

Raadsbijeenkomst 18-2-2025

Vragen worden schriftelijk beantwoord voor de commissievergadering
Project verduurzaming en herontwikkeling Ontmoetingscentrum

PNL:

1. *Wat is de huidige boekwaarde van het gebouw?*
De huidige boekwaarde (peildatum 01-01-2025) van het gebouw is €1.912.383,-.
2. *De afschrijffperiode voor scenario E die gehanteerd wordt is 60 jaar, is dat niet te optimistisch?*
Voor het gebouw wordt een afschrijvingstermijn van 60 jaar gehanteerd. Voor de installaties en inventaris wordt een afschrijvingstermijn van 20 jaar gehanteerd. We hebben de termijn van 60 jaar getoetst bij adviesbureau HEVO, zij zien dat dit in de markt vaker gehanteerd wordt. Veel gebouwen staan er immers ook langer dan 40 jaar. In september 2024 is bij de behandeling van de financiële rapportage een bijlage vastgesteld met de verlenging van de afschrijvingstermijnen (vooruitlopend op de actualisatie van de Nota investeringen, afschrijven en waarderen). Nieuwbouw is hierin van 40 naar 50 jaar gegaan. Wettelijk gezien is er geen vastgestelde termijn die gehanteerd moet worden, wel wordt als voorwaarde gesteld om een realistische afschrijvingstermijn te hanteren. Hieraan wordt voldaan door een afschrijvingstermijn hanteren die past bij de levensverwachting van de activa.
3. *Er moet nog een nieuw ontwerp gemaakt worden, kan de garantie worden gegeven dat we binnen het budget blijven?*
Adviesbureau HEVO heeft op basis van kengetallen de scenario's financieel doorgerekend. Zij heeft daarbij tot en met de nu voorziene realisatiedatum (september 2027) de indexering meegenomen. Daarnaast heeft HEVO een aantal risico-opslagen meegenomen in de berekening waardoor wij op basis van de informatie die ons op dit moment ter beschikking staat ervan uitgaan ieder scenario binnen het daarvoor berekende budget te kunnen realiseren.
4. *Wordt woningbouw meegenomen in deze ontwikkeling?*
De aanleiding en het leidend motief in dit project is het verduurzamen en herontwikkelen van het Ontmoetingscentrum. Dat is ook in de verdere uitwerking het centrale uitgangspunt. Bij scenario E (nieuwbouw) zullen wij bij de verdere uitwerking inventariseren of het toevoegen van een beperkt woningprogramma (appartementen) het benodigd investeringsbudget gunstig beïnvloedt. Wij zien in de verduurzamings- en herontwikkelingsopgave geen woningbouwopgave, hiervoor liggen veel meer mogelijkheden bij de locatie van 't Anker, die juist vrijkomt indien de harmonie over gaat naar het vernieuwde Ontmoetingscentrum.
5. *Zijn er andere mogelijkheden dan financiering door de gemeente? ABP: een andere investeerder betrekken. Ruimer kijken dan alleen de verduurzaming van een gebouw.*
Naast de onder punt 4 genoemde mogelijkheden zijn er subsidiemogelijkheden, zoals de DUMAVA subsidie. Deze subsidie hebben wij eerder voor verduurzamingsprojecten aangevraagd en toegekend gekregen. De mogelijkheid om een derde partij mee te nemen in de financiering is niet meegenomen in het onderzoek. Als gemeente willen we zelf de regie houden op het gebouw.
6. *Het eindrapport Ontmoetingscentrum Beek en Donk is niet bij de stukken aangetroffen, is er een reden voor dat deze niet door de raad ontvangen is?*
In februari 2024 is middels een raadsbijeenkomst het rapport aan de gemeenteraad gepresenteerd. Het rapport is kort daarop verzonden naar de raadsleden. Op 19-02-2025 is het rapport van Spectrum nogmaals door de griffie naar de raadsleden

toegestuurd.

7. *In alle scenario's wordt het gebouw door dezelfde mensen gebruikt, de omzet van de bardensten zijn in scenario E veel gunstiger. Dit lijkt op een verbloeming van de cijfers, hoe zit dit?*

Scenario C en E biedt voor de exploitant meer mogelijkheden om het gebouw te exploiteren. Het gebouw nodigt meer uit, door meer lichtinval is het een prettigere ruimte om te verblijven. Daarnaast zien de gebruikers wat er in het gebouw gebeurt, waardoor er kruisbestuiving kan ontstaan. Primair heeft de hogere omzet zoals weergegeven in de presentatie en het exploitatierapport van HEVO (op basis van de businesscase van SDL) betrekking op een betere verhuurbaarheid en is voor de baromzet bij alle scenario's van eenzelfde omzet uitgegaan.

CDA:

8. *Geen locatieonderzoek, als de woningbouw wordt meegenomen is dat wel urgent. Zie het antwoord bij vraag 4.*

9. *Hoe zit het met woningen en de akoestische aanpassingen voor het gebouw ook met oog op de harmonie?*

Door de komst van harmonie O&U naar het Ontmoetingscentrum is het per definitie en bij ieder scenario zaak om de akoestiek van het gebouw goed te regelen, dit is ook een voorwaarde van de harmonie zelf. Niet alleen vanwege eventuele woningbouw, maar zeker ook voor de andere gebruikers van het Ontmoetingscentrum.

10. *Is er een inschatting te maken voor de akoestische geluiden hoeveel procent van het totale plaatje dat gaat zijn voor scenario A en scenario E?*

In alle scenario's zal er een investering nodig zijn voor de akoestiek. Bij scenario A zal dat met name gericht zijn op het inpakken van de cultuurzaal. Bij scenario E kan door de materiaalkeuze van de wanden al rekening gehouden worden met de akoestiek. De investering van de akoestiek is nog niet exact te becijferen omdat we hiervoor eerst een stap hebben te zetten in de verdere uitwerking, maar ervaringen uit het verleden leren ons dat dit enkele tonnen van het totale bedrag in beslag zal nemen.

11. *Hoe zit het met het tijdsplan bij de verschillende scenario's?*

Globaal gaan we uit van een voorbereidingsperiode van ongeveer een jaar. Voor beide scenario's dient een ontwerp gemaakt te worden, vergunningen aangevraagd worden, e.d. Bij nieuwbouw kan er door bijvoorbeeld flora- en fauna onderzoek vertraging opgelopen worden.

Voor de realisatieperiode gaan we bij scenario A uit van een bouwperiode van 9-12 maanden. De werkzaamheden zullen gefaseerd uitgevoerd worden wat effect heeft op de doorlooptijd. Voor scenario E zal de bouwperiode 12-15 maanden in beslag nemen.

12. *De Nota investeringen, afschrijven en waarderen die gewijzigd moet worden, staat nog niet op de planning dit jaar. Wanneer wordt deze geactualiseerd?*

In september 2024 is bij de behandeling van de financiële rapportage een bijlage vastgesteld (vooruitlopend op de actualisatie van de Nota investeringen, afschrijven en waarderen) met de verlenging van de afschrijvingstermijnen. Bij de behandeling van de kadernota 2026 op 3 juli 2025 wordt verwezen naar de reeds herziene afschrijvingstabel. In Q3 van 2025 volgt de actualisatie van de Nota investeringen, afschrijven en waarderen.

ABL:

13. *De huur is gebaseerd op de investeringswaarde, de huur wordt hoger. Maar de kosten zijn lager. Waar is vanuit gegaan? Meer gebruik of hogere huur of combinatie van*

beide? Het moet maatschappelijk toegankelijk blijven.

Het huurcomponent zoals opgenomen in de presentatie en de notitie uitwerking scenario's Ontmoetingscentrum betreft de huur voor de exploitant. Deze is hoger naarmate de investering hoger is. Echter in geval van scenario E staat daar tegenover dat de gebruikslasten van het gebouw lager zijn, denk bijvoorbeeld aan de energielasten.

De huurtarieven voor sportverenigingen is in december 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. De tarieven voor de overige gebruikers worden door SDL vastgesteld. Vanwege het maatschappelijke karakter van het gebouw zullen deze huurtarieven niet exponentieel stijgen zodat het huren van een ruimte betaalbaar blijft.

14. *Waar is de aannname van de kosten van de tijdelijke huisvesting op gebaseerd?*

Er is in kaart gebracht welke kosten gepaard gaan met de tijdelijke huisvesting van gebruikers, denk aan verhuiskosten maar ook aan de mogelijkheid voor het plaatsen van tijdelijke units.

15. *Is er ook gekeken om het gebouw op een andere plek te bouwen en het daarna te slopen.*

Ja, echter zijn de mogelijkheden beperkt in het huidige bouwblok. Vanuit de verduurzamingsopgave zijn de scenario's voor de huidige locatie uitgewerkt. Dat geldt ook voor het nieuwbouw scenario.

16. *Wordt het nieuwe gebouw groter qua omvang en kuubs dan het huidige? Multi inzetbaarheid? Wordt het kleiner of blijft het gelijk?*

Nieuwbouw wordt tussen de 3.000 en 3.500 m² aan benodigd vloeroppervlak. Of dit ook de 'footprint' wordt hangt af van het ontwerp. Het is zeer waarschijnlijk dat een aantal functies op een eerste etage prima kunnen worden gerealiseerd. Dit zorgt dan weer voor een compacter gebouw met voordelen voor gebruik en duurzaamheid.

De werkgroep:

17. *De CO2 reductie levert bij scenario E 6% op, geldt dat ook voor scenario C en A? Zijn daar indicatoren van te geven hoeveel minder CO2 reductie dat oplevert?*

In de Routekaart verduurzaming is opgenomen dat verduurzaming tot BENG een reductie oplevert van 59 ton CO₂ (4,9 %). Dit komt overeen met scenario C. Een ENG gebouw levert een reductie op van 73 ton CO₂ (6,1 %). Dit komt overeen met scenario E. Voor scenario A is, op basis van de ons ter beschikking staande gegevens, niet precies aan te geven welke CO₂ reductie dit oplevert maar dit is logischerwijze minder dan in scenario C.

18. *Is er een inschatting te maken van de meerkosten die op een later moment geïnvesteerd moeten worden om de gebouwen energieneutraal te blijven?*

Het bestaande gebouw is nooit zover te verduurzamen dat sprake is van een energieneutraal gebouw. Nieuwbouw geeft die mogelijkheid wel. Indien nu wordt uitgegaan van een beperkt of uitgebreid renovatie scenario waarbij later in de tijd de wens komt het gebouw energieneutraal te maken dan betekent dat alsnog sloop en nieuwbouw van de accommodatie.

Ouderen Appèl – Hart voor Laarbeek:

19. *Bij de kadernota 2023 is er gesproken over een investering van rond de 9 miljoen. De bedragen in de presentatie zijn excl. BTW. 14,5 met BTW is een aanzienlijk hoger bedrag. Kan daar meer duidelijkheid over gegeven worden?*

De €9.000.000,- uit de routekaart verduurzaming in 2022 met prijspeil 2021 is nu 30-40% meer, uitgaande van de index op de bouw. Rekenend met 40% (tot en met realisatie Ontmoetingscentrum) kom je uit op een geïndexeerd bedrag van

€12.600.000,-. Waarbij vermeld dient te worden dat in de presentatie niet gesproken wordt over € 14.500.000,- maar over € 13.500.000,-.

De vermelde bedragen zijn exclusief BTW, een eerste rapportage van EY (op basis van het toekomstig gebruik) heeft aangetoond dat minimaal 50% buiten de BTW gebouwd kan worden. Dit betekent dat van de helft het investeringsbedrag de BTW teruggevorderd kan worden. Uitgaande van het oorspronkelijke bedrag (€9.000.000,-) betekent dat van €4.500.000,- de BTW teruggevorderd kan worden. De BTW over dit bedrag (rekenend met 21%) is €945.000,-.

Het precieze percentage wat teruggevorderd kan worden is afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp. Bij het maken van het ontwerp kan rekening gehouden worden met een zo gunstig mogelijke indeling voor de BTW.

20. Voor wie doen we het? In 2023 gingen we uit van deelname van de Rollerclub en de TTV'21. Wat is daar de invloed van de cijfers die we nu hebben gezien?

De Rollerclub, TTV'21 en Harmonie O&U zijn als potentiële gebruikers vanaf het begin betrokken geweest bij het proces. Nadat de wensen en eisen van de gebruikers opgehaald zijn, is bij de scenariostudie gebleken dat de omvang van een wedstrijd baan, zoals de Rollerclub graag wil, niet multifunctioneel inzetbaar is. Het beslaat drie zaaldelen, waardoor zij ook driemaal het uurtarief per zaaldeel voor één trainingsuur zouden gaan betalen. De Rollerclub heeft de financiën in de toekomstige situatie op een rij gezet en is tot de conclusie gekomen dat de huisvesting hen aanzienlijk meer zou gaan kosten. Daarbij is het ook niet uit te leggen om €1,8 miljoen (voor een extra zaaldeel) te investeren voor één vereniging. Dat zaaldeel is voor de overige uren van de week niet exploiteerbaar wat voor de exploitant ongunstig is. Door het besluit van de Rollerclub om gebruik te blijven maken van hun huidige huisvesting, viel de noodzaak voor de Tafeltennisvereniging weg en hebben ook zij besloten om niet over te gaan naar het Ontmoetingscentrum. Dit is in een raadsinformatiebrief van 8 oktober 2024 met de raad gedeeld.

De huidige gebruikers en harmonie O&U zitten op dit moment in het proces. De ruimtebehoefte die zij hebben is meegenomen in de scenariostudies.

21. Tijdelijke huisvesting dat is nogal aan opgave.

Klopt, daarom is er nu al een inventarisatie gemaakt van mogelijke uitwijklocaties zodat er tijdig een concreet plan uitgewerkt kan worden.

22. Is er nagedacht om bij het nieuwe gebouw een verdieping er bovenop zetten zodat het bouwvlak niet groter wordt maar toch meer ruimte krijgt.

Dat is een mogelijkheid die meegenomen wordt bij het definitief ontwerp. In het bestemmingsplan is het toegestaan om een verdieping erop te bouwen. Zie verder de beantwoording van vraag 16.