

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusie.....	2
1. Onderzoek door DAP.....	4
2. Betrokkenen en procesbeschrijving.....	6
2.1. Belanghebbenden en stakeholder-management.....	6
3. Integratie en locatiekeuze.....	7
4. Activiteiten en exploitatie.....	8
4.1. Dagbeleving voor Ouderen.....	8
4.2. Gekozen beheerstructuur.....	9
5. Het Ontwerp.....	11
5.1. Voorkeursscenario o.b.v. massastudie.....	11
6. Financiën.....	12
6.1. Investering en financiering.....	12
6.2. Exploitatieoverzicht.....	12
7. Criteria ter goedkeuring.....	13
Bijlage: Werkgroepleden en ondersteunende partijen.....	14

Samenvatting en conclusie

Algemeen

Ysselsteyn is een ondernemend dorp in de gemeente Venray met een rijk verenigingsleven. De faciliteiten die geboden worden door het gemeenschapshuis 'De Smelehof' zijn daarin cruciaal. Ook de kerk 'Sint Oda' is een belangrijke hoeksteen in de Ysselsteynse samenleving. Maar de huidige gebouwen zijn niet meer passend voor het huidige en toekomstig gebruik. Het hebben van een toekomstbestendige gemeenschapsaccommodatie waarin sociaal maatschappelijke activiteiten georganiseerd kunnen worden is daarom cruciaal voor de leefbaarheid en verdere groei van Ysselsteyn. De commissie DAP (Dorps Accommodatie Plan) heeft de eisen en wensen geïnventariseerd om tot een dorpsbreed gedragen plan te komen. Een belangrijke uitkomst is dat de mogelijkheden voor geloof & bezinning, zorg & welzijn en muziek & cultuur in Ysselsteyn aanwezig moeten blijven. De uitkomst van dit onderzoek ligt ten grondslag aan dit plan dat gecoördineerd wordt door werkgroep RAP (Realisatie Accommodatie Plan.)

Draagvlak

Op regelmatige basis wordt de gemeenschap geïnformeerd en wordt ook de voortgang in het dorpsforum gepresenteerd waarbij zij als klankbord gebruikt worden. Ook wordt er op maandelijkse basis overleg gepleegd met de betrokken besturen. De uitgangspunten en randvoorwaarden worden daarin besproken en vastgelegd.

De basis voor dit plan wordt gevormd door het onderzoek dat uitgevoerd is door de commissie DAP (Dorps Accommodatie Plan) en de commissie DOP (Dorps Ontwikkel Plan).

Visie

Belangrijk is de visie die aan de nieuwe accommodatie ten grondslag ligt. De nieuwe accommodatie moet een thuis bieden aan veel verenigingen en groepen. Het moet een ontmoetingsplek worden voor de inwoners. Draggers hierin zijn 'De Smelehof' met activiteiten gericht op Verenigingen, ouderenactiviteiten, de Carnavalsvereniging en de vele vergaderingen en verenigingsbesprekingen.

Daarnaast biedt de accommodatie plaats aan de kerk 'Sint Oda' waarin een plek gecreëerd wordt voor geloof en zingeving. Naast de ruimte voor liturgische diensten zijn er diverse mogelijkheden voor ontmoetingen van mensen rondom dit thema.

Als derde biedt de nieuwe accommodatie ruimte voor dagopvang voor ouderen. Gezien de demografische ontwikkeling een nieuwe maar niet weg te denken functie in de Ysselsteynse gemeenschap.

Natuurlijk moet de accommodatie ook uitnodigend zijn voor inwoners die gewoon even willen binnenlopen voor een praatje of een kop koffie. De te realiseren accommodatie op de nieuwe locatie voorziet daarin. De kernbegrippen zijn dan ook **ontmoeten en verbinden**.

Om ontmoeting en verbinding maximaal te faciliteren is het belangrijk dat deze activiteiten op één locatie plaatsvinden. Verbinden betekent in deze zin ook dat de gemeenschap en met name de gebruikers een rol moeten spelen als actieve inwoners in het realiseren van de diverse activiteiten.

Na een eenmalige investering moet de accommodatie positief exploitabel zijn voor langere termijn, zonder jaarlijkse exploitatiesubsidie.

Locatiekeuze en ontwerp

Voor de locatie is gekozen voor de huidige locatie van de kerk. Een prominente maar vooral centrale plek in het dorp. Naast de centrale ligging is het gelegen aan een rustige weg wat de veiligheid ten goede komt. Daarnaast kan er gebruik gemaakt worden van de al aanwezige parkeermogelijkheden.

Voor het ontwerp is een architectenbureau ingeschakeld die alle eisen en wensen van de gebruikers heeft gecombineerd tot een functionele indeling en een harmonieus geheel. Ook is er veel aandacht besteedt aan de ruimtelijk inpasbaarheid op de bestaande locatie.

Exploitatie

De nieuwe accommodatie komt in een separate 'beheerstichting' met een eigen bestuur dat verantwoordelijk is voor de exploitatie van de accommodatie op lange termijn. Deze stichting zal het pand aan de drie hoofdgebruikers Gemeenschapshuis, Kerk en Dagbeleving verhuren. De 'huurders' verzorgen de activiteiten en hebben ieder een eigen winst- en verliesrekening en dragen huurpenningen af aan de beheerstichting.

De 'beheerstichting' is verantwoordelijk voor de exploitatie van het gebouw, het onderhoud voor korte en lange termijn en wettelijk aspecten zoals regelgeving, vergunningen, verzekering en belastingen.

De financiële exploitatie van de nieuwe exploitatie is uitvoering onderzocht. Op basis van de uitgevoerde analyses kan gesteld worden dat de accommodatie een langdurig gezonde exploitatie heeft waarbij de activiteiten van de kerk en gemeenschapshuis voortgezet kunnen worden.

Daarnaast is de inrichting zo gekozen dat er nog aanvullende activiteiten kunnen plaatsvinden.

Investing

De realisatie van de nieuwe accommodatie vraagt een behoorlijke investering. Architectenbureau De Loods heeft op basis van het aantal te realiseren vierkante meters en het beoogde gebruik een elementenbegroting gemaakt. Deze elementenbegroting wordt bij elke fase opnieuw bijgewerkt waardoor de nauwkeurigheid toeneemt. Onzeker blijft de ontwikkeling van de bouwkosten. Bij de investering wordt er bovendien van uitgegaan dat het gebouw bijna energieneutraal zal worden volgens de BENG richtlijnen.

Financiering

Voor de financiering worden verschillende geldstromen aangewend waarbij de Gemeente Venray de belangrijkste bijdrage levert. Vanuit "Schoon door de Poort" is een bedrag gereserveerd. Gezien de ontwikkelingen van de laatste jaren wordt overwogen een nieuwe begroting in te dienen met het doel een hoger bedrag te krijgen.

Het kerkenbeleid 2020-2023 voorziet in € 325.000 en de opbrengst van de huidige locatie van 'De Smelehof' wordt geschat op ca € 400.000 conform de marktwaarde.

Vanuit de provincie Limburg wordt een subsidie verwacht van ca € 100.000 voor gemeenschapshuizen. Ook de vermogensfondsen zullen een soortgelijk bedrag opbrengen wat besteedt mag worden aan de inrichting.

Zowel de investering als de financiering zijn op dit moment nog in beweging. Het gehele plan kent dan ook de voorwaarde dat het plan gefinancierd kan worden zonder leningen die ten laste gaat van de exploitatie.

1. Onderzoek door DAP

Het 'Dorps Accommodatie Plan Ysselsteyn', (24 november 2018) is een breed gedragen inventarisatie en richting bepalend met daarin de conclusies en aanbevelingen zoals hieronder aangegeven.

In het DAP rapport wordt scenario 2 als meest wenselijk benoemd.

In onderstaande figuur is een schematische weergave van scenario 2 weergegeven waarbij de activiteiten uitgezet zijn tegen de toekomstverwachting, de exploitatie en de bouwkundige staat van de gebouwen die nu de faciliteiten verzorgen.

	Acuut (< 3 jaar)	Urgent (2-5 jaar)			Middellang (4-8 jaar)
Activiteiten -cluster	Geloof & Bezinning	Zorg & Welzijn	Muziek & Cultuur	Jeugd & Jongeren	Sport
Prognose leden/bezoekers	Krimp 1	Groei 2	Stabiell Groei	Groei 3	Stabiell Groei 4
Exploitatie	Tekort	Sluitend	Sluitend	Sluitend	Sluitend
Bouwkundige staat	Prima	Slecht	Slecht	Slecht	Prima
Functionaliteit	Voldoet	Voldoet niet	Voldoet niet	Voldoet niet	Voldoet*
Accomodaties buiten (velden)	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Sluitend mbv regeling
Sportzaal	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Gedwongen buitendorps

Op deze cluster indeling is een SWOT-analyse uitgevoerd waarvan de resultaten zijn weergegeven in onderstaand overzicht.

Sterktes (Strength)	Zwakten (Weaknesses)
<p>Intern (zelf invloed op)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Weinig verschuivingen van verenigingen, organisatorische (& bestuurlijke) veranderingen (acceptatie) dus bestaande exploitatie in bestaande structuur (geen verandering van radertjes) Bestuurlijke verhoudingen ook bekend. Dus weinig weerstand dus acceptatie makkelijker (draagvlak) ✓ Verspreide activiteiten in het dorp (keuzes voor bewoners) ✓ Lost exploitatie tekort kerk op dus aanzicht Ysselsteyn behouden (kerk) ✓ Verenigingen krijgen betere accommodaties. ✓ Behoud eigen gevoel identiteit, eigen uitstraling mogelijk/ blijft ✓ Snel realiseerbaar ✓ Eigen exploitatie ✓ Sport in eigen beheer ✓ Alles blijft bestaan 	<p>Intern (zelf invloed op)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Ontstaan/in stand houden van “groepen” in het dorp ➢ Veiligheid / bereikbaarheid Smelehof (ingang aan grote weg/ingang maken aan achterkant) ➢ Minder synergie/efficiëntie slag ➢ Medewerking Bisdom nodig
Kansen (Opportunities)	Bedreigingen (Threats)
<p>Extern (zelf geen directe invloed op)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sportzaal in eigen beheer ✓ Ingang maken aan achterkant ✓ Smelehof in zijn geheel oppakken/verplaatsen/omdraaien ✓ Leegstaande schoollokalen erbij betrekken ✓ Veel verschillende accommodaties, flexibiliteit ✓ Ieder eigen identiteit ✓ Meer ideeën en creativiteit 	<p>Extern (zelf geen directe invloed op)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Bereidheid tot meewerken Bisdom (doorlooptijd plan) ➢ Financiële haalbaarheid

De accommodatie die in dit plan voorgesteld wordt faciliteert cluster 1 en 2 in één gebouw en gaat daarmee verder dan scenario 2 zoals in het DAP-rapport omschreven. Dit op verzoek van het dorpsforum. De belangrijkste redenen zijn het beperken of wegnemen van een aantal zwaktes en bedreigingen die benoemd zijn, te weten:

- Door het samenvoegen in één gebouw wordt het in stand houden van groepen beperkt. Door groepen in één gebouw te huisvesten vind er op een natuurlijke manier een samenwerking plaats maar kunnen ook samenwerkingsinitiatieven makkelijk verwezenlijkt worden.
- De veiligheid van ‘De Smelehof’ wordt verhoogd door de activiteiten te verplaatsen naar het Lovinckplein. Het huidige pand heeft zijn toegang vlak naast de drukke Puttenweg en ook de parkeerplaats heeft zijn in-/uitrit direct op de Puttenweg. In de nieuw situatie wordt de toegang gerealiseerd aan het Lovinckplein waar minder gemotoriseerd verkeer is. Ook kan gebruik gemaakt worden van de al bestaande parkeerplaatsen.
- Door het samenvoegen van cluster 1 en 2 in één gebouw wordt synergie tussen deze clusters eenvoudiger en laagdrempeliger
- Door de synergie wordt de financiële haalbaarheid vereenvoudigd en worden naar de toekomst gezien een faciliteit gecreëerd waar meerdere activiteiten in gerealiseerd kunnen worden.

De hoofddoelstelling om zowel de slechte en verouderde bouwkundige staat, de vele kleine ruimtes en de onpraktische indeling van ‘De Smelehof’ als ook het exploitatietekort van de kerk voor lange termijn op te lossen blijft volledig overeind.

2. Betrokkenen en procesbeschrijving

2.1. Belanghebbenden en stakeholder-management

Bij de totstandkoming van dit plan zijn diverse partijen betrokken. In deze paragraaf een opsomming van de belangrijkste belanghebbenden met een korte omschrijving van hun rol.

- Dorpsbewoner:** De mening van de dorpsbewoners is belangrijk voor de keuzes. Middels o.a. inloopsessies zijn de bewoners in de gelegenheid gesteld om informatie in te winnen en hun mening te uiten.
- Gemeente Venray:** Bepalen het accommodatiebeleid en initiatiefnemer van het ‘Schoon door de Poort’ programma. Bovendien is de gemeente Venray de belangrijkste geldverstrekker van de nieuwe accommodatie.
- Provincie Limburg:** De provincie heeft in samenspraak met het bisdom Roermond een kerkenbeleid opgesteld en is bovendien via dit beleid maar ook voor dorpsaccommodaties en wijkcentra subsidieverstrekker.
- Gemeenschapshuis:** Beheerder van het gebouw en verantwoordelijk voor de exploitatie van ‘De Smelehof’.
- Kerk:** Beheerder en het gebouw en verantwoordelijk voor de exploitatie van de ‘Sint Oda kerk’.
- Bisdom Roermond:** Op de Kerk is het Vademecum van toepassing zoals dat opgesteld is door het Bisdom Roermond. Via deze richtlijn hebben ze een belangrijke rol in de uitvoeringsvorm van het kerkelijk gedeelte en de activiteiten die in de kerk plaatsvinden.
- Dorpsraad Ysselsteyn:** Opdrachtgever aan de werkgroep RAP (Realisatie Accommodatie Plan) voor het maken van een dorpsbreed gedragen accommodatieplan.
- Werkgroep RAP:** Tijdelijke werkgroep met als doel het opstellen van een dorpsbreed gedragen accommodatieplan.
- Dorpsforum:** Hoogste orgaan in de besluitvorming bestaande uit ca 60 inwoners uit Ysselsteyn. Feitelijk moet het dorpsforum middels stemming goedkeuring geven op het accommodatieplan. (De dorpsraad is het dagelijks bestuur.).
- Lokale horeca:** Omdat ook in het gemeenschapshuis horeca aanwezig is zijn er in het verleden ‘gentlements-afspraken’ gemaakt met de lokale commerciële horeca. Deze afspraken zijn vertaald in het bestemmingsplan en vergunning die versterkt zijn door de Gemeente Venray.
- ‘t Zorghuus:** Buren maar ook een stichting waarmee op korte termijn samenwerking mogelijk is. Op dit moment is een mogelijke samenwerking nog niet onderzocht.

3. Integratie en locatiekeuze

De huidige kerk ligt op een prominente plaats in het dorp aan het Lovinckplein. Het gebouw van 'De Smelehof' is gelegen aan de drukke Puttenweg en is aan groot onderhoud onderhevig. Eerder is onderzocht wat gewenste scenario's zijn voor een dorps huis. De huidige 'Smelehof' renoveren, een nieuw pand op de huidige locatie of een nieuw pand op een andere locatie. Ook toen is de locatie van de kerk bekeken en als zeer geschikt naar voren gekomen. De ligging, de bereikbaarheid en ook de veiligheid zijn doorslaggevend argumenten om voor deze locatie te kiezen

Echter de planvorming van het bisdom over het kerkenbeleid was op dat moment niet voldoende aanwezig om tot een goede oplossing te komen.

Met het voortschrijden van de tijd zijn er vanuit het Bisdom nieuwe veranderende inzichten en standpunten gekomen waarvan de accommodatie in de Vredepeel een goed voorbeeld is. In Vredepeel is er voor gekozen om de Kerk en het Gemeenschapshuis in een gebouw onder te brengen waarbij diverse ruimtes gezamenlijk gebruikt worden waardoor de operationele kosten voor beide partijen lager zijn.

Nadat in het forumoverleg van 2 juli 2020 de nadrukkelijke wens is uitgesproken om de integratie van de kerk en het dorps huis op de huidige locatie van de kerk te onderzoeken is opnieuw gekeken naar de mogelijkheden. Naast het feit dat dit een zeer geschikte locatie is voor het dorps huis worden de activiteiten op die locatie in eigen hand gehouden en kan het een exploitatie probleem van de huidige kerk simultaan opgelost worden.

Echter de wens en de voordelen van de samenvoeging zijn dermate groot dat krachten gebundeld zijn om dit te realiseren. Vanaf 1 januari zijn de betrokken werkgroepen samengevoegd om deze wens te onderzoeken.

4. Activiteiten en exploitatie

Analyse laat zien dat het samenvoegen van de activiteiten van de kerk en het gemeenschapshuis zeer waarschijnlijk in een negatieve exploitatie resulteert. Een analyse over de laatste 3 jaar voor corona (2017-2019) laat zien dat de optelling van de jaarrekeningen een verlies geeft.

Het samenvoegen en gedeeld gebruik van ruimten en verduurzamen om de energiekosten te reduceren kan ertoe leiden dat de exploitatie positief wordt. Echter dit afzetten tegen de toekomstverwachting wordt verondersteld dat, als gevolg van bijvoorbeeld teruglopende gezinsbijdragen en misintenties dit van korte duur zal zijn.

Er is dus noodzaak om nieuwe activiteiten te ontwikkelen die te verenigen zijn met de huidige activiteiten, die significant bijdragen aan de exploitatie, die waarde toevoegen voor het dorp en die niet (te veel) strijdig zijn met ander activiteiten, verenigingen of bedrijven in Ysselsteyn.

Een uitdaging maar een gezonde exploitatie is het belangrijkste aspect bij het realiseren van een nieuwe accommodatie.

Om dit te realiseren zijn er diverse brainstorm- en verdiepingssessies geweest. Een samenvattend overzicht is weergegeven in bijlage 2: 'Additionele functies en activiteiten'.

Na verder onderzoek en afstemming met de besturen van de kerk en het gemeenschapshuis is gekozen om de activiteit 'Dagbeleving voor Ouderen' aan het pand toe te voegen.

De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- Passend in de doelstelling van een dorps huis: Sociaal maatschappelijke functie
- Positief effect op de exploitatie
- Passend in de tijdlijn met andere activiteiten/synergie van ruimtes
- Niet concurrerend met andere activiteiten in Ysselsteyn of commerciële horeca.
-

4.1. Dagbeleving voor Ouderen

Na uitvoerig onderzoek, diverse brainstormsessie en gesprekken met andere ondernemingen is gekozen voor dagopvang voor ouderen.

De gedacht is om het gebouw zodanig in te richten dat er 1 groep van 12-15 ouderen opgevangen kan worden. Er is bouwkundig rekening mee gehouden dat dit uitgebreid kan worden naar 2 groepen. Deze ouderen zullen tussen 9:00-9:30 arriveren en rond 16:00 weer vertrekken. Een alternatief is dat de ouderen tussen 11:00-11:30 arriveren en rond 18:00 weer vertrekken.

Na het vertrek is nog ca 1 uur nodig om de ruimten gereed te maken voor avondactiviteiten voor eventuele andere gebruikers.

Een activiteitenruimte voor dagopvang is ca 75 m² en behoeft geen specifieke inrichting. Daardoor is deze in de avonden prima te gebruiken als vergader- of repetitieruimte.

Op die manier kan er synergie gecreëerd worden waardoor de bezettingsgraad stijgt.

De dagbeleving zal een aparte stichting zijn met professioneel geschoold personeel in combinatie met vrijwilligers. Deze stichting zal aan de beheerstichting huur betalen. De inkomsten voor de dagbeleving komt met name vanuit de WMO of PGB budgetten.

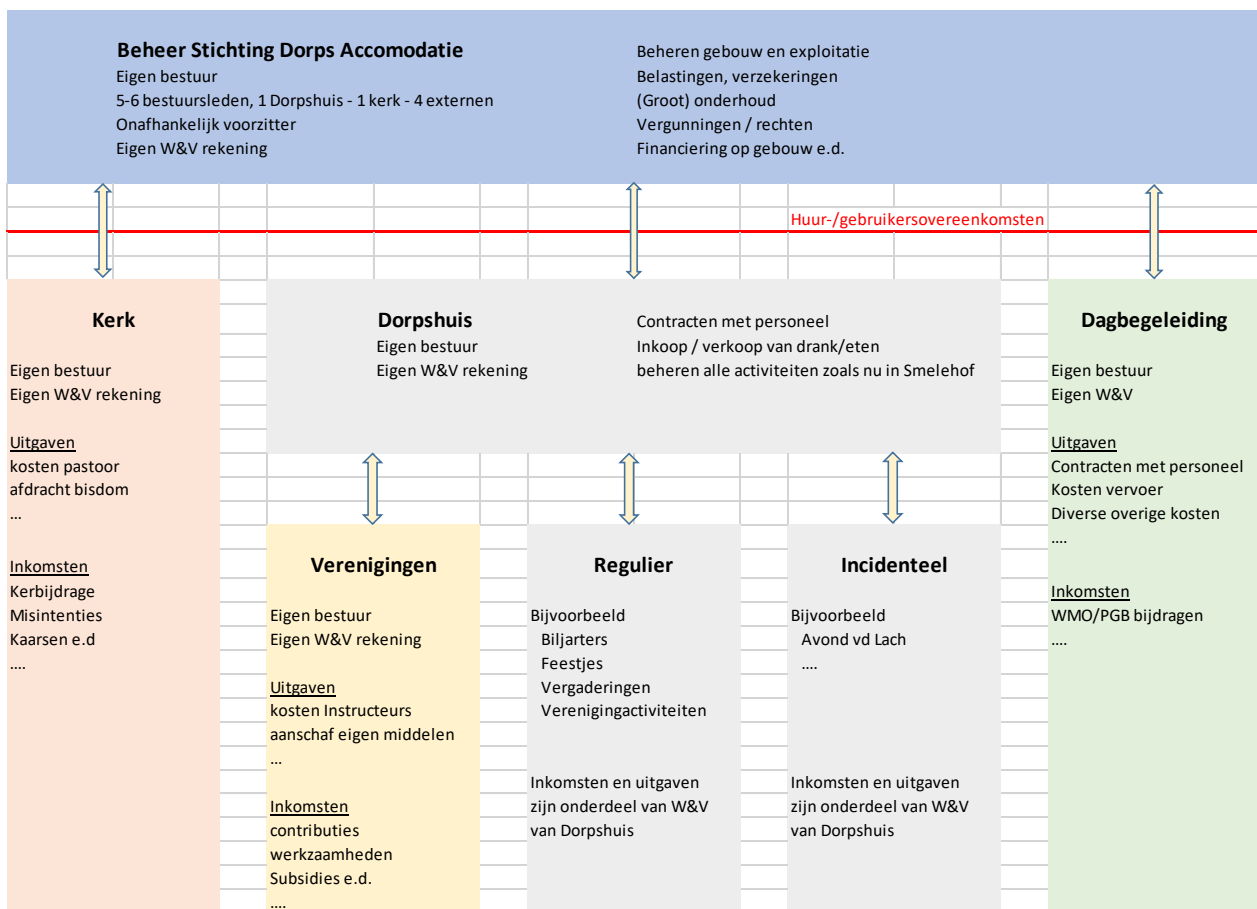
Op dit moment zijn er gesprekken met een ondernemer die dit wil oppakken. Ook zijn er gesprekken met andere opvanginstellingen, bijvoorbeeld 'De Geijsterse Hoeve' om samenwerking te creëren en op de manier middels schaalgrootte aantrekkelijk te zijn voor aanbesteders.

Deze activiteit laat zich goed combineren met de activiteiten in 'De Smelehof' die overdag overwegend gericht zijn op ouderen en KBO-activiteiten. Daarnaast wordt nog onderzocht of er in de toekomst samenwerking mogelijk is met het naastgelegen 'Zorghuis'. Dit kan een samenwerking zijn op het gebied van activiteiten, personeel, (vervoer)middelen of enige andere vorm.

4.2. Gekozen beheerstructuur

Voor de beheerstructuur is gekozen voor een beheerstichting die verantwoordelijk is voor de realisatie en exploitatie van de accommodatie op korte en lange termijn. Deze beheerstichting verhuurt gedeelten van het pand aan de hoofdgebruikers kerk, gemeenschapshuis en dagbeleving.

In onderstaand schema is de beheerstructuur schematisch aangegeven.



Aangezien het een dorpsaccommodatie betreft zal de Dorpsraad als raad van toezicht fungeren over de beheersstichting.

Iedere entiteit heeft een eigen winst- en verliesrekening en is verantwoordelijk voor de eigen exploitatie.

Er zijn een aantal belangrijker redenen te noemen waarom voor de indeling in verschillende entiteiten is gekozen:

- 1) Door de eigendommen in een aparte stichting onder te brengen worden deze veiliggesteld t.o.v. dagdagelijkse activiteiten waardoor gegarandeerd is dat het eigendom voor het dorp behouden blijft.
- 2) Voor iedere activiteit kunnen bestuursleden benaderd/gekozen worden passend bij en capabel voor de functie. Zo zal een bestuur van de beheerstichting ander vaardigheden vragen dan het bestuur van de kerk of dagbeleving.
- 3) Door de functies te scheiden blijft het overzichtelijk met ieder hun eigen verantwoordelijkheden. Hierdoor wordt het ook makkelijk geacht om bestuursleden te werven die op vrijwillige basis zich inzetten voor een bepaalde specifieke activiteit.
- 4) Door de opsplitsing is de beheerstructuur toekomstbestendig. Mocht een activiteit in de toekomst groeien krimpen of zelfs verdwijnen dan kan daar eenvoudig op ingespeeld worden.

Het nadeel van een opdeling is dat je meerdere besturen hebt en dus ook meerdere vrijwilligers. Dit weegt naar onze mening niet op tegen voordelen zoals die hierboven genoemd zijn.

5. Het Ontwerp

5.1. Voorkeursscenario o.b.v. massastudie

Een eerste oplevering van de schetsontwerp fase is een massastudie.

Op basis van deze studie is gekeken of de wensen op de huidige locatie realiseerbaar zijn en is op basis van deze info een kostenschatting gemaakt gebaseerd op kentallen. Voor deze massastudie is expliciet aan 'DeLoods' gevraagd twee scenario's uit te werken. Eén scenario waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van het huidige kerkgebouw en één scenario waarbij volledige nieuwbouw plaatsvindt. Voor beide scenario's is een kosteninschatting gemaakt.

De hoofdconclusie van dit onderzoek is tweeledig:

- Beide scenario's zijn mogelijk en realistisch
- De kosteninschatting verschilt zeer weinig (2%) en het verschil zit in de orde van de onnauwkeurigheid van de inschatting.

Met zowel de commissie als ook met beide besturen is overleg gevoerd welk scenario de voorkeur heeft om uit te werken. Hier werd unaniem de voorkeur uitgesproken om het scenario van volledige nieuwbouw als eerste uit te werken. De belangrijkste reden is dat er geen bouwkundige beperkingen zijn waardoor een optimaler resultaat verwacht mag worden. Ook zullen de kostenontwikkeling tijdens uitvoering van de bouw voorspelbaarder en dus beter beheersbaar zijn. Een derde en zeer belangrijke praktische reden is dat alles gelijkvloers en op maaiveldhoogte gerealiseerd kan worden wat de toegankelijkheid aanzienlijk verhoogd. Dit geldt voor zowel jong als oud maar zeker ook voor minder valide mensen.

De vloer van de huidige kerk ligt ca 80 cm boven het maaiveld en is niet op een economisch verantwoorde manier naar beneden te brengen.

Rationeel gezien is de optie van volledige nieuwbouw dus een logische keuze.

Naast de ratio is echter ook de emotie belangrijk, zeker als het om een aanzichtbepalend gebouw in een dorp gaat. Emotioneel is het belangrijk om die elementen die wenselijk zijn te behouden terug te laten keren in het nieuwe ontwerp. Dit kunnen elementen in het gebouw zijn, aanzichten van de buitenzijde of anderszijds.

Zo heeft het kerkgebouw elementen en/of aanzichten die kenmerkend zijn voor de kerk van Ysselsteyn. Deze elementen zijn door het kerkbestuur benoemd en zullen in het programma van eisen meegenomen worden zodat deze in het nieuwe gebouw terugkeren.

Daarnaast is het belangrijk de gemeenschap te blijven betrekken en op de hoogte te houden van het aanzicht van het nieuw pand om het gecreëerde draagvlak niet verloren te laten gaan.

6. Financiën

6.1. Investering en financiering

Op basis van het schetsontwerp en het aantal benodigde vierkante meters is een kosten inschatting gemaakt. Deze inschatting wordt definitief zodra het bestek gereed is. Op basis hiervan zullen offertes opgevraagd worden waarna de werkelijke te maken kosten bekend zijn.

Het is een doelstelling om het pand te financieren zonder een lening die een negatief effect heeft op de exploitatie.

Om dit moment zijn nog niet alle geldstromen bekend dan wel definitief. Zo wordt er overwogen om bij de gemeente een nieuwe begroting in te dienen.

Ook zijn er gesprekken over de mogelijkheden van de huidige locatie van 'De Smelehof'.

De goedkeuring die gevraagd wordt aan het dorpsforum is dan ook onder voorwaarde dan de financiering rond komt zonder lening die een negatief effect heeft op de exploitatie.

6.2. Exploitatieoverzicht

Voor het opstellen van het exploitatie overzicht is gebruik gemaakt van de volgende gegevens als bron:

- Financieel jaaroverzicht Smelehof 2017-2019
- Financieel jaaroverzicht Sint Oda kerk 2017-2019
- Financieel jaaroverzicht Stichting Gemeenschapshuis Wellerlooi (KNHM)
- Gegevens Business plan Dagbeleving

Met behulp van deze gegevens is een vertaalslag gemaakt voor de nieuwe situatie. Momenteel lopen er acties om dit nog verder te onderbouwen. De voorlopige conclusie is dat er een gezonde exploitatie mogelijk is waarbij:

- Netto huur voor gemeenschapshuis nagenoeg gelijk is aan de gebouwkosten in het huidige pand
- Huur voor de kerk ongeveer de helft van de gebouwkosten in het huidige pand ivm verminderde ruimte
- Huur dagbeleving is op basis van het business plan
- Energiekosten voor alle huurders zijn nihil en inbegrepen in de huurprijs
- Pand kan gerealiseerd worden zonder externe financiering

Bovendien zijn er zijn nog uitbreidmogelijkheden op commercieel vlak zoals:

- 2^e groep in de dagbeleving waardoor huur van de dagbeleving met ca 50% stijgt
- Extra commerciële activiteiten van gemeenschapshuis en kerk
- Financiële constructie voor de huidige locatie van de Smelehof (is in onderzoek)

7. Criteria ter goedkeuring

Aan het dorpsforum zal goedkeuring gevraagd worden. In dit hoofdstuk staat puntsgewijs aangegeven waarde goedkeuring betrekking op heeft.

- 1) Samenvoegen van de functie kerk en gemeenschapshuis op de locatie van de huidige kerk
- 2) Het volledig vervangen van het huidige kerkgebouw door een nieuw pand
- 3) Toevoegen van een extra activiteit aan de huidige activiteiten van de kerk en gemeenschapshuis in het zelfde pand
- 4) De uiteindelijke bevoegdheid voor het goedkeuren van de financiering en de exploitatie bij de Gemeente ligt als onderdeel van het gehele plan.

Dit alles onder voorwaarde dat:

- 1) De financiering tot stand komt zonder extra lening die op de exploitatie drukt
- 2) De exploitatie op lange termijn een haalbaar en duidelijk positief resultaat laat zien
- 3) Het aanzicht van het gebouw vanuit het Lovinckplein aan het dorpsforum wordt voorgelegd waarbij het dorpsforum een klankbordfunctie heeft.

De stemming zal plaatsvinden over het totaal pakket zoals hierboven omschreven en er kan dus niet over individuele punten gestemd worden.

Bijlage: Werkgroepleden en ondersteunende partijen

Werkgroep nieuwe accommodatie:

Voorzitter	: Hans Michels
Secretaris	: Maria Claessens
Lid	: Peter Knapen
Lid	: Wim Claessens
Lid	: Ton Swinkels
Lid	: Rob Janssen
Lid	: Leo van Soest
Lid	: Martien Houben
Lid	: Loes van Lier
Lid	: Rik Swinkels
Lid	: Linda Janssen-Custers
Lid	: Toon Peters
Lid	: Jan Classens

Procesbegeleiding gemeente Venray: Reinier Blaauw

Ondersteuning KNHM: Maurice Bergmans

Voor informatie hebben de volgende organisaties / bedrijven het projectplan van advies voorzien:

- Architectenbureau De Loods
- EcoWorks Wessem
- JemoSTEUNT
- MFA Someren
- MFA Vredepeel
- Gemeenschapshuis Kronenberg
- Dagopvang De Geijsterse Hoeve
- Dagopvang Stichting Dichterbij Horst
- 't Zorghuus Ysselsteyn
- Koninklijke Nederlandse Heide Maatschappij (KNHM)
- Stichting Gehandicapten Platform Venray (GPV)