Raadsvoorstel

Onderwerp:	portefeuillehouder: Jan-Willem Verlijsdonk
Heroverweging scenariokeuze en aanvullend krediet nieuwbouw gemeenschapshuis De Schakel	datum vergadering: 14 december 2026 zaaknummer: 0889350815

Samenvatting

De gemeenteraad heeft op 29 september 2025 gekozen voor nieuwbouw van gemeenschapshuis De Schakel. Tijdens de verdere uitwerking van het project is gebleken dat de investeringskosten hoger uitvallen dan eerder geraamd. Gezien de hoogte van de extra kosten is aanvullende besluitvorming door uw raad noodzakelijk en daarvoor is dit raadsvoorstel uitgewerkt.

In het voorstel zijn de scenario's 'niets doen', 'renovatie met uitbreiding' en 'nieuwbouw' op basis van de nieuwe inzichten in de kosten tegen elkaar afgewogen. Het college concludeert dat nieuwbouw, ondanks de hogere kosten, nog steeds de beste invulling geeft aan de vastgestelde visie voor een toekomstbestendig gemeenschapshuis.

Voor het scenario 'nieuwbouw' zijn diverse optimalisatie- en besparingsmogelijkheden onderzocht om de kosten te beperken en het ontwerpteam[1] en een delegatie uit het projectteam[2] hebben hierover per optie een advies gegeven, zodat uw raad hierover een goed onderbouwde afweging kan maken. Op basis van het advies van het projectteam is een verhoging van het krediet met € 2.894.000 noodzakelijk. Doorvertaald naar kapitaallasten betekent dit een verhoging van de jaarlijkse kapitaalslasten met € 13.700 ten opzichte van de eerdere berekening van 29 september 2025 gedurende een periode van 31 jaar.

Het raadsvoorstel is, zoals aangegeven, opgesteld op basis van het advies van het projectteam. Het college neemt dit advies integraal over en legt het ter besluitvorming voor aan de raad.

Met dit raadsvoorstel wordt uw raad gevraagd in te stemmen met het handhaven van de keuze voor nieuwbouw, de opties voor kostenbesparing vast te stellen en een aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking en realisatie van De Schakel.

[1] Het ontwerpteam bestaat uit verschillende specialisten: architect, constructeur, installatie-adviseur, kostendeskundige, procesbegeleider en bouwkundig adviseur.

[2] Het projectteam is het ambtelijk team van de gemeente bestaande uit: procesregisseur, financieel adviseur, communicatieadviseur, beleidsadviseur ABORG, beleidsadviseur sociaal domein, beleidsadviseur RO, beleidsadviseur cultuur, beheerder en beleidsadviseur duurzaamheid.

Voorstel

1. In te stemmen om het eerder op 29 september 2025 genomen besluit om te kiezen voor het scenario ‘nieuwbouw’ te handhaven.
2. In te stemmen met de voorgestelde besparingsopties met betrekking tot deze nieuwbouw.
3. Een krediet beschikbaar te stellen van € 12.090.000, - in plaats van het eerdere beschikbare krediet van € 9.196.000 voor het verder uitwerken en realiseren van de scenario ‘nieuwbouw’.

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding

Op 29 september 2025 heeft uw raad besloten tot nieuwbouw van de Schakel. Tijdens de verdere uitwerking van het project is gebleken dat de geraamde investeringskosten hoger uitvallen dan eerder voorzien. Gezien de hoogte van de extra kosten is aanvullende besluitvorming door uw raad noodzakelijk.

Het college hecht aan transparantie en het tijdig informeren van uw raad. Daarom hebben wij uw raad reeds tijdens de werksessie op 7 juli 2026 geïnformeerd over de signalen dat de kosten mogelijk hoger zouden uitvallen. Vervolgens heeft het college uw raad op 20 oktober 2026 een raadsinformatiebrief gestuurd over de voortgang van de ontwikkeling van gemeenschapshuis de Schakel.

In de raadsinformatiebrief is toegelicht hoe deze financiële situatie heeft kunnen ontstaan, wat de huidige stand van zaken is en hoe het verdere proces eruitziet. Daarbij is aangegeven dat het college voor de raadsvergadering van 14 december een raadsvoorstel opstelt waarin naast een uitgebreide uitwerking van het scenario ‘nieuwbouw’ ook het eerder onderzochte scenario van ‘renovatie met uitbreiding’ opnieuw wordt beschouwd. Hiermee ontstaat een actueel beeld van de mogelijkheden en van de voor- en nadelen van beide opties, zodat een integrale en gezamenlijke afweging door uw raad kan plaatsvinden. De uiteindelijke besluitvorming blijft op deze manier bij uw raad.

Onderstaande tijdlijn maakt inzichtelijk welke de stappen het college heeft gezet vanaf het moment over mogelijk hogere investeringskosten voor nieuwbouw van de Schakel en wat de vervolgstappen in de komende maanden zijn.

Datum	Gebeurtenis	Actie/ toelichting
Maart - juni 2026	Eerste signalen hogere kosten door projectbegeleider architect	Navraag bij adviesbureau ICS en architect. Besluit tot extra onderzoek (second opinion) onafhankelijke kostendeskundige.
07-07-2026	Raad geïnformeerd in werksessie	Toelichting gegeven op signalen en vervolgstappen.
08-09-2026	Mail met update naar raad	Update voortgang kostenonderzoek en uitkomsten flora- en faunaonderzoek per e-mail naar raad.
25-09-2026	Concept begroting 2027 aangeboden	Nieuwe cijfers Schakel nog niet beschikbaar waardoor verwerking in concept begroting niet mogelijk is.
28-09-2026	Nieuw concept kostenraming ontvangen	Definitief bedrag nog niet duidelijk, nadere analyse nodig.
20-10-2026	Raadsinformatiebrief	Raadsinformatiebrief verstuurd.
22-10-2026	Bespreking nadere analyse kostenraming en opties aangeven door ontwerpteam	Verschillende adviseurs gaan binnen hun eigen vakgebied opties berekenen en deze worden met het team besproken.
10-11-2026	Publiceren raadsvoorstel	Raadsvoorstel met nadere uitwerking scenario’s, investeringskosten en verschillende opties.
23-11-2026	B&W-informatieavond	Doornemen proces, scenario’s en opties met toelichting vanuit ontwerpteam / projectteam
30-11-2026	Commissievergadering	Technisch voorbespreken raadsvoorstel
14-12-2026	Raadsvergadering	Besluitvorming financiële kaders

2. Doelstelling

Doel van dit voorstel is te komen tot aanvullende besluitvorming inzake de inhoudelijke en/of financiële kaders voor gemeenschapshuis de Schakel gegeven het feit dat de investeringskosten hoger uitvallen dan eerder voorzien.

3. Uitgangssituatie

3.1 Visie voor de Schakel als uitgangspunt

De raad heeft op 29 september 2025 ingestemd met onderstaand uitganspunt en visie:

> *"Het uitgangspunt voor de (her)ontwikkeling van de Schakel is een duurzaam en toekomstbestendig cultureel gemeenschapshuis met een grote zaalfunctie met podium, in een synergetisch (elkaar versterkend) concept van sociaal-maatschappelijke functies en het verenigingsleven."*

Hierbij gaat het om een mix van verenigingen en maatschappelijke partners op het gebied van ontmoeting, cultuur, kennisbevordering, integratie, beweging en ondersteuning. Dat willen we realiseren in samenwerking met verschillende (strategische) partners zoals de bibliotheek Maas en Peel, de open inloop dagbesteding (ouderen) en onze welzijnspartner Synthese. Ook de verenigingen en andere huidige en nieuwe huisgenoten van de Schakel zijn hier belangrijke partijen bij. Daarnaast is in de toekomst ook commercieel gebruik van de Schakel wenselijk om inkomsten te genereren.

Maatschappelijke partners, verenigingen, en geïnteresseerden hebben op het concept van de Schakel meegedacht en de visie aangevuld met punten die zij belangrijk vinden. Hieruit is gebleken dat er breed draagvlak voor bovenstaande visie bestaat.

3.2 Raadsbesluit 29 september 2025

Op 29 september 2025 is door uw raad gekozen scenario voor het scenario 'nieuwbouw'. Dit scenario paste bij de door uw raad vastgestelde visie voor de Schakel zoals beschreven in de vorige paragraaf. Bij deze inhoudelijke kaders heeft uw raad besloten om een krediet van € 9.196.000 beschikbaar te stellen vanuit gemeentelijk budget. Hierbij is rekening gehouden met een aanvullende bijdrage vanuit de provinciale Leefbaarheidsaanpak van € 1.000.000.

De afgelopen maanden zijn op basis van de door uw raad vastgestelde inhoudelijke en financiële kaders de nodige vervolgstappen gezet:

- **Voorlopig Ontwerp:** Maatschappelijke partners, gebruikers (verenigingen) en omwonenden hebben op het concept van de Schakel meegedacht en samen zijn we tot een definitief programma van eisen (PVE) (zie bijlage 1). Op basis daarvan is een Voorlopig Ontwerp (VO) opgesteld (zie bijlage 2: Aanzicht Noordwest op basis van voorlopig ontwerpen bij bijlage 3 Aanzicht Noord op basis van voorlopig ontwerp).
- **Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit:** De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het Voorlopig Ontwerp goedgekeurd.
- **Omgevingsvergunning:** De aanvraag voor de omgevingsvergunning is op 5 oktober jl. ingediend.
- **Onderzoeken:** De verschillende onderzoeken hebben plaatsgevonden. Bij de najaarsronde van het flora- en faunaonderzoek zijn vleermuizen aangetroffen en zijn we nu in voorbereiding voor de verplichte mitigerende maatregelen. Als gevolg van de aanwezigheid van vleermuizen volgend uit het flora- en faunaonderzoek ontstaat vertraging in de sloopwerkzaamheden.
- **Provinciale subsidie:** De subsidie van de Leefbaarheidsaanpak van de provincie van 1 miljoen is toegekend. Vertraging in de sloopwerkzaamheden heeft geen gevolgen voor deze subsidie.
- **Tijdelijke Schakel:** Gedurende de sloop en bouwwerkzaamheden is tijdelijke huisvesting voorzien in de Meubelhal aan de Parallelweg. Na bekendwording van de uitkomsten van het flora- en faunaonderzoek is met de verhuurder en huidige huurder afgesproken dat de huidige huurder langer in het pand blijft en de huur voor de tijdelijke huisvesting later ingaat (juni 2027).

3.3 Kostenstijging

Tijdens de verdere uitwerking van de nieuwbouwplannen voor de Schakel kwam naar voren dat de geraamde investeringskosten hoger uitvallen dan eerder voorzien. Het college heeft hierop direct gehandeld door opdracht te geven om een aanvullend kostenonderzoek (second opinion) te laten uitvoeren door een onafhankelijke kostendeskundige.

Uit dit onderzoek blijkt dat de kosten voor nieuwbouw van de Schakel uitkomen op een bedrag tussen de € 16.350.000 en € 12.505.000 (waarvan € 1.000.000 wordt gefinancierd met de subsidie van de Provincie). Het verschil van € 3.845.000 bestaat uit opties, waaruit de raad hun keuzes kan maken. Op basis van het advies van het projectteam bedraagt de investering € 13.090.000. In september 2026 was dit bedrag nog € 10.196.000. Dit betekent een stijging van 28,3%.

De nieuwe berekening van de kosten door een onafhankelijke kostendeskundige is gebeurd door per onderdeel van het ontwerp de kosten opnieuw te bepalen op basis van het huidige prijspeil. Er is kritisch gekeken hoe de kostenstijging kan worden verklaard. De oorzaak van de kostenstijging ligt in een hogere indexering van inflatie dan het gebruikelijke percentage, hogere kosten van de installaties en meer duidelijkheid van de daadwerkelijke kosten naar aanleiding van het Voorlopig Ontwerp.

Nota bene:
Zoals aangegeven in de Raadsinformatiebrief van 20 oktober waren bij het aanbieden van de conceptbegroting 2027 de financiële gevolgen van de mogelijk hogere investeringskosten voor de nieuwbouw van De Schakel nog niet bekend. Deze gevolgen zijn daarom nog niet in de begroting verwerkt. Mocht de raad besluiten de financiële kaders voor de nieuwbouw te verruimen, dan kunnen de extra kosten in 2027 worden gedekt binnen het door het college voorgestelde ambitiebudget. De structurele effecten, waaronder de kapitaallasten, worden in dat geval vanaf 2028 verwerkt. Hiervoor kan dekking worden gevonden binnen de bestaande begrotingsruimte, zodat geen aanvullende claim op de begroting ontstaat.

4. Rol gemeente

De gemeente is (als eigenaar) opdrachtgever en initiatiefnemer van de herontwikkeling en verduurzaming van maatschappelijk vastgoed de Schakel.

5. Toelichting

Uw raad heeft op 29 september 2025 het college opdracht gegeven om binnen de door uw raad vastgestelde inhoudelijke en financiële kaders uitvoering te geven aan nieuwbouw van de Schakel. Tijdens de verdere uitwerking van de nieuwbouwplannen voor de Schakel is gebleken dat de geraamde investeringskosten hoger uitvallen. Dit maakt aanvullende besluitvorming door uw raad noodzakelijk: ofwel het inhoudelijk kader moet worden aangepast, of het financieel kader moet worden verruimd, of een combinatie van beide.

5.1 Scenario's

In onderstaande paragraaf worden vier scenario's in beschouwing genomen (beredeneerd naar de huidige tijd):

1. Scenario 'renovatie met uitbreiding';
2. Scenario 'nieuwbouw';
3. Scenario 'herziening visie';
4. Scenario 'niets doen'.

Onderstaande tabel toont de financiële kosten van de vier scenario's. Voor de vergelijking tussen de scenario's gaan we uit van een gelijke stijging voor scenario's 1 'renovatie met uitbreiding', 2 'nieuwbouw' en 3. 'herziening visie', omdat de oorzaak (o.a. index, installaties) ook op scenario 1 en 3 van toepassing zou zijn. Dit betekent dat de kostenstijging van 28,3% die geldt voor het voorstel voor scenario 2 'nieuwbouw' zoals beschreven in paragraaf 5.1.2, is doorgerekend naar scenario 1 'renovatie met uitbreiding' (paragraaf 5.1.1) en scenario 3 'herziening visie' (paragraaf 5.1.3).

Tabel 1: Financiële kosten verschillende scenario's (bedragen inclusief btw)

	1. Renovatie met uitbreiding	2. Nieuwbouw	3. Herziening visie	4. Niets doen
Investering zoals gepresenteerd in raadsvoorstel 29-09-2025 exclusief subsidie provincie	€ 8.908.500	€ 10.196.000	€ 7.230.000 O.b.v. scenario renovatie zonder uitbreiding	N.v.t.
Subsidie Provincie	Vervalt	-/- € 1.000.000	N.v.t.	N.v.t.
Kosten niet te verrekenen of additioneel (o.a. architect, onderzoeken, projectkosten)	€ 500.000	N.v.t.	€ 425.000	€ 785.000
Stijging kosten 28,3%	€ 2.521.000*	€ 2.894.000	€ 2.046.000*	N.v.t.
Alternatieve huisvesting bibliotheek en Synthese	N.v.t.	N.v.t.	Extra kosten n.t.b.	Extra kosten n.t.b.
Totale benodigde investering door gemeente Beesel	**€ 11.929.500**	**€ 12.090.000**	**€ 9.701.000** Exclusief bibliotheek en Synthese	**€ 785.000** Exclusief bibliotheek en Synthese

*Exclusief index wegens vertraging.

5.1.1 Scenario 1. 'renovatie met uitbreiding'

De investeringskosten van het scenario 'renovatie met uitbreiding' zijn vergelijkbaar met het scenario 'nieuwbouw'. Dat komt omdat we in dit scenario de provinciale subsidie van € 1.000.000 verliezen, omdat we niet meer kunnen voldoen aan de voorwaarden (deadline) van de Provincie. Daarnaast zullen we bij een koerswijziging nieuwe extra kosten (€ 500.000) moeten maken voor onder andere ontwerp, kostendeskundige en onderzoeken. Dat is exclusief een inflatiecorrectie wegens vertraging van de plannen.

Daar komt nog bij dat dit scenario nadelig is als we de investering gaan vertalen naar kapitaallasten; omdat voor renovatie kortere afschrijvingstermijnen gelden dan voor nieuwbouw zal dit in praktijk leiden tot hogere jaarlijkse kapitaallasten. Dit is relevant omdat de kapitaallasten mede bepalen wat jaarlijkse druk op de gemeentelijk begroting is. De kosten die we tot op heden gemaakt hebben, zullen we moeten toetsen of ze meegenomen kunnen worden in het investeringskrediet of in een keer ten laste moeten komen van de begroting. Deze administratieve verwerking heeft geen invloed op de hoogte van de kosten.

Naast het kostenaspect geldt voor dit scenario dat voor de inhoudelijke elementen kwaliteit (esthetisch en gebruik/comfort), exploitatie (verhuur en onderhoud) en duurzaamheid renovatie minder wenselijk is dan nieuwbouw. Bij renovatie is bijvoorbeeld de isolatiewaarde van de buitenschil lager dan bij nieuwbouw, waardoor de energielasten bij renovatie hoger uit zullen vallen dan bij nieuwbouw.

Conclusie: Dit scenario is qua investering vergelijkbaar met het scenario 'nieuwbouw', is voor wat betreft kapitaallasten minder positief en inhoudelijk niet aantrekkelijk.

5.1.2 Scenario 2. ‘nieuwbouw’

Hoewel de kosten voor het project ten opzichte van eerdere ramingen zijn gestegen, blijft nieuwbouw de meest toekomstbestendige oplossing. Bij de afweging tussen renovatie met uitbreiding en nieuwbouw is niet alleen gekeken naar de investeringskosten, maar ook naar de kwaliteit van het gebouw, de exploitatiemogelijkheden op de lange termijn, effecten op planning en de duurzaamheidsambities.

Nieuwbouw biedt de beste mogelijkheden om een gebouw te realiseren dat aansluit bij de huidige en toekomstige eisen op het gebied van duurzaamheid, gebruik, comfort en uitstraling. Het gebouw kan optimaal worden ingericht voor de beoogde functies, met een hoge mate van toegankelijkheid, flexibiliteit en gebruikersgemak. Daarnaast levert nieuwbouw een aanzienlijke kwaliteitsimpuls op, waardoor een aantrekkelijke en representatieve voorziening ontstaat waar inwoners, verenigingen en bezoekers graag komen.

Ook vanuit exploitatieoogpunt heeft nieuwbouw duidelijke voordelen. Een modern gebouw is beter verhuurbaar, biedt meer mogelijkheden voor commerciële exploitatie en vraagt minder onderhoud dan een gerenoveerd gebouw. Bij renovatie blijven vaak beperkingen van de bestaande constructie aanwezig, waardoor de mogelijkheden voor efficiënt gebruik en toekomstige aanpassingen begrensd zijn.

Op het gebied van duurzaamheid scoort nieuwbouw eveneens beter. Door toepassing van moderne bouwtechnieken en installaties kan een energiezuinig en toekomstbestendig gebouw worden gerealiseerd dat voldoet aan de huidige normen en ambities. Bij renovatie is het in de praktijk vaak lastiger en kostbaarder om een vergelijkbaar duurzaamheidsniveau te bereiken.

Tegelijkertijd is er aandacht voor de financiële haalbaarheid van het project. Daarom wordt kritisch gekeken naar mogelijkheden om de kosten te beperken, zonder afbreuk te doen aan de gewenste kwaliteit, functionaliteit, exploitatie en duurzaamheid. Hierbij worden verschillende ontwerp- en uitvoeringskeuzes opnieuw tegen het licht gehouden, zodat een optimale balans ontstaat tussen investering en maatschappelijk rendement.

Conclusie: Nieuwbouw blijft, ondanks de hogere investering, de grootste maatschappelijke meerwaarde bieden en vormt op de lange termijn de meest verantwoorde keuze.

5.1.3 Scenario 3. ‘herziening visie’

De hierboven genoemde scenario’s zijn gebaseerd op de door uw raad vastgestelde visie voor de Schakel. Indien wordt gekozen voor een ander scenario dan bovenliggende varianten, betekent dit feitelijk een herziening van deze visie waarbij het ambitieniveau naar beneden wordt bijgesteld. Ervan uitgaande dat de functionaliteiten van de Schakel minimaal op hetzelfde niveau blijven als in de huidige Schakel (twee zalen, vergaderruimte en een bar), zou dit betekenen dat de bibliotheek, Synthese en open inloop niet worden meegenomen.

Dit scenario betekent dat een nieuwe visie moet worden opgesteld, met aanvullende onderzoeken, extra kosten, vertraging in de planvorming en een latere realisatie van de Schakel. Daarmee komen ook de voordelen van de reeds verrichte uitwerkingen op basis van de vastgestelde visie te vervallen.
Bij dit scenario zal het project vertraging oplopen, omdat de visie herzien moet worden. De kosten die we tot op heden gemaakt hebben, zullen we moeten toetsen of ze meegenomen kunnen worden in het investeringskrediet of in een keer ten laste moeten komen van de begroting. Deze administratieve verwerking heeft geen invloed op de hoogte van de kosten.
Wegens de koerswijziging is ongeveer € 425.000 extra geld nodig voor onder andere de kostendeskundige en onderzoeken. Dat is exclusief een inflatiecorrectie wegens vertraging van de plannen. Daarnaast zijn we voor de tijdelijke Schakel reeds verplichtingen aangegaan, welke zullen moeten worden afgekocht.

In dit scenario komt er ook een nieuw of gerenoveerd pand op basis van een aangepaste visie, want de levensduur van het huidige pand, de technische installaties en het inventaris is aan zijn einde gekomen. Ook in dat geval zullen de bouwkosten substantieel zijn. Daarbij moet minimaal gedacht worden aan in de orde van grote van het scenario ‘renovatie’, gecorrigeerd voor de hogere kosten (28,3%), wat zou

uitkomen rond de € 9.701.000. Daarnaast zal voor de huisvesting van de bibliotheek een andere oplossing moeten worden gezocht aangezien deze op de huidige locatie niet houdbaar is, wat ook substantiële kosten met zich mee zal brengen. Ook samen met Synthese moet alternatieve huisvesting worden gezocht. Daarmee is dit scenario financieel gezien naar verwachting het minst aantrekkelijk van alle scenario's.

Conclusie: Dit scenario is inhoudelijk niet wenselijk en financieel het minst aantrekkelijk want dit betekent uitstel met hogere kosten op een later moment, het tenietdoen van reeds gedane investeringen en aanvullende kosten voor het vinden van alternatieve huisvesting voor bibliotheek en Synthese.

5.1.4. Scenario 4: 'niets doen'

Het scenario 'niets doen' houdt in dat het project wordt gestaakt en gebruikers in het huidige pand blijven zitten dat gebreken vertoond. Dit betekent dat de gemeente zijn ambities en visie niet waar kan maken en zijn belofte richting inwoners, verenigingen en maatschappelijke organisaties om een nieuw, toekomstbestendig sociaal-cultureel centrum te realiseren niet gestand kan doen.

Dit scenario heeft als financieel belangrijkste bezwaar dat het slechts tijdelijk uitstel betekent, want de levensduur van het huidige pand, de technische installaties en het inventaris is aan zijn einde gekomen. Uiteindelijk zal de gemeente dus toch iets moeten en dat zal leiden tot nog hogere kosten op een later moment. In dat geval is de provinciale subsidie van € 1.000.000 niet meer beschikbaar. Indien we besluiten om te stoppen zullen we bovendien de tot op heden gemaakte kosten ineens ten laste moeten brengen van onze begroting. Het gaat hier om ongeveer € 785.000. Deze kosten hebben in dat geval niet geleid tot een verbetering van de situatie van De Schakel. Daarnaast zijn we voor de tijdelijke Schakel reeds verplichtingen aangegaan, welke zullen moeten worden afgekocht.

Daarnaast zal voor de huisvesting van de bibliotheek een andere oplossing moeten worden gezocht aangezien deze op de huidige locatie niet houdbaar is, wat ook substantiële kosten met zich mee zal brengen. Ook voor Synthese moet alternatieve huisvesting worden gezocht.

Conclusie: Dit scenario is inhoudelijk niet aantrekkelijk en betekent financieel uitstel met hogere kosten op een later moment en het tenietdoen van reeds gedane investeringen.

Afweging college en projectteam t.a.v. de verschillende scenario's

Uit bovenstaande analyse komt naar voren dat het scenario 'niets doen' slechts tijdelijk uitstel betekent en dat dit zal leiden tot hogere kosten op een later moment. Daarmee is niets doen geen verstandige optie. Dan is de volgende vraag of we moeten vasthouden aan de door de raad vastgestelde visie voor de Schakel. Het scenario 'herziening visie' is een mogelijkheid, maar betekent dat de inhoudelijke ambities naar beneden worden bijgesteld, vertraging en financieel is dit het minst aantrekkelijk van alle scenario's.

Dat betekent dat zowel 'niets doen' als 'herziening visie' onverstandig zijn en dat dus moet worden gekozen tussen het scenario 'renovatie met uitbreiding' en het scenario 'nieuwbouw', die beiden passen binnen de door de raad vastgestelde visie.

'Het scenario 'renovatie met uitbreiding' is qua financiële investering vergelijkbaar met het scenario 'nieuwbouw', maar is voor wat betreft kapitaallasten minder positief en inhoudelijk niet aantrekkelijk ten aanzien van kwaliteit (esthetisch en comfort), exploitatie (verhuur en onderhoud), energielasten en duurzaamheid.

Dat betekent dat het oorspronkelijke scenario 'nieuwbouw' overblijft. Dit scenario is dus echter wel significant duurder dan eerder geraamd. Dat maakt dat binnen dat scenario zeer kritisch moet worden gekeken naar de mogelijkheden om de kosten naar beneden te brengen.

Gezien bovenstaande afweging is het vervolg om het eerder op 29 september 2025 genomen besluit om te kiezen voor het scenario 'nieuwbouw' te handhaven. De vervolgstap is om binnen dit scenario te kijken naar opties voor besparingen.

5.2 Opties bij scenario ‘nieuwbouw’
De meest optimale variant van de nieuwe Schakel kent een investeringsbedrag van € 16.350.000. Dit bedrag is gebaseerd op het Voorlopige Ontwerp met het meest uitgebreide optiepakket aan besparingen. Zoals ook aangegeven in paragraaf 3.3 is in het Voorlopig Ontwerp een aantal aanvullende elementen meegenomen. Deels zijn dat esthetische elementen (zoals gebruik van stampleem), deels zijn dat functionele aspecten (zoals bijvoorbeeld een kelder voor opslag onder het podium en geluidsscherm rondom installaties op het dak).

Gezien de hoogte van bovengenoemde extra investeringskosten heeft het college het ontwerpteam opdracht gegeven om de mogelijke besparingsopties voor het scenario ‘nieuwbouw’ in kaart te brengen. Het ontwerpteam is gevraagd daarbij een onderscheid gemaakt tussen ‘need to have’ en ‘nice to have’:

- **‘Need to have’:** Dit betekent dat deze onderdelen niet geschrapt kunnen worden omdat dit bouwkundig niet kan, in strijd is met de door de raad vastgestelde visie of een onacceptabele verandering betekent ten opzichte van het vastgestelde PvE. Deze onderdelen gelden dus als ondergrens en zijn daarom verder buiten beschouwing gelaten.
- **‘Nice to have’:** Dit betekent dat deze onderdelen geschrapt kunnen worden zonder dat dit afbreuk doet aan het PvE of de visie en daarmee aan uw raad kunnen worden voorgelegd als mogelijke besparing. Het ontwerpteam is gekomen tot een scala aan besparingsopties met een totale waarde van € 3.844.100. Dat neemt niet weg dat ook binnen deze groep opties zitten die meer of minder wenselijk zijn om te behouden. Hierover heeft het ontwerpteam een advies uitgebracht.

<u>Beoordeling en advies opties door het ontwerpteam</u>
Het ontwerpteam heeft de verschillende opties verdeeld in vier categorieën:
1. Ontwerp en materiaalkeuze;
2. Duurzaamheid;
3. Akoestiek en binnenklimaat;
4. Overig (zoals buitengebied en inventaris).

Het ontwerpteam heeft de verschillende opties beoordeeld op de effecten ten aanzien van kosten, kwaliteit (esthetisch en comfort), exploitatie (verhuur en onderhoud) en duurzaamheid. Het projectteam heeft het positief dan wel negatief advies per optie van het ontwerpteam gevolgd; bij de opties die technisch volgens het ontwerpteam 'neutraal' werden bevonden heeft het projectteam een aanvullend een advies gegeven.

Het projectteam heeft positief geadviseerd ten aanzien van een set aan besparingsopties met een totale waarde van € 3.262.100 (dit is 85% van het maximum aan besparingsopties van € 3.844.100). Daarmee zou de investering voor scenario ‘nieuwbouw’ in totaal € 13.090.000 bedragen. In onderstaande tabel ziet u welke bedragen per onderwerp worden benoemd. Bijlage 4 toont een uitgebreid overzicht van de verschillende opties, de effecten en het advies door het projectteam. Dit wordt nader toegelicht in de B&W-informatieavond op 23 november aanstaande.

<u>Gevolgen voor en afstemming met gebruikers</u>
De drie maatschappelijke organisaties zijn via het kernteam op hoofdlijnen geïnformeerd over de noodzaak tot besparingen en de insteek van voorgestelde besparingsmaatregelen. Daarbij is toegelicht dat deze maatregelen geen effect hebben op het Programma van Eisen. Zowel de gevraagde vierkante meters als de functionele en inhoudelijke eisen die voortvloeien uit de afgesproken taken van de maatschappelijke organisaties blijven ongewijzigd. De besparingen hebben daarmee geen directe gevolgen voor het gebruik van het gebouw door de betrokken partners.
Voor de verenigingen hebben de voorgestelde besparingen evenmin gevolgen voor het gebruik van het gebouw. Aangezien de maatregelen geen impact hebben op de voor de verenigingen beschikbare ruimten en voorzieningen is ervoor gekozen hierover geen afzonderlijke informatiebijeenkomst te organiseren.

Tabel 2: Uitsplitsing besparingsopties in verschillende categorieën

Nr.	Categorie	Alle besparingsopties	Besparingsopties met positief advies
1	Ontwerp en materiaalkeuze	€ 1.918.500	€ 1.696.500
2	Duurzaamheid	€ 817.000	€ 741.500
3	Akoestiek en binnenklimaat	€ 220.600	€ 24.600
4	Overig	€ 888.000	€ 799.500
Totaalbedrag besparing		**€ 3.844.100**	**€ 3.262.100**
Totale investering exclusief subsidie		€ 12.505.000	€ 13.090.000
Totale investering inclusief subsidie		**€ 11.505.000**	**€ 12.090.000**

Aandachtspunten bij bovenstaande opties:

- **PvE:** In het bedrag van € 3.262.100 zitten 5 opties (van de 25) die een vermindering betekenen ten opzichte van het PVE. Deze opties staan als zodanig aangegeven in het overzicht in bijlage 4. Het ontwerpteam acht het aanvaardbaar om het PVE op deze punten naar beneden bij te stellen omdat de impact relatief beperkt is. Indien de raad instemt met het schrappen van deze opties, dan kan het PVE hierop worden aangepast.
- **Kelder en grijswaterinstallatie:** Ten opzichte van het PVE stelt het ontwerpteam twee toevoegingen voor. Allereerst het onderkelderen van het podium om zo voldoende opslagmogelijkheden te creëren. Het advies aan de raad is om deze toevoeging over toenemen, omdat deze relatief goedkope aanpassing (kosten € 125.000) gebruikers veel praktische voordelen biedt en bij het maken van het definitief ontwerp mogelijkheden geeft voor verdere optimalisaties in de indeling binnen het gebouw doordat opslagruimte elders vrijvalt. De grijswaterinstallatie staat niet in het PVE, maar hoort daar wel in omdat de gemeente vanuit haar eigen regelgeving verplicht is om een dergelijke installatie in te bouwen.
- **Binnenklimaat en akoestiek:** Voor toekomstige gebruikers is het belangrijk om te benadrukken dat ten aanzien van de akoestiek en het binnenklimaat geen concessies doen. Want we moeten geen gebouw willen waar gebruikers zich niet prettig voelen en daardoor wegblijven of waar de exploitatiemogelijkheden beperkt worden doordat het minder aantrekkelijk is door warmte, kou en/of geluidsoverlast.
- **Duurzaamheid:** Met het gekozen ontwerp wordt een hoog duurzaamheidsniveau bereikt[3]. De voorgestelde besparingsopties doen daar geen afbreuk aangezien deze geen invloed hebben op de duurzaamheid of energiegebruik van het gebouw, maar materiaalkeuze betreffen en de keuze om geen retentiedak voor de opvang van hemelwater te realiseren (omdat er al een wadi komt om dit op te vangen). Aanvullende verduurzamingsmaatregelen boven dit niveau leiden tot een afnemend rendement: de extra investeringen zijn aanzienlijk, terwijl de toevoeging aan de duurzaamheidsdoelstellingen beperkt is. Daarom is gekozen voor een duurzaamheidsniveau dat zowel zeer ambitieus als doelmatig is.
- **Buitenruimte:** In het advies van het ontwerpteam is als uitgangspunt genomen om de focus te leggen op het gebouw van de Schakel en de buitenruimte (m.u.v. de verplichte wadi voor

[3] Bij de uitwerking van de Schakel is consequent vastgehouden aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Het gebouw wordt gasloos uitgevoerd en voldoet aan de actuele BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Daarnaast nadert het ontwerp op onderdelen al het niveau van ENG (Energie Neutraal Gebouw). De reden dat volledige ENG waarschijnlijk niet mogelijk is, zijn de fysieke beperkingen van het beschikbare dakoppervlak waardoor het niet mogelijk om voldoende duurzame energie op te wekken om deze ambitie volledig te realiseren. Het ontwerp volgt daarbij het principe van de Trias Energetica: eerst het beperken van de energievraag door een hoogwaardige gebouwschil, vervolgens een efficiënt energiegebruik en ten slotte de inzet van duurzame energiebronnen. Daarmee wordt een duurzaam gebouw gerealiseerd dat een goede balans biedt tussen duurzaamheid, investeringskosten, onderhoudslasten en exploitatie.

hemelwateropvang) niet mee te nemen in het project. Het buitenterrein kan worden meegenomen in het project Aanpak Stationsgebied, waarover in 2027 aparte besluitvorming plaatsvindt door uw raad.

Nota bene
Het raadsvoorstel is opgesteld op basis van het advies van het projectteam. Het college neemt dit advies integraal over en legt het ter besluitvorming voor aan de raad.

Uiteindelijk bepaalt uw raad wat betekent dat uw raad kan besluiten om voor een andere combinatie van opties te kiezen; bijvoorbeeld meer duurzaamheid of bepaalde materiaalkeuzes. In dat geval kan een amendement worden ingediend op dit raadsvoorstel.

Verdere optimalisaties en btw
Bovenstaande berekeningen zijn gebaseerd op kengetallen die horen bij het Voorlopig Ontwerp. In de verdere uitwerking naar het definitieve ontwerp kunnen mogelijk nog verdere optimalisaties en kostenbesparende keuzes worden doorgevoerd. Hier is verder geen rekening mee gehouden omdat we ons niet onterecht rijk willen rekenen. Maar uiteraard zullen wij hier nadrukkelijk aandacht voor blijven houden en kansen waar mogelijk benutten.

Daarnaast houden we de mogelijkheden voor btw-verrekening in beeld. Onze btw-specialist zal op basis van de geactualiseerde kostenraming het opbrengstpotentieel en de bijbehorende randvoorwaarden inzichtelijk maken. Het uiteindelijke investeringsbedrag dat door de raad is bepaald zal het uitgangpunt zijn voor de btw-specialist.

Aanpassingen op Voorlopig Ontwerp
Gedurende het ontwerpproces is het ontwerp op verschillende momenten gedeeld aan stakeholders en op basis van de feedback verder aangepast. Op de laatste versie zoals thans gepubliceerd op de projectensite en in het ‘Ruivers Blaedje’ zijn positieve reacties gekomen, maar ook input dat het ontwerp te oriëntaals is. Deze input is meegenomen in het meest recente ontwerp doordat de boogramen zijn veranderd in rechthoekige ramen voor een meer industriële look, zie bijlage 2 en 3.

Besluitvorming in uw raad over voorliggend raadsvoorstel kan ook nog leiden tot aanpassingen in het ontwerp. Het college is voornemens om in het traject naar het Definitief Ontwerp (DO) aangepaste versie voor te leggen aan alle belanghebbenden voor een laatste inputronde. Input die past binnen de financiële kaders en de gepubliceerde indiening van de omgevingsvergunning kan dan nog worden meegenomen richting in het DO.

5.3 Financieel
Voor het weergeven van de financiële consequenties van dit raadsvoorstel gaan we uit van het advies van het projectteam voor scenario ‘nieuwbouw’. Onderstaande tabel toont het verschil in investeringskosten tussen het raadsvoorstel van 29 september 2025 en nu.

Tabel 3: Verschil in investeringskosten tussen het raadsvoorstel van 29 september 2025 en nu

Post	**Kosten scenario ‘Nieuwbouw’ 29-09-2025**	**Kosten scenario ‘Nieuwbouw’ heden**
Stichtingskosten	€ 10.196.000	€ 13.090.000
Compensabele BTW	n.t.b.	n.t.b.
Subsidie leefbaarheidsfonds	-€ 1.000.000	-€ 1.000.000
Conclusie aanvullende investering	N.v.t.	€ 2.894.000
Totale investering	**€ 9.196.000**	**€ 12.090.000**

Een investering als in dit geval de nieuwbouw van de Schakel gebeurt weliswaar in één keer, maar deze wordt over een langere periode afgeschreven. De jaarlijkse kosten bepalen wat de gemeente structureel aan lasten moet dragen en op basis daarvan is het aan uw raad om te bepalen wat daarbij een

aanvaardbaar bedrag is. Deze jaarlijkse kosten worden bepaald door de combinatie van kapitaallasten, onderhoudskosten en exploitatie. De bovenstaande aanvullende investering is vertaald in kapitaallasten. Onderstaand lichten we toe wat de impact daarvan op onze jaarlijkse begroting is en hoe we deze kosten dekken.

Tabel 3: Verschil in kapitaallasten tussen het raadsvoorstel van 29 september 2025 en nu

Post	Kosten scenario 'Nieuwbouw' 29-09-2025	Kosten scenario 'Nieuwbouw' heden
Totale investering	€ 9.196.000	€ 12.090.000
Kapitaallast	€ 376.300	€ 390.000
Aanvullende belasting voor de begroting	N.v.t.	€ 13.700
Gemiddelde afschrijvingsduur	24 jaar	31 jaar

In de bovenstaande kapitaallasten is alleen de afschrijving verwerkt. Vanaf 2027 zullen we geld lenen op basis van de totale financieringsbehoefte van de gemeente. Deze rentelasten zijn niet direct gekoppeld aan losse investeringsprojecten. In plaats daarvan gebruiken we één gezamenlijke financiering, waarbij het geld centraal beschikbaar is voor alle soorten uitgaven. Deze werkwijze noemen we totaalfinanciering. Dit is de reden dat we de rente niet opgenomen hebben in dit voorstel voor een specifieke investering.
Op basis van onze totale investeringsbehoefte hebben we een stelpost voor rente in de gemeentelijke begroting opgenomen. Een verhoging van deze investering leidt niet tot aanpassing van deze stelpost. Het relatief beperkte verschil in kapitaallasten kan worden verklaard doordat de huidige kostenberekening is opgesteld op basis van het Voorlopig Ontwerp; daardoor kon de kostenspecificatie aanzienlijk gedetailleerder worden uitgewerkt dan in september 2025 mogelijk was. Door deze detaillering, hebben we ook beter in beeld welke afschrijvingstermijnen we voor welke onderdelen kunnen hanteren. In 2025 hebben we hier zeer conservatieve aannames voor gedaan, maar nu kunnen we reële termijnen hanteren, waardoor we de gemiddelde afschrijvingsduur kunnen verlengen van 24 naar 31 jaar.

Door deze reëlere afschrijvingsduur is de impact op onze begroting € 13.700. Daar staat tegenover dat de looptijd verlengd is met 7 jaar. Mocht de raad besluiten de financiële kaders voor de nieuwbouw te verruimen, dan kunnen de extra kapitaallasten worden gedekt binnen het door het college voorgestelde ambitiebudget dan wel kan landen binnen de reguliere begroting. De structurele effecten, waaronder de kapitaallasten, worden in dat geval vanaf 2029 verwerkt.

Wanneer voor scenario 'nieuwbouw' wordt gekozen, achten we de mogelijkheden voor een commerciële opbrengst het hoogst, omdat we dan de meeste flexibiliteit kunnen aanbrengen in het gebouw. Ook de visie zal het beste tot bloei kunnen komen. Bovendien biedt nieuwbouw de mogelijkheid om te investeren in een duurzaam en onderhoudsarm gebouw, waardoor de beheer-, onderhouds- en vervangingskosten op de lange termijn naar verwachting lager uitvallen.

5.4 Juridisch
Wanneer het gebouw in gebruik genomen wordt, leggen we op basis van gebruikersovereenkomsten de nadere afspraken over rechten, plichten en verantwoordelijkheden vast. Bijvoorbeeld over gebruik van het gebouw en de ruimtes, huisregels, de kosten en betaling, de duur en overige zaken.

5.5 Risico's
Ten opzichte van het oorspronkelijke raadsvoorstel van 29 september 2025 zijn de risico's in het voorliggend raadsvoorstel beperkter. Dit komt omdat we inmiddels verder in het traject zitten. Aanbesteding van adviseur, architect en ontwerpteam is reeds gebeurd, waardoor we zekerheid hebben over deze kosten. De subsidie van de Leefbaarheidsaanpak van de provincie van 1 miljoen is onder voorwaarden toegekend. De verschillende onderzoeken hebben plaatsgevonden en waar nodig zijn mitigerende maatregelen getroffen. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het Voorlopig Ontwerp goedgekeurd en omgevingsvergunning is ingediend.

Tegelijkertijd is er een aantal risico's dat nog steeds geldt:

- **Vertraging in besluitvorming:** Verdere vertraging in de besluitvorming zal leiden tot hogere kosten door verdere prijsstijgingen, langere huur van de tijdelijke Schakel in de meubelhal en het vervallen van de provinciale subsidie. Ook bestaat het risico dat bepaalde onderzoeken dan over moeten worden gedaan. Ook blijven alle belanghebbenden (o.a. de maatschappelijk partners en gebruikers van de Schakel) dan langer in onzekerheid.
- **Kostenontwikkeling en aanbesteding:** Hoewel de kostenraming is gebaseerd op een veel verder uitgewerkt ontwerp en daarmee aanzienlijk betrouwbaarder is dan eerdere ramingen, blijft sprake van een inschatting. In de nieuwe raming is geanticipeerd op verwachte prijsontwikkelingen tot het einde van de bouwperiode (prijsvast einde bouw), maar afwijkingen blijven mogelijk. De uiteindelijke kosten zijn mede afhankelijk van externe factoren, zoals prijsstijgingen o.a. veroorzaakt door onrust in de wereld, marktomstandigheden en de uitkomst van de aanbesteding.
- **Asbest:** Er is onderzoek gedaan naar asbest in het gebouw van de Schakel. In eerste instantie gaat het om een onderzoek op basis van visuele waarneming. Daarop is een kleine hoeveelheid asbest aangetroffen, waar we in de kostenraming rekening mee gehouden hebben. In een later stadium vindt nog een destructief onderzoek plaats om te controleren of er sprake is van "verborgen" asbest. Ook de bodem is onderzocht op asbest. Na de sloop zal de bodem en grondwater nogmaals onderzocht worden. In de kostenraming is vooralsnog geen rekening gehouden met bodem- of grondwatervervuiling.
- **Vergunning**: De aanvraag voor de omgevingsvergunning is op 5 oktober 2026 ingediend. Indien de vergunning niet vóór de door de provincie gestelde deadline wordt verleend, kan de subsidie uit het Leefbaarheidsfonds vervallen. Vertraging kan ontstaan wanneer uit de benodigde onderzoeken aanvullende vragen, maatregelen of herstelwerkzaamheden voortkomen die meer tijd vergen dan beschikbaar is vanwege de krappe deadline.
- **Stroomaansluiting:** De huidige stroomaansluiting is niet voldoende voor de nieuwbouw. Als gevolg van de huidige netcongestie kan op het moment van oplevering mogelijk niet worden voorzien in de benodigde extra electriciteitsaansluiting bij de nieuwbouw. Daarom kiezen we voor batterijopslag in combinatie met lokale energieopwekking, zodat we zeker voldoende stroom hebben. Deze maatregelen brengen een aanvullende investering met zich mee die is verwerkt in de investering.
- **Buitengebied**: De focus van dit project ligt op de realisatie van het gebouw. Voor de achterzijde van de Schakel is een voorziening opgenomen voor de verplichte wadi, noodzakelijk herstel en eventuele aanpassingen van het terrein. De integrale inrichting van de buitenruimte, inclusief het voorplein, maakt echter geen onderdeel uit van dit project; ook niet in het oorspronkelijke plan. Hiervoor kan wel worden aangesloten bij de voorgenomen Aanpak Stationsgebied, waarover in 2027 aparte besluitvorming plaatsvindt. Het risico bestaat dat, indien het traject Aanpak Stationsgebied niet wordt uitgevoerd, een vernieuwde Schakel wordt opgeleverd zonder dat de kwaliteit van de omliggende openbare ruimte hierop aansluit. Daarmee blijft een belangrijk onderdeel van de gewenste uitstraling en gebruikskwaliteit van de locatie achterwege.

5.6 Communicatie

Communicatie over het besluit van uw raad zal plaatsvinden via de gebruikelijke kanalen. De maatschappelijke organisaties worden mondeling en schriftelijk geïnformeerd. De gebruikers van de nieuwe Schakel worden schriftelijk geïnformeerd. Daarnaast zal ook gecommuniceerd worden via de nieuwsbrief, de projectpagina op onze website, optioneel via social media en berichtgeving in de (lokale) media.

Daarnaast organiseren we nadat er een besluit is genomen in Q1 een informatieavond voor de gemeenschap, waarin we toelichten welk besluit er is genomen, hoe het ontwerp eruit ziet, wat de planning wordt etc.

6. Visie Leef Beesel 2050

De herontwikkeling van gemeenschapshuis de Schakel draagt wezenlijk bij aan de drie pijlers van Leef Beesel 2050:

- **Leef voor elkaar:** door de bundeling van sociaal-maatschappelijke functies, verenigingen en partners zoals de bibliotheek en open inloop, ontstaat een sterke sociale basis die bijdraagt aan zelfredzaamheid, participatie en mentaal welzijn.
- **Leef in Beesel:** de Schakel draagt bij aan een vitale kern met passende voorzieningen voor jong en oud, versterkt de leefomgeving en sluit aan bij de ambitie om een aantrekkelijke, gezonde en verbonden woonomgeving te realiseren.
- **Beleef in Beesel:** de multifunctionele grote zaal met podium en de mogelijkheden voor culturele en recreatieve programmering maken de Schakel tot een levendige plek voor inwoners én bezoekers. Daarnaast wordt een ruimte gerealiseerd die flexibel kan worden ingezet voor onder andere creatieve activiteiten en initiatieven. Dit alles versterkt het recreatieve en culturele profiel van Beesel.

7. Inclusie

Inclusie is een centraal thema binnen de visie op de toekomstige Schakel. De nieuwe Schakel wordt een plek worden waar iedereen welkom is en waar verbinding en ontmoeting tussen allerlei mensen en groepen plaatsvindt. De toekomstige Schakel is ook fysiek bereikbaar en toegankelijk voor elke inwoner uit de gemeente Beesel en voor bezoekers. In het ontwerp is, in overleg met het gemeentelijk gehandicaptenplatform Beesel rekening gehouden met mensen met een beperking, waarbij bijvoorbeeld ook het podium, zonder hulp van anderen, voor hen bereikbaar is.

8. Duurzaamheid

Duurzame uitgangspunten bij de toekomstige Schakel zijn in lijn met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Beesel en conform het besluit bouwwerken leefomgeving. In het ontwerp is onder meer rekening gehouden met:

- Een hoogwaardige gebouwschil;
- Duurzame installaties;
- Hernieuwbare energiebronnen;
- Zonnepanelen;
- Toepassing van de principes van de Trias Energetica;
- Een laag energieverbruik en beperkte exploitatielasten.

9. Bijlagen

Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:

1. Programma van Eisen (PvE)
2. Aanzicht Noordwest o.b.v. voorlopig ontwerp
3. Aanzicht Noord o.b.v. voorlopig ontwerp
4. Overzicht Besparingsopties