



Raadsvoorstel

Datum vergadering: 18 december 2025
Agendapunt: 11
Onderwerp: Huisvesting gemeentehuis de Misse 2 - 4- 6
Portefeuillehouder: wethouder Rien Wijdeven

Heesch, 11 november 2025

Inleiding

Het project Herhuisvesting De Misse 2 4 6 vormt een vervolg op de eerder opgestelde projecten om te komen tot een gezamenlijke huisvesting voor de gemeente, De Pas, De Eijnderic en Bibliotheek Heesch. Relevante besluitvorming in de oriëntatiefase in dit project is als bijlage aan dit raadsvoorstel toegevoegd.

Doel van het project De Misse 2 4 6 is het creëren van meerwaarde voor de inwoners van Bernheze en in het bijzonder de inwoners van Heesch. Het bieden van een laagdrempelige ontmoetingsplaats, waar actief burgerschap gefaciliteerd wordt, waar persoonlijke ontwikkeling mogelijk is en waar ruimte is voor ontspanning.

In de eerste fase, de oriëntatiefase, zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd. In de raadsvergadering van 12 december 2024 heeft uw gemeenteraad besloten om scenario 3 uit het onderzoek van ICS Adviseurs verder uit te laten werken, met speciale aandacht voor:

- De regionale podiumfunctie van SCC De Pas;
- Multifunctioneel gebruik van de beschikbare ruimten;
- De toekomstige beheer-constructie met betrekking tot de exploitatie van alle ruimten.

In de vervolgfase, de definitiefase, is Scenario 3 uit het onderzoek van ICS Adviseurs uitgewerkt in een Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen en een Technisch Programma van Eisen. Deze uitwerking heeft vorm gekregen door een samenwerking van de werk- en projectgroep, waarin alle deelnemende partijen vertegenwoordigd zijn. Binnen de projectorganisatie is er draagvlak voor de programma's van eisen. In de werkgroep, de projectgroep én de stuurgroep is unaniem akkoord gegeven op zowel het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen als het Technisch Programma van Eisen.

Het Technisch Programma van Eisen en het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen vormen samen de uitgangspunten voor de volgende fase, de ontwerpfase. De Programma's van Eisen fungeren als briefing van de architect, de basis voor het ontwerp. De uitgangspunten zijn doorgerekend in drie scenario's. Verdere uitwerking van het ontwerp is afhankelijk van een keuze uit deze scenario's:

Scenario A

Gezamenlijke huisvesting van de vier partijen in de gebouwen De Misse 4 en 6. De geluidsisolatie in de grote zaal wordt dusdanig aangepast dat er een significante verbetering is, maar er voor enkele activiteiten in de grote zaal een ontheffing moet aangevraagd.

Scenario B

Gezamenlijke huisvesting van de vier partijen in de gebouwen De Misse 4 en 6. De geluidsisolatie in de grote zaal wordt dusdanig aangepast dat er onder alle omstandigheden wordt voldaan aan de geluidseisen uit de omgevingswet. Het aanvragen van een ontheffing is in dit scenario niet nodig.

Scenario C "omklapscenario"

Geen gezamenlijke huisvesting. Iedere deelnemende organisatie blijft gehuisvest op de huidige plek. In de vier gebouwen worden de benodigde investeringen gedaan om ervoor te zorgen dat er wordt voldaan aan wet- en regelgeving en de gebouwen toekomstbestendig zijn.

Voorstel

1. Opdracht te verstrekken aan de vier samenwerkende partijen om Scenario A – Gezamenlijke huisvesting met ontheffing voor enkele geluidsintensieve activiteiten in de grote zaal – uit te werken tot een definitief ontwerp, inclusief:
 - Een gedragen plan voor de toekomstige beheerconstructie, opgesteld door de werkgroep Exploitatie en Beheer;
 - Een uitwerking van de tijdelijke huisvesting, met bijbehorende kosten;
 - Een overzicht van de totale benodigde investering, inclusief inventaris;
 - Een eerste berekening van de toekomstige exploitatielasten, voor alle vier de partijen.
2. Binnen de stelpost Strategische projecten een bedrag van €767.200,- te labelen ter dekking van de toekomstige afschrijvingslasten, vanaf 2029.

Argumenten

1.1 In scenario A kunnen de voordelen van een gezamenlijke huisvesting voor de vier partijen ten volste worden benut.

Gezamenlijke huisvesting voor de vier partijen betekent dat veel van de beschikbare vierkante meters multifunctioneel kunnen worden gebruikt. De bezettingsgraad van het gebouw gaat hiermee omhoog, de leegstand om laag. In de huidige situatie zijn er vier gebouwen nodig om de partijen onderdak te bieden. Twee van deze gebouwen, gelegen aan De Misse 2 en 't Dorp 92, kunnen worden afgestoten wanneer De Eijnderic en Bibliotheek Heesch invoegen in het gebouw gelegen aan De Misse 4 en 6. Het afstoten van de twee gebouwen zorgt enerzijds voor financiële middelen die ingezet kunnen worden om de afschrijvingslasten van de benodigde investering in de nieuwe huisvesting te dekken en anderzijds voor het verlagen van het aantal te exploiteren vierkante meters, wat zorgt voor een verlaging van de totale exploitatiekosten op de lange termijn. De gezamenlijke huisvesting voor de vier partijen zorgt er ook voor dat kruisbestuiving mogelijk is. Partijen kunnen hun samenwerking verbeteren en uitbreiden, zijn beter en gemakkelijker vindbaar voor bestaande en nieuwe doelgroepen.

1.2 Scenario A voorziet in de mogelijkheid om een "derde plek" te creëren

Een derde plek is een plek waar mensen samen komen, waar ontmoeting plaatsvindt en waar mensen aanspraak vinden. Het resultaat van Scenario A is een laagdrempelige ontmoetingsplaats, waar actief burgerschap gefaciliteerd wordt, waar ruimte is voor persoonlijke ontwikkeling, waar mogelijkheden zijn voor ontspanning en ruimte is voor een samenhangend programma op maatschappelijk en cultureel gebied. Het kwaliteitsniveau van dienstverlening van alle vier de partijen wordt verhoogd door aanvullende mogelijkheden in samenwerking. De derde plek wordt hiermee relevanter en aantrekkelijker voor inwoners. Dienstverlening van de gemeente wordt laagdrempeliger, toegankelijker, en er is meer ruimte voor ontmoeting met inwoners.

1.3 Het uitwerken van Scenario A tot een compleet, definitief ontwerp geeft meer inzicht in de totale benodigde investering, de afschrijvingslasten en de exploitatielasten op de middellange en lange termijn

Op basis van de uitgewerkte Programma's van Eisen is een kostenraming opgesteld. Deze kostenraming geeft inzicht in de benodigde investering in stichtingskosten van de gezamenlijke huisvesting. Kosten voor de tijdelijke huisvesting voor Gemeente en SCC De Pas zijn nog niet bekend, net als de beheersconstructie, met bijbehorende exploitatielasten voor alle vier de partijen. De inventaris van de nieuwe huisvesting is in de huidige kostenraming nog niet meegenomen, omdat dit nog niet in beeld is. Met het uitwerken van de vlekkenplannen tot een definitief ontwerp wordt ook inzichtelijk welke inventaris benodigd is. De inventaris kan op basis van het definitief ontwerp in beeld worden gebracht, waarmee ook een aanvullende kostenraming op te stellen is.

1.4 Scenario A is financieel het meest interessante scenario en biedt synergievoordelen

Op basis van de opgestelde kostenramingen voor alle drie de scenario's en de beschikbare financiële informatie blijkt dat het verschil in benodigd investeringskrediet tussen Scenario A en Scenario C €2.056.350,- bedraagt. Dit verschil wordt kleiner, wanneer ook de benodigde investeringen in de gebouwen aan De Misse 2 en 't Dorp 92 in beeld gebracht zijn en de kosten hiervoor worden meegerekend. In Scenario A zijn de voordelen van de gezamenlijke huisvesting te bereiken. In scenario C blijven de vier organisaties gehuisvest in de vier verschillende gebouwen, waarmee de samenwerking tussen partijen niet wordt verbeterd, het aantal te exploiteren vierkante meters niet daalt en de mogelijkheden voor verbinding en ontmoeting geen impuls krijgen. Scenario B vergt €585.075,- meer aan investeringskrediet dan Scenario A, deze kosten zijn nodig om de grote zaal van aanvullende geluidsisolatie te voorzien. Met deze aanvullende geluidsisolatie is het aanvragen van een ontheffing voor geluidsintensieve activiteiten niet nodig. Het aantal activiteiten waarvoor een dergelijke ontheffing nodig is, is zeer beperkt, dit maakt dat de aanvullende kosten niet opwegen tegen de te bereiken voordelen.

2.1 De totale kosten voor renovatie van de gebouwen aan De Misse 4 en 6 moeten conform de financiële verordening in vijftientig jaar worden afgeschreven, dit brengt structurele afschrijvingslasten met zich mee.

De investering voor het renoveren van De Misse 4 en 6, zonder kosten voor tijdelijke huisvesting en zonder kosten voor de benodigde inventaris bedraagt €19.180.000,-. De jaarlijkse afschrijvingslasten, op basis van afschrijving in vijftientig jaar, bedragen €767.200,-.

Er zijn enkele potentiële dekkingsmogelijkheden in beeld die de afschrijvingslast verlagen tot €485.279,-. Deze dekkingsmogelijkheden zijn nog niet met zekerheid vast te stellen en de investering zoals nu bekend, bevat nog niet de benodigde investering voor de inventaris.

Voor de jaarlijkse afschrijvingslasten wordt vooralsnog uitgegaan van de bruto- afschrijvingslasten, te weten €767.200,-. Door dit bedrag alvast te reserveren binnen de stelpost Strategische projecten is realisatie van dit project financieel haalbaar.

In de meerjarenbegroting 2026-2029 is de stelpost Strategische projecten opgenomen. Vanaf 2029 is er op deze stelpost een bedrag van €1.200.000,- beschikbaar. Na reservering van de afschrijvingslasten van dit project, resteert er nog een bedrag van €432.800,- op de stelpost Strategische projecten.

De afschrijvingslasten drukken op de exploitatie, in dit geval op de stelpost Strategische projecten vanaf het moment van ingebruikname van het gerenoveerde gebouw. Na een besluit over het definitieve ontwerp, inclusief tijdelijke huisvesting en inventaris, in juni 2027 is er naar verwachting zes maanden nodig voor de bouwvoorbereiding en twaalf maanden voor de renovatie. Ingebruikname van het gerenoveerde gebouw wordt dus verwacht in 2029.

Risico's

In de dekkingsmogelijkheden zijn er aannames gedaan

In de volgende paragraaf, kosten en dekking, staan de potentiële dekkingsmogelijkheden weer-gegeven. In dit overzicht met potentiële dekkingsmogelijkheden zijn er op de volgende onderde-len aannames gedaan.

Te realiseren verkoopopbrengsten gebouwen De Misse 2 en 't Dorp 92

Van deze gebouwen is er geen actuele verkooptaxatie beschikbaar. De te verwachten verkoop-opbrengst van deze gebouwen is nu berekend op basis van het gemiddelde tussen de WOZ-waarde 2024 en de verzekeringstaxatie/herbouwwaarde 2025. De definitieve opbrengsten kun-nen afwijken, wat kan leiden tot lagere verkoopopbrengsten voor deze gebouwen. Bij lagere verkoopopbrengsten van deze gebouwen moeten aanvullende dekkingsmogelijkheden worden gevonden.

Voorlopige berekening btw-voordelen

De te verwachten btw-voordelen in het overzicht potentiële dekkingsmogelijkheden in de para-graaf kosten en dekking zijn gebaseerd op een globale berekening. De definitieve berekening is tegen het einde van de ontwerpfase te maken, wanneer er ook een gedragen plan ligt voor de beheersconstructie. In de voorlopige berekening, gehanteerd voor de bedragen als opgenomen in het overzicht potentiële dekkingsmogelijkheden, is er uitgegaan van de meest beperkte mo-gelijkheden voor btw-voordelen.

Na een akkoord op dit raadsvoorstel, worden de bovenstaand beschreven aannames concreet gemaakt en toegevoegd aan het definitieve voorstel, dat in juni 2027 voorligt.

Kosten en dekking

Het totaal van de stichtingskosten, opgenomen in de kostenraming van scenario A bedraagt €19.180.000,- inclusief BTW en leges en exclusief kosten voor tijdelijke huisvesting en inventa-ris.

In onderstaand overzicht staat het overzicht opgenomen van mogelijke dekkingsbronnen voor de structurele afschrijvingslasten.

Een combinatie van de benodigde stichtingskosten en de mogelijke dekkingsbronnen, geeft de volgende weergave:

	Scenario A Met ontheffing	Scenario B Zonder ontheffing	Scenario C "Omklapscenario"
<i>Benodigde investering met bijbehorende afschrijvingslasten</i>			
Investering De Misse 4 en 6 incl. BTW	19.180.000	19.765.000	12.882.000
Investering De Misse 2 en 't Dorp 92			pm
Afschrijvingslasten o.b.v. afschrijvings- termijn van 25 jaar	767.200	790.600	515.300
<i>Potentiële dekkingsmogelijkheden die de afschrijvingslasten verlagen:</i>			
Afboeken investeringen die hun waarde verliezen a.g.v. de verbouwing – vrijval- lende afschrijvingslasten	18.000	18.000	0

	Scenario A Met ontheffing	Scenario B Zonder ontheffing	Scenario C "Omklapscenario"
Globale berekening btw-voordeel	21.520	21.520	pm
Aanvullende btw-voordelen	pm	pm	pm
Inzet opgebouwde Reserve tijdelijke verhuur gemeentehuis	8.320	8.320	8.320
Inzet voorziening groot onderhoud gebouwen	44.604	44.604	44.604
Subsidiemogelijkheden	pm	pm	pm
Investering opgenomen in meerjarenbegroting (jaarschijf 2027)	64.000	64.000	64.000
Restant krediet vervangen WKO-installatie	5.818	5.818	5.818
Verkoop gebouwen De Misse 2 en 't Dorp 92 (gebaseerd op gemiddelde WOZ-waarde en waarde verzekering)	81.800	81.800	0
Vrijval exploitatielasten a.g.v. de verkoop de Misse 2 en 't Dorp 92	37.859	37.859	0
Afschrijvingslasten:			
Aanvullend benodigde dekking afschrijvingslasten	485.279	508.679	392.558
Omgerekend naar investeringskrediet o.b.v. afschrijvingstermijn van 25 jaar	12.132.00	12.717.000	9.813.450
Aanvullende dekkingsmogelijkheden :			
(Gedeeltelijk) inzet stelpost strategische projecten			
Aanvullende gedeeltelijke inzet reserve nog nader te bestemmen t.b.v. afschrijvingslasten			
Restant ten laste van exploitatie			

Incidentele kosten te dekken uit de reserve nog nader te bestemmen:

Tijdelijke huisvesting	pm
Afboeking restant boekwaarden van investeringen uit het verleden	€ 35.092

Kosten voor uitwerking scenario A tot een compleet Definitief Ontwerp

De kostenraming voor scenario A geeft nog geen inzicht in de totale benodigde investering. Uitwerking van de Programma's van Eisen tot een Definitief Ontwerp, inclusief tijdelijke huisvesting, inventaris en exploitatielasten voor alle vier de partijen maakt het mogelijk om een compleet overzicht van de kosten weer te geven.

Om te komen tot een definitief ontwerp is inzet van verschillende externe partijen benodigd. De kosten voor deze werkzaamheden zijn onderstaand in beeld gebracht.

Werkzaamheden	Kosten in euro's exclusief btw
Architect- en adviseursselectie	32.780

Ontwerpbegeleiding	87.910
Procesbegeleiding werkgroep Exploitatie en Beheer	27.990
Fiscaal advies	18.000
Totaal	166.680

De benodigde kosten voor de werkzaamheden om te komen tot een definitief ontwerp kunnen worden gedekt uit de kredieten die in 2024-2025 zijn opgenomen in de begroting.

Vervolg

Na het besluit van uw gemeenteraad, om scenario A uit te werken tot een definitief ontwerp, worden de werkzaamheden voor de ontwerpfase opgestart, te beginnen met de benodigde aanbestedingen. Gelijktijdig worden de werkzaamheden voor de werkgroep Exploitatie en Beheer opgepakt, om zo tot een plan te komen voor de beheersconstructie.

De ontwerpfase en het opstellen van een plan voor de tijdelijke huisvesting kunnen parallel aan elkaar lopen, waarmee aanvullende vertraging op het proces zoveel mogelijk voorkomen wordt. Tegen het einde van de ontwerpfase kunnen de benodigde aanvullende investeringen voor meubilair berekend worden.

Voor het uitwerken van Scenario A tot een definitief ontwerp inclusief tijdelijke huisvesting, inventaris, uitgewerkte beheersconstructie en een eerste berekening van de toekomstige exploitatielasten voor alle vier de deelnemende organisaties is 18 maanden nodig. In de raadsvergadering van juni 2027 wordt uw gemeenteraad verzocht een besluit te nemen over het definitief ontwerp, inclusief tijdelijke huisvesting, inventaris en uitgewerkte beheersconstructie. Een globaal tijdspad waarin de verschillende werkzaamheden zijn opgenomen is als bijlage aan dit raadsvoorstel toegevoegd.

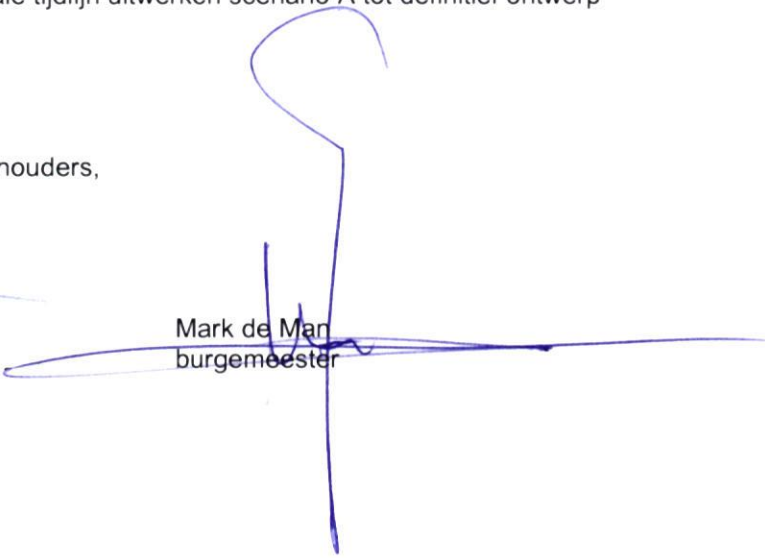
Evaluatie

Bijlage(n):

- Bijlage 1 Raadsvoorstel De Misse 2 4 6 – scenario 3
- Bijlage 2 Raadsbesluit De Misse 2 4 6 – scenario 3
- Bijlage 3 Globale tijdlijn uitwerken scenario A tot definitief ontwerp

Burgemeester en wethouders,


Peggy Hurkmans
secretaris


Mark de Man
burgemeester