



# Projectplan 'De Kei 2020 Voor en door REUSEL'

Project	: Nieuwe opzet voor Cultureel Centrum De Kei
Opsteller	: Stibex en Gemeente Reusel-De Mierden
Datum	: 11 december 2018
Status	: Definitieve versie

# Inhoudsopgave

<b>1. Projectnaam</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Opdrachtgever</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Projectorganisatie</b> .....	<b>2</b>
<b>4. Inleiding en achtergrond van het project</b> .....	<b>2</b>
4.1 Positionering .....	2
4.2 Doelstelling en beoogd resultaat.....	3
4.3 Eigendom en bestemming.....	3
<b>5. Werkwijze</b> .....	<b>3</b>
5.1 Proces.....	3
5.2 Projectomgeving.....	3
5.3 Rol en vormgeving stuurgroep en werkgroepen .....	5
5.4 Output.....	7
5.5 Financiën.....	8
5.6 Milestones en beslismomenten .....	9
<b>6. Output</b> .....	<b>10</b>
6.1 Toetsingskader .....	10
<b>7. Risico's en communicatie</b> .....	<b>10</b>
7.1 Communicatie.....	10
7.2 Risico's .....	10

---

## 1. Projectnaam

Projectplan “De Kei 2020 Voor en door REUSEL”.

## 2. Opdrachtgever

Bestuurlijk opdrachtgever namens de gemeente Reusel-De Mierden is wethouder P. van de Noort en tevens lid van de stuurgroep. Ambtelijke opdrachtgever is afdelingshoofd Ontwikkeling en Dienstverlening, in casu mevrouw L. Cortenraad van gemeente Reusel-De Mierden en lid van de stuurgroep. Bestuurlijk opdrachtgever van Stibex is voorzitter J. Lemmens en tevens lid van de stuurgroep.

## 3. Projectorganisatie

De projectorganisatie bestaat uit een stuurgroep en werkgroepen. Het geheel wordt de Reuselse Projectgroep (hierna RPG) genoemd. De RPG is geen aparte groep die uit een andere afvaardiging bestaat dan de stuurgroep en werkgroepen. De RPG is een benaming voor het totaal aan betrokkenen die in de stuurgroep en werkgroepen zitten. Waar in het vervolg van dit plan RPG wordt genoemd, wordt daarmee stuurgroep en werkgroepen bedoeld. De stuurgroep wordt voorgezeten door de projectleider en de werkgroepen worden voorgezeten door leden van de stuurgroep. Verderop in dit plan staat een organogram van de projectorganisatie en worden de taken en verantwoordelijkheden van de stuurgroep en werkgroepen toegelicht.

## 4. Inleiding en achtergrond van het project

### 4.1 Positionering

Diverse (culturele) verenigingen maken gebruik van Cultureel Centrum De Kei. Daarnaast wordt het gebouw gebruikt voor educatieve doeleinden, voorstellingen, allerlei activiteiten zoals intocht van Sinterklaas en het bieden van de facilitaire ondersteuning bij een afscheidsdienst en het verzorgen van koffietafels. De Kei is ruim 55 jaar oud en de laatste renovatie dateert van 30 jaar geleden. Het gevolg is dat het gebouw gebreken gaat vertonen, temeer omdat in het zicht van een grote renovatie het onderhoudsniveau is teruggeschroefd. Gezien de ouderdom van het gebouw is het gebouw niet eigentijds; hierdoor is het gebouw minder uitnodigend dan gewenst. Vooral het ontbreken van een lift is een nadeel.

Naast het bestaande gebruik van De Kei is het de bedoeling dat alle verenigingen en stichtingen (die daarvoor in aanmerking komen) gebruik zouden moeten maken van de toekomstige multifunctionele accommodatie (hierna MFA genoemd). Maatschappelijk treden allerlei veranderingen op met name op het gebied van vergrijzing, andere vorm van zorgverlening en een andere invulling van de welzijnstaken. Deze ontwikkelingen brengen met zich mee dat ook activiteiten van bijvoorbeeld de bibliotheek, stichting Heemkunde, de “huiskamer” en de RSZK (Regionale Stichting Zorgcentra De Kempen) onderdak moeten kunnen krijgen in de MFA.

Enkele jaren geleden dienden zich meerdere opties aan voor de huisvesting van de MFA. Na onderzoek bleven de huidige Kei en het huidige gemeentehuis als twee mogelijk locaties over. In de afgelopen twee jaar zijn die twee opties verder onderzocht. Uitgangspunt hierbij was dat het gemeentehuis op korte termijn beschikbaar zou komen vanwege een verwachte fusie tussen de Kempengemeenten. Naar het zich thans laat aanzien is van deze fusie in de voorzienbare toekomst geen sprake. Hierdoor blijft het huidige gemeentehuis zijn huidige functie behouden. Daarnaast heeft onderzoek uitgewezen dat het gedeeltelijk omvormen van het gemeentehuis naar een MFA een kostbare aangelegenheid is. Omdat op korte termijn een fusie van verschillende Kempengemeenten

achterwege blijft, valt het gemeentehuis als potentiële locatie af en blijft er logischerwijs nog maar een locatie over: de huidige van De Kei.

De gemeenteraad heeft in de afgelopen jaren meerdere keren aangegeven dat veel belang wordt gehecht aan burgerparticipatie. Onder de noemer “Samen Doen” worden allerlei initiatieven genomen om de burgerparticipatie vorm te geven. Naar de inzichten van het College leent het project, om de huidige De Kei om te vormen tot een voor Reusel gewenste accommodatie, zich uitstekend om de “Samen Doen” gedachte in de praktijk te brengen. Hierbij wordt een belangrijke rol toebedeeld aan Stichting Stibex, de huidige en toekomstige gebruikers van de MFA, de dorpsraad en de geïnteresseerde inwoners van de gemeente.

## 4.2 Doelstelling en beoogd resultaat

De doelstelling van deze notitie is het formuleren van een ‘Projectplan’ inzake de renovatie en uitbreiding van de Kei. Op basis van dit projectplan wordt duidelijk wat er nog moet gebeuren om tot renovatie van de huidige Kei te komen. Belangrijk hierin is om in kaart te brengen hoe het toekomstig gebruik en het beheer van de MFA eruit komt te zien. Dit inclusief een meerjarige financiële onderbouwing binnen de opgestelde financiële kaders (zie verderop in paragraaf 5.5). Het uiteindelijke resultaat is dat er een MFA komt vóór en door de gemeenschap.

## 4.3 Eigendom en bestemming

Het gebouw en de direct daaromheen liggende openbare ruimte zijn in het bezit van de gemeente. Het gebouw is aan drie zijden opgesloten. Nader onderzoek moet plaatsvinden in hoeverre de bestemming op basis van de ruimtelijke en functionele invulling moet worden gewijzigd. Dit krijgt nadere uitwerking in de werkgroepen.

# 5. Werkwijze

## 5.1 Proces

Het beheersen van het project bestaat uit het faseren van de werkzaamheden en het sturen op de aspecten: Geld, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit en Risico's (GOTIKR).

Dit Projectplan geeft aan op welke wijze hieraan vorm wordt gegeven. Het Projectplan is voor alle betrokkenen het vertrekpunt om invulling te geven aan het beoogde resultaat (zie 4.2). De betrokkenen realiseren dit door met elkaar in gesprek te gaan (en te blijven), kennis en expertise met elkaar te delen en wanneer nodig, van buiten kennis op te halen.

Van degenen die zich inzetten voor dit project wordt betrokkenheid en toewijding gevraagd. Dit kan alleen indien betrokkenen bereid zijn om aan dit project een hoge prioriteit toe te kennen in hun persoonlijke agenda.

Voor deze opzet is gekozen om de volgende redenen:

- burgerparticipatie en “Samen Doen” is belangrijk bij dit project;
- Stichting Stibex heeft zich gecommitteerd om op vrijwillige basis een belangrijke rol te vervullen en verwacht daardoor kosten te kunnen besparen;
- voortvarendheid is geboden, de doorlooptijd moet kort zijn.

## 5.2 Projectomgeving

De projectomgeving bestaat uit verschillende niveaus waarop partijen en/of geledingen worden betrokken. Dit betreft de gemeente Reusel-De Mierden, de Reuselse Project Groep (RPG),

---

samenwerkingspartners en overige belanghebbenden die een directe of indirecte rol hebben bij de nieuwe opzet van De Kei.

In de RPG zijn de vereiste disciplines vertegenwoordigd om het plan te toetsen op kwaliteit en onderliggende beleidsnotities. In de RPG zijn diverse geledingen van de gemeente Reusel-De Mierden, Stichting Stibex en andere stakeholders vertegenwoordigd. De RPG is ook samengesteld uit personen vanuit de gemeenschap van Reusel, lokale ondernemers, vertegenwoordigers van organisaties en/of stichtingen en eventueel ervaringsadviseurs op het gebied van MFA's.

De RPG geeft leiding aan het operationeel proces en adviseert het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Reusel-De Mierden omtrent iedere te onderscheiden fase in het project. Deze taken worden via een bestuurlijke opdracht van het College en/of gemeenteraad overgedragen aan de RPG.

De te onderscheiden fasen zijn:

- Beleidsfase
- Initiatiefase
- Haalbaarheidsfase
- Planontwikkelingsfase
- Realisatiefase
- Oplevering en overdracht onderhoud
- Evaluatie
- Beheerfase

De adviezen zullen schriftelijk worden uitgebracht en voor zover gewenst mondeling worden toegelicht.

Het College formuleert, voor zover noodzakelijk en/of wenselijk, vanuit het advies van de RPG een voorstel en legt indien noodzakelijk het voorstel voor aan de gemeenteraad ter vaststelling. Uit dit democratische proces kunnen wijzigingen op de door de RPG geformuleerde adviezen voortvloeien. In dat geval geeft het College op haar beurt opdracht aan de RPG om het onderzoek naar de MFA en de realisatie van het project te vervolgen met in achtneming van de door het College en/of de gemeenteraad aangebrachte modificaties op de eerder door de RGP uitgebrachte adviezen. Tussentijds wordt de gemeenteraad door het College geïnformeerd over de voortgang van de uitwerking van de bestuursopdracht. Dit gebeurt op nader vast te stellen wijze en tijdstippen.

De RPG toetst de uitwerking op basis van de kaders die zijn gesteld in de bestuursopdracht. De RPG zal bestaan uit een stuurgroep en werkgroepen. De stuurgroep geeft leiding aan de werkgroepen en adviseurs om de uitwerking op te pakken. Tussentijds rapporteren de werkgroepen de resultaten en de voortgang aan de stuurgroep. De organisatie van de bestuursopdracht en juridische toets wordt direct onder leiding van de stuurgroep uitgevoerd.

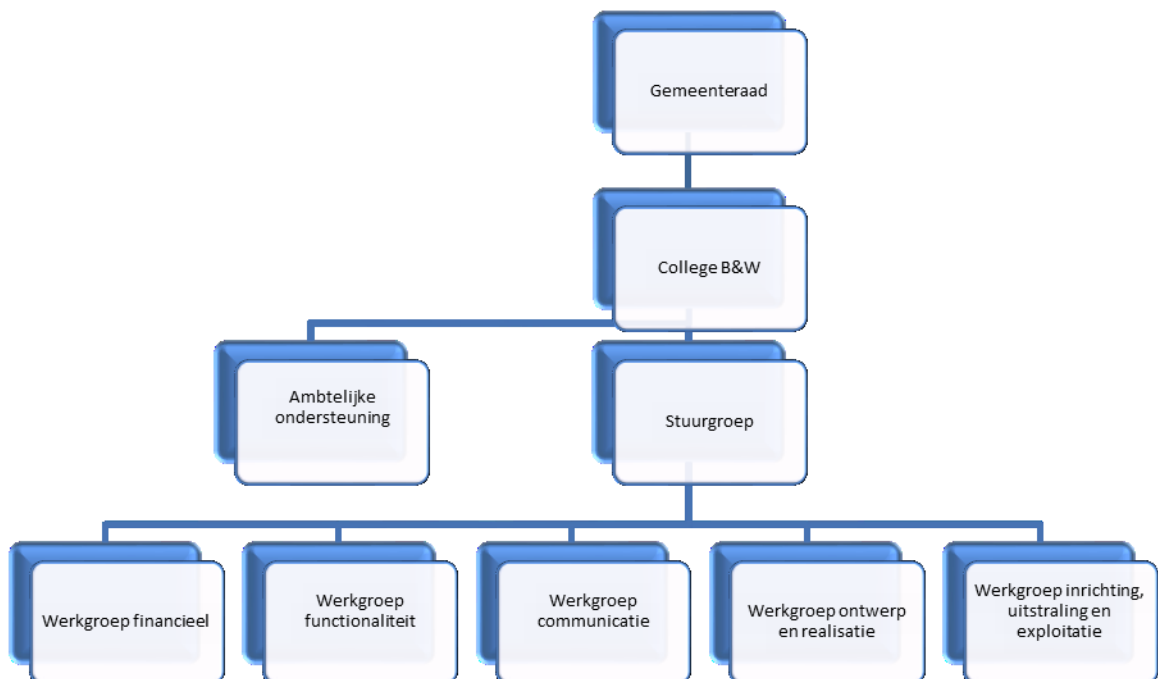
De Stuurgroep is samengesteld uit:

- Bestuurlijke vertegenwoordiging gemeente Reusel- De Mierden: Peter van de Noort
  - Afdelingshoofd Ontwikkeling en Dienstverlening: Lia Cortenraad
  - Bestuurlijke vertegenwoordiging Stibex: Jan Lemmens (projectleider)
  - Ambtelijke ondersteuning: Bram Jacobs en Maarten School
  - Financieel: Nader te bepalen
  - Bouwkunde /beheer: Rinus Stokkermans.
  - Accommodatiebeleid: Ad van Rijthoven.
-

- Communicatie en functionaliteit: Henk van Lierop

Peter van de Noort (Bestuurlijke vertegenwoordiging Reusel-De Mierden) en Lia Cortenraad (Afdelingshoofd Ontwikkeling en Dienstverlening Reusel-De Mierden) zullen met name bij de overleggen van de stuurgroep aanwezig zijn, indien dit over het besluitvormingsproces en advies richting college en raad gaat.

De werkgroepen moeten nog worden geformeerd zowel qua samenstelling als qua onderwerpen. Te denken valt aan werkgroepen Financiën; Functionaliteit; Communicatie; Ontwerp en Realisatie; Inrichting, uitstraling en exploitatie. Elke werkgroep wordt voorgezeten door een lid van de stuurgroep, zodat lijntjes kort blijven en de stuurgroep op een eenvoudige manier het gehele proces kan volgen. Een en ander wordt ook in onderstaand organogram weergegeven. In het organogram vormen de stuurgroep en werkgroepen de RPG.



Stichting Stibex organiseert een klankbordgroep om de uitwerking van de diverse werkgroepen te toetsen. Deze klankbordgroep geeft gevraagd en ongevraagd advies. In deze klankbordgroep hebben inwoners van de gemeente Reusel-De Mierden met en zonder politieke- en/of bestuurlijke achtergrond zitting. De gebruikers van de MFA zullen met name in deze klankbordgroep vertegenwoordigd zijn.

### 5.3 Rol en vormgeving stuurgroep en werkgroepen

#### Functie/taken/bevoegdheden

De functie/taken van de stuurgroep zijn als volgt te omschrijven:

- Bestuursopdracht vertalen naar de projectorganisatie.
- Het behartigen van de belangen van de vertegenwoordigde achterban in de vorm van het leveren van input van en namens de achterban.
- Leiding geven aan de projectorganisatie.
- Het informeren van de achterban over de ontwikkeling van de locatie.
- De rol van de stuurgroep is in de eerste vier fasen van het project met name van adviserende en besluit voorbereidende aard.

- De rol in de fasen daarna zal met name bestaan uit de uitvoering, realisatie, verantwoording afleggen en evalueren.

#### Samenstelling stuurgroep/vertegenwoordigde belangen

Bij de samenstelling van de stuurgroep is het volgende aan de orde:

- De gemeente is daarin vertegenwoordigd vanuit diverse geledingen;
- Bestuursleden van Stichting Stibex zijn vertegenwoordigd;
- Leden van de stuurgroep zijn voorzitters van de werkgroepen. Het leiden van werkgroepen met in acht neming van de gestelde toetsingskaders (zie hoofdstuk 6). Op basis hiervan voorstellen en aanbevelingen uit te werken inzake de ontwikkeling. Dit betreft aspecten die te maken hebben met de ruimtelijke invulling van het gebouw en het terrein alsmede de exploitatie c.q. beheer van functies, de renovatie en uitbreiding van het gebouw en de inrichting van het terrein;
- Voor zover noodzakelijk/wenselijk zullen externe deskundigen deel uit maken van de stuurgroep en/of werkgroep.

#### Samenstelling van de werkgroepen

Bij de samenstelling van de werkgroepen wordt gelet op het volgende:

- De werkgroepen worden samengesteld uit diverse organisaties en personen en vormen een zo goed mogelijke afspiegeling van de vertegenwoordigde achterban.
- Voldoende deskundigheid.
- Mix van rollen zodat diverse geledingen van de gemeente, beheerder en gebruikers van de Kei zijn vertegenwoordigd.

Hierdoor bestaat een diversiteit in de te behartigen belangen waardoor een gebalanceerde afweging kan plaats vinden.

#### Status RPG (stuurgroep en werkgroepen)

De RPG heeft een formele status. Er is echter geen sprake van een zelfstandige natuurlijke of rechtspersoon en de RPG kan derhalve niet deelnemen aan het rechtsverkeer. De RPG kan geen rechten en verplichtingen aan gaan. De RPG handelt onder de volledige verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de gemeente Reusel-De Mierden. De gemeente Reusel-De Mierden gaat de verplichtingen aan die samenhangen met dit project tenzij nadrukkelijk met andere partijen wordt overeengekomen dat bepaalde investeringen voor rekening van die derden komen. Hiervan zou sprake kunnen zijn indien bepaalde uitgaven met betrekking tot het horeca gedeelte mogelijk gedragen worden door 't Kiezeltje B.V. of in geval een sponsorfonds van de grond zou kunnen komen.

#### Afspraken communicatie gemeente en RPG

- De gemeente zorgt voor de dossiervorming met betrekking tot dit project. Dit dossier is uiteraard voor het bestuur van de gemeente en de leden van de RPG beschikbaar.
  - Van de bijeenkomsten van de werkgroep en de stuurgroepen worden verslagen gemaakt en deze verslagen worden in het dossier opgenomen.
  - De RPG stelt per fase een afsluitend fase document op dat wordt goedgekeurd door de stuurgroep. Hierbij wordt rekening gehouden met de input vanuit de werkgroepen. Dit document bevat in ieder geval een advies aan het College van Burgemeester en Wethouders over de besluitvorming aangaande de voortgang alsmede een risico paragraaf. In de risicoparagraaf worden de voorzienbare risico's benoemd en worden aanbevelingen gedaan om deze risico's te beheersen.
-

### De stuurgroep en besluitvormingsproces

Ten aanzien van de besluitvorming door het bestuur van de gemeente in relatie tot de inbreng van de stuurgroep is het volgende van toepassing:

- De uitwerkingen van de werkgroepen worden in verslagen en rapportages aangeboden aan de stuurgroep. De stuurgroep vervat deze in een advies of verantwoording aan het College en eventueel de gemeenteraad ten behoeve van de besluitvorming.
- Het College en gemeenteraad komt op basis van de inbreng van de stuurgroep tot besluitvorming.
- Indien geen overeenstemming wordt bereikt in de stuurgroep dan wordt de bestuurlijk opdrachtgever voorafgaand aan de besluitvorming geconsulteerd en betrokken in de voorliggende afweging.

## **5.4 Output**

In de **Beleidsfase** zal een definitieve keuze worden gemaakt voor de renovatie en uitbreiding van De Kei, de mogelijk aanvullende beschikbaarstelling van de grond, voor zover als van toepassing aanpassing van het bestemmingsplan en inpassing van De Kei in het te vernieuwen Kerkplein. De adviezen daartoe zullen door de RPG worden uitgewerkt.

Met betrekking tot de renovatie en uitbreiding van de Kei moet in de **Initiatiefase** het volgende worden uitgewerkt.

- Benoemen van wensen en eisen van gemeente, gebruikers, exploitanten en belanghebbenden waaronder inwoners van Reusel.
- Inpassing van wensen en eisen in bestaande setting van het gebouw en eventuele uitbreiding.
- Bezetting van het gebouw vaststellen met toekomstige gebruikers.
- Werving gebruikers.
- Programma van eisen verwerken in ruimtelijk model van gebouw en omgeving.

In de **Haalbaarheidsfase** wordt het volgende uitgewerkt:

- Financiële analyse voor nieuwbouw en/of verbouw, binnen de kaders opgenomen in de begroting;
- Financiële analyse voor exploitatie en beheer, binnen de kaders opgenomen in de begroting;
- Planning vaststellen voor planuitwerking en realisatie.
- Resultaten onderzoek naar betrekken ondernemers bij het project.
- Resultaten onderzoek naar subsidiemogelijkheden.

De uitwerking van het bovenstaande wordt in een drietal fasen uitgevoerd die volgordelijk worden voorgelegd aan het College van Burgemeester & Wethouders en de gemeenteraad van Reusel-De Mierden voor besluitvorming.

Na voorbereiding wordt aan het College en eventueel aan de gemeenteraad advies uitgebracht over:

### **Beleidsfase**

Het voorkeursmodel, beschikbaarstelling terrein, omgevingsproblematiek. Het communicatieplan zou onderdeel van deze fase kunnen zijn.

### **Initiatieffase**

De functionaliteit, programma van eisen aan het gebouw en de omgeving.

---



**Haalbaarheidsfase**

Het schetsontwerp van het nieuwe gebouw, een inschatting van de financiële consequenties zowel voor wat betreft de investeringen als de exploitatie. Dit met de financiële kaders zoals opgenomen in paragraaf 5.5 in ogenschouw nemende.

**Planontwikkelingsfase**

Gedetailleerd plan met technische tekeningen en bestek, gereed om de aanbestedingsprocedure mee in te gaan en een financiële planning en tijdsplanning.

**Realisatie**

Aanbesteding, voortgangsrapportages en meer en minder werkzaamheden.

**Oplevering**

Opleveringsdocumenten en financiële afrekening.

**Evaluatie**

Evaluatiedocument waarin de gehele procedure wordt geëvalueerd alsook de rol die betrokken partijen hebben vervuld alsmede een terugkijk op de beheersing van de financiële aangelegenheden.

**Beheerfase**

Overdracht van het beheer van De Kei aan de exploitant inclusief nieuwe subsidie afspraken, onderhoudsbegroting en programma voor een feestelijke heropening.

**5.5 Financiën***Vorbereidings- en plankosten*

Het realiseren van de renovatie van De Kei vergt een goede voorbereiding. Het begin hiervan is dit projectplan. Na vaststelling van dit plan gaan de stuurgroep en werkgroepen aan de slag om zaken steeds meer concreet te maken. Dit met name door vrijwillige inzet van Stibex, betrokkenen en ambtelijke ondersteuning. Echter zal het nodig zijn om voor specifieke zaken ook kennis en expertise van derden in te kopen, bijvoorbeeld voor specifieke calculaties, functioneel programma of fiscale expertise. Voor de specifieke kennis en expertise is een voorbereidingskrediet nodig. Omdat veel werk met vrijwillige inzet wordt verzet, kan het voorbereidingskrediet beperkt blijven tot € 50.000,-.

De gemeente beheert dit krediet en ziet erop toe dat de uitgaven binnen het voorbereidingskrediet blijven. Om zorgvuldig met het voorbereidingskrediet om te gaan, wordt in overleg tussen werkgroepen, stuurgroep en de gemeente bepaald waaraan het voorbereidingskrediet wordt uitgegeven. Oprachtverlening aan derden met gebruikmaking van het voorbereidingskrediet kan niet eerder plaatsvinden nadat de ambtelijke organisatie akkoord heeft gegeven op de inhoud, planning, kosten en te presenteren resultaten van de geoffreerde werkzaamheden. De gemeente fungeert als opdrachtgever.

*Lasten CC De Kei*

Aan totale lasten zijn vanaf 2019 onderstaande bedragen opgenomen in de begroting van de gemeente Reusel-De Mierden. Dit zijn de kaders waarbinnen gehandeld dient te worden. Een en ander resulteert in de volgende rekenvoorbeelden aan investeringsniveau voor aanpassing c.q. verbouwing van het CC De Kei.

Begroting	2019	2020	2021	2022
Onderhoud gebouw	€ 30.898	€ 31.639	€ 32.399	€ 33.176
Extra lasten (nieuw beleid) *)		€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 30.898</b>	<b>€ 131.639</b>	<b>€ 132.399</b>	<b>€ 133.176</b>

\*) Rekenvoorbeelden:

investering € 1.800.000, afschrijving in 25 jaar tegen 1,5% rente geeft kapitaallast € 99.000

investering € 2.500.000, afschrijving in 40 jaar tegen 1,5% rente geeft kapitaallasten € 100.000

Welke berekening toepasbaar is hangt af van het antwoord op de vraag wat de levensduur van het pand is na renovatie/aanpassing, want dáár moet de afschrijvingstermijn op gebaseerd zijn.

Bij de vorenstaande voorbeelden is er vanuit gegaan dat het gerenoveerde/aangepaste gebouw hetzelfde bedrag aan onderhoud vergt als het huidige gebouw. Dit is gebaseerd op het gegeven dat de huidige onderhoudsvoorzienig minimaal onderhoud betreft (niet meer dan strikt noodzakelijk). Een gerenoveerd/aangepast gebouw wordt wellicht wat onderhoudsvriendelijker, maar het onderhoudsniveau moet dan ook weer op normaal komen te liggen.

Wellicht moet ook nog rekening gehouden worden met de inkomstenkant, zijnde de huur die betaald wordt door Stibex (cultureel centrum) en Het Kiezelkje (horecadeel). Als bijvoorbeeld € 10.000 extra huur ontvangen kan worden, zou het investeringsniveau met € 180.000 (bij afschrijving 25 jaar) of € 250.000 (bij afschrijving 40 jaar) kunnen toenemen.

De exploitatiebijdrage aan Stibex wordt ongewijzigd verondersteld, hoewel ook daar wijzigingen in denkbaar zouden kunnen zijn. Bijvoorbeeld als Stibex in de nieuwe situatie meer zaalhuur zou kunnen ontvangen (wat niet ondenkbaar is, gezien het multifunctionele gebruik), zou de exploitatiebijdrage wellicht kunnen dalen.

## **5.6 Mijlpalen en beslismomenten**

Binnen dit proces zijn er verschillende beslismomenten voor de ambtelijke organisatie, het College en de gemeenteraad. Tussen de beslismomenten wordt verdere uitvoering gegeven aan de uitwerking van de verschillende onderdelen. Zie ook bij Projectfasering.

### **1. Vaststelling projectplan en beschikbaar stellen voorbereidingskrediet**

Het plan van aanpak wordt door de Stuurgroep vastgesteld gecombineerd met een kredietaanvraag om de werkzaamheden tot en met de project ontwikkelfase af te ronden. De verdere voorbereiding kan beginnen.

Februari 2019: Stuurgroep.

### **2. Keuze op basis van initiatiefase en haalbaarheidsfase**

Stuurgroep en werkgroepen gaan aan de slag om initiatiefase en haalbaarheidsfase uit te werken. Deze twee fasen geven een globaal inzicht in hoe de MFA eruit moet komen te zien, met welke functionaliteiten en maakt een inschatting van de financiële consequenties, zowel op het gebied van investeringen als op gebied van de exploitatie.

Medio 2019: Besluit door het College van B&W en gemeenteraad.

### **3. Besluitvorming definitief concept**

Aan het College en de raad wordt na de plan ontwikkelfase advies uitgebracht over de te realiseren renovatie (uitbreiding) van De Kei op basis van het definitieve planontwerp inclusief de daarbij behorende financiële investeringsbegroting en de exploitatiebegroting. Daarna kan daadwerkelijk met de aanbesteding en uitwerking van de werkzaamheden gestart worden.

December 2019: Besluit door de gemeenteraad.

---

## 6. Output

### 6.1 Toetsingskader

Bij de uitwerking dienen onderstaande uitgangspunten te worden meegenomen.

1. Eigenaar (gemeente) is verantwoordelijk voor groot onderhoud.
2. De maximale jaarlijkse lasten zoals opgenomen in de tabel bij paragraaf 5.5
3. Exploitant is verantwoordelijk voor dagelijks onderhoud.
4. Commerciële activiteiten worden volledig gefinancierd door de exploitant(en).
5. De gemeente Reusel-De Mierden wil de maatschappelijke waarde, activiteiten continueren, uitbreiden en borgen.
6. De te kiezen beheer- en exploitatie vorm is flexibel ten aanzien van samenwerking- en uitbreidingsmogelijkheden.
7. De buitenruimte maakt onderdeel uit van het plangebied en dient dus te worden meegenomen in het programma en het toekomstig gebruik door de exploitant van de MFA.

## 7. Risico's en communicatie

### 7.1 Communicatie

#### *Interne communicatie*

Interne communicatie vindt plaats via de stuurgroep die periodiek bijeenkomt. Communicatie tussen de RPG, ambtelijke opdrachtgever en de portefeuillehouder vindt in principe plaats in de stuurgroep. De gemeenteraad wordt 1x per 3 maanden op de hoogte gesteld van de voortgang van het proces door middel van informatiebrief en/of toelichting in de raadsvergadering.

#### *Externe communicatie*

Er zijn vele betrokken partijen en belanghebbenden. De betrokken partijen zijn de inwoners van Reusel, winkeliers, ondernemers(vereniging), horeca, verenigingen, stichtingen etc. Deze betrokken partijen worden geïnformeerd en betrokken bij het planproces. Dit verzorgt de RPG.

### 7.2 Risico's

#### **Financieel**

Onderzoeksbudget: het onderzoek kan complexer blijken dan nu voorzien, waardoor meer budget nodig kan blijken te zijn voor het onderzoek. De bouwkosten stijgen voortdurend waardoor financiële plannings snel zijn achterhaald.

#### **Inhoud**

Onvoldoende diepgang concepten.

#### **Draagvlak**

Concepten hebben te weinig draagvlak onder inwoners/gebruikers in dit dossier.

#### **Planning**

Een groot deel van de planning in dit traject is afhankelijk van de inbreng van derden, te weten samenwerkingspartners, betrokkenen en belanghebbenden waardoor de planning wordt opgeschoven.