



RAADSINFORMATIEBRIEF

RIB-nummer	2007 –
Datum	02 oktober 2007
Onderwerp	Haalbaarheidstudie MFA in Petruskerk

Op 28 juni jl. heeft uw raad het volgende besluit genomen over de voortgangsrapportage accommodatiebeleid (integraal weergegeven):

- 1. het accommodatiebeleid vooralsnog te beperken tot het realiseren van een MFA (voor sociaal-culturele en educatieve voorzieningen) in het centrum van Vught ter vervanging van de bestaande sociaal-culturele gebouwen;*
- 2. via een afzonderlijke notitie – uiterlijk december 2007 aan te reiken – in beeld te brengen hoe procedureel het beleid met betrekking tot zowel de binnen- als de buitensportaccommodaties wordt voorbereid;*
- 3. via een afzonderlijke notitie in beeld te brengen hoe ontmoetingsruimtes in de wijken kunnen worden gerealiseerd;*
- 4. te onderzoeken en verder uit te werken de MFA-opties: 1) Petruskerk als unilocatie; 2) de combinatie locatie Petruskerk/ Speeldoos, waarbij de gemeenteraad het college uitdrukkelijk verzoekt bij het bestuur van de Stichting De Speeldoos te onderzoeken – gelet op het negatieve onderhandelingsresultaat – of er bereidheid bestaat om de oorspronkelijke standpunten met betrekking tot vererving en organisatievorm te heroverwegen;*
- 5. om het raadhuis onderdeel te laten zijn van het te voeren accommodatiebeleid, maar wel binnen een eigen afzonderlijk traject vanwege exploitatie en daaraan verbonden specifieke investeringen;*
- 6. met een positieve grondhouding de mogelijkheden van derdegebruik van het raadhuis door het Vughts Historisch Museum te betrekken bij het raadsonderzoek naar (commercieel) derdegebruik van het raadhuis;*
- 7. het college op te dragen over het gestelde onder de punten 2, 3, en 4 uiterlijk december 2007 aan de gemeenteraad te rapporteren.*

Deze raadsinformatiebrief gaat nader in op de onder 4 geformuleerde beleidskeuze van de raad, namelijk een eerste keuze om een MFA te realiseren in de Petruskerk.

De raad verzoekt ons college een haalbaarheidstudie te doen naar deze optie.

Deze opdracht is veelomvattend en bijzonder te noemen. Wij zijn ons met uw raad bewust van de uniciteit van het moment, t.w. een mogelijke transformatie van de Petruskerk in een multifunctionele accommodatie als kloppend (cultureel)hart in het centrum van Vught, omlijst door een religieus cultureel erfgoed als rijksmonument dat hiermee voor de toekomst kan worden

behouden. Een uitdaging die wij graag samen met het Bisdom, het kerkbestuur en de Stichting tot behoud van de Petruskerk willen aangaan.

Hierin willen wij ook het vereiste realisme tonen. Daarom is een grondig onderzoek naar de haalbaarheid van deze keuze nodig om verantwoord naar de toekomst te werken.

Naast een functioneel programma voor de multifunctionele accommodatie, waarvoor richtinggevend kaders door uw raad zijn vastgesteld, dient ook de Petruskerk zelf vanuit verschillende aspecten in beeld te worden gebracht, samengebracht in een haalbaarheidsstudie die antwoord geeft op de te onderscheiden vraagstukken, o.a.:

- inzicht in de kosten van de restauratie van de buitenschil van de Petruskerk; tot op heden is enkel gekeken naar de kosten voor de inbouw van een MFA;
- consequenties in termen van programma, kosten, planning, et cetera;
- de integrale exploitatiekosten;
- de gebruiksvergoeding van de toekomstige gebruikers;
- de consequenties voor de op te zetten beheerorganisatie;
- de korte- en langere termijn kansen en risico's die samenhangen met een keuze voor deze variant.

Aspecten die onderdeel kunnen uitmaken van de onderzoeksvraag:

- A. directe en indirecte investeringskosten die samenhangen met de restauratie van de Petruskerk;
- B. de toekomstige exploitatie en de daarmee samenhangende exploitatiekosten;
- C. de invloed van wet- en regelgeving;
- D. juridische en fiscale beperkingen en mogelijkheden;
- E. de subsidiemogelijkheden;
- F. de wijze waarop wordt samengewerkt met partijen en de contractvormen die daarbij horen.

Ter toelichting zijn de genoemde aspecten kort uitgewerkt.

A. Directe en indirecte investeringskosten restauratie

De kosten met betrekking tot de restauratie van de Petruskerk zijn vooralsnog niet bekend. Op basis van gegevens zoals verstrekt door de 'Stichting tot behoud van de Petruskerk' zou een bedrag van circa € 4 miljoen voor een eerste restauratie aan 'de schil' nodig zijn.

Ervaringen elders leren dat het moeilijk is de integrale kosten voor een restauratie goed te beoordelen. Hiervoor is veelal gedegen onderzoek nodig. De kosten variëren al naar gelang de noodzakelijke ingrepen en de complexiteit van de restauratie. Zaken die daarbij een rol spelen zijn onder andere:

- De aard van de restauratie:
 - funderingsherstel;
 - vochtschade;
 - boktor, houtrot, schimmel, et cetera;
 - restauratie dak en/of constructie;
- De complexiteit:
 - beschikbaarheid vaklieden;
 - beschikbaarheid historisch materiaal;
 - herstel ingewikkelde detailleringen;

In bijna alle gevallen treden bovendien, ondanks zorgvuldig onderzoek tijdens het traject, extra complicaties / onverwachte omstandigheden op. Het gaat dan bijvoorbeeld over:

- het aantreffen van verfresten die duiden op oude onderlaagse schilderingen;
- het aantreffen van restanten van historische bouwwerken die onder het te restaureren gebouw hebben gelegen;
- de plotselinge noodzakelijkheid van een toch grondigere restauratie dan oorspronkelijk voorzien.

Deze zaken leiden veelal tot onvoorspelbare kostenontwikkelingen in het project.

Deze kostenontwikkelingen zijn deels direct (de kosten van de restauratie / renovatie blijken hoger uit te pakken) en deels indirect (als gevolg van extra benodigd onderzoek, of uitloop in de restauratiewerkzaamheden loopt realisatie van andere projecten vertraging op. Deze vertraging zou zelfs van dien aard kunnen zijn dat tussentijdse maatregelen moeten worden getroffen).

Daarnaast hangen de restauratiekosten samen met de eisen, randvoorwaarden en wensen die ten aanzien van de restauratie door betrokkenen als het Kerkbestuur, het Bisdom en de Rijksdienst Monumentenzorg worden gesteld.

B. Exploitatie en exploitatiekosten

Aangaande exploitatie dienen er afspraken te worden gemaakt over toekomstig gebruik in relatie tot de karakteristieken van het monument. Dit zou kunnen betekenen dat er als gevolg van het feit dat er sprake is van een kerkelijk monumentaal gebouw specifieke eisen aan de exploitatie worden gesteld. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om programmatische- of technische eisen / wensen / voorwaarden. In de eerste categorie kan men denken aan beperkingen ter attentie van het programma in relatie tot de kapelfunctie die behouden dient te blijven. In de tweede categorie gaat het bijvoorbeeld om beperkingen ten aanzien van het gebruik door bijvoorbeeld het aantal bezoekers in verband met luchtvochtigheid te beperken.

De reguliere onderhoudskosten van een monumentaal pand als dit laten zich ook moeilijk voorspellen. Onderzoek en een meerjaren kostenprognose zal inzicht moeten geven in de te verwachten problemen en kosten in de toekomst.

Met betrekking tot de exploitatie dienen voorts heldere afspraken met betrokkenen te worden gemaakt inzake de verdeling van toekomstige exploitatiekosten. Als dit niet helder wordt vastgelegd, ontstaat er een soort “open einde regeling” waarbij de gemeente Vught voor alle noodzakelijke ingrepen moet betalen. Tevens dienen er afspraken te worden gemaakt over een aantal andere zaken. Te denken valt daarbij onder andere aan:

- de bestemmingsmogelijkheden en de vrijheden die de gemeente daarin heeft naar de toekomst;
- afspraken met betrekking tot restwaarde en overdracht na afloop van de gebruiksperiode.

C. Wet- en regelgeving

Bouwen in een monumentaal pand als dit brengt veelal bijzondere problemen met zich mee als het gaat om te komen tot plannen die voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving. Hierbij moeten we onder andere denken aan de eisen die worden gesteld vanuit de:

- Arbowet: te denken valt onder andere aan problemen met betrekking tot daglichttoetreding;
- het Bouwbesluit: te denken valt onder andere aan ontsluiting en bouwfysische en klimatologische omstandigheden;
- brandweer: daarbij valt te denken aan veiligheidsaspecten.

De wet- en regelgeving is de afgelopen jaren steeds verder aangescherpt. Dit is een tendens die ook de komende jaren door zal gaan. Ook toekomstige aanpassingen / beperkingen et cetera, als gevolg van aanpassingen in wet en regelgeving, zullen moeten worden opgelost.

D. Juridische en fiscale beperkingen / mogelijkheden

Ook vanuit juridische en fiscale context zal moeten worden nagedacht over de mogelijke knelpunten en / of beperkingen die zullen moeten worden opgelost. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de vraag: wat zijn de eventuele juridische consequenties van:

- vroegtijdig opzeggen contract?;
- discussies in de toekomst?;
- hoe verhoudt de gekozen aanpak zich tot EU-regelgeving?;
- is er sprake van staatssteun?

En wat zijn de fiscale implicaties? Hoe wordt het eigendom geregeld? Welke consequenties zijn er met betrekking tot BTW, overdrachtsbelasting, et cetera? Wie betaalt wanneer wat?

E. Noodzakelijkheid van subsidies

In het algemeen kan worden gesteld dat er een discrepantie zit tussen de subsidiebehoefte en de beschikbare subsidies. Naar verwachting komt dit project mogelijk in aanmerking voor subsidie. Er dient te worden geïnventariseerd op welke subsidieregelingen eventueel een beroep kan worden gedaan en welke randvoorwaarden daar vanuit de subsidiegevers aan worden verbonden.

Het verleden heeft geleerd dat als er niet vooraf sluitende afspraken worden gemaakt, de kans bestaat dat toegezegde subsidies of vermeend toegezegde subsidies in de uitwerking niet blijken te worden gehonoreerd.

Mogelijk beschikbare subsidiebronnen zijn:

- provincie Noord Brabant;
- het Rijk;
- particuliere stichtingen en donaties;

F. Samenwerking in relatie tot regie, verantwoordelijkheid en vrijheid

Zodra bovenstaande aspecten zijn uitgewerkt kan worden nagedacht over de wijze waarop de samenwerking kan worden ingevuld. Nu kan in beeld worden gebracht waarover met wie afspraken moeten worden gemaakt (welke onderdelen, welke reikwijdte).

In de uitwerking is het vervolgens van belang om vast te stellen welke type samenwerking / afspraken / contract het beste aansluit op wat wij willen / wat mogelijk is. Eén en ander zodanig dat er een logische relatie ligt tussen de mate waarin je als gemeente de regie kunt blijven voeren en de risico's die je aangaat.

Plan van Aanpak:

Om tot een gedegen en onafhankelijk onderzoek te komen, wensen wij deze haalbaarheidstudie uit te besteden aan een derde partij, te selecteren op basis van een onderhandse aanbesteding.

In het Plan van Aanpak zal onder meer aandacht worden besteed aan:

- de aanscherping en verdieping van de onderzoeksvraag;
- uit te voeren onderzoeken (onder andere historisch onderzoek, -juridisch en fiscale mogelijkheden, onderzoek toekomstige beheerstructuur);
- inventarisatie/inspectie huidige situatie, ten behoeve van het wegwerken (eventueel) achterstallig onderhoud, en inzicht krijgen in de instandhoudingskosten:
 - aandachtgebied: wet- en regelgeving monumenten, subsidiemogelijkheden;
 - resultaat: inzichtelijkheid in de benodigde activiteiten en directe kosten, alsmede benodigde uitgaven tijdens de exploitatieperiode van 40 jaren.
- onderzoek mogelijkheden van de transformatie:
 - afstemmen plan van eisen voor multifunctionele accommodatie versus huidig object.
- aandachtsgebied: wet- en regelgeving, bouwbesluit (daglichttoetreding, klimatologisch omstandigheden et cetera.)

Op basis van een concept-plan van aanpak, vervat in een offerte, zullen wij een nadere keuze maken voor een externe bureau. Na de keuze voor een extern bureau zal de reikwijdte van

