

## Raadsvoorstel

<p><b>Onderwerp:</b></p> <p>Scenariokeuze en definitief krediet gemeenschapshuis de Schakel</p>	<p>portefeuillehouder: Linda van den Beucken</p> <p>datum vergadering: 29 september 2025</p> <p>zaaknummer: 0889350815</p>
---	--

### Samenvatting

Er is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor de herontwikkeling van de Schakel voor vier scenario's:

1. renovatie;
2. renovatie met uitbreiding;
3. nieuwbouw;
4. nieuwbouw in combinatie met het gemeentehuis.

Dit onderzoek stelt de gemeenteraad in staat om een scenariokeuze te maken en een definitief krediet voor de ontwikkeling van het gemeenschapshuis beschikbaar te stellen.

De totale investering en kapitaallasten (inclusief dekking) van de vier scenario's zijn als volgt.

Post	1. Renovatie	2. Renovatie met uitbreiding	3. Nieuwbouw	4. Nieuwbouw met gemeentehuis
Totale investering	€ 7.230.000	€ 7.908.500	€ 9.196.000	€ 21.642.500
Totale kapitaallasten*	€ 494.700	€ 545.700	€ 514.300	€ 1.208.100
Dekking kapitaallasten	€ 514.300	€ 514.300	€ 514.300	€ 669.955
Aanvullende belasting begroting	-/- € 19.600	€ 31.400	€ 0	€ 538.145

- Er is sprake van verschillende afschrijvingstermijnen, zie financiële toelichting

Op inhoudelijke gronden heeft nieuwbouw de voorkeur (scenario's 3 en 4).

Om financiële redenen raadt het college nieuwbouw in combinatie met het gemeentehuis af, ondanks synergievoordelen. De extra kapitaallasten van scenario 4 zijn afgerond € 564.000 per jaar gedurende 25 jaar (rekening houdend met exploitatievoordeel van € 130.000).

Het advies is te kiezen voor nieuwbouw van het gemeenschapshuis. Hiervoor is een krediet van € 9.196.000 vanuit de gemeente nodig. Voor de dekking van het resterende krediet van € 1.000.000 is de gemeente in goed overleg met de provincie Limburg om subsidie te verkrijgen vanuit de Leefbaarheidsaanpak. Als het provinciale subsidiebijdrage het resterende krediet niet volledig dekt, komt het college bij u terug voor budgettaire en/of planinhoudelijke heroverweging van de herontwikkeling van de Schakel.

### Voorstel

1. In te stemmen met de genoemde uitgangspunten/ visie voor de herontwikkeling van de Schakel.
2. In te stemmen met de scenariokeuze nieuwbouw van het gemeenschapshuis op de huidige locatie van de Schakel.
3. Hiervoor een definitief krediet van € 9.196.000 beschikbaar te stellen vanuit gemeentelijk budget, waarbij voor de dekking van het resterende krediet aanvullend een aanvraag wordt gedaan voor een bijdrage vanuit de provinciale Leefbaarheidsaanpak van maximaal € 1.000.000.

## Toelichting raadsvoorstel

---

### 1. Aanleiding

In het programma maatschappelijk vastgoed staat centraal hoe de gemeente Beesel diverse maatschappelijke functies en activiteiten het beste toekomstbestendig faciliteert. Het gaat daarbij om voorzieningen die voor de leefbaarheid van onze dorpen van groot belang zijn.

Tijdens de behandeling van de begroting 2024 (november 2023) is door de gemeenteraad een motie aangenomen ten aanzien van het gemeenschapshuis de Schakel. Hierin is opgenomen dat de Schakel (in gemoderniseerde en verduurzaamde vorm) in ieder geval de huidige functie als gemeenschapshuis met een grote zaalfunctie en podium behoudt. Zoals we met de raad in de Raadsinformatiebrief van maart 2024 hebben gedeeld, is de visie dat de Schakel een plek wordt waar verenigings- en sociaal-maatschappelijke functies in elkaar overvloeien (zie verder onder toelichting).

Tijdens de raadsvergadering van 23 september 2024 is het amendement 'Scenariokeuze gemeenschapshuis de Schakel' aangenomen naar aanleiding van het voorstel voor het voorbereidingskrediet. In het amendement is aangegeven dat een viertal scenario's onderzocht moet worden: (1) renovatie, (2) renovatie met uitbreiding, (3) nieuwbouw en (3a) een combinatie met locatie Luxor. Dit laatste scenario is niet verder uitgewerkt (geen concrete planvorming en wens partners en verenigingen om in één gebouw gehuisvest te worden).

Voor het aanvullende onderzoek door ons college van december 2024/ januari 2025 naar een sobere variant op renovatie met uitbreiding verwijzen we naar het raadsvoorstel van maart 2025. Samengevat is in deze variant onderzocht of een kostenbesparing mogelijk is door een minimale uitbreiding op het dakvlak. De conclusie was dat er 325 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte kan worden toegevoegd. Dit aantal m<sup>2</sup> is te weinig om de samenwerkingsvisie te realiseren (bibliotheek heeft ruimtebehoefte van 500 m<sup>2</sup>; open inloop wil alleen participeren als de bibliotheek partner is). Door het niet huisvesten van partners, komt deze variant niet in aanmerking voor provinciale subsidie. Daarnaast moet ook in deze sobere variant rekening gehouden worden met vervanging van de installaties, omdat deze aan het eind van hun levensduur zijn en met Bijna Energie Neutraal Bouwen (BENG is wettelijke verplichting). Dit alles leverde op dat deze variant het duurst was. Nu dit inhoudelijk en financieel geen reëel alternatief was, is deze verder niet meegenomen in de financiële uitwerking van het voorstel van maart 2025.

In de raadsvergadering van maart 2025 is besloten om aanvullend de synergievoordelen van nieuwbouw op de huidige locatie van de Schakel in combinatie met het gemeentehuis te onderzoeken.

ICS adviseurs heeft het haalbaarheidsonderzoek zoals u dat kent van het raadsvoorstel van maart 2025 (renovatie, renovatie met uitbreiding en nieuwbouw) uitgebreid met (4) het onderzoek naar nieuwbouw in combinatie met het gemeentehuis (bijlage 1). De wijzigingen/ aanvullingen zijn in het haalbaarheidsonderzoek cursief weergegeven. In dit onderzoek komen aspecten als visie (ruimtelijk functioneel), kosten, tijdsduur sluiting en beheersvorm aan de orde.

Ook hebben we in het raadsvoorstel nieuwe financiële ontwikkelingen (met name rentelasten en indexering) doorgevoerd. Om het voorstel leesbaar te houden, hebben we sommige teksten verkort of naar de bijlagen verwezen.

### 2. Doelstelling

Doel van dit voorstel is te komen tot een scenariokeuze voor gemeenschapshuis de Schakel en tot het beschikbaar stellen van het krediet.

### 3. Uitgangssituatie

De uitgangssituatie en de kaders voor de herontwikkeling van de Schakel zijn de volgende.

- Het coalitieakkoord 2022- 2026 'Bouwen aan onze gemeenschap voor vandaag en morgen', gebaseerd op Blij in Beesel:
  - > we gaan aan de slag met ons eigen maatschappelijk vastgoed met een goede bezetting, verduurzaamd en toekomstbestendig. Onderdeel daarvan is de opwaardering van de Schakel als gemeenschapshuis;
  - > onze actieve inwoners en professionals kennen elkaar door de korte lijnen en zorgen dat iedereen met een hulp- of informatievraag laagdrempelig terecht kan. We bundelen krachten en dienstverlening om snel te schakelen.

- De motie van november 2023 (begrotingsbehandeling 2024): een gemoderniseerd en verduurzaamd gemeenschapshuis met een grote zaalfunctie met podium.
- De Raadsinformatiebrief van 21 maart 2024: maatschappelijk vastgoed ontwikkeling -de Schakel.
- De mail aan raadsleden over duiding van de processtappen op 12 juli 2024.
- Het raadsvoorstel voorbereidingskrediet herontwikkeling gemeenschapshuis de Schakel van 23 september 2024.
- Het amendement 'Scenariokeuze gemeenschapshuis de Schakel' van 23 september 2024: cultuur als uitgangspunt te hanteren voor de te realiseren activiteiten.
- Het raadsvoorstel scenario onderzoek en definitief krediet de Schakel van 24 maart 2025.
- Het amendement 'Onderzoek naar de toekomst van de Schakel en het gemeentehuis' van 24 maart 2025.

#### 4. Rol gemeente

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

#### 5. Toelichting

##### Visie voor de Schakel met cultuur als uitgangspunt

Het college heeft begin 2024 de volgende visie geformuleerd:

*“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.”*

Denk hierbij aan 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.

In dit concept kunnen inwoners, partners en huisgenoten elkaar vinden, kan gemeenschapszin groeien en worden inwoners uitgenodigd en gefaciliteerd mee te doen en een bijdrage te leveren (hogere participatiegraad). Hierdoor wordt de leefbaarheid (zowel individueel als in de gemeenschap) en het fysiek en mentaal welbevinden van inwoners versterkt. Dit vertaalt zich in een maatschappelijk rendement.

Aanvullend ziet het college het maatschappelijk rendement toenemen door het samenbrengen van functies en partijen op de huidige locatie van de Schakel, gelegen naast het Provita-gebouw waar met name huisartsen, apotheek en fysiotherapeuten gehuisvest zijn. Hiermee wordt de afstand letterlijk en figuurlijk kleiner tussen gezondheidszorg en (mentaal) welzijn. Zo werkt bijvoorbeeld een doorverwijzing door de huisarts van inwoner met eenzaamheid naar de burens waar de inloop en andere maatschappelijke activiteiten zichtbaar zijn, drempelverlagend. Door een betere gezondheid en sociale verbinding kunnen zorgkosten verminderen.

De gemiddelde leeftijd wordt hoger (dubbele vergrijzing). De maatschappij is steeds meer gericht op langer zelfstandig wonen. In een individualistische maatschappij is dit een uitdaging voor velen. Een gemeente staat vanuit de Wmo aan de lat voor het regelen/ financieren van veel zorgvraagstukken voortkomend uit deze maatschappelijke ontwikkelingen. Vanuit het GALA (Gezond en Actief Leven Akkoord) is het onze taak te zorgen voor een sterke sociale basis met een sterke sociale samenhang en laagdrempelige voorzieningen waar mensen op elkaar kunnen terugvallen en meedoen in de samenleving. Inzet op preventie is ook de boodschap van het Integraal Zorgakkoord (IZA). De visie op de Schakel sluit hierop aan.

Verenigingen, maatschappelijke partners 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. Dit heeft geresulteerd in een praatplaat; zie hiervoor het haalbaarheidsonderzoek van ICS, pagina 10.

### Visie gemeentehuis

Het gemeentehuis van de toekomst wordt gezien als centrale ontmoetingsplek voor inwoners en als samenwerkplek voor medewerkers. Een openbaar, gastvrij en toegankelijke locatie waar inwoners informatie, dienstverlening en ondersteuning kunnen vinden. De balie en de benodigde kleine overleg- en spreekruimtes moeten privacy bieden. De huidige inrichting van de hal en de overlegruimtes voldoen daar niet aan.

De backoffice van het gemeentehuis is in het nieuwe concept een plek waar medewerkers samenkomen, elkaar ontmoeten, afstemmen en (hybride) samenwerken. Uitgangspunt is een variatie aan werkplekken. Dit betekent 102 werkplekken voor de 150 medewerkers (ten opzichte van 81 werkplekken in open kantoorruimten in de huidige situatie). Op deze wijze kunnen teams in verschillende samenstellingen efficiënt werken. Voor taken die meer focus of creativiteit vergen, zijn er aparte stilte- en creatieve ruimten voorzien.

Deze visie levert een gemeentehuis op met een duidelijke scheiding tussen publieke-, semipublieke-, bestuurszone en backoffice. Vanaf pagina 12 van het haalbaarheidsonderzoek leest u meer over de visie voor het gemeentehuis van de toekomst.

### Visie gemeenschapshuis en gemeentehuis in synergie

Wij zien mogelijkheden voor een toekomstbestendig gebouw waarin het gemeenschapshuis en het gemeentehuis samenkomen in een gastvrije, multifunctionele en open omgeving. De gemeente is in dit concept te gast in de gemeenschap en in het gemeenschapshuis; een natuurlijke verbinding tussen gemeenschap en gemeente.

Er ontstaat *synergie op inhoud*: een plek voor ontmoeting, cultuur en sociale interactie, en een toegankelijke locatie voor gemeentelijke diensten, kennisdeling en samenwerking. Interactie tussen partners en gemeente vindt op natuurlijke wijze plaats.

Ook ontstaat er *synergie in ruimtegebruik* door het samenvoegen en delen van diverse ruimtes. Hierbij gaat het om : gecombineerde tweede zaal met raadszaal, delen van diverse vergaderruimtes en spreekkamers, gecombineerde receptie gemeentehuis met informatiebalie partners, gecombineerde kantine gemeente met pauzeruimte partners.

Tot slot zien we *synergievoordelen in ondersteunende functies* (receptie, ICT, facilitair) ten opzichte van twee aparte gebouwen.

Door bovenstaande synergievoordelen ontstaan ook *financiële synergievoordelen*.

Vanaf pagina 14 van het haalbaarheidsonderzoek vindt u meer informatie over dit gecombineerde gebouw.

### Vlekkenplan en ruimtebehoefte

#### Gemeenschapshuis

Op pagina 11 van het haalbaarheidsonderzoek is de toekomstige invulling van de Schakel voor maatschappelijke partners en verenigingen schematisch weergegeven in een vlekkenplan. Dit levert een ruimtebehoefte op van **2.054 m<sup>2</sup> BVO** (bruto vloeroppervlak; inclusief indirecte m<sup>2</sup> zoals muren en gangen; zie de ruimtestaat in bijlage 2.1). Hierbij is rekening gehouden met gezamenlijk gebruik van ruimtes. De huidige Schakel heeft een **BVO van 1.582m<sup>2</sup>**.

#### Gemeentehuis

Het huidige gemeentehuis heeft een **BVO van 2.950 m<sup>2</sup>**. De huidige situatie kent veel verkeersruimte (gangen en trappen) en veel m<sup>2</sup> per werkplek. Voor nieuwbouw van het gemeentehuis is **2.236 m<sup>2</sup> BVO** benodigd (bijlage 2.2). Zie het vlekkenplan op pagina 12 van het haalbaarheidsonderzoek.

#### Gemeenschapshuis gecombineerd met gemeentehuis

Het vlekkenplan voor scenario 4 is opgenomen op pagina 15 van het haalbaarheidsonderzoek. De totale ruimtebehoefte voor de combinatie van gemeenschapshuis en gemeentehuis is **3.992 m<sup>2</sup> BVO** (bijlage 2.3), rekening houdend met gezamenlijk gebruik van ruimtes (**298 m<sup>2</sup> BVO**).

## Scenariokeuze

### Tijdsduur per scenario

Tijdsduur per scenario	Renovatie	Renovatie met uitbreiding	Nieuwbouw	Nieuwbouw met gemeentehuis
Vorbereiding (opstellen PvE, aanbesteding adviseur/ architect-ontwerpteam/ aannemer, ruimtelijke procedures) Schakel is in deze fase open.	19-22 maanden	19-22 maanden	19-22 maanden	21-24 maanden
In/withuizen	2 maanden	2 maanden	2 maanden	2 maanden
Slooptijd	in bouwtijd	in bouwtijd	3 maanden	3 maanden
Bouwtijd	9-11 maanden	12 maanden	12 maanden	15 maanden
Tijdelijke huisvesting	11-13 maanden	14 maanden	17 maanden	20 maanden

### Beheersvorm na realisatie

In alle scenario's gaan we uit van een beheersconstructie waarbij de gemeente Beesel eigenaar blijft, werken we met een stichtingsbestuur met afvaardiging van huisgenoten (voor het deel gemeenschapshuis) en met een beheerder in dienst van het stichtingsbestuur. In bijlage 4 is een nadere toelichting opgenomen.

De onderdelen eigendom, beheer en exploitatie en marktbenadering worden verder uitgewerkt nadat de raad een besluit heeft genomen over de scenariokeuze.

Zoals bij u bekend is, is een nieuwe beheerder aangetrokken die per 1 september 2025 start.

### Afwegingskader scenario's

In het haalbaarheidsonderzoek staat vanaf pagina 34 een uitgebreid afwegingskader, samengevat in een scoretabel op pagina 37. Korthedshalve verwijzen wij hiernaar. Voor het college weegt het eerste afwegingscriterium 'ruimtelijk functioneel' (het kunnen voldoen aan de hierboven opgenomen visies) het zwaarst. Daarnaast zijn draagvlak en kosten belangrijk (zie advies scenario nieuwbouw en het financiële deel van dit voorstel). Het verschil in termijn voor de realisatie is dusdanig beperkt, dat dit voor het college geen doorslaggevend criterium is; de gebruikers geven ditzelfde aan.

### Advies scenario nieuwbouw

Op basis van het rapport van ICS en de hieronder opgenomen punten, is het advies van het college (met draagvlak van (toekomstige) gebruikers) om op inhoudelijke en financiële gronden te kiezen voor nieuwbouw. Om financiële redenen adviseert het college daarbij te kiezen voor scenario 3 en niet te kiezen voor de combinatie met het gemeentehuis (scenario 4).

- **Visie het best realiseerbaar bij nieuwbouw**

Het maatschappelijk rendement ziet het college met name voor de vele zorgvraagstukken waarmee we nu en in de toekomst te maken krijgen (zoals vereenzaming, dubbele vergrijzing, langer zelfstandig blijven wonen, creëren sterke sociale basis met sociale samenhang en laagdrempelige voorzieningen, meedoen, taalontwikkeling, integratie, zorgpreventie). Bijkomend voordeel van de huidige locatie is de samenwerking met Provita.

Het maatschappelijk rendement is niet in geld uit te drukken en betreft een investering in een sterkere en hechtere samenleving. Dit komt het beste tot zijn recht bij het scenario nieuwbouw. We kunnen dan alle ruimtes zo efficiënt en multifunctioneel mogelijk vormgeven en op de gewenste maat maken. Vanuit de visie kunnen we een open, modern en toegankelijk gebouw neerzetten. Bij renovatie met uitbreiding zijn we bouwkundig beperkt door de bestaande constructie (met vele hoeken). Bij renovatie is het niet mogelijk de visie te realiseren, omdat er dan te weinig ruimte is voor het huisvesten van de partners.

- **Draagvlak: maatschappelijke partners en verenigingen geloven in de visie**

Het meeste draagvlak bij toekomstige huisgenoten die aan de participatiesessies hebben meegedaan, bestaat voor het scenario nieuwbouw. Huisgenoten geven aan inhoudelijk vertrouwen te hebben in de visie van het gebouw en de kruisbestuiving met bibliotheek, Synthese en ouderenopvang.

De toekomstige huisgenoten bestaan op dit moment uit 13 verenigingen, 2 stichtingen en 3 maatschappelijke partners. De verenigingen en stichtingen vertegenwoordigen bij elkaar opgeteld ruim 1.365 leden en zorgen met hun huidige activiteiten in de Schakel voor vele duizenden bezoekers op jaarbasis (naast de huidige commerciële activiteiten). De toevoeging van de maatschappelijke partners in het gebouw en de aanzuigende werking richting de toekomst (zie hiervoor kansen tweede zaal en uniek kenmerk grote zaal) voorziet in een toename van het aantal inwoners, in leden of bezoekers dat gebruik gaat maken van de Schakel.

Nadat het Programma van Eisen (PvE) en de kostenberekeningen gereed waren, hebben zich twee nieuwe verenigingen gemeld die graag hun plek vinden in de Schakel. Het was niet haalbaar om voor de raad van september het PvE (in participatie) aan te vullen en de kosten opnieuw door te rekenen. Na aanbesteding aan adviseur, architect en ontwerpteam vindt een verfijning van het PvE plaats en wordt een ontwerp opgesteld. Op dat moment nemen we alle verenigingen en partners (opnieuw) mee. Ook sluiten we intentieovereenkomsten met alle toekomstige huisgenoten. Tevens zullen we opnieuw, net zoals we in april hebben gedaan, de horecaondernemers informeren en bekijken waar er kruisbestuiving tussen activiteiten mogelijk is. Het huidige bezettingsschema van de Schakel biedt nog voldoende ruimte voor het toevoegen van verenigingen, waarbij we een beroep doen op de flexibiliteit van huidige en nieuwe gebruikers om de indeling zo optimaal mogelijk te maken.

Binnen alle scenario's is er door de toekomstige huisgenoten aandacht gevraagd voor de tijdelijke huisvesting, met name voor de activiteiten die in de grote zaal plaatsvinden, zoals optredens en concerten. We hebben toegezegd samen naar oplossingen te zoeken. U kunt hierbij denken aan een tijdelijk neer te zetten accommodatie of aan het gebruik maken van andere (maatschappelijke of commerciële) accommodaties in onze kernen. Ook hebben we aandacht voor het goed regelen van de overgang van bezoekers van de open inloop naar een nieuwe locatie.

- **Kansen tweede zaal**

In de berekening van ICS is uitgegaan van het beschikbaar hebben van twee zalen (zoals in de huidige situatie): de grote zaal met podium, die gesplitst in drie delen te gebruiken is (deel met podium en twee delen grote zaal), en een kleinere zaal (150 m<sup>2</sup>). De huidige bezettingsgraad biedt ruimte om de tweede zaal te laten vervallen (kostenbesparing), maar inhoudelijk weegt dit niet op tegen de kansen die de extra zaal met zich meebrengt:

- bepaalde activiteiten (die niet passen in het deel met het podium) zijn niet geschikt om naast elkaar plaats te vinden (door middel van splitsing van de grote zaal) vanwege geluidsoverlast;
- volgtijdelijk gebruik van de grote zaal heeft grotere impact op verenigingen (verzetten van hun activiteiten in tijd/dag) en voor sommige activiteiten is de grote zaal juist te groot;
- twee zalen voldoet aan de huidige behoefte en biedt kansen voor nieuwe verenigingen en voor commerciële verhuur. Dit laatste is interessant voor het toekomstige beheer;
- in het scenario met het gemeentehuis is er sprake van een combinatie tussen deze tweede zaal en de raadszaal.

- **Uniek kenmerk grote zaal bij nieuwbouw**

Voor meer commerciële verhuur en een zo hoog mogelijke bezetting van de Schakel is een actieve programmering noodzakelijk is.

Bij nieuwbouw wordt de laatste stand van de techniek toegepast. Dit levert een hoge kwaliteit van de installatie en akoestiek van de grote zaal op. Ook kan een optimale multifunctionaliteit gerealiseerd worden. Dit alles zorgt voor een uniek kenmerk of voordeel (Unique Selling Point) bij nieuwbouw. Investeren met het oog op de toekomstbestendigheid van onze gemeente past in de kaders van de begroting en in de toekomstvisie Leef Beesel. Het college heeft vertrouwen in de aanzuigende werking van het gebouw in de toekomst. Deze mogelijkheid achten we reëel mede door de ontwikkelingen elders in de gemeente (wegvallen van andere accommodaties) en het gegeven dat dit de enige grote zaal van deze omvang in de omgeving is, liggend nabij het station.

- **Kosten en baten**

De stichtingskosten zijn het hoogst bij nieuwbouw (scenario 3 en 4). Wanneer we zowel de lasten voor de eigenaar als voor de gebruiker bij elkaar optellen én rekening houden met de

mogelijkheden die nieuwbouw biedt voor commerciële activiteiten en daarmee voor extra inkomsten, komt het college tot de conclusie dat scenario nieuwbouw de beste optie is. Daarbij gaat de voorkeur uit naar nieuwbouw zonder gemeentehuis (scenario 3), omdat nieuwbouw met gemeentehuis (scenario 4) een te grote claim legt op onze begroting in financieel krappe tijden. Zie de verdere onderbouwing onder de financiële paragraaf en in bijlage 3.

Omdat het nieuwbouw scenario (scenario 3 of 4) de sociaal- maatschappelijke visie volledig weet te realiseren, wordt een aanvraag voor de Leefbaarheidsaanpak van de provincie Limburg voor deze ontwikkeling het meest succesvol ingeschat. Bij renovatie met aanbouw is een aanvraag ook mogelijk, maar in de verkennende gesprekken met de provincie heeft nieuwbouw het meeste potentieel voor de subsidie aangezien met dit scenario de meeste leefbaarheidsdoelen bereikt kunnen worden. Als er nog subsidiegelden beschikbaar zijn en alle vereisten en termijnen haalbaar zijn, is er subsidie vanuit de provincie mogelijk tot maximaal € 1.000.000. Het renovatiescenario komt hier niet voor in aanmerking omdat de sociaal- maatschappelijke visie niet wordt gerealiseerd.

#### a. Financieel

De financiële toelichting bestaat uit vier delen, waarbij bepaalde onderdelen uitgebreider zijn toegelicht in bijlage 3.

1. Nieuwe financiële ontwikkeling
2. Financiële toelichting van de vier scenario's
3. Financiële toelichting exploitatie
4. Financiële impact op de meerjarenbegroting

#### Ad 1. Nieuwe financiële ontwikkeling

Bij de behandeling van het raadsvoorstel over de Schakel in maart 2025 wisten we niet wanneer we een geldlening moesten aantrekken. Inmiddels weten we dat dit binnenkort noodzakelijk is om de lasten van onze gemeente te kunnen betalen; ook zonder herontwikkeling van de Schakel is dit het geval. In dit voorstel hebben we daarom rente doorberekend op de investering die we gaan doen. Om het vergelijk met het raadsvoorstel van maart te houden, hebben we deze rente in de financiële tabellen apart weergegeven. Voor een uitgebreidere toelichting op de rente en de berekening hiervan verwijzen we naar bijlage 3.

#### Ad 2. Financiële toelichting van de scenario's

##### Definitieve investering vier scenario's

We hebben ICS gevraagd om een doorrekening te maken van de vier verschillende scenario's. Dit levert onderstaand beeld op:

Post	1. Renovatie	2. Renovatie met uitbreiding	3. Nieuwbouw	4. Nieuwbouw met gemeentehuis
Stichtingskosten Inclusief een bedrag van € 320.000 voor interne uren en het eerste voorbereidingskrediet van € 157.500	€ 5.650.000	€ 7.280.000	€ 8.530.000	€ 20.250.000
Compensabele BTW**				-€ 1.840.000
Herinrichting buitenruimte/plein en voor scenario 4 fietsenstalling/ laadpalen e.d.	€ 210.000	€ 210.000	€ 210.000	€ 280.000
Inventaris	€ 1.100.000	€ 1.100.000	€ 1.100.000	€ 3.300.000
Index 2024 en extra voorbereidingskrediet*	€ 270.000	€ 318.500	€ 356.000	€ 652.500
Subsidie leefbaarheidsfonds (maximaal aan te vragen/ nog niet verleend)**	-€ 0	-€ 1.000.000	-€ 1.000.000	-€ 1.000.000
<b>Totale investering</b>	<b>€ 7.230.000</b>	<b>€ 7.908.500</b>	<b>€ 9.196.000</b>	<b>€ 21.642.500</b>
Verkoop gemeentehuis Raadhuisplein***				P.M.

\* We rekenen met een index van 3% en een voorbereidingskrediet van € 100.000. Zie toelichting in bijlage 3.

\*\* Zie voor de compensabele BTW en de subsidies bijlage 3

\*\*\* Opbrengst op basis van taxatie. Taxatierapport onder geheimhouding toegevoegd in bijlage 10.

### Impact op begroting en dekking

In bovenstaande tabel hebben we opgenomen wat de totale kosten van de investering per scenario zijn. Onderstaand lichten we toe wat de impact daarvan op onze jaarlijkse begroting is en hoe we deze kosten dekken.

Het definitief krediet bestaat uit:

Post	1. Renovatie	2. Renovatie met uitbreiding	3. Nieuwbouw	4. Nieuwbouw met gemeentehuis
<b>Totale investering</b>	<b>€ 7.230.000</b>	<b>€ 7.908.500</b>	<b>€ 9.196.000</b>	<b>€ 21.642.500</b>
Totale afschrijvingen (conform raadsvoorstel maart 2025)	€ 374.000	€ 412.000	€ 365.500	€ 861.800
<b>Nieuw:</b> verhoging afschrijving agv index 2024 en extra voorbereidingskrediet	€ 12.200	€ 14.700	€ 10.800	€ 21.300
<b>Nieuw:</b> rente	€ 108.500	€ 119.000	€ 138.000	€ 325.000
<b>Totale kapitaallasten</b>	<b>€ 494.700</b>	<b>€ 545.700</b>	<b>€ 514.300</b>	<b>€ 1.208.100</b>
<b>Dekking</b>				
Dekking ambitiebudget	€ 145.000	€ 145.000	€ 145.000	€ 145.000
<b>Dekking in conceptbegroting 2026-2029*</b>	<b>€ 369.300</b>	<b>€ 369.300</b>	<b>€ 369.300</b>	<b>€ 369.300</b>
Dekking vanuit bruteringsreserves/begroting				€ 155.655
<b>Aanvullende belasting voor de begroting</b>	<b>-/- € 19.600</b>	<b>€ 31.400</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 538.145</b>
<b>Gemiddelde afschrijvingsduur</b>	<b>19 jaar</b>	<b>19 jaar</b>	<b>24 jaar</b>	<b>25 jaar</b>

\* Dekking (rente en extra afschrijving) is opgenomen in de komende conceptbegroting op basis van scenario 3. Mocht de raad anders beslissen, dan passen we de conceptbegroting hierop aan.

### Dekking kapitaallasten

De totale kapitaallasten zijn weergegeven in bovenstaande tabel. Onder de totale kapitaallasten hebben we aangegeven welke dekking hier tegenover staat. In het geval van scenario 4 kunnen we een bruteringsreserve vormen uit de winst van de verkoop van het gemeentehuis en uit de vrijval van de bruteringsreserve voor het huidige gemeentehuis. Vanuit deze nieuwe bruteringsreserve en de huidige begrote kapitaallasten dekken we de nieuwe kapitaallasten voor een totaalbedrag van € 155.655. Voor een uitgebreidere toelichting op de kapitaallasten verwijzen we naar bijlage 3.

### Kosten tijdelijke huisvesting verenigingen en verhuiskosten

Er zijn mogelijk bijkomende kosten voor de tijdelijke huisvesting van verenigingen, die we op dit moment nog niet kunnen inschatten. Wel is duidelijk dat deze kosten gedekt kunnen worden uit de vrijval van de onderhoudsvoorziening van de huidige Schakel en aanvullend, bij scenario 4, uit de onderhoudsvoorziening van het huidige gemeentehuis. Voor een nadere toelichting hierop verwijzen we naar bijlage 3.

### Aanvullende dekkingen: subsidies

Voor de herontwikkeling van de Schakel zijn twee subsidiemogelijkheden in beeld. Hiervoor verwijzen we naar bijlage 3.

### **Ad 3. Financiële toelichting exploitatie**

Naast de lasten voor de investering (rente en afschrijving), kent een gemeenschapshuis ook kosten om de dagelijkse activiteiten uit te kunnen voeren. Dit noemen we exploitatielasten. Bij dit onderdeel lichten we de exploitatielasten toe voor de huidige situatie en de vier verschillende scenario's.

ICS heeft een huurprijs berekend om de scenario's te kunnen vergelijken. In deze berekeningen is ICS ervan uitgegaan dat zowel de eigenaarslasten als de gebruikerslasten bij één partij worden ondergebracht. Het college is echter van mening dat het eigenaarsdeel bij de gemeente ondergebracht moet worden en het gebruikersdeel van het gemeenschapshuis bij (het toekomstig bestuur van) de

Schakel. Het gebruikersdeel van het gemeentehuis komt vanzelfsprekend voor rekening van de gemeente.

#### Huidige situatie

Onderstaand hebben we voor de volledigheid de huidige lasten en baten van de Schakel en van het gemeentehuis in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de lasten voor de huidige Schakel € 70.000 per jaar zijn voor maatschappelijke activiteiten. Voor het gemeentehuis bedragen deze jaarlijkse lasten € 700.000 (dit betreft een combinatie van eigenaars- en gebruikersdeel).

#### Huidige lasten en baten 2024

Lasten		Huidige kosten/begroting De Schakel	Huidige kosten/begroting Gemeentehuis
Kapitaallasten		€ 0	€ 193.743
Exploitatie eigenaar	Groot onderhoud, zakelijke lasten	€ 37.000	€ 63.000
Exploitatie gebruiker	Energie, klein onderhoud, schoonmaak, overige lasten	€ 38.000	€ 207.000
Inkoop (drank en spijs)		€ 30.000	€ 33.000
Beheerder/personeel		€ 130.000	€ 185.000
Beveiliging			€ 16.000
Totale lasten		€ 235.000	€ 697.743
<b>Baten</b>			
Huur vast		€ 32.000	
Huur incidenteel en omzet		€ 133.000	
Totale baten		€ 165.000	€ 0
<b>Per saldo</b>		<b>-€ 70.000</b>	<b>- € 697.743</b>

We kiezen er in dit voorstel voor om geen commerciële opbrengsten mee te nemen. In het huidige gebouw is sprake van commerciële inkomsten door verhuur aan derden voor bijvoorbeeld evenementen of cursussen en trainingen; deze verdiensten zijn nu volledig voor de beheerder. Er is geen inzage in de hoogte van deze inkomsten.

#### Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie maken we onderscheid tussen eigenaarslasten en gebruikerslasten.

#### **Eigenaarslasten**

De eigenaarslasten van de nieuwe Schakel (op zijn vroegst ingaand in 2028) betreffen kapitaallasten en overige exploitatielasten bestaande uit groot onderhoud en zakelijke lasten. De kapitaallasten zijn toegelicht onder ad 1. De kosten voor groot onderhoud/ zakelijke lasten zijn gebaseerd op de huidige situatie en zijn toegelicht in bijlage 3.

#### Eigenaarslasten in de begroting

	Soort lasten	1 Renovatie	2 Renovatie met uitbreiding	3 Nieuwbouw	4 Nieuwbouw met gemeentehuis
<b>Eigenaarslasten</b>	Kapitaallasten	€ 494.700	€ 545.700	€ 514.300	€ 1.208.100
	Overige exploitatielasten	€ 37.000	€ 37.000	€ 37.000	€ 100.000
	<b>totaal</b>	<b>€ 531.700</b>	<b>€ 582.700</b>	<b>€ 551.300</b>	<b>€ 1.308.100</b>

#### **Gebruikerslasten**

De gebruikerslasten bestaan uit klein onderhoud, energie, schoonmaakkosten, overige lasten en beheerderskosten. In onderstaande tabel hebben we per scenario uitgewerkt wat de verwachte gebruikerslasten zijn. Hierbij heeft het college zich gebaseerd op het rapport van ICS, met uitzondering van de huur van maatschappelijke partners. Deze is gebaseerd op de huidige lasten van de betreffende maatschappelijke partners.

Exploitatie van de nieuwe Schakel (de nog op te richten Stichting)

	Soort	1 Renovatie	2 Renovatie met uitbreiding	3 Nieuwbouw	4 Nieuwbouw met gemeentehuis
<b>Lasten</b>	Huur (last voor de nieuwe Schakel/ opbrengst voor gemeente)	NB	NB	NB	NB
	Exploitatie gebruiker	€ 102.000	€ 102.000	€ 102.000	€ 200.000
	Inkoopkosten	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 63.000
	Beheerder/personeel	€ 160.000	€ 160.000	€ 160.000	€ 125.000
	<b>Subtotaal</b>	<b>€ 292.000</b>	<b>€ 292.000</b>	<b>€ 292.000</b>	<b>€ 388.000</b>
<b>Baten</b>	Huidige maatschappelijke omzet	€ 165.000	€ 165.000	€ 165.000	€ 165.000
	Huur nieuwe maatschappelijke partners	€ 0	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
	Nieuwe omzet	NB	NB	NB	NB
	Bijdrage van de gemeente voor gebruikerslasten				€ 145.000
	<b>Subtotaal</b>	<b>€ 165.000</b>	<b>€ 265.000</b>	<b>€ 265.000</b>	<b>€ 410.000</b>
<b>Per saldo</b>		<b>-/- € 127.000</b>	<b>-/- € 27.000</b>	<b>-/- € 27.000</b>	<b>€ 22.000</b>

Zónder te rekenen met een commerciële opbrengst, komen we in de eerste drie scenario's tot een verlies in de exploitatie. De scenario's 2 en 3 laten een minder verlieslijdend beeld zien dan scenario 1. Hieruit blijkt dat de samenwerking met de maatschappelijke partners niet alleen essentieel is voor de visie, maar ook voor het financiële plaatje van de exploitatie. Door het gemeentehuis bij de Schakel te betrekken, ontstaat een voordeel van € 49.000 op de exploitatie van de Schakel ten opzichte van scenario 3 (€ 27.000 negatief tov € 22.000 positief).

Als we wel rekening houden met omzet uit commerciële activiteiten, dan hebben we er vertrouwen in, dat het genoemde exploitatietekort van € 27.000 ruimschoots wordt omgezet in een exploitatievoordeel. Op het moment dat de nieuwe Schakel draaiend is en een goede programmering heeft en daardoor in de zwarte cijfers komt, bekijken we wat de huur van de stichting aan de gemeente wordt.

Wanneer voor scenario nieuwbouw (met of zonder gemeentehuis) wordt gekozen, acht het college de mogelijkheden voor een commerciële opbrengst het hoogst, omdat we dan de meeste flexibiliteit kunnen aanbrengen in het gebouw.

In bovenstaande tabel is het voordeel op de exploitatie van de op te richten stichting opgenomen. Daarnaast ontstaat er een voordeel op de gemeentelijke begroting. Wanneer het gemeentehuis en de Schakel samen worden gevoegd, ontstaat qua gebruik een synergievoordeel van € 130.000 (bijv. beheer, schoonmaak, energiekosten, etc).

#### Ad 4. Financiële impact op de meerjarenbegroting

Voor elk scenario geldt dat de investering groot is. De investering leidt tot jaarlijkse kapitaallasten en die komen ten laste van de begroting. De financiële impact van scenario 3 kan de begroting dragen en is verwerkt in de (nog goed te keuren) conceptbegroting 2026.

Bij scenario 4 zijn zeker financiële synergievoordelen te behalen, maar de aanvullende belasting voor de begroting van dit scenario vindt het college te groot.

#### Conclusie scenario 4 nieuwbouw met gemeentehuis

Nieuwbouw van de Schakel in combinatie met het gemeentehuis betekent een extra investering van 12,4 miljoen (exclusief verkoopopbrengst huidige gemeentehuis). In dit bedrag is een synergievoordeel in de bouw van € 2,8 miljoen verwerkt ten opzichte van de bouw van twee losse gebouwen (een gemeenschapshuis en een gemeentehuis).

De exploitatie levert voor onze gemeente een jaarlijks voordeel op van € 130.000. Daarmee kost nieuwbouw met het gemeentehuis afgerond € 564.000 extra per jaar gedurende 25 jaar ten opzichte van nieuwbouw zonder gemeentehuis (hogere kapitaallasten € 693.800 (€ 1.208.100 minus € 514.300) minus

ons eigen exploitatievoordeel van € 130.000). Dit is niet de nieuwe belasting voor de begroting; deze vindt u in de tabel definitief krediet. Zie ook de verdere toelichting in bijlage 3.

#### **b. Juridisch**

Na instemming met een scenario door de raad worden de intentieovereenkomsten afgesloten met de toekomstige huisgenoten van de Schakel. Dit legt een basis voor samenwerkingen en bevat de belangrijkste uitgangspunten en afspraken, ook voor terugkeer na tijdelijke huisvesting elders. Het is een niet bindend document dat aangeeft dat zowel de gemeente als toekomstige verenigingen en maatschappelijke partners bereid zijn om verder samen te werken en tot een definitieve overeenkomst te komen. Bepaalde clausules, bijvoorbeeld over vertrouwelijkheid, kunnen wel bindend zijn.

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.

Dit voorstel is openbaar met uitzondering van de bijlages 6 en 7 behorend bij het haalbaarheidsonderzoek van ICS en bijlages 8 en 9 van het aanvullend onderzoek van ICS en het taxatierapport van het huidige gemeentehuis. Deze bijlages zijn niet openbaar omdat het financiële belang van de gemeente Beesel zwaarder weegt dan het belang van openbaarmaking van de totstandkoming van de hoogte van het krediet op voorhand. Deze uitzondering op de openbaarheid staat in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid. Met het bekend maken van de beschikbare bedragen voor bijvoorbeeld de architect en adviseurs voordat de aanbesteding doorlopen is, verwachten wij dat er naar de bedragen toegeschreven wordt in plaats van er een scherpe prijs uit de markt wordt gehaald. Gelet hierop leggen we op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid geheimhouding op op de bijlages 6 en 7 van het haalbaarheidsonderzoek van ICS en bijlages 8 en 9 van het aanvullend onderzoek van ICS.

#### **c. Risico's**

- De exploitatie van de Schakel is zo goed mogelijk onderbouwd: daarbij berust dit deels op inschatting en deels op bekende gegevens en veldwerk met een zo reëel mogelijke inschatting. De commerciële ontwikkeling van het huidige gebouw valt in de huidige situatie buiten de scope van de gemeente. Hier hebben we geen cijfers van en dit is daarom ook niet meegenomen in de berekeningen. De toekomstige mogelijkheden in het nieuwbouw scenario acht het college echter het meest gunstig. Een risico is dat de exploitatie (in de aanloop) tegenvalt of er anders uitkomt te zien.
- De subsidie van de Leefbaarheidsaanpak van de provincie is maximaal 1 miljoen; ondanks de positieve gesprekken kan de subsidie lager worden toegekend of worden afgewezen als de aanvraag niet of in mindere mate voldoet aan de kaders zoals gesteld in de provinciale 'Nadere subsidieregels Leefbaarheidsaanpak gebiedsgerichte publieke initiatieven 2025-2026'. Als het provinciale subsidiebijdrage het resterende krediet niet volledig dekt, komt het college bij u terug voor budgettaire en/of planinhoudelijke heroverweging van de herontwikkeling van de Schakel.
- Meerkosten als gevolg van hogere inschrijvingen bij de aanbesteding van adviseur, architect/ontwerpteam of aannemer, of als gevolg van prijsstijgingen.
- Doorlooptijd van vergunningstrajecten kan vertraging veroorzaken (o.a. bezwaar en beroep).
- Behouden van bestaande stroomaansluiting moet bij nieuwbouw onderzocht en besproken worden.
- Bij de keus voor scenario 4 is het risico dat het huidige gemeentehuis minder opbrengt dan de taxatie aangeeft of dat het gebouw langduriger leeg blijft liggen.

#### **d. Communicatie**

Er is een communicatie- en participatieplan opgesteld voor de herontwikkeling van de Schakel. In dit communicatieplan zijn de verschillende doelgroepen beschreven (o.a. huidige en nieuwe gebruikers, partners, direct omwonenden, ondernemers, inwoners gemeente Beesel). Per doelgroep en per mijlpaal is een communicatie- en/of participatieaanpak bepaald met bijbehorend communicatiemiddel. Na besluit over welk scenario het wordt, wordt een kernboodschap geformuleerd. Ook is er een projectpagina ingericht op [www.beesel.nl/schakel](http://www.beesel.nl/schakel).

## 6. Visie Leef Beesel 2030

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 dagbesteding, 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. Dit versterkt het recreatieve en culturele profiel van Beesel.

## 7. Toegankelijkheid

De toekomstige Schakel is bereikbaar en toegankelijk voor elke inwoner uit de gemeente Beesel en voor bezoekers.

## 8. Duurzaamheid

Duurzame uitgangspunten bij de toekomstige Schakel zijn in lijn met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Beesel en conform het besluit bouwwerken leefomgeving.

## Bijlagen

1. Haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling de Schakel (4 scenario's) van ICS Adviseurs
2. Ruimtestaten:
  - 2.1. ruimtestaat de Schakel
  - 2.2. ruimtestaat gemeentehuis
  - 2.3. ruimtestaat synergie
3. Financiële toelichting
4. Beheersvorm na realisatie
5. Raadsbesluit

----- ter inzage en niet bijgesloten bij de stukken ----

6. Geheime bijlage 6 van het haalbaarheidsonderzoek ICS
7. Geheime bijlage 7 van het haalbaarheidsonderzoek ICS
8. Geheime bijlage 8, bijlage 1 van de uitwerking van het aanvullend scenario ICS
9. Geheime bijlage 9, bijlage 2 van de uitwerking van het aanvullend scenario ICS
10. Geheime bijlage 10: Taxatierapport gemeentehuis