

Raadsvergadering d.d. 20 maart 2025

Aan de raad,

Onderwerp

Verduurzaming en herontwikkeling Ontmoetingscentrum

Portefeuillehouder

M.C. Slaets-Sonneveldt

Beslispunten

1. Scenario E te kiezen voor herontwikkeling ontmoetingscentrum. En besluiten om op basis van inhoudelijke argumenten scenario E 'Nieuwbouw' mee te nemen in de integrale financiële afweging bij de behandeling van de kadernota 2026 in de raadsvergadering van 3 juli 2025.

Samenvatting

De uitwerking van de scenario's voor de verduurzaming en herontwikkeling van het Ontmoetingscentrum in Beek en Donk heeft langs verschillende inhoudelijke lijnen plaatsgevonden.

Ten eerste zijn de verschillende scenario's ruimtelijk en functioneel geïnventariseerd en uitgewerkt (Spectrum en SORS). Dit is in nauw overleg met de exploitant (Stichting Dorpshuizen Laarbeek) en de verschillende gebruikers gebeurd. Ten tweede zijn op basis van de inhoudelijke uitwerking door adviesbureau HEVO de scenario's financieel beoordeeld. De derde uitwerkingslijn betreft een fiscale analyse, door adviesbureau EY (voorheen Ernst & Young), van de verschillende scenario's waarbij de mogelijkheid van aftrek van BTW centraal staat. De vierde lijn is een intern uitgevoerde analyse van de behoeften en mogelijkheden ten aanzien van tijdelijke herhuisvesting van de gebruikers bij de verschillende scenario's. Omwille van leesbaarheid en overzicht zijn deze onderleggers gebruikt voor het schrijven van de notitie die u aantreft als bijlage van dit raadsvoorstel.

In de notitie zijn de scenario's beoordeeld. Op basis van deze beoordeling komen wij tot de conclusie u te adviseren om scenario E 'Nieuwbouw', verder mee te nemen in de integrale financiële afweging die u als raad maakt bij de behandeling van de Kadernota 2026 in juli van dit jaar.

Aanleiding

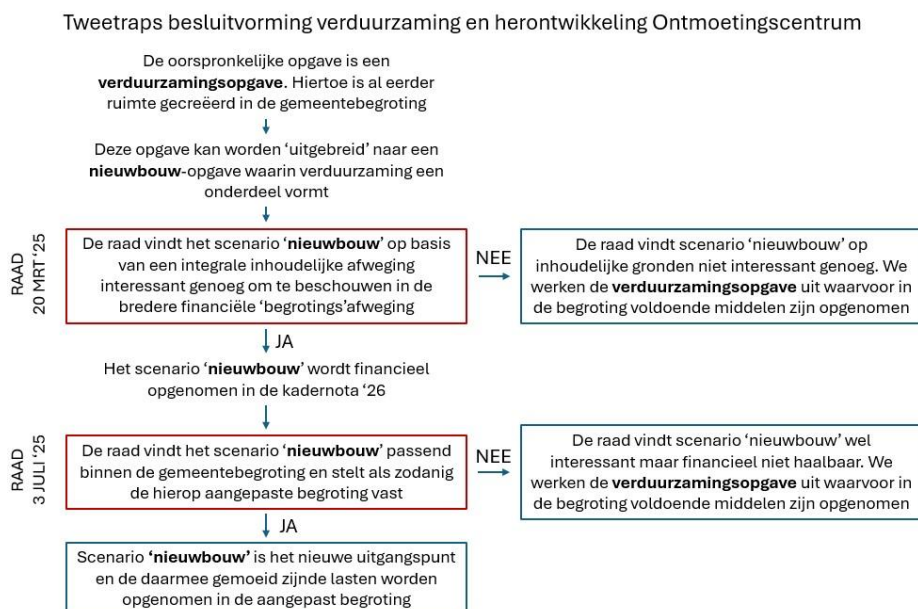
Bij het vaststellen van de 'Routekaart Verduurzaming' in februari 2023 is het verduurzamen van het Ontmoetingscentrum in Beek en Donk als een van de prioritaire projecten genoemd. Daarbij is ook de mogelijkheid van nieuwbouw van het Ontmoetingscentrum als een optie beschreven. Op basis hiervan hebben wij een bestuursopdracht opgesteld en zijn we met exploitant en gebruikers aan de slag gegaan om een aantal scenario's op te stellen. Van de voortgang van dit proces bent u middels meerdere Raadsinformatiebrieven op de hoogte gehouden.

In dit raadsvoorstel vindt u het resultaat van het opstellen van de verschillende scenario's en het voorstel daarin een principekeuze te maken.

Toelichting op de gevraagde besluitvorming

Wij richten dit proces in als een 'twee-traps' besluitvorming. De eerste trap is een besluitvorming gericht op het Ontmoetingscentrum. Hierbij gaat het om de verschillende scenario's die mogelijk zijn ten aanzien van verduurzaming en herontwikkeling en welke keuzes daarin gemaakt kunnen worden. Hierover gaat dit voorstel.

De tweede trap is, indien uw eerste besluit toeziet op het verder brengen van het scenario E 'Nieuwbouw', een bredere financiële afweging in het licht van alle keuzes die u hebt te maken ten aanzien van de gemeentebegroting en meer specifiek de Kadernota 2026. We hebben deze 'twee-traps' besluitvorming in onderstaand schema weergegeven.



Juist door dit zo te doen krijgt dit vraagstuk de expliciete en inhoudelijke aandacht die het verdient en wordt u als raad optimaal gefaciliteerd in het nemen van besluiten op de momenten dat ze gepast zijn.

Beoogd effect en/of resultaat

Met uw besluit krijgen wij richting voor de verdere uitwerking. Indien u conform advies besluit nemen wij voor het nieuwbouwscenario de financiële consequenties mee in de Kadernota 2026.

Indien u niet conform advies besluit gaan wij uit van de huidige financiële kaders en zetten wij in op primair de verduurzamingsopgave waarbij wij verdere ruimtelijke en functionele aanpassingen binnen het bestaande budget meenemen.

Argumenten

1.1 Door tweemaal een benodigd 'JA' is uw besluitvorming zorgvuldig en integraal.

Het scenario E 'Nieuwbouw' vraagt om tweemaal een 'ja'. De eerste keer richt uw besluit zich op de inhoudelijke afweging van de verschillende mogelijkheden van verduurzaming en

herontwikkeling van het Ontmoetingscentrum. De tweede 'ja' richt zich op de financiële consequenties van het scenario E 'Nieuwbouw' en hoe die consequenties zich verhouden tot andere onderwerpen binnen de Kadernota. Door de besluitvorming zo in te richten bent u in staat een zorgvuldige en integrale afweging te maken.

1.2 De verschillende scenario's zijn integraal beschouwd en afgewogen.

Met Stichting Dorpshuizen Laarbeek en de gebruikers van het Ontmoetingscentrum zijn meerdere overlegmomenten geweest om te komen tot een pakket van eisen en wensen ten aanzien van het toekomstig gebruik. Samen met onze eigen voorwaarden ten aanzien van o.a. duurzaamheid, toekomstwaarde, uitstraling etc. heeft een beoordeling van de verschillende scenario's op meerdere criteria plaatsgevonden. Om deze afweging voldoende te onderbouwen is tevens externe expertise ingebracht ten aanzien van financiën en fiscaliteit. Ook is er nu al een inventarisatie gedaan naar de mogelijkheden en consequenties van de tijdelijke huisvesting van de gebruikers van het Ontmoetingscentrum voor de verschillende scenario's. Het geheel vormt daarmee een integraal en afgewogen kader om een besluit op te baseren.

1.3 Scenario E 'Nieuwbouw' scoort het beste op de multi-criteria analyse.

In onderstaande tabel wordt een kort overzicht gegeven van de kenmerken van de verschillende scenario's.

Tabel 1: kengetallen per scenario

	Scenario A		Scenario C		Scenario E
Bouwjaar (oudste deel)	1973		1973		2027
Oppervlakte	3.849 m ²		3.768 m ²		3.500 m ²
Termijn	< jaar 2050		< jaar 2050		> jaar 2050
Afschrijving economisch					
Bouwkundig (in jaren)	25 / 50*		40 / 50*		50
Installaties (in jaren)	20		20		25

* het eerste getal betreft het bestaande (25) /gerenoveerde (40) gebouwdeel, het tweede getal betreft het nieuwe gebouwdeel

Uit de multi-criteria-analyse blijkt dat scenario E 'Nieuwbouw' op de lange termijn maatschappelijk gezien de meest voordelige optie is. Dit wordt door onderstaande conclusies op basis van de notitie uitwerking scenario's bevestigd, waarbij we voor de leesbaarheid van dit voorstel alle bedragen presenteren bij het onderdeel 'Financieel':

- Uit de multi-criteria-analyse blijkt dat een grootschalige renovatie (scenario C) om ongeveer hetzelfde investeringsbudget vraagt als scenario E 'Nieuwbouw' maar verder op alle andere punten tekortschiet, waaronder de jaarlijkse lasten.
- Uiteraard is een kleinschalige renovatie op de korte termijn goedkoper, daar staat echter een aantal nadelen tegenover die zich vooral tijdens het gebruik doen gelden:
 - Ten eerste is het met de kleinschalige renovatie niet mogelijk een Energie Neutraal Gebouw (ENG) te realiseren.
 - Ook het realiseren van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) is moeilijk haalbaar. Dit heeft direct consequenties voor de exploitatielasten, los van het feit dat hierdoor de vastgestelde doelstelling van 55% CO2 reductie in 2030 weer lastiger haalbaar wordt.

- Een nieuw gebouwwontwerp draagt bij aan multifunctioneel gebruik van de accommodatie en optimale kruisbestuiving tussen gebruikers. De huidige accommodatie kenmerkt zich door lange looproutes, onduidelijke interne adressering en hokkerige ruimtes. Dit kan met een nieuw gebouw worden verbeterd waardoor gebruikers meer met elkaar van het Ontmoetingscentrum gebruik maken, beter zichtbaar zijn (ook voor elkaar) en daardoor meer kunnen samenwerken.
- De exploitierbaarheid van het nieuwbouw scenario E is groter dan die van scenario A. Dit is tweeledig. Ten eerste zijn de jaarlijkse gebouw gebonden lasten (denk aan klein onderhoud, verwarming etc.) bij scenario E lager dan bij scenario A en C. Dit komt uiteraard vooral doordat het gebouw bij scenario E energieneutraal wordt. Ten tweede is aan de huidige exploitant gevraagd om op basis van de verschillende gebouwscenario's een opzet te maken voor bijpassende mogelijke exploitatiescenario's. Hieruit blijkt dat de exploitant mogelijkheden ziet voor ongeveer € 60.000,- meer exploitatieopbrengsten bij scenario E ten opzichte van A (zie voor indicatieve financiële uiteenzetting onderdeel 'Financieel').

1.4 Scenario E 'Nieuwbouw' vraagt op alle aspecten verdere uitwerking voordat er sprake kan zijn van het vaststellen van een investeringskrediet. Hiertoe dienen wij uiterlijk in het voorjaar van 2026 een voorstel ter besluitvorming bij u aan. De in de kadernota vast te stellen aanvullende kapitaallasten zijn daarbij een goede indicatie.

Om exact te kunnen bepalen wat het benodigd investeringskrediet is verdere uitwerking nodig. De beschikbare ramingen zijn op dit moment met de nodige risico- en onzekerheidsposten opgesteld. Ook het fiscale aspect en daarmee de mate waarin BTW kan worden verrekend vraagt om nadere uitwerking van het scenario. Bij uw positieve besluitvorming over dit voorstel zullen wij de financiële consequenties opnemen in de kadernota 2026 en verwerken in de begroting 2026.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

1.1 Het hanteren van een restwaarde en een afwijkende afschrijvingstermijn geeft een nog gunstiger financieel resultaat maar vraagt om aanvullende besluitvorming van uw raad.

Alle scenario's gaan op dit moment uit van het volledig (100 %) afschrijven van de investering na afloop van de afschrijvingstermijn. Er zijn echter voldoende argumenten om bij het nieuwbouwscenario uit te gaan van een gedeeltelijke restwaarde van het gebouw, bijvoorbeeld 20 % restwaarde. Wij hebben hiertoe een marktconsultatie uitgevoerd en achten dit realistisch en verantwoord. Het komt er in de praktijk op neer dat we aan het einde van de afschrijvingstermijn ervan uitgaan dat het gebouw nog enige waarde heeft. Dat is juist bij nieuwbouw goed te realiseren door de architect bij de uitwerking randvoorwaarden mee te geven die toezien op mogelijke andere toekomstige functies zoals wonen. Voorbeelden zijn het toepassen van gangbare stramienmaten, flexibiliteit van de binneninrichting, daglichttoetreding etc. Ook is het realistisch een andere afschrijvingstermijn te hanteren dan gebruikelijk binnen onze gemeente. Voor nieuwbouw kan bijvoorbeeld een afschrijvingstermijn van 60 jaar voor het bouwkundig gedeelte worden gehanteerd. Ook dit hebben wij getoetst in de markt en achten wij verantwoord.

Zowel het hanteren van een restwaarde als de afschrijvingstermijn zijn op dit moment geen onderdeel van het vigerend beleid. Hoewel nieuw beleid wel toeziet op mogelijkheden in deze richting is dat nog niet vastgesteld. Daarom dient hierover een expliciet besluit te worden genomen door uw raad. Wij voorzien dit besluit als een logisch onderdeel bij uw

besluitvorming over het investeringskrediet uiterlijk begin 2026 waarbij dit wellicht niet meer nodig is omdat medio 2025 de 'Nota investeringen, afschrijving en waarden' geactualiseerd wordt.

1.2 De tweetraps besluitvorming levert enige vertraging op die we kunnen inhalen.

In eerdere communicatie met exploitant, gebruikers en omwonenden hebben wij het voornemen genoemd om zo mogelijk in maart 2025 een integraal voorstel aan uw raad voor te leggen. Met de tweetraps besluitvorming kan dit enige vertraging betekenen ten opzichte van dit voornemen. Wij menen dat een zorgvuldige besluitvorming deze mogelijke vertraging legitimeert. Daarbij kunnen wij eventuele vertraging opvangen binnen onze planning die erop toeziet dat de werkzaamheden uiterlijk in september 2027 gereed zijn.

1.3 Er heeft geen expliciete besluitvorming omtrent de locatie van het Ontmoetingscentrum plaatsgevonden, de huidige locatie is de meest logische en meest geschikte.

De aanleiding voor dit project is een verduurzamingsopgave van het Ontmoetingscentrum op de huidige locatie. De verduurzamingsopgave kan daarbij worden uitgebreid tot een herontwikkelingsopgave van het Ontmoetingscentrum. Voor de herontwikkeling is de nieuwbouw variant het meest gunstig. Bij het nieuwbouwscenario kan daarbij de legitieme vraag worden gesteld: "Als we dan toch nieuw bouwen, is dit dan de beste plek?".

In het onderzoek van Spectrum in fase 1 is sterk naar voren gekomen dat de huidige locatie een zeer geschikte locatie is. Spectrum heeft hiervoor de inwoners van Beek én Donk, gebruikers van het Ontmoetingscentrum en de exploitant van het Ontmoetingscentrum bevraagd.

Daarnaast heeft de locatie een verbindende factor tussen 'Beek' en 'Donk'. Ook de nabijheid van De Regt is een pluspunt. De huiskamer die door Sociaal Domein vormgegeven is, wordt goed bezocht. De ligging is ideaal voor het bewegingsonderwijs van de twee nabij gelegen scholen.

Door het uitvoeren van een locatie-onderzoek schuift de planning op. Daardoor zal de planning zoals we die nu voor ogen hebben niet behaald worden. SDL zal daarmee ook langer het huidige gebouw exploiteren waarvan zij hebben aangegeven dat het exploiteren van het huidige gebouw niet interessant is.

Financieel

Uiteraard zijn de verschillende scenario's financieel in kaart gebracht. Gezien de fase van planvorming is dit indicatief en vooral bedoeld voor een onderling vergelijk. Wel kan worden gesteld dat alle benodigde opslagen, onzekerheidsvoorzieningen en risicodekkingen in de ramingen zijn opgenomen. Met andere woorden mag worden aangenomen dat de feitelijke realisatie van welk scenario dan ook - met de kennis van nu - kan plaatsvinden binnen de hieronder genoemde bedragen. Alle bedragen hieronder zijn exclusief BTW.

Het eerste onderdeel betreft de jaarlijkse gebouwgebonden lasten voor de eigenaar van het pand, de gemeente. Deze jaarlijkse lasten worden voor de verschillende scenario's in de onderstaande tabel weergegeven. Alle bedragen exclusief BTW.

Tabel 2: overzicht gebouw gebonden kosten per scenario (excl. BTW)

	Scenario A		Scenario C		Scenario E
INVESTERING	€6.390.000,00		€12.450.000,00		€13.650.000,00
KOSTEN GEMEENTE					
Afschrijving	€201.872,00		€484.508,00		€386.050,00
Rente	€34.767,00		€72.057,00		€76.820,00
Kapitaallast p/jaar	€236.639,00		€556.565,00		€462.870,00

N.B.: Scenario E 'Nieuwbouw' heeft als voordeel ten opzichte van de andere scenario's dat het de gelegenheid biedt te onderzoeken of aanvullende woningbouw (bijvoorbeeld optoppen met appartementen) mogelijk is waardoor extra dekking ontstaat voor de investeringslasten van het Ontmoetingscentrum.

Het tweede onderdeel betreft de exploitatie. Op basis van de verschillende scenario's is de exploitant gevraagd bijpassende mogelijke exploitaties te ontwikkelen. Deze worden in onderstaande tabel weergegeven als jaarlijkse kosten en opbrengsten exclusief BTW.

Tabel 3: overzicht exploitatie per scenario (excl. BTW)

	Scenario A		Scenario C		Scenario E
KOSTEN					
Gebouwgebonden	€169.760,00		€163.315,00		€123.262,00
Personeel, inkoop etc.	€242.236,00		€244.201,00		€244.201,00
SUBTOTAAL	€411.996,00		€407.516,00		€367.463,00
OPBRENGSTEN					
Verhuur, baromzet etc.	€282.560,00		€341.800,00		€341.800,00
SALDO	-€129.436,00		-€65.716,00		-€25.663,00

De nadere financiële uitwerking zal plaatsvinden na een definitieve keuze (eerste trap-besluitvorming) en zal meegenomen worden in de integrale financiële afweging bij de behandeling van de Kadernota 2026 (tweede trap-besluitvorming) in juli van dit jaar. Scenario A past binnen het beschikbare budget, voor scenario C is een bijraming in de kadernota benodigd van €290.565,00 en voor scenario E is de bijraming €196.870,00.

Daarnaast spelen momenteel een aantal financiële onderwerpen welke de komende maanden nog uitgewerkt worden in aanloop naar de kadernota/begroting 2026:

- Uitgangspunten Kadernota 2026, waarin o.a. verhoging rente kapitaallasten;
- Nieuwe nota Investerings, afschrijving en waarden, waarin o.a. regels over aanpassing afschrijvingstermijnen, restwaarde;
- Nieuw beleidskader maatschappelijk vastgoed (o.a. kostprijs dekkende huur, splitsing overeenkomsten huur/exploitatie e.d.) is in voorbereiding.

Ook speelt het BTW aspect een belangrijke rol bij wat de uiteindelijke jaarlijkse lasten worden voor de gemeente. Bij de berekeningen waarvan de resultaten hierboven zijn weergegeven is de BTW buiten beschouwing gelaten. Dit zou realistisch zijn indien de gemeente alle BTW zou

kunnen aftrekken. Een aantal activiteiten die worden ontplooid zullen echter vrijgesteld zijn van BTW. Hierdoor is het niet mogelijk om voor de met deze activiteiten samenhangende investeringen BTW te compenseren. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat zeker een groot gedeelte van de investeringen wél BTW compensabel is. Hoeveel precies is pas vast te stellen op basis van een wat verder uitgewerkt ontwerp.

Ten slotte dient bij dit onderdeel ook de positie van de exploitant, Stichting Dorpshuizen Laarbeek, te worden genoemd. Op dit moment wordt vanuit de gemeente voorzien in één algemene subsidiebijdrage voor alle drie de accommodaties die SDL beheert. Wij willen toe naar afspraken per accommodatie op basis van kostprijs dekkende huur en een bijpassende exploitatievergoeding per accommodatie. Hierover zijn wij in gesprek met SDL en de financiële afspraken maken onderdeel uit van de nadere uitwerking die wij in juli aan u voorleggen.

Vervolgstappen

Indien u besluit om het nieuwbouwscenario op te nemen in de Kadernota 2026 voor een integrale financiële afweging dan zullen wij dit doen en de financiële paragraaf daartoe verder uitwerken. De behandeling van de kadernota 2026 staat gepland voor uw vergadering van 3 juli 2025. Bij een positief besluit zullen de kapitaallasten worden opgenomen in de begroting van 2026.

Indien u besluit om het nieuwbouwscenario verder niet in beschouwing te nemen dan gaan wij verder met de uitwerking van het verduurzamingsscenario binnen de eerder door uw raad vastgestelde financiële kaders. Wij komen dan uiterlijk begin 2026 bij u terug voor besluitvorming over het benodigde investeringskrediet.

Aangezien er eerder een voorbereidingskrediet door u is vastgesteld kunnen wij voor beide scenario's verder met werkzaamheden die min of meer onafhankelijk zijn voor de scenariokeuze.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

1. Notitie uitwerking scenario's verduurzaming en herontwikkeling Ontmoetingscentrum.

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris

Burgemeester

Het college van burgemeester en wethouders,

de gemeentesecretaris van Laarbeek

de burgemeester van Laarbeek



J.W.M. van de Ven



L.A.G.P. van der Aa