

BESTUURSOPDRACHT

(Project) naam: Realisatie gemeenschapshuis Asten

Zaaknummer: 2017048363

Besluit raad van 13 maart 2018

Bestuurlijke opdrachtgever De heer J.C.M. Huijsmans

Ambtelijk opdrachtgever De heer T.K.M. Koolen

Versienummer: 3.0

Status: Concept

Datum: 30 januari 2018

1. Aanleiding

In de raadsvergadering van 12 december 2017 zijn de onderzoeksresultaten uit de intentiefase van project Nieuw gemeenschapshuis Asten behandeld. Middels een amendement heeft de raad het college opdracht gegeven om de regie over dit project over te nemen, een nieuwe projectorganisatie op te richten en een bestuursopdracht te formuleren om te komen tot één centraal gelegen gemeenschapshuis in de kern Asten.

2. Probleemstelling

Stichting Gemeenschapshuis Asten en Stichting Beheer de Beiaard zijn voornemens te fuseren en als één overkoepelende organisatie verder te gaan in één gebouw. De huidige gebouwen (Klepel en Beiaard) zijn verouderd en zijn niet optimaal bezet. Door samen te werken in plaats van te concurreren wil men een toekomstbestendige organisatie in een toekomstbestendig gebouw worden. De raad van de gemeente Asten heeft in de raadsvergadering van 12 december 2017 ingestemd met verdere planvorming om te komen tot één centraal gelegen gemeenschapshuis in de kern Asten.

3. Kaders/bestaand beleid

Raadsbesluit 12 december 2017:

1. No-go over locatie klooster als locatie voor één centraal gelegen gemeenschapshuis in de kern van Asten;
2. Instemmen met verdere planvorming om te komen tot één centraal gelegen gemeenschapshuis in de kern van Asten.
3. Amendement A5:
 - ✓ Een concrete opdracht aan het college te geven om een bestuursopdracht te formuleren;
 - ✓ De projectgroep krijgt de opdracht om te komen tot één gemeenschapshuis waarbij de eerder verworven informatie (o.a. ICS en andere bronnen) wordt meegenomen;

- ✓ Een nieuwe projectorganisatie in te stellen, vergelijkbaar met de trajecten die in Ommel en Heusden hebben plaatsgevonden, waarin in ieder geval stichtingsbesturen, verenigingen en de gemeente zijn vertegenwoordigd;
- ✓ Capaciteit of krediet beschikbaar stellen voor het aanstellen van een projectleider die de projectorganisatie gaat aansturen;
- ✓ In februari 2018 wordt de bestuursopdracht voorgelegd aan de raad.

Met het no-go besluit van 12 december 2017 heeft de raad aangegeven op dat moment geen go te kunnen geven voor locatie Patersklooster. Deze locatie is daarmee niet definitief uit beeld, maar vormt samen met de locatie de Klepel onderwerp van nader onderzoek.

Dit raadsbesluit is het directe kader vanuit de raad voor de opstelling en uitvoering van deze bestuursopdracht. Alle onderdelen van dit besluit zijn om die reden in de bestuursopdracht vertaald.

Coalitieakkoord 2014-2018 en Toekomstagenda Asten 2030:

Dit zijn algemene beleidskaders die gelden voor ontwikkelingen in Asten. Het realiseren van een één centraal gelegen gemeenschapshuis in Asten past binnen deze kaders.

4. Doelstelling, uitgangspunten en centrale vraag

Doelstelling:

Het realiseren van één centraal gelegen gemeenschapshuis in de kern Asten.

Uitgangspunten:

- ✓ Gemeente heeft regie;
- ✓ Locatie is Patersklooster of Klepel;
- ✓ Voldoende draagvlak onder de beoogde gebruikers;
- ✓ Samenwerking met stichtingsbesturen, verenigingen en andere belanghebbenden;
- ✓ Betaalbaar (een beheersbare begroting zowel bij realisatie, als bij toekomstig beheer en exploitatie);
- ✓ Eerder verworven informatie wordt meegenomen (oa rapport ICS Adviseurs en andere bronnen);
- ✓ Vergelijkbare huurprijzen met de gemeenschapshuizen Heusden en Ommel;

Centrale vraag:

De doelstelling en uitgangspunten leiden tot de volgende centrale vraag:

Hoe realiseren we, onder regie van de gemeente en in samenwerking met de stichtingsbesturen, verenigingen en andere belanghebbenden, één nieuw/vernieuwd centraal gelegen gemeenschapshuis in de kern Asten, dat voldoende draagvlak onder de beoogde gebruikers kent, betaalbaar is (een beheersbare begroting heeft zowel bij realisatie, als bij toekomstig beheer en exploitatie) en waarbij sprake is van huurprijzen die in lijn liggen met de prijzen bij de gemeenschapshuizen in Heusden en Ommel?

5. Inhoud/processtappen

De conclusies uit de onderzoeksresultaten intentiefase geven de volgende richting voor deze bestuursopdracht:

- ✓ De scenario's Patersklooster en Klepel worden nader onderzocht;
- ✓ Aandachtspunten voor beide locaties: betaalbaarheid, draagvlak (bereidheid en draagkracht), horecaconcept/opbrengst, verdieping multifunctioneel gebruik;

- ✓ Uitdaging Patersklooster: gezien het groot aantal beschikbare m2 zit de uitdaging in voldoende bezetting / genereren meer (huur)opbrengst;
- ✓ Uitdaging Klepel:
 - Bepalen benodigde aantal m2: aantal m2 is nog flexibel omdat er sprake is van gedeeltelijk nieuwbouw, in het ICS onderzoek is een inpassing van het Programma van Eisen van Patersklooster gedaan, heroverweging mogelijk;
 - Oplossingen voor parkeren (inclusief overweging hoofdgroenstructuur).

Aanvullend aandachtspunt m.b.t. bibliotheek:

Daarnaast is het van belang dat in de keuzes die in 2018 worden gemaakt m.b.t. de toekomstige subsidiering/organisatie van de bibliotheek rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van het nieuwe gemeenschapshuis en de vraag of de bibliotheekfunctie hier wel of geen onderdeel van uit gaat maken. Mede van invloed daarbij is de regionale toekomstvisie van de Bibliotheek Helmond-De Peel. In de eerste helft van 2018 leggen de betrokken gemeenten en het bestuur van de bibliotheek een nieuwe regionale bestuursovereenkomst vast.

Processtappen

De beschikbare onderzoeksresultaten en overige aandachtspunten leiden tot de volgende chronologisch te doorlopen processtappen waarbij we continu aandacht hebben voor de rollen en verantwoordelijkheden van alle belanghebbenden:

- 1.** Vaststellen functies in het nieuwe gemeenschapshuis (per locatie):
 - a. Noodzakelijke functies;
 - b. Wenselijke functies;
 - c. Optionele functies.
- 2.** Bepalen plangebied op basis van de gewenste functies en met inachtnaam van de problematiek rond het parkeren/hoofdgroenstructuur. Voor locatie Klepel wordt hierbij ook de afweging gemaakt welke mogelijke kansen de naastgelegen vestiging van de bibliotheek/WoCom biedt.
- 3.** Bepalen randvoorwaarden / programma van eisen. De intentieovereenkomst is beëindigd en daarmee eveneens het daarin opgenomen pakket aan gezamenlijke randvoorwaarden. In het kader van de bestuursopdracht wordt een nieuw pakket randvoorwaarden opgesteld, waarbij de oude randvoorwaarden worden afgewogen en waar nodig worden vervangen en/of aangevuld met nieuwe randvoorwaarden.
- 4.** Maken schetsontwerp door architect/stedenbouwkundige: Welke beelden/sfeerimpressies levert bovenstaande op en welke synergie (qua functie/ruimtegebruik) is mogelijk. Inclusief toetsen draagvlak bij belanghebbenden. Voor beide opties, Patersklooster en Klepel.
- 5.** Doorrekenen varianten op haalbaarheid (breed).
- 6.** Keuze locatie (fasebesluit raad).
- 7.** Uitwerking gekozen locatie in verschillende vervolgfasen:
 - a. Ontwerp gekozen locatie.
 - b. Voorbereiding.
 - c. Realisatie.
 - d. Evaluatie.

Parallel aan bovenstaande processtappen 1 t/m 4 worden diverse andere onderzoeken uitgevoerd, denk aan parkeren, horeca. Bij het opstellen van de planning wordt speciaal aandacht besteed aan de vraag welke onderwerpen vooraan in de fasering moeten worden opgenomen, omdat beantwoording van de betreffende beleidsvragen cruciaal is voor de verdere processtappen of de haalbaarheid (bijvoorbeeld het parkeeronderzoek).

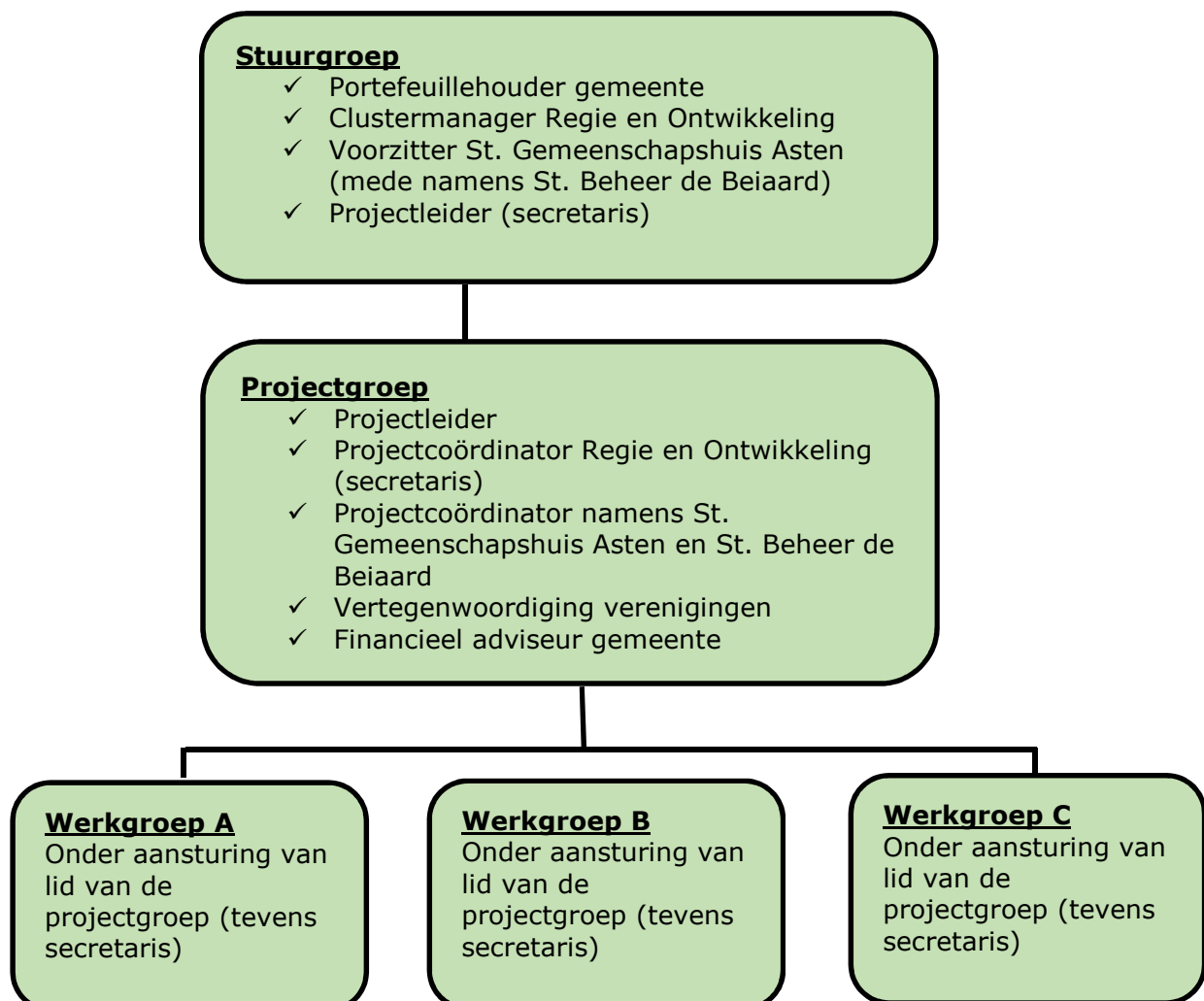
Het processchema zoals deze als bijlage 2 bij het raadsvoorstel van 12 december 2017 was opgenomen is een goed regie-instrument gebleken. Er zal een nieuw processchema worden opgesteld waarin de processtappen van de bestuursopdracht en de

rol/taakverdeling gefaseerd zal worden weergegeven. Dit processchema zal worden geactualiseerd gedurende het verdere verloop van dit project.

6. Organisatie

De raad heeft via het amendement aangegeven een nieuwe projectorganisatie in te willen stellen, vergelijkbaar met de trajecten die in Ommel en Heusden hebben plaatsgevonden, waarin in ieder geval stichtingsbesturen, verenigingen en de gemeente zijn vertegenwoordigd. De gemeente heeft de regierol en neemt de leiding in de nieuwe projectorganisatie. Vanuit deze regierol verzorgt de gemeente een doorstart van het project. De volgende projectorganisatie wordt voorgesteld:

Stuurgroeporganisatie onder voorzitterschap gemeente:



De stuurgroep heeft regie en zet stukken ter besluitvorming door aan het bestuur. De stuurgroep wordt voorgezeten door de portefeuillehouder. De stuurgroep is zelf niet beslissingsbevoegd: deze rol/bevoegdheid ligt bij de gemeenteraad, die eindverantwoordelijk is voor het project en het proces en voor de besluitvorming. Door de besluiten goed voor te bespreken in de stuurgroep is sprake van overeenstemming/consensus over de inhoud (overeenstemming tussen gemeente en stichtingsbesturen).

De projectgroep is verantwoordelijk voor de uitvoering van alle activiteiten.

Waar nodig zullen aparte werkgroepen ingesteld worden, denk aan thema's zoals draagvlak verenigingen, horeca, parkeren & verkeer. Daarnaast is er gemeentelijke inzet door bijv. beleidsmedewerkers Samenleving, Ruimte, Communicatie en Juridisch advies. Mogelijk dient externe expertise te worden ingehuurd.

De projectleider van het project heeft een belangrijke rol in de organisatie. Op grond van de wensen van college en raad wordt voor deze functie een onafhankelijke externe aangetrokken. De inzet van de projectleider kan per fase verschillen. Naast deze projectleider is het noodzakelijk dat er een interne projectcoördinator binnen de gemeente is betrokken. Deze coördineert onder andere de acties die binnen de gemeente moeten worden uitgezet, verzorgt de besluitvorming en heeft een secretarisrol in de Projectgroep.

Bovenstaande opzet is de startopstelling. In de loop van het project kan het zijn dat aan de stuur- of projectgroep nog belanghebbenden worden toegevoegd, bijv. bestuurder bibliotheek.

Rol van de raad:

Er is sprake van een reguliere rol van de raad:

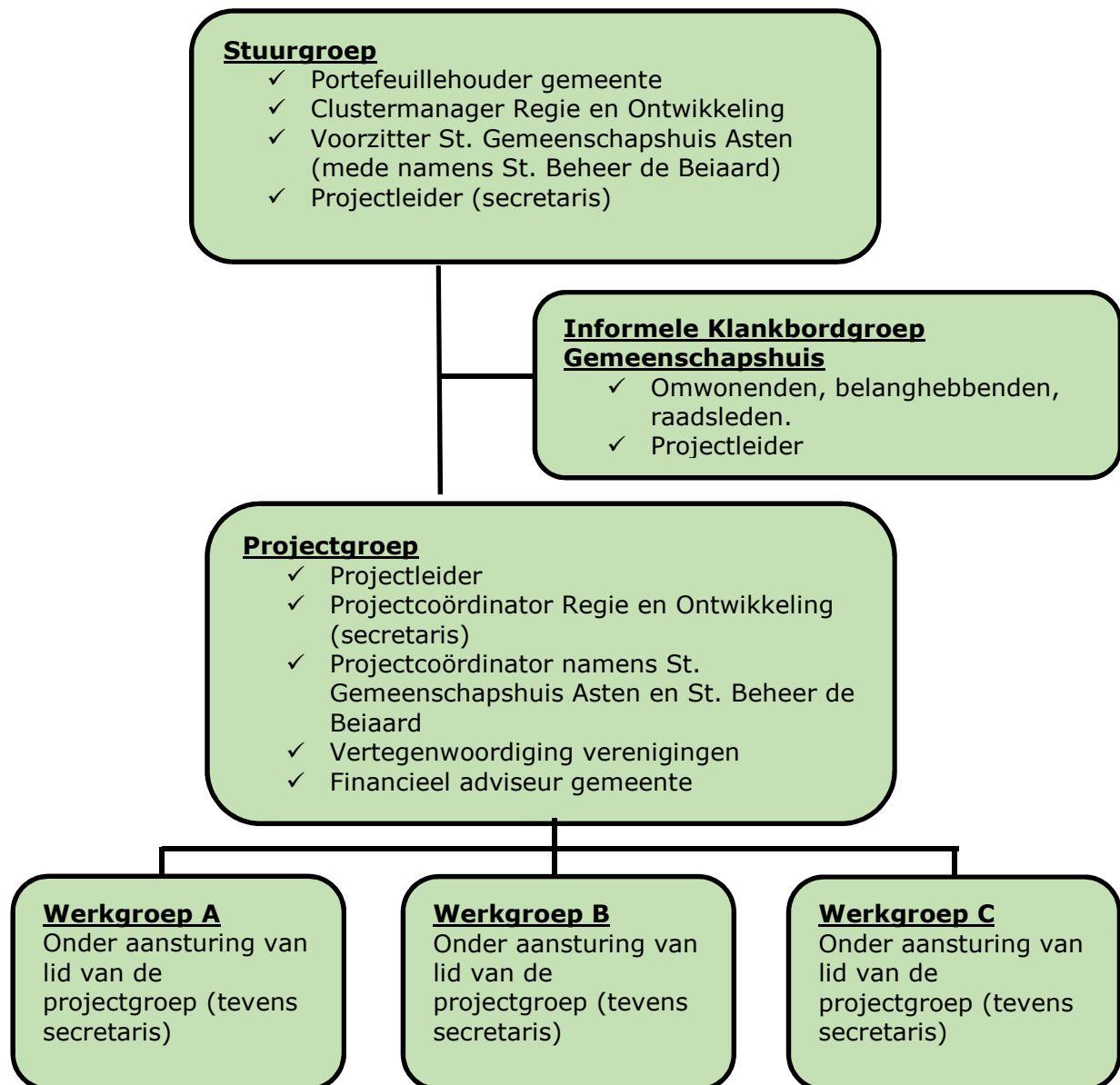
- Besluitvorming via college, commissie Burgers (adviserend) en raad (besluitvormend).
- Wensen en bedenkingen via de commissie Burgers.
- Regelmatig bijpraten van de commissie Burgers door portefeuillehouder (voortdurend meenemen in het proces).

De stuurgroep legt in het processchema vast wat de formele beslispunten zijn, wat de rol en bevoegdheden van de raad zijn (functionele commissie, gemeenteraad), op welke punten er sprake is van consultering van de commissie (wensen en bedenkingen sessies) of van advisering en vaststelling en op welke momenten er sprake is van (informele) terugkoppeling in de commissie door de portefeuillehouder).

Alternatieve organisatiestructuur/wenselijkheid Klankbordgroep:

Het is wenselijk een informele Klankbordgroep in te stellen. Deze optie zal aan de raad worden voorgelegd. In een informele Klankbordgroep komt een afvaardiging van belanghebbenden en belangstellenden: dit kunnen omwonenden zijn, ondernemers, mensen die op een andere manier betrokken zijn en een afvaardiging van raadsleden (al dan niet in hun functie als raadslid). De Klankbordgroep wordt geïnformeerd voorafgaand aan vooraf bepaalde besluiten (vast te leggen in het processchema), waarna de uitkomst bij de besluitvorming kan worden meegewogen. Afhankelijk van de agendapunten van de Klankbordgroep kunnen andere personen aan de Klankbordgroepoverleggen deelnemen (bijvoorbeeld deskundigen, bijvoorbeeld de architect bij bespreking van een schetsplan). Over de rol van raadsleden in een dergelijke Klankbordgroep is niets vastgelegd in de gemeentewet; dit kan onduidelijkheden geven over de rol/bevoegdheden van de deelnemende raadsleden. Dit zal vooraf goed worden afgestemd.

De Organisatiestructuur komt er in dat geval als volgt uit te zien:



8. Tijd- en capaciteitsplanning

Tijdsplanning:

Een tijdsplanning wordt opgesteld in de nieuw op te richten stuurgroep en met de nieuw aan te stellen projectleider. Deze planning wordt verwerkt in een nieuwe versie van het processchema.

Capaciteitsplanning:

Met deze bestuursopdracht neemt de gemeente de regie. Dit leidt tot een langere en intensievere inzet van diverse medewerkers. In het Managementteam worden passende voorzieningen getroffen (vrijmaken capaciteit).

9. Bestuurlijke planning

Vaststelling bestuursopdracht:

- ✓ 23 januari 2018: Concept-bestuursopdracht in college.
- ✓ 30 januari 2018: Vaststellen concept-bestuursopdracht en raadsvoorstel in college (met inachtnaam van de opmerkingen van 23 januari 2018).
- ✓ 5 februari 2018: Concept-bestuursopdracht voorleggen aan Presidium. Griffier noteert opmerkingen.
- ✓ 6 februari 2018: Waar nodig aanpassen bestuursopdracht (tijdens collegevergadering van 6 februari; in verband met carnavalsdinsdag kan dit niet op 13 februari). Gereed maken voor verzending aan commissie.
- ✓ 26 februari 2018: Behandeling in functionele commissie (Burgers).
- ✓ 13 maart 2018: Behandeling t.b.v. vaststelling in raad.

Uitvoeren bestuursopdracht: data nader in te vullen i.s.m. projectleider.

Hierbij volgen we het processchema waarbij per fase / processtap afstemming met bestuur zal plaatsvinden.

10. Juridische aspecten

Binnen de nieuwe projectorganisatie wordt een nieuwe overeenkomst voorbereid (dit vloeit voort uit het no go-besluit en het beëindigen van de eerdere intentieovereenkomst/Addendum).

11. Financiële aspecten

Om de bestuursopdracht uit te kunnen voeren (voor processtap 1 t/m 6; tot en met de keuze voor de locatie) is krediet nodig voor:

- Projectleider: € 90.000,- (aantal uren x inschatting tarief: 900x100,-).
- Schetsontwerp/sfeerimpressie door architect/stedenbouwkundige voor zowel Klepel als Patersklooster, rekening houdend met meerdere varianten: € 25.000,- (inschatting).
- Diverse onderzoeken:
 - Verkeersonderzoek (Accent): € 6.000,- (o.b.v. raming Team Ruimte/Verkeer).
 - Planologische onderzoeken Klepel voor zover relevant voor haalbaarheidsbeoordeling (bodem, asbest, archeologie, planschade etc.): € 10.000,- (o.b.v. kostenramingen recente onderzoeken klooster).
- Evt. optimalisatie exploitaties door ICS: € 2.500,- (inschatting).
- Facilitair, bijv. organiseren bijeenkomsten: € 1.000,- (inschatting).
- Onvoorzien: € 13.450,- (10% over bovenstaande).

Totaal projectkrediet voor deze processtappen: € 147.950,-.

Voorgesteld wordt om dit projectkrediet ten laste van de reserve eenmalige bestedingen te brengen.

12. Communicatie

Nu de gemeente de regie neemt zijn wij ook primair verantwoordelijk voor de communicatie. Binnen de nieuwe projectorganisatie en in afstemming met Team Communicatie zal een communicatiestrategie opgesteld worden. Uitgangspunten hierbij zijn onder andere transparantie en het bereiken van zoveel mogelijk draagvlak onder

gebruikers. Ook al binnen de strategie worden bepaald hoe omwonenden en overige belanghebbenden (bijvoorbeeld de bibliotheek of WoCom) worden betrokken in het proces.

13. Kwaliteitseisen

Activiteiten worden getoetst aan de centrale vraag:

Hoe realiseren we, onder regie van de gemeente en in samenwerking met de stichtingsbesturen, verenigingen en andere belanghebbenden, één nieuw/vernieuwd centraal gelegen gemeenschapshuis in de kern Asten, dat voldoende draagvlak onder de beoogde gebruikers kent, betalbaar is (een beheersbare begroting heeft zowel bij realisatie, als bij toekomstig beheer en exploitatie) en waarbij sprake is van huurprijzen die in lijn liggen met de prijzen bij de gemeenschapshuizen in Heusden en Ommel?

In processtap 3 worden de randvoorwaarden en het programma van eisen ge(her)formuleerd wat als kapstok voor de kwaliteit dient.

14. Risico's

Voor dit moment zijn de belangrijkste risico's als volgt:

- ✓ Patersklooster wordt verkocht aan een andere partij. Er kan nog geen besluit worden genomen over wel/niet aankopen van het klooster. De paters gaan nu actief de markt op om het klooster te verkopen.
- ✓ De stichtingsbesturen kunnen de Klepel en/of de Beiaard verkopen (dit is een theoretisch risico, dit is niet de insteek van de beide Stichtingsbesturen).
- ✓ De staat van onderhoud van beide gebouwen Klepel en Patersklooster. Nu het langer gaat duren moet er aandacht zijn hoe we de tussenperiode doorkomen, en welke noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Dit zal punt van aandacht zijn voor de projectgroep. Het risico bestaat dat er een bijdrage van de gemeente gevraagd wordt.
- ✓ De stichtingsbesturen stoppen.

De risicoanalyse zoals deze als bijlage 4 bij het raadsvoorstel van 12 december 2017 was opgenomen blijven we hanteren en actualiseren gedurende het verdere verloop van dit project.

Door de nieuwe rol (regievoerder, eindverantwoordelijk voor project en proces) krijgt de gemeente een andere verantwoordelijkheid in het bewaken en dragen van diverse risico's (waaronder bijvoorbeeld risico's op het gebied van proces, planning of onderzoek).