



QuickScan

**Haalbaarheid
Gemeenschaps-
voorziening Epen**

4 juli 2022



R0 groep
van waardevol
naar waardevast

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opgave	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Uitgangspunten	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Knelpunten zoals ervaren door gebruikers	8
2.3	Ideaalbeeld stichting Patronaat Epen	8
2.4	Gemeentelijke visie uit coalitieakkoord 2022-2026	9
2.5	Verkoop & verhuur van maatschappelijk vastgoed	9
2.6	Duurzaamheid	10
2.7	Meerjarenonderhoudsplan Patronaat Epen 2017 – 2025	11
2.8	Algemene uitgangspunten haalbaarheidsonderzoek	12
3	Programmatische bouwstenen	13
3.1	Gemeenschapsvoorziening	14
3.2	Wonen	15
3.3	Horeca	15
3.4	Zorg & welzijnsfuncties	16
3.5	Kindfuncties	17
3.6	Sportactiviteiten	17
3.7	Toerisme	18
3.8	Afwegingskader	18
4	Toekomstscenario's	19
4.1	Scenario 1: Behoud monofunctioneel gemeenschapshuis	20
4.2	Scenario 2: Behoud multifunctioneel gemeenschapshuis	22
4.3	Scenario 3: Verkoop met borging gemeenschapsvoorziening	25
4.4	Scenario 4: Verkoop en activiteiten verplaatsen	27
5	SWOT-analyse scenario's	29
6	Advies	31
	Bijlage 1: bezettingsgraadschema	35
	Bijlage 2: Sectorale routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2020	
	Bijlage 3: Stichtingskostenoverzicht Scenario 1	
	Bijlage 4: Reactie op quickscan door stichting gemeenschapshuis Epen	

1

Inleiding

1.1 Aanleiding

In de kern Epen van gemeente Gulpen-Wittem is gemeenschapshuis het Patronaat gelegen. Dit gemeenschapshuis wordt gebruikt door plaatselijke verenigingen en stichtingen en vervult daarmee een sociaal-maatschappelijke functie in de kern. Het gemeenschapshuis Patronaat Epen is in 1934 door de inwoners van Epen gebouwd. In 1970 is het gebouw voor één (1) gulden verkocht aan de gemeente. Sindsdien is de gemeente verantwoordelijk voor de exploitatie en het onderhoud aan het gebouw. In 2008 heeft voor het laatst groot onderhoud plaatsgevonden aan het Patronaat.

De gebruikers van het gemeenschapshuis hebben geconcludeerd dat het gebouw in de huidige staat niet toekomstbestendig is. Het gebouw is verouderd en toe aan een revitalisatie/groot onderhoud. Zo is de vloer in de kelder door het doorzakken van de begane grond vloer recentelijk gestut, is er geluidsoverlast bij het gelijktijdig gebruik van het gebouw en zijn de exploitatielasten voor de stichting hoog door o.a. het enkel glas en slechte isolatie.

1.2 Opgave

De stichting gemeenschapshuis Epen en de gemeente zijn sinds 2018 in gesprek over het toekomstbestendig maken van het Patronaat en het uitvoeren van groot onderhoud. De gemeente als eigenaar heeft de wens om te onderzoeken hoe een gemeenschapsvoorziening in Epen duurzaam geborgd kan worden. Er moet aangetoond worden óf en op welke manier de sociaal-maatschappelijke invulling die de accommodatie nu kent, behouden en mogelijk versterkt kan worden. Met daarbij essentieel de aandacht voor het verduurzamen van de accommodatie, mede vanwege de energietransitie waarmee gemeente Gulpen-Wittem de komende jaren aan de slag zal moeten om de doelstellingen uit het Klimaatakkoord te behalen. Er is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarin enkele toekomstscenario's voor het Patronaat worden uitgewerkt.

De volgende scenario's zijn onderzocht

1. Behoud Patronaat als monofunctioneel gemeenschapshuis en het gebouw duurzaam renoveren, het gebouw blijft in dit scenario eigendom van de gemeente;
2. Behoud Patronaat als multifunctioneel gemeenschapshuis en het gebouw duurzaam renoveren. Onderzoeken welke (commerciële) functies mogelijk aan het Patronaat zouden kunnen worden toegevoegd, het gebouw blijft in dit scenario (volledig) in eigendom van de gemeente;
3. Verkoop van het Patronaat met als voorwaarde dat de gemeenschapsvoorziening binnen het gebouw behouden blijft.
4. Verkoop van het Patronaat & activiteiten laten plaatsvinden in andere gebouwen in Epen of in andere dorpskernen.

Het doel van het onderzoek betreft het verkrijgen van inzicht in de mogelijkheden om één gemeenschapsvoorziening in Epen te behouden.

1.3 Leeswijzer

In voorliggende rapportage wordt binnen de hoofdstukken inzicht gegeven in de mogelijkheden voor het behoud en versterken van een gemeenschapsvoorziening in Epen. Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van de uitgangspunten, kaders en randvoorwaarden die van toepassing zijn bij de opgave. De mogelijke programmatische bouwstenen zijn uitgewerkt in hoofdstuk 3, de toekomstscenario's worden in hoofdstuk 4 toegelicht. De uitgewerkte scenario's worden in hoofdstuk 5 onderling vergeleken. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 o.b.v. de constatering een advies uitgebracht.

2

Uitgangspunten

2.1 Algemeen

Het Patronaat Epen is gelegen aan de Wilhelminastraat 39 te Epen. Het is in 1934 gebouwd door de inwoners van Epen. Tot op heden functioneert het gebouw als gemeenschapshuis voor de kern Epen. In 1970 is het Patronaat voor een symbolisch bedrag van één (1) gulden door de gemeente in eigendom genomen. Het gebouw wordt momenteel beheerd door stichting gemeenschapshuis Epen. De vloer op de begane grond is recentelijk gestut omdat de vloer buitenproportioneel op en neer deinde op momenten er grotere groepen op dansten. De kelder (bibliotheek) is daardoor minder toegankelijk geworden.



Figuur 1 Dorpskern Epen, locatie Patronaat Epen & afbeelding Patronaat

Het Patronaat beschikt over een grote zaal met podium, dansruimte, bibliotheek, en enkele kleinere ruimten. De bibliotheekruimte is de laatste jaren ook in gebruik als huiskamer voor de kern Epen. Het Patronaat wordt door 14 vaste gebruikers, en 12 incidentele gebruikers gebruikt. Daarnaast zijn er jaarlijks incidentele gebruikers die het Patronaat eenmalig gebruiken, bijvoorbeeld gemeente Lanaken als pauzeplaats van een wielerronde of het Patronaat als pauzeplaats bij pelgrimstochten. Het *Patronaatsplein* aan de voorzijde van het Patronaat wordt veelvuldig gebruikt voor activiteiten zoals Kermis, Gaffelhangen, koningsdag, Carnaval, cabaret-weekend school, driejaarlijkse kerst in het Geuldal en anderen. Naast het Patronaat ligt basisschool A Hermkes. Het Patronaat wordt als uitwijklocatie bij calamiteiten aan de basisschool ter beschikking gesteld, bovendien vindt er jaarlijks het schoolcabaret en de repetities plaats. Het combineren van het amfitheater en Patronaatsplein wordt door inwoners van Epen als kans benoemd¹. In het dorpsontwikkelingsplan Epen benoemt men dat het Patronaatplein kan dienen als de ontmoetingsplek voor Epen. Voor grote (buiten)activiteiten kan ook gekeken worden om het Amfitheater van de school beter toegankelijk te maken en hierop te laten aansluiten. Daarnaast maken sommige vaste gebruikers van het Patronaat ook gebruik van het clublokaal van

¹ Bron: Enquête dorpsbewoners zoals benoemd in Dorpsontwikkelingsplan Epen

café Peerboom. De stichting heeft aangegeven dat er een goede verstandhouding is tussen café Peerboom en de stichting gemeenschapshuis Epen betreft de gebruiksmogelijkheden van beide locaties.

Algemene informatie

Bouwjaar: 1934

Eigenaar: gemeente Gulpen-Wittem

Bestemming: Maatschappelijk (& 'karakteristieke bebouwing')

Beheer: stichting Gemeenschapshuis Epen

Verzorgingsgebied: Epen, Eperheide e.o. ~ 1.050 inwoners

Periodieke bezetting: zie bijlage 1

Verhuur 2022: 1392 uren p.j. (vaste gebruikers)

Renovatie: kelder gestut (2017)/ laatste groot onderhoud 2008



2.2 Knelpunten zoals ervaren door gebruikers

De gebruikers van het Patronaat Epen ondervinden enkele belemmeringen in het (dagelijks) gebruik van de ruimten. De volgende punten zijn aangedragen door de stichting:

- Er kan maar één vereniging tegelijk oefenen of repeteren i.v.m. de geluidsoverdracht. De akoestiek van de ruimten dient goed te worden ingericht inzake de te geven optredens/concerten en andere voordrachten.
- Het plafond in de bibliotheek (vloer begane grond) is momenteel gestut, waardoor de functionaliteit van de bibliotheek wordt beperkt.
- De grote zaal is erg warm in de zomer bij concerten, zeker op de Bühne. Het binnenklimaat dient mee te worden genomen. Door de coronapandemie is dit extra aan de orde gekomen, denk aan bijv. goede ventilatie en koude- en warmtebeheersing.
- De Bühne is te klein, voor een uitvoering moeten er Bühne-elementen ingehuurd worden.
- Er is in het Patronaat geen plek voor meer dan 100 personen, hiervoor moet worden uitgeweken naar een andere locatie.
- De bar is nogal oneconomisch/ onpraktisch geplaatst. Bovendien is het schenken van drank niet toegestaan door het ontbreken van een horecavergunning.
- De leeszaal is de ruimte voor de hoeskamer en daar zijn niet genoeg faciliteiten, zoals aanrecht met warm en koud water.
- In het gehele gebouw is geen wifi aanwezig.
- Te weinig opbergruimte voor vaste spullen zoals tafels en stoelen en voor materialen van de verenigingen. Er is te weinig bergruimte om bijvoorbeeld de instrumenten van de harmonie veilig en praktisch in op te slaan.
- Ruimten in het gebouw kunnen niet afzonderlijk verwarmd worden. Daardoor moet er met elektrische kachels bijverwarmd worden. Dit is niet optimaal.

2.3 Ideaalbeeld stichting Patronaat Epen

“Het ideaalbeeld is dat het Patronaat voor ons dorp een ontmoetingsplek kan blijven met eventueel een horecafunctie. Nu kan er heel veel niet, omdat er geen horeca activiteiten mogen plaatsvinden en er wel vraag naar is. De horeca die in het Patronaat kan plaatsvinden zal zich niet bijten met de plaatselijke horeca, wat voor op een na allemaal hotels en restaurants zijn. Door het wegvallen van café Sport is er maar een café, wat de situatie voor de verenigingen heel erg kwetsbaar maakt. Er is bij de gemeente een programma van eisen ingediend. Dit is geruime tijd geleden, waarbij wij willen aantekenen dat wij dit nogmaals goed willen bekijken, bespreken en wellicht aanpassen.”

Relevant voor het haalbaarheidsonderzoek is dat Epen een erg toeristische kern is, waar de toeristen ook genieten van het dorpsleven met de daar bijbehorende evenementen, zoals een Bronk met de kermis, Koningsvogelschieten en dergelijke. Dit kan niet zonder de culturele verenigingen. Het Patronaat is hierbij de verbindende factor om te kunnen waarborgen dat de verenigingen ook als het nog bestaande café Peerboom zou wegvallen een thuisbasis hebben in de gemeenschap. Een goede communicatie met de gemeente en de gebruikers is zeker een eerste vereiste. Dit onderschrijven wij zeer zeker. Wij denken dat het een project is voor de gemeenschap van Epen en dat ook door de gemeenschap gedragen moet worden. Een gemeenschapshuis is er niet voor de verdienfactor, maar om de leefbaarheid van het dorp te garanderen en voor de toekomst te waarborgen."

2.4 Gemeentelijke visie op accommodaties uit coalitieakkoord 2022-2026

Vitale maatschappelijke accommodaties en vastgoed

De levensvatbaarheid en onderhoudsstatus van een aantal accommodaties staat onder druk. De bezetting neemt af en er komen steeds meer hulpverzoeken. De verduurzamingsopgave van al onze accommodaties is voor een gemeente met tien dorpskernen financieel niet op te brengen. Onze dorpskernen vragen om vitale accommodaties. De komende periode zetten we in op slimme combinaties en werken we aan een nieuw accommodatie- en onderhoudsplan. Uitgangspunt is dat we daarbij zo veel mogelijk inzetten op multifunctioneel gebruik met bijvoorbeeld zorgverlening, dagbesteding, horeca, kantoor, retail, sport, onderwijs of woningbouw. Alleen op die manier kunnen we een betaalbare ontmoetingsplek in welke vorm dan ook voor elke dorpskern behouden. Voordat er grote investeringen in accommodaties worden gedaan, wordt gekeken naar de toekomstige exploitatie, de toekomstbestendigheid van gebruikers en beheerders en de mogelijkheden voor verduurzaming.

Samenwerking en verbinding tussen organisaties van onderop zal meer gestimuleerd en gefaciliteerd worden. Als gemeente zijn we gesprekspartner in dit proces en zorgen we voor onafhankelijke ondersteuning voor de gebruikers. We kijken daarbij breder dan het huidig maatschappelijk vastgoed, bijvoorbeeld gecombineerd gebruik met kerken, sportaccommodaties of publiek-private samenwerking. Daarbij gaan we verder dan alleen de huisvesting van verenigingen. Ook de toekomstige invulling en (gedeeltelijke) herbestemming van het gemeentehuis en de locatie Openbare werken worden hierin meegenomen. We maken gebruik van de opgedane ervaringen in onze gemeente zoals bij A gen Sjoël in Mechelen, de herbestemming van de toeristenkerk naar het Gulperhoes en de herbestemming van het Sophianum in Nijswiller².

2.5 Verkoop & verhuur van maatschappelijk vastgoed (Didam-arrest)^T

Gemeenten mogen sinds de uitspraak in het Didam-arrest³ van november 2021 niet meer aan één partij een maatschappelijk gebouw verkopen of verhuren. De Hoge Raad besloot dat gemeenten 'bij uitgiften van onroerende zaken' iedereen gelijke kansen moet bieden. Het gaat hier zowel om verkoop, verhuur en erfpacht van gronden of gebouwen. Gemeenten zitten met veel vragen over de uitwerking van het arrest en hun rechtspositie. Recentelijk is gebleken dat ook overeenkomsten die voor het arrest zijn gesloten nietig kunnen worden verklaard (uitspraak rechtbank Midden Nederland maart 2022; zaak gemeente Nieuwegein⁴). Door het gebrek aan

² Bron: Coalitieakkoord 2022-2026 Samen bouwen we verder (gemeente Gulpen-Wittem, 2022)

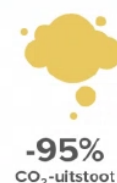
³ Bron: Hoge Raad inzake onderhandse verkoop Didam (zaaknummer ECLI:NL:HR:2021:1778)

⁴ Kort geding Gemeente Nieuwegein (zaaknummer ECLI:NL:RBMNE:2022:1017)

wetgeving en jurisprudentie is momenteel nog veel onzeker. Belangrijk is dat gemeenten duidelijk in (grond)beleid vastleggen wat de doelen zijn met het gebouw. Zo kan verantwoord worden dat een onroerend goed alleen wordt aangeboden voor bepaalde functie(s). Bijvoorbeeld als het huurcontract van een bibliotheek afloopt moet men strikt genomen het gebouw 'opnieuw aanbieden' en mag men niet één op één afspraken maken. Maar als er vooraf criteria over het soort huurder en de gebruiksfunctie van de ruimte(n) zijn vastgelegd dan hoeft de gemeente het gebouw alleen aan te bieden aan potentiële partijen; oftewel alleen een bibliotheek. Dit vergt vooral een goede beleidsdocumentatie vanuit de gemeente. De komende periode zal hoogstwaarschijnlijk middels jurisprudentie en handvaten vanuit de Rijksoverheid meer duidelijkheid komen over concrete handelingskaders voor de verkoop, verhuur of erfpacht van gronden of gebouwen als gevolg van het Didam-arrest.

2.6 Duurzaamheid

In het Klimaatakkoord van Parijs hebben partijen afgesproken de uitstoot van broeikasgassen drastisch te reduceren. Voor 2050 moet de uitstoot met 95% ten opzichte van het jaar 1990 zijn teruggebracht. Om de ambities te kunnen waarmaken moet op de kortere termijn een eerste stap worden gezet. Nederland wil tot 2030 de uitstoot met ongeveer de helft terugdringen. Ook gemeenten als gemeente



Gulpen-Wittem moeten aan de daarvoor nodige inspanningen bijdragen. Er is een maatregelenpakket in ontwikkeling voor een transitie naar vernieuwbare energiebronnen zoals zon, wind, water, aardwarmte en waterstof. Verder is een forse verlaging van gebruik van energie noodzakelijk met als belangrijk onderdeel de beperking van de energievraag voor maatschappelijke gebouwen. Door recente ontwikkelingen in de wereld, zoals de oorlog in Oekraïne, is de beperkingen van de energievraag nog actueler geworden. De Nederlandse overheid en haar partners maken daar in convenanten samenwerkingsafspraken over. Relevante voorbeelden voor maatschappelijk vastgoed van gemeenten zijn:



Investeringsagenda Maatschappelijk Vastgoed

VNG, Unie van Waterschappen en het InterProvinciaal Overleg (IPO) hebben in 2017 als doel gesteld dat alle maatschappelijk vastgoed in 2025 energielabel A moeten hebben en in 2040 energieneutraal is. Bij nieuwbouw en renovatie is dan volledige circulariteit (dat wil zeggen inzet op hergebruik van materialen) aan de orde.

Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed

De VNG heeft in overleg met afzonderlijke gemeenten een plan voor de verduurzaming van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed vastgesteld. Daarin beschrijven zij hun aanpak waarin de focus ligt op het terugdringen van het gebouw gebonden energieverbruik. Dit is alle energie nodig voor het verwarmen, koelen, ventileren en verlichten. Gemeenten moeten een plan maken om in de periode 2020 -> 2050 (30 jaar) te voldoen aan de energietransitie en hun vastgoed te verduurzamen. Grofweg wordt gerekend met een maatregelenpakket van drie stappen. Waarin wordt uitgegaan van 40% vervangende nieuwbouw voor maatschappelijk vastgoed, 42% versnelling/ meer-investeringen in de bestaande voorraad gemeentelijk vastgoed en de overige 18% aardgasvrij maken.



Figuur 1 Maatregelenmatrix Sectorale routekaart verduurzaming

Er wordt gesproken over het oppakken van verduurzaming (stap 1&2) op "natuurlijke momenten", dit zijn momenten waarop het gebouw of gebouwonderdelen hun technische of economische levensduur hebben overschreden. Bijvoorbeeld als er groot onderhoud/ renovatie aan de orde is. Deze momenten kunnen worden vastgelegd in (duurzame) Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's).

2.7 Meerjarenonderhoudsplan Patronaat Epen 2017 – 2025

Voor het periodieke onderhoud zijn voor de periode 2017 – 2025 de volgende onderhoudsposten begroot in het MJOP voor het Patronaat. Het huidige MJOP geldt nog tot en met 2025. Met het oog op een toekomstige renovatie is de afgelopen jaren enkel het noodzakelijke van onderstaande onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.

Soort onderhoud	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gevel					€2.756				
Dak		€ 527						€ 570	
Schilderwerk			€ 3.270			€ 14.504			€ 3.270
Installaties		€ 1.050		€ 629		€ 3.350	€ 5.750		€ 11.050
Gas – Water – Sanitair		€ 1.026		€ 8.000					
Afvoervoorzieningen				€ 7.162					
Elektra & communicatie								€ 18.000	€ 45
Beveiliging	€ 3.526	€ 581		€ 6.875	€ 3.526			€ 6.903	€ 4.651
TOTAAL	€ 3.526	€ 3.164	€ 3.270	€ 22.666	€ 6.282	€ 17.804	€ 5.750	€ 25.473	€ 19.466

Tabel 1 Beschrijving onderhoudsbegroting voor het Patronaat Epen periode 2017-2025

2.8 Algemene uitgangspunten haalbaarheidsonderzoek

Ter uitwerking voor het haalbaarheidsonderzoek gelden de volgende uitgangspunten:

- In overleg met gemeente Gulpen-Wittern zijn vier scenario's vastgesteld (zie inleiding) die verder zullen worden verkend.
- De stichting gemeenschapshuis Epen heeft '*achterstallig onderhoud*' aan het gebouw als aandachtspunt voor het haalbaarheidsonderzoek aangedragen. Het achterstallig onderzoek zal niet tot in detail onderzocht worden, maar wel als aandachtspunt worden meegenomen. Gemeente Gulpen-Wittern heeft hiervoor het MJOP van het Patronaat voor de periode 2017 – 2025 ter beschikking gesteld (zie 2.7).
- De gemeente Gulpen-Wittern heeft eind 2021 een negatief advies uitgebracht op een investeringsverzoek (programma van eisen) voor het Patronaat Epen. De stichting gemeenschapshuis Epen heeft aangegeven bereid te zijn om nogmaals de opties en mogelijkheden verder te willen bekijken, bespreken en wellicht aanpassen.
- Met betrekking tot duurzaamheid zal in alle scenario's voldoen moeten worden aan de geldende eisen gesteld door de overheid. De sectorale routekaart Gemeentelijke maatschappelijk vastgoed zal hiervoor het uitgangspunt vormen.
- Voor scenario's 2, 3 en 4 zal op hoofdlijnen een marktonderzoek worden uitgevoerd naar de meest logische invullingsmogelijkheden voor het Patronaat (zie programmatische bouwstenen hoofdstuk 3).
- Bij het bepalen van de programmatische bouwstenen is rekening gehouden met de wensen en behoeften van de dorpskern Epen, gebruikmakende van de rapportages "Strategisch bouwen naar behoefte (Stec groep, 2021)" en "dorpsontwikkelingsplan Epen".

3

Programmatisc bouwstenen

De gemeente Gulpen-Wittern beschrijft in hun accommodatiebeleid van 2010 dat het uitgangspunt is om een gemeenschapsvoorziening in elke kern te behouden. In de evaluatie van dit accommodatiebeleid in 2020 is geconcludeerd dat meervoudig gebruik, samenwerking met publieke partijen en optimalisatie noodzakelijk is. Gestreefd wordt naar clustering van voorzieningen in multifunctionele panden (zorgvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen voor verenigingen en eventueel economische voorzieningen). In deze evaluatie is dan ook geadviseerd dat het raadzaam is bij investeringsvragen de mogelijkheden van multifunctioneel gebruik en samenwerking in een businesscase op voorhand te onderzoeken. Onderstaande paragrafen benoemen mogelijkheden tot meervoudig gebruik van het Patronaat.

In dit hoofdstuk worden programmatische mogelijkheden voor het Patronaat verkent en afgewogen op kansrijkheid. Voor het verkennen van de marktvraag is gebruik gemaakt van de rapportages:

- Strategisch bouwen naar behoefte (Stec Groep, 2021)
- Dorpontwikkelingsplan Epen (Zelfsturing Epen, 2017)

Met de programmatische bouwstenen die in dit hoofdstuk beschreven worden zullen de vooraf opgestelde scenario's in het volgende hoofdstuk getoetst worden.

3.1 Gemeenschapsvoorziening

Het Patronaat wordt gebruikt door 14 vaste gebruikers, en 12 periodiek terugkerende incidentele gebruikers. Het Patronaat wordt volgens ramingen van de stichting circa 1392 uren per jaar verhuurd voor vaste en periodieke activiteiten. In vergelijking met andere gemeenschapshuizen is deze bezettingsgraad relatief laag. Daarentegen is Epen een van de kleinere kernen met een eigen gemeenschapsvoorziening. Bovendien kent het gebouw enkele (akoestische) beperkingen waardoor gelijktijdig gebruik belemmerd wordt.

Voor het verenigingsleven in Epen is het Patronaat daarentegen een belangrijk gebouw voor ontmoeting. De stichting gemeenschapshuis Epen heeft aangegeven dat er een sterke behoefte is vanuit de stichting om het gebouw als dusdanig te behouden. Daarbij wenst de stichting graag te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om de desgewenste functionele verbetering toe te passen. Scenario 1 zal dit nader uitwerken. In lijn met het geschetste toekomstperspectief uit het accommodatiebeleid zal nader onderzocht worden hoe het Patronaat multifunctioneel verder kan worden ingevuld. In onderstaande paragrafen zijn mogelijkheden nader verkend.

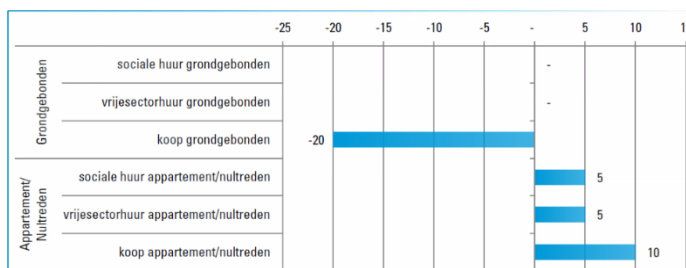
Voorbeeld multifunctionele mix met horeca: Multifunctioneel Gemeenschapshuis Schimmert

In 2016 is een nieuw gemeenschapshuis in Schimmert geopend. Het nieuwe gemeenschapshuis is een 'multifunctioneel centrum' met grote, deelbare zalen, vergaderruimte(n) en een (eet)café. Het gebouw wordt actief gebruikt door een groot aantal verenigingen uit Schimmert. De horecavoorziening is vooral gericht op dorpsbewoners, (fiets)toeristen en wandelaars. Verder biedt de horeca de mogelijkheid tot het verhuren van zalen in het gemeenschapshuis vergezeld met catering. Daarnaast zit in het gebouw een "dagvoorziening" van zorgpartij Cicero, die wekelijks op gezette tijden open is.



3.2 Wonen

Uit een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd door STEC groep blijkt dat er vraag is naar appartementen/ nultredenwoningen in de kern Epen⁵. Uit de analyse blijkt dat er vraag is naar een toevoeging van max. 20 appartementen (10 koop, 5 sociale huur, 5 vrije sector) voor de kern Epen. Epen wordt benoemd als een focuslocatie voor de gemeente omdat in de dorpskern Epen nog relatief veel voorzieningen aanwezig zijn. In de kern Epen zal vooral de doelgroep 65-plussers de komende jaren toenemen (+23% in 2031). Gelijkvloerse woningen/ appartementen en zorgvoorzieningen zijn maar zeer beperkt in Epen aanwezig. Hier zal voor de toekomst vraag naar zijn, terwijl door de vergrijzing juist de vraag naar grondgebonden woningen in Epen afneemt. De vraag naar woningen voor andere doelgroepen (gezinnen, jongeren e.a.) wordt gering geacht. De Stec groep stelt als beste productmarktcombinatie appartementen vanaf 80m² in de vrije sector huur of met een koopprijs tussen €150.000 - €250.000,-.



Figuur 3 Uitbreidingsbehoefte Epen 2021 - 2031 (Stec groep 2021 o.b.v. Progneff 2022, WoOn 2015 & WoOn 2018)

Het toevoegen van enkele (kleine) appartementen op de bovenverdiepingen van het Patronaat voor specifiek de doelgroep ouderen kan mogelijk kansrijk zijn. Wellicht in combinatie met het toevoegen van een zorg gerelateerde functies, aangezien er geen huisartsenpraktijk en apotheek in Epen aanwezig zijn.

Functie: Nultredenappartementen voor ouderen (bovenverdieping)

Programma: inpassen o.b.v. plattegrond (volledige bovenverdieping). Functionele verbetering Patronaat bij toepassen van een lift.

Gebruikstijd: permanente bewoning (deel niet meer in gebruik als gemeenschapsvoorziening)

Meervoudig gebruik: Permanente verhuur/verkoop

Behoeft: Hoog

3.3 Horeca

In de kern Epen en omstreken zijn veel horecavoorzieningen aanwezig. De horecadichtheid is in de gemeente Gulpen-Wittem (14,3 per 1000 inwoners), na gemeente Valkenburg (15,3 per 1000 inwoners) de hoogste van Limburg. Het overgrote deel van deze horecagelegenheden zijn restaurants die gericht zijn op (dag)toerisme. Veel van de horecavoorzieningen zijn gelegen bij hotel(s) of andere vakantie-accommodaties. Dit type horeca in Epen e.o. heeft maar een beperkte binding met de dorpsbewoners. Er is slechts één dorpscafé in Epen, de overige horecagelegenheden zijn gericht op (dag)toeristen. Het toevoegen van een commercieel restaurant gericht op toeristen zal gelet de horecadichtheid in de nabije omgeving in het Patronaat mogelijk niet wenselijk zijn en concurrentie ondervinden van horeca in de omgeving. Het realiseren van een horecavoorziening

⁵ Bron: rapport Strategisch bouwen naar behoefte (Stec Groep, 2021)

bij het Patronaat zal synergie moeten hebben moet het overige gebruik van het Patronaat en dit gebruik versterken.

De stichting gemeenschapshuis Epen ervaart het ontbreken van een horecavoorziening/ horecavergunning als gemis voor de huidige en toekomstige functionaliteit van het Patronaat.

Functie: Paracommerciële horeca of Horeca-BV (commercieel)

Programma: inpassen o.b.v. plattegrond (benedenverdieping/ kelder)

Gebruikstijd: Aanpalend aan activiteiten

Meervoudig gebruik: Toevoegen extra functionaliteit aan het Patronaat bij vaste activiteiten en grote evenementen. Anticiperen op mogelijke toekomstige sluiting van café Peerboom.

Behoeft: Middel; vraag naar horeca gericht op de dorpsbewoners aansluitend op de activiteiten in het Patronaat (synergie).

3.4 Zorg & welzijnsfuncties

Gemeenschapshuizen vormen de spil in dorpskernen. Lokale zorg- en welzijnsfuncties vestigen zich graag midden in de lokale gemeenschappen. Gemeenschapshuizen zijn daardoor logische partners geworden van zorg- en welzijnsorganisaties. Het Patronaat Epen verhuurt het Patronaat o.a. aan Meander Eschveld (kleinschalige zorgvoorziening in Epen) voor het organiseren van ongeveer 6 activiteiten per jaar. Verder wordt het Patronaat momenteel structureel de eerste maandag van de maand gebruikt als 'Hoeskamer Epen'. Een dagactiviteit voor ouderen uit de kern Epen. Verder is in de kelder van het Patronaat een bibliotheek aanwezig. Het uitbreiden van de welzijns- / zorgfunctie kan bijdragen aan de toekomstbestendigheid van het Patronaat.

Welzijn

Het dorpsontwikkelingsplan geeft enkele suggesties voor het uitbreiden van de sociale-maatschappelijke functie van het Patronaat. De volgende zaken worden hier benoemd:

- Uitbreiden van de sociale ontmoetingsplek voor Jongeren Vereniging Epen (JVE)
- Het openen van een repaircafé
- Een loket voor dorps hulpvragen inrichten of zorg hulpvragen (WMO)
- Een aanlandplaats voor mantelzorgers en/of burenpacten
- Een klussendienst opstarten vanuit het Patronaat

Verder kan mogelijk gekeken worden naar andere welzijnsorganisaties met mogelijk een ambulante aanlandplaats van lokale welzijnsorganisaties om het vaste ruimtegebruik uit te breiden.

Voorbeeld van parochiehuys tot multifunctionele accommodatie De Borgh Budel

In 1967 is het toenmalige parochiehuys aangekocht door gemeente Cranendonk (Budel) en getransformeerd tot gemeenschapshuis. Toen het in 2007 niet meer aan de wensen van gebruikers voldeed is er gewerkt aan een bredere multifunctionele invulling van het gebouw. In 2018 is begonnen aan een grootschalige renovatie en nieuwbouw van MFA De Borgh. Het gebouw wordt sindsdien niet alleen door verenigingen gebruikt maar zal worden commercieel verhuurd, een speciale theaterzaal en enkele kleine zalen zijn hiertoe ingericht. Verder kent het pand enkele vaste zorg-, onderwijs sport en welzijnspartners.



Uit analyse van Stec Groep (2021) blijkt dat er in Epen geen huisarts en apotheek aanwezig zijn. Enkele andere ambulante zorgvoorzieningen zijn gecentraliseerd in wijkzorgcentrum Eschveld. Met het oog op de toekomst is er mogelijk behoefte aan een steunpunt voor wijkverpleging (ouderen). Mogelijk kan een klein zorgcluster met apotheek, wijkverpleging en huisartsenpraktijk in een deel van het Patronaat worden gerealiseerd.

Functie: Welzijnsdiensten/ ambulante zorgfuncties

Programma: afhankelijk van zorgdiensten; n.t.b. (bijv. huisartsenpraktijk ~50-100m²)

Gebruikstijd: Kantooruren

Meervoudig gebruik: Welzijnsdiensten kunnen gebruik maken van de huidige ruimten in het Patronaat. Hierdoor is er een grote mate van overeenkomsten en synergie. De locatie is zeer geschikt voor het realiseren van een klein zorgcluster (thuiszorg, mantelzorgsteunpunt, huisarts, apotheek, fysiotherapeut etc.) aangezien het Patronaat 'de spil' is van Epen. Zorg- en welzijnsorganisaties vestigen zich graag in een gebouw dat midden in de maatschappij staat.

Behoeft: Hoog

3.5 Kindfuncties

Het Patronaat is gelegen naast basisschool à Hermkes. Deze kleine school van INNOVO had in 2021/2022 74 leerlingen, verdeeld over drie combigroepen. Inpandig is er sinds 2021 in het gebouw een buitenschoolse opvang gevestigd, BSO Okidoki. In Epen is momenteel geen kinderdagverblijf aanwezig. Bewoners van Epen benoemen kinderopvang als optie voor het meervoudig gebruik van het Patronaat in het dorppontontwikkelingsplan. Bovendien kampen bijna alle kinderdagverblijven in de omgeving momenteel met wachtlijsten. De vraag naar (nieuwe) aanbieders/locaties zal hierdoor groot zijn. Daarnaast zal naar alle waarschijnlijkheid vrijwel kosteloze kinderopvang in de nabije toekomst worden ingevoerd, waardoor kinderopvang voor middeninkomens toegankelijker wordt en de instroom mogelijk verder zal toenemen. Door de ligging praktisch naast de school is een kleine kinderdagopvang in het Patronaat mogelijk een oplossing. Met het oog op het huidige aantal kinderen in Epen, en het Patronaat zal een tot twee groepen (baby & peutergroep) met circa 28 kinderen maximaal zijn.

Functie: Kinderdagverblijf

Programma: 1x babygroep, 1x peutergroep & aanpalende ruimten

Gebruikstijd: maandag tot vrijdag (kantooruren)

Meervoudig gebruik: Solide en stabiele vaste gebruik dat Patronaat vooral overdag zal gebruiken (08:00 – 18:00uur). Meervoudig gebruik wordt enigszins bemoeilijkt door strikte regels rondom kinderdagverblijf (geborgenheid, privacy)

Behoeft: Hoog

3.6 Sportactiviteiten

De bovenverdieping van het Patronaat wordt momenteel voornamelijk gebruikt voor dans-/ sportactiviteiten (dans, toneel, ballet en yoga). Mogelijk kan in het Patronaat ook andere sportactiviteiten plaatsvinden. Het dorppontontwikkelingsplan Epen suggereert dat er bijvoorbeeld vraag is naar sportactiviteiten voor ouderen. Ook de naastgelegen gymzaal bij het schoolgebouw biedt mogelijk kansen, aangezien deze in de avonduren leegstaat. Het Patronaatsplein kan bovendien heringericht worden om beweging meer uitnodiging te maken (bijv. beweegtuin, speeltoestellen of fitnessstoestellen 55+).

Bovendien zijn er mogelijkheden om verschillende functies in samenhang op te pakken. Bijvoorbeeld het toevoegen van een dorpse horecafunctie in combinatie met café-/ gezelschapssporten (darts, biljart e.a.).

3.7 Toerisme

De kern Epen is zeer toeristisch. De stichting gemeenschapsvoorziening Epen geeft aan dat de dorpse tradities het toerisme versterken. Het in ere houden van de tradities, met het Patronaat als middelpunt wordt dan ook als pluspunt beschouwd. Het combineren van de gemeenschapsfunctie met toerisme kan elkaar dan ook mogelijk versterken. In het dorpsontwikkelingsplan Epen worden de volgende mogelijkheden benoemd:

- Buurtsuper
- Overige detailhandel gericht op toeristen
- Toeristisch infocentrum

Een buurtsuper is reeds al gerealiseerd in Epen waardoor hier geen vraag naar zal zijn. Het realiseren van een toeristisch infocentrum (VVV-servicepunt) kan mogelijk interessant zijn. Echter is deze momenteel al gelokaliseerd in de lokale buurtsuper, hierdoor zal de vraag ook hiernaar beperkt zijn. Het verder aanbieden van een nader te bepalen commerciële toeristische functie kan door de ligging, parkeergelegenheid en de uitstraling van het Patronaat interessant zijn.

Programma: (kleinschalige) commerciële detailhandel gericht op toerisme

Gebruikstijd: permanent in deel van Patronaat

Meervoudig gebruik: Onmogelijk door permanente herinrichting van deel van het gebouw. Het kan er wel toe leiden tot een grotere inloop in het Patronaat (door toeristen). Of dit wenselijk is dient nader onderzocht te worden.

Behoeftte: Middel

Voorbeeld meervoudig ruimtegebruik: Gruizenkerk Sittard (restaurant & kerkgebouw)

Door het afnemende aantal gelovigen heeft de protestantse gemeente Maas- & Beekdal geanticipeerd op de toekomst door enkele kerkgebouwen een nieuwe (hoofd)functie te geven, een daarvan is de Gruizenkerk in Sittard. Dit kerkgebouw is sinds 2013 verhuurd aan een restaurant. Het kerkgebouw is eigendom van de Protestantse Stichting Gruizenkerk Sittard (gelieerd aan de protestantse gemeente). De stichting heeft met de uitbater afspraken gemaakt zodat er elk kwartaal nog een eredienst kan worden gehouden (max. 4x p.j.). De geloofsfunctie is hierdoor voor de toekomst geborgen.



3.8 Afwegingskader

Functie	Synergie	Verdien- potentieel	Meervoudig Ruimtegebr.	Behoeftte	Toekomst- bestendigh.
Wonen	-	+	-	+	+
Horeca (paracommercieël)	+	+/-	+	+	+/-
Horeca (commerciële uitbater)	+/-	+	+/-	+/-	+
Welzijnsdiensten (welzijnsorg.)	+	+/-	+	+	+
Ambu. zorgd. (huisarts, apotheek)	+/-	+	+/-	+	+
Kindfuncties (kinderdagverblijf)	+/-	+	-	+	+/-
Sportfuncties (ouderen)	+	+/-	+	+/-	+/-
Detailhandel (toerisme)	-	+	-	+/-	+/-

Tabel 2 afwegingskader programmatische bouwstenen (beoordeling: hoog +, middel +/-, laag -)

4

Toekomstscenario's

Het Patronaat Epen heeft zijn technische en functionele levensduur overschreden. Door gebruikers worden in het dagelijks gebruik problemen ervaren waardoor het gebouw niet optimaal benut kan worden (zie hoofdstuk 2). In dit hoofdstuk worden de vier toekomstscenario's nader uitgewerkt. De scenario's worden uitgewerkt op basis van programma, ruimtelijke consequenties en financiën. De volgende vier scenario's zijn geformuleerd:

Scenario	Omschrijving
1	Behoud monofunctioneel gemeenschapshuis
2	Behoud multifunctioneel gemeenschapshuis
3	Verkoop met borging gemeenschapsfunctie
4	Verkoop en activiteiten naar elders verplaatsen

4.1 Scenario 1: Behoud Patronaat als monofunctioneel gemeenschapshuis

Programma

Het eerste scenario gaat uit van behoud van het Patronaat waarbij de functie 'gemeenschapshuis' in stand wordt gehouden. Het huidige programma en aantal gebruikers blijft gelijk, er worden geen functies toegevoegd. De uitwerking van dit scenario ligt in lijn met het door de stichting aangedragen "Investeringsverzoek Patronaat Epen".

De stichting stelt in de businesscase en bijbehorend investeringsverzoek een uitbreiding van het podium én een aanbouw t.b.v. het vergroten van de zaal voor. Voor de volledigheid zijn de uitbreidingen separaat benoemd.

De gebruikers van het Patronaat hebben in een programma van eisen hun toekomstbeeld voor het Patronaat vastgelegd. De wens is om het gebouw met een omvang van circa 1142m² (volgens BAG) met ongeveer 90m² uit te breiden aan de pleinzijde. Verder wensen de gebruikers het podium met circa 1,5 meter over de volledige lengte uit te breiden. Dit gaat echter ten koste van de zaal, tenzij er aan de achterzijde een uitbouw gerealiseerd kan worden. Bovendien willen gebruikers dat het gebouw akoestisch wordt verbeterd zodat (vergader)ruimten en de (dans)zalen gelijktijdig gebruikt kunnen worden. Ook wensen gebruikers de sanitaire voorzieningen te vernieuwen, een keuken te realiseren, opslagruimten te herstructureren, een lift te realiseren en de entreehal te vernieuwen.

De stichting heeft per gebruiker van het Patronaat inzichtelijk gemaakt wat het groeipotentieel van gebruikers/ bezetting na een renovatie/ upgrade van het gebouw is. Er wordt verwacht dat het gebouw een hogere bezettingsgraad krijgt en ook nieuwe gebruikers zal aantrekken. De verwachting is dat dit positief zal werken op de exploitatie van de stichting.

Renovatie/ upgrade gebouw

Er zal sprake zijn van een renovatie/ upgrade van het gebouw. De werkzaamheden zijn onderverdeeld in twee categorieën. Enerzijds betreft het groot onderhoud inclusief diverse functionele aanpassingen (excl. Uitbreiding podium en aanbouw), zoals voorgesteld door Satijnplus Architecten. Anderzijds betreft het de investering die benodigd zijn om het gebouw integraal te verduurzamen; het opwaarderen van de gebouwschil en het installeren van een volledig nieuw werktuigbouwkundig installatiepakket incl. opwekking.

Financieel

De geraamde bouwkosten voor integrale verduurzaming zijn opgenomen conform *Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed 2020* (bijlage 2). De vermelde investeringskosten zijn omgerekend naar bouwkosten (aftrek 21% BTW en 25% bijkomende kosten) en er is een indexering van 3% per jaar toegepast om prijspeil 2022 te berekenen.

De bouwkosten voor de renovatie/ upgrade van het gebouw inclusief functionele aanpassingen zijn conform *Budgetraming Verbouwing gemeenschapshuis Patronaat te Epen d.d. 22-04-2021*, welke is vervaardigd door KS Bouwmanagement. Er is een indexering van 3% per jaar toegepast om prijspeil 2022 te berekenen.

Onderstaand een samenvatting van het stichtingskostenoverzicht (bijlage 3) weergegeven. Er is onderscheid gemaakt tussen een scenario inclusief en exclusief de gewenste uitbreidingen van de Stichting.

Type kosten	Investeringskosten renovatie/ upgrade	Investeringskosten renovatie/ upgrade + wensen PvE
Totaal grondkosten	€ 0,-	€ 0,-
Totaal (ver)bouwkosten	€ 1.365.000,-	€ 1.900.000,-
Totaal bijkomende kosten	€ 205.000,-	€ 285.000,-
Totale kosten excl. BTW	€ 1.570.000,-	€ 2.185.000,-
21% BTW	€ 330.000,-	€ 460.000,-
Totale kosten incl. BTW	€ 1.900.000,-	€ 2.645.000,-

Voor gemeenten zijn de afschrijftermijnen van gebouwen vastgelegd in financiële regels. Voor de renovatie en restauratie van woonruimtes en gebouwen geldt een afschrijftermijn van 25 jaar. Uitgaande van een rentevoet van 2% en een annuïtaire afschrijving, bedraagt de kapitaallast jaarlijks circa €100.000. (excl. uitbreidingen) en circa €135.000,- (incl. uitbreidingen).

De investeringskosten bestaan deels uit het uitvoeren van groot onderhoud aan het gebouw. In afwachting van onderzoeken naar een toekomstbestendige gemeenschapsvoorziening in Epen is het groot onderhoud de laatste jaren uitgesteld. Op basis van 'Meerjaren onderhoudsbegroting' d.d. 23-03-2017 opgesteld in samenwerking met gemeente Gulpen-Wittem zijn de uitgestelde uitgaven/reserveringen in de periode 2017-2025 voor groot onderhoud inzichtelijk gemaakt.

Tussen 2017 en 2022 is er een bedrag van circa €56.000,- begroot voor groot onderhoud, dit betreffen uitgestelde uitgaven. Voor de jaren 2023 tot en met 2025 is er een bedrag van €51.000,- begroot voor groot onderhoud, dit betreft een reservering. Er dient vermeld te worden dat er geen inzicht is in het uitgestelde groot onderhoud in de periode 2008-2016, deze uitgaven zijn om die reden niet gekwantificeerd. Bij de dekking van de investeringskosten dient rekening te worden gehouden met een verrekening van de posten voor groot onderhoud in de periode 2008-heden.

Het Patronaat blijft in dit scenario eigendom van de gemeente.

4.2 Scenario 2: Behoud Patronaat als multifunctioneel gemeenschapshuis

Programma

Scenario 2 gaat uit van het behouden van de functie 'gemeenschapshuis' én het toevoegen van aanvullende (commerciële) functies in het Patronaat om te komen tot een multifunctioneel gemeenschapshuis. Met de toevoeging (semi)permanente functies in het gebouw zal de bezettingsgraad toenemen. Dat is enerzijds positief voor de levendigheid en toekomstbestendigheid van het gebouw en anderzijds gunstig voor de (financiële) exploitatie.

Gelet op de positionering en functioneel gebruik van het gebouw door de huidige gebruikers zou het logisch zijn dat de benedenverdieping functie blijft doen voor de gemeenschap, de begane grond (straatzijde) mogelijk een multifunctionele invulling krijgt, en de bovenverdieping een multifunctionele invulling krijgt of wordt omgebouwd t.b.v. een andere functie zoals bijvoorbeeld kleine appartementen.

Gelijk aan scenario 1 verwacht de stichting door renovatie/ upgrade van het gebouw een hogere bezettingsgraad.

Er moet in ieder geval gezocht worden naar functies die het mogelijk maken om verschillende activiteiten in één gebouw te ontplooiën zonder dat deze last hebben van elkaar. Er moet gestreefd worden naar synergie tussen het gemeenschapshuis en aanvullende functie(s).

Potentiële extra functies zijn:

Horeca

Een mogelijkheid kan zijn dat in het Patronaat een kleinschalige horecagelegenheid in de vorm van een brasserie, grand café of dergelijke wordt gerealiseerd. Een horecafunctie is kansrijk als deze niet volledig afhankelijk is van de activiteiten in het gemeenschapshuis maar wel bruikbaar is voor de activiteiten die plaatsvinden in het Patronaat. Er zal nader onderzoek moeten plaatsvinden naar de behoefte van nieuwe horecagelegenheden in Epen.

Gedacht kan worden aan een permanente horecagelegenheid welke grotendeels fungeert als een reguliere horecagelegenheid. In de avonden of tijdens activiteiten zoals voorstellingen kan deze dienst doen als horecagelegenheid voor verenigingen, gebruikers, bezoekers van het gemeenschapshuis. Een vestigingsmotief voor een horecagelegenheid is enerzijds het toeristische aantrekkelijke karakter van Epen en anderzijds de zekerheid van klandizie door aanwezigheid van het gemeenschapshuis. Er dient rekening te worden gehouden met concurrentie met andere horecagelegenheden in de kern Epen.

Een alternatief is het toevoegen van een horecafunctie welke enkel aansluit op de activiteiten van de stichting zonder winstoogmerk en niet in strijd is met andere horecagelegenheid in verband met concurrentie.

Wonen

Uit onderzoek van STEC groep blijkt dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen in Epen. De verdieping van het Patronaat zou, met een grootschalige verbouwing, mogelijk geschikt zijn voor het realiseren van een beperkt aantal woningen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met een bouwkundige/juridische splitsing van het gebouw. Het toevoegen van een woonfunctie levert geen synergie met het gemeenschapshuis op. De functies op de

bovenverdieping zullen naar elders verplaatst moeten worden. Een woonfunctie wordt wel gezien als een toekomstbestendige functie met een kansrijk verdienmodel.

Als de gemeente zelf eigenaar blijft van het gebouw dan is wonen niet direct de meest wenselijke optie. De gemeente zal woningen niet zelf ontwikkelen, realiseren en exploiteren. Mogelijk kan wonen in samenwerking met een woningcorporatie worden gerealiseerd. Echter is het verdienpotentieel dan beperkt. Wonen zal voor scenario 2 niet verder worden uitgewerkt.

Kinderdagverblijf

Een mogelijk commerciële vorm van 'medegebruik' van de begane grond kan zijn door het realiseren van een kinderopvang. De begane grond zal dan overdag in gebruik zijn door de kinderopvang en in de avonden zal de grote ruimte ter beschikking staan als gemeenschapshuis. Er is echter maar beperkte synergie tussen de functies, aangezien er voor een kinderopvang strikte eisen zijn m.n. op het vlak van privacy en geborgenheid. Echter is de vraag naar een kinderopvang groot, ook met het oog op veranderende wet- en regelgeving.

Zorg & Welzijn

Een functie die in veel andere gemeenschapshuizen een 'natuurlijke' partner is zijn zorg- en welzijnspartijen. Een gemeenschapshuis is een spil in het dorp en zorg- en welzijnspartijen staan vaak ook midden in de maatschappij. Mogelijk kan er al worden voortgebouwd op de huidige activiteiten in het Patronaat zoals 'de Hoeskamer'. De vraag naar een permanente vestigingsplek voor (zorg)partners zal nader in de markt onderzocht moeten worden. Het ontbreken van een apotheek/huisarts in Epen is als mogelijkheid benoemd, met mogelijk ruimte(n) voor ambulante zorg- en welzijnswerkers.

Renovatie/ upgrade gebouw

Momenteel wordt het Patronaat volledig gebruikt door de Stichting waarbij bekend is dat het gebouw als niet functioneel/te klein wordt ervaren. Om tot een multifunctioneel gebouw te komen is een grootschalige verbouwing inclusief uitbreiding noodzakelijk. Enkel een horecavoorziening voor uitsluitend activiteiten van de stichting is inpasbaar in het bestaande gebouw.

Om voldoende kritische massa te genereren voor een multifunctioneel gebouw met groeipotentieel zal gedacht moeten worden aan een uitbreiding zoals voorgesteld in het voorontwerp door SATIJNplus Architecten d.d. 20-04-2021. Hierbij is sprake van de uitbreidingen conform de wens van de stichting. Op basis van de exacte invulling kan de definitieve uitbreiding/verbouwing bepaald worden.

Financieel

Om het Patronaat tot een toekomstbestendig multifunctioneel gemeenschapshuis te transformeren zal het gebouw duurzaam gerenoveerd moeten worden en zal er tevens een grootschalige verbouwing moeten plaatsvinden. De investeringskosten voor deze ingrepen zullen naar verwachting in lijn liggen met de geraamde investeringskosten van scenario 1. De exacte investeringskosten zijn afhankelijk van de definitieve invulling.

Type kosten	Investeringskosten renovatie / upgrade	Investeringskosten renovatie / upgrade + wensen PvE stichting
Totaal grondkosten	€ 0,-	€ 0,-
Totaal (ver)bouwkosten	€ 1.365.000,-	€ 1.900.000,-
Totaal bijkomende kosten	€ 205.000,-	€ 285.000,-
Totale kosten excl. BTW	€ 1.570.000,-	€ 2.185.000,-
21% BTW	€ 330.000,-	€ 460.000,-
Totale kosten incl. BTW	€ 1.900.000,-	€ 2.645.000,-

Met een grootschalige renovatie/ upgrade van het gebouw verwacht de Stichting dat het gebruik van het gebouw zal toenemen. De prognose is dat deze groei een aanvullende opbrengst van circa €12.500,- per jaar oplevert. Deze opbrengst komt ten goede aan de exploitatie van de stichting. Gelet op de forse investering en verbeteringen aan het gebouw wordt geadviseerd om met de stichting in gesprek te gaan over de nieuwe huurprijs.

Tevens zal het toevoegen van functies perspectief bieden op aanvullende opbrengsten. De gemeente zal zich moeten inspannen om het Patronaat gedeeltelijk commercieel te gaan verhuren.

Uitgaande van de investeringskosten in combinatie met de kapitaallasten voor de gemeente is op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt hoeveel vierkante meter van het gebouw commercieel verhuurd moet worden om de kapitaallasten te dekken.

Type kosten	Investeringskosten renovatie / upgrade	Investeringskosten renovatie / upgrade + wensen PvE stichting
Totaal investeringskosten	€ 1.900.000,-	€ 2.645.000,-
Kapitaallasten	€ 100.000,-	€ 135.000,-
Huur stichting	€ 2.150,-	€ 3.000,-
Commerciële huurprijs	€ 150,- per m2 VVO per jaar	€ 150,- per m2 VVO per jaar
Aantal m2 te verhuren t.b.v. kapitaallastendeckking	Ca. 650 m2 VVO	Ca. 880 m2 VVO

Rekening houdend met een commerciële huurprijs per m2 VVO per jaar van €150,- zou meer dan de helft dan wel nagenoeg het gehele gebouw commercieel verhuurd moeten worden. In deze berekening is echter nog geen rekening gehouden met een verrekening van groot onderhoud en/of verdeelsleutel voor wat betreft de een maatschappelijke investering in de gemeenschapsfunctie.

Gelet op het multifunctioneel gebruik met het gemeenschapshuis wordt het niet haalbaar geacht om het gebouw geheel commercieel te verhuren. De kapitaallasten zullen niet geheel vanuit de exploitatie van het gebouw gedekt kunnen worden. Bovendien is het volledig dekken van de kapitaallasten ook geen doel op zich. De gemeente moet een afweging maken wat de maximale jaarlijkse kapitaallasten zijn op de investering om de maatschappelijke investering in het Patronaat te verantwoorden.

4.3 Scenario 3: Verkoop van het Patronaat met borging gemeenschapsvoorziening

Programma

Scenario 3 gaat uit van de verkoop van het Patronaat met de stringente voorwaarden dat de gemeenschapsfunctie behouden blijft. Dit scenario komt voort uit een initiatiefnemer die zich bij de gemeente heeft gemeld en mogelijk interesse heeft om het Patronaat over te nemen. In dit scenario is het uitgangspunt dat er naast de gemeenschapsvoorziening functies moeten worden toegevoegd om het gebouw multifunctioneel te gebruiken. Hierdoor zullen er goede afspraken moeten worden gemaakt over welk deel van het gebouw de gemeenschapsfunctie blijft vervullen.

In een eerste verkenning met de initiatiefnemer is globaal gesproken over de mogelijkheden om de bovenverdiepingen te herbestemmen tot een aantal wooneenheden. De begane grond te behouden als (gedeeltelijke) gemeenschapsvoorziening, met aanvullende commerciële functie(s). De kelder in de huidige opzet te behouden als hoeskamer/ bibliotheek. Als voor dit scenario wordt gekozen dient het programma nader te worden uitgewerkt in overleg met de stichting.

Verder heeft het Didam-arrest (2021) een halt geroepen op de een-op-een verkoop van gemeenten aan particuliere initiatiefnemers. Wanneer een overheidslichaam een onroerende zaak wil verkopen en er voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn, moeten (potentiële) gegadigden de gelegenheid krijgen om mee te dingen.

Hierdoor zal het Patronaat openbaar aangeboden moeten worden. Het is om die reden in dit scenario zeer belangrijk om goed vast te leggen welk deel van het gebouw als gemeenschapsfunctie behouden blijft. Nader onderzocht moet worden welke activiteiten er periodiek / structureel moeten blijven plaatsvinden in het Patronaat, en/of er functies mogelijk elders verplaatst kunnen worden, mocht een deel van het gebouw een andere bestemming krijgen. Bijvoorbeeld dansactiviteiten naar de naastgelegen gymzaal. Bij herbestemming kan aan de volgende functies gedacht worden:

- Horeca
- Wonen
- Zorg & Welzijn
- Kinderdagverblijf

Marktpartijen en/of particulieren zullen enkel geïnteresseerd zijn in overname van het Patronaat (incl. gemeenschapshuis) als het mogelijk is om commerciële functies toe te voegen. Dit scenario wordt haalbaar geacht mits:

- De gemeente bereid is om medewerking te verlenen aan het verruimen van de gebruiksmogelijkheden;
- Het ruimtegebruik van het gemeenschapshuis wordt teruggebracht zodat er ruimte ontstaat voor aanvullende commerciële functies.

Renovatie/ upgrade gebouw

In dit scenario zal de nieuwe eigenaar verantwoordelijk zijn voor de renovatie/ upgrade van het gebouw. Het is van belang om bij verkoop duidelijke afspraken te maken over de renovatie/ upgrade van de gemeenschapsfunctie.

Financieel

In tegenstelling tot scenario 1 en 2 waarin het Patronaat in eigendom van de gemeente blijft gaat scenario 3 uit van verkoop. Verkoop van het gebouw ligt in lijn met de wens van de gemeente om minder onroerend goed in eigendom te hebben. Een voorwaarde van verkoop van het gebouw zal zijn dat de nieuwe eigenaar verplicht wordt om de gemeenschapsfunctie voort te zetten en in stand te houden.

Bij verkoop én behoud van de gemeenschapsvoorziening wordt geadviseerd om het principe van een 'sale & leaseback' constructie te hanteren. Hierbij wordt het gebouw verkocht en wordt het gedeelte ten behoeve van het gemeenschapshuis direct weer gehuurd van de nieuwe eigenaar. Een sale & leaseback constructie heeft als voordeel dat het behoud van de gemeenschapsvoorziening direct geborgd is. Voor de koper heeft dit als voordeel dat een gedeelte van het exploitatie-/verhuurrisico bij aankoop is gedekt.

De stichting zal in dit scenario, net zoals in de huidige situatie, blijven huren van de eigenaar van het gebouw. De huur die de stichting moet betalen aan de nieuwe eigenaar kan gedekt worden middels een exploitatiebijdrage van de gemeente aan de stichting.

De consequenties van een sale & leaseback constructie:

- Eventuele toekomstige vastgoedrisico's zijn niet meer voor rekening van de gemeente;
- De verkoop van het gebouw genereert kapitaal;
- Sale & lease back heeft enkele aantrekkelijke belastingvoordelen;
- Gebruik door de stichting wordt verzekerd in een overeenkomst;
- De gemeente heeft geen regie meer op de exploitatie van het gebouw.

Een voornaamste beweegreden om te kiezen voor een sale & leaseback constructie is het genereren van kapitaal (verkoopwaarde) in combinatie met de zekerheid van huisvesting. De verkoopwaarde is afhankelijk van de uiteindelijke toekomstige invulling van het gehele gebouw, hier zal een koper zijn bod op baseren. Ook zal er rekening worden gehouden met achterstallig onderhoud en kosten ten behoeve van de instandhouding van de gemeenschapsfunctie. Gelet op de investeringskosten voor renovatie / upgrade zoals weergegeven in scenario 1 en 2 is de verwachting dat de verkoopopbrengst in dit scenario beperkt zal zijn.

Om inzicht te krijgen in de waarde van het gebouw kan overwogen worden om een taxatie te laten uitvoeren.

4.4 Scenario 4: Verkoop van het Patronaat en activiteiten naar elders verplaatsen

In scenario 4 wordt uitgegaan van de verkoop van het Patronaat zonder aanvullende voorwaarden en worden de activiteiten van de stichting naar elders verplaatst. In de kern Epen ligt momenteel een dorpscafé (Peerboom) met zaal. Ongewild is er momenteel concurrentie tussen café Peerboom en het Patronaat voor m.n. kleinere activiteiten. Als het Patronaat wordt verkocht kunnen activiteiten mogelijk (deels) verhuizen naar de zaal bij café Peerboom en/of naar de naastgelegen gymzaal van de school. Echter is de toekomst van het café momenteel hoogst onzeker. De gymzaal kan meer zekerheid bieden maar zal functioneel gezien maar een beperkt aantal activiteiten van het Patronaat kunnen opvangen. Andere alternatieve locaties voor de activiteiten zijn er in Epen momenteel niet. Ook voor de grote activiteiten (bijv. carnaval) zijn er geen alternatieve locaties in Epen aanwezig (behalve wellicht het kerkgebouw, maar vanuit de kerk hoogstwaarschijnlijk geen wenselijk alternatief).

Het doel bij verkoop van het Patronaat zonder aanvullende voorwaarden is vooral om een zo groot mogelijk financieel resultaat te behalen. Dat kan worden ingezet om het streven uit het accommodatiebeleid om een ontmoetingsplek voor Epen in een andere vorm beschikbaar te houden.

De verkoop van het gebouw zal naar verwachting openbaar moeten plaatsvinden (Didam-arrest), dat biedt kansen om een zo hoog mogelijke opbrengst te genereren. Het advies is om gebruik te maken van een openbare verkoop met biedingsprocedure. Hierbij is het aan marktpartijen en/of particulieren om te bepalen welke functie het gebouw krijgt. Door het gebouw middels een openbare verkoop met biedingsprocedure aan de markt aan te bieden ontstaat er tussen concurrentie tussen geïnteresseerde partijen, dit kan een positief effect op de verkoopopbrengst hebben.

Scenario 4 kent echter grote onzekerheid als het gaat om het borgen van een gemeenschapsvoorziening in Epen. De toekomst van café Peerboom is onzeker en alternatieve locaties zijn er nauwelijks tot niet. Verkoop van het Patronaat wordt enkel geadviseerd als er elders in Epen met zekerheid een gemeenschapsvoorziening gerealiseerd kan worden. Deze zekerheid kan momenteel niet geboden worden waardoor dit scenario niet kansrijk wordt geacht.

5

SWOT-analyse

5 SWOT-analyse scenario's

		Scenario 1 – Behoud Patronaat monofunctioneel	Scenario 2 – Behoud Patronaat multifunctioneel	Scenario 3 – Verkoop Patronaat met behoud gemeenschapsfunctie	Scenario 4 – Verkoop Patronaat en activiteiten naar elders verplaatsen
SWOT	SWOT (Sterkten)	Oplossen functionele/akoestische problemen. Door renovatie / upgrade wordt de functionaliteit / akoestiek van het gebouw verbeterd. Realisatietermijn. De renovatie / upgrade van het gebouw is in vergelijking met andere scenario's relatief snel te realiseren. Er zijn geen ruimtelijke procedures nodig. Er hoeven geen nieuwe gebruikers gezocht te worden dan wel een koper voor het gebouw.	Oplossen functionele/akoestische problemen. Door renovatie / upgrade wordt de functionaliteit / akoestiek van het gebouw verbeterd. Toekomstbestendig gebouw. Multifunctioneel gebruik vergroot bezetting en de verdien capaciteit van het gebouw wat de toekomstbestendigheid bevordert. Functionele verbetering gebouw. Om multifunctionaliteit mogelijk te maken en het gebouw commercieel interessant te maken dienen functionele verbeteringen worden doorgevoerd (uitgangspunt voorstel stichting).	Toekomstbestendig gebouw. Multifunctioneel gebruik vergroot bezetting en de verdien capaciteit van het gebouw wat de toekomstbestendigheid bevordert. Verkoop. Door verkoop van het gebouw draagt de gemeente niet meer de exploitatierisico's van het Patronaat. Toekomstbestendig gebouw. Multifunctioneel gebruik vergroot bezetting en de verdien capaciteit van het gebouw wat de toekomstbestendigheid bevordert. Functionele verbetering gebouw. Om multifunctionaliteit mogelijk te maken en het gebouw commercieel interessant te maken dienen functionele verbeteringen worden doorgevoerd (uitgangspunt voorstel stichting).	Verdienpotentieel gemeente. Dit scenario zal voor de gemeente financieel het gunstigst zijn. Opbrengst uit verkoop en geen onderhouds- en exploitatielasten meer. De inkomsten die worden gegenereerd kunnen ten goede komen voor andere investeringen in de dorpskern Epen (bijv. acties uit het uitvoeringsprogramma uit het dorpsontwikkelingsplan Epen). Verkoop. Door verkoop van het gebouw draagt de gemeente niet meer de exploitatierisico's van het Patronaat.
	SWOT (Zwakten)	Tijdelijk buiten gebruik. Gedurende de renovatiewerkzaamheden kan er geen gebruik worden gemaakt van het Patronaat. Forse investering. Volledig voor rekening van gemeente, geen financiële dekking vanuit andere functies.	Tijdelijk buiten gebruik. Gedurende de renovatiewerkzaamheden kan er geen gebruik worden gemaakt van het Patronaat. Forse investering. Volledig voor rekening van gemeente, beperkte dekking vanuit aanvullende functies.	Tijdelijk buiten gebruik. Gedurende de renovatiewerkzaamheden kan er geen gebruik worden gemaakt van het Patronaat. Afhankelijk van marktomstandigheden. Het Patronaat is geen courant gebouw, behoud gemeenschapsfunctie niet bevorderlijk voor verkoop. Verkoop afhankelijk van interesse marktpartijen/particulieren en/of marktomstandigheden.	Beschikbaarheid alternatieve locaties. In Epen zelf zijn er maar zeer beperkt locaties te benoemen waar (grote) activiteiten die nu in het Patronaat plaatsvinden naar toe kunnen. Activiteiten zullen waarschijnlijk in een voorziening in een andere kern moeten plaatsvinden, wat voor de gebruikers als niet wenselijk wordt geacht. Geen grip op ontwikkeling in Patronaat. Gemeente heeft in dit scenario maar beperkte grip op wat een nieuwe eigenaar met het Patronaat zal gaan doen.
	SWOT (Kansen)	Toestroom nieuwe gebruikers. Door het oplossen van de functionele tekortkomingen (vloer begane grond, akoestiek, bergruimte etc.), gaan mogelijk meer verenigingen/ incidentele gebruikers gebruik maken van het Patronaat boven andere locaties.	Gebruikers betrekken bij ontwerpproces. Het Patronaat zal deels opnieuw moeten worden ontworpen met de gemeenschapsfunctie die centraal staat. Hierbij kunnen de wensen/eisen van de gebruikers worden meegenomen/herijkt. Multifunctionaliteit. Het verhogen van het verdienpotentieel/toekomstbestendigheid van het Patronaat vergroot de rechtvaardiging van gemeentelijke investeringen. Aantrekken nieuwe gebruikers. Door het oplossen van de functionele tekortkomingen (vloer begane grond, akoestiek, bergruimte etc.), gaan mogelijk meer verenigingen/ incidentele gebruikers gebruik maken van het Patronaat boven andere locaties.	Gebruikers betrekken bij ontwerpproces. Het Patronaat zal deels opnieuw moeten worden ontworpen met de gemeenschapsfunctie die centraal staat. Hierbij kunnen de wensen/eisen van de gebruikers worden meegenomen/herijkt. Realisatie (ouderen)appartementen. Als gevolg van de sterke groei van het aantal alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder is er een toenemende behoefte aan appartementen. Resulteert mogelijk in het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt. Financiële ontlasting gemeente. De verkoop van het gebouw zorgt ervoor dat de gemeente niet meer verantwoordelijk is voor het dragen van de financiële (onderhouds)lasten van het gebouw.	Alternatieven onderzoeken. Epen is georganiseerd in het platform Zelfsturing Epen. Dit platform kan met de stichting mogelijke alternatieven onderzoeken. Gemeente kan hier mogelijk financieel aan bijdragen. Bijvoorbeeld renovatie/ uitbreiding gymzaal of zaal bij café. Tot stand brengen toekomstbestendige kleinschalige gemeenschapsvoorziening. Mogelijk i.c.m. herinrichten Patronaatsplein. Realisatie (ouderen)appartementen. Als gevolg van de sterke groei van het aantal alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder is er een toenemende behoefte aan appartementen. Resulteert mogelijk in het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt.

	SWOT (Bedreigingen)	Levensvatbare gemeenschapsvoorziening. Het toekomstperspectief ~ 25 jaar is onzeker. Benoemde trends in de 'evaluatie accommodatiebeleid 2010' kunnen leiden tot een verdere afname van het gebruik van het Patronaat als monofunctioneel gebouw.	Didam-arrest. Een gebouw mag niet onderhands verhuurd worden aan een partij. Hierdoor kunnen ook andere partijen zich melden voor een beoogde commerciële huurinvulling van het Patronaat, die mogelijk minder binding heeft met de kern Epen. Afhankelijk van nieuwe functies. Multifunctionaliteit afhankelijk van nieuwe functies/gebruikers. Te zoeken door gemeente. Horeca mogelijk concurrerend met overige horecagelegenheden.	Didam-arrest. Een gebouw mag niet onderhands verkocht worden aan een partij. Hierdoor kunnen ook andere partijen zich melden voor de koop van het Patronaat, die mogelijk minder begaan zijn met het behoud van een gemeenschapsvoorziening. Duurzaamheidsambities mogelijk niet haalbaar. Duurzaamheidstoepassingen zijn afhankelijk van de ambities van een nieuwe eigenaar. Kosten-overwegingen zijn mogelijk leidend voor het beperken van duurzaamheidsmaatregelen.	Leefbaarheid Epen. Het verdwijnen van een gemeenschapsvoorziening in Epen gaat in tegen het fungerende accommodatiebeleid 2010. Het zal impact hebben op het verenigingsleven in Epen & de leefbaarheid. Men zal mogelijk niet voor een grote activiteit naar een accommodatie buiten de eigen kern willen. Impact omgeving. In Epen zelf zijn er maar zeer beperkt locaties te benoemen waar (grote) activiteiten die nu in het Patronaat plaatsvinden naar toe kunnen. Activiteiten zullen waarschijnlijk in een voorziening in een andere kern moeten plaatsvinden, wat voor de gebruikers als niet wenselijk wordt geacht.
--	--------------------------------	--	---	---	---

6

Advies

Op basis van de uitwerking en beoordeling van de vier toekomstscenario's kan een advies worden uitgebracht over de meest toekomstbestendige optie. Voor dit advies kan gesteld worden dat de gemeente met het coalitieakkoord 2022-2026 inzet op betaalbare multifunctionele ontmoetingsplekken in iedere dorpskern. De gemeente wil actief met het oog op de toekomst haar vastgoedpositie waar mogelijk deels afbouwen. Daarvoor moet men op zoek naar slimme combinaties, waarbij (gedeeltelijk) herbestemming & multifunctioneel gebruik met bijvoorbeeld zorgverlening, dagbesteding, horeca, kantoor, retail, sport, onderwijs of woningbouw tot de mogelijkheden behoort. De stichting gemeenschapshuis Epen draagt aan dat het behoud van het gemeenschapshuis belangrijk is voor zowel het dorpsleven, leefbaarheid, cultuur en het toerisme. Het sluiten van het gemeenschapshuis is voor de stichting geen uitkomst. Een goede afweging van de gemeentelijke- en stichtingsbelangen moet leiden tot een passend toekomstscenario.

Met betrekking tot de vier toekomstscenario's kan het volgende advies worden gegeven:

Scenario 1 Behoud Patronaat als monofunctioneel gemeenschapshuis

In lijn met het advies van de beoordeling evaluatie investeringsverzoek wordt het voortzetten van een 'monofunctionele gemeenschapsvoorziening' als niet haalbaar geacht. De investering in het Patronaat is dermate hoog dat het niet is te verantwoorden voor sec een monofunctionele invulling in een kleine dorpskern. In lijn met de gemeentelijke ambities zal gekeken moeten worden naar multifunctionele invullingen van het gebouw om de toekomstbestendigheid van het gebouw te borgen.

Scenario 2 Behoud Patronaat als multifunctioneel gemeenschapshuis

Het behouden van het Patronaat door de gemeente heeft als voordeel dat de gemeente zelf de regie over het gebouw kan behouden. Echter is de gemeente/stichting in dit scenario ook verantwoordelijk voor de verhuur van afzonderlijke commerciële ruimten in het gebouw, en draagt daarbij zelf de risico's. De gemeente (of de stichting) moeten zelf op zoek naar de aanvullende functies. Zo kan gedacht worden dat de stichting actief op zoek gaat naar commercieel nevengebruik (bijv. huisarts, thuiszorg, welzijnsorganisatie, horeca etc.). Horeca is bijvoorbeeld zeer concurrentiegevoelig, met het risico op leegstand. Het toevoegen van commerciële functies brengt daardoor ook uitdagingen en risico's met zich mee.

In dit scenario moet de gemeente bepalen hoe hoog de maximale jaarlijkse kapitaallasten mogen zijn om verantwoord een gemeenschapsfunctie in het Patronaat te behouden. Op basis van de kapitaallasten kan daaraanvolgend bepaald worden wat de verhouding gemeenschapshuis/ commerciële functies zal moeten worden.

Scenario 3 Verkoop van het patronaat met behoud van gemeenschapsfunctie

Verkoop van het Patronaat heeft als voordeel dat de gemeente, naast het sale & leaseback van de gemeenschapsruimte niet meer verantwoordelijk is voor de exploitatie- en onderhoudskosten van het vastgoed. De nieuwe eigenaar heeft het voordeel van een solide lange termijn huurcontract (met de gemeente). Het verminderen van de gemeentelijke vastgoedpositie is in lijn met gemeentelijke ambities.

Het risico zit in dit scenario vooral in het verkooptraject. Het kan een uitdaging zijn om een koper te vinden die ook de gemeenschapsfunctie in stand wil houden, naar wens van de stichting. Voor de verkoop van het Patronaat zal er een taxatie moeten plaatsvinden. Het advies is om het volledige verkooptraject uit te besteden aan een

externe partij. Het deel dat behouden moet blijven, en de huurkosten die de gemeente hiervoor kan bijdragen dienen duidelijk gedefinieerd te worden. Door het Didam-arrest is de gemeente bovendien verplicht om het gebouw als voor dit scenario wordt gekozen openbaar aan te bieden. Dit kan enerzijds mogelijk leiden tot een hogere verkoopopbrengst, maar anderzijds ook tot een eigenaar die minder begaan is met de gemeenschapsfunctie.

Scenario 4 Verkoop van het Patronaat en activiteiten verplaatsen naar elders

Voor scenario 4 is van belang dat er voldaan kan worden aan het accommodatiebeleid 2010 om een ontmoetingsplek in welke vorm dan ook voor elke dorpskern behouden. Gekeken naar de alternatieve locaties in Epen is het onmogelijk om een toekomstbestendige ontmoetingsfunctie in Epen buiten het Patronaat te handhaven. Kleine activiteiten kunnen mogelijk wel een plek vinden in de zaal bij café Peerboom of de gymzaal, echter is de toekomst van het café onzeker. Maar grote dorpsactiviteiten kunnen nergens anders plaatsvinden. Het verplaatsen naar een gemeenschapshuis buiten Epen voor (grote) dorps activiteiten is niet wenselijk. Offewel, ook al is dit scenario voor de gemeente het meest financieel aantrekkelijk is het niet aan te bevelen om de gemeenschapsvoorziening Patronaat in zijn geheel te verkopen en te laten verdwijnen.

Advies

Ons advies zou zijn om de mogelijkheden voor scenario 2 & 3 verder te verkennen. Scenario's 1 & 4 worden niet als reële opties gezien. Een uitbouw en functionele verbeteringen zullen in de scenario's 2 & 3 moeten plaatsvinden om het gebouw ook commercieel interessant te maken en voldoende ruimte voor de gemeenschap te behouden.

Het voorkeursscenario vanuit gemeentelijk perspectief zal echter scenario 3 zijn. Dit scenario past het beste in de toekomstambities van de gemeente omtrent gemeentelijke accommodaties. In dit scenario blijft een (kleinere) gemeenschapsvoorziening voor de kern Epen geborgd, waarbij de gemeente niet meer direct verantwoordelijk is voor het onderhoud/exploitatie van het vastgoed. Terwijl de nieuwe eigenaar garantie heeft inkomsten van een lange termijn invulling voor een deel van het gebouw. In scenario 2 zal de gemeente medeverantwoordelijk zijn voor het commercieel verhuren van een deel van het gebouw. Dat voor de gemeente weer extra risico's met zich mee brengt. Echter ligt in scenario 3 het risico in het verkooptraject. De verkoopprijs van het Patronaat met behoud van een deel gemeenschapshuis is hoogst onzeker, naast onzekerheid over interesse van mogelijke potentiële kopers. Uiteraard zullen kopers ook hun investering moeten rechtvaardigen. Net als dat de gemeente in scenario 2 de investering zal moeten kunnen verantwoorden door het reduceren van de kapitaallasten met commercieel medegebruik van het Patronaat.

Als vervolgstap is aan te bevelen om in eerste instantie scenario 3 verder te verkennen. Hiervoor zal verder de verkoopwaarde van het Patronaat moeten worden bepaald, door bijvoorbeeld het laten opstellen van een taxatierapport. Verder zal met de stichting gemeenschapshuis Epen en de verenigingen moeten worden afgestemd wat de (minimale) ruimtebehoefte is die behouden moet blijven als gemeenschapsvoorziening.

Bijlagen

Bijlage 1: bezettingsgraadschema

Voor het haalbaarheidsonderzoek heeft stichting Patronaat Epen de globale bezetting van het Patronaat door vaste gebruikers aangereikt. Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat het uitsluitend gaat om wekelijks terugkerende gebruikers.

Periodiek

Periodieke bezetting van accommodatie Patronaat Epen

	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Zondag
00:00 - 01:00							
01:00 - 02:00							
02:00 - 03:00							
03:00 - 04:00							
04:00 - 05:00							
05:00 - 06:00							
06:00 - 07:00							
07:00 - 08:00							
08:00 - 09:00							
09:00 - 10:00	Yoga		Yoga		Yoga		
10:00 - 11:00	Bibl.						
11:00 - 12:00	Ballet						Bibliotheek
12:00 - 13:00					Hoe ska mer		
13:00 - 14:00							
14:00 - 15:00			Harmonie	Ballet Epen	Bibliotheek		
15:00 - 16:00				Harm.			
16:00 - 17:00	Harm.						
17:00 - 18:00	Dans			Bibliotheek			
18:00 - 19:00		Ballet	Schutterij				
19:00 - 20:00							
20:00 - 21:00							
21:00 - 22:00							
22:00 - 23:00							
23:00 - 00:00							
Overdag	6	0	3	8	3		
avond	4	2	2	3	0		
weekend						0	2
Overdag	75%	0%	38%	100%	38%		
avond	57%	29%	29%	43%	0%		
weekend						0%	13%

50%
31%
6%

(excl. Incidenteel)

Het Patronaat wordt bovendien ook door andere organisaties en verenigingen op gezette tijden gebruikt. Onderstaand een globaal overzicht van incidentele activiteiten voor een jaar.

Incidenteel

Incidenteel gebruik Patronaat				
Gebruiker/vereniging	Activiteiten			
	Evenementen	Concerten	Repetities	Lezingen en vergaderingen
Harmonie Inter/Nos		Minimaal 2 per jaar	Generale repetities. Repetities voorafgaande aan concert. Als het clublokaal bezet is en i.v.m. de coronamaatregelen was het niet mogelijk om in het clublokaal te repeteren.	
Carnavalsvereniging	minimaal 5x per jaar			Jaarvergadering
Kerst in het Geuldal	1 x in de 3 jaar			
Koningsdag (Ondernemingsvereniging Epen)	Jaarlijks			
Kermis (Ondernemingsvereniging Epen)	Jaarlijks			
Wandervereniging Vilt	Jaarlijks			
Parochieraad EMS				3 x per jaar
Kindervakantiewerk	Jaarlijks ivm uitwijk bij slecht weer			
Jongerenvereniging Epen	Gaffehangen			Jaarvergadering
Jazz dance	1 weekend			
Lezingen				10x per jaar
Meander Eschveld				6x per jaar
Gemeente Gulpen Wittem	stemlokaal en overige bijeenkomsten			
Handbalvereniging Juliana	1x per jaar			Jaarvergadering
Schoolcabaret	3 voorstellingen		generale repetitie	
Bestuurskamer Harmonie Inter Nos	Hele jaar en de bestuursvergaderingen			12 keer per jaar
Basisschool a Hermkes	Hele jaar als uitwijkmogelijkheid bij calamiteiten. (School heeft een sleutel)			
Kamer Mevr. Kraan	Hele jaar			
Eenmalige boekingen diversen			50 boekingen voor 2022	

OPDRACHT:	Haalbaarheid gemeenschapsvoorziening Epen
OPDRACHTGEVER:	Gemeente Gulpen-Wittem
BETREFT:	Stichtingskostenoverzicht
SCENARIO:	Scenario 1 - behoud Patronaat als monofunctioneel gemeenschapshuis
DATUM:	jun-22

UITGANGSPUNTEN
De geraamde bouwkosten omvatten enerzijds de functionele aanpassingen en anderzijds de maatregelen op gebouwniveau in het kader van de integrale verduurzaming
De raming is opgemaakt op basis van volgende stukken/gegevens: - Budgetraming Verbouwing gemeenschapshuis Patronaat te Epen dd. 22-04-2021, vervaardigd door KS Bouwmanagement. - Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed 2020, gepubliceerd door de VNG. - Bouwkostenkompas Calcsoft

PROGRAMMA		SCENARIO 1
Omschrijving:		Maatschappelijk
Segment:		-
Doelgroep:		Maatschappelijk
Aantal eenheden:	1	1
Bruto vloeroppervlakte totaal	[m2]1.142	1.142

01	GRONDKOSTEN	TOTAAL	SCENARIO 1
A	Verwervingskosten		
1	Verwervingskosten € - / totaal	nvt	-
	Totaal grondkosten	€ -	€ -

02	(VER)BOUWKOSTEN	TOTAAL	SCENARIO 1
A	Bouwkosten integrale verduurzaming¹		
	Isolatie 316 / per m2 BVO	€ 360.461	€ 360.461
	Installaties 154 / per m2 BVO	€ 176.225	€ 176.225
	Opwekking 161 / per m2 BVO	€ 184.235	€ 184.235
	Meerinvestering ENG t.o.v. huidige norm 70 / per m2 BVO	€ 80.102	€ 80.102
	Subtotaal bouwkosten integrale verduurzaming	€ 801.023	
	¹ conform Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed 2020, bijlage 1. De vermelde investeringskosten zijn omgerekend naar bouwkosten (aftrek BTW 21% en bijkomende kosten 25%). Tevens is een indexering van 3% per jaar toegepast om prijspeil 2022 te berekenen.		
B	Functionele aanpassingen²		
	Voor het werk geldende voorwaarden 1 / st.	€ 515	€ 515
	Bouwplaatsvoorzieningen ³ 0 / st.	€ -	€ -
	Stut- en sloopwerk 1 / st.	€ 17.201	€ 17.201
	Betonwerk 1 / st.	€ 12.453	€ 12.453
	Metselwerken 1 / st.	€ 8.699	€ 8.699
	Ruwbouwtimmerwerk 1 / st.	€ 29.860	€ 29.860
	Metaalconstructie 1 / st.	€ 15.168	€ 15.168
	Kozijnen, ramen en deuren 1 / st.	€ 67.887	€ 67.887
	Dakbedekkingen 1 / st.	€ 2.575	€ 2.575
	Natuur- en kunststeen 1 / st.	€ 237	€ 237
	Voegvullingen 1 / st.	€ 258	€ 258
	Na-isolatie 1 / st.	€ 258	€ 258
	Stukadoorwerken 1 / st.	€ 5.176	€ 5.176
	Tegelwerken 1 / st.	€ 5.733	€ 5.733
	Dekvloeren 1 / st.	€ 148	€ 148
	Plafond- en wandsystemen 1 / st.	€ 34.741	€ 34.741
	Afbouwtimmerwerk 1 / st.	€ 7.210	€ 7.210
	Schilderwerken 1 / st.	€ 6.695	€ 6.695
	Binneninrichting 1 / st.	€ 18.025	€ 18.025
	Behang, vloerbedekking en stoffering 1 / st.	€ 21.836	€ 21.836
	Binnenriolering 1 / st.	€ 1.803	€ 1.803
	Waterinstallaties 1 / st.	€ 1.030	€ 1.030
	Sanitair 1 / st.	€ 7.210	€ 7.210
	Verwarmingsinstallaties ³ 0 / st.	€ -	€ -
	Ventilatie en luchtbehandelingsinstallaties ³ 0 / st.	€ -	€ -
	Elektrotechnische installatie ³ 0 / st.	€ -	€ -
	Liftinstallaties 1 / st.	€ 56.650	€ 56.650
	Onvoorzien 1 / st.	€ 10.300	€ 10.300
	Subtotaal functionele aanpassingen	€ 331.666	
	² Conform Budgetraming Verbouwing gemeenschapshuis Patronaat te Epen dd. 22-04-2021. Een indexering van 3% per jaar is toegepast om prijspeil 2022 te berekenen.		
	³ Budget is elders in deze bouwkostenraming opgenomen.		
C	Opslagen		
	Bouwplaatsvoorzieningen 8%	€ 90.615	€ 90.615
	Algemene kosten 7%	€ 85.631	€ 85.631
	Winst en risico 4%	€ 52.357	€ 52.357
	CAR-verzekering 0,35%	€ 4.765	€ 4.765
	Subtotaal opslagen	€ 233.369	
	Totaal (ver)bouwkosten	€ 1.366.058	€ 1.366.058

02A	OPTIONEEL: UITBREIDING PODIUM, TRAP EN ZAAL*		
A	Bouwkosten uitbreiden podium en trap		€ 263.180
	Bouwkosten uitbreiding zaal excl. Lichtstraat		€ 271.537
	Totaal uitbreiding podium, trap en zaal (optioneel)	€ 534.717	€ 534.717
	⁴ conform budgetraming Verbouwing gemeenschapshuis Patronaat te Epen d.d. 22-04-2021 van KS Bouwmanagement. Een indexering van 3% per jaar is toegepast om prijspeil 2022 te berekenen		

03	BIJKOMENDE KOSTEN	in %	TOTAAL	SCENARIO 1
A	Bijkomende kosten utiliteitsbouw⁵	15% / bouw.	€ 204.909	€ 204.909
	⁵ conform Bouwkostenkompas - bijkomende kosten (NEN2699) - Utiliteitsbouw.			
	Inbegrepen in bijkomende kosten: - Honoraria (planontwikkeling en begeleiding) - Aansluitkosten - Heffingen - Verzekeringen - Risicoverrekening			
	Totaal bijkomende kosten		€ 204.909	€ 204.909

	TOTAAL (exclusief uitbreiding podium, trap en zaal)	TOTAAL	SCENARIO 1
	Totaal grondkosten	€ -	€ -
	Totaal (ver)bouwkosten	€ 1.366.058	€ 1.366.058
	Totaal bijkomende kosten	€ 204.909	€ 204.909
	Totaal kosten excl. BTW	€ 1.570.967	€ 1.570.967
	21% BTW	21%	€ 329.903
	Totaal kosten incl. BTW	€ 1.900.870	€ 1.900.870

	TOTAAL (inclusief uitbreiding podium, trap en zaal)	0	SCENARIO 1
	Totaal grondkosten	€ -	€ -
	Totaal (ver)bouwkosten	€ 1.900.776	€ 1.900.776
	Totaal bijkomende kosten	€ 285.116	€ 285.116
	Totaal kosten excl. BTW	€ 2.185.892	€ 2.185.892
	21% BTW	21%	€ 459.037
	Totaal kosten incl. BTW	€ 2.644.929	€ 2.644.929

ARGUMENTEN PRO EN CONTRA EN ENKELE OVERWEGINGEN TEN BEHOEVE VAN SCENARIOKEUZE TOEKOMST PATRONAAT (GEMEENSCHAPSHUIS) EPEN.

Gemeenschapshuis Het Patronaat in Epen verkeert in een dusdanig staat dat renovatie en andere verbouwingswerkzaamheden wenselijk én, voor een groot deel, noodzakelijk zijn.

In opdracht van de gemeente Gulpen-Wittem voerde RO Groep een haalbaarheidsonderzoek toekomstbestendigheid in relatie tot verbouwings- en exploitatiekosten uit.

Op 4 juli 2022 werd door RO Groep de "QuickScan Haalbaarheid Gemeenschapsvoorziening Epen" gepresenteerd.

In de QuickScan worden vier scenario's beschreven:

- Scenario 1: Behoud Patronaat als monofunctioneel gemeenschapshuis.
Advies RO Groep: Niet haalbaar.
- Scenario 2: Behoud Patronaat als multifunctioneel gemeenschapshuis.
Advies RO Groep: Verder verkennen.
- Scenario 3: Verkoop van het patronaat met behoud van gemeenschapsfunctie.
Advies RO Groep: Verder verkennen.
- Scenario 4: Verkoop van het patronaat en activiteiten verplaatsen naar elders.
Advies RO Groep: Verder verkennen.

Vanuit gemeentelijk perspectief zal, zo concludeert RO Groep, de voorkeur uitgaan naar scenario 3 (Verkoop met behoud van beperktere gemeenschapsfunctie en -voorzieningen).

Tijdens een op 14 juli 2022 gehouden overlegvergadering van het algemeen bestuur stichting Gemeenschapshuis Het Patronaat Epen is aan vertegenwoordigers van gebruikersgroepen verzocht om de vier scenario's te beoordelen en van commentaar te voorzien. Onderstaand de opmerkingen en vragen van de gebruikersgroep van het Patronaat Epen.

scenario 1: behoud (dit is inclusief renovatie) & monofunctioneel:

Niet van toepassing (wordt door RO Groep als niet reëel beschouwd).

Overweging:

Dit scenario is in feite het meest gewenste. Gebouw wordt in orde gemaakt, huidige verenigingen blijven gebruiken, toekomstige gebruikers kunnen worden verwelkomd. Het aan uitbreiding en renovatie hangend kostenplaatje wordt gespreid over toekomstige gebruiks jaren. De vraag is of hier geen mogelijkheden zijn wat betreft relevante Europese subsidies. Heeft RO Groep dit wel voldoende onderzocht?

scenario 2: behoud (dit is inclusief renovatie) & multifunctioneel:

Pro:

- a. Gebouw en aanhorigheden worden in orde en conform huidige gebruikerswensen gerenoveerd.
- Gevolg: Tevreden, bestaande gebruikers en het vermogen om nieuwe (niet of semi-commerciële) gebruikers aan te trekken.
- b. Accommodatie is (op een aantal restricties na) geschikt voor maatschappelijk en sociaal nevengebruik.
- c. De culturele en maatschappelijke functie in Epen blijft geborgd.
- d. Er ontstaan mogelijkheden om samenwerkingsverbanden aan te gaan met gelijksoortige accommodaties in overige gemeentelijke kernen.
- e. In de kern Epen blijft een gezichtsbepalend pand het beeld vormen.
- f. Het (parkeer)terrein behorend bij het gebouw blijft in stand en verschaft mogelijkheden om evenementen te faciliteren en de toegankelijkheid bij activiteiten in het gebouw te waarborgen.

Contra:

Als individuele vereniging zijn we ons ervan bewust dat de kosten van het renoveren van Het Patronaat zullen doorwerken in de prijzen voor het gebruik ervan en het eventueel huren van apparatuur. We zullen waarschijnlijk meer (dan voorheen) genoodzaakt zijn om naar inkomstenbronnen zoals subsidies, sponsoring, entreegelden, en dergelijke op zoek te gaan.

Wanneer er echter in dit scenario gekozen wordt voor het toevoegen van een horecafunctie, dan zal deze wel aan moeten kunnen sluiten op activiteiten van stichting Patronaat.

Het aantal te verhuren m2 t.b.v. kapitaallasten dekking, kan consequenties hebben voor de huidige gebruikers van het Patronaat. Wat is het alternatief voor deze gebruikers en wat kan de gemeente aanbieden als alternatief?

Bij optie 2 staat Leegstandsrisico. Pand kan naderhand alsnog verkocht worden.

scenario 3: verkoop & instandhouding gemeenschapsfunctie in het gebouw:

Contra:

Het idee is niet nieuw en gebeurt hier en daar ook al.

Echter, het is moeilijk in te schatten hoe een particuliere eigenaar - die ruimtes van Het Patronaat op commerciële basis verhuurt - zal omgaan met de vele avonden in een jaar dat de zalen worden gebruikt voor het organiseren van evenementen.

Het gaat dan niet om het, al dan niet met geluidsoverlast gepaard gaand evenement zelf, maar ook om publieks- of opbouw- en afbreekactiviteiten die op of vanuit het parkeerterrein plaatsvinden.

Een eigenaar en diens huurders zullen best gedurende een paar jaar rekening

willen houden met een zekere mate van overlast; na een aantal jaren gaat dit onvermijdelijk tot irritatie leiden.

Wat is de impact van het in particuliere handen overgaan van het gebouw op het gezichtsbepalende karakter van Het Patronaat.

Verenigingen en andere gebruikers van het gebouw krijgen de last (administratieve rompslomp) om met de eigenaar van het gebouw duidelijke afspraken en regelingen te maken ten aanzien van gebruiksdagen en de organisatie en uitvoering van verenigingsactiviteit in beschikbare ruimten.

Bij verkoop zal het commerciële aspect erg groot zijn. Gevolg hiervan is dat de leefbaarheid van verenigingen en indirect Epen, zwaar onder druk komt te staan. Gemeente zal zelf op zoek moeten gaan naar andere mogelijkheden voor de diverse huidige gebruikers van het Patronaat.

Bij combinatie woningen en gemeenschapsvoorzieningen mogelijk problemen met eventuele geluidsoverlast

Bij optie 3 afhankelijkheid van een derde partij. Na verloop van tijd zou de samenwerking/ verstandhouding kunnen veranderen waardoor er een onwerkbaar situatie kan ontstaan. Hoe is de borging (multifunctioneel) te borgen?

scenario 4: verkoop & verplaatsing gemeenschapsfunctie naar elders:

Niet van toepassing (wordt door RO Groep als niet reëel beschouwd).

Contra:

Wat is de impact van het in particuliere handen overgaan van het gebouw op het gezichtsbepalende karakter van Het Patronaat.

Op dit moment zijn, gezien vanuit het standpunt van de toneelvereniging, in de Epense dorpskern of nabije omgeving geen geschikte accommodaties, inclusief voorzieningen, om binnenshuis toneelactiviteiten uit te voeren.

Het gaan gebruiken van een verder weg gelegen uitvoeringslocatie werkt remmend op de regelmatige deelname van beoefenaren.

Een niet in de Epense kern gelegen uitvoeringslocatie zal ongetwijfeld nadelig zijn voor bezoekersaantallen.

Deze inventarisatie is uitgevoerd en genoteerd door Hans Krill (penningmeester toneelvereniging Thalía Epen.)

Algemeen:

- Mogelijkheid voor het houden van kerkdiensten, in de toekomst, aangezien het behoud van kerken onzeker is.
- Wat is de huurprijs na de verbouwing. Hoe wordt deze bepaald.
- Stichting Patronaat zal nogmaals de indeling van de ruimtes bekijken zodat er wellicht nog kostenbesparingen zijn te realiseren.
- Zoals al is aangegeven in het rapport is het wellicht wenselijk om een gehele

omvattende visie te maken voor patronaat, amfitheater en speelplaats van de school.

Dit omdat er in Epen geen speelvoorziening voor de jeugd is.

- Inkomsten geldmaat voor de gemeente, om kapitaallasten te drukken.
- Vooral multifunctioneel gebruik heeft grote voorkeur.
- Heeft Didamarrest invloed op optie 2 m.b.t. huur door stichting Patronaat.

Gezien bovenstaande gaat de voorkeur van de gebruikers van het Patronaat unaniem uit naar scenario 2, zoals in de algemene bestuursvergadering van 14 juli jl. is besloten.

RO groep Zuid

Postbus 3086, 6202 NB Maastricht

Wilhelminasingel 58, 6221 BK Maastricht

T 043 – 350 00 50, F 043 – 325 72 12

info@rogroep.nl, www.rogroep.nl

RO groep Eindhoven

Videolab, 1^e verdieping

Torenallee 20, 5617 BC Eindhoven

T 040 –243 83 41