en ervaringen delen. Waar mensen leren, oefenen, spelen, elkaar stimuleren, helpen en uitdagen."

Op 16 maart 2021 heeft de gemeenteraad geen wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt over de voorgenomen overname van De Pinnenhof. Vanaf dat moment is het nieuwe bestuur aan de slag gegaan met de verenigingen. Leden vanuit verenigingen hebben plaatsgenomen in een denktank en in verschillende werkgroepen (zie bijlage 1). De opdracht die is opgepakt is een herontwikkeling op de bestaande locatie. Samen met gebruikers en partners is er een wensenscenario opgesteld voor een maatschappelijk en cultureel MFA. Dit MFA krijgt een bredere functie voor heel Nederweert. De besturen van de gemeenschapshuizen uit de andere kernen zijn uitgenodigd daarover mee te denken. Het voorliggende wensenscenario wordt nog samen met denktank, werkgroepen en gebruikers geoptimaliseerd. Wij vragen uw raad om in te stemmen met de verbouw van de bibliotheek en nieuwbouw van De Pinnenhof en hiervoor een investeringskrediet beschikbaar te stellen.

Beoogd effect
De realisatie van een duurzaam (ver)nieuw(d) en centraal gelegen maatschappelijk en cultureel MFA in de kern van Nederweert, dat draagvlak heeft onder de gebruikers en beheersbare financiële kaders heeft voor zowel de realisatie, als het toekomstige beheer en de exploitatie.

Argumenten
1.1. In maart 2021 heeft de raad geen wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt over het besluit van het college over de overname van De Pinnenhof om een goed en duurzaam thuis voor verenigingen in Nederweert te borgen.
Door het voorstel zijn een aantal besluiten genomen. Er is ingestemd om De Pinnenhof over te nemen, drie bestuurders vanuit de gemeente aan te stellen in het stichtingsbestuur en een krediet van € 300.000,- beschikbaar te stellen voor de exploitatie en voorbereiding. Het raadsbesluit is als bijlage 2 toegevoegd.

1.2 Gezien de staat van het gebouw van de bibliotheek en De Pinnenhof is gedeeltelijke nieuwbouw de enige optie voor één duurzaam gebouw dat voldoet aan de ruimtelijke wensen en wet- en regelgeving van deze tijd.
Het gebouw van De Pinnenhof is uit 1966 en heeft in de jaren veel aanpassingen ondergaan. Het gebouw vertoont technisch grote gebreken en ongemakken en is sterk verouderd. Zo is de gasinstallatie verouderd en technisch afgeschreven en moet deze vervangen worden. Het is niet mogelijk om ruimtes los van elkaar te verwarmen hetgeen niet duurzaam is. De ventilatie is niet goed en op veel plekken zijn ook de sporen van achterstallig onderhoud te zien. In de kelder is sprake van betonrot. Het gebouw kent veel aaneengeschakelde ruimtes die niet efficiënt zijn en die de beheersbaarheid, schoonmaak, sociale veiligheid, samenwerking tussen partijen en verhuurbaarheid niet ten goede komen.

Renovatie van De Pinnenhof zou specifiek en voorzichtig moeten gebeuren om vervolgens de nieuwe technische structuur in te passen. Dit leidt tot onnodige investeringen die het duurder maken, constructieve onmogelijkheden, beperkingen bij het toepassen van een duurzame installatie en akoestische

onmogelijkheden.
Het gebouw van De Pinnenhof aanpassen zou dus leiden tot een “knip en plak” werk van maatregelen die nooit een optimale basis kunnen vormen voor een toekomstige maatschappelijk & cultureel MFA. In het perspectief van de visie en de aansluiting op ontwikkelingen in de samenleving is het gebouw niet meer aan te passen (verbouwen) naar de nieuwe wet-/regelgeving en behoefte.

Het gedeelte van de bibliotheek maakt onderdeel uit van de Vereniging van Eigenaren met de woningstichting Woon-ik (eigenaar van de appartementen) en zal niet gesloopt worden. De bibliotheek kan wel verbouwd worden.

Voorgesteld wordt daarom De Pinnenhof te slopen en het gedeelte van de bibliotheek te verbouwen.

1.3 Om de maatschappelijke-partners een volwaardige plek te geven in het gebouw, is een andere indeling noodzakelijk.
In juni 2017 is er een intentieovereenkomst Wonen-Welzijn-Zorg (bijlage 3) getekend door de volgende partijen: Woningvereniging Nederweert (nu Woon-ik), Algemeen Maatschappelijk Werk, Centrum voor Jeugd en Gezin, Bibliocenter, RICK, PSW, Buurtzorg, Vluchtelingwerk Nederland, De Pinnenhof, de Zorggroep, Gemeente Nederweert en Vorkmeer (onderdeel van Unitus).

De partners Algemeen Maatschappelijk Werk, Centrum voor Jeugd en Gezin en PSW hebben behoefte aan kantoor- en spreekruimtes. Dit vergt een andere indeling dan binnen het huidige gebouw mogelijk is. De partners zijn ook kostendragers in het geheel, door huur van vaste werkplekken en overlegruimten. Daarnaast is met de Gunnerij is verkennend gesproken. Zij worden op de hoogte gehouden van het gehele proces en kunnen desgewenst, op elk moment aansluiten.

In 2021 is door een aantal van bovengenoemde partners, aangevuld met Land van Horne, MetGGZ en Vincent van Gogh, een visie opgesteld over de inhoudelijke samenwerking (Wonen Werken Samenleven, opgenomen in het programma Positieve Gezondheid). In de uitwerking daarvan wordt ook gekeken naar het realiseren van een fysiek ondersteuningspunt.

1.4 De MFA maakt onderdeel uit van de doorontwikkeling binnen het sociaal domein
Het fysieke doel is een MFA te realiseren voor gebruikers uit het maatschappelijke en culturele veld van Nederweert. Dit MFA krijgt een bredere functie bijvoorbeeld gericht op een culturele programmering voor heel Nederweert. Dit gebeurt in afstemming en samenwerking met de gemeenschapshuizen in de andere kernen die natuurlijk hun eigen activiteiten behouden.
Bovendien krijgt De Pinnenhof (nog meer) een plek als het gaat om ontmoeten en meedoen en als laagdrempelige ondersteuning van inwoners van de kern Nederweert. Ook voorzieningen zoals de huiskamer+ (de Tref) en de open inloop van de gemeente zullen straks te vinden zijn in De Pinnenhof.

1.5 De gemeente hecht veel waarde aan een goed thuis voor de verenigingen en maatschappelijke partners.
De verenigingen zitten al lange tijd in een zwaar verouderd gebouw, ze verdienen een goed thuis. Uit de gesprekken met de maatschappelijke partners blijkt dat er inhoudelijke meerwaarde zal ontstaan door een gezamenlijke huisvesting in De Pinnenhof en door aansluiting te vinden bij de activiteiten van de verenigingen. Natuurlijk vragen maatschappelijke partners daarbij aandacht voor privacy, veiligheid, laagdrempeligheid en beheersbaarheid. De combinatie van maatschappelijke en culturele activiteiten zorgt voor kruisbestuivingen doordat bezoekers van de maatschappelijke partners meer bekendheid krijgen met het (culturele) aanbod van verenigingen en andersom. De verwachting is dat de nieuwe MFA meer (ook zakelijke gebruikers) partners en verenigingen gaat aantrekken als het in werking is. Zo is er een mogelijkheid voor muziekbandjes om gebruik te maken van de oefenruimtes.

1.6 Er is behoefte aan tijdelijke werkplekken of spreekruimtes
Vanuit WWZ/WWS-partners die niet direct een kantoor nodig hebben binnen De Pinnenhof komt de vraag of ze zo nu en dan een spreekkamer of overlegruimte kunnen huren en/of gebruik kunnen maken van een werkplek waar ze met hun laptop kunnen zitten. Ook zakelijke gebruikers worden hiertoe uitgenodigd. Inwoners kunnen eveneens bij de Pinnenhof terecht voor een werkplek.

1.7 In samenspraak met de gebruikers is er een programma opgesteld, dat heeft geresulteerd in een wensenscenario
Vanaf 2020 zijn er vanuit het stichtingsbestuur vele gesprekken, overleggen en bijeenkomsten geweest met de gebruikers en maatschappelijke partners. Dit proces waarin ook de denktank en werkgroepen intensief betrokken zijn, heeft in eerste instantie geleid tot 4 fictieve scenario’s (zie bijlage 4). Daar heeft iedereen op kunnen reageren en alle opmerkingen zijn meegenomen om te komen tot een wensenscenario (zie bijlage 5). Dit wensenscenario is een vlekkenplan dat nog verder geoptimaliseerd gaat worden.

1.8 Relatie van De Pinnenhof met majeure programma's Economische Gebiedsontwikkeling en Positieve gezondheid

Economische gebiedsontwikkeling

De Pinnenhof kent een centrale ligging in de kern Nederweert en maakt onderdeel uit van het majeure programma economische gebiedsontwikkeling: "Op economisch gebied liggen mooie uitdagingen voor ons. Het centrum van Nederweert moet toekomstbestendig blijven en we leggen verbindingen richting Lambertushof, Kerkstraat-Noord en Kapelaniestraat met inpassing van de MFA De Pinnenhof. De bestaande bedrijventerreinen krijgen een opwaardering en ondernemerschap wordt gewaardeerd. Zo versterken we de lokale economie."

Positieve gezondheid

Ook in het majeure programma "Positieve gezondheid" is De Pinnenhof een belangrijke partner.
"Wonen met zorg rondom De Pinnenhof
Met partners WWS en anderen kijken we integraal naar de mogelijkheden van wonen met zorg rondom De Pinnenhof. Dit gebied is gunstig gelegen voor het ontwikkelen van een dergelijke combinatie, met het versterken van de onderlinge sociale cohesie en het zorgen voor elkaar. Dit vraagt intensieve voorbereidingen, samenwerking, creativiteit en durf van alle partners."

2.1 *De intentie voor de overdracht van eigendom naar de gemeente is benoemd in het raadsvoorstel van maart 2021 maar nog niet geëffectueerd.*

Het gebouw De Pinnenhof is nog in eigendom van Stichting De Pinnenhof. De actie om het eigendom over te dragen naar de gemeente moet nog gebeuren.

2.2 Eigenaarschap van gemeente is zuiver in relatie tot wet- en regelgeving.

Bij investeringen en exploitatie van maatschappelijk vastgoed moet de gemeente altijd rekening houden met verschillende aspecten van wet- en regelgeving. De Wet Markt en Overheid heeft als doelstelling het voorkomen van oneerlijke concurrentie door de overheid.
Indien de gemeente een investeringssubsidie (€ 7.875.000,-) zou verstrekken aan De Pinnenhof zou dit ten opzichte van andere initiatieven en gelijksoortige ondernemingen in de omgeving leiden tot een oneerlijk concurrentie en als staatsteun worden gezien. Verder heeft de gemeente geen DAEB-besluit (Diensten van Algemeen en Economisch Belang) om maatschappelijk vastgoed lager dan de werkelijke kosten te verhuren. Als de gemeente eigenaar is van het gebouw kan zij op basis van de Wet Markt en Overheid een verzoek tot vrijstelling van BTW indienen op het moment dat De Pinnenhof kostendekkend wordt verhuurd.

2.3 *Als gemeente houden we regie op investeringen en exploitatie.*

Het eigendom is momenteel in handen van het stichtingsbestuur en zou verkocht kunnen worden aan derden. Door het eigendom over te dragen naar de gemeente kunnen we gebruik maken van de Wet Markt en Overheid en regie houden op de investering, de exploitatievorm en de gestelde kaders in dit voorstel.

3.1 Het gevraagde investeringskrediet is gebaseerd op een optimalisatie van het wensenscenario.

Tijdens de informatiebijeenkomst van 13 september hebben wij uw raad op de hoogte gesteld van het intensieve proces met denktank, werkgroepen en gebruikers van De Pinnenhof dat het afgelopen 1,5 jaar doorlopen is. Op basis van dit proces is een wensenscenario opgesteld, waarin alle wensen van de gebruikers een plaats hebben gekregen (zie ook onder 1.7)
Het wensenscenario resulteert in een gebouw met een bruto vloer oppervlakte (BVO) van 2880 m2. Gezien de benodigde investering is een optimalisatie noodzakelijk. Denktank, werkgroepen en gebruikers hebben ook al aangegeven aan deze optimalisatie mee te willen werken.
Optimalisatie kan bereikt worden door:

- indeling van de ruimten (bergingen en gangen beperken, multifunctioneel inzetten en functies combineren)
- terugkrijgen van de BTW door te voldoen aan de eisen van Wet Markt en Overheid (=minimaal 90% kostendekkend verhuren)
- bezettingsgraad te verhogen door aantrekkende werking van nieuw gebouw. In participatieproces tijdens optimalisatietraject kunnen nog nieuwe verenigingen en organisaties aansluiten.

Deze slag gaat de gemeente samen met stichtingsbestuur, denktank, werkgroepen en gebruikers verder uitwerken. We gaan er vanuit dat een ruimtelijke optimalisatie van 30% (ca. 1.000 m2 BVO) mogelijk is. Dit resulteert dan in een maximale investering van
€ 7.807.000,- (zie bijlage 6). De investeringskosten zijn inclusief benodigde adviseurs, leges, bouw-/sloopkosten, inrichting, tijdelijke huisvesting van verenigingen elders en BTW. Het gebouw wordt zoveel als mogelijk energieneutraal .
Met het beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 7.807.000,- krijgt het college B&W tevens de opdracht om het wensenscenario te optimaliseren.

4.1 Op basis van de geprognotiseerde investering € 7.807.000,- is een jaarlijkse exploitatiebijdrage van € 225.000,-, nodig om de exploitatie sluitend te maken.

Om meer richting te geven aan de exploitatie is een eerste aanzet gemaakt van de exploitatieopzet. Op basis van kennis en ervaring en kengetallen is ervoor gekozen om van de horeca een aparte BV te maken. Om te voldoen aan de Wet Markt & Overheid moeten voor zowel de eigenaar van het gebouw (de gemeente) als de huurder (Stichting De Pinnenhof) inkomsten en kosten gelijk zijn. Voor het tekort dat ontstaat bij de Stichting, betaalt de gemeente een exploitatiebijdrage. Uit de berekening blijkt dat de jaarlijkse exploitatiebijdrage € 225.000,00 bedraagt (zie bijlage 7). Deze is opgebouwd uit een aantal componenten:

- Inkomsten van de gemeente: kostendekkende huur gebaseerd op investering, betaald door de Stichting De Pinnenhof
- Kosten van de gemeente: afschrijving, OZB, onderhoud verzekeringen
- Inkomsten van de Stichting De Pinnenhof: huur van de vaste gebruikers, zalenverhuur, horeca, de servicekosten, bijdrage reservering nieuwe inrichting, onvoorzien en om het sluitend te maken een exploitatiebijdrage van de gemeente.
- Uitgaven van de Stichting De Pinnenhof: de huurprijs aan de gemeente, reservering nieuwe inrichting, bestuurlijke ondersteuning voor een professionele, financiële bedrijfsvoering en de servicekosten.

Deze exploitatiebijdrage is een prognose en zal gedurende het optimalisatieproces steeds nauwkeuriger worden. Het betalen van de exploitatiebijdrage is pas aan de orde als het gebouw gereed is en verhuurd gaat worden.

De exploitatiebijdrage is te verantwoorden omdat De Pinnenhof als MFA een maatschappelijke en culturele meerwaarde heeft voor Nederweert. De verwachting is dat de functie van een MFA bijdraagt aan de gezondheid, vitaliteit en zelfredzaamheid van inwoner. Stichting De Pinnenhof stelt een ondernemersplan op waaruit blijkt hoe het bestuur ondernemerschap gaat tonen en wat de financiële begroting en de meerwaarde van De Pinnenhof is. Dit ondernemersplan dient als onderlegger voor de aanvraag van de exploitatiebijdrage.
Door de exploitatiebijdrage is er een sluitende exploitatie en lost de gemeente het eigen gemeentelijke vastgoed af met huurinkomsten van partijen (zoals het Bibliocenter, PSW, RICK, AMW en CJG) die (bijna) allemaal een subsidie ontvangen om maatschappelijke en culturele doelstellingen te realiseren in de gemeente.

4.2 *Bij maatschappelijk vastgoed is er altijd sprake van een open eind constructie.*

Maatschappelijk vastgoed heeft in haar omgeving meer indirecte opbrengst dan direct financiële opbrengst. Er zijn heel weinig exploitatievormen die zonder een directe of indirecte financiële bijdrage van de gemeente en verenigingen kunnen overleven. Het exploitatieresultaat zal dus altijd net sluitend zijn en afhankelijk zijn van de inzet van verenigingen, het gebruik van (professionele) partijen, horeca-omzet, bezettingsgraad in de zalen en de jaarlijkse structurele lasten. De exploitatiebijdrage is de sluitpost van de totale exploitatie en een bijdrage die structureel van de gemeente komt voor de maatschappelijke meerwaarde die De Pinnenhof levert voor Nederweert. Deze is dus wisselend en nooit voor de totale afschrijvingstermijn van het gebouw van De Pinnenhof (40 jaar) exact vast te stellen. Zoals onder 4.1 aangegeven is de exploitatiebijdrage een prognose. Van belang is dat de gemeente, gebruikers en de exploitatiestichting structureel met elkaar praten om te kunnen anticiperen op ontwikkelingen in de exploitatie. Ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid. Daarom spreken we vaak van een “open eind constructie” in maatschappelijk vastgoed. De interventie die in maart 2021 is gedaan is daar een voorbeeld van.

4.3 Betrokkenheid en verantwoordelijkheid continueren.

De verenigingen en gebruikers zijn intensief bij het proces betrokken, dit continueren we bij de optimalisatie. Dit is van belang omdat het een gebouw wordt voor en door de gebruikers. Zo is Stichting De Pinnenhof verantwoordelijk voor de inrichting van het gebouw, in overleg met de gebruikers. De werkgroep sponsering van De Pinnenhof gaat in 2023 aan de slag om voor de inrichting cofinanciering te zoeken in de vorm van subsidie van externe fondsen en/of sponsering. Er is al een subsidiescan uitgevoerd die daarbij helpend kan zijn.

5.1 Het tijdelijke bestuur heeft de taken die voortvloeien uit het raadsbesluit van maart 2021 uitgevoerd.

Door medewerkers vanuit de gemeentelijke organisatie te benoemen als bestuurslid is er voortgang in het ontwikkelproces van de MFA gekomen. Het tijdelijke bestuur heeft de basis op orde gebracht wat betreft personeel, leveranciers, facilitair en de administratie. Met deze basis kan een nieuw bestuur aan de slag.

5.2 Door het in eigendom verkrijgen van het gebouw behoudt de gemeente regie op de investering en exploitatie.

Door het eigendom over te dragen aan de gemeente wordt voldaan de voorwaarden van de Wet Markt en Overheid en houdt de gemeente regie op de investering, de exploitatievorm en de gestelde kaders in dit voorstel.

5.3 Op basis van dit raadsbesluit, kan het nieuwe stichtingsbestuur aan de slag met uitvoering
Nu er zicht is op een ander gebouw, waarvoor de investering en de exploitatie duidelijk zijn, weten nieuwe bestuursleden waaraan ze beginnen. Ze kunnen samen met verenigingen en partners de vervolgstappen zetten.

5.4 Het is van belang dat gebruikers zelf en andere betrokken deskundigen uit de gemeenschap in het bestuur plaats nemen, hiermee geven we gevolg aan de uitspraak "voor en door gebruikers"
Het motto voor dit gehele traject is "voor en door gebruikers". Het is dan ook logisch dat nieuwe bestuursleden het stokje overnemen en niet de gemeente aan het roer blijft staan van Stichting De Pinnenhof.

5.5 Een nieuw bestuur is een voorwaarde voor de investering.
Gezien de argumenten onder 5.1 tot en met 5.4 ligt het voor de hand dat er pas wordt gestart met de aanvraag voor een omgevingsvergunning en aanbesteding als er een nieuw bestuur is.

6.1 Op deze manier kunnen we slagvaardig en daadkrachtig de volgende fase uitvoeren.
Voor de verdere uitwerking wordt het college B&W de bevoegdheid gegeven om het wensenscenario verder te optimaliseren en binnen de financiële kaders (investering en bandbreedte exploitatie) verder uit te werken. Daarbij rekening te houden met een halfjaarlijks verantwoording over de stand van zaken aan de gemeenteraad en zo invulling te geven aan artikel 160 lid 1 aanhef en onder e van de Gemeentewet en artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet. De optimalisatie hoeft niet te wachten op het nieuwe bestuur, daar wordt mee gestart en zal in Q1-2023 gerealiseerd zijn. In dit kwartaal ontstaat ook het nieuwe bestuur.

Kanttekeningen

1.1 Een nieuwe omgevingsvergunning is nodig.
Omdat er sprake is van verbouw en nieuwbouw, is er een omgevingsvergunning nodig. De benodigde onderzoeken (o.a. geluid, parkeren) moeten nog worden uitgevoerd. Daarnaast vindt er nog een participatietraject met omwonenden plaats. Na besluitvorming door uw raad op 20 december starten we met het uitvoeren van onderzoeken en het participatietraject zodat zo vroeg als mogelijk duidelijkheid ontstaat of er belemmeringen zijn vanuit wet- en regelgeving en/of de omgeving.

3.1 De investering in De Pinnenhof is hoger dan de investering in andere gemeenschapshuizen.
Zoals hierboven bij de argumenten onder 1.3 en 1.4 is aangegeven, is de nieuwe Pinnenhof meer dan een gemeenschapshuis. Er is sprake van een MFA die onderdak biedt aan meerdere functies die aanvullend zijn op de gemeenschapshuizen in de andere dorpen. Medio november zijn de andere gemeenschapshuizen bezocht door de portefeuillehouder, die dit heeft toegelicht. De besturen van de andere gemeenschapshuizen begrijpen dat het gebouw van De Pinnenhof aan vernieuwing toe is. Ze vinden het belangrijk dat iedere kern beschikt over een gemeenschapshuis dat klaar is voor de toekomst, die er voor ieder gemeenschapshuis anders uit kan zien.

3.2 Door (mondiale) ontwikkelingen zijn kostenontwikkelingen onzeker.
Zoals bekend zijn er momenteel mondiale ontwikkelingen als gevolg van de Covid-pandemie en de oorlog in Oekraïne die invloed hadden en hebben op de bestaande exploitatie en nieuwe realisaties van gemeenschapshuizen zoals De Pinnenhof. Het gevraagde investeringskrediet en de daarop gebaseerde exploitatiebijdrage zijn gebaseerd op de prijsontwikkeling van oktober 2022. Tijdens het proces van optimalisatie en aanbesteding in 2023 worden de prijsontwikkelingen nauwgezet gevolgd. Als de verwachting is dat het investeringskrediet wordt overschreden, wordt dit ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

4.1 De exploitatiebijdrage is gebaseerd op kengetallen.
Voor de berekening van de exploitatiebijdrage is gebruik gemaakt van kengetallen en de exploitatie van De Pinnenhof in het verleden. Bij de optimalisatie van de investering hoort ook een optimalisatie van de exploitatie. De berekeningen worden regelmatig geactualiseerd en aangepast aan de optimalisatie zodat de exploitatiebijdrage steeds dichter bij de realiteit komt. Als de exploitatiebijdrage hoger is dan de in dit raadsvoorstel genoemde bedrag, leggen wij dit ter besluitvorming voor aan uw raad.

4.2 Het kostendekkend verhuren kan gevolgen hebben voor subsidieverstrekking aan toekomstige huurders.
Om te voldoen aan de eisen van de Wet Markt en Overheid en in aanmerking te komen voor BTW-teruggave is het noodzakelijk dat de ruimten kostendekkend worden verhuurd. Dat betekent dat de huur aan toekomstige huurders kan stijgen ten opzichte van de huidige huur als het nieuwe gebouw gereed is

(2025). Concreet betekent dit dat als de huren voor CJG, AMW, Bibliotheek en RICK stijgen dit ook een hoger subsidiebedrag vanuit de gemeente met zich meebrengt.
De verenigingen krijgen een nieuw en mooi onderkomen en zullen dus rekening moeten houden met een huurprijs voor de zalen. Deze huurprijs voor de zalen zullen we in de optimalisatie gelijk ook als richtlijn meegeven aan de verenigingen.

4.3 Het is nog niet duidelijk of er voldaan kan worden aan de eis van 90% verhuur aan BTW -belaste partijen.
Om te voldoen aan de Wet Markt & Overheid moet minimaal 90% van de ruimten verhuurd worden aan BTW-belaste partijen om in aanmerking te komen voor belastingteruggave.
In het wensenscenario wordt hieraan voldaan, alleen CJG AMW en PSW hoeven geen BTW af te dragen als zij minder dan 10% van de ruimten huren. Bij de optimalisatie moet dit opnieuw berekend worden. We streven er naar om aan deze eis te voldoen.
Als de verhuur voldoet aan de Wet Markt & Overheid kunnen we de BTW-afdracht op de investering voor de gemeente reduceren tot 0%. Dit betekent dat we dan 1,65 mln aan BTW niet hoeven af te dragen, uitgaande van een investering van € 7.807.000,-.

5.1 Het niet tijdig vinden van een nieuw bestuur heeft gevolgen voor de voortgang.
Zoals hierboven onder argumenten 5.1 tot en met 5.4 is aangegeven, is het tijd voor het tijdelijk bestuur om plaats te maken voor een nieuw bestuur vanuit de gebruikers van De Pinnenhof en/of uit de Nederweerter samenleving. In de planning (zie onder uitvoering) gaan we ervan uit dat einde eerste kwartaal 2023 zicht is op een nieuw bestuur. Als er later een nieuw bestuur bekend is, heeft dit gevolgen voor het moment dat de gemeente gaat investeren in een vergunningaanvraag, het opstellen van een definitief ontwerp en de aanbesteding van de sloop- en bouwwerkzaamheden. De huidige bestuursleden zorgen voor een warme overdracht.

Uitvoering
Voor het vervolg is een globale planning opgesteld, die nog gedetailleerd moet worden:
Q 1 – 2023:
- Overdragen eigendom
- Zicht op nieuw bestuur
- Optimalisatie investering en exploitatie in overleg met gebruikers
- Onderzoeken en participatie omgevingsvergunning

Q 2/3 – 2023:
- Aanvraag omgevingsvergunning
- Uitwerken van wensenscenario naar voorlopig en definitief ontwerp

Q4 – 2023:
- Start aanbesteding sloop en bouw

2024: Sloop en verbouw/nieuwbouw

Communicatie en participatie
Voor het project De Pinnenhof is in juli 2021 een communicatie- en participatieplan opgesteld. Deze is als bijlage 8 bijgevoegd. Dit plan richt zich vooral op de recente planvormingsfase waar, naast communicatie, ook participatie een grote rol heeft gespeeld. Het plan gaat ook over de fase na het raadsbesluit van 20 december en gaat in op de communicatie met de relevante doelgroepen waaronder gebruikers, omwonenden en de raad.

De afgelopen maanden is de raad op de hoogte gehouden van het proces middels nieuwsbrieven die te vinden zijn in bijlage 9.

Financiële gevolgen

Programma	Inkomsten/ Uitgaven	Structureel/ Incidenteel	2023	2024	2025	2026	Dekking
6. **Sociaal domein**	Uitgaven	Incidenteel	7.807.000,-				Investeringsbedrag
6. **Sociaal domein**	Uitgaven	Structureel			225.000	225.000	Begrotingsruimte
	Kies een item.	Kies een item.					Kies een item.
	Kies een item.	Kies een item.					Kies een item.
	Kies een item.	Kies een item.					Kies een item.

Bijlagen

1. Samenwerkingsmodel
2. Raadsbesluit maart 2021
3. Intentieovereenkomst Wonen-Welzijn-Zorg
4. Fictieve scenario's
5. Wensenscenario
6. Investeringsopzet
7. Exploitatieopzet
8. Communicatieplan Samen bouwen aan een thuis (juli 2021)
9. Nieuwsbrieven (2021-2022)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Gezien het voorstel nr. 2022-75 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 november 2022

Gelet op artikel 160 lid 1 aanhef en onder e van de Gemeentewet en artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet

Besluit

1 In te stemmen met verbouw van bibliotheek en nieuwbouw van De Pinnenhof voor de doorontwikkeling naar één maatschappelijk & cultureel MFA.
2 In te stemmen met het overdragen van het vastgoed De Pinnenhof van Stichting De Pinnenhof naar gemeente Nederweert.
3 In te stemmen met een investeringskrediet van € 7.807.000,-
4 In te stemmen met een jaarlijkse exploitatiebijdrage van € 225.000,- en dit te dekken uit de begrotingsruimte.
5 In te stemmen met het beëindigen van de tijdelijke inzet van ambtelijke medewerkers als bestuurslid bij Stichting De Pinnenhof en over te dragen aan een nieuw bestuur. In het eerste kwartaal 2023 ontstaat een nieuw bestuur. Deze overdracht is een voorwaarde voor beslispunt 1, 3 en 4.
6 In te stemmen met geven van de bevoegdheid aan het college van B&W om, binnen de financiële kaders van beslispunt 3 en 4, het raadsbesluit uit te werken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 20 december 2022,

De raadsgriffier, De voorzitter,

drs. T. (Thijs) Deckers B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak