NOTITIE

UITWERKING SCENARIO'S

VERDUURZAMING EN HERONTWIKKELING ONTMOETINGSCENTRUM

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

Gemeente Laarbeek

7 januari 2025

Renée van den Elsen

Jan-Willem Bonekamp



Inhoudsopgave

Bestuurssamenvatting 3
Inleiding 4
Aanleiding 4
Doel van de notitie 4
Opbouw en leeswijzer 5
Afkortingen 5
1. Aanpak van de afgelopen periode 6
Inventarisatie wensen gebruikers 6
Uitwerking van de verschillende scenario's 6
Vier onderleggers als basis 6
1. Ruimtelijke en functionele uitwerking – SORS architecten 6
2. Financiële uitwerking – HEVO 7
3. Fiscale aspecten – EY 7
4. Tijdelijk huisvesting 7
2. Analyse van de 3 scenario's 8
Inleiding – opzet van de Multi-Criteria Analyse 8
Korte toelichting criteria 8
Scenario A langs de criteria 9
Scenario C langs de criteria 11
Scenario E langs de criteria 13
De multi-criteria analyse in een tabel 15
3. Conclusie en vervolgstappen 16
Conclusie 16
Vervolgstappen 16

Bestuurssamenvatting

Het Ontmoetingscentrum in Beek en Donk heeft een verduurzamingsopgave en een mogelijkheid tot herontwikkeling. In een eerder stadium zijn de wensen en eisen van diverse belanghebbenden opgehaald. Met die input is een scenariostudie opgestart.

De uitwerking heeft drie reële scenario's opgeleverd:
- Scenario A: verbouwen en een sportzaal aanbouwen;
- Scenario C: grootschalig verbouwen inclusief deels sloop-nieuwbouw;
- Scenario E: sloop en nieuwbouw.

In alle scenario's zitten de ruimtelijke wensen (need-to-have) verwerkt. Dat betekent dat alle huidige gebruikers en harmonie O&U een plek hebben voor hun activiteiten. In scenario C en E zijn ook de overige wensen (nice-to-have) meegenomen vanuit de exploitant en de gebruikers. Juist deze nice-to-have wensen zorgen ervoor dat het gebouw meer exploitabel wordt.

De scenario's zijn ook financieel nader uitgewerkt. Scenario A past binnen het gestelde budget van €9 miljoen, scenario's C en E niet. De initiële investering is het hoogst bij scenario E, de jaarlijkse lasten zijn echter het hoogst bij scenario C. Dit wordt veroorzaakt door hogere kosten voor onderhoud en energie alsmede een kortere afschrijvingstermijn bij scenario C.

In de uitwerking is ook een inventarisatie uitgevoerd naar de tijdelijke huisvestingsituatie. Voor de gebruikers en de exploitant van het Ontmoetingscentrum is dit een zeer belangrijk thema. Binnen de gemeente zijn er diverse mogelijkheden, waarbij de impact scenario afhankelijk is. Wel kan worden gesteld dat uit de inventarisatie blijkt dat onafhankelijk van de scenariokeuze er voldoende mogelijkheden zijn om gebruikers tijdelijk elders te huisvesten.

Voor de fiscale aspecten is door EY een inventarisatie uitgevoerd op basis van het toekomstig gebruik. Om een gericht advies te kunnen geven is een meer gedetailleerde uitwerking van het ontwerp noodzakelijk. Dat is onderwerp voor de volgende fase. Op dit moment is het veilig te stellen dat ongeveer de helft van de huur in de BTW belaste sfeer kan vallen. Dit betekent dat 50% van de BTW van de totale investering teruggevorderd kan worden.

Op basis van de criteria analyse kan worden geconcludeerd dat scenario E op de lange termijn het meest gunstige scenario is. Daarbij dient ook te worden vastgesteld dat verdere uitwerking van scenario E noodzakelijk is om een gericht voorstel te kunnen doen voor een aanvullend investeringsbudget. In de begroting is al een bedrag van € 9 miljoen opgenomen, het aanvullende bedrag voor scenario E bedraagt € 4,6 miljoen. De bedragen zijn aan de voorzichtige kant berekend, waardoor de uitwerking naar verwachting binnen budget zal blijven. Uiteraard met de kanttekening dat dit gebaseerd is op de op dit moment beschikbare kennis en inzichten.

De gedetailleerde uitwerking van scenario E geschiedt in 2025 zodat uiterlijk begin 2026 een definitief ontwerp met bijbehorende lasten ter formalisering kan worden voorgelegd aan de raad. Ter voorbereiding daarop willen wij de raad vragen, indien zij scenario E inderdaad het meest gunstige scenario acht, de jaarlijkse lasten op te nemen in de kadernota 2026 en laten verwerken in de begroting van 2026.

Inleiding

Tegenwoordig kun je er niet meer omheen: de termen klimaatverandering en energiebesparing. Ook onze organisatie staat voor de uitdaging om haar ecologische voetafdruk te verkleinen. Een van de meest effectieve manieren om dit te bereiken is het verduurzamen van onze gebouwen. De gemeenteraad heeft op 9 februari 2023 de routekaart verduurzaming vastgesteld.

In de routekaart verduurzaming is opgenomen dat het Ontmoetingscentrum één van de vijf grootverbruikers is van onze gebouwen qua CO2 uitstoot. Het Ontmoetingscentrum is het meest aannemelijke gebouw voor de sloop- en nieuwbouwlijst stelt het rapport van Republiq. Daarop is het project verduurzaming en herontwikkeling Ontmoetingscentrum opgezet.

Aanleiding

In februari 2024 is de eerste fase van het project afgerond. Spectrum heeft een rapport opgeleverd waarin de behoeften van de gebruikers, de exploitant en de inwoners van Beek en Donk zijn opgenomen. Dit rapport is het vertrekpunt geweest voor fase 2.

In fase 2 is de scenariostudie opgepakt en uitgewerkt. Ook hierbij zijn de gebruikers en de exploitant van het Ontmoetingscentrum betrokken. De opdracht ‘het verduurzamen en toekomstbestendig maken van het Ontmoetingscentrum’ is bij de uitwerking niet uit het oog verloren. Dit geldt ook voor de gestelde kaders:

1. Verduurzamen van het gebouw;
2. Budget € 9.000.000,- (prijspeil 2021[1]);
3. Een toekomstbestendig gebouw.

In de uitgewerkte scenario’s is gebleken dat het onmogelijk is om aan alle gestelde kaders te voldoen.

Naast de uitwerking van de scenario’s zijn ook de investering per scenario, de jaarlijkse exploitatielasten, de fiscale uiteenzetting en de tijdelijke huisvesting in rapportages uitgewerkt.

Doel van de notitie

Om een integraal beeld te vormen zijn vier onderleggers opgesteld. Deze vier onderleggers vormen de bronnen van deze notitie. Het betreft de onderstaande rapportages:

1. Scenariostudie uitgewerkt door SORS Architecten.
2. Investering en exploitatielasten per scenario door HEVO.
3. Fiscale uiteenzetting door EY.
4. Tijdelijke huisvesting door medewerkers van gemeente Laarbeek.

[1] De bouwkosten kennen de afgelopen jaren een enorme index. Ter illustratie: het verschil van Q2 2024 ten opzichte van 2021 is 28,3% (bron: Centraal Bureau voor de Statistiek). Als deze index op het beschikbare budget wordt toegepast komt dit neer op een bedrag van €11.547.000,-.

Het doel van deze notitie is om deze vier onderleggers met elkaar te verbinden en om een objectief beeld te geven van de scenario's. Op basis van de informatie uit deze notitie is het mogelijk om een weloverwogen keuze te maken tussen de scenario's.

Opbouw en leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt meer duiding gegeven aan de aanpak van de afgelopen periode. In hoofdstuk 2 volgt de analyse van drie scenario's. In hoofdstuk 3 staan de conclusies en de vervolgstappen.

De inhoud van dit document wordt veelal ontleend vanuit de eerdergenoemde onderleggers. In de vier rapporten is een uitgebreidere uiteenzetting van de specifieke onderwerpen terug te vinden. Deze onderleggers liggen ter inzage bij de griffie.

Alle vermelde bedragen zijn indicatief en exclusief BTW. In de bedragen is rekening gehouden met de indexering tot en met de oplevering (augustus 2027).

Afkortingen

ENG	Energie Neutraal Gebouw
BENG	Bijna Energie Neutraal Gebouw
SDL	Stichting Dorpshuizen Laarbeek

1. Aanpak van de afgelopen periode

Inventarisatie wensen gebruikers

Zoals in de raadsinformatiebijeenkomst van 20 februari 2024 is toegelicht heeft Spectrum met input van de (toekomstige) gebruikers, de huidige exploitant en de inwoners van Beek en Donk een programma van wensen en eisen opgesteld. In dit programma van wensen en eisen staan alle behoeften die door de betrokkenen gemeld zijn. Grofweg zijn de wensen en eisen in twee categorieën in te delen: ruimtelijke wensen (need to have) en de wensen die extra waarde toevoegen voor de gebruiker (nice to have). De nice to have wensen dragen bij aan de gebruikerservaring zoals visuele aantrekkelijkheid, extra functionaliteiten en navigatie van en in het gebouw.

In alle uitgewerkte scenario's zijn de ruimtelijke wensen in z'n geheel meegenomen voor de alle betrokkenen[2] die op dit moment nog aangehaakt zijn in het proces. De nice to have wensen zijn niet in alle scenario's meegenomen.

Uitwerking van de verschillende scenario's

In maart 2024 is begonnen met de scenariostudie en de uitwerking daarvan. Ook hierbij zijn de (toekomstige) gebruikers en de huidige exploitant betrokken. In diverse sessies en gesprekken zijn zaken uitgediept en verhelderd.
Daarnaast is ook op hoofdlijnen afstemming geweest over ruimtelijke en planologische kaders, zoals het bouwblok en de parkeernormen.

De scenariostudie heeft geleid tot een vijftal scenario's (A t/m E), waarbij scenario A en B gelijkwaardig aan elkaar zijn en dit geldt ook voor de scenario's C en D.

Vier onderleggers als basis

De uitwerking van de scenario's heeft geleid tot vier rapportages waarmee een totaalbeeld van de herontwikkeling per scenario kan worden gevormd. Dit betreffen realistische uitwerkingen op basis van kengetallen.

1. Ruimtelijke en functionele uitwerking – SORS architecten

In deze studie is onderzocht welke varianten denkbaar zijn op basis van het programma van eisen. Grofweg komen hier drie stromen uit: verbouwen voor € 9 miljoen, grootschalig verbouwen en nieuwbouw.

[2] In de RIB van 8 oktober 2024 is opgenomen welke toekomstige gebruikers nog actief in het proces betrokken zijn.

2. Financiële uitwerking – HEVO

Op basis van de scenariostudie zijn voor vier varianten de stichtingskosten en bijbehorende exploitatie in beeld gebracht: het 0-scenario (behouden wat er nu staat), verbouwen voor € 9 miljoen, grootschalig verbouwen en nieuwbouw.

3. Fiscale aspecten – EY

Tevens is onderzocht in hoeverre de investeringen voor het Ontmoetingscentrum BTW compensabel zijn. Dit heeft te maken met het gebruik van het Ontmoetingscentrum. Een gedetailleerd advies hierover is door EY pas te geven op basis van een nader uitgewerkt ontwerp. Op basis van een inventarisatie van het voorziene gebruik kan op dit moment al worden gesteld dat in ieder geval 50% van de investeringen voor BTW aftrek in aanmerking komen.

4. Tijdelijk huisvesting

In elk scenario zal er sprake zijn van een tijdelijke situatie ten tijde van de realisatie van de verduurzaming en herontwikkeling. Er is onderzocht welke locaties als uitwijklocatie kunnen dienen en welke andere mogelijkheden er zijn.

2. Analyse van de 3 scenario's

De drie meest reële scenario's worden nader toegelicht. Dit zijn scenario A , C en E. Scenario A voldoet aan het gestelde budget, in mindere mate aan de verduurzamingsopgave en is niet toekomstbestendig. Scenario C en E voldoen beiden niet aan het gestelde budget, beide voldoen aan de verduurzamingsopgave, en scenario E is ook toekomstbestendig.

Inleiding – opzet van de Multi-Criteria Analyse

Om de diverse scenario's goed tegen elkaar af te kunnen zetten, worden de scenario's getoetst aan negen criteria. Deze criteria zijn in het proces tot stand gekomen. Het weerspiegelt de opdracht, het programma van eisen en wensen en de financiële middelen.

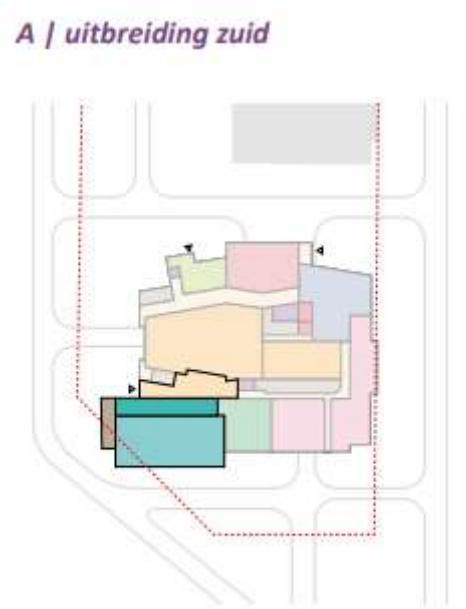
Korte toelichting criteria

Voor de weging van de scenario's worden onderstaande criteriums aangehouden:

- *Duurzaam*: de duurzaamheid van het gebouw na de herontwikkeling, dit betreft zowel de energiecomponent als het circulaire gebruik van het gebouw.
- *Toekomstbestendig*: de mate van de bruikbaarheid van het gebouw.
- *Uitstraling*: het aanzicht van het gebouw.
- *Kruisbestuiving*: het bruisend maken van het gebouw, de wisselwerking tussen gebruikers en daarmee samenvallend de exploitatie mogelijkheden van het gebouw.
- *Inpassen in de omgeving*: de mate van de overgang van de groene long naar het gebouw.
- *Financiële zekerheid*: het totale kostenplaatje van het gebouw de komende jaren en op lange termijn.
- *Jaarlijkse lasten*: de jaarlijks terugkerende lasten naar aanleiding van de eenmalige investering (kapitaallasten) en de jaarlijks bijkomende kosten zoals verzekeringen.
- *Fiscaliteit*: de fiscale situatie (mate van BTW belaste prestaties).
- *Tijdelijke huisvesting:* de mate van het tijdelijk herhuisvesten van gebruikers ten tijde van de realisatie.
- *Exploitatie:* de mate waarin de exploitant in staat is om een positieve exploitatie voor het Ontmoetingscentrum te realiseren.
- *Huur:* het bedrag[3] dat de exploitant verschuldigd is voor het beheren van het gebouw.

[3] Hierbij moet voldaan worden aan de Wet Markt en Overheid.

Scenario A langs de criteria



Dit scenario betreft een verbouwing van het huidige gebouw, waarbij een sporthal wordt aangebouwd en de cultuurzaal in ere wordt hersteld. Het totale gebouw komt uit op ongeveer 3.600m^2. De akoestiek zal in deze variant zeker aandacht verdienen. Daarnaast kunnen kleine ingrepen gedaan worden om het gebouw meer exploitabel te maken.

Duurzaam

Het gebouw wordt verduurzaamd naar de duurzaamheidseisen van dit moment. Het streven is BENG, echter zal dit doel niet behaald worden. Qua energielasten zal de exploitant een verschil zien ten opzichte van voor de herontwikkeling echter zal dit geen significant verschil zijn. Het gebouw is – bij een eventuele herbestemming over een x aantal jaren – niet voorgesorteerd op een andere bestemming.

Toekomstbestendig

Het vaste stramien van het gebouw, met de vele gangen, zal grotendeels overeind blijven. Ook de beschikbare ruimtes zullen veelal hetzelfde blijven qua omvang. Het gebouw zal daarmee beperkt multifunctioneel gebruikt kunnen gaan worden vanwege de reeds aanwezige bouwelementen. Het gebouw zal vanaf 2050 niet voldoen aan de klimaat neutrale doelstelling die de Europese Unie hanteert. Dit is ook vastgelegd in de Klimaatwet waarin een volledige CO_2-neutrale elektriciteitsproductie in 2050 is opgenomen.

Uitstraling

Bij het isoleren van het gebouw kan de uitstraling een upgrade krijgen door de ‘achterkanten’ (blinde muren) aan te pakken. De buitenkant van het gebouw zal daardoor meer uitnodigend worden. De uitstraling aan de binnenzijde zal met name rondom de ontmoetingsruimte worden verbeterd. Er zal geen doorkijk tussen de ruimtes in het gebouw gerealiseerd kunnen worden.

Kruisbestuiving

Doordat het gebouw een gangenstelsel blijft, zullen de gebruikers nauwelijks iets van elkaar meekrijgen. Alleen in de ontmoetingsruimte is er de mogelijkheid tot het vinden van elkaar, die door de verbeterde uitstraling wel aantrekkelijker is om te verblijven.

Inpassen in omgeving

Het gebouw zal niet opgaan in de omgeving, er zullen wel enkele maatregelen genomen kunnen worden maar overall zal de overgang van natuur naar bebouwing een harde overgang zijn.

Financiële zekerheid

Het is niet zeker dat de verduurzaming van het gebouw voldoende is voor de normen die gelden in 2050. Er bestaat een reële kans dat op een later moment een aanvullende investering nodig is.

De leeftijd van het gebouw blijft hetzelfde (oudste gedeelte is gebouwd in 1973), waardoor er voor normaal gebruik kostenposten verwacht worden, denk bijvoorbeeld aan het vervangen van de cv ketel. De energiekosten zullen licht dalen. Het budget is niet afdoende om in alle behoeften en wensen van gebruikers, exploitant en inwoners te voorzien. De 'nice to have' kan niet worden gerealiseerd waardoor een florerende exploitatie wordt beperkt. Denk bijvoorbeeld aan het goed inpassen van de Bibliotheek voor vandaag de dag.

Jaarlijkse lasten

De eenmalige investering is € 6,3 miljoen en dit vertaalt zich naar jaarlijkse kapitaallasten van €236.639,-. De investering valt binnen het beschikbaar gestelde budget.

Fiscaliteit

Aan het wezenlijke gebruik van het Ontmoetingscentrum verandert nauwelijks iets. De functies blijven op hoofdlijnen zoals ze zijn. Uit de fiscale inventarisatie blijkt dat het in deze situatie lastig is om de BTW belaste en BTW onbelaste activiteiten uit elkaar te halen. Daarom scoort dit scenario minder goed op fiscaliteit.

Tijdelijke huisvesting

Voor de realisatie van dit scenario zal gedeeltelijk een beroep gedaan worden op de inzet van tijdelijke huisvesting. Doordat er minder gebruikers geherhuisvest moeten worden, is het aannemelijker dat de gebruikers in Beek en Donk gehuisvest kunnen worden. De kosten die de tijdelijke huisvesting in dit scenario met zich meebrengt is € 148.500,-. Als kapitaallast vertegenwoordigt dit een bedrag van afgerond € 3.700,- per jaar.

Voor de gebruikers die wel gebruik van het Ontmoetingscentrum gebruik kunnen blijven maken geldt dat zij overlast kunnen ondervinden van de verduurzaming en herontwikkeling. Tevens zal er tijdens de realisatie inpandig geschoven moeten worden naarmate de werkzaamheden van de fases voltooid zijn.

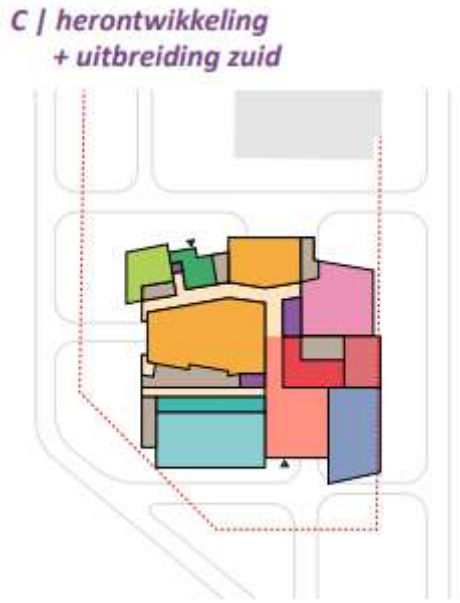
Exploitatie

Er wordt weinig kwaliteit aan het pand toegevoegd wat impact heeft op de verhuurbaarheid. Om die reden is de aanname gedaan dat er in dit scenario weinig additionele opbrengsten worden gegenereerd.

Huur

Uitgaande van een koppeling van de huur aan de jaarlijkse lasten voor de gemeente (kapitaallasten en overige vaste lasten) scoort scenario A gunstig ten aanzien van het aspect huur. Dit om de eenvoudige reden dat de investering lager is dan bij de overige scenario's.

Scenario C langs de criteria



Scenario C betreft een grootschalige verbouwing, waarbij ook een deel sloop-nieuwbouw plaatsvindt. De totale oppervlakte komt uit op ongeveer 3.800m^2. De akoestiek zal in deze variant zeker aandacht verdienen. Daarnaast kunnen ook de nice-to-have wensen gerealiseerd worden.

Duurzaam

Qua duurzaamheid zal BENG (Bijna Energie Neutraal) behaald worden. Qua energielasten zal de exploitant een merkbaar verschil zien ten opzichte van voor de herontwikkeling. Het gebouw is – bij een eventuele herbestemming over een x aantal jaren – niet voorgesorteerd op een andere bestemming.

Toekomstbestendig

Het vaste stramien van het gebouw, met de vele gangen, zal grotendeels overeind blijven. De beschikbare ruimtes zullen grotendeels anders ingericht worden. Het gebouw zal daarmee overwegend multifunctioneel gebruikt kunnen gaan worden.

Uitstraling

Het gebouw ziet er aan de buitenzijde aantrekkelijk uit, het heeft een meer open karakter in het aangezicht. Ook aan de binnenkant is het een uitnodigend gebouw. Het open karakter is gedeeltelijk ook aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd.

Kruisbestuiving

De gebruikers vinden elkaar met name in de ontmoetingsruimte. Doordat de structuur van het gebouw gedeeltelijk gehandhaafd blijft is er vanuit de ontmoetingsruimte geen doorkijk door het gehele gebouw mogelijk.

Inpassen in omgeving

Het gebouw wordt aan de buitenzijde vergroend, waardoor de overgang naar de groene long een zachter karakter krijgt.

Financiële zekerheid

Het is niet zeker dat de verduurzaming van het gebouw (voor het verbouw gedeelte) voldoende is voor de normen die gelden in 2050. Er bestaat een reële kans dat er op een later moment een aanvullende investering nodig is. De energiekosten zullen afnemen. Het scenario voorziet in alle behoeften en wensen van gebruikers, exploitant en inwoners. De ‘nice to have’ wordt gerealiseerd, wat ten gunste van de exploitatie zal komen.

Jaarlijkse lasten

De eenmalige investering is € 12,4 miljoen en dit vertaalt zich naar jaarlijkse kapitaallasten van €556.565,-.

De investering komt hoger uit dan de € 9 miljoen die als kader is meegegeven. Dit scenario voorziet in de huidige verduurzamingsopgave en in een toekomstbestending gebouw. Daarnaast kunnen alle opgehaalde wensen en eisen worden opgenomen in het uiteindelijke ontwerp. De investering overschrijdt het budget met € 3,4 miljoen.

Fiscaliteit

Aan het wezenlijke gebruik van het Ontmoetingscentrum verandert nauwelijks iets. De functies blijven op hoofdlijnen zoals ze zijn. Uit de fiscale inventarisatie blijkt dat het in deze situatie lastig is om de BTW belaste en BTW onbelaste activiteiten uit elkaar te halen. Daarom scoort dit scenario minder goed op fiscaliteit.

Tijdelijke huisvesting

Voor de realisatie van dit scenario zal gedeeltelijk een beroep gedaan worden op de inzet van tijdelijke huisvesting. Doordat er minder gebruikers geherhuisvest moeten worden, is het aannemelijker dat de gebruikers in Beek en Donk gehuisvest kunnen worden. De kosten die de tijdelijke huisvesting in dit scenario met zich meebrengt is € 148.500,-. Als kapitaallast vertegenwoordigt dit een bedrag van afgerond € 3.700,- per jaar.

Voor de gebruikers die wel gebruik van het Ontmoetingscentrum gebruik kunnen blijven maken geldt dat zij overlast kunnen ondervinden van de verduurzaming en herontwikkeling. Tevens zal er tijdens de realisatie inpandig geschoven moeten worden naarmate de werkzaamheden van de fases voltooid zijn.

Exploitatie

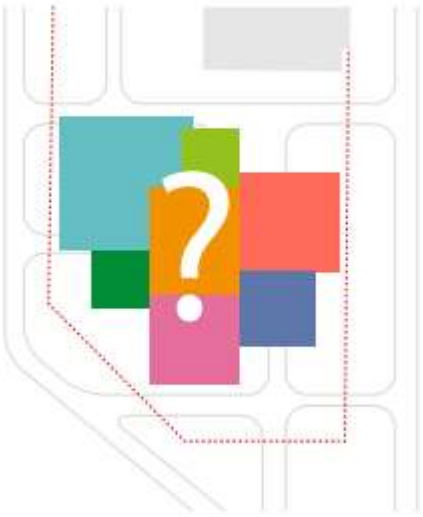
De verhuurbaarheid van de MFA stijgt significant. Om die reden is de aanname gedaan dat er in dit scenario veel additionele opbrengsten worden gegenereerd.

Huur

Uitgaande van een koppeling van de huur aan de jaarlijkse lasten voor de gemeente (kapitaallasten en overige vaste lasten) scoort scenario C het minst gunstig ten aanzien van het aspect huur. Dit om de eenvoudige reden dat de investering hoog is en de overige jaarlijkse lasten ook relatief hoog zijn, denk bijvoorbeeld aan onderhoudskosten.

Scenario E langs de criteria

E | volledig sloop/nieuwbouw



Dit scenario betreft nieuwbouw, waarbij uitgegaan wordt van ongeveer 3.500m^2. In dit scenario ligt de precieze indeling nog open.

Duurzaam

Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om een energieneutraal (ENG) gebouw neer te zetten. Ook kan in het ontwerp rekening gehouden worden met een mogelijke toekomstige bestemming. De constructie van het gebouw kan dusdanig worden opgezet dat er bijvoorbeeld over tientallen jaren appartementen gerealiseerd kunnen worden zonder constructieve wijzigingen aan te brengen. Daarmee is het gebouw dubbel duurzaam richting de toekomst. De adviseurs van HEVO geven aan dat dit een reële denkwijze is.

Toekomstbestendig

Multifunctionaliteit staat voorop bij nieuwbouw. Door de inrichting van het gebouw zullen door slimme ontwerpkeuzes de ruimten voor meerdere doeleinden geschikt zijn. Tevens kan het gebouw compacter gebouwd worden.

Uitstraling

Voor nieuwbouw is het uitgangspunt een gebouw dat past bij de uitstraling van vandaag de dag: licht, ruimtelijk en vooral uitnodigend. Het gebouw heeft zowel buiten als binnen een open karakter. Je ziet wat er gebeurt, ook van buitenaf.

Kruisbestuiving

Het gebouw is overzichtelijk, geeft een doorkijk naar ruimten. Gebruikers zien wat er gebeurt en vinden elkaar in het gebouw.

Inpassen in omgeving

Er wordt een zachte overgang gerealiseerd tussen het gebouw en de groene long, passend bij de omgevingsvisie kernen.

Financiële zekerheid

Nieuwbouw wordt ENG gebouwd waardoor het gebouw voldoet aan de duurzaamheidseisen. Tevens biedt nieuwbouw de meeste potentie voor een gunstige exploitatie. Daar tegenover staat dat door het energieneutraal bouwen de energiekosten aanzienlijk lager zijn.

Jaarlijkse lasten

De eenmalige investering is € 13,6 miljoen en dit vertaalt zich naar jaarlijkse kapitaallasten van €462.870,-.

De investering komt hoger uit dan de € 9 miljoen die als kader is meegegeven. Dit scenario voorziet in de verduurzamingsopgave voor nu en op de lange termijn en een toekomstbestending

gebouw. Daarnaast kunnen alle opgehaalde wensen en eisen worden opgenomen in het uiteindelijke ontwerp. De investering overschrijdt het budget met € 4,6 miljoen. In het eerste jaar zal eenmalig het boeksaldo van de huidige activa uitgeboekt worden ten laste van de algemene reserves.

Daar tegenover staat wel dat de kapitaallasten voor de gemeente gunstiger zijn dan bij scenario C. Door er over tientallen jaren een nieuwe bestemming aan te kunnen geven, ontstaat er een restwaarde. Ook de afschrijftermijn kan daarmee verruimd worden. Vooruitlopend op het actualiseren van het de 'Nota investeringen, afschrijving en waarderen' in 2025 is voor dit project rekening gehouden met deze constructie. De daadwerkelijke uitvoering zal na 2025 plaats gaan vinden.

Fiscaliteit

Een nieuw ontwerp geeft de mogelijkheid om functies optimaal te situeren in het gebouw. Uit de fiscale inventarisatie blijkt dat het eenvoudiger is om de BTW belaste en BTW onbelaste activiteiten uit elkaar te halen. Daarom scoort dit scenario beter op het thema fiscaliteit.

Tijdelijke huisvesting

Voor de realisatie van dit scenario zal geheel een beroep gedaan worden op de inzet van tijdelijke huisvesting. Doordat alle gebruikers geherhuisvest moeten worden, is het aannemelijker dat de gebruikers in een andere kern gehuisvest worden. De kosten die de tijdelijke huisvesting in dit scenario met zich meebrengt is € 312.400,-. Als kapitaallast vertegenwoordigt dit een bedrag van afgerond € 6.200,- per jaar.

Exploitatie

De verhuurbaarheid van de MFA stijgt significant. Om die reden is de aanname gedaan dat er in dit scenario veel additionele opbrengsten worden gegenereerd.

Huur

Uitgaande van een koppeling van de huur aan de jaarlijkse lasten voor de gemeente (kapitaallasten en overige vaste lasten) scoort scenario E neutraal ten aanzien van het aspect huur. Immers de investeringen zijn dan wel hoog maar de afschrijvingsperiode is relatief lang en de overige vaste lasten zijn ook relatief laag, denk bijvoorbeeld aan de onderhoudskosten.

De multi-criteria analyse in een tabel

In onderstaande tabel is weergeven welk scenario de voorkeur heeft per thema.

	Scenario A	Scenario C	Scenario E
Duurzaam			
Toekomstbestendig			
Uitstraling			
Kruisbestuiving			
Inpassen in de omgeving			
Financiële zekerheid			
Jaarlijkse lasten			
Fiscaliteit			
Tijdelijke huisvesting			
Exploitatie			
Huur			

Scenario A voldoet aan het beschikbaar gestelde budget van € 9.000.000,-. De (toekomstige) gebruikers van het Ontmoetingscentrum kunnen allen gehuisvest worden. Op het belangrijkste criterium (en de aanleiding voor het gehele traject) duurzaamheid scoort scenario A het minst. Het is en blijft nu eenmaal een gedeeltelijk gedateerd gebouw met een relatief grote schil (dak en buitenwanden) dat het moeilijk maakt om BENG te realiseren. Dit impliceert ook een relatief grote financiële onzekerheid in de toekomst. De kans is immers groot dat kosten die nu niet worden gemaakt alsnog in de toekomst actueel worden. Dus alles bij elkaar zal door het ontbreken van de 'nice-to-have' wensen, de leeftijd va het gebouw en het stramien van het gebouw het een hele uitdaging worden om het gebouw het kloppend hart van Beek en Donk te maken.

Scenario C voldoet niet aan het beschikbaar gestelde budget en komt ten opzichte van scenario E qua jaarlijkse lasten het minst gunstig uit. Daartegenover staat dat wel alle 'need-to-have' en 'nice-to-have' wensen gerealiseerd kunnen worden. Het gebouw zal daardoor beter exploitabel worden. Echter een grootschalige renovatie lijkt op alle fronten de 'net niet' oplossing. In jaarlijkse lasten is dit scenario namelijk ongunstiger dan nieuwbouw terwijl tegelijkertijd er nooit zo'n flexibel en toekomstbestendig gebouw als in scenario E gerealiseerd kan worden.

Scenario E voldoet niet aan het beschikbaar gestelde budget. Op de meeste thema's komt scenario E als meest gunstigste uit de vergelijking. Bij scenario E worden alle doelen die voor het gebouw gesteld zijn – verduurzamen en toekomstbestendig – behaald. Daarnaast staat er een uitnodigend gebouw, die een zeer hoge potentie heeft als kloppend hart van Beek en Donk.

3. Conclusie en vervolgstappen

Conclusie

Geen enkel scenario voldoet aan alle kaders die meegegeven zijn voor het project:
- Scenario A is gunstig qua investering maar scoort slecht op de overige criteria.
- Scenario C zit er tussenin en is kort door de bocht van beide net niks.
- Scenario E is het meest gunstig.

Dit heeft enerzijds te maken met de enorme inflatie die de afgelopen jaren in de bouwwereld heeft plaatsgevonden. Dit heeft invloed op de bouwkosten voor nieuwbouw, maar zeker ook op de investering voor de verduurzamingsmaatregelen.

Het huidige gebouw kent een akoestische uitdaging waardoor er in geval van scenario A en C geïnvesteerd moet worden in het op orde brengen hiervan.

Alles in overweging nemende, is de conclusie dat scenario E op de meeste thema's het beste scoort. Een groot verschil zit in het meest belangrijke thema: duurzaamheid. Dit is de aanleiding geweest om het project op te starten en breder te kijken naar een toekomstbestendig gebouw. Het budget van € 9 miljoen komt voort uit een rapportage van 30 juni 2022, waar gerekend is met prijspeil 2021. De afgelopen jaren kennen we een enorme inflatie in onder andere de bouwsector. Daarmee is het niet vreemd dat er een verschil zit tussen het reeds gereserveerde budget en de stichtingskosten die gemoeid zijn met scenario E.

Vervolgstappen

Op basis van de ruimtestaat en de daaruit voortvloeiende vierkante meters is een raming gemaakt qua kosten vanuit kengetallen en ervaringscijfers. De bedragen zijn daarmee indicatief aangezien er nog geen definitief ontwerp is. Het ontwerp zal in de volgende fase uitgewerkt gaan worden.

De gedetailleerde uitwerking van scenario E is nodig om een voorstel voor een investeringskrediet te kunnen doen. Na positief besluit van de raad omtrent de inhoudelijke keuze kan dit worden aangepakt. Eind 2025/begin 2026 kan dan een voorstel voor een investeringskrediet aan de raad worden voorgelegd. Met een voorziene bouwtijd van ruim een jaar kan dan de (her)opening in september 2027 plaatsvinden.