

## B&W Adviesnota

<b>Onderwerp</b>	Ontwikkelovereenkomst MFC De Schól Heide
<b>Zaaknummer</b>	Z24003225
<b>B&amp;W datum</b>	4 februari 2025
<b>Naam steller</b>	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Teammanager</b>	Teammanager team Maatschappelijke Ontwikkeling
<b>Portefeuillehouder</b>	Daan Janssen

### Besproken met portefeuillehouder?

Ja, op 27-1-2025

### Openbaarheid

Ja, na het informeren van betrokkenen

Met uitzondering van bijlagen 1.6 en 1.7

Reden: vertrouwelijke bedrijfsgegevens

### Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisname aanbieden aan de raad en aan de Commissie Leven

---

## Advies

1. De ontwikkelovereenkomst MFC De Schól aan te gaan;
2. Aan de burgemeester: wethouder Daan Janssen te machtigen om de overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen.

## Inleiding

Op 20 december 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders kennisgenomen van het rapport 'Beoordeling ondernemingsplan MFC De Schól, d.d. 22 november 2022 (hierna: het rapport). Op 31 januari 2023 heeft de gemeenteraad op basis van het rapport intentioneel een bedrag gereserveerd, waarmee het initiatief uit Heide haar Schoon door de Poort-plan kan realiseren. Het onderliggende ondernemingsplan gaat over de verbouwing van het voormalige schoolgebouw en realisatie van een duurzaam multifunctioneel centrum in Heide. Naast zelfwerkzaamheid door de vrijwilligers en eigen fondsenwerving door het dorp levert ook de gemeente een gemaximeerde financiële bijdrage aan de realisatie van het plan. Voor het gemeentelijke deel is krediet opgenomen in de gemeentelijke meerjarenbegroting (2024 t/m 2027). Dit krediet wordt, zoals ook bij andere 'Schoon door de Poort'-initiatieven, pas beschikbaar gesteld zodra de ontwikkelingsovereenkomst is ondertekend door de gemeente en initiatiefnemers. De gemeenteraad heeft daarnaast in diezelfde vergadering aangegeven geen wensen en bedenkingen te hebben tegen het voornemen om de ondergrond behorende bij De Schól, voor de koopsom van € 1,- in eigendom over te dragen aan Stichting, waarbij de bijkomende kosten voor rekening van de Stichting komen.

Sinds het raadsbesluit heeft intensief overleg plaatsgevonden, waarbij de gemaakte afspraken, onder voorbehoud van goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders, zijn neergelegd in bijgaande ontwikkelingsovereenkomst waarmee de betrokken stichtingen akkoord zijn. In deze overeenkomst is onder meer het volgende vastgelegd:

- De realisatie van de gemeenschapsaccommodatie heeft een maximaal afgebakend budget uit het raamkrediet Versterking Gemeenschapsaccommodaties, zijnde maximaal € 2.381.853,- (incl. btw).
- De initiatiefnemers hebben o.a. financiële bijdragen verworven uit de landelijke regelingen Stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties (BOSA) en Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DuMaVa).
- De omgevingsvergunning is inmiddels verleend en onherroepelijk.
- Naarmate de realisatie vordert, wordt het door de gemeente ter beschikking te stellen bedrag in termijnen aan de stichtingen betaald.
- Het Aanbestedingsreglement Werken 2016 is doorgelegd naar de stichtingen.
- Op basis van het Inkoopbeleid 2021 gemeente Venray is een Social Return On Investment aangehouden van 2% van de gemeentelijke bijdrage aan betreffende aanneemsom.
- De Agenda 22/ITS (toegankelijkheid van de te realiseren gemeenschapsaccommodatie) wordt door de stichtingen geborgd.

## Beoogd resultaat

Met het sluiten van de overeenkomst wordt realisatie van het dorpsinitiatief mogelijk gemaakt, waarbij afspraken hierover in deze overeenkomst zijn vastgelegd.

## Argumenten

### *1.1 Door ondertekening van de overeenkomst wordt de verbouwing van de voormalige school mogelijk gemaakt*

Door ondertekening van de voorliggende overeenkomst wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 31 januari 2023. In de overeenkomst komen diverse zaken aan bod, zoals taken, rollen en plichten van beide partijen.

### *2.1 Wethouder Daan Janssen is coördinerend portefeuillehouder*

Daan Janssen is door het college aangewezen als coördinerend portefeuillehouder, aangezien het in het initiatief meerdere portefeuilles raakt zoals leefbaarheid, accommodaties en grondzaken. Daarmee is hij de persoon om de overeenkomst als vertegenwoordiger van de burgemeester te ondertekenen.

## Kanttekeningen of risico's

Met drie subsidiebeschikkingen is de financiering van het project rond. Echter, de bouwkosten stijgen nog steeds. Gezien het feit dat de bedragen in de overeenkomst gemaximeerd zijn, zullen de initiatiefnemers mogelijk keuzes moeten maken in het ontwerp en/of een gefaseerde realisatie. Er zijn geen risico's voor de gemeente.

## Communicatie

Het projectteam zal worden geïnformeerd over dit collegebesluit. De stukken zullen op een nader te bepalen datum worden ondertekend door de partijen (bij instemming met dit besluit). Na de ondertekening van de overeenkomst zal via een persbericht worden gecommuniceerd.

## **Financiële gevolgen**

In de vastgestelde gemeentebegroting is € 2.381.853,- geborgd vanuit het raamkrediet voor Schoon door de Poort-trajecten. Dit budget is vastgesteld in de kadernota en begroting van 2024 en geaccordeerd door de gemeenteraad. Het budget zal middels het ondertekenen van de ontwikkelingsovereenkomst (in fases) ter beschikking worden gesteld aan het initiatief. Naast de gemeentelijke bijdrage draagt de provincie bij in deze ontwikkeling. Ook heeft het projectteam subsidiebeschikkingen ontvangen vanuit de landelijke regelingen BOSA en DuMaVa, lopen er fondsenwervingen en wordt ook een deel via zelfwerkzaamheid gerealiseerd.

De gemeentelijke SddP-bijdrage aan Heide is bekostigd vanuit een regulier exploitatiebudget. In het verleden werden vergelijkbare initiatieven gefinancierd vanuit een investeringskrediet (met een afschrijvingstermijn van 25 jaar). In het geval van Heide vervalt hierdoor de voorwaarde opgelegd aan de gemeente vanuit het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) dat de gemeentelijke bijdrage dient te kunnen worden teruggevorderd, indien binnen 25 jaar na datum ondertekening van de ontwikkelingsovereenkomst de functie van het multifunctioneel centrum wijzigt dan wel beëindigt, ofwel de bestaande accommodatie wordt vervreemd.

Anders gezegd; omdat het financieel construct binnen de gemeentelijke begroting nu anders is, vervalt het argument om een voorwaarde op te nemen met een termijn van 25 jaar. Overigens is er in de voorliggende, te tekenen ontwikkelingsovereenkomst via artikel 18 (Opschortende voorwaarde, duur en wijziging overeenkomst) in voorzien dat de gemeente in de realisatiefase (financieel) kan ingrijpen mocht dit nodig zijn. Op deze wijze zijn eventuele (financiële) risico's ondervangen en past e.e.a. binnen het hoofduitgangspunt van het Schoon door de Poort-beleid; gemeenschappen zijn zelf verantwoordelijk voor de instandhouding van hun centrale ontmoetingsplek.

## **Vervolgtraject besluitvorming**

Na het collegebesluit wordt de overeenkomst door alle partijen getekend. Daarnaast dient het ter kennisname aangeboden te worden aan de Commissie Leven en aan de raad.

## **Evaluatie**

N.v.t.

## **Bijlagen**

1. Ontwikkelingsovereenkomst (geanonimiseerd) met bijlagen;
2. Persbericht (vrij te geven nadat de ontwikkelingsovereenkomst is ondertekend).

## **Naslagwerk**

N.v.t.

**ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST**  
**MULTIFUNCTIONEEL CENTRUM DE SCHÓL HEIDE**

**De ondergetekenden:**

De gemeente Venray, Raadhuisstraat 1 te 5801 MB Venray, hierbij op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder [REDACTED], daartoe gevolmachtigd door burgemeester [REDACTED], hierna te noemen '**de gemeente**';

**en**

De Stichting:

- Stichting Leefbaarheid Heide, gevestigd te Heide, gemeente Venray, aan het adres Heidseweg 66, 5812 AB Heide, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 71082344, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders:
  - Haar voorzitter: [REDACTED], geboren op [REDACTED]
  - Haar penningmeester: [REDACTED], geboren op [REDACTED]
  - Haar secretaris: [REDACTED], geboren op [REDACTED]
- Stichting Sport Heide, gevestigd te Heide, gemeente Venray, aan het adres Heidseweg 44, 5812 AB Heide, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 89568656, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders:
  - Haar voorzitter: [REDACTED], geboren op [REDACTED]
  - Haar secretaris: [REDACTED], geboren op [REDACTED]
  - Haar penningmeester: voornoemde [REDACTED];
- Stichting Gelderkoel, gevestigd te Heide, gemeente Venray, aan het adres Heidseweg 72, 5812 AB Heide, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41062229, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd (door middel van een volmacht van de overige bestuurders) door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders:
  - Haar voorzitter: [REDACTED], geboren op [REDACTED]
  - Haar secretaris: [REDACTED], geboren op [REDACTED]
  - Haar penningmeester: voornoemde [REDACTED];
  - Haar bestuurslid: [REDACTED], geboren op [REDACTED]

Stichting Leefbaarheid Heide, Stichting Sport Heide en Stichting Gelderkoel hierna samen te noemen: '**de stichting**';



De gemeente en de stichting hierna gezamenlijk te noemen '**partijen**';

**In aanmerking nemende:**

- dat** de besturen van gemeenschapsaccommodaties vanaf 1 januari 2018 formeel verantwoordelijk zijn voor een zelfstandige en toekomstbestendige exploitatie;
- dat** partijen streven naar een eigen gemeenschapsaccommodatie voor Heide ten behoeve van ontmoeting, recreatie, culturele activiteiten en sportactiviteiten in de gemeenschap;
- dat** de gemeente de totstandkoming van een duurzame exploitatie eenmalig faciliteert, door het in het leven roepen van het traject 'Schoon door de Poort' (in artikel 1 nader omschreven), zodat de betreffende besturen van deze accommodaties de verantwoordelijkheid kunnen nemen voor de exploitatie van hun eigen accommodatie;
- dat** hiertoe het bestaande gebouw verbouwd en uitgebreid zal worden, hierna ook te noemen "**het project**";
- dat** de stichting het projectplan genaamd "projectplan Schoon door de Poort: Multifunctioneel centrum De Schól" (**bijlage 1**), heeft aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray;
- dat** het college van burgemeester en wethouders, d.d. 20 december 2022, kennis heeft genomen van het rapport "Beoordeling projectplan MFC De Schól Heide", d.d. 22 november 2022, welk rapport is opgesteld door de beoordelingscommissie Schoon door de Poort (**bijlage 2**);
- dat** de gemeenteraad op 31 januari 2023 (**bijlage 3**) kennis heeft genomen van het rapport "Beoordeling projectplan MFC De Schól Heide", d.d. 22 november 2022 (**bijlage 2**), en heeft vastgesteld dat er sprake is van een voldragen plan waarbij een bedrag van maximaal € 2.381.853,- (incl. BTW), uit het raamkrediet Versterking Gemeenschapsaccommodaties, daarin begrepen de daarin reeds opgenomen € 53.333,- (incl. BTW) is gereserveerd;
- dat** de gemeenteraad in diezelfde vergadering heeft aangegeven geen wensen en bedenkingen te hebben tegen het voornemen om de ondergrond van het pand De Schól, voor de koopsom van € 1,- in eigendom over te dragen aan Stichting Leefbaarheid Heide, waarbij de bijkomende kosten voor rekening van de stichting komen;
- dat** partijen met betrekking tot genoemde onderwerpen nadere afspraken hebben gemaakt en deze nadere afspraken schriftelijk wensen vast te leggen teneinde te komen tot een nadere samenwerking voor de ontwikkeling en realisering van het project;

**komen als volgt overeen:**

**Artikel 1: Schoon door de Poort**

Vanaf 2018 zijn besturen van gemeenschapsaccommodaties binnen de gemeente Venray formeel verantwoordelijk voor een zelfstandige en toekomstbestendige exploitatie. Schoon door de Poort is een traject in het leven geroepen door de gemeente Venray dat besturen van gemeenschapshuizen eenmalig in staat stelt te komen tot een duurzame en toekomstbestendige exploitatie. De gemeente levert een bijdrage aan de noodzakelijk geachte aanpassingen, waarna de dorpen en wijken met een "schone" lei kunnen beginnen. De gemeenteraad van Venray heeft ten behoeve van Schoon door de Poort een raamkrediet 'Raamkrediet gemeenschapsaccommodaties' ter beschikking gesteld voor de periode 2017 – 2023. Uit dit raamkrediet kan het college van B en W financiële middelen toekennen op basis van een door de gemeenschap gedragen projectplan, waarmee de besturen hun gemeenschapshuis gereed kunnen maken voor bovengenoemde verzelfstandiging. Het voorgelegde plan wordt vervolgens beoordeeld door een onafhankelijke commissie op basis waarvan het college vervolgens een besluit zal nemen. Indien individuele projectplannen een hogere bijdrage vergen dan in het raamkrediet voor dat plan was voorzien, is in plaats van het college de gemeenteraad het besluitvormende orgaan.

**Artikel 2: Doel ontwikkelingsovereenkomst**

1. Deze ontwikkelingsovereenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, gericht op de ontwikkeling en realisatie van een duurzaam multifunctioneel centrum, ter vervanging van de drie bestaande gebouwen, de (ver-)bouw van één nieuw gebouw en het in stand houden van het gemeenschapsleven van Heide.
2. Deze overeenkomst beoogt daarnaast vast te leggen de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de verdere planontwikkeling en planrealisatie van het project plaats dienen te vinden.

**Artikel 3 : Uitgangspunten ontwikkeling**

1. De stichting realiseert het project in eigen beheer en voor eigen rekening en risico.
2. De stichting exploiteert het nieuwe multifunctioneel centrum voor eigen rekening en risico. Hieronder wordt mede het beheer en onderhoud van het gerealiseerde project verstaan.
3. Voor zover de stichting het te realiseren project belast met btw gaat exploiteren is er sprake van een aftrekbare btw op de verbouwingskosten. De belastingdienst beoordeelt het voorstel van de stichting, zodra het gebruik en de indeling van de ruimtes definitief zijn bepaald. Zodra de stichting schriftelijke bevestiging ontvangt van de belastingdienst dat er sprake is van compensabele btw, levert de stichting dit aan bij de gemeente.

4. De door de stichting van de fiscus terug te ontvangen (verrekenbare) btw op de gemaakte verbouwkosten wordt bij de eindafrekening naar rato verrekend met de bijdrage van de gemeente.
5. Tevens ten behoeve van het bepaalde in lid 3 van dit artikel draagt de stichting zorg voor een correcte, transparante en complete administratie, vergezeld van een accountantsverklaring inzake een rechtmatige en doelmatige besteding.
6. Horeca-activiteiten en detailhandel zijn daar alleen als - aan de ter plaatse geldende maatschappelijke functie - ondergeschikte activiteiten toegestaan, passend binnen de gebruiksregels in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan, het Besluit bouwwerken leefomgeving, relevante gemeentelijke verordeningen (zoals de APV) en/of verleende ontheffingen en/of vergunningen zoals aan partijen bekend. Het gebruik laat evenwel onverlet de verplichting voor de stichting om de ter zake benodigde ontheffingen en/of vergunningen te verkrijgen.

#### **Artikel 4 : Organisatie**

Voor de duur van deze overeenkomst zullen partijen periodiek, doch minimaal eenmaal per maand overleg plegen, waarbij de gemeente door haar procesbegeleider en de stichting door een door haar aan te wijzen bestuurder vertegenwoordigd wordt.

#### **Artikel 5: Taken en verantwoordelijkheden partijen**

1. Ten behoeve van een gestructureerd proces en de nadere uitwerking van de al vervaardigde stukken, zullen partijen, met inachtneming van een door de stichting op te stellen planning, in goed overleg de volgende stukken vervaardigen dan wel activiteiten uitvoeren door de vermelde partij die daarvoor de verantwoordelijkheid draagt.
2. De gemeente zal vervaardigen dan wel uitvoeren:
  - a) het toetsen van het binnen de uitgangspunten, randvoorwaarden en overige regelgeving, en in overleg opgestelde voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en de omgevingsvergunningsaanvraag;
  - b) het beoordelen van de vergunningaanvragen en waar mogelijk het verlenen van de benodigde vergunningen.
3. De stichting zal (laten) vervaardigen dan wel (laten) uitvoeren en is verantwoordelijk voor:
  - a) het tijdig en in overleg met de gemeente opstellen van het definitief ontwerp en de ontvankelijke omgevingsvergunning;
  - b) het tijdig indienen van ontvankelijke aanvragen voor de benodigde vergunningen;
  - c) het in eigen opdracht en beheer, met inachtneming van het gestelde in deze overeenkomst tijdig en volledig (doen) realiseren van het project.
4. De ten behoeve van de omgevingsvergunning en overige benodigde vergunningen verschuldigde leges komen voor rekening van de stichting.

## Artikel 6: Verkoop grond

1. De gemeente verklaart te hebben verkocht en in eigendom te zullen overdragen aan de stichting, die verklaart te hebben gekocht en in eigendom te zullen aannemen ten behoeve van de realisatie van het project, de op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening nummer 202401303 d.d. 12-01-2024 (**bijlage 4**), met een donkergrijze arcering aangegeven grond, kadastraal bekend gemeente Venray sectie N nummer 1107, ter grootte van ca. 1.990 m<sup>2</sup>, verder genoemd als 'het verkochte', tegen de totale prijs van € 1 (zegge: één EURO) exclusief overdrachtsbelasting/btw. Gelet op de koopprijs van € 1 is geen btw verschuldigd. Gelet op het verkoopregulerend beding in artikel 7 van deze overeenkomst is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

2. De aanwezige opstallen zijn reeds in eigendom van de stichting door een opstalrecht, gevestigd op 27 maart 2018. Dit opstalrecht en het bestaande erfpachtrecht eindigen door vermenging van rechten zoals bedoeld in artikel 3:81 lid 2 sub e Burgerlijk Wetboek.

3. In de akte van erfpacht en opstal van 27 maart 2018, onder bepalingen, artikel 13: Einde recht van erfpacht, is het volgende bepaald:

*Indien het recht van erfpacht (en het opstalrecht) eindigt op een andere wijze als genoemd in lid 4, waaronder doch niet uitsluitend het niet nakomen van de voorwaarden uit deze akte, komen partijen de volgende wijze van vergoeding overeen: uitsluitend de door de stichting gedane investeringen met betrekking tot de zakelijk recht strook en of de accommodatie komen in aanmerking voor vergoeding, waarbij de door de stichting geïnvesteerde arbeidsuren niet worden meegeteld. Partijen treden in overleg over mogelijke vergoeding van deze investeringen. Indien nodig wordt een taxatie verricht door een taxateur, overeenkomstig lid 4 van dit artikel.*

De gemeente en de stichting komen overeen dat de gemeente geen vergoeding is verschuldigd op grond van deze bepaling, zulks ook onder verwijzing naar het hierna bepaalde in artikel 7.

4. De eigendom wordt overgedragen onbezwaard, vrij van huur en pacht en andere zakelijke lasten, in de staat zoals die nu verkeert.

5. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven oppervlakte van de gronden wordt niet verrekend.

6. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is in opdracht van de stichting – als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning - een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond en het grondwater wordt omschreven en waaruit zal moeten blijken dat de bodem op grond van de uitslag van het onderzoek geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming. Uit het rapport blijkt, dat er geen reden is om aan te nemen, dat zich in de grond stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Dit is neergelegd in een door de gemeente te verstrekken en aan de akte van levering te hechten en een aan deze overeenkomst gehechte zogenaamde geschiktheidsverklaring (**bijlage 5**). In de akte wordt tevens de bepaling opgenomen:

*"Evenmin heeft de gemeente gezien het voorafgaand gebruik van de grond, voor zover dat aan de gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke schadelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden".*

Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard tenzij deze materialen stoffen bevatten die zijn genoemd in de Wet Milieubeheer, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

7. De grond is voor risico van de desbetreffende partij vanaf de datum van de akte van levering of vanaf zoveel eerder of later als de feitelijke ingebruikname plaatsvindt.
8. Alle kosten, rechten en belastingen van deze overeenkomst van ruiling, van de levering en de aflevering, alsmede de kosten van een eventuele kadastrale opmeting zijn voor rekening van de desbetreffende verkrijgende partij.
9. De akte van levering dient gepasseerd te zijn voorafgaand aan de de start van de eerste verbouwwerkzaamheden doch uiterlijk zes maanden na ondertekenen van deze overeenkomst.

#### **Artikel 7: Verkoopregulerend beding**

1. Dit artikel betreft een verkoopregulerend beding als bedoeld in artikel 9, lid 5 Wet op belastingen van rechtsverkeer. In dit artikel wordt met de navolgende termen bedoeld:
  - de onroerende zaak: grond inclusief opstal;
  - vervreemding: de overgang, overdracht of bezwaring met een beperkt genotsrecht van een zaak krachtens een voorafgaande titel. Onder titel wordt ook begrepen de verplichting tot inbreng in een personen- of kapitaalvennootschap en onder overdracht ook de inbreng in een dergelijke vennootschap, voor zover hierna niet anders is bepaald;
  - voorkeursrecht: het recht van eerste koop.
2. Als de stichting de onroerende zaak wil vervreemden, is zij verplicht dit voornemen bij aangetekend schrijven mede te delen aan de gemeente. Deze heeft dan het eerste recht om de onroerende zaak te kopen. Als de stichting verzuimt om haar voorgenomen vervreemding aan de gemeente mede te delen, verbeurt zij een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,--), vermeerderd met het eventuele verschil tussen de boete en de verkoopopbrengst indien die hoger dan de boete is.
3. Bij ontbinding van de stichting heeft de gemeente het eerste recht om de onroerende zaak te kopen, onder dezelfde voorwaarden als in dit artikel vermeld. Dit kooprecht geldt ook als de stichting de onroerende zaak zonder schriftelijke goedkeuring van de gemeente wil verhuren of anderszins in gebruik geven aan een andere partij, anders dan de reguliere gebruiksovereenkomsten van de plaatselijke verenigingen/organisaties die bij het karakter van een gemeenschapshuis horen.
4. Partijen zullen de koopsom alsdan in onderling overleg bepalen op de volgende wijze.

De koopsom die alsdan is verschuldigd door de gemeente, indien zij aangeeft tot aankoop over te willen gaan, is het verschil tussen:

- de werkelijke, getaxeerde, verkoopwaarde in het economisch verkeer van de onroerende zaak inclusief de opstal ten tijde van de onderhavige verkoop, waarbij geen rekening wordt gehouden met het erfpachtrecht en het opstalrecht, zijnde XXXXXXXXXX (bijlage 6); en
  - de waarde op het moment van eventuele terugkoop. De waarde bij terugkoop wordt vastgesteld door een door beide partijen gezamenlijk aan te wijzen beëdigd taxateur/rentmeester. Bij gebreke van overeenstemming zullen partijen een door de kantonrechter aan te wijzen taxateur/rentmeester accepteren.
5. Binnen twee maanden nadat de koopsom zoals hiervoor onder lid 4 is omschreven is vastgesteld, moet de gemeente schriftelijk aangeven of zij al dan niet van haar voorkeursrecht gebruik wil maken.
  6. Als de gemeente binnen gemelde termijn van twee maanden verklaart geen gebruik te willen maken van het voorkeursrecht, of als binnen deze termijn de stichting geen schriftelijk bericht van de gemeente heeft ontvangen, is het voorkeursrecht vervallen. Het voorkeursrecht herleeft echter als de stichting de onroerende zaak wil vervreemden tegen een lagere koopsom dan waarvoor het aan de gemeente is aangeboden.
  7. Zodra de koopsom is vastgesteld en de gemeente schriftelijk heeft aangegeven tot koop van de onroerende zaak te willen overgaan, moet de akte van overdracht binnen twee maanden daarna worden verleden.
  8. Het in dit artikel bedoelde voorkeursrecht kan niet uitgeoefend worden bij:
    - a) het vestigen van een opstalrecht voor nutsvoorzieningen, energielevering of een andere voorziening op een perceelsgedeelte kleiner dan één are (1 a);
    - b) "vrijwillige" vervreemding aan enige (semi)overheidsinstantie wanneer die vervreemding ook tot stand zou kunnen komen door gedwongen onteigening, dan wel bij onteigening.

#### **Artikel 8 :    Bouwrijp maken**

1. Het bouw- en woonrijp maken van de nieuwe locatie, geschiedt door of vanwege de stichting. De gemeentelijke richtlijnen en de Toetssteen Openbare Ruimte 2022 en beleid zijn hiervoor leidend.

De gemeente zal geen kosten van welke aard dan ook aan de stichting verschuldigd zijn voor de door de stichting uit te voeren werkzaamheden. Derhalve zal de stichting geen recht op bijbetalingen kunnen doen gelden, zoals bijvoorbeeld die ter zake van eventueel noodzakelijk blijvende meerwerken.
2. Conform de verstrekte omgevingsvergunning voldoet het projectplan aan een goede ruimtelijke ordening. De inrichting van het openbaar gebied (dorpshart) grenzend aan het terrein van MFC De Schól is geen onderdeel van genoemde omgevingsvergunning cq van deze ontwikkelingsovereenkomst. Er loopt een initiatief (in collectief particulier

opdrachtgeverschap) voor de locatie van de kerk. Er is afgesproken, mede op verzoek van de gemeente, dat het dorpshart wordt heringericht onder regie van de dorpsraad, incl. parkeergelegenheid voor zowel het MFC als het CPO. De inrichting van het openbaar gebied wordt door de gemeente op termijn integraal bekeken. Het programma voor de buiteninrichting (met zo min mogelijk verharding) zal in overleg met het dorp vorm gaan krijgen.

#### **Artikel 9: Bijzondere bomen**

Twee bijzondere bomen bevinden zich op de onroerende zaak. Deze twee bomen zijn aangegeven op de verkooptekening (bijlage 4) met een groene cirkel. De linde aan de weg en de papiermoerbeï hebben de status 'bijzondere boom'. Door verkoop en overdracht is de stichting verantwoordelijk voor het onderhoud van deze bomen. Daarbij moet rekening gehouden worden met het feit dat de bomen hun huidige natuurlijke vorm behouden. Het onderhoud dient door een European Tree Worker gecertificeerde medewerker of hieraan gelijkgestelde gecertificeerde medewerker te worden uitgevoerd.

#### **Artikel 10: Planologische procedures**

1. De gemeente heeft de planologische maatregel zoals door de stichting gevraagd en nader door de gemeente is vormgegeven, in procedure gebracht.
2. De benodigde omgevingsvergunning voor de het bouwproject is afgegeven en onherroepelijk.
3. Indien in het kader van de in het vorige lid bedoelde procedure voor de planologische maatregel op het moment van vaststelling van de planologische maatregel, dan wel vanwege een gerechtelijke uitspraak strijdigheid mocht ontstaan met een of meer bepalingen in deze overeenkomst, treden partijen in overleg.

#### **Artikel 11: Bijdrage/Termijnregeling betaling**

1. De gemeentelijke bijdrage aan de ontwikkeling en realisatie van het project is vastgesteld op € 2.381.853,-- (incl. BTW), alles inbegrepen en heeft een maximaal afgebakend budget. De stichting zal ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het project zelf een deel van de kosten dragen, te weten een bedrag van [REDACTED] inclusief btw. Een en ander is vastgelegd in het als **bijlage 7** bij deze overeenkomst behorende investeringsoverzicht. Genoemde verdeling is exclusief de inrichting van het te realiseren gemeenschapshuis. Die kosten zijn voor rekening van de stichting.
2. De stichting maakt voor het betalen van haar bouwverplichtingen een aparte kostenplaats aan voor de renovatie in haar boekhouding (als alternatief voor een separate bouwrekening). De rekeningnummers waarop de bedragen gestort zullen worden zijn:
  - a. Voor een deel van 12% op [REDACTED] ten name van Stichting Leefbaarheid Heide;



- b. Voor een deel van 51% op [REDACTED] ten name van Stichting Sport Heide;  
c. Voor een deel van 37% op [REDACTED] ten name van Stichting Gelderkoel.
3. Naarmate de ontwikkeling dan wel de realisatie vordert, wordt het door de gemeente ter beschikking te stellen bedrag van € 2.381.853,- , alles inbegrepen, in termijnen aan de drie stichtingen op de in het tweede lid bedoelde verdeling en bankrekeningen uitbetaald. De gemeente bepaalt, voordat tot betaling wordt overgegaan, of een fase naar behoren is afgerond:
- 1<sup>e</sup> termijn (ca. 9%): € 214.380,00 direct na ondertekening van de overeenkomst door beide partijen;
  - 2<sup>e</sup> termijn (ca. 30%): € 714.551,00 direct na opdrachtverlening aan de hoofdaannemer;
  - 3<sup>e</sup> termijn (ca. 30%): € 714.551,00 in overleg tussen partijen;
  - 4e termijn (ca. 30%): € 714.551,00 in overleg tussen partijen;
  - 5e termijn (ca. 1%): € 23.820,00 na oplevering gebouw en financiële verantwoording.
- Op basis van het hiervorenstaande geldt dan ook een opschortende voorwaarde voor deze overeenkomst zoals opgenomen onder artikel 18 lid 1.
4. De in het derde lid bedoelde termijnen zullen binnen 20 werkdagen - na goedkeuring en ondertekening voor akkoord door het bestuur van de drie stichtingen en na afronding van de desbetreffende fase - op de in het tweede lid bedoelde rekeningen beschikbaar worden gesteld, evenwel niet eerder dan nadat de gemeente een daarop betrekking hebbende schriftelijke declaratie per betalingstermijn van de drie stichtingen heeft ontvangen.
5. De in het derde lid bedoelde kosten mogen de maximale bijdrage van de gemeente, zijnde € 2.381.853,-, alles inbegrepen, niet overschrijden. Indien en voor zover de kosten de maximale bijdrage overschrijden, zal het meerdere voor rekening van de stichting zijn. Indien de stichting vermoedt of kan vermoeden dat een overschrijding van de maximale bijdrage of van de totale kosten plaats zal vinden of zou kunnen vinden, is de stichting verplicht hiervan kennis te geven aan de gemeente. Partijen zullen hieromtrent in overleg treden.
6. Kosten die gemaakt zijn in het kader van het te realiseren project voorafgaande aan de ondertekening van deze overeenkomst worden geacht deel uit te maken van deze overeenkomst.
7. In geval van ontbinding van deze overeenkomst, als bedoeld in artikel 18, heeft de stichting de verplichting tot terugbetaling van de tot dan toe al ontvangen betalingen, als bedoeld in het vierde lid.

#### **Artikel 12 : Participatie en Financiering**

1. De stichting draagt de stichtingskosten volledig, zulks met inachtneming van het in het tweede lid bepaalde.
2. Partijen dragen ter uitvoering en in het kader van deze overeenkomst ieder voor zich de interne administratieve en organisatorische kosten die zij zelf maken.



**Artikel 13: Voortgang realisatie project**

1. Met de realisatie van het projectplan zoals omschreven in bijlage 1 dient gestart te worden uiterlijk vijf maanden na ondertekening van deze overeenkomst.
2. De bouw dient stelselmatig voortgang te hebben, waarbij de stichting zich verplicht om de bouw voltooid te hebben uiterlijk 22 maanden na de start van de bouw als bedoeld in het eerste lid.
3. Indien de stichting niet of niet tijdig op de in dit artikel vermelde tijdstippen presteert, is de stichting verplicht schriftelijk en onder opgaaf van redenen aan te geven op grond waarvan niet of niet tijdig is gepresteerd.

**Artikel 14: Aanbesteding**

1. Op basis van het collegebesluit van 11 december 2017 (**bijlage 8**) kan worden gesteld dat het initiatief in de categorie valt, waarbij meervoudig onderhandse aanbestedingen voor realisatie van het gebouw en voor het uitvoeren van het installatiewerk verplicht is. En ook dat het Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Venray niet van toepassing is. Het landelijk toegepaste Aanbestedingsreglement Werken 2016 is wel van toepassing.
2. Verantwoording dient te worden afgelegd middels een transparante boekhouding en een facturenadministratie. Een accountantsverklaring (type: Controleverklaring), inzake de recht- en doelmatige besteding aan de gemeente overleggen, zodra de werkzaamheden zijn afgerond, is hierbij als verplicht gesteld en dus ook van toepassing op onderliggend initiatief.

**Artikel 15: Oplevering van het project**

Oplevering van het gerealiseerde project zal schriftelijk door de gemeente tezamen met de stichting worden afgenomen. De procesbegeleider van de gemeente of diens vertegenwoordiger zal hierbij aanwezig zijn. Gelijktijdig met de oplevering van het project is de stichting verplicht aan de gemeente een eindrapportage te overleggen waarin verantwoording wordt afgelegd over de bijdrage die door de gemeente is verstrekt. Hiervoor dient de stichting uiterlijk binnen 3 maanden na oplevering de betreffende accountantsverklaring ex artikel 3 lid 5 te verstrekken.

**Artikel 16: Overdracht contractpositie**

Partijen zijn, behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de andere partij, niet gerechtigd hun rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen.

**Artikel 17: Overige bepalingen**

1. Partijen zijn van mening dat de in artikel 8, eerste lid, genoemde financiële bijdrage verenigbaar is met de gemeenschappelijke markt. In geval dit anders blijkt, is een en ander voor rekening en risico van de stichting.
2. Social Return On Investment geldt voor elke externe gemeentelijke financiering, dus ook in het geval van uitbesteding door maatschappelijke initiatieven. Op basis van het als **bijlage 9** bijgevoegde Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2021 Gemeente Venray – paragraaf 5.2 Maatschappelijk Verantwoord Inkopen – worden afspraken gemaakt over Social Return On Investment. Aan de hand van de SROI-bijlage voor aanbestedingen van werken en diensten gemeente Venray (**bijlage 10**) wordt de SROI concreet gemaakt en vastgelegd. Hierbij wordt een SROI aangehouden van 2% van de gemeentelijke bijdrage aan de opdrachtwaarde (de opdrachtwaarde is de te gunnen aanneemsom van het te realiseren werk cq bestek). De uitvoerende aannemer neemt hierover binnen 5 dagen na gunning van de opdracht contact op met de gemeentelijke coördinator social return. Toelichting op de in de bijlage gebruikte terminologie:
  - opdrachtgever: is de Stichting;
  - opdrachtnemer: is het bedrijf dat de door de Stichting gegunde opdracht uitvoert.
3. Agenda 22/ITs (toegankelijkheid van het te realiseren project) wordt door de stichting geborgd. In 2016 is het VN-verdrag voor de rechten van mensen met een beperking door Nederland ondertekend. De bedoeling van het verdrag is dat de samenleving er voor zorgt dat er zo weinig mogelijk obstakels zijn voor deze mensen. Dit is samengevat in een 22-tal regels, de zogenaamde Agenda 22.

In afstemming met het Gehandicaptenplatform Venray wordt het pand na de verbouwing gekeurd en voorzien van een beeldmerk met het ITs-symbool. Het Internationaal Toegankelijkheidssymbool (ITs) is gebaseerd op de Internationale Toegankelijkheidsstandaard. Een gebouw dat aan de eisen van het ITs voldoet, wordt landelijk geregistreerd en krijgt het ITs beeldmerk, het blauwe bordje met daarop in het wit een persoon in een rolstoel. Het ITs geeft bouwopdrachtgevers, architecten en gebouweigenaren eenduidige criteria die kunnen worden verwerkt in een Programma van Eisen en die kunnen worden getoetst na oplevering, zowel bij nieuwbouw als in de bestaande bouw. Daarnaast geeft het keurmerk, mits toegekend, mensen met een fysieke beperking informatie dat een gebouw door hen gebruikt kan worden. Het symbool gaat net als de standaard uit van zelfstandigheid en gelijkwaardigheid.
4. In de akte van erfpacht en opstal van 27 maart 2018, onder bepalingen, artikel 9: Onderhoud, is het volgende in lid 5 bepaald: *De in de zakelijk recht strook aanwezige speeltoestellen worden onderhouden en geïnspecteerd door de gemeente op basis van het gemeentelijk onderhoudsplan met betrekking tot in de gemeente aanwezige speeltoestellen. De gemeente zal voor haar rekening zorgdragen voor de inspecties en de noodzakelijke reparaties uitvoeren. Het plaatsen van nieuwe toestellen zal in overleg met de stichting plaatsvinden. De Stichting is verplicht om de op de zakelijk recht strook aanwezige*

*speeltoestellen om niet ter beschikking te stellen en toegankelijk te houden. De gemeente behoudt zich het recht voor om toestellen te verplaatsen, indien de situatie daar om vraagt.* De gemeente en de stichting komen overeen dat de gemeente de aanwezige speeltoestellen, welke in eigendom zijn van de gemeente, van deze enige openbaar toegankelijke speelplek in het dorp voor haar eigen rekening blijft inspecteren en onderhouden, ook nadat de speelplek in afstemming met de gemeentelijk beheerder speelvoorzieningen is verplaatst naar de voorzijde van het pand.

**Artikel 18: Opschortende voorwaarde, duur en wijziging overeenkomst**

1. Deze overeenkomst wordt gesloten indien beide partijen deze overeenkomst hebben ondertekend en eindigt op het moment dat partijen hebben voldaan aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst.
2. Partijen zullen trachten door middel van onderling overleg een aanpassing van de onderhavige overeenkomst te bewerkstelligen en vast te leggen in een nadere overeenkomst, in het geval dat zich een onvoorziene wijziging van omstandigheden voordoet welke naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor partijen of één van hen niet langer verantwoord maakt, dan wel indien de daarvoor aangewezen organen van publiekrechtelijke lichamen hun goedkeuring onthouden of hun toestemming weigeren welke mocht zijn vereist voor de ontwikkeling en realisatie van het project of essentiële onderdelen daarvan.
3. Indien het in het tweede lid bedoelde overleg niet tot overeenstemming en/of een andere overeenkomst leidt, heeft de meest gereede partij het recht dit te beschouwen als een geschil en dit geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter als bedoeld in artikel 21.
4. De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de onderhavige overeenkomst te beëindigen, door het enkele feit dat de stichting surséance van betaling aanvraagt, haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, haar rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, zulks met ingang van de datum waarop zij surséance van betaling aanvraagt, haar faillissement aanvraagt, respectievelijk waarop zij in staat van faillissement wordt verklaard, respectievelijk de dag waarop de stichting wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Aan zodanige beëindiging zal de stichting geen enkel recht kunnen ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe ook genaamd.
5. De stichting heeft het recht om deze overeenkomst zonder ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst eenzijdig geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien vast komt te staan dat de benodigde onherroepelijke omgevingsvergunning niet kan worden verleend.
6. Indien een der partijen van mening is dat instandhouding van deze overeenkomst van haar in redelijkheid niet (langer) kan worden gevergd, zullen partijen langs de weg van overleg de

ontstane situatie trachten op te lossen. Mocht dit overleg niet tot een voor beide partijen bevredigend resultaat leiden, dan zal geacht worden een geschil aanwezig te zijn en kan door de meest gereede partij een geschillenprocedure als bedoeld in artikel 21, worden aangevangen.

**Artikel 19: Bevoegde organen**

1. Waar in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
2. Waar in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de stichting wordt verlangd, is het daartoe aangewezen bestuur bevoegd, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

**Artikel 20: Toepasselijk recht**

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

**Artikel 21: Geschillen**

Alle geschillen van welke aard dan ook - waaronder begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van deze overeenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de gemeente en de stichting mochten ontstaan, worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement Roermond, tenzij partijen een alternatieve wijze van geschillenbeslechting overeenkomen.

**Artikel 22: Goedkeuring college**

Deze overeenkomst behoeft goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray. Om deze reden wordt deze overeenkomst gesloten onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders van Venray.

Aldus overeengekomen en opgemaakt te Venray

Venray, .....2025

Namens de gemeente,

-----  
Wethouder 

Venray, .....2025  
Namens de stichting,

-----  
[Redacted]

-----  
[Redacted]

-----  
[Redacted]

-----  
[Redacted]

-----  
[Redacted]

-----  
[Redacted]

-----  
[Redacted]

-----  
[Redacted]

**Bijlagen, onderdeel van deze overeenkomst:**

- bijlage 1** Projectplan Schoon Door de Poort: Multifunctioneel centrum De Schól, d.d. 7-11-2022
- bijlage 2** Beoordeling projectplan d.d. 22-11-2022
- bijlage 3** Beoordeling projectplan, besluitvorming gemeenteraad d.d. 31-01-2023
- bijlage 4** Verkooptekening nummer 202401303 d.d. 12 januari 2024
- bijlage 5** Bodemgeschiktheidsverklaring d.d. 23-12-2024
- bijlage 6** Taxatierapport d.d. 01-11-2024
- bijlage 7** VERTROUWELIJK Investerings- en financieringsoverzicht
- bijlage 8** Collegenota aanbestedingsvorm maatschappelijke initiatieven
- bijlage 9** Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2021
- bijlage 10** SROI-bijlage voor aanbestedingen d.d. 1 mei 2024

# **Beoordelingsrapport projectplan MFC De Schól, Heide**

## **Aanvraag Schoon door de Poort 2022**



*Samengesteld door*

### **Beoordelingscommissie Schoon door de Poort**

- Bart Lemmen, Claassen, Moolenbeek & Partners
- Emmy Stols, gemeente Venray
- Geert Geujen, gemeente Venray (vrz.)

## Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1 Aanleiding	1
1.2 Beoordeling	1
1.3 Leeswijzer	2
<b>2 Samenvatting projectplan De Schól</b>	<b>3</b>
2.1 Heide kiest	3
2.2 Grootschalige renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw	3
2.3 Gevraagde financiële middelen	5
<b>3 Beoordelingssystematiek</b>	<b>6</b>
3.1 Criteria en weging	6
3.2 Beoordelingscommissie	7
<b>4 Beoordeling projectplan De Linde</b>	<b>8</b>
4.1 Beoordeling criteria	8
4.2 Toelichting per criterium	9
4.2.1 Draagvlak en gemeenschapsontwikkeling	9
4.2.2 Demografie	10
4.2.3 Duurzaamheid (People – Planet – Profit)	10
4.2.4 Zelfwerkzaamheid	11
4.2.5 Multifunctionaliteit en samenwerking	12
4.2.6 Toegankelijkheid/bereikbaarheid	12
4.2.7 Commerciële mogelijkheden en andere mogelijke inkomstenbronnen	13
4.2.8 Rentabiliteit en exploitatie	13
<b>5 Samenvatting en conclusies</b>	<b>15</b>
<b>Bijlage 1: Criteria en deelvragen</b>	<b>16</b>

# 1 Inleiding

Voorliggend rapport bevat de beoordeling van de Commissie 'Schoon door de Poort' over het ingediende projectplan MFC De Schól in Heide. Het projectplan is namens de gehele Hedse gemeenschap en de diverse werkgroepen ingediend door Dorpsraad Heide, Stichting Leefbaarheid Heide, Dorpscoöperatie Heide U.A., Handboogvereniging St. Sebastiaan en Stichting Gemeenschapshuis De Gelderkoel. De penvoering was in handen van de Werkgroep Bouw en Financieel-Bestuurlijk.

## 1.1 Aanleiding

In 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Venray vastgesteld dat elke dorps- en wijkgemeenschap zelf de verantwoordelijkheid draagt voor zijn gemeenschapsaccommodatie. Concreet betekent dit, dat de besturen van deze accommodaties vanaf 2018 formeel verantwoordelijk zijn voor een zelfstandige, toekomstbestendige exploitatie.

### **Schoon door de Poort**

Om de gemeenschapsaccommodaties in staat te stellen deze verantwoordelijkheid waar te maken, wil de gemeente eenmalig de totstandkoming van een duurzame exploitatie faciliteren. Dit traject is 'Schoon door de Poort' genoemd: de gemeente levert een bijdrage aan de noodzakelijk geachte aanpassingen en de gewenste uitbreidingen, waarna de dorpen en wijken met een schone lei, 'schoon door de poort' dus, kunnen beginnen aan hun taak. Bij (financiële) tegenvallers in de exploitatie in de toekomst kan er geen beroep meer gedaan worden op de gemeente.

### **Raamkrediet**

Voor de uitvoering hiervan is voor de periode 2017 tot en met 2022 het raamkrediet gemeenschapsaccommodaties beschikbaar gesteld. Het toekennen van financiële middelen gebeurt op basis van een door gemeenschap gedragen projectplan, waarmee de besturen hun gemeenschapshuis gereed maken voor deze verzelfstandiging.

### **Gemeentelijke bijdrage**

De gemeentelijke bijdrage bedraagt maximaal 2/3 van de noodzakelijk geachte investeringsbehoefte. De financiering van het overige deel is aan de initiatiefnemers zelf.

## 1.2 Beoordeling

Alle ingediende projectplannen worden beoordeeld door een onafhankelijke beoordelingscommissie – de commissie Schoon door de Poort – aan de hand van vooraf door de gemeenteraad vastgestelde criteria en een wegingssystematiek.



### **1.3 Leeswijzer**

Voorliggend beoordelingsrapport is als volgt te lezen:

- In Hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op het door de gemeenschap van Heide ingediende projectplan voor de investering in MFC De Schól;
- Het volgende hoofdstuk (3) beschrijft de wegingssystematiek op basis waarvan de beoordeling tot stand is gekomen;
- Hoofdstuk 4 gaat in op het oordeel van de beoordelingscommissie. Per beoordelingscriterium zijn de afwegingen van de beoordelingscommissie opgenomen;
- In Hoofdstuk 5 zijn de belangrijkste conclusies en adviezen samengevat;
- Bijlage 1 bevat het overzicht van de criteria en de deelvragen, op basis waarvan de beoordeling heeft plaatsgevonden.

## 2 Samenvatting projectplan De Schól

Op 2022 heeft Heide, als vijfde gemeenschap van de gemeente Venray, een projectplan in het kader van 'Schoon door de Poort' aangeboden aan Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray. Dit plan is, namens de kern Heide, opgesteld en ingediend door vijf organisaties in Heide.

### 2.1 Heide kiest

Het projectplan betreft een volledige herontwikkeling van het voormalige basisschoolgebouw tot een volwaardige en toekomstbestendige multifunctioneel centrum De Schól. Feitelijk bestaat het project uit twee bouwdelen, het verbouwen en verduurzamen van het bestaande schoolgebouw De Schól en het realiseren van aanpalende nieuwbouw met flexibele zalen en voorzieningen. De Hedse inwoners hebben zich in groten getale voor de komst van dit MFC uitgesproken en er ook hun hoop op gevestigd. Het biedt de basis om als dorp ook in de toekomst een centrale plek te hebben waar alle gemeenschapsactiviteiten kunnen plaatsvinden.

Het voortzetten van twee accommodaties De Schól en de Gelderkoel is financieel niet haalbaar en oneconomisch. Beide gebouwen zijn verouderd en moeten hoognodig worden verduurzaamd. Niet alleen vanwege de hoge stook- en onderhoudskosten, maar ook vanwege de gedateerde inrichting en gebouwindeling. Om ook in de toekomst over een exploitierbare accommodatie te beschikken, is de keuze voor één van beide gebouwen nodig. Daarbij heeft het dorp voor De Schól gekozen, vanwege zijn centrale plek in het dorp en andere ruimtelijke voordelen.

De dorp heeft een duidelijke keuze gemaakt, getuige onderstaand citaat uit het projectplan:

*"Tijdens een drukbezochte dorpsbijeenkomst op 31-3-2022 hebben de inwoners van Heide met overweldigende meerderheid hun steun uitgesproken voor dit projectplan en ingestemd met indiening bij de gemeente Venray."*

In het projectplan is een groot tekstdeel gewijd aan de geschiedenis van de kern Heide en evolutie van ideeën en organisaties om te komen tot het voorliggende projectplan. De SddP-commissie is onder de indruk van de gedrevenheid, vasthoudendheid en deskundigheid van alle mensen die deel hadden aan de totstandkoming van het ingediende plan. Wij spreken op deze plaats onze grote waardering uit voor het vele werk dat alle vrijwilligers in het project hebben gestoken.

### 2.2 Grootschalige renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw

De transformatie van de school valt grofweg in twee bouwprojecten uiteen:

- renovatie en verduurzaming van het bestaande schoolgebouw;
- realiseren van een nieuwbouwdeel dat aan de BENG norm voldoet.

Verduurzaming van het bestaande gebouw gebeurt door het vergroten van de isolatiewaardes van gevels, daken en vloeren. Ook worden alle ramen, kozijnen en deuren vervangen door isolatieglas en geïsoleerde deuren. Bij het renovatiedeel is gezocht naar een optimale balans tussen wat technisch kan en financieel verantwoord is. Bij de nieuwbouw wordt sowieso uitgegaan van de BENG-normen conform het geldende Bouwbesluit.

Het gehele gebouw zal duurzaam worden verwarmd (en 's zomers gekoeld) door een warmtepompinstallatie. Het gebouw wordt helemaal gasloos. Het stroomverbruik zal grotendeels met eigen zonnepanelen worden gedekt.

Uiteraard gelden voor het gehele gebouw ook alle overige eisen uit het Bouwbesluit, waaronder toegankelijkheid en veiligheid.



Hieronder een korte toelichting op de van fysieke bouwkundige aanpassingen:

- De bestaande klaslokalen (lichtbruin) blijven behouden in hun huidige functie
- De huidige Dorpshuiskamer (groen) blijft, wordt inwendig aangepast en geïoriënteerd richting dorpsplein; het terras en de huidige speelplaats schuiven mee op
- Op het huidige schoolplein wordt een nieuwe multifunctionele zaal gebouwd (grijs), met over de hele lengte opslagruimte (blauw)
- De gang (oranje) tussen zaal en lokalen wordt verlengd
- De huidige keuken verhuist naar een nieuwe aanbouw (rood) waarin ook de horeca-opslag en de bar voor de zaal zijn voorzien
- Op de plaats van de huidige keuken komt een nieuw, centraal sanitairblok (donkergrijs)
- Boven het nieuwe sanitairblok en een deel van de Huiskamer (het verbindingsstuk tussen de voormalige lagere school en kleuterschool) wordt de zolder bruikbaar gemaakt als werk- c.q. vergaderruimte
- Alle verblijfsruimtes hebben voldoende daglichttoetreding

- De zaal komt niet uit boven de nok van het oude gedeelte en is vanaf het plein niet zichtbaar
- Het dak van de zaal wordt rondom schuin afgewerkt als groen sedumdak, wat het aanzicht vriendelijk maakt en een isolerende werking heeft
- De hoofdentree van het gebouw komt terug “onder de boogjes” wat het originele karakter van het pand versterkt en door de inwoners met plezier is ontvangen

## 2.3 Gevraagde financiële middelen

De uitvoering van het projectplan van MFC De Schól is begroot op €2.952.710,- (excl. BTW). De gevraagde bijdrage aan de gemeente Venray in het kader van 'Schoon door de Poort' is hiervan: **€ 1.968.473,-** (excl. BTW). Het overige benodigde budget wordt gedekt door bijdragen van BOSA sportsubsidie, Provincie Limburg, KNHM/Arcadis, Duurzaamheidssubsidies (DUMAVA), diverse fondsen en zelfwerkzaamheid. De organisatie wil de begroting sluitend maken met 'obligaties' uit het eigen dorp.

*ALLE ONDERSTAANDE VERMELDE BEDRAGEN ZIJN EXCLUSIEF BTW.*

<b>KOSTEN</b>	
Bouwkosten	2.810.209,00
Bestemmingsplanprocedure	35.000,00
Technisch buitenplan	30.000,00
Uitvoering buitenplan	30.000,00
Planschade	45.000,00
Notariskosten	2.500,00
Ondergrond	1,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.952.710,00</b>
<b>FINANCIERING</b>	
Gemeente Venray	1.968.473,00
BOSA	491.787,00
Provincie Limburg	100.000,00
Duurzaamheidssubsidies	37.130,00
KNHM/Arcadis	65.000,00
Bijdrage fondsen	90.000,00
Zelfwerkzaamheid	81.000,00
Overig eigen investering dorp	119.320,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.952.710,00</b>

### 3 Beoordelingssystematiek

#### 3.1 Criteria en weging

Met instemming van alle 17 leden van het Gemeenschapshuizen Overleg heeft de Werkgroep Versterking Gemeenschapsaccommodaties de beoordelingscriteria en de systematiek van het wegen van de projectplannen vastgelegd in het document 'Criteria, deelvragen en wegingssystematiek projectplannen gemeenschapsaccommodaties Schoon door de Poort 2017 – 2022'. Deze werkgroep bestond uit een afvaardiging van het bestuur van de gemeenschapshuizen, onder begeleiding van de gemeente. De gemeenteraad heeft de beoordelingscriteria en wegingssystematiek vervolgens vastgesteld op 1 november 2016.

#### Criteria en deelvragen

In het document zijn de spelregels voor de (financiering van) investeringsplannen van individuele gemeenschapsaccommodaties in het kader van 'Schoon door de Poort' vastgelegd. De inhoudelijke beoordelingscriteria en deelvragen hierbij zijn hierin opgenomen. Bijlage 1 bevat deelvragen die horen bij de criteria.

#### Wegingsystematiek

Alle projectplannen worden getoetst op basis van de criteria en weging uit onderstaande tabel.

Criterion	Projectplan < € 75.000*	Projectplan € 75.000 - € 400.000*	Projectplan > € 400.000*
Draagvlak en gemeenschapontwikkeling	7	8	9
Demografie (bevolkingssamenstelling en-omvang)	5	6	7
Duurzaamheid (People, Planet, Profit)	6	7	8
Zelfwerkzaamheid	7	8	9
Multifunctionaliteit en samenwerking	4	6	8
Toegankelijkheid/bereikbaarheid (fysiek en financieel)	5	6	7
Commerciële mogelijkheden	4	5	6
Rentabiliteit (draagt de investering bij aan meerjarige, positieve exploitatie?)	7	8	9
<b>MINIMALE TOTAALSCORE</b>	<b>45</b>	<b>54</b>	<b>63</b>
MAXIMAAL TE BEHALEN SCORE	80	80	80

\* Genoemde bedragen zijn totale investeringsbedragen, excl. BTW

Voor elk criterium zijn maximaal 10 punten te behalen (rapportcijfers van 0-10). Per criterium moet het projectplan een minimaal aantal punten behalen, afhankelijk van de omvang van de investering. Daarnaast moet het plan, afhankelijk van omvang van de investering, een minimale totaalscore behalen.

### **3.2 Beoordelingscommissie**

De projectplannen worden getoetst, vooral op (financiële) haalbaarheid, voordat de gemeente haar financiële bijdrage kan vaststellen. Deze toetsing gebeurt door de onafhankelijke beoordelingscommissie van 'Schoon door de Poort'. In deze beoordelingscommissie zitten twee medewerkers van de gemeente en twee externe leden. De beoordelingscommissie heeft een adviserende rol.

Door omstandigheden kon het vierde (externe) lid van de Commissie SddP, Han Joosen, geen deel uitmaken van de beoordelingsprocedure voor het plan MFC De Schól.

## 4 Beoordeling projectplan De Linde

### 4.1 Beoordeling criteria

De beoordelingscommissie van 'Schoon door de Poort' heeft het projectplan van De Schól beoordeeld op basis van de volgende informatie.

#### Projectplan

Dit betreft het 'Projectplan SddP MFC De Schól', de definitieve versie van 7 november 2022.

#### Presentatie en rondleiding

Op dinsdag 18 oktober 2022 heeft de Werkgroep De Schól een presentatie aan de beoordelingscommissie gegeven over het projectplan. Hierbij waren twee leden van de commissie aanwezig. Aansluitend vond een rondleiding door het gebouw plaats. Ook volgde een rondleiding door de kern Heide en een bezoek aan de Gelderkoel, het huidige gemeenschapshuis en onderkomen van de handboogvereniging.

Aansluitend volgde de bespreking van het projectplan in De Schól, waarop de beoordelingscommissie diverse vragen stelde aan de werkgroep en hen nog wat 'huiswerk' mee gaf. Naar aanleiding van deze sessie heeft de werkgroep aanvullende informatie verstrekt over onder meer de te verwachten demografische ontwikkelingen in het dorp, een nadere onderbouwing van de begrotingspost 'zelfwerkzaamheid' en een verdere detaillering van het exploitatieoverzicht.

Als rode draad door de afwegingen van de beoordelingscommissie loopt de vraag of de hoogte van de begrote investeringen in verhouding staat tot de omvang en draagkracht van de kern Heide. De beoordelingscommissie beoordeelt aan de hand van de gestelde criteria of de ambities en het plan realistisch zijn, ook voor de langere termijn.

Los van de beoordeling op afzonderlijke punten heeft de beoordelingscommissie haar grote waardering uitgesproken voor het vele werk dat de enthousiaste projectgroepleden en de gemeenschap van Heide heeft verzet.

Overigens deelt de SddP-commissie het gevoel van urgentie van de Werkgroep om te komen tot één centrale accommodatie. Het voortzetten van twee gebouwen is op termijn onhaalbaar.

De beoordeling in een notendop: Het projectplan is zeker niet perfect in de zin dat het op alle punten 100% zekerheid biedt. Maar we moeten ook de context van het proces meewegen. Een grote groep enthousiaste vrijwilligers is met veel enthousiasme aan de slag gegaan, bouwt voort op stappen die al in het verleden zijn gezet, en groeit naarmate het proces vordert. In de projectgroep zitten mensen met uiteenlopende financiële, bouwkundige, technische en organisatorische deskundigheid en competenties en daar waar specifieke expertise ontbrak, is gebruik gemaakt van externe advisering.

### Scoretabel projectplan De Schól

In onderstaande tabel staan de scores op het projectplan. Het projectplan haalt de minimale totaalscore voor projecten van deze schaalgrootte (> €400.000,-). Op zeven van acht beoordelingscriteria halen ze minimale score of zitten ze er iets boven. Alleen op criterium 8, Rentabiliteit en exploitatie' zitten ze net onder de minimumscore van negen punten.

<b>Criterium</b>	<b>Beoordeling projectplan De Schól</b>	<b>Minimale score €400.000 +</b>	<b>Conclusie</b>
Draagvlak en gemeenschapsontwikkeling	9	9	✓
Demografie (bevolkingssamenstelling en-omvang)	7	7	✓
Duurzaamheid (People, Planet, Profit)	8	8	✓
Zelfwerkzaamheid	9	9	✓
Multifunctionaliteit en samenwerking	9	8	✓
Toegankelijkheid/bereikbaarheid	9	7	✓
Commerciële mogelijkheden	7	6	✓
Rentabiliteit (draagt de investering bij aan meerjarige, positieve exploitatie?)	8	9	-
<b>TOTAALSCORE</b>	<b>66</b>	<b>63</b>	<b>✓</b>

In paragraaf 3.1 zijn de achtergronden van de wegingssystematiek te lezen en in Bijlage 1 de uitwerking van de criteria en de deelvragen.

## 4.2 Toelichting per criterium

### 4.2.1 Draagvlak en gemeenschapsontwikkeling

**Hoofdvraag: Hoe groot is het draagvlak in de gemeenschap voor de gemeenschapsaccommodatie?**

Volgens de beoordelingscommissie heeft de Werkgroep De Schól buiten twijfel aangetoond dat er onder inwoners, verenigingen en ondernemers veel draagvlak is voor de komst van een volwaardig multifunctioneel centrum.

De Schól is in 1953 als lagere schoolgebouw neergezet en in 1961 en 1987 uitgebreid en verbouwd. Na het schooljaar 2010-2011 werd Basisschool De Hei opgeheven. De huidige accommodatie biedt nog steeds een onderkomen aan talrijke activiteiten, zoals de Stichting MezSamen dagopvang, bakkerij Vedder, lunchroom, jeu-de-boulesbanen (aanpalend), Same Aete voor senioren, Dorpscafé en ontmoetingsplek voor verscheidene verenigingen.



Behalve De Schól staat in Heide de Gelderkoel, het oorspronkelijke gemeenschapshuis. Daar vinden de grootschalige dorpsactiviteiten plaats, waaronder sporten en bewegen, Vastelaovend, vergaderingen, uitvaarten en koffietafels.

Alle activiteiten van de Gelderkoel zullen naar het MFC De Schól meeverhuizen.

#### **4.2.2 Demografie**

**Hoofdvraag: Heeft het plan aandacht voor ontwikkelingen met betrekking tot bevolkingssamenstelling en/of -omvang?**

We zien dat de Werkgroep in de eerste versie ingaat op de demografische ontwikkelingen in Heide. Er wordt geschetst dat door jarenlange uittocht van vooral jongere inwoners een ondervertegenwoordiging van de groep 40-plussers is ontstaan. Die trend is in 2015 gekeerd en vanaf die tijd zien we een gestage aanwas van het aantal (jongere) inwoners.

Als commissie hebben we op dit punt om groeiprognoses gevraagd. Dus cijfers van na 2022. Die zijn in het definitieve projectplan alsnog niet opgenomen, maar wel heeft de werkgroep gekeken naar groeitrends, ook in de andere Venrayse kernen. En daarbij lijkt het erop dat Heide (procentueel) tot de snelst groeiende kernen behoort, maar dat de absolute aantallen laag zijn en laag blijven.

De werkgroep heeft haar hoop gevestigd op de komst van 40 woningen, de komende tien jaar. Dat zou jonge gezinnen moeten aantrekken en dus de bevolkingsgroei verder doen toenemen. Het blijft lastig te voorspellen óf en wanneer die woningbouw daadwerkelijk gaat plaatsvinden.

De werkgroep onderkent en beschrijft ook dat de bevolking van Heide sterk vergrijst. Dat geldt ook voor andere Venrayse kernen. Dat wil niet per se zeggen dat daarmee het aantal bezoekers van het toekomstige MFC De Schól zal afnemen, maar wel dat de samenstelling zal veranderen.

Samengevat: De Werkgroep heeft goed nagedacht over het hoofdstuk Demografie en dit in haar planvorming een belangrijke plek gegeven. Wel ontbreekt een extrapolatie hiervan na de toekomst en het mogelijke effect op de demografie met en zonder nieuwbouw.

#### **4.2.3 Duurzaamheid (People – Planet – Profit)**

**Hoofdvraag: Heeft het plan aandacht voor duurzaamheid en continuïteit van de accommodatie?**

Wij vinden dat de werkgroep op het terrein van duurzaamheid en energiezuinig bouwen grote ambities heeft. De bestaande gebouw wordt zo duurzaam en energiezuinig als mogelijk verbouwd en de nieuwbouw wordt conform BENG eisen gerealiseerd. Het gebouw gaat helemaal van het gas af en er is veel aandacht voor de thermische eigenschappen van, en energiebesparing in, het gebouw.

De investeringsbegroting van het gebouw, inclusief de technische installaties, is opgesteld door adviesbureau Brink. Wij zien geen onderbouwing van bijvoorbeeld de investering in

klimaatinstallaties op basis van een technische systeemkeuze, maar op basis van brutokosten per m<sup>2</sup> GBO. Het is voor de commissie daarom lastig te beoordelen of dit reële ramingen zijn en hoe de installatie systeemkeuzes er dan uit zouden komen te zien. Gelet op de aanwezige deskundigheid in de werkgroep gaan we er niettemin vanuit dat hier niettemin goed over is nagedacht. De bijlagen 11 en 12, 'Ruimtelijk Programma van Eisen' en 'Technisch Programma van Eisen', geven op dit punt ook niet meer helderheid; deze overzichten zijn (slechts) afgeleiden van het geldende Bouwbesluit.

De werkgroep gaat uit van gemiddelde kostenstijging van 2,5% ten opzichte van de begrotingsraming van 4 oktober 2021. Ofschoon 2 à 2,5% op zich een gangbare indexering is, is het de vraag of het in de huidige marktomstandigheden wel een reëel percentage is. Kijkend naar de kostenstijging van bouwmaterialen zoals hout en staal, begin 2022 van meer dan 10%, of naar de prijsstijgingen van klimaatinstallaties, is het de vraag of 2,5% wel reëel is.

De Werkgroep heeft naar aanleiding van het commissiebezoek ter onderbouwing van de ramingen van Brink door Maashorst Bouwadvies een verificatieraming laten opstellen. Daaruit zou blijken dat de cijfers van Brink reëel zijn.

Het is de bedoeling dat Arcadis de bouw en ook de engineering van de klimaatinstallaties gaat begeleiden. Om deze en andere redenen twijfelen wij er niet aan dat De Schól een duurzaam en energiezuinige accommodatie gaat worden.

De werkgroep heeft in het definitieve projectplan aangegeven ook te willen gaan voldoen aan het criterium Social Return On Investment (SROI). Ze willen dit aspect inbrengen in het bouwbestek en dat een onderdeel te laten in de opdracht richting de gekozen aannemers.

#### **4.2.4 Zelfwerkzaamheid**

**Hoofdvraag: *Welke inzet/prestaties levert de gemeenschap?***

Uit het projectplan en tijdens het werkbezoek van de commissie is ruimschoots gebleken dat de inzet van de gehele gemeenschap bij de totstandkoming van het MFC gegarandeerd is.

Hierbij wordt onderscheidt gemaakt in de volgende onderdelen:

- **Tijd:** In de voorbereidingsfase en uitvoeringsfase wordt het werk zowel door vrijwilligers uit de dorp gedaan. Dit in de vorm van zelfwerkzaamheid, die ook door de werkgroep is gespecificeerd en gekapitaliseerd tot € 81.000,-. In dit bedrag zit de tegenwaarde verwerkt van een aantal werkzaamheden, zoals alle sloopwerk, isoleren daken, aanbrengen systeemplafonds en sauswerk. Maar ook de kosten van de architect en adviseurskosten.
- **Expertise:** Inbreng van specifieke kennis en vaardigheden door leden van de werkgroep.

Ook de exploitatie van het gemeenschapshuis kan alleen gezond worden opgezet dankzij de

inzet van vrijwilligers. Er is wel voor een aantal uur per week een betaalde kracht als gebouwbeheerder.

#### 4.2.5 Multifunctionaliteit en samenwerking

**Hoofdvraag: *Staat de accommodatie open voor alle gebruikersbehoefte vanuit de gemeenschap?***

Wij constateren dat een MFC De Schól tegemoet komt aan de behoeften van zijn gebruikers en van de gemeenschap. Die behoeften zijn goed onderzocht en in het projectplan gedocumenteerd. Alle verenigingen en huidige gebruikersgroepen hebben intentieverklaringen ondertekend om gebruik te zullen maken van de accommodatie en hier hun bijdrage aan te zullen leveren.

De accommodatie biedt huisvesting aan meerdere doelgroepen en het is de bedoeling om alle Hedse verenigingen en activiteiten onderdak te bieden.

In het projectplan wordt benadrukt dat, door de beperkte schaalgrootte van het dorp en dito aantal verenigingen (twee), men van oudsher al nauw samenwerkt. En dat tevens een goede basis is om gezamenlijk de schouders onder het project te zetten.

Op dit moment is MenzSamen en Zorgboerderij De Lorr al huurder/gebruiker van De Schól. Daarmee voldoet het project ook aan het criterium om WMO-functies te huisvesten.

#### 4.2.6 Toegankelijkheid/bereikbaarheid

**Hoofdvraag: *Is bewust stilgestaan bij het aspect Bereikbaarheid & Toegankelijkheid van de accommodatie en daarin een afweging met gezond verstand gemaakt? Zowel de fysieke bereikbaarheid van het gebouw als de financiële toegankelijkheid van activiteiten.***

Wij vinden dat de werkgroep voldoende heeft stilgestaan bij de criteria fysieke bereikbaarheid en toegankelijkheid. Er wordt rekening gehouden met minder valide gebruikers. Ook is in de directe nabijheid voldoende parkeergelegenheid. Pluspunt is ook dat De Schól centraal in de kern Heide ligt.

De financiële toegankelijkheid (lees: zaalhuur en andere bijdragen door gebruikers) lijkt er vooralsnog geen issue te zijn. De verenigingsleden betalen geen zaalhuur. Alleen externe organisaties en commerciële gebruikers. De investeringen hebben volgens de uitwerking in het plan dus geen effect op zaalhuur o.i.d.

#### 4.2.7 Commerciële mogelijkheden en andere mogelijke inkomstenbronnen

**Hoofdvraag: *Zijn er kansen voor het toepassen van andere activiteiten, rekening houdende met horeca en eventueel andere commerciële activiteiten? Kunnen (para)commerciële activiteiten aanvullend worden ingezet om de exploitatie te versterken?***

De horeca in het toekomstige MFC De Schól zal geen hinder krijgen van andere (concurrerende) horeca-instellingen, simpelweg omdat die er niet zijn in Heide.

Feitelijk zet de werkgroep in op continuering van de bestaande situatie en verdisconteert de inkomsten van alle fusie-organisaties in een centrale begroting. Daarbij moet gezegd, dat men reëel en behoudend heeft begroot.

Puntje van aandacht is dat wij geen nieuwe huurovereenkomsten of diensten in het projectplan onderbouwd zien. Tijdens ons bezoek heeft de werkgroep wel duidelijk aangegeven dat een specifieke persoon uit haar midden de acquisitie- en marketingkar gaat trekken. Men is zich dus terdege bewust van het feit dat nieuwe activiteiten en omzet niet alleen door mond-tot-mond reclame naar De Schól zullen komen. Bovendien is er een gereede kans dat (nieuwe) activiteiten in concurrentie komen te staan met die in andere omliggende MFC's.

#### 4.2.8 Rentabiliteit en exploitatie

**Hoofdvraag: *Draagt de investering bij aan een meerjarige, positieve exploitatie?***

Wij verkeren met het beoordelen van het achtste criterium enigszins in dubio. Volgens de letter van de wet zou hier een 9 gegeven kunnen worden, omdat het plan op papier en dus formeel aan criterium 8 voldoet. Als we echter in de geest van het criterium oordelen, moeten we in ons 'rapportcijfer' bepaalde financiële risico's meewegen en dus een lagere score geven. Wij vinden het de taak als adviescommissie om dat laatste te doen.

Wij willen geen verkeerde indruk wekken: De werkgroep heeft een goed en reëel exploitatieoverzicht gegeven inclusief een doorvertaling middels een liquiditeitsbegroting tijdens en na de bouwfase. Op basis van de opgegeven getallen is het alleszins aannemelijk dat het nieuwe MFC De Schol een financieel gezonde toekomst heeft. De exploitaties zijn geconsolideerd tot één exploitatie en deze behouden doorvertaald naar de toekomst.

Een punt van zorg is echter de hoogte en samenstelling van de investeringsbegroting. Als alles zo gaat als is vermeld, zouden er geen financieringslasten op de exploitatie moeten gaan drukken. Als bepaalde subsidie of inkomstenbronnen echter niet worden behaald, zoals begroot, zal een geldlening moeten worden aangetrokken. Hierbij krijgt het initiatief te maken met rente en aflossingsverplichtingen. Dit schrijft de werkgroep van MFC de Schol ook in haar projectplan als reële optie. Echter, de hoogte van een eventuele lening en de daarbij horende rentelasten kunnen een substantieel effect hebben op de exploitatie. Zo'n effect is niet doorgerekend.

Wij benoemen de volgende mogelijke financieringsrisico's.

- BOSA subsidie wordt alleen aan Sportverenigingen of -stichtingen verleend. Dat weet de werkgroep en zij gaan hier ook een juridische entiteit voor opzetten. Zodanig dat bepaalde investeringen in inrichting voor sport en duurzaamheid subsidiabel zijn. Hier is € 491.000 voor opgenomen. Dit wordt opgepakt in samenwerking met Huis voor de Sport Limburg.
- De werkgroep heeft € 35.000 opgenomen als DUMAVA subsidie. Deze subsidie was bij openstelling al meteen overtekend. Bij de aanvraag komt men dus in sterke concurrentie met andere aanvragers (wie het eerst komt, het eerst maalt).
- Men heeft € 65.000 opgenomen bijdrage van Arcadis. Echter gaat het hier nog slechts om een mondelinge toezegging en ontbreekt hiervan een intentie of schriftelijke toezegging vooralsnog.
- Uit diverse fondsen zou een bedrag van € 90.000 af moeten komen. Dit is niet onmogelijk, maar in deze fase liggen hier nog geen zekerheden onder.
- ten slotte zal de Hedse gemeenschap zelf € 119.000 moeten investeren middels bijvoorbeeld uit te geven obligaties. Dit bedrag heeft een taakstellende ambitie met een dorp met ca. 500 huishoudens. We praten dan over gemiddeld €238,- per huishouden.

De werkgroep heeft geen balansen van de fusieorganisaties in het projectplan opgenomen. We kunnen in bovenstaande risicoanalyse geen financiële buffers meewegen die de organisaties mogelijk nog achter de hand hebben als financiële middelen. Ofwel, wat kunnen de dorpscoöperatie, de Gelderkoel en verenigingen zelf inbrengen, als de externe financiering te kort schiet of om tegenvallers op te vangen. Op dit moment zijn er geen inbreng van eigen middelen in de investeringsbegroting opgenomen.

Tegenover deze risico's staan uiteraard ook veel zekerheden:

- Het is alleszins acceptabel om de huidige inkomsten van de fusieorganisaties gezamenlijk als basis te nemen voor de exploitatie. En die mag best solide c.q. behoudend worden genoemd.
- Er zijn weinig loonkosten; het MFC gaat overwegend op vrijwilligers draaien.
- Doordat er een duurzaam gebouw ontstaat, zullen de energiekosten van verwarmen, koelen en elektriciteit zeer laag blijven en onafhankelijk van schommelende energietarieven blijven.

## 5 Samenvatting en conclusies

Alle bij het MFC-project betrokken organisaties hebben via de werkgroep MFC De Schól kunnen aantonen dat er veel draagvlak is onder de gemeenschap van Heide voor de komst van een multifunctioneel centrum en voor de keuze van de huidige Schól. Dat commitment heeft ook betrekking op de financiële kant van het project. Er blijkt veel vertrouwen te zijn in de werkgroep om het plan verder uit te werken en het eindoordeel in handen van de gemeenteraad te leggen.

Als adviescommissie hebben we in het plan gezien en in de presentatie ervaren dat de werkgroep zich bewust is van de mogelijke financiële risico's. Binnen de werkgroep zit voldoende kennis en expertise alsook bij de geraadpleegde externe partijen om daar alert op te zijn. Het is wel onze taak als adviescommissie om die risico's formeel te benoemen en vast te leggen in dit rapport.

De wens – of liever gezegd, de noodzaak – om tot één centrale accommodatie te komen is evident. Gelderkoel én De Schól in de huidige staat overeind houden kan niet. Daarom moesten keuzes worden gemaakt en die voor De Schól ligt voor de hand. Een MFC gaat zonder twijfel in een grote behoefte voorzien en de fysieke basis leggen voor beter en centraler gemeenschapsleven, ook voor de toekomst.

Niemand heeft een glazen bol en kan voorspellen hoe het daadwerkelijk met de nieuwbouwplannen in de Heide gaat lopen, die essentieel zijn voor het aantal inwoners in Heide. En daarmee met het potentieel aantal gebruikers van het MFC. Maar, dát er een kans is op groei, c.q. dat de huidige groei wordt doorgezet, is aannemelijk. De vastberadenheid van de Hedse gemeenschap om hier 'hun' gemeenschapshuis neer te zetten is evenwel een vaststaand feit.

Uit de beoordeling van alle criteria blijkt dat het projectplan goed of zeer goed aan alle vastgestelde vereisten voldoet. Punt van aandacht/zorg is en blijft de schaalgrootte van het project en de financieringsbehoefte in verhouding tot de grootte van de kern. Er zijn (financiële) afbreukrisico's. Maar, alles overwegende, achten wij deze risico's aanvaardbaar.

Met de kwaliteit van het (energiewaardige) nieuwe MFC gebouw, het draagvlak in het dorp en de geprognosticeerde, onderbouwde exploitatie is er een solide basis voor de toekomst. De beoordelingscommissie geeft, met de gemaakte opmerkingen in dit beoordelingsrapport, een positief advies af. We achten de werkgroep De Schól er klaar voor om 'Schoon door de Poort' te gaan.

Het eindoordeel is nu aan college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad.

## Bijlage 1: Criteria en deelvragen

De beoordelingscommissie van 'Schoon door de Poort' beoordeelt de ingediende projectplannen van de gemeenschapsaccommodaties op basis van het document 'Criteria, deelvragen en wegingsystematiek projectplannen gemeenschapsaccommodaties Schoon door de Poort 2017 – 2022'. De gemeenteraad heeft dit document vastgesteld op 1 november 2016. Hierin is bepaald dat de investerings- c.q. projectplannen minimaal de volgende criteria moeten bevatten:

1. Draagvlak en gemeenschapsontwikkeling
2. Demografie
3. Duurzaamheid
4. Zelfwerkzaamheid
5. Multifunctionaliteit en samenwerking
6. Toegankelijkheid/bereikbaarheid
7. Andere mogelijke inkomstenbronnen, waaronder horeca
8. Rentabiliteit.

Deze onderdelen dienen afzonderlijk in het projectplan te worden omschreven. Een aantal criteria vertonen gelijkenis of een grote samenhang met elkaar. Daarom zijn per aandachtspunt hulpvragen geformuleerd.

### 1. Draagvlak en gemeenschapsontwikkeling

*Hoe groot is het draagvlak in de gemeenschap voor de gemeenschapsaccommodatie?*

- Is de al dan niet aangepaste/gerenoveerde accommodatie wat de bewoners/gebruikers willen? Is dit aan te tonen?
- Staat de gemeenschap er achter en steken zij energie/tijd/expertise/financiën in de accommodatie?
- Hoe is de dialoog met de gemeenschap verlopen?
- Heeft het traject nieuwe initiatieven gegenereerd?

### 2. Demografie

*Heeft het plan aandacht voor ontwikkelingen met betrekking tot bevolkingssamenstellingen – omvang? (Op basis van actuele cijfers E'til-prognose op te vragen bij de gemeente)*

- Welke demografische ontwikkelingen spelen binnen de gemeenschap en op welke termijn?
- Houdt de investering in de accommodatie rekening met deze ontwikkelingen?

### 3. Duurzaamheid (People – Planet – Profit)

*De gemeente Venray heeft de ambitie om in 2030 CO2 neutraal te zijn. Om deze doelstelling te halen is actie nodig van alle inwoners. Door het op andere wijze inzetten van het geld van de jaarlijkse energierekening kunnen gebouwen worden verduurzaamd. Tevens heeft de gemeente, zoals vele Nederlandse gemeenten voor de klimaatop van november 2015 in Parijs een steunverklaring ondertekend, die inhoudt dat de gemeente zich samen met haar inwoners inzet op een klimaatneutraal Nederland in 2050 doorenergiebesparing, duurzaam bouwen en renoveren, duurzaam inkopen verminderen en hergebruik van afval, circulaire economie, duurzame mobiliteit en duurzame opwekking van energie.*

*Heeft het plan aandacht voor duurzaamheid en continuïteit van de accommodatie?*

- Draagt het plan bij aan duurzaamheid? Hoe?
- Wat is het huidige energielabel van de gemeenschapsaccommodatie? Welke gedragsmaatregelen en energetische gebouwmaatregelen (energiebesparing en opwekking duurzame energie) stelt u voor? Heeft u de afgelopen jaren een energiescan laten uitvoeren? Zo ja, wilt u deze scan s.v.p. toevoegen? Welke voorstellen uit de scan wilt u wel/niet gaan uitvoeren? Kunt u inzicht geven in de kosten en de baten van de maatregelen (bijvoorbeeld terugverdientijd, verbetering comfort)?
- Heeft u daar deskundige kennis bijgehaald? Zo ja, welke/van wie? Wilt u gebruikmaken van een second opinion door het lokale netwerk Venray Energiezuinig?
- Heeft u gebruik gemaakt van de aantrekkelijke financieringsvoorwaarden (subsidie en lening) t.b.v. energetische maatregelen voor gemeenschapsaccommodaties van derden? Tip: de provincie Limburg heeft in juni 2016 een subsidieregeling voor o.a. gemeenschapsaccommodaties aangekondigd.
- Gaat u gebruik maken van duurzame (bouw-)materialen? Zo ja, hoe en in welke mate?
- Hoe is het beheer van de exploitatie geregeld? In hoeverre is de inzet van vrijwilligers geborgd?
- Op welke wijze geeft u invulling aan de gemeentelijke voorwaarde om gedurende de realisatie van uw plan Social Return Of Investment (SROI) toe te passen? Het stimuleren van lokale werkgelegenheid is een speerpunt in het arbeidsmarktbeleid van de gemeente Venray. Zij maakt op deze wijze gebruik van de mogelijkheid om bij aanbestedingen sociale aspecten te betrekken door eisen te stellen aan de werknemers, die de opdrachtnemer zal inzetten voor de uitvoering van de opdracht. De gemeente stelt de eis dat er een bepaald percentage langdurig werklozen, jongeren in opleiding of arbeidsgehandicapten wordt ingezet door de opdrachtnemer.

#### 4. Zelfwerkzaamheid

*Welke inzet/prestaties levert de gemeenschap?*

- Levert de gemeenschap zelfwerkzaamheid in de uitvoeringsfase? Welke en in welke mate? Is deze financieel te vertalen?
- Genereert de gemeenschap bijdragen vanuit sponsoring en particuliere fondsen? Zo ja, welke?
- Welke financiering(-smogelijkheden) bieden hogere overheden als de provincie Limburg? Zie ook de samenwerking tussen provincie Limburg en het Oranjefonds (zoek op internet naar: Samenwerkingsfonds Limburg | Oranje Fonds brengt ons bij elkaar)
- Hoe groot is de financiële bijdrage van de gemeenschapsaccommodatie zelf?
- Exploiteert, beheert en onderhoudt de gemeenschap de accommodatie op eigen kracht, nu en/of in de toekomst? Is het uitgangspunt Schoon door de Poort!

#### 5. Multifunctionaliteit en samenwerking

*Staat de accommodatie open voor alle gebruikersbehoefte vanuit de gemeenschap?*

- Biedt de accommodatie huisvesting aan meerdere doelgroepen? Welke?
- In hoeverre kunnen ruimten fysiek worden gedeeld om te komen tot een zo optimaal mogelijke bezetting?
- Gemeenschapsaccommodaties zijn inzetbaar voor allerlei WMO-gerelateerde functies; van eetpunten tot dagbestedingsactiviteiten. Welke WMO-activiteiten vinden in de



bestaande situatie al plaats? Is de behoefte aan nieuwe functies inzichtelijk gemaakt? Spirato biedt hiervoor de WMO-scan aan (zoek op internet naar: WMO-scan voor gemeenschapshuizen | Spirato). Heeft u een WMO-scan laten uitvoeren? Zo ja, wilt u deze scan s.v.p. toevoegen? Welke voorstellen uit de scan wilt u wel/niet gaan uitvoeren? En hoe zijn de activiteiten door uw gemeenschap geregeld/geborgd? Initiatiefnemers die een WMO-activiteit willen opzetten, kunnen via de gemeente hierin ondersteund worden en vanuit het Ontwikkelbudget zijn er mogelijkheden voor subsidie (als wordt voldaan aan bepaalde criteria).

- Staat de accommodatie ook open voor ander gebruik dan sociaal culturele activiteiten, zoals steunpunt voor thuiszorg, spreekuur maatschappelijk werk of een woningcorporatie?
- In hoeverre is door fysieke samenvoeging van functies uit andere accommodaties een synergie tussen gebruikers te bewerkstelligen? Maar ook; wat betekent dat voor het voortbestaan van de accommodaties waar die functies vertrekken?

#### 6. Toegankelijkheid/bereikbaarheid

*Is bewust stilgestaan bij het aspect Bereikbaarheid & Toegankelijkheid van de accommodatie en daarin een afweging met gezond verstand gemaakt? Zowel de fysieke bereikbaarheid van het gebouw als de financiële toegankelijkheid van activiteiten.*

- Zijn de uitgangspunten van Agenda 22 (klik op: <https://www.venray.nl/bis/dsresource?objectid=17079&type=org>) toegepast? Zo ja, welke (ontwerp-)keuzes zijn gemaakt?
- Is er advies gevraagd van het Gehandicapten Platform Venray (GPV)? Zo ja, in welke planfase? En hoe luidt het advies? In welke mate is het advies opgevolgd? Na (her-) opening keurt het GPV en geeft het Lokaal Toegankelijkheidssymbool af.
- Leidt de financiering van het projectplan tot hogere kosten van huurders/gebruikers? Zo ja, zijn/blijven de activiteiten financieel bereikbaar voor bewoners met een smallere beurs?

### 7. Andere mogelijke inkomstenbronnen, waaronder horeca

*Zijn er kansen voor het toepassen van andere activiteiten, rekening houdende met horeca en eventueel andere commerciële activiteiten? Kunnen (para-)commerciële activiteiten aanvullend worden ingezet om de exploitatie te versterken?*

- Bestaat de mogelijkheid dat commerciële partijen ruimten gaan huren en gebruiken, al dan niet permanent? (Denk aan vergaderingen, opleidingen, exposities en demonstraties)
- Hoe is beheer en exploitatie van deze functie(s) georganiseerd?
- Wie loopt het ondernemersrisico voor de commerciële activiteiten? En pakken commerciële activiteiten wel gunstig uit op de exploitatie?
- In hoeverre staat de sociale doelstelling van de accommodatie onder druk door inpassing van (para-)commerciële activiteiten? Blijven gemeenschapsactiviteiten vóór (para-)commerciële activiteiten gaan? Zo ja, (hoe) is dat geborgd?
- Heeft afstemming met lokale horecaondernemers plaatsgevonden? (zoek op internet naar: Verordening op de paracommercie Venray 2014)

### 8. Rentabiliteit

*Draagt de investering bij aan een meerjarige, positieve exploitatie?*

- Is de investering verwerkt in de meerjaren-exploitatie (minimaal 5 jaren na de investering)?
- Is de huidige exploitatie in beeld gebracht, dus zonder investering (t.b.v. nulmeting)?
- Is rekening gehouden met de ontwikkeling van kosten/inkomstenposten in de exploitatie?
- Bij investeringen boven € 150.000,=; hoe ziet de meerjaren-liquiditeitsprognose er uit?
- Met wie is het projectplan opgesteld en afgestemd? Is hiervoor (extern) financiële en fiscale deskundigheid ingezet (denk aan BTW in relatie tot stichting)? Tot welke inzichten heeft dit geleid?

---

<b>Onderwerp</b>	Beoordeling Projectplan MFC De Schól in Heide - Schoon door de Poort		
<b>Zaaknummer</b>	Z22002186 (Corsa)	<b>Steller</b>	Hans Klink
		<b>Team</b>	Maatschappelijke Ontwikkeling
<b>Datum Raad</b>	31 januari 2023	<b>Team manager</b>	Chantal Strous
		<b>Portefeuillehouder</b>	Daan Janssen

---

<b>Openbaar</b>	Ja, m.u.v. de vertrouwelijke bijlagen (1,6,14,15) i.v.m. financiële- en persoonsgegevens.		
<b>Ter advisering/ kennisneming/ bespreking</b>	Ter advisering		

---

## Voorstel

1. Gebaseerd op het Projectplan Schoon Door de Poort: Multifunctioneel centrum De Schól d.d. 7 november 2022 en de onderliggende stukken waaronder de 'Beoordeling Projectplan MFC De Schól Heide d.d. 22 november 2022 door de beoordelingscommissie Schoon door de Poort, intentioneel een bedrag te reserveren van maximaal € 2.381.853,- (incl. BTW) uit het raamkrediet Versterking Gemeenschapsaccommodaties, inclusief de daarin reeds opgenomen € 53.333,- (incl. BTW).
2. De aanvulling van het onder 1. bedoelde raamkrediet in juni/juli 2023 mee te nemen in de besluitvorming op de Kadernota 2024.
3. Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voornemen de (onder)grond van het huidige pand De Schól, voor de koopsom van € 1,- in eigendom over te dragen aan Stichting Leefbaarheid Heide, waarbij de bijkomende kosten voor rekening van de stichting komen.
4. Het college te verzoeken om binnen de door de gemeenteraad intentioneel gereserveerde budgetten onder leiding van de Werkgroep Bouw van Heide afspraken te maken over realisatie en exploitatie en deze vast te leggen in een ontwikkelovereenkomst, op z'n vroegst te ondertekenen na vaststelling van de Programmabegroting 2024.

## Samenvatting

De besturen van de Dorpsraad Heide, Stichting Leefbaarheid Heide, Dorpscoöperatie Heide U.A., Handboogvereniging Sint Sebastiaan en Stichting Gemeenschapshuis De Gelderkoel hebben zich in het kader van Schoon door de Poort vanaf 2018 ingezet voor een toekomstgerichte ontwikkeling van het sociale hart van Heide en in augustus hun projectplan ter beoordeling ingediend bij het college. Op basis van een ondernemingsplan voor De Gelderkoel is in 2015 een inschatting gedaan met een vereiste investering van € 80.000. De destijds geraamde bijdrage van de gemeente kwam daarmee uit op € 53.333,- (incl. BTW) en is onderdeel van het in 2016 door de gemeenteraad ingestelde raamkrediet Versterking Gemeenschapsaccommodaties.

Het op 7 november jl. ingediende projectplan 'Schoon Door de Poort: Multifunctioneel centrum De Schól' betreft de uitbreiding en verduurzaming van De Schól, het sociale hart van Heide, tot een volwaardig, toekomstbestendig MFC waar alle activiteiten in Heide zich kunnen afspelen. Het plan komt voort uit een brede samenwerking van de inwoners van het dorp. Het voormalige schoolgebouw in Heide functioneert als centraal dorpsontmoetingspunt, met Huiskamer en terras, waar al veel activiteiten worden georganiseerd. De Schól is een zwaar verouderd gebouw in termen van duurzaamheid. Het kan in zijn huidige vorm geen invulling geven om alle sociale activiteiten onder één dak te huisvesten. Stichting Leefbaarheid Heide is eigenaar van het schoolgebouw, exclusief de ondergrond. Daarnaast zijn er nog twee andere gebouwen in gebruik: gemeenschapshuis De Gelderkoel en handbooglokaal Den Doel. Voor al deze gebouwen zijn zorgen rond een houdbare exploitatie op langere termijn.

De Werkgroep Bouw en de Financieel-bestuurlijke werkgroep hebben onderzocht hoe de accommodaties geoptimaliseerd kunnen worden. Deze werkgroepen zijn gevormd door bewoners die ter zake doende expertise meebrengen en lid zijn van de besturen die op dit moment zorgdragen voor de accommodaties. Het voortzetten van de accommodaties bleek financieel niet haalbaar en oneconomisch.

Tijdens een drukbezochte dorpsbijeenkomst op 31-03-2022 hebben de inwoners van Heide met grote meerderheid hun steun uitgesproken voor dit plan en ingestemd met indiening bij de gemeente Venray.

## Beoordeling van het ingediende plan

In 2016 is door het college met u afgesproken:

- initiatiefnemers te begeleiden en te ondersteunen waar noodzakelijk;
- ingediende plannen met behulp van de door u vastgestelde Beoordelingscriteria door een onafhankelijke beoordelingscommissie te laten wegen;
- indien positief gewogen plannen binnen het budget van het oorspronkelijke ondernemingsplan vallen als college zelfstandig besluiten te nemen over de benodigde bijdrage uit het Raamkrediet Versterking Gemeenschapsaccommodaties;
- en in het geval initiatieven letterlijk en financieel groter uitvallen en daarmee niet (geheel) uit het Raamkrediet kunnen worden gefinancierd – een (financierings-)voorstel aan de raad voor te leggen.

Conform raadsbesluit hebben wij het plan laten toetsen door de onafhankelijke beoordelingscommissie Schoon door de Poort. Deze commissie heeft zich d.d. 18 oktober jl. ter plekke laten informeren. De commissie gaf – naast complimenten voor het initiatief en het planproces dat is doorlopen – aan dat een aantal kleine planonderdelen nadere uitwerking nodig hadden. Daarmee werd het initiatief in de gelegenheid gesteld om deze punten aan te vullen en daarmee het projectplan op de onderdelen Demografie, Zelfwerkzaamheid en Rentabiliteit aan te passen ten behoeve van een aangepast plan.

Op 7 november jl. heeft het initiatief het aangepaste projectplan met de onderliggende stukken ingediend. De gevraagde onderdelen zijn daarin uitgewerkt. Wij leggen dit initiatief graag voor aan de commissie Leven en aan de gemeenteraad en we vragen om voor dit dorpsinitiatief steun en vertrouwen uit te spreken en onder voorbehoud van vaststelling van de Programmabegroting 2024 intentioneel financiën te reserveren voor de aanpassing van MFC De Schól conform spelregels Schoon door de Poort uit het raamkrediet Versterking Gemeenschapsaccommodaties. Vervolgens is het aan de initiatiefnemers om het plan verder uit te werken en uiteindelijk geheel in eigen beheer voor te bereiden, te realiseren en te exploiteren. Voordat het dorp over kan gaan tot realisatie wordt na vaststelling Programmabegroting 2024 een ontwikkelovereenkomst gesloten tussen één van de betrokken partijen uit Heide en gemeente, waarin deze partijen alle met elkaar te maken afspraken vastleggen. Pas daarna komen de door u te reserveren investeringsmiddelen vrij.

De beoordelingscommissie adviseert één onderwerp aandacht te geven: de exploitatie van MFC de Schól. Een punt van zorg van die commissie is de hoogte en samenstelling van de investeringsbegroting. Als bepaalde subsidie- of inkomstenbronnen niet worden behaald zal mogelijk een geldlening worden aangetrokken. Hierbij krijgt het initiatief te maken met rente en aflossingsverplichtingen. De hoogte van een lening en de daarbij horende rentelasten kunnen een substantieel effect hebben op de exploitatie en een dergelijk effect is niet doorgerekend.

Deze aanbeveling nemen wij over en bewaken we in de fase van het opstellen van de ontwikkelovereenkomst en door u voor te stellen de gemeentelijke bijdrage als maximale bijdrage beschikbaar te stellen.

## Beoogd resultaat

1. Invulling geven aan de wens van Heide om het breed gedragen Schoon door de Poort-initiatief te helpen realiseren.
2. Borgen van de gemeentelijke (co-)financiering voor MFC De Schól, zodat initiatiefnemers zicht hebben en houden op realisatie.

3. Uiten van wensen en bedenkingen ten aanzien van ons voorgenomen besluit tot eigendomsoverdracht van de (onder)grond van het huidige pand De Schól, voor de koopsom van € 1,- in totaal.
4. Het per 1 januari 2025 laten vervallen van de gemeentelijke verzelfstandigingsbijdrage van € 4.618,- (peildatum 2022) die de Stichting Gemeenschapshuis De Gelderkoel jaarlijks van de gemeente ontvangt.

## Argumenten

*1.1 In haar rapport heeft de onafhankelijke beoordelingscommissie op zorgvuldige wijze het ingediende projectplan beoordeeld.*

Respectvol omgaan met Schoon door de Poort-initiatieven is een cruciale voorwaarde om het proces breed uit te rollen, zodat nog meer bewoners de eigen verantwoordelijkheid voor de gemeenschapsaccommodatie van eigen wijk of dorp oppakken.

*1.2 Heide heeft het ingediende plan op een niveau uitgevoerd dat voldoet aan de gestelde hoge eisen.* De beoordelingscommissie heeft in haar rapport 'Beoordeling Projectplan MFC De Schól Heide' d.d. 22 november 2022 aangegeven dat Heide het planproces zorgvuldig heeft aangepakt. Het dorp is erin geslaagd een multifunctionele accommodatie op te zetten voor alle leeftijden, doelgroepen, dorpsactiviteiten en verenigingen. De breed samengestelde werkgroep die de afgelopen jaren het gehele proces heeft begeleid, heeft veel werk gemaakt van participatie (omwonenden, gebruikers, verenigingen en dorpsbewoners). Mede dankzij deze inzet wordt de keuze voor de locatie en het plan breed gedragen. Het projectplan MFC De Schól is het eindresultaat van dit meerjarige, zorgvuldig uitgevoerde dorpsproces. Met als doelstelling de bestaande gemeenschappelijke accommodatie multifunctioneel te maken en zo gemeenschaps- en verenigingsactiviteiten voor jong tot oud bijeen te brengen. Na realisatie bezit, exploiteert, beheert en onderhoudt het dorp zelf haar multifunctionele voorziening.

*1.3 Onder voorbehoud van financiële dekking het maximale gemeentelijke budget voor Heide vaststellen zodat (financiële) afspraken gemaakt kunnen worden.*

Zodat de initiatiefnemers (financiële) afspraken kunnen maken met het ministerie (BOSA), de provincie, gemeente en andere partijen. Na vaststelling van de Programmabegroting 2024 in november 2023 is de gemeentelijke financiering duidelijk. Op deze manier kunnen partijen naar het einddoel toewerken; een gezamenlijke financiering van het projectplan MFC De Schól.

*1.4 Ophogen raamkrediet Versterking Gemeenschapsaccommodaties om initiatief te steunen.*

Op basis van de benodigde financiële bijdrage is het in het bestaande raamkrediet gereserveerde bedrag van € 53.333,- voor MFC De Schól ontoereikend. Om het initiatief te steunen dient het raamkrediet aangevuld te worden met € 2.328.520,- (incl. BTW) op basis van het uitgangspunt dat de gemeente tot maximaal 2/3 deel van de noodzakelijk geachte investering bijdraagt.

*1.5 Grotere investering in MFC De Schól dan de ingeschatte ambtelijke raming uit 2015.*

De beoogde aanpassingen vragen maximaal € 2.381.853,- (incl. BTW) extra aan gemeentelijke Schoon-door-de-Poortbijdrage. Dit komt omdat de raming gebaseerd was op een eenvoudiger ondernemingsplan voor Gemeenschapshuis De Gelderkoel. De middelen zijn nodig:

- voor de samenvoeging van alle functies. Heide gaat van drie panden naar één, voorziet MFC De Schól van een multifunctionele zaal, andere keukenruimte, nieuwe centraal gelegen sanitaire voorzieningen en een nieuw terras voor alle buitenevenementen. Deze inrichting en alle faciliteiten dienen afgestemd te zijn op de oudere bezoeker en het gebruik van hulpmiddelen, zoals rolstoelen, rollators e.d. Er moet voldoende opslagruimte zijn voor alle vaste gebruikersgroepen;
- om de nieuwe zaal voor de verschillende gebruikers flexibel te maken, zodat deze ruimte gemakkelijk omgevormd kan worden. Flexwanden bevorderen een optimaal en flexibel gebruik van de ruimte;
- om MFC De Schól duurzaam te maken volgens de BENG normen (nieuwbouwgedeelte). De Schól gaat van het gas af en gaat over op zelfgeproduceerde groene stroom.

De combinatie van gemeenschapsfuncties, verenigingsdoelinden en sportbeoefening in één gebouw is het optimaal haalbare wat betreft multifunctionaliteit en voorziet in de behoeften van het dorp en maakt het tevens exploitabel zowel qua vrijwilligersinzet als management van de energielasten. Drie panden zijn niet langer houdbaar.

## *2.1 Conform afspraken tussen college en gemeenteraad.*

Financieringsvoorstellen van nieuwe plannen worden integraal afgewogen via het proces van Kadernota en vervolgens Programmabegroting. Met dit voorstel wordt invulling gegeven aan deze afspraak.

## *3.1 Het gevoel van eigenaarschap wordt geformaliseerd.*

De Stichting Leefbaarheid Heide beheert het pand en is juridisch gezien eigenaar hiervan. In de plannen is vanuit het dorp aangegeven dat men de ondergrond ook in eigendom wil overnemen, vergelijkbaar met recente initiatieven in Oirlo (De Linde), Geijsteren (Neve de Meister) en dergelijke. De bijbehorende (onder-)grond wordt voor de koopsom van € 1,- verkocht. Dit wordt meegenomen in de op te stellen ontwikkelovereenkomst.

## *4.1 Hiermee toont de gemeente commitment aan de ontwikkeling van MFC De Schól.*

Heide heeft de afgelopen jaren stug doorgewerkt aan een duurzaam plan voor de toekomst van haar gemeenschapsaccommodatie. De werkgroep is gemotiveerd om begin 2024 de verbouwing te starten en vóór carnaval 2025 te realiseren en wil het plan in de eerste helft van 2023 detailleren ten behoeve van de ontwikkelovereenkomst (zij richten zich op ondertekening in november 2023), omgevingsvergunning, bouwbestek en direct aansluitend de aanbesteding van het werk. Deze stappen worden in samenspraak met de gemeente doorlopen.

## *4.2 Het plan behoeft op onderdelen detaillering, zodat alle afspraken duidelijk in de ontwikkelovereenkomst kunnen worden opgenomen.*

Het plan dient verder gedetailleerd te worden en besteksgereed gemaakt te worden.

## *4.3 Op basis van het gereserveerde maximale gemeentelijke budget voor Heide gaat het projectteam MFC De Schól haar plan ontwikkelrijp maken.*

In de volgende fase is de werkgroep verantwoordelijk om een groot aantal zaken verder uit te werken:

- verwerven (provinciale) subsidies (waaronder BOSA), vrijwilligersinzet voor zelfwerkzaamheid en dergelijke om de vereiste eigen financiële bijdrage op orde te hebben, de voorgenomen verbouwingsplannen van gebouw en omgeving. Onlangs heeft provincie aangegeven het initiatief te willen ondersteunen en de ingediende aanvraag (na raadsbesluit) positief te kunnen beschikken;
- definitief vorm geven, eindigend in het afsluiten van een ontwikkelovereenkomst – zoals gebruikelijk bij het ontwikkelen van dergelijke accommodaties – met het gemeentebestuur. Belangrijke onderdelen van de ontwikkelovereenkomst zijn technische, juridische, ruimtelijke, fiscale en financiële zaken, verkoop van de (onder)grond van MFC De Schól en het maximale gemeentelijk budget.

## **Risico's**

- Gezien de inflatie, stijgende bouw-, loon- en energiekosten is het moeilijk op dit moment in te schatten op welke manier die zich ontwikkelen tot het moment dat in 2024 wordt gestart met de bouw. Dit wordt ondervangen doordat de gemeentelijke bijdrage die beschikbaar wordt gesteld een maximale bijdrage is. Het dorp is zich ervan bewust dat het een eenmalige aanvraag is.
- Als bepaalde subsidie- of inkomstenbronnen niet worden behaald zal mogelijk een geldlening worden aangetrokken. De hoogte van een lening en de daarbij horende rentelasten kunnen een substantieel effect hebben op de exploitatie en een dergelijk effect is niet doorgerekend.

Bovenstaande risico's worden bewaakt in de fase van het opstellen van de ontwikkelovereenkomst door de gemeentelijke bijdrage als taakstellend budget vast te stellen. Na het afsluiten van deze overeenkomst volgt pas de definitieve 'Go'.

## **Kanttekeningen**

Mocht de gemeenteraad het voorstel niet overnemen dan wordt de wens van de inwoners van Heide om alles te verenigen in één gemeenschapsaccommodatie niet ingewilligd. Dit kan leiden tot een afname van enthousiasme en energie vanuit de initiatiefnemers, vrijwilligers en inwoners en zal leiden tot teleurstelling, ook omdat het plan voldoet aan de eisen die gesteld zijn vanuit Schoon door de Poort.

## Communicatie

Via een brief van het college aan het bestuur van Stichting Gemeenschapshuis De Gelderkoel (zie bijlage C) en door de procesbegeleider zijn de initiatiefnemers geïnformeerd over het vervolgproces. Een persbericht is na het collegebesluit verspreid in overleg met afdeling communicatie en de portefeuillehouder.

## Financiële gevolgen

Het Raamkrediet Versterking Gemeenschapsaccommodaties is voor Heide niet voldoende gevuld om het ingediende projectplan te financieren. Het beschikbare budget voor dit plan bedraagt € 53.333,- (incl. BTW). Het projectplan vergt in totaal een investering van € 2.328.520,-. Dat betekent dat in de Kadernota 2024 een concreet voorstel zal worden gedaan voor de financiering van dit projectplan van totaal € 2.381.853,-. Dat is het eerste moment voor college en raad om financiële afwegingen te maken. Op dit moment is er dus geen financiële besluitvorming aan de orde.

De koopsom van € 1,- voor de ondergrond komt ten gunste van de post overige gronden stadsontwikkeling (68121). De kosten van de verkoop (kadaster, notaris, belastingen) komen ten laste van de koper.

## Personele/organisatorische gevolgen

De toepassing van de wegingsmethodiek en het financieringsvoorstel vallen binnen de reguliere taken van de organisatie (integrale advisering door de afdelingen). In het raamkrediet is voorzien in de ambtelijke begeleiding van het traject.

## Juridische gevolgen

De (onder-)grond wordt in eigendom overgedragen.

## Rechtmatigheid

Voorstel is conform wet- en regelgeving.

## Fatale termijnen

N.v.t.

## Vervoltraject besluitvorming

De werkgroep Bouw heeft als initiatiefnemer de ruimte om haar project binnen de aangegeven (financiële) kaders en uw wensen en bedenkingen ten aanzien van ons voorgenomen besluit om de ondergrond in eigendom over te dragen technisch, financieel, ruimtelijk, fiscaal en juridisch verder uit te werken. Het college faciliteert hen waar nodig en sluit een ontwikkelovereenkomst af met en onder maximale verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers zelf, waarna zij het plan voor MFC De Schól kunnen realiseren.

## Evaluatie

N.v.t.

## Bijlagen

- A. Heide; Projectplan Schoon Door de Poort: Multifunctioneel centrum De Schól d.d. 7 november 2022 met diverse bijlagen behorend bij het projectplan.
- BIJLAGE 1 Kostenraming bouw & verbouw (**VERTROUWELIJK**)
  - BIJLAGE 2 Input uit dorpsessies
  - BIJLAGE 3 Wensen- zaal + aanvullende ruimtes (door gezamenlijke gebruikers)
  - BIJLAGE 4 Prognose – optelsom van activiteiten in de zaal
  - BIJLAGE 5 Registratie activiteiten 2017-2019 in De Schól
  - BIJLAGE 6 Intentieverklaring organisaties en verenigingen Heide (**VERTROUWELIJK**)
  - BIJLAGE 7 Logboek planontwikkeling

- BIJLAGE 8 Samenvatting behoeftepeiling
  - BIJLAGE 9 Vragenlijsten toekomstperspectief gebruikers
  - BIJLAGE 10 Ontwerptekeningen
  - BIJLAGE 11 Ruimtelijk Programma van Eisen
  - BIJLAGE 12 Technisch programma van eisen
  - BIJLAGE 13 Bevolkingsontwikkeling Heide
  - BIJLAGE 14 Exploitatiedetails (**VERTROUWELIJK**)
  - BIJLAGE 15 Financiële overzichten (**VERTROUWELIJK**)
- B. Beoordeling Projectplan Schoon Door de Poort: Multifunctioneel centrum De Schól,  
Beoordelingscommissie Schoon door de Poort d.d. 22 november 2022;
- C. Te ondertekenen brief met het besluit van het college aan het bestuur van de stichting.

## **Naslagwerk**

- Raadsbesluit 'Financieringsvoorstel gemeenschapsaccommodaties' d.d. 5 april 2016;
- Raadsbesluit 'Beoordeling projectplannen gemeenschapsaccommodaties' d.d. 1 november 2016  
'Criteria, deelvragen en wegingssystematiek projectplannen gemeenschapsaccommodaties Schoon door de Poort.



**Onderwerp**

Beoordeling Projectplan MFC De Schól in Heide - Schoon door de Poort

**Datum** 31 januari 2023**Pagina** 1 van 1**De raad van Venray,**

gelezen het advies van B en W van 20 december 2022,

gelezen het advies van de commissie Leven van 12 januari 2023,

**besluit:**

1. Gebaseerd op het Projectplan Schoon Door de Poort: Multifunctioneel centrum De Schól d.d. 7 november 2022 en de onderliggende stukken waaronder de 'Beoordeling Projectplan MFC De Schól Heide d.d. 22 november 2022 door de beoordelingscommissie Schoon door de Poort, intentioneel een bedrag te reserveren van maximaal € 2.381.853,- (incl. BTW) uit het raamkrediet Versterking Gemeenschapsaccommodaties, inclusief de daarin reeds opgenomen € 53.333,- (incl. BTW).
2. De aanvulling van het onder 1. bedoelde raamkrediet in juni/juli 2023 mee te nemen in de besluitvorming op de Kadernota 2024.
3. Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voornemen de (onder)grond van het huidige pand De Schól, voor de koopsom van € 1,- in eigendom over te dragen aan Stichting Leefbaarheid Heide, waarbij de bijkomende kosten voor rekening van de stichting komen.
4. Het college te verzoeken om binnen de door de gemeenteraad intentioneel gereserveerde budgetten onder leiding van de Werkgroep Bouw van Heide afspraken te maken over realisatie en exploitatie en deze vast te leggen in een ontwikkelovereenkomst, op z'n vroegst te ondertekenen na vaststelling van de Programmabegroting 2024.

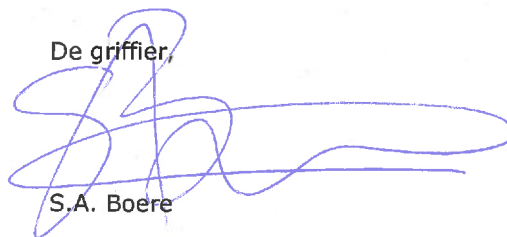
Aldus besloten in de openbare vergadering van 31 januari 2023

De voorzitter,

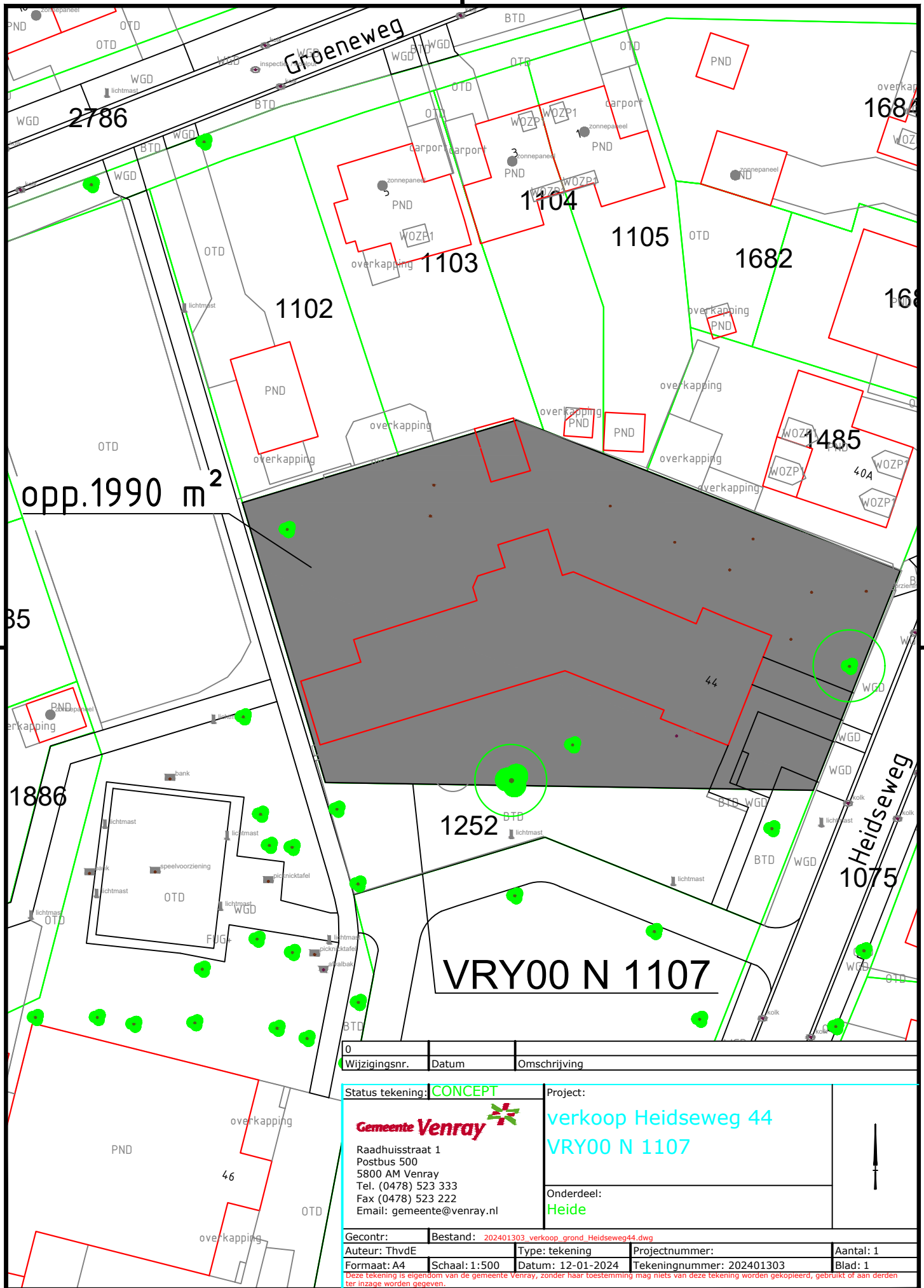


L.A.M. Kompier

De griffier,




S.A. Boere



opp.1990 m<sup>2</sup>

VRY00 N 1107

Wijzigingsnr.	Datum	Omschrijving
0		

Status tekening: <b>CONCEPT</b>		Project:	
		<b>verkoop Heidseweg 44</b> <b>VRY00 N 1107</b>	
Raadhuisstraat 1 Postbus 500 5800 AM Venray Tel. (0478) 523 333 Fax (0478) 523 222 Email: gemeente@venray.nl		Onderdeel: <b>Heide</b>	
Gecontr:	Bestand: 202401303_verkoop_grond_Heidseweg44.dwg		
Auteur: ThvdE	Type: tekening	Projectnummer:	Aantal: 1
Formaat: A4	Schaal: 1:500	Datum: 12-01-2024	Tekeningnummer: 202401303
Deze tekening is eigendom van de gemeente Venray, zonder haar toestemming mag niets van deze tekening worden gekopieerd, gebruikt of aan derden ter inzage worden gegeven.			Blad: 1

Planstatus: 24-01-2024 vnr:089

**GESCHIKTHEIDSVERKLARING**

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VENRAY,

Overwegende dat voor de verkoop een kadastraal bekend gemeente Venray VRY00, sectie N, nummers 1107 en 1252 (gedeeltelijk), met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.990 m<sup>2</sup> (zie tekening nr. 202401303) gelegen op de Heidseweg 44 te Heide de overlegging is gevraagd van een "geschiktheidsverklaring";

v e r k l a r e n :

dat ter plaatse van hierboven genoemde locatie een vooronderzoek (historisch bodemonderzoek) conform NEN 5725 is uitgevoerd door HMB (rapportnr. 24226301H, 21 maart 2024);

dat ter plaatse van de onderzochte grond literatuuronderzoek, alsmede een locatiebezoek heeft plaatsgevonden volgens de (destijds) geldende normen;

dat uit het historisch bodemonderzoek blijkt dat de onderzochte grond ten aanzien van bodemverontreiniging als onverdacht te beschouwen is;

dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, op basis van de beschikbare informatie, geschikt wordt bevonden voor de voorgenomen toekomstige functie (wonen);

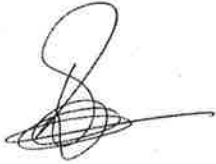
dat eventueel van dit perceel vrijkomende grond bij toepassing in een werk, dient te worden toegepast c.q. worden hergebruikt zoals bedoeld in het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving;

dat hergebruik van vrijkomende grond als bodem op grond van de Bodemkwaliteitskaart gemeente Venray (vastgesteld d.d. 31 maart 2020), tenzij zintuiglijke verontreinigingen worden vastgesteld, in overleg met de gemeente is toegestaan;

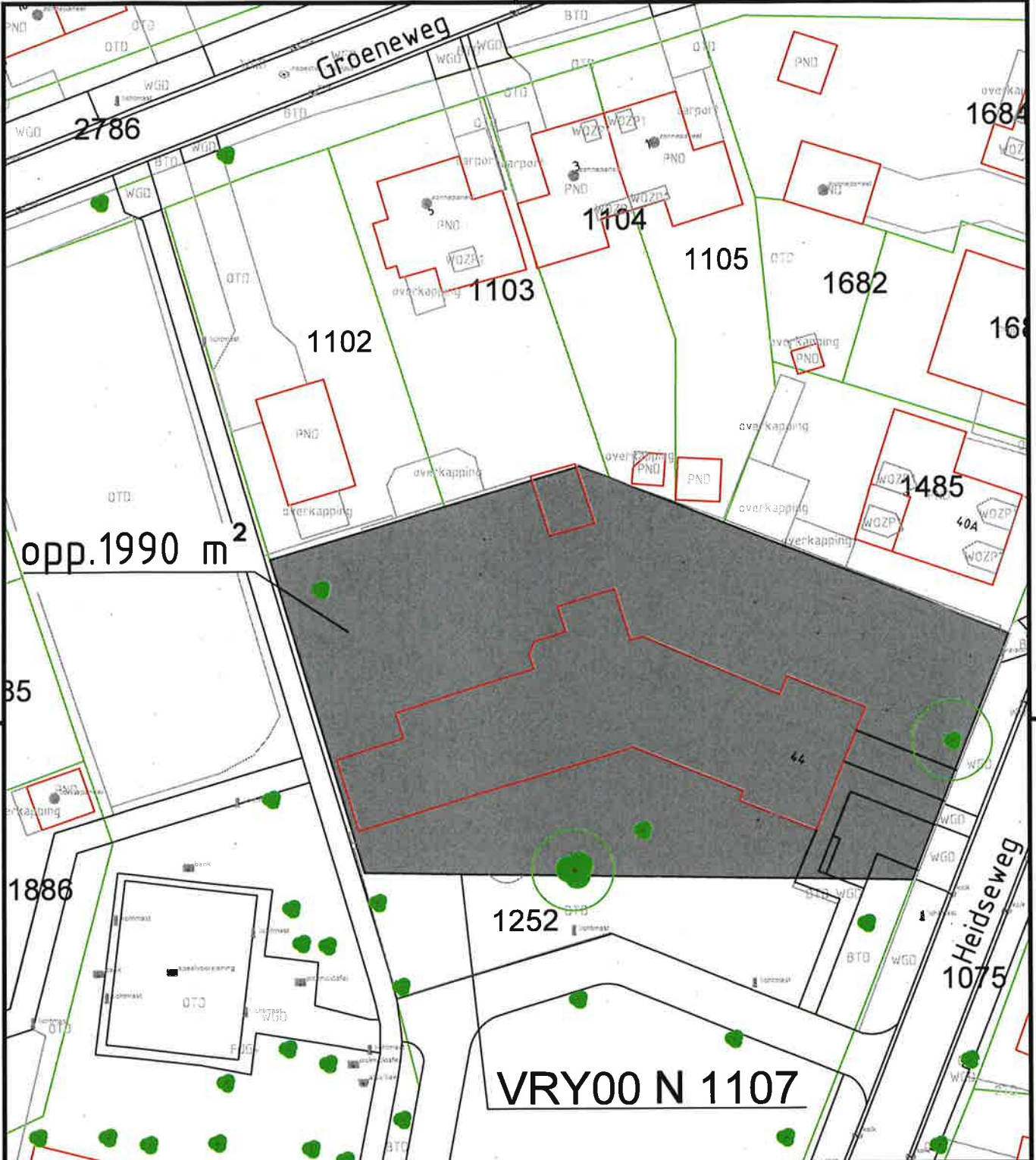
dat deze geschiktheidsverklaring een beperkte geldigheid heeft ten gevolge van wettelijke eisen die gesteld worden aan "houdbaarheid" van een bodemonderzoek en het ontstaan van bodemverontreiniging na het afgeven van deze verklaring;

dat deze geschiktheidsverklaring geen betrekking heeft op toegepaste bouwstoffen op de onderzochte grond.

namens het college van Burgemeester en Wethouders van Venray,  
teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling,



Veronique Nabben  
23 december 2024



opp. 1990 m<sup>2</sup>

**VR Y00 N 1107**

Wijzigingsnr.	Datum	Omschrijving					
<table border="1"> <tr> <td>Status tekening: <b>CONCEPT</b></td> <td>Project:</td> </tr> <tr> <td rowspan="2"> <b>Gemeente Venray</b>            Raadhuisstraat 1            Postbus 500            5800 AM Venray            Tel. (0478) 523 333            Fax (0478) 523 222            Email: gemeente@venray.nl         </td> <td>           verkoop Heidseweg 44            VR Y00 N 1107         </td> </tr> <tr> <td>Onderdeel: Heide</td> </tr> </table>			Status tekening: <b>CONCEPT</b>	Project:	<b>Gemeente Venray</b> Raadhuisstraat 1 Postbus 500 5800 AM Venray Tel. (0478) 523 333 Fax (0478) 523 222 Email: gemeente@venray.nl	verkoop Heidseweg 44 VR Y00 N 1107	Onderdeel: Heide
Status tekening: <b>CONCEPT</b>	Project:						
<b>Gemeente Venray</b> Raadhuisstraat 1 Postbus 500 5800 AM Venray Tel. (0478) 523 333 Fax (0478) 523 222 Email: gemeente@venray.nl	verkoop Heidseweg 44 VR Y00 N 1107						
	Onderdeel: Heide						
Gecontr:	Bestand: 202401303_verkoop_grond_Heidseweg44.dwg						
Auteur: ThvdE	Type: tekening	Projectnummer:					
Formaat: A4	Schaal: 1:500	Datum: 12-01-2024					
		Tekeningnummer: 202401303					
		Aantal: 1					
		Blad: 1					

Deze tekening is eigendom van de gemeente Venray, zonder haar toestemming mag niets van deze tekening worden gekopieerd, gebruikt of aan derden ter inzage worden gegeven.

Formaat: 24-01-2024



Bijlage bij BenW adviesnota d.d. 11 december 2017

Onderwerp: Keuze aan maatschappelijke initiatieven met gemeentelijke medefinanciering: de (ver-)bouwwerkzaamheden zelf uitvoeren of aanbesteden

**Overzicht opdrachtwaarden maatschappelijke initiatieven, uit-/aanbestedingsvorm en wijze van verantwoorden**

Opdrachtwaarde <sup>1</sup>	Uitvoeren in eigen regie	Aanbesteden in de lijn van gemeentelijk inkoopbeleid	Verantwoording
< € 75.000,=	Ja	N.v.t.	Facturenadministratie
€ 75.000,= > en < € 400.000,=	Ja, keuze door initiatiefnemer	Ja, keuze door initiatiefnemer. (Keuze enkelvoudig of meervoudig is ook aan de initiatiefnemer)	Facturenadministratie <sup>2</sup>
€ 400.000,= > en < € 2.250.000,=	N.v.t.	Ja, meervoudig onderhands	Accountantsverklaring
€ 2.250.000,= > en < € 5.225.000,=	N.v.t.	Ja, nationaal (= openbaar)	Accountantsverklaring
> € 5.225.000,=	N.v.t.	Ja, Europees (= openbaar)	Accountantsverklaring

Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

<sup>1</sup> M.u.v. hoogste categorie (daarvoor stelt Europese Commissie tweejaarlijks de aanbestedingsdrempel vast) staan de opdrachtwaarden vast tot deze opnieuw worden vastgesteld; er wordt dus geen indexering toegepast. Argument: dit geeft ronde getallen die herkenbaar zijn en blijven in communicatie met belanghebbenden.

<sup>2</sup> NB. Bij verantwoording van initiatieven met een lagere opdrachtwaarde dan € 400.000,- handelt het college in lijn met het raadsbesluit d.d. 31 oktober 2017 (nota Standpuntbepaling BV-constructies) dat bepaalt dat vrijwilligersorganisaties met een BV-constructie in het geval van gemeentelijke bijdragen > € 50.000,= een accountantsverklaring overleggen.

---

<b>Onderwerp</b>	Ruimte voor bewonersinitiatieven met gemeentelijke medefinanciering: de (ver-)bouw in eigen beheer uitvoeren of aanbesteden		
<b>Zaaknummer</b>		<b>Teammanager</b>	Ernst-Jan Meerbeek
<b>B &amp; W datum</b>	11 december 2017	<b>Afdeling/Team</b>	Stad Dorpen en Wijken/Maatschappelijke ontwikkeling
<b>Naam steller</b>	Wilco van der Bas	<b>Portefeuillehouder</b>	Ike Busser

---

<b>Openbaarheid</b>	Deze adviesnota is	Per direct.
	openbaar	
<b>Bevoegd orgaan</b>	B & W	
<b>Ter kennisname</b>	Aanbieden via de Griffie aan Commissie Werken en Besturen	

---

## ADVIES

1. Bij te verstrekken gemeentelijke bijdragen aan maatschappelijke initiatieven tot een opdrachtwaarde van € 400.000,=<sup>1</sup> de initiatiefnemers de keuze geven hun (ver-)bouwproject in eigen beheer uit te voeren of aan te besteden.
2. Bij te verstrekken gemeentelijke bijdragen aan maatschappelijke initiatieven met een opdrachtwaarde boven € 400.000,= overeenkomen met de initiatiefnemers hoe de aanbestedingsrichtlijn uit het gemeentelijk inkoopbeleid wordt gevolgd.

---

<sup>1</sup> Alle in deze nota genoemde bedragen zijn exclusief B.T.W.



## Samenvatting

De gemeente heeft de afgelopen jaren ervaring opgedaan hoe maatschappelijke initiatieven<sup>2</sup> hun bouwplannen realiseren. Denk aan initiatieven als het Zorghuus Ysselsteyn, Renovatie De Watermolen Oostrum, Logeerhuis Stichting Kapstok Venray en MFC De Baank Leunen.

MFC De Baank is voortgekomen uit de zelfsturingstrajecten (DOP/WOP). Vredepeel en Blitterswijk realiseren binnen afzienbare tijd vergelijkbare zelfsturingstrajecten (betreffen alle twee ook gemeenschapsaccommodaties met opdrachtwaarden boven € 500.000,= inclusief financiële bijdragen van de gemeente). Het college maakt werkafspraken met de initiatieven, onder andere over de wijze van aanbesteding die het initiatief toepast en legt de afspraken vast in Ontwikkelovereenkomsten. Het gemeentelijk inkoopbeleid is daarbij voor de initiatieven de richtlijn.

Vanaf 2018 komen daar de Schoon-door-de-poort-trajecten bij; gemeenschapsaccommodaties gaan hun projectplan indienen en met behulp van een gemeentelijke bijdrage realiseren, waaronder initiatieven met (veel) lagere opdrachtwaarden. Een aanbesteding vergt werkvoorbereiding. Bij kleinere projecten leidt dat in verhouding tot hogere lasten. De gemeente heeft oog voor dat aspect en wil initiatieven beneden een totale uitvoeringswaarde van € 400.000,= de ruimte bieden om zelf als bouwheer op te treden en met leverancier(-s) en aannemer(-s) prijs- en werkafspraken te maken. Het is daarbij aan het initiatief zelf om de volgende afweging te maken: aanbesteden van het (totaal-)project of uitbesteden aan leveranciers/aannemers en daarbij de (bouw-)coördinatie in eigen handen te houden.

De gemeente maakt geen onderscheid in type initiatief (sportvoorziening, zorginitiatief, gemeenschapsaccommodatie, enzovoort). De opdrachtwaarde om uit te besteden is maximaal € 400.000,= (dat betekent binnen het huidige beleid een maximale gemeentelijke bijdrage van € 267.000,-), daarboven dient in alle gevallen meervoudig onderhands te worden aanbesteed.

## Beoogd resultaat

Maatschappelijke initiatieven met een opdrachtwaarde < € 400.000,= ruimte bieden om de verleende gemeentelijke bijdrage voor hun bouw-/verbouwingsplan naar eigen inzicht in te zetten. Hiermee geeft de gemeente meer autonomie aan maatschappelijke initiatieven; dit versterkt de principes van zelfsturing.

## Argumenten

1.1. *Maatschappelijke initiatieven zijn geen aanbestedende diensten.*

Dat betekent dat de gemeente haar eigen inkoopbeleid niet van toepassing kan verklaren. Omdat de gemeente wel tot max. 2/3<sup>e</sup> van de opdrachtwaarde kan financieren en er dus gemeenschapsgeld mee gemoeid is, is het belangrijk om uitgangspunten vast te stellen hoe maatschappelijke initiatieven dienen om te gaan met hun inkoop of aanbesteding.

1.2. *Maatschappelijke initiatieven hebben zelf belang bij een effectieve en efficiënte realisatie en dragen daar zelf ook de verantwoordelijkheid en het risico voor. Ze hebben of halen zelf de benodigde kennis in huis.*

Door hen tot een opdrachtwaarde van € 400.000,= de ruimte en het vertrouwen te geven een eigen afweging te maken tussen aanbesteding (bestek) of uitbesteding (uitvoeren in eigen beheer) versterkt de gemeente het zelfvertrouwen in eigen kracht en de autonomie van het initiatief.

1.3. *Maatschappelijke initiatieven dragen bij aan een sterk, leefbaar Venray, ze versterken sociale structuren en sluiten naadloos aan op onze Strategische Visie Venray 2025.*

De gemeente schept graag een klimaat waarin maatschappelijke initiatieven floreren. Dit doet zij door initiatieven te stimuleren en (indien gewenst en nodig) te faciliteren. Deregulering bevordert dit. We hebben gezocht naar een vast te stellen richtlijn die de beweging/kanteling de komende 5 tot 10 jaar steunt en daar recht aan doet.

---

<sup>2</sup> De definitie van een maatschappelijk initiatief luidt: "Een maatschappelijk initiatief is een initiatief van één of meer burgers, dat gericht is op bevordering van het algemeen belang, een meerwaarde voor de gemeenschap heeft en in het publieke domein plaatsvindt. De overheid kan in een dergelijk initiatief participeren door het initiatief op een manier te faciliteren".

1.4. *De enkelvoudig onderhandse procedure voor opdrachtwaarden < € 400.000,= is geen procedure die genoemd wordt in de aanbestedingswet en is in beginsel dus vormvrij.*

Onder de € 400.000,= is het onze intentie dat de initiatiefnemer zelf kiest of hij opdrachten wel of niet opknipt en zelf afweegt hoe hij deze opdrachten het beste kan inkopen/aanbesteden. Zo kan de initiatiefnemer het beste de lokale en/of kleine ondernemer betrekken die bijvoorbeeld "in natura" kunnen sponsoren. Om deze redenen laten we dus vrij of dit enkelvoudig of meervoudig onderhands gebeurt.

2.1. *Het is niet wenselijk om het gemeentelijk inkoopbeleid op te leggen aan maatschappelijke initiatieven.*

Het gemeentelijk inkoopbeleid is geschreven voor en door de gemeente en niet één op één toepasbaar op andere rechtspersonen. Anderzijds werken bestekken en (onderhandse) aanbestedingen goed om tot kwalitatief goede en juridisch duidelijke uitvoeringsafspraken te komen en tot transparante en scherpe inschrijvingen. Kortom, professioneel en marktconform. Juist bij grotere werken wegen de kosten voor werkvoorbereiding en bestekschrijven op tegen het te behalen financiële voordeel door meervoudig onderhands aan te besteden. Ook zijn in het algemeen de (juridische) risico's groter. Om deze redenen wordt onze aanbestedingsrichtlijn besproken met en ter beschikking gesteld aan het initiatief, zodat zij deze kunnen volgen en toepassen. Afspraken worden vastgelegd in de gezamenlijk vast te stellen Ontwikkelovereenkomst op basis waarvan het college de financiële middelen ter beschikking stelt. In de praktijk (MFC De Baank Leunen / Multifunctionele Accommodatie Venray voor MHCV) werkt dit naar ieders tevredenheid. Mogelijk dat er in de komende periode van 5 tot 10 jaar argumenten worden gevonden om de bovengrens van € 400.000,= verder los te laten en daarmee alle zelfsturingsinitiatieven de ruimte te geven om te bepalen hoe het plan wordt gerealiseerd. De praktijk zal dit uitwijzen.

2.2. *Het ARW 2016 is van toepassing bij een meervoudig onderhandse procedure of nationaal openbare procedure.*

Bij meervoudige onderhandse procedures of nationaal openbare procedures wordt de procedure doorlopen zoals uitgewerkt in het ARW 2016<sup>3</sup>.

Dit geldt ook voor Europese aanbestedingen, maar dergelijke opdrachtwaarden (> € 5.225.000,=) zullen niet vaak voor komen.

## Risico's

Kwalitatief goede bestekken in combinatie met meervoudig onderhandse aanbestedingen verlagen voor de initiatiefnemers het risico op onvoorzien meerwerk, budgetoverschrijding en (juridische) geschillen en bevorderen in het algemeen een succesvolle realisatie. Onze inschatting is dat realisatie in eigen beheer (beneden € 400.000,=) zowel voor de initiatiefnemer als de gemeente een (licht) hoger risico inhoudt. Als we er van uitgaan dat jaarlijks één (bouw-)initiatief met een opdrachtwaarde tussen € 75.000,= en € 400.000,= kiest voor realisatie in eigen beheer, verhoogt dat het gemeentelijk risico niet noemenswaardig. Ook dit type initiatief is er alles aangelegen om onze eenmalige financiële bijdrage zo effectief en efficiënt mogelijk in te zetten.

Desondanks kan het in uitzonderlijke situaties voorkomen dat het initiatief een aanvullend (financieel) beroep doet op de gemeente. Dit risico wordt ingeschat als laag. Indien het voorkomt, vindt aanvullende besluitvorming plaats.

## Kanttekeningen

*SROI ook in het geval van zelf uitbesteden*

Social Return On Investment geldt voor elke gemeentelijke externe financiering, dus ook in het geval van uitbesteding door maatschappelijke initiatieven. Het gemeentelijk projectbureau Social Return maakt afspraken per initiatief.

*Geen indexering opdrachtwaarden*

---

<sup>3</sup> Het Aanbestedingsreglement Werken beschrijft de procedures voor het aanbesteden van opdrachten voor werken (juni 2016)RW 2016 is

Met uitzondering van de hoogste categorie (> € 5.225.000,=, geldig in 2016/2017, daarvoor stelt de Europese Commissie tweejaarlijks de aanbestedingsdrempel vast) staan de opdrachtwaarden vast tot deze opnieuw worden vastgesteld; er wordt dus geen indexering toegepast. Argument: dit geeft ronde getallen die herkenbaar zijn en blijven in de communicatie met belanghebbenden.

## **Communicatie**

Middels bijgesloten persbericht.

## **Financiële gevolgen**

n.v.t.

## **Personele/organisatorische gevolgen**

n.v.t.

## **Juridische gevolgen**

n.v.t.

## **Rechtmatigheid**

In de Ontwikkelovereenkomst maakt het college afspraken over de wijze van verantwoorden (zie bijlage). Als richtlijn geldt in het algemeen:

- maatschappelijke initiatieven beneden opdrachtwaarde € 75.000,= voldoen met het overleggen van een door de gemeente goed te keuren transparante facturenadministratie;
- boven opdrachtwaarde € 400.000,= dienen initiatieven een accountantsverklaring inzake de recht- en doelmatige besteding te overleggen;
- de tussenliggende categorie middelgrote initiatieven kan in principe middels een transparante boekhouding en facturenadministratie verantwoording afleggen. Het raadsbesluit d.d. 31 oktober 2017 bepaalt dat vrijwilligersorganisaties met een BV-constructie in het geval van gemeentelijke subsidies > € 50.000,= een accountantsverklaring overleggen (ook andere subsidieverstrekkers – denk aan de provincie – kunnen aanvullende verantwoordingsregels stellen). Hoewel het in deze nota niet gaat over subsidies (inclusief verantwoordingsregels uit de gemeentelijke Algemene Subsidieverordening), maar over financiële bijdragen aan initiatieven, hanteren we toch deze door de raad op 31 oktober jl. vastgestelde nieuwe richtlijn.

## **Fatale termijnen**

n.v.t.

## **Vervoltraject besluitvorming**

n.v.t.

## **Evaluatie**

n.v.t.

## **Bijlagen**

Overzicht opdrachtwaarden maatschappelijke initiatieven, uit-/aangebestedingsvorm en wijze van verantwoorden.

## **Naslagwerk**

n.v.t.

**Onderwerp**

Ruimte voor bewonersinitiatieven

**Datum**

11 december 2017

**Berichtnummer****Pagina**1 van 1

---

## Aanbesteden of zelf doen?

**Sportaccommodaties, gemeenschapshuizen of zorgcentra zoals Het Zorghuus Ysselsteyn in eigen beheer realiseren; Burgemeester en Wethouders stimuleren graag dergelijke bewonersinitiatieven die bijdragen aan een sterker en socialer Venray. Daarom geeft het college maatschappelijke initiatieven in de gemeente met een bouwbudget beneden 400.000 euro voortaan de keuze tussen een aanbestedingsprocedure of het werk geheel in eigen beheer realiseren.**

Venray heeft ondernemende inwoners die sportaccommodaties, gemeenschapshuizen en zorgcentra realiseren. Ook de komende jaren worden dergelijke initiatieven ontwikkeld. Bijvoorbeeld in leegstaande (school)gebouwen of multifunctioneel in te richten gemeenschapsaccommodaties. Indien (ver)bouw van huisvesting een onderdeel is van het initiatief en de gemeente daar financieel aan bijdraagt, krijgen de initiatiefnemers met veel regels en voorschriften te maken. Waaronder aanbestedingsregels. Het college heeft nu besloten om maatschappelijke initiatieven met een bouwbudget beneden 400.000 euro de keuze te geven. Ze kunnen kiezen tussen het volgen van een aanbestedingsprocedure of het werk geheel in eigen beheer realiseren.

### In eigen beheer

D´n Oesterham in Oostrum bijvoorbeeld heeft inmiddels aangegeven om zijn plan voor de verbouwing van het gemeenschapshuis geheel in eigen beheer en in samenspraak met gebruikers, leveranciers en (lokale) partijen te willen en kunnen realiseren. Het college staat daar positief tegenover. B en W vinden het een goede ontwikkeling die bijdraagt aan zelfsturende, autonome initiatieven en gemeenschappen.

### Minder regels

Indien de gemeente(raad) financieel bijdraagt aan de realisatie van een initiatief, worden de afspraken vastgelegd in een ontwikkelovereenkomst. Voortaan maken de initiatiefnemers daarbij zelf de keuze tussen aanbesteden of het (ver)bouwplan geheel in eigen beheer realiseren. Ike Busser, portefeuillehouder Financiën, vindt dit een gezonde ontwikkeling: "De laatste jaren zijn al veel sterke initiatieven gerealiseerd. Denk aan Sportpark De Meulebéék in Wanssum, de renovatie van het Rijksmonument De Watermolen in Oostrum, Logeerhuis Kapstok in Venray en MFC De Baank in Leunen. Het maakt de kartrekkers vast ook blijer als ze meer eigen realisatieruimte krijgen en met minder regels te maken hebben. Ik ben ervan overtuigd dat dit dergelijke plannen versterkt."

---

### Noot aan de redactie/Niet voor publicatie

Neem voor meer informatie contact op met Aukje Banda, communicatieadviseur gemeente Venray, tel. (0478) 52 35 58.

# Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Venray 2021

Zoals vastgesteld in de collegevergadering van 26 oktober 2021.



## Inhoud

0	Woord vooraf .....	3
1	Inleiding .....	4
2	Definities .....	5
3	Gemeentelijke doelstellingen.....	6
4	Juridische uitgangspunten .....	8
4.1	Algemeen juridisch kader.....	8
4.2	Algemene beginselen bij Inkopen.....	8
4.3	Uniforme documenten .....	9
4.4	Mandaat en volmacht .....	10
4.5	Afwijkingsbevoegdheid .....	10
4.6	Klachtenregeling.....	10
5	Ethische en ideële uitgangspunten .....	11
5.1	Integriteit .....	11
5.2	Maatschappelijk Verantwoord Inkopen.....	11
6	Economische uitgangspunten .....	13
6.1	Product- en marktanalyse .....	13
6.2	Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie.....	13
6.3	Lokale economie, MKB en sociale ondernemingen .....	13
6.4	Innovatie.....	14
6.5	Samenwerkingsverbanden .....	14
6.6	Bepalen van de inkoopprocedure .....	14
6.7	Raming en financieel budget .....	16
6.8	Eerlijke mededinging en commerciële belangen .....	16
7	Organisatorische uitgangspunten.....	17
7.1	Inkoopproces .....	17
7.2	Inkopen in de organisatie .....	18
7.3	Verantwoordelijkheden .....	18
Bijlage 1	Inkoopstartformulier.....	19
Bijlage 2	Formulier kiezen voor een lagere aanbestedingsvorm .....	22

## 0 Woord vooraf

In de Europese richtlijn 2014/24 is de belangrijkste regelgeving vastgelegd voor het aanbesteden van overheidsopdrachtdrachten. In Nederland is deze richtlijn geïmplementeerd in de (gewijzigde) Aanbestedingswet 2012<sup>1</sup> die sinds 1 juli 2016 van kracht is en sindsdien niet meer is gewijzigd. Het Inkoopbeleid 2016 zoals dat door het college op 1 augustus 2016 is vastgesteld voldoet qua rechtmatigheid nog aan de Aanbestedingswet 2012.

Dit nieuwe Inkoop- en aanbestedingsbeleid is op dat front dan ook niet noodzakelijk. Maar om synchroon te lopen met de inmiddels vastgestelde "Visie circulaire economie Venray" is een update van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid wel noodzakelijk, zodat de vrijblijvendheid van circulair inkopen verdwenen is.

Het is vanaf nu: Circulair inkopen, tenzij. Dit eventuele "tenzij" wordt gemotiveerd in het nieuwe inkoopstartformulier.

Daarnaast is de actualisatie van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid aangepakt om een paar andere wijzigingen door te voeren.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het vorige beleid zijn:

- De opbouw en indeling van dit inkoop- en aanbestedingsbeleid is aangepast. We volgen met deze update de opbouw van de laatste versie van het VNG-model "Inkoop- en aanbestedingsbeleid". Hiermee sluit het Inkoop- en aanbestedingsbeleid beter aan bij het beleid van de meeste omliggende gemeenten, wat (inkoop)samenwerking vergemakkelijkt.
- Circulair inkopen tenzij met als kader de "Visie circulaire economie Venray". In het inkoopstartformulier wordt vastgelegd wat gedaan is om circulair (of op een andere wijze duurzaam) in te kopen. Voor advies over circulair en duurzaam inkopen en indien, om wat voor reden dan ook, niet circulair wordt ingekocht, kan overlegd worden met de beleidsmedewerker duurzaamheid.
- Social return toepassen tenzij. Deze verplichting bestond al maar was nog niet "hard" benoemd in het Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Ook dit wordt in het inkoopstartformulier vastgelegd. Als er, in overleg met bureau SROI, geen social return wordt toegepast dan wordt dit gemotiveerd in het inkoopstartformulier.
- Om de inkoopende collegae te helpen de juiste afwegingen te maken en waar nodig de benodigde motiveringen vast te leggen is er een inkoopstartformulier toegevoegd aan dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Bij een opdrachtwaarde boven de € 10.000,- maakt dit formulier onderdeel uit van het inkoopdossier.

---

<sup>1</sup> Naar aanleiding van de nieuwe Europese richtlijn 2014/24 is de Aanbestedingswet 2012, zoals eerder vastgesteld in 2012, in juli 2016 alleen aangepast aan deze richtlijn. De naam "Aanbestedingswet 2012" is daarom niet gewijzigd.

# 1 Inleiding

De Gemeente spant zich continu in voor een (verdere) professionalisering van de Inkoop- en aanbestedingspraktijk.

In dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt het inkoopproces inzichtelijk en transparant gemaakt door de doelstellingen, uitgangspunten en kaders te schetsen waarbinnen Inkopen in de Gemeente plaatsvindt. De Gemeente streeft daarbij een aantal centrale doelstellingen na (zie verder hoofdstuk 3).

Aangezien Inkopen plaatsvindt in een dynamische omgeving, dient de Gemeente continu bezig te zijn met het doorvoeren van verbeteringen in de inkoopprocessen. De gemeentelijke doelstellingen zijn hierbij leidend. Dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de Gemeente.

Daarnaast gaat de Gemeente bij het Inkopen van Werken, Leveringen of Diensten uit van:

1. Juridische uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de relevante regelgeving? (Zie verder hoofdstuk 4)
2. Ethische en ideële uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de maatschappij en het milieu in haar inkoopproces? (Zie verder hoofdstuk 5)
3. Economische uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de markt en Ondernemers? (Zie verder hoofdstuk 6)
4. Organisatorische uitgangspunten: hoe koopt de Gemeente in? (Zie verder hoofdstuk 7)

Dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2021 vervangt het Inkoopbeleid 2016.



## 2 Definities

In dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt verstaan onder:

<b>Contractant</b>	De in de overeenkomst genoemde wederpartij van de Gemeente.
<b>Diensten</b>	Diensten als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet 2012.
<b>Gemeente</b>	De Gemeente Venray, zetelend Raadhuisstraat 1 te Venray.
<b>Inkopen</b>	(Rechts)handelingen van de Gemeente gericht op de verwerving van Werken, Leveringen of Diensten en die een of meerdere facturen van een Ondernemer met betrekking tot bedoelde Werken, Leveringen of Diensten tot gevolg hebben.
<b>Leveringen</b>	Leveringen als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet 2012.
<b>Offerte</b>	Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.
<b>Offerteaanvraag</b>	Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de Gemeente voor te verrichten prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet 2012 en de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2014/24.
<b>Ondernemer</b>	Een <i>'aannemer'</i> , een <i>'leverancier'</i> of een <i>'dienstverlener'</i> .
<b>Werken</b>	Werken als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet 2012.

### 3 Gemeentelijke doelstellingen

Met dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid willen we de volgende doelstellingen realiseren:

**a) Rechtmatig en doelmatig Inkopen zodat gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed.**

De Gemeente leeft daartoe bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen van haar Inkoop- en aanbestedingsbeleid na. Daarnaast koopt de Gemeente efficiënt en effectief in. De inspanningen en uitgaven moeten daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van het beoogde doel. De kosten staan in redelijke verhouding tot de opbrengsten en het beheersen en verlagen van de gemeentelijke middelen staan centraal. De Gemeente houdt daarbij in het oog dat er voldoende toegang is voor Ondernemers tot gemeentelijke opdrachten.

**b) Een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever zijn.**

Professionaliteit houdt in dat op bewuste en zakelijke wijze wordt omgegaan met Inkopen. Continu wordt geïnvesteerd in inhoudelijke kennis over de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten, de marktomstandigheden en de relevante wet- en regelgeving. Het streven naar professioneel opdrachtgeverschap komt tot uitdrukking in een betrokkenheid bij de inkoopambitie, slagvaardige besluitvorming, adequaat risicomanagement, vertrouwen in de Contractant en in wederzijds respect tussen de Gemeente en de Contractant. De Gemeente spant zich in om alle inlichtingen en gegevens te verstrekken aan de Ondernemer voor zover die nodig zijn in het kader van het inkoopproces.

**c) Inkopen tegen de meest optimale (integrale) prijskwaliteit verhouding.**

Bij Inkopen kan de Gemeente hierbij ook interne en andere gemeentelijke en maatschappelijke kosten betrekken in haar afweging. Ook de kwaliteit van de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten speelt een belangrijke rol.

**d) Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI) en daarmee bijdragen aan de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen van de Gemeente.**

De Gemeente heeft een grote rol bij de aanpak van belangrijke maatschappelijke en sociale vraagstukken, zoals circulair & duurzaam inkopen en Social Return On Investment (SROI). De Gemeente wil bij haar Inkopen waar mogelijk een bijdrage leveren aan deze maatschappelijke doelstellingen.

**e) Een continue positieve bijdrage leveren aan het gehele prestatieniveau van de Gemeente.**

Inkopen heeft een belangrijke invloed op het gehele prestatieniveau van de Gemeente en draagt daar direct en voortdurend aan bij. De concrete doelstellingen van Inkopen zijn daarbij steeds rechtstreeks afgeleid van de gemeentelijke doelstellingen.

**f) Administratieve lastenverlichting voor zowel de Gemeente als voor Ondernemers.**

Zowel de Gemeente als Ondernemers verrichten vele administratieve handelingen tijdens het inkoopproces. De Gemeente verlicht deze lasten door bijvoorbeeld proportionele eisen en criteria te stellen en door een efficiënt inkoopproces uit te voeren. Concreet kan de

Gemeente hiertoe digitaal Inkopen (en aanbesteden). De Gemeente maakt, waar nodig, gebruik van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument<sup>2</sup>.

**g) Dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de Gemeente c.q. de volgende kader stellende stukken.**

In het bijzonder sluit het beleid aan op het volgende gemeentelijke beleid:

1. Collegeprogramma;
2. Gedragscode ambtenaren;
3. Evaluatie en borging Social Return On Investment (SROI), collegebesluit d.d. 3 juli 2017;
4. "Visie circulaire economie Venray", d.d. 9 feb 2021. Deze visie is terug te vinden op [www.venray.nl/visie-circulaire-economie](http://www.venray.nl/visie-circulaire-economie).

---

<sup>2</sup> Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) is het Europees standaardformulier dat in Nederland wordt toegepast op aanbestedingen zowel boven als onder de Europese aanbestedingsdrempel. Het UEA is een eigen verklaring over de financiële toestand, de bekwaamheden en de geschiktheid van ondernemingen voor een aanbestedingsprocedure. Inschrijvers hoeven dan niet het volledige bewijsmateriaal bij inschrijving te verstrekken, wat de administratieve lasten verlicht.

## 4 Juridische uitgangspunten

### 4.1 Algemeen juridisch kader

#### a) De Gemeente leeft de relevante wet- en regelgeving na.

Uitzonderingen op (Europese) wet- en regelgeving worden door de Gemeente restrictief uitgelegd en toegepast om te voorkomen dat het toepassingsbereik van deze wet- en regelgeving wordt uitgehold. De voor het Inkoop- en aanbestedingsbeleid meest relevante wet- en regelgeving volgen uit:

<b>Europese wet- en regelgeving</b>	Wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteden is afkomstig van de Europese Unie. De 'Aanbestedingsrichtlijnen' en 'Concessierichtlijn' vormen momenteel de belangrijkste basis. De interpretatie van deze Aanbestedingsrichtlijnen en 'Concessierichtlijn' kan volgen uit Groenboeken, Interpretatieve Mededelingen etc. van de Europese Commissie.
<b>Aanbestedingswet 2012</b>	De gewijzigde Aanbestedingswet 2012 implementeert sinds 1 juli 2016 de Europese Richtlijnen 2014/24/EU en 2014/25/EU ('Aanbestedingsrichtlijnen'), Concessierichtlijnen 2014/23/EU en Richtlijn 2007/66/EU ('Rechtsbeschermingsrichtlijn'). Deze wet biedt één kader voor overheids- en concessieopdrachten boven en – beperkt – onder de (Europese) drempelwaarden en de rechtsbescherming bij (Europese) aanbestedingen.
<b>Aanbestedingsreglement Werken (ARW) 2016</b>	In het ARW 2016 zijn procedurevoorschriften opgenomen met betrekking tot de wijze waarop aanbestedingen voor Werken moeten verlopen. Toepassing van het ARW 2016 is vanuit de Aanbestedingswet 2012 verplicht bij de aanbesteding van Werken onder de (Europese) drempelwaarde.
<b>Gids Proportionaliteit</b>	De (herziene) Gids Proportionaliteit 2016 is in zijn geheel het richtsnoer dat is aangewezen vanuit de Aanbestedingswet 2012 en geeft handvatten voor redelijke toepassing van het proportionaliteitsbeginsel.
<b>Burgerlijk Wetboek</b>	Het wettelijke kader voor overeenkomsten.
<b>Algemene wet bestuursrecht</b>	Het wettelijke kader voor het openbaar bestuur.
<b>Gemeentewet</b>	Het wettelijke kader voor gemeenten.

### 4.2 Algemene beginselen bij Inkopen

#### a) Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht

De Gemeente neemt bij haar Inkopen de volgende algemene beginselen van het aanbestedingsrecht in acht:

<b>Gelijke behandeling</b>	Gelijke omstandigheden mogen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is.
<b>Non-discriminatie</b>	Discriminatie op grond van nationaliteit of herkomst mag niet.
<b>Transparantie</b>	De gevolgde procedure dient navolgbaar (en dus controleerbaar) te zijn. Dit is een logisch uitvloeisel van het beginsel van gelijke behandeling. Normaal zorgvuldige en oplettende inschrijvers moeten weten waar ze aan toe zijn.
<b>Proportionaliteit (evenredigheid)</b>	De gestelde eisen, voorwaarden en criteria aan de inschrijvers mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot het voorwerp van de opdracht. De Gemeente past het beginsel van proportionaliteit toe bij de te stellen eisen, voorwaarden en criteria aan inschrijvers en inschrijvingen en met betrekking tot de contractvoorwaarden.
<b>Wederzijdse Erkenning</b>	Diensten en goederen van ondernemingen uit andere lidstaten van de Europese Unie moeten worden toegelaten voor zover die Diensten en goederen op gelijkwaardige wijze kunnen voorzien in de legitieme behoeften van de Gemeente.

#### **b) Algemene beginselen van behoorlijk bestuur**

De Gemeente neemt bij haar Inkopen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht, zoals het gelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel en vertrouwensbeginsel.

### **4.3 Uniforme documenten**

De Gemeente streeft ernaar om uniforme documenten te hanteren, tenzij een concreet geval dit niet toelaat. Uniformiteit in de uitvoering draagt eraan bij dat Ondernemers weten waar ze aan toe zijn en landelijk gezien niet steeds met verschillende procedureregelingen worden geconfronteerd. De Gemeente past, waar mogelijk, bij de betreffende Inkopen in ieder geval toe:

- Algemene Inkoopvoorwaarden. Bij Leveringen en Diensten is dat in principe de laatste versie van onze gemeentelijke Algemene inkoopvoorwaarden voor Leveringen en Diensten (ook conform het VNG-model). Maar dit kunnen ook andere breed toegepaste algemene voorwaarden zijn zoals onder andere de Gemeentelijke Inkoopvoorwaarden bij IT (GIBIT), de Uniforme Administratieve Voorwaarden (UAV) bij Werken of de Algemene Rijksvoorwaarden voor het verstrekken van opdrachten tot het verrichten van Diensten (ARVODI-2018).
- Zoveel mogelijk digitaal aanbesteden. Hiermee wordt een standaard werkmethode gehanteerd en de administratieve kosten beperkt.
- Zoveel als mogelijk gebruik maken van een standaard inschrijvingsleidraad, hierin worden de nadere spelregels, afspraken, planning en selectie- & gunningscriteria van de betreffende aanbesteding vastgelegd.

#### **4.4 Mandaat en volmacht**

Inkopen vindt plaats met inachtneming van de vigerende mandaat- en volmachtregeling van de Gemeente. De Gemeente wil slechts gebonden zijn aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en civielrechtelijke vertegenwoordiging.

#### **4.5 Afwijkingsbevoegdheid**

Voor opdrachten onder de Europese aanbestedingsdrempel zijn afwijkingen van dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid slechts mogelijk na overleg met de inkoopadviseur en op basis van een deugdelijk gemotiveerd besluit via het "Formulier kiezen voor een lagere aanbestedingsvorm" (bijlage 2). De team- of afdelingsmanager moet dit formulier ondertekenen. In geval van politiek gevoelige dossiers dient een afwijking ter besluitvorming voorgelegd te worden aan het college van burgemeester en wethouders.

Bij opdrachten boven de Europese aanbestedingsdrempel kan en mag niet worden afgeweken van de dan geldende aanbestedingsplicht.

#### **4.6 Klachtenregeling**

Gestimuleerd wordt dat de Gemeente en Ondernemers geschillen in onderling overleg oplossen en niet onnodig aan de rechter voorleggen. Hiertoe is een landelijke commissie van aanbestedingsexperts in het leven geroepen. Deze commissie kan op verzoek van een Ondernemer of de aanbestedende dienst bemiddelen bij of een advies geven over een situatie of geschil in het kader van een aanbesteding.

In het verlengde daarvan wordt de Gemeente ook aanbevolen om een lokaal klachtenloket in te richten, waarbij Ondernemers hun klacht kunnen neerleggen in het kader van een aanbesteding. De klacht dient behandeld te worden door iemand met ervaring op het gebied van inkoop en met een juridische achtergrond die niet betrokken is (geweest) bij de onderhavige aanbesteding. De Gemeente sluit hiervoor aan bij het klachtenloket van Inkoopcentrum Zuid. De nadere uitwerking van dit klachtenloket is te vinden op [www.venray.nl/inkoop-en-aanbesteding](http://www.venray.nl/inkoop-en-aanbesteding).

## 5 Ethische en ideële uitgangspunten

### 5.1 Integriteit

**a) De Gemeente stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop.**

De Gemeente heeft hoog in het vaandel staan dat haar bestuurders en ambtenaren integer handelen. De bestuurders en ambtenaren houden zich aan de vastgestelde gedragscodes. Zij handelen zakelijk en objectief, waardoor men altijd in staat is verantwoording af te leggen over gemaakte keuzes zowel naar interne als externe betrokkenen en bijvoorbeeld belangenverstremgeling wordt voorkomen.

**b) De Gemeente contracteert enkel integere Ondernemers.**

De Gemeente wil enkel zakendoen met integere Ondernemers die zich niet bezighouden met criminele of illegale praktijken. Een toetsing van de integriteit van Ondernemers is bij Inkopen in beginsel mogelijk, bijvoorbeeld door de toepassing van uitsluitingsgronden of het hanteren van de 'Gedragsverklaring Aanbesteden'. De Gemeente kan bij twijfel over de integriteit ook het Bureau Bibob om advies vragen.

### 5.2 Maatschappelijk Verantwoord Inkopen

**a) De Gemeente gaat circulair inkopen en neemt daarbij de uitgangspunten zoals opgenomen in de "Visie Circulaire Economie Venray" in acht.**

In deze visie zijn de uitgangspunten vastgesteld hoe we met behulp van circulair inkopen (maar ook andere maatregelen) tot een circulaire economie kunnen komen. Circulaire economie betekent dat we het systeem zó veranderen dat zoveel mogelijk spullen en grondstoffen worden hergebruikt. Circulaire economie houdt in dat we:

- Het gebruik van grondstoffen verminderen.
- Meer gaan hergebruiken en delen.
- Gaan repareren en recylen.

Ondernemers, organisaties, overheid en consumenten werken samen om deze 'cirkel' rond te maken.

Naast de Visie Circulaire Economie Venray is er een uitvoeringsprogramma Circulaire Economie waarin concreet een aantal projecten en trajecten is uitgewerkt hoe we tot een implementatie van circulair inkopen gaan komen. Deze projecten en trajecten hebben, qua circulair inkopen, de hoogste prioriteit. Uitgangspunt is dat we circulair gaan inkopen en per inkooptraject (ook die niet genoemd zijn in het uitvoeringsprogramma circulaire economie) gaan kijken waar en hoe we de grootste winst op dit gebied kunnen halen.

De "Visie Circulaire Economie Venray" is terug te vinden op [www.venray.nl/visie-circulaire-economie](http://www.venray.nl/visie-circulaire-economie). Hierbij geldt: "Pas toe of leg uit". Met andere woorden: We kopen circulair in, tenzij. Deze "tenzij" moet in overleg met de beleidsmedewerker duurzaamheid schriftelijk gemotiveerd worden in het inkoopstartformulier (bijlage 1).

**b) De Gemeente wil dat Inkopen ook een social return opleveren.**

Social return is het principe dat Ondernemers naast het uitvoeren van de reguliere opdracht iets terugdoen voor de Gemeente, door werkgelegenheid en/of werkplekken te creëren voor werkzoekenden en uitkeringsgerechtigden met een lange afstand tot de

arbeidsmarkt. De Gemeente wil dat haar Inkopen ook een sociale opbrengst (return) opleveren voor de maatschappij.

Bij Inkopen kan worden gekozen voor sociale uitgangspunten en wordt nagedacht over de kansen die er zijn voor social return bij een specifieke Werk, Dienst en eventueel Levering. De Gemeente kan social return inzetten voor:

- Het bevorderen van de participatie van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.
- Het stimuleren van sociaal ondernemen.

Om tot social return te komen, nemen we als eis in de aanbestedingsdocumenten op dat de opdrachtnemer een percentage van de opdrachtwaarde of loonsom moet gebruiken voor social return. De invulling van social return is altijd maatwerk; het gaat dan ook altijd in overleg tussen Bureau SROI van de Gemeente en de Opdrachtnemer.

De uitgangspunten voor social return zijn vastgelegd in de "Evaluatie en borging Social Return On Investment (SROI), collegebesluit d.d. 3 juli 2017". Ook hierbij geldt "Pas toe of leg uit". Dus SROI wordt toegepast bij ieder inkooptraject, tenzij. Deze "tenzij" moet in overleg met bureau SROI schriftelijk gemotiveerd worden in het inkoopstartformulier (bijlage 1).



## 6 Economische uitgangspunten

### 6.1 Product- en marktanalyse

- a) **Inkopen vindt plaats op basis van een voorafgaande product- en marktanalyse, tenzij dit gelet op de waarde of de aard van de opdracht niet wordt gerechtvaardigd.**

De Gemeente acht het van belang om de markt te kennen door – indien mogelijk – een product en/of marktanalyse uit te voeren. Een productanalyse leidt tot inzicht in de aard van het 'product' en de relevante markt(vorm). Een marktanalyse leidt tot het inzicht in de relevante markt(vorm), de Ondernemers die daarop opereren en hoe de markt- en mogelijke machtsverhoudingen zijn (bijvoorbeeld: kopers- of verkopersmarkt). Door een product- en/of marktanalyse kan daarnaast worden geïnventariseerd welke duurzame en innovatieve oplossingen door de markt kunnen worden geboden. Een marktconsultatie met Ondernemers kan onderdeel uitmaken van de marktanalyse.

### 6.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

- a) **De Gemeente acht een te grote afhankelijkheid van Ondernemers niet wenselijk.**

De Gemeente streeft naar onafhankelijkheid ten opzichte van Ondernemers (Contractanten) zowel tijdens als na de contractperiode. De Gemeente moet in beginsel vrij zijn in het maken van keuzes bij haar Inkopen (waaronder de keuze van Ondernemer(s) en Contractant(en)), maar ook vanwege de naleving van de (Europese) wet- en regelgeving.

- b) **De Gemeente kiest voor de meest aangewezen ondernemersrelatie.**

Gedurende de contractperiode kan bij de Contractant afhankelijkheid ontstaan van de Gemeente door bijvoorbeeld de te behalen doelstellingen, resultaten, productontwikkelingen (innovatie) of het creëren van prikkels. De Gemeente kiest in dat geval voor de meest aangewezen ondernemersrelatie. De mate van (on)afhankelijkheid in een ondernemersrelatie wordt onder andere bepaald door de financiële waarde van de opdracht, switchkosten, mate van concurrentie in de sector (concentratiegraad) en beschikbaarheid van alternatieve Ondernemers.

### 6.3 Lokale economie, MKB en sociale ondernemingen

- a) **De Gemeente heeft oog voor de lokale economie, zonder dat dit tot enigerlei vorm van discriminatie van Ondernemers leidt.**

In gevallen waar een enkelvoudig onderhandse Offerteaanvraag en/of een meervoudig onderhandse Offerteaanvraag volgens de geldende wet- en regelgeving is toegestaan, wordt waar mogelijk rekening gehouden met de lokale economie en lokale Ondernemers. Discriminatie moet daarbij worden voorkomen en de Gemeente moet niet onnodig regionale, nationale, Europese of mondiale kansen laten liggen. 'Local sourcing' kan bijdragen aan de doelmatigheid van Inkoop.

- b) **De Gemeente heeft oog voor het midden- en kleinbedrijf (MKB).**

Uitgangspunt is dat alle Ondernemers gelijke kansen moeten krijgen. De Gemeente houdt echter bij haar Inkoop de mogelijkheden voor het midden- en kleinbedrijf in het oog. Dit kan de Gemeente doen door gebruik te maken van percelen in aanbestedingen, het

toestaan van het aangaan van combinaties en onderaanneming, het verminderen van de lasten en het hanteren van niet onnodig zware selectie- en gunningscriteria.

#### **6.4 Innovatie**

De Gemeente kan haar Inkoop- en aanbestedingsbeleid aanwenden om innovatieve oplossingen te stimuleren voor maatschappelijke opgaven. De Gemeente zal waar mogelijk ruimte laten om innovatieve oplossingen aan te bieden, bijvoorbeeld door een opdracht functioneel te beschrijven. Ook worden Ondernemers opgeroepen hun creativiteit en innovatie aan te wenden voor deze uitdagingen.

#### **6.5 Samenwerkingsverbanden**

De Gemeente hanteert als uitgangspunt dat zij oog heeft voor samenwerking bij Inkopen. Dit geldt zowel voor samenwerkingen binnen de eigen organisatie als voor samenwerkingen met andere gemeenten of aanbestedende diensten. Deze samenwerkingsverbanden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op inkoop samenwerking, milieuactiviteiten, werkvoorzieningsschappen, belastingen en sociale regelgeving.

#### **6.6 Bepalen van de inkoopprocedure**

Bij iedere aanbesteding die de Gemeente op de markt wil zetten wordt een afweging gemaakt welke inkoopprocedure het meest passend is. Bij deze afweging is onder meer het type Werk, Dienst of Levering en de betreffende markt van belang. Door de juiste afweging hierin te maken kan het maximale resultaat uit de markt gehaald worden. In beginsel is er geen standaard aanbesteding en is het bepalen van de juiste aanbestedingsvorm bij iedere inkooptraject maatwerk.

Om de aanbestedingsvorm te bepalen moet eerst de totale opdrachtwaarde worden bepaald (exclusief BTW, inclusief eventuele opties en verlengingen). Hierbij mag de opdracht niet kunstmatig geknipt worden om de aanbestedingsregels te ontduiken. Daartegenover bestaat vanuit de Aanbestedingswet 2012 (in het kader van de toegang voor het MKB) de verplichting om ongelijksoortige opdrachten niet onnodig samen te voegen en omvangrijke of samengevoegde opdrachten, tenzij dit niet passend is, in percelen op te delen.

Zoals eerder al is aangegeven, bestaat er geen standaard aanbesteding en moet per aanbesteding bekeken worden welke procedure het meest gepast is.

Om een en ander praktisch te houden zal de Gemeente – met inachtneming van de Gids Proportionaliteit – bij de onderstaande bedragen de volgende procedures hanteren, tenzij de Gemeente gemotiveerd en met in achtneming van hoofdstuk 1.2 van de Aanbestedingswet 2012 aangeeft dat zij hiervan wenst af te wijken door middel van het formulier “Kiezen voor een lagere aanbestedingsvorm” (bijlage 2).

Bepalen aanbestedingsvorm:

Opdracht	Werken	Leveringen	Diensten
Aanbestedingsvorm			
<b>Gemeentelijk beleid</b>			
Enkelvoudig onderhands	< € 100.000,-	< € 50.000,-	< € 50.000,-
Meervoudig Onderhands	€ 100.000,- tot € 1.500.000,-	€ 50.000,- tot € 150.000,-	€ 50.000,- tot € 150.000,-
Nationaal openbaar	€ 1.500.000,- tot Europees drempelbedrag <sup>3</sup>	€ 150.000,- tot Europees drempelbedrag	€ 150.000,- tot Europees drempelbedrag
<b>Europese aanbestedingswetgeving</b>			
Europees openbaar	> Europees drempelbedrag Werken	> Europees drempelbedrag Leveringen	> Europees drempelbedrag Diensten

(De bedragen zijn geëxtraheerd uit de Gids Proportionaliteit die onderdeel uitmaakt van de Aanbestedingswet 2012 en zijn exclusief BTW)

#### **Enkelvoudig onderhands aanbesteden**

De Gemeente vraagt aan één Ondernemer een Offerte.

#### **Meervoudig onderhandse aanbesteding**

De Gemeente vraagt ten minste aan drie Ondernemers en ten hoogste aan vijf Ondernemers een Offerte.

#### **Nationaal openbaar aanbesteden**

De opdracht wordt nationaal gepubliceerd op TenderNed<sup>4</sup> en alle geschikte en geïnteresseerde bedrijven kunnen een Offerte indienen.

#### **Europees aanbesteden**

Boven de (Europese) drempelbedragen is de Gemeente in beginsel verplicht om Europees aan te besteden, tenzij dit (in uitzonderingsgevallen) in een bepaald geval niet nodig is op grond van de Aanbestedingswet 2012. De opdracht wordt Europees gepubliceerd op TenderNed en TED<sup>5</sup> waarna alle geschikte en geïnteresseerde bedrijven een Offerte in kunnen dienen.

#### **Sociale en andere specifieke Diensten**

Dit zijn Diensten die limitatief zijn opgenomen in bijlage XIV<sup>6</sup> van de Europese aanbestedingsrichtlijn 2014/24/EU en waarvoor een lichter aanbestedingsregime geldt.

Tot een opdrachtwaarde van € 750.000,- is een aanbesteding van dit soort Diensten in beginsel vormvrij.

<sup>3</sup> De Europese drempelbedragen voor Werken, Leveringen en Diensten worden iedere 2 jaar vastgesteld door de Europese Commissie.

<sup>4</sup> TenderNed is het aankondigingsplatform voor aanbestedingen van de Nederlandse overheid.

<sup>5</sup> TED is het aankondigingsplatform voor aanbestedingen van de Europese Unie.

<sup>6</sup> Bijna alle opdrachten in het sociaal domein vallen hier onder. Maar ook o.a. catering, postdiensten en juridische Diensten.

Boven een opdrachtwaarde van € 750.000,- gelden minimaal de volgende regels:

- De opdracht dient vooraf gepubliceerd te worden op TenderNed zodat de markt zijn interesse voor de opdracht kenbaar kan maken.
- Na opdrachtverlening moet de gunning ook gepubliceerd worden op TenderNed.

## **6.7 Raming en financieel budget**

Inkopen vindt plaats op basis van een deugdelijke en objectieve voorafgaande schriftelijke raming van de opdracht(waarde). De raming is ook van belang om de financiële haalbaarheid van de opdracht te bepalen. De Gemeente wil immers niet het risico lopen dat zij verplichtingen aangaat die zij niet kan nakomen.

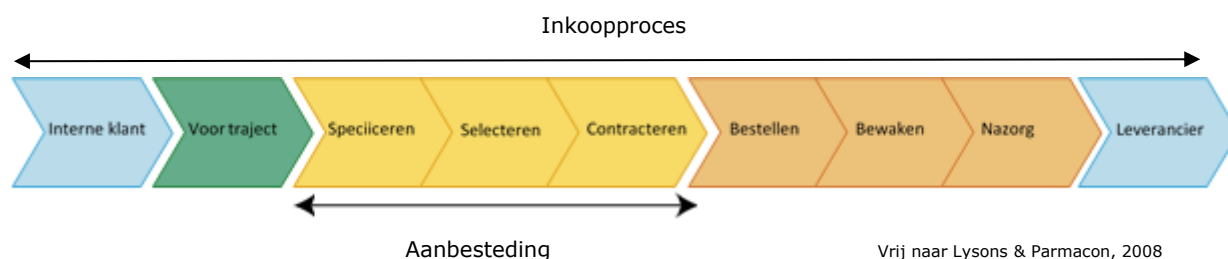
## **6.8 Eerlijke mededinging en commerciële belangen**

De Gemeente bevordert eerlijke mededinging. De betrokken Ondernemers moeten een eerlijke kans krijgen om de opdracht gegund te krijgen. Door in principe objectief, transparant en non-discriminerend te handelen, bevordert de Gemeente een eerlijke mededinging. Dit draagt bij aan het in standhouden van een gezonde marktwerking (ook op de lange termijn). De Gemeente wenst geen Ondernemers te betrekken in haar inkoopproces die de mededinging vervalsen.

## 7 Organisatorische uitgangspunten

### 7.1 Inkoopproces

Het inkoopproces bestaat uit verschillende fasen, startend vanaf het voortraject. Het onderstaande plaatje geeft het cyclische inkoopproces weer.



Stap	Fase inkoopproces	Toelichting
1	Voortraject	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bepalen van inkoopbehoefte.</li> <li>• Bepalen van het aanbod (bijv. product- en marktanalyse).</li> <li>• Raming en bepalen van het financiële budget.</li> <li>• Keuze Offerteaanvraag.</li> </ul>
2	Specificeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opstellen van eisen en wensen.</li> <li>• Omschrijven van de opdracht.</li> <li>• Opstellen Offerteaanvraag.</li> </ul>
3	Selecteren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eventuele voorselectie geïnteresseerde Ondernemers.</li> <li>• Bekendmaking opdracht via verzenden van de Offerteaanvraag, de website of TenderNed.</li> <li>• Offertes evalueren.</li> <li>• Nader onderhandelen (indien mogelijk op grond van de geldende wet- en regelgeving).</li> <li>• Gunning aan winnende Ondernemer.</li> </ul>
4	Contracteren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teken (raam) overeenkomst met (winnende) Contractant.</li> <li>• Registreren getekende overeenkomst.</li> <li>• Informeren afgewezen Ondernemers.</li> </ul>
5	Bestellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitvoeren van de opdracht.</li> <li>• Eventueel met het doen van bestellingen.</li> </ul>
6	Bewaken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beheren contract.</li> <li>• Bewaken termijnen.</li> <li>• Controleren nakoming afgesproken prestaties, waaronder de MVI-afspraken.</li> <li>• Tijdige betaling facturen.</li> </ul>
7	Nazorg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beheren van de overeenkomst, bijvoorbeeld prijsindexeringen of looptijd.</li> <li>• Evalueren overeenkomst met Contractant.</li> </ul>

## **7.2 Inkopen in de organisatie**

Inkoop is bij de Gemeente door middel van een zogenaamd gecoördineerd decentraal inkoopmodel georganiseerd. Dat betekent dat ieder team zelf integraal verantwoordelijk is voor het eigen inkoopproces en voor de uitvoering van het gemeentelijke Inkoop- en aanbestedingsbeleid. In dit team is de teammanager eindverantwoordelijk. Bij inkoopactiviteiten vanaf de meervoudige onderhandse procedure is het ondersteuning van de inkoopadviseur verplicht.

Daarnaast is het verplicht om vanaf een opdrachtwaarde van € 10.000,- een inkoopdossier op te bouwen waarin alle relevante documenten zijn terug te vinden.

Het inkoopstartformulier (bijlage 1) is een verplicht onderdeel van het inkoopdossier. Los daarvan is dit formulier daarnaast een handige checklist bij het maken van de juiste afwegingen/motiveringen zoals genoemd in dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid.

De inkoopadviseur helpt de teams bij de inkoopprocessen en heeft hierbij een signalerende, coördinerende, adviserende, faciliterende en controlerende rol op het inkoop- en aanbestedingsgebied en de aanbestedingsprocedure.

## **7.3 Verantwoordelijkheden**

Inkopen wordt concreet uitgevoerd door het ambtelijk apparaat. Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor het opstellen van en uitvoering geven aan het Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Voor een succesvolle toepassing van dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid is betrokkenheid en medewerking van bestuurder, budgethouder/vakafdeling en inkoopadviseur essentieel.

## **Bijlage 1      Inkoopstartformulier**

# Inkoopstartformulier gemeente Venray

Bijlage 1 bij het inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Venray 2021

Algemeen	
Afdeling:	
Team:	
Budgethouder:	

Opdracht	
Titel aanbesteding:	
Kenmerk:	
Korte omschrijving van de opdracht:	
Type opdracht:	Kies een item.
Raamovereenkomst:	Kies een item.
Opdrachtwaarde (Excl. BTW, incl. eventuele opties en verlengingen):	€
Is er voldoende budget?	Kies een item.
Looptijd & eventuele verlengingen:	
Is de opdracht verdeeld in percelen?	Kies een item.
Bestaat de opdracht uit samengevoegde opdrachten?	Kies een item.
Welke Algemene voorwaarden zijn van toepassing <sup>7</sup> :	
Gunningscriterium Economisch Meest Voordelige Inschrijving op basis van:	Kies een item.

Vastgestelde procedures conform Inkoopbeleid gemeente Venray 2021			
Opdracht	Werken	Leveringen	Diensten
Aanbestedingsvorm			
<b>Gemeentelijk beleid</b>			
Enkelvoudig onderhands	< € 100.000,-	< € 50.000,-	< € 50.000,-
Meervoudig Onderhands	€ 100.000,- tot € 1.500.000,-	€ 50.000,- tot € 150.000,-	€ 50.000,- tot € 150.000,-
Nationaal openbaar	€ 1.500.000,- tot Europees drempelbedrag <sup>8</sup>	€ 150.000,- tot Europees drempelbedrag	€ 150.000,- tot Europees drempelbedrag
<b>Europese aanbestedingswetgeving</b>			
Europees openbaar	> Europees drempelbedrag Werken	> Europees drempelbedrag Leveringen	> Europees drempelbedrag Diensten

<sup>7</sup> Algemene Inkoopvoorwaarden gemeente Venray, UAV, GIBIT, ARVODI, etc.

<sup>8</sup> De Europese drempelbedragen voor Werken, Leveringen en Diensten worden iedere 2 jaar vastgesteld door de Europese Commissie.



<b>Aanbestedingsprocedure</b>	
Voorgestelde aanbestedingsprocedure:	Kies een item.
Is dit een lagere aanbestedingsvorm dan genoemd in bovenstaand overzicht?	Kies een item.

<b>Uit te nodigen Ondernemer(s)<sup>9</sup></b>			
	Naam	Vestigingsplaats	Onderbouwing waarom deze Ondernemer.
1			
2			
3			
4			
5			

<b>Maatschappelijk verantwoord inkopen</b>	
Wordt er circulair ingekocht? <sup>10</sup> <i>Zo ja: Wat / hoe?</i> <i>Zo nee: In overleg met beleidsmedewerker duurzaamheid motiveren waarom niet.</i>	
Wordt er Social Return On Investment (SROI) toegepast bij deze opdracht? <sup>11</sup> <i>Zo ja: hoeveel % van opdracht- of loonwaarde.</i> <i>Zo nee: In overleg met bureau SROI motiveren waarom niet.</i>	

<sup>9</sup> Alleen bij enkelvoudig onderhands (1 Ondernemer) en meervoudig onderhands (min. 3/max. 5 Ondernemers).

<sup>10</sup> Conform de "Visie circulaire economie Venray" moet er circulair worden ingekocht tenzij de opdracht hier niet voor geschikt is. Dit kan als minimumeis en/of als gunningscriterium.

<sup>11</sup> Conform de "Evaluatie en borging Social Return On Investment" moet er bij ieder inkooptraject SROI worden toegepast, tenzij de opdracht hier niet voor geschikt is. Dit kan als minimumeis en/of als gunningscriterium.

## **Bijlage 2      Formulier kiezen voor een lagere aanbestedingsvorm**

# Formulier kiezen voor een lagere aanbestedingsvorm

Bijlage 2 bij het inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Venray 2021

Algemeen	
Afdeling:	
Team:	
Budgethouder:	
Team- of afdelingsmanager:	

Opdracht	
Titel aanbesteding	
Kenmerk:	
Korte omschrijving van de opdracht:	
Type opdracht:	Kies een item.
Opdrachtwarde (Excl. BTW, incl. eventuele opties en verlengingen):	€
Voorgeschreven aanbestedingsvorm conform Inkoopbeleid gemeente Venray 2021 <sup>12</sup> :	Kies een item.
NB: Indien de geraamde opdrachtwarde boven de Europese aanbestedingsdrempel komt, kan en mag niet worden gekozen voor een lagere aanbestedingsvorm!.	

Keuze aanbestedingsvorm	
Welke aanbestedingsvorm wordt er gekozen:	Kies een item.

*Kiezen voor een lagere aanbestedingsvorm is slechts mogelijk in overleg met de inkoopadviseur en via dit volledig ingevulde formulier en moet voorzien zijn van een deugdelijke motivering.*

*Daarbij is in ieder geval acht worden geslagen op de volgende aspecten:*

- *Omvang van de opdracht*
- *Transactiekosten voor de aanbestedende dienst en de inschrijvers*
- *Aantal potentiële inschrijvers*
- *Gewenst eindresultaat*
- *Complexiteit & type van de opdracht*
- *Karakter van de markt*

Motivatie voor het kiezen van een lagere aanbestedingsvorm

Ondertekening <sup>13</sup>	
Datum:	20 oktober 2021
Naam:	Handtekening:
Team- of afdelingsmanager: .....	
Budgethouder: .....	

<sup>12</sup> Zie genoemd beleid maar ook het verplicht te gebruiken Inkoopstartformulier.

<sup>13</sup> Na volledige invulling dit document als PDF opslaan en digitaal ondertekenen in Adobe Reader.

## INZET PERSONEN IN HET KADER VAN SOCIAL RETURN ON INVESTMENT (SROI)

De gemeente Venray hecht waarde aan maatschappelijk verantwoord ondernemen en het creëren en behouden van werkgelegenheid met een economisch en sociaal gezondere regio als doel. In dat kader is social return on investment onderdeel van het inkoopbeleid. De gemeente Venray acht het daarom van belang om een beeld te krijgen bij de wijze waarop de opdrachtnemer invulling geeft aan social return on investment, oftewel bijdraagt in het kader van de opdracht aan mens en maatschappij. Binnen de gemeente Venray wordt hiervoor de Bouwblokkenmethode gehanteerd. Kenmerkend voor de Bouwblokkenmethode is de structuur waarbij bouwblokken met een transparante waardebeoordeling op maat kunnen worden gestapeld tot de gewenste invulling, waarbij werk de hoogste waarde heeft. Aangezien er dus meerdere invullingen en oplossingen mogelijk zijn, zal de uiteindelijke exacte invulling van de verplichting in samenspraak met de bureau SROI worden bepaald.

### 01 Begrippen

1. Te verstaan is onder:
  - a. *social return*: de inzet van personen met een grote(re) afstand tot de arbeidsmarkt;
  - b. *opleidingsbedrijf*: een opleidingsbedrijf of een samenwerkingsverband van opleidingsbedrijven;
  - c. *voorschakeltraject*: een bijscholingstraject voorafgaand aan de inzet op het werk, gericht op technische kennis, vaardigheden en veiligheid op het werk;
  - d. *Bureau SROI*: de functionaris(sen) van de gemeente Venray belast met de uitvoering van de SROI-opdracht conform het collegebesluit d.d. 3 december 2013.

### 02 Doelgroep

1. Tot de doelgroep van social return behoren:
  - a. mensen die langer dan 1 jaar een WW-uitkering ontvangen;
  - b. mensen die een WIA/WAO, Wajong of Participatiewet (bijstandsgerechtigden)-uitkering ontvangen;
  - c. mensen met een WSW-indicatie;
  - d. mensen die behoren tot de doelgroep van de banenafspraken (garantiebanen);
  - e. BBL, BOL of vso/praktijkonderwijs-leerlingen niveau 1 en 2;
  - f. jongeren tot 27 jaar zonder startkwalificatie, ex-gedetineerden en taalwerkstages bij nieuwkomers.

### 03 Social-returnverplichting

1. De opdrachtnemer moet bij de uitvoering van de opdracht social return inzetten conform het percentage of de waarde zoals genoemd in de aanbestedingsdocumenten.
2. Indien er in de aanbestedingsdocumenten niks is opgenomen over de omvang van de in te zetten social return, dan geldt er een social-returnverplichting van 2% van de opdrachtwaarde.

3. Loonkosten van in te zetten personen maken deel uit van de social-returnverplichting.
4. De kosten die gemoeid zijn met opleiden of bijscholen van geselecteerde personen, al dan niet via een voorschakeltraject, maken deel uit van de social-returnverplichting.
5. Het is de opdrachtnemer toegestaan in het kader van social return personen in dienst te nemen, in dienst te houden of op andere wijze aan zich te binden.
6. Verloning van in te zetten personen moet plaatsvinden volgens de in de branche gebruikelijke tarieven.
7. De opdrachtnemer neemt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 5 werkdagen na definitieve gunning van de opdracht, contact op met Bureau SROI via [sandra.yeardley@venray.nl](mailto:sandra.yeardley@venray.nl) voor het inplannen van een overleg over de invulling van social return.
8. Bureau SROI spant zich in voor de aanlevering van kandidaten uit de door de gemeente Venray aangewezen doelgroep. De verantwoordelijkheid voor het inzetten van de sociale paragraaf blijft bij de opdrachtnemer.
9. Uiterlijk bij de eindafrekening verstrekt de opdrachtnemer aan Bureau SROI via [sandra.yeardley@venray.nl](mailto:sandra.yeardley@venray.nl) documenten als bewijs van invulling van de overeengekomen social-returnverplichting.

### 04 Boete

1. De opdrachtgever is gerechtigd om over te gaan tot het opleggen van een boete op de opdrachtnemer ter hoogte van **150%** van het niet ingevulde deel van de opgelegde SROI-verplichting.
  - a. Opdrachtnemer krijgt in eerste instantie een redelijke hersteltermijn om alsnog invulling van de SROI-verplichting te realiseren.
  - b. Opdrachtnemer kan kiezen om maximaal 50% van de opgelegde SROI-verplichting te doneren in het scholingsfonds (scholingsfonds realiseert extra ondersteuning of opleiding voor de SROI doelgroep).

2. Geen boete wordt opgelegd wanneer invulling (voor SROI) niet is gerealiseerd en dit, naar oordeel van bureau SROI, opdrachtnemer niet kan worden toegerekend.

#### **05 Inzet en opleiding van personen die worden voorgedragen door de opdrachtgever**

Onderstaande leden zijn van toepassing indien de opdrachtgever in staat is om personen uit de doelgroep te selecteren en voor te dragen in het kader van social return.

1. De opdrachtgever draagt in overleg met de opdrachtnemer zorg voor selectie en voordracht van personen uit de doelgroep.
2. De opdrachtnemer stelt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 15 werkdagen na definitieve gunning van de opdracht, een plan op voor de invulling van de social-returnverplichting en overlegt dit aan Bureau SROI.
3. Het plan moet voldoen aan de eisen, die ten aanzien van social return in de overeenkomst zijn gesteld en wordt door de opdrachtnemer van een behoorlijke toelichting voorzien.
4. Bureau SROI beslist zo spoedig mogelijk omtrent de goedkeuring van het plan en deelt haar beslissing binnen tien werkdagen na de dag waarop zij het plan heeft ontvangen schriftelijk aan de opdrachtnemer mee.
5. In het plan moet duidelijk worden aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de social-returnverplichting. Hierbij wordt ten aanzien van de in te zetten personen ten minste aangegeven:
  - a. welke minimale eisen aan de in te zetten personen worden gesteld (denk aan: opleiding, VOG, taalkennis, etc.);
  - b. voor welke werkzaamheden zij worden ingezet en voor welke duur/periode;
  - c. op welke manier het inwerken en de begeleiding/coaching op de werkplek plaatsvindt.

Het bepaalde in de navolgende leden is van toepassing bij de selectie en voordracht van personen die niet bij een bestaand werkgelegenheids-, opleidings-, of social-returnproject zijn betrokken.

6. De opdrachtgever en de opdrachtnemer komen overeen welke personen ter beoordeling zullen worden voorgedragen aan een opleidingsbedrijf.
7. De opdrachtgever en de opdrachtnemer komen overeen welk opleidingsbedrijf wordt ingeschakeld.
8. De opdrachtnemer geeft de opdracht voor beoordeling en/of opleiding aan het opleidingsbedrijf.

9. Het opleidingsbedrijf toetst of de voorgedragen personen over voldoende technische kennis en vaardigheden beschikken om veilig voor de werkzaamheden ingezet te kunnen worden.
10. Het opleidingsbedrijf kan adviseren over specifieke opleidings- of bijscholingsprogramma's en/of een voorschakeltraject voor de geselecteerde personen.

#### **06 Inzet van personen volgens eigen plan van de opdrachtnemer**

1. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing indien en voor zover de social-returnverplichting niet of niet volledig kan worden ingevuld overeenkomstig artikel 05.
2. De opdrachtnemer stelt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 15 werkdagen na definitieve gunning van de opdracht, een plan op voor de invulling van de social-returnverplichting en overlegt dit aan Bureau SROI.
3. Het plan moet voldoen aan de eisen, die ten aanzien van social return in de overeenkomst zijn gesteld en wordt door de opdrachtnemer van een behoorlijke toelichting voorzien.
4. Bureau SROI beslist zo spoedig mogelijk omtrent de goedkeuring van het plan en deelt haar beslissing binnen tien werkdagen na de dag waarop zij het plan heeft ontvangen schriftelijk aan de opdrachtnemer mee.
5. In het plan moet duidelijk worden aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de social-returnverplichting. Hierbij wordt ten aanzien van de in te zetten personen ten minste aangegeven:
  - a. op welke manier zij aan de opdrachtnemer zijn of worden gebonden;
  - b. welke waarde zij in het kader van social return vertegenwoordigen;
  - c. welke opleiding zij hebben of hebben gehad;
  - d. voor welke werkzaamheden zij worden ingezet en voor welke duur/periode.

#### **07 Overige bepalingen**

1. Bovenstaande bepalingen zijn richtinggevend. Op initiatief van Bureau SROI is het mogelijk om, in overleg met de opdrachtnemer, in specifieke gevallen hiervan af te wijken en maatwerk toe te passen.

---

<b>Onderwerp</b>	<b>Datum</b>	10 februari 2025
Nieuwe centrale ontmoetingsplek voor Heide	<b>Berichtnummer</b>	
	<b>Pagina</b>	1 van 2

---

## **Groen licht voor verbouwing De Schól in Heide**

**Halverwege dit jaar start de grootscheepse verbouwing en uitbreiding van de voormalige basisschool De Schól in Heide. Heide krijgt daarmee een multifunctioneel gemeenschapshuis, waar plaats is voor allerlei activiteiten. De handboogvereniging en alle activiteiten en verenigingen die momenteel hun onderkomen hebben bij gemeenschapshuis De Gelderkoel, verhuizen dan naar de nieuwe locatie. De gemeente draagt zo'n 2,4 miljoen euro bij.**

Na Veulen, Oostrum, Merselo, Oirlo en Wanssum is Heide de volgende gemeenschap van de gemeente Venray die 'Schoon door de Poort' gaat. Met dit traject krijgen dorpen en wijken de mogelijkheid de exploitatie van hun gemeenschapsaccommodatie zelfstandig over te nemen. De gemeente geeft een eenmalige bijdrage voor de noodzakelijke aanpassingen. Daarna kunnen de dorpen en wijken met een schone lei beginnen. Het college van B&W heeft onlangs de ontwikkelingsovereenkomst goedgekeurd, waardoor Heide een bijdrage ontvangt voor de verbouwing en uitbreiding van De Schól.

Wethouder Daan Janssen spreekt van een belangrijke ontwikkeling voor Heide: "Dit is een dorpsbreed gesteund initiatief. Alle maatschappelijke functies worden onder één dak gebracht, waardoor ook het beheer met vrijwilligers efficiënter gaat worden. In Venray hebben we samen met de besturen van de gemeenschapsaccommodaties uitgangspunten voor een gezonde toekomst vastgesteld. Daarbij is een grote rol weggelegd voor de bewoners zelf. Nu kunnen ze echt aan de slag."

### **Verbouwing**

De renovatie en uitbreiding van de voormalige basisschool bestaat onder meer uit het in ere herstellen van de oorspronkelijke hoofdingang, het moderniseren van de toiletvoorzieningen en het aanbouwen van een multifunctionele zaal en dorpskeuken. Daarnaast worden er energiebesparende en verduurzamingsmaatregelen toegepast, zodat het pand van het gas af kan.

### **Projectteam**

In Heide is een projectteam gevormd, bestaande uit bestuursleden en vrijwilligers van de betrokken verenigingen, stichtingen en de dorpscoöperatie. In nauwe afstemming met de inwoners zijn zij ruim zes jaar bezig geweest om de plannen voor te bereiden.

Woordvoerder Carla Schreurs geeft aan dat met de verbouwing een lang traject wordt afgesloten: "Voor de uitvoering leveren dorpsgenoten vele vrijwilligersuren. Samen met rijks- en provinciale subsidies, giften van fondsen en grote en kleine bijdragen uit Heide laat onze gemeenschap de

komende jaren zien waartoe zij in staat is. We hopen met het hele dorp dat het 6 x 11-jubileum van carnavalsvereniging De Hedsbuülenin november 2026 in de nieuwe Schól gevierd kan worden.”

---

**Noot aan de redactie/Niet voor publicatie**

Voor meer informatie kun je contact opnemen met de persdesk van de gemeente Venray, tel: 06 - 18 29 62 82.

Bijgevoegde foto kunt u vrij van rechten gebruiken. Op de foto staan bestuursleden uit Heide < evt. van links naar rechts de namen opsommen > rondom de ondertekenaars van links naar rechts (nog in juiste volgorde op te nemen) Carla Schreurs (voorzitter stichting De Gelderkoel), XXXX (functie van Stichting Sport Heide), YYYY (functie van Stichting Leefbaarheid Heide) en wethouder Daan Janssen.