

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Scenariokeuze gemeenschapshuis de Schakel

portefeuillehouder: Linda van den Beucken

datum vergadering: 24 maart 2025

zaaknummer: 0889350815

Samenvatting

Er is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor de herontwikkeling van de Schakel. Dit onderzoek stelt de gemeenteraad in staat om een scenariokeuze te maken en een definitief krediet beschikbaar te stellen. In dit voorstel wordt dit verder uitgewerkt en toegelicht. Op inhoudelijke en financiële gronden heeft nieuwbouw de voorkeur. Het advies van het college aan de raad is om in te stemmen met het scenario nieuwbouw en hiervoor een krediet van € 8.840.000 beschikbaar te stellen en verdiepend onderzoek te laten verrichten naar mogelijke synergievoordelen van het toevoegen van het gemeentehuis aan de Schakel.

Voorstel

1. In te stemmen met de genoemde uitgangspunten/ visie voor de herontwikkeling van de Schakel: de Schakel is een duurzaam en toekomstbestendig cultureel gemeenschapshuis met een grote zaalfunctie met podium, in een synergetisch concept van sociaal-maatschappelijke functies en het verenigingsleven.
2. In te stemmen met de scenariokeuze nieuwbouw op de huidige locatie van de Schakel.
3. Een definitief krediet van € 8.840.000 beschikbaar te stellen voor het uitwerken en realiseren van de scenariokeuze nieuwbouw, waarbij aanvullend een aanvraag in voorbereiding is voor een provinciale bijdrage van maximaal € 1.000.000.
4. Het college de opdracht te geven om verdiepend onderzoek te verrichten naar de synergievoordelen van het toevoegen van het gemeentehuis aan de Schakel. Deze uitkomsten inclusief een aanvullende kredietaanvraag voor deze gecombineerde variant in september 2025 aan de gemeenteraad voor te leggen in een voorstel over het gemeentehuis.

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding

In het programma maatschappelijk vastgoed staat centraal hoe de gemeente Beesel diverse maatschappelijke functies en activiteiten het beste toekomstbestendig faciliteert. Het gaat daarbij om voorzieningen die voor de leefbaarheid van onze dorpen van groot belang zijn.

Tijdens de behandeling van de begroting 2024 (november 2023) is door de gemeenteraad een motie aangenomen ten aanzien van het gemeenschapshuis de Schakel. Hierin is opgenomen dat de Schakel (in gemoderniseerde en verduurzaamde vorm) in ieder geval de huidige functie als gemeenschapshuis met een grote zaalfunctie en podium behoudt. Zoals we met de raad in de Raadsinformatiebrief van maart 2024 hebben gedeeld, is de visie dat de Schakel een plek wordt waar verenigings- en sociaal-maatschappelijke functies in elkaar overvloeien (zie verder onder toelichting).

Tijdens de raadsvergadering van 23 september 2024 is het amendement 'Scenariokeuze gemeenschapshuis de Schakel' aangenomen naar aanleiding van het voorstel voor het voorbereidingskrediet. In het amendement is aangegeven dat een viertal scenario's onderzocht moet worden: renovatie, renovatie met uitbreiding, nieuwbouw en een combinatie met locatie Luxor. Daarbij is aangegeven dat dit laatste scenario niet vertragend mag werken. Op basis van contact met de eigenaar en een gesprek met Nester is geconcludeerd dat het plan ten aanzien van Luxor op dit moment een denkrichting is en nog veel uitzoekwerk en afstemming met verschillende partijen vraagt. Nester geeft aan dat pas nadat de raad tot een scenariokeuze is gekomen, er een gedegen plan kan worden opgesteld en beoordeeld kan worden of dit een reëel alternatief zou zijn. Daarmee is nu geen concreet plan beschikbaar. Bovendien hebben de maatschappelijke partners de voorkeur uitgesproken om gezamenlijk en samen met de verenigingen in één gebouw gehuisvest te worden. Scenario Luxor is om deze redenen niet verder meegenomen.

ICS adviseurs heeft de scenario's renovatie, renovatie met uitbreiding en nieuwbouw uitgewerkt in het bijgevoegde haalbaarheidsonderzoek (bijlage 1).

De gemeenteraad heeft in het amendement van september 2024 aanvullende punten benoemd die bij de scenariokeuze en het beschikbaar stellen van een definitief krediet voor de (her)ontwikkeling van de Schakel meegenomen moeten worden (kosten, tijdsduur sluiting en beheersvorm). Deze worden in dit voorstel verder uitgewerkt en toegelicht.

Het college heeft aanvullend in december 2024/ januari 2025 een alternatief scenario voor renovatie met uitbreiding onderzocht. Het college wide hiermee inzicht krijgen of een sobere variant een goed alternatief kan zijn. ICS heeft dit aanvullend scenario verder uitgewerkt (zie bijlage 5).

2. Doelstelling

Doel van dit voorstel is te komen tot een scenariokeuze voor gemeenschapshuis de Schakel en tot het beschikbaar stellen van het krediet.

3. Uitgangssituatie

De uitgangssituatie/ kaders voor de herontwikkeling van de Schakel zijn de volgende.

- Het coalitieakkoord 2022- 2026 'Bouwen aan onze gemeenschap voor vandaag en morgen', gebaseerd op Blij in Beesel:
 - > we gaan aan de slag met ons eigen maatschappelijk vastgoed met een goede bezetting, verduurzaamd en toekomstbestendig. Onderdeel daarvan is de opwaardering van de Schakel als gemeenschapshuis;
 - > onze actieve inwoners en professionals kennen elkaar door de korte lijnen en zorgen dat iedereen met een hulp- of informatievraag laagdrempelig terecht kan. We bundelen krachten en dienstverlening om snel te schakelen.
- De motie van november 2023 (begrotingsbehandeling 2024): een gemoderniseerd en verduurzaamd gemeenschapshuis met een grote zaalfunctie met podium.
- De Raadsinformatiebrief 2024.03.21 Maatschappelijk vastgoed ontwikkeling -de Schakel.
- De mail aan raadsleden over duiding van de processtappen op 12 juli 2024.
- Het raadsvoorstel voorbereidingskrediet herontwikkeling gemeenschapshuis de Schakel van 23 september 2024.

- Het amendement 'Scenariokeuze gemeenschapshuis de Schakel' van 23 september 2024: cultuur als uitgangspunt te hanteren voor de te realiseren activiteiten.

4. Rol gemeente

De gemeente is (als eigenaar) opdrachtgever en initiatiefnemer van de herontwikkeling van maatschappelijk vastgoed/ de Schakel. Het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed draagt bij aan het versterken van de sociale cohesie en participatie in de wijk, aan het versterken van leefbaarheid en fysiek en mentaal welbevinden en aan het ondersteunen en faciliteren van het verenigingsleven.

Verder heeft de gemeente een voorbeeldrol ten aanzien van verduurzaming van utiliteitsbouw (utiliteitsbouw is vastgoed zonder woonbestemming). De utiliteitsbouw is verantwoordelijk voor een significant deel van het landelijke energieverbruik en de CO₂-uitstoot. Daardoor is er steeds meer aandacht voor vergroening van dit segment.

5. Toelichting

Visie voor de Schakel met cultuur als uitgangspunt

Op basis van de kaders genoemd onder 3 (en ondersteund door het amendement) heeft het college begin 2024 de volgende **visie** geformuleerd:

“het uitgangspunt voor de (her)ontwikkeling van de Schakel is een duurzaam en toekomstbestendig cultureel gemeenschapshuis met een grote zaalfunctie met podium, in een synergetisch (elkaar versterkend) concept van sociaal-maatschappelijke functies en het verenigingsleven.”

Denk hierbij aan een mix van verenigingen en maatschappelijke partners op het gebied van ontmoeting, cultuur, kennisbevordering, integratie, beweging en ondersteuning. Dat willen we realiseren in samenwerking met verschillende (strategische) partners zoals de bibliotheek Maas en Peel, de open inloop dagbesteding (ouderen) en onze welzijnspartner Synthese. Ook de verenigingen en andere huidige en nieuwe huisgenoten van de Schakel zijn hier belangrijke partijen bij.

Maatschappelijk rendement

In dit concept kunnen inwoners, partners en huisgenoten elkaar vinden, kan gemeenschapszin groeien en worden inwoners uitgenodigd en gefaciliteerd mee te doen en een bijdrage te leveren (hogere participatiegraad). Hierdoor wordt de leefbaarheid (zowel individueel als in de gemeenschap) en het fysiek en mentaal welbevinden van inwoners versterkt. Dit vertaalt zich in een maatschappelijk rendement.

Aanvullend ziet het college het maatschappelijk rendement toenemen door in het samenbrengen van deze functies en partijen op de huidige locatie van de Schakel, gelegen naast het Provita-gebouw waar met name huisartsen en fysiotherapeuten gehuisvest zijn. Hiermee wordt de afstand letterlijk en figuurlijk kleiner tussen gezondheidszorg en (mentaal) welzijn. Zo werkt bijvoorbeeld een doorverwijzing door de huisarts van inwoner met eenzaamheid naar de burens waar de inloop en andere maatschappelijke activiteiten zichtbaar zijn, drempelverlagend. Door een betere gezondheid en sociale verbinding kunnen zorgkosten verminderen.

Ook wordt de gemiddelde leeftijd hoger (dubbele vergrijzing). De maatschappij is steeds meer gericht op langer zelfstandig wonen. In een individualistische maatschappij is dit een uitdaging voor velen. Een gemeente staat vanuit de Wmo aan de lat voor het regelen/ financieren van veel zorgvraagstukken voortkomend uit deze maatschappelijke ontwikkelingen. Vanuit het GALA (Gezond en Actief Leven Akkoord) is het onze taak te zorgen voor een sterke sociale basis met een sterke sociale samenhang en laagdrempelige voorzieningen waar mensen op elkaar kunnen terugvallen en meedoen in de samenleving. Inzet op preventie is ook de boodschap van het Integraal Zorgakkoord (IZA). De visie op de Schakel sluit hierop aan.

Verenigingen, maatschappelijke partners en geïnteresseerden hebben op het concept van de Schakel meegedacht en de visie aangevuld met punten die zij belangrijk vinden. Hieruit is gebleken dat er breed draagvlak voor bovenstaande visie bestaat. Dit heeft geresulteerd in een praatplaat; zie hiervoor bijlage 1, het haalbaarheidsonderzoek van ICS, pagina 10.

Vlekkenplan en ruimtebehoefte

In bijlage 2 is de toekomstige invulling van de Schakel schematisch weergegeven in een vlekkenplan. De basis hiervoor is de huidige bezetting en toekomstige ruimtebehoefte, op basis van realistische

activiteiten van de verschillende verenigingen, stichtingen en maatschappelijke partners (zie de ruimtestaat in bijlage 3). Dit levert een ruimtebehoefte op van **2.054 m2 BVO** (bruto vloeroppervlak; inclusief indirecte m2 zoals muren en gangen). Hierbij is rekening gehouden met gezamenlijk gebruik van ruimtes. De huidige Schakel heeft een **BVO van 1.582m2**.

Scenariokeuze

Scenario onderzoek

Een drietal scenario's is door ICS adviseurs uitgewerkt in een haalbaarheidsonderzoek (zie bijlage 1):

1. renoveren;
2. renoveren met uitbreiding;
3. nieuwbouw;

onderstaand treft u nadere toelichting op enkele onderdelen.

Tijdsduur per scenario

Bij elk scenario is een voorbereidingstijd nodig (de fase waarin we nu zitten). De voorbereidingsfase bestaat onder andere uit het opstellen van het Programma van Eisen, het doorlopen van aanbestedingen om te komen tot een architect/ ontwerpteam en de aanbesteding van de aannemer. Tijdens deze fase is de Schakel nog open en kunnen de huidige activiteiten doorgang vinden. Voor alle scenario's is deze voorbereidingstijd gelijk.

	Scenario 1: renovatie	Scenario 2: renovatie + uitbreiding	Scenario 3: nieuwbouw
Voorbereiding	19-22 maanden	19-22 maanden	19-22 maanden
In/uithuizen	2 maanden	2 maanden	2 maanden
Slooptijd	in bouwtijd	in bouwtijd	3 maanden
Bouwtijd	9 -11 maanden	12 maanden	12 maanden
Tijdelijke huisvesting	11-13 maanden	14 maanden	17 maanden

De bouwtijd van renovatie ten opzichte van nieuwbouw scheelt relatief weinig tijd omdat het noodzakelijk is om ook bij renovatie de volledige installaties te vervangen; deze zijn aan het eind van hun levensduur. Dit vraagt maatwerk van de aannemer omdat het binnen de bestaande mogelijkheden en ruimtes moet plaatsvinden. Door deze grondige renovatie is het in verband met de verwachte overlast niet mogelijk om het gebouw deels in gebruik te houden tijdens renovatie.

Beheersvorm na realisatie

In alle drie de scenario's wordt gedacht aan een beheers constructie waarbij de gemeente Beesel eigenaar blijft en er gewerkt wordt met een stichtingsbestuur met afvaardiging van huisgenoten. In bijlage 4 is een nadere toelichting opgenomen. Ook als er gewerkt wordt met een exploitant of beheerder, gaat deze samenwerken met een stichtingsbestuur waarin partners en verenigingen vertegenwoordigd zijn.

Overzicht haalbaarheid scenario's

In het haalbaarheidsonderzoek van ICS (bijlage 1) staat op pagina 27 de afweging van de verschillende scenario's uitgebreid beschreven. Korthedshalve verwijzen wij hiernaar.

Wanneer de inhoudelijke afwegingen vertalen en weergegeven wordt in scores geeft dit het volgende overzicht.

Samenvatting afweging	Scenario 1: Renovatie	Scenario 2: Renovatie + uitbreiding	Scenario 3: Nieuwbouw
1. Gebouw: Ruimtelijk functioneel	-	+/-	+
2. Gebouw: Technisch	-	+/-	+
3. Duurzaamheid	+/-	+/-	+
4. Investeringskosten	+	+/-	-
5. Huur- en exploitatiekosten	-	+/-	+
6. Draagvlak gebruikers	-	+/-	+
7. Impact op omgeving	+	+/-	-
8. Risico's	+/-	+/-	+/-
9. Planning	+	+/-	-
10. periode dat gebouw niet beschikbaar is voor partijen	+	+/-	-
11. Eigendom, beheer & exploitatie	+/-	+/-	+/-
12. Marktbenadering	+/-	+/-	+/-

De onderdelen eigendom, beheer en exploitatie en marktbenadering worden verder uitgewerkt nadat de raad een besluit heeft genomen over de scenariokeuze.

Weging criteria

Bovenstaande tabel geeft de score van de drie scenario's per afwegingscriteria weer in onderlinge verhouding. De afwegingscriteria kennen daarnaast een onderlinge prioritering en wegen zwaarder of lichter ten opzichte van elkaar.

Het advies van het college is om afwegingscriterium één het zwaarst te laten wegen. Deze weegt de inhoudelijke invulling van de visie op de herontwikkeling van de Schakel, in aansluiting op de visies van de bibliotheek Maas en Peel, Synthese en de open inloop. Daarnaast is afwegingscriterium zes, het draagvlak onder de gebruikers, van wezenlijk belang. We (her)ontwikkelen de Schakel immers voor onze inwoners, verenigingen en organisaties. Tot slot zijn de kosten belangrijk. Dit betreft een combinatie van de stichtingskosten, de kapitaallasten en de exploitatielasten (criteria vier en vijf). Het verschil in termijn voor realisatie (criteria 10) is dusdanig beperkt dat dit geen doorslaggevend criterium is; de gebruikers geven ditzelfde aan.

Aanvullend onderzoek scenario renovatie met uitbreiding

ICS is in het onderzoek uitgegaan van een optimale variant van renovatie met uitbreiding, uitgaande van 2.054 m2 BVO. Op verzoek van het college is onderzocht of er een kostenbesparing mogelijk is door uit te gaan van een minimale variant op renovatie met aanbouw (met uitbreiding op het dakvlak). Deze variant is nader onderzocht door ICS (zie bijlage 5). Dit onderzoek levert de volgende conclusies op.

Visie kan niet gerealiseerd worden

Het is mogelijk om 325 m2 BVO toe te voegen (beschikbaar op het dakvlak). Deze 325 m2 is te weinig m2 om de samenwerkingsvisie te realiseren. Concreet betekent dit dat de bibliotheek (ruimtebehoefte 500 m2 BVO) niet kan worden opgenomen in dit plan. De open inloop heeft aangegeven alleen te willen participeren als de bibliotheek verhuist naar de Schakel. In dit scenario wordt dus enkel Synthese (ruimtebehoefte 60 BVO) als mogelijke maatschappelijke partner toegevoegd (waarbij het de keus is aan Synthese of zij dit als enige partner willen). Daarmee kent dit scenario een structurele leegstand van 265 m2 BVO (325m2- 60m2).

Kosten

ICS geeft aan dat de prijs per m2 voor een opbouw op het dak niet verschilt met de prijs per m2 voor een aanbouw op de begane grond. Rekening is gehouden met het vervangen van alle installaties, omdat deze aan het eind van hun levensduur zijn. Verder is het bouwen van BENG de ondergrens (wettelijke verplichting); besparing op dit vlak ten opzichte van scenario 2 uit het haalbaarheidsonderzoek is

daarmee niet mogelijk. De subsidie uit het leefbaarheidsfonds kan in dit scenario niet aangevraagd worden, omdat de maatschappelijke partners niet gehuisvest kunnen worden.

Hiermee zijn de stichtingskosten van deze variant € 400.000 lager dan het oorspronkelijke scenario renovatie met uitbreiding (we bouwen immers minder m²). De totale investering is echter € 600.000 hoger, omdat er geen subsidie kan worden verkregen. Dit heeft tot gevolg dat de kapitaallasten van dit scenario het hoogste zijn van alle scenario's.

De variant op renovatie met uitbreiding biedt inhoudelijk en financieel geen alternatief en maakt daarom geen deel uit van de nadere financiële uitwerking in dit voorstel. Wel is deze voor de volledigheid opgenomen in bijlage 5 en 6.

Advies scenario nieuwbouw

Op basis van het rapport van ICS en de hieronder opgenomen punten, is het advies van het college, met draagvlak van (toekomstige) gebruikers, om te kiezen voor het scenario nieuwbouw.

- **Visie het best realiseerbaar bij nieuwbouw (afwegingscriterium 1)**

Het maatschappelijk rendement ziet het college met name voor de vele zorgvraagstukken waarmee we nu en in de toekomst te maken krijgen (zoals vereenzaming, dubbele vergrijzing, langer zelfstandig blijven wonen, creëren sterke sociale basis met sociale samenhang en laagdrempelige voorzieningen, meedoen, taalontwikkeling, integratie, zorgpreventie). Dit maatschappelijk rendement is niet in geld uit te drukken en betreft een investering in een sterkere en hechtere samenleving. Dit komt het beste tot zijn recht bij het scenario nieuwbouw. We kunnen dan alle ruimtes zo efficiënt en multifunctioneel mogelijk vormgeven en op de gewenste maat maken. Vanuit de visie kunnen we een open, modern en toegankelijk gebouw neerzetten. Bij renovatie met uitbreiding zijn we bouwkundig beperkt door de bestaande constructie (met vele hoeken). Bij renovatie is het niet mogelijk de visie te realiseren, vanwege te weinig ruimte voor het huisvesten van de partners.

Voordeel maatschappelijk rendement bij huidige locatie: samenwerking met Provita

Voordeel van de huidige locatie is de kans die we daarbij zien in de samenwerking met het eraan gelegen Provita gebouw. Concreet verkleinen we de afstand tussen gezondheidszorg en (mentaal) welzijn door letterlijk als burens een (aanvullend) aanbod aan te bieden. In de atelierssessies die in het eerste kwartaal van 2024 hebben plaatsgevonden, waren de huisartsen enthousiast over dit concept.

- **Draagvlak: Verenigen geloven in de visie (afwegingscriterium 6)**

Om te komen tot het voorstel van de scenario keuzes, met daarin een meting van het draagvlak van de toekomstige huisgenoten zijn validatiesessies georganiseerd. Tijdens deze sessies zijn de toekomstige huisgenoten meegenomen in het afwegingskader en de financiële gevolgen van de scenario's. Aan deze sessies heeft 63% van de toekomstige huisgenoten deelgenomen. Het meeste draagvlak op zowel inhoudelijke als financiële gronden bestaat voor het scenario nieuwbouw. In totaal sprak 85% van de aanwezigen voorkeur uit voor nieuwbouw, 7,5% voor het scenario renovatie en 7,5% van de aanwezigen was neutraal.

De toekomstige huisgenoten bestaan op dit moment uit 13 verenigingen, 2 stichtingen en 3 maatschappelijke partners. De verenigingen en stichtingen vertegenwoordigen bij elkaar opgeteld ruim 1.365 leden en zorgen met hun huidige activiteiten in de Schakel voor vele duizenden bezoekers op jaarbasis (naast de huidige commerciële activiteiten). De toevoeging van de maatschappelijke partners in het gebouw en de aanzuigende werking richting de toekomst (zie hiervoor kansen tweede zaal en uniek kenmerk grote zaal) voorziet in een toename van het aantal inwoners, in leden of bezoekers dat gebruik gaat maken van de Schakel.

Verenigingen geven aan dat ze de termijn dat ze niet in de Schakel terecht kunnen, hadden verwacht; zij lijken daar niet tegenop te zien en geven aan terug te willen keren na de nieuwbouw. Dit omdat zij inhoudelijk geloven in de visie van het gebouw en de kruisbestuiving met bibliotheek, Synthese en ouderenopvang. Natuurlijk kan niemand in de toekomst kijken en kan een ontwikkeling bij een vereniging uiteindelijk tot een ander besluit leiden, maar dat is niet de verwachting. Na de scenariokeuze gaat het programmeerteam aan de slag met het sluiten van intentieovereenkomsten met partners en verenigingen.

Binnen alle scenario's is er door de toekomstige huisgenoten aandacht gevraagd voor de tijdelijke huisvesting, met name voor de activiteiten die in de grote zaal plaatsvinden, zoals optredens en concerten. We hebben toegezegd samen naar oplossingen te zoeken. U kunt hierbij denken aan een tijdelijk neer te zetten accommodatie of aan het gebruik maken van andere (maatschappelijke of commerciële) accommodaties in onze kernen.

Er is een communicatie- en participatieplan opgesteld voor de herontwikkeling van de Schakel. In dit communicatieplan zijn de verschillende doelgroepen beschreven (o.a. huidige en nieuwe gebruikers, partners, direct omwonenden, ondernemers, inwoners gemeente Beesel). Per doelgroep en per mijlpaal is een communicatie- en/of participatieaanpak bepaald met bijbehorend communicatiemiddel. Na besluit over welk scenario het wordt, wordt een kernboodschap geformuleerd. Ook is er een projectpagina ingericht (vanaf week 5). Op www.beesel.nl/schakel kan iedereen de kernboodschap lezen, belangrijke documenten vinden, veel gestelde vragen en bijbehorende antwoorden lezen, en staat een contactpersoon vermeld waar inwoners met vragen terecht kunnen.

- **Kosten en baten (afwegingscriterium 4 en 5)**

De stichtingskosten (afwegingscriterium 4) zijn het hoogst bij nieuwbouw. Daar staat tegenover dat de kapitaallasten van dit scenario het laagst zijn vanwege de langere afschrijvingstermijn (50 jaar). Ook zijn de exploitatiekosten (afwegingscriterium 5) het minst hoog bij nieuwbouw. Omdat het nieuwbouw scenario de sociaal- maatschappelijke visie volledig weet te realiseren, wordt een aanvraag voor het leefbaarheidsfonds van de provincie voor deze ontwikkeling zeer succesvol ingeschat. Er is dan subsidie vanuit de provincie mogelijk tot maximaal € 1.000.000. Het renovatiescenario komt hier niet voor in aanmerking omdat de sociaal- maatschappelijke visie niet wordt gerealiseerd. In de renovatie met aanbouw is een aanvraag ook mogelijk; het nieuwbouw scenario heeft in de verkennende gesprekken met de provincie het meeste potentieel voor de subsidieregeling. Zie voor kosten en baten verder de toelichting onder financieel.

- **Kansen tweede zaal**

In de berekening van ICS is uitgegaan van het beschikbaar hebben van twee zalen (zoals in de huidige situatie): de grote zaal met podium, die gesplitst in twee delen te gebruiken is, en een kleinere zaal (150 m²). De huidige bezettingsgraad biedt ruimte om de tweede zaal te laten vervallen (kostenbesparing), maar inhoudelijk weegt dit niet op tegen de kansen die de extra zaal met zich meebrengt:

- bepaalde activiteiten zijn niet geschikt om naast elkaar plaats te vinden (door middel van splitsing van de grote zaal) vanwege geluidsoverlast;
- volgtijdelijk gebruik van de grote zaal heeft grotere impact op verenigingen (verzetten van hun activiteiten in tijd/dag) en voor sommige activiteiten is de grote zaal juist te groot;
- twee zalen voldoet aan de huidige behoefte en biedt kansen voor nieuwe verenigingen en voor commerciële verhuur. Dit laatste is interessant voor een toekomstige exploitant of beheerder.

- **Uniek kenmerk grote zaal bij nieuwbouw**

Voor meer commerciële huur en een zo hoog mogelijke bezetting van de Schakel is een actieve programmering noodzakelijk. Een uniek kenmerk of voordeel (Unique Selling Point) van de nieuwbouw is dat een hoge kwaliteit van de installatie en akoestiek in de grote zaal en een optimale multifunctionaliteit kunnen worden toegepast. Dit past ook bij het uitgangspunt in de begroting 2025 dat we inzetten op het genereren van extra inkomsten (te verankeren in onze toekomstvisie). Het college heeft vertrouwen in de aanzuigende werking van het gebouw in de toekomst. Deze mogelijkheden achten we reëel mede door de ontwikkelingen elders in de gemeente (wegvallen van andere accommodaties) en het gegeven dat dit de enige grote zaal van deze omvang in de omgeving is, liggend nabij het station.

- **Synergievoordelen**

Het toegelichte scenario nieuwbouw kent als enige scenario de mogelijkheid om synergievoordelen te behalen en mogelijk ook kostendragers toe te voegen door het bouwen van extra verdiepingen. Daarbij kan gedacht worden aan functies als dienstverlening of woningbouw. Een concrete opgave die synergievoordelen kan opleveren, betreft de huisvesting van onze gemeentelijke organisatie. Door de combinatie met het gemeentehuis zal een efficiëntere benutting van ruimte en middelen ontstaan (in plaats van twee gebouwen), is er meer medegebruik mogelijk, zoals gezamenlijke horeca/ kantine, volgtijdelijk gebruik zalen en vergaderruimtes etc.

Deze toevoeging is een aanvulling op de basis die nu voorligt en kent een ander tijdsplan en

proces. Zoals het opstellen van een uitgebreider Programma van Eisen en andere procedures van participatie van de omgeving, aanvraag en realisatie. Na besluitvorming voor nieuwbouw kunnen deze aanvullende kostendragers en synergievoordelen (ook financieel) onderzocht worden en op basis van een voorstel over het gemeentehuis aan uw raad worden voorgelegd. Stappen die we daarbij moeten zetten zijn: inhuur en aanbesteding van externe adviseurs (deze stap is bij alle varianten noodzakelijk), opstellen van een globaal Programma van Eisen van het nieuwe gemeentehuis, het samenvoegen van het Programma van Eisen van de Schakel en de gemeente met daarin de synergievoordelen, het berekenen van de stichtingskosten voor de gemeente en van de totale investering voor deze gecombineerde variant.

We verwachten in september 2025 een voorstel met aanvullende kredietaanvraag voor deze gecombineerde variant aan de gemeenteraad te kunnen voorleggen.

Nadere uitwerking in een definitief Programma van Eisen en een technisch Programma van Eisen kan na besluitvorming over de combinatie van Schakel met gemeentehuis plaatsvinden.

- **Tijdspad**

Om in aanmerking te komen voor een subsidie vanuit het Leefbaarheidsfonds van de provincie (zie onder paragraaf 7 subsidies/ leefbaarheid) is het noodzakelijk zo snel mogelijk een aanvraag te doen. Hiervoor is het nodig nu een scenariokeuze te maken en een definitief krediet beschikbaar te hebben. Het tijdspad voor de subsidieaanvraag staat niet toe om het synergie onderzoek eerst te doen.

- a. **Financieel**

De financiële toelichting bestaat uit drie delen. In eerste instantie lichten we de drie scenario's toe, daarna volgt de exploitatie en tenslotte de impact op de meerjarenbegroting van gemeente Beesel.

Financiële toelichting van de scenario's

De definitieve investering is opgebouwd uit de volgende kosten.

Post	Renovatie	Renovatie met uitbreiding	Nieuwbouw
Stichtingskosten Inclusief een bedrag van € 320.000 voor interne uren en het voorbereidingskrediet van € 157.500	€ 5.650.000	€ 7.280.000	€ 8.530.000
Herinrichting buitenruimte/plein	€ 210.000	€ 210.000	€ 210.000
Inventaris	€ 1.100.000	€ 1.100.000	€ 1.100.000
Subsidie leefbaarheidsfonds (maximaal aan te vragen/ nog niet verleend)*	-€ 0	-€ 1.000.000	-€ 1.000.000
Totale investering	€ 6.960.000	€ 7.590.000	€ 8.840.000

Prijspeil 1 januari 2024 index 3% tot contractvorming

* Zie voor de subsidie leefbaarheidsfonds pagina 10 van dit voorstel, subsidies/ leefbaarheid

Daarnaast is mogelijk een aanvullend budget nodig voor de extra kosten voor de tijdelijke huisvesting van de huidige verenigingen. Deze kosten zijn nog niet bekend en kunnen pas nader ingevuld worden als duidelijk is welke locaties dit betreft, voor welke duur en tegen welke meerkosten ten opzichte van de huidige huurprijs. De kosten vormen geen onderdeel van het krediet. De incidentele kosten voor de tijdelijke huisvesting worden gecompenseerd door de incidentele vrijval van de opgebouwde onderhoudsvoorziening. De onderhoudsvoorziening is eind 2024 opgelopen tot een bedrag van € 350.000. Dit bedrag kan grotendeels vrijvallen na grondige renovatie of nieuwbouw van de Schakel.

Btw

De stichtingskosten zijn inclusief Btw opgenomen, omdat verrekening van Btw aan strikte voorwaarden is verbonden die vooralsnog niet in lijn zijn met de hoofdfunctie van de Schakel. Voor Btw-verrekening moet 90% van de activiteiten commercieel zijn, en dat is in een sociaal-maatschappelijk en verenigingsgebouw niet te verwachten.

Soms is Btw-verrekening per deel van het gebouw mogelijk. Daarom wordt de Btw nader berekend zodra het definitief ontwerp, bijbehorende kostenraming en invulling van beheer/functies bekend zijn. Hiervoor schakelen we een externe specialist in. Een eventueel Btw-voordeel volgt hiermee op een later moment, zodra meer zicht is op verdere invulling.

Kapitaallasten

Kapitaallasten bestaan uit afschrijvingskosten en rentekosten.

- Voor de afschrijvingen wordt gebruik gemaakt van de componentenmethode (afschrijving berekend op basis van het door de gemeente vastgestelde kader voor de afzonderlijke activa met bijbehorende afschrijvingstermijnen).

Nieuwbouw	50 jaar
Gebouw renovatie	25 jaar
Installaties	15 jaar (kan oplopen naar 20 jaar afhankelijk van soort installatie)
Inrichting	15 jaar
Buitenruimte	15 jaar (kan oplopen naar 20 jaar afhankelijk van materialen plan)
- De restwaarde van de investering is medebepalend voor de afschrijvingskosten. We gaan uit van een volledige afschrijving zonder restwaarde (een eventuele restwaarde kan de afschrijvingskosten drukken, waarbij elk € 1.000.000 aan restwaarde de kapitaallasten drukt met € 20.000).
- Vooralsnog rekenen we geen rente toe aan investeringen, omdat we als gemeente geen leningen tegen rentebetaling hebben aangetrokken. Mocht dit in de toekomst wijzigen, dan zijn we genooddaakt om rente toe te rekenen aan alle activa, waaronder ook deze investering. Op dit moment kunnen we geen inschatting maken van de mogelijke toekomstige rentekosten.

Met betrekking tot de dekking van de kapitaallasten is in de begroting 2025 een bedrag opgenomen in het ambitiebudget. Dit bedrag is € 145.000. De resterende kapitaallasten (na uitsluit m.b.t. Btw, subsidies en genoemde zaken onder kapitaallasten), dekken we uit het surplus in de begroting (begrotingssaldo) of de investeringsreserve (zie totaalbedrag in onderstaande tabel).

De dekking van het definitief krediet bestaat uit:

Post	Renovatie	Renovatie met uitbreiding	Nieuwbouw
Totale investering	€ 6.960.000	€ 8.590.000	€ 9.840.000
Subsidie leefbaarheid (maximaal, nog niet verleend)	-€ 0	-€ 1.000.000	-€ 1.000.000
Totale financiering	€ 6.960.000	€ 7.590.000	€ 8.840.000
Ambitiebudget	€ 145.000	€ 145.000	€ 145.000
Surplus begroting	€ 229.000	€ 267.000	€ 220.500
Totale kapitaallasten	€ 374.000	€ 412.000	€ 365.500
Gemiddelde afschrijvingsduur*	19 jaar	19 jaar	25 jaar
Onttrekking uit investeringsreserve	€ 4.350.000	€ 4.950.000	€ 5.400.000

*Gemiddelde afschrijving op basis van de bovenstaande componentenmethode; deze zijn afgerond naar hele jaren.

Subsidies

Voor de herontwikkeling van de Schakel zijn de volgende subsidiemogelijkheden in beeld. Daarnaast blijven wij alert op nieuwe subsidiemogelijkheden.

Post	Bedrag
Leefbaarheid (provincie)	€ 1.000.000 (maximaal aan te vragen)
Spuk bibliotheek	€ 220.000 (looptijd t/m 31 december 2025).
Totaal	€ 1.220.000

We zijn in goed overleg met de provincie over de leefbaarheidsaanpak en subsidie. De subsidieaanvraag is in voorbereiding en nog niet aangevraagd of goedgekeurd. Gemeenten kunnen zich bij de provincie aanmelden voor deze subsidie tot en met 31 december 2026. Echter, vanwege de grote belangstelling, verwachten we dat het beschikbare budget al (veel) eerder volledig uitgeput zal zijn. Het college adviseert daarom zo snel mogelijk een aanvraag te doen. Aanvragen is pas mogelijk, zodra er een definitieve scenariokeuze is gemaakt en een definitief krediet beschikbaar is gesteld.

Deze nieuwe subsidie is verwerkt in de financiering bij nieuwbouw en nieuwbouw met uitbreiding (bij renovatie is de subsidie niet haalbaar). De hoogte van het subsidiebedrag is maximaal 1 miljoen euro en kan omlaag afwijken. Als de subsidie niet (volledig) wordt toegekend, stijgen de kapitaallasten met maximaal € 40.000 (scenario 2) of € 20.000 (scenario 3). We komen op dat moment terug bij de gemeenteraad voor een aanvullende financieringsvraag.

Specifieke uitkering bibliotheek (SPUK)

Deze subsidie betreft een specifieke uitkering voor de bibliotheek die bestemd is voor onder andere de inrichting voor de bibliotheek van de nieuwe locatie, de (collectie)uitbreiding van het activiteitenprogramma en de verruiming van de bemande en onbemande openingstijden. Dat betekent dat deze Spuk niet kan worden aangewend voor de investering en daarom niet is opgenomen in de dekking. De subsidie moet volledig zijn ingezet voor 31 december 2025; in afstemming met de bibliotheek moeten we de mogelijkheid tot verlening bekijken omdat eind 2025 de herontwikkeling niet gereed is.

Subsidieregeling Duurzaam maatschappelijk vastgoed (Dumava)

In bovenstaande tabel is de verleende, maar nog niet gebruikte Dumava subsidie van € 146.885 niet opgenomen. De Dumava subsidie kan maximaal verlengd worden tot 2 maart 2026. Binnen deze termijn moeten dan de energiemaatregelen gereed zijn. Dit past helaas niet in de planning van de herontwikkeling van de Schakel. Als het mogelijk is deze subsidie nogmaals te verlengen of opnieuw aan te vragen, zullen we dat zeker doen.

Financiële toelichting exploitatie

ICS heeft een huurprijs berekend om de scenario's te kunnen vergelijken. ICS is in de berekeningen ervan uitgegaan dat alle kosten (kapitaallasten, exploitatielasten eigenaar, exploitatielasten gebruiker en kosten beheerders) terugverdiend moeten worden door verhuur in 25 jaar tijd bij scenario 1 en 2 en in 50 jaar tijd bij scenario 3. Dat leidt bijvoorbeeld in het nieuwbouwsценario tot een totale vereiste (huur)opbrengst van € 525.000 per jaar ($\text{€ } 255,59 \text{ per jaar/m}^2 \times 2.054 \text{ totale m}^2$). Zie hiervoor de tabel op pagina 25 in bijlage 1, het haalbaarheidsonderzoek. In deze berekeningen is ICS ervan uitgegaan dat zowel de eigenaarslasten als de gebruikerslasten bij één partij worden ondergebracht. Het college is echter van mening dat het eigenaarsdeel bij de gemeente ondergebracht moet worden en het gebruikersdeel bij (het toekomstig bestuur van) de Schakel.

Huidige situatie

Onderstaand hebben we voor de volledigheid de huidige lasten en baten in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat we bij de huidige Schakel voor de maatschappelijke uitbating € 70.000 per jaar te kort komen en bijramen vanuit de eigen begroting (dit betreft een combinatie van eigenaars- en gebruikersdeel).

Huidige lasten en baten 2024

Lasten		Huidige kosten/begroting
Kapitaallasten		€ 0
Exploitatie eigenaar	Groot onderhoud, zakelijke lasten	€ 37.000
Exploitatie gebruiker	Energie, klein onderhoud, schoonmaak, overige lasten	€ 38.000
Inkoop		€ 30.000
Beheerder/personeel		€ 130.000
Totale lasten		€ 235.000

Baten		
Huur vast		€ 32.000
Huur incidenteel en omzet		€ 133.000
Totale baten		€ 165.000
Per saldo		-€ 70.000

De huidige exploitatie is verdeeld over de gemeente en de commerciële beheerder: de maatschappelijke exploitatie vindt plaats voor rekening van de gemeente en de commerciële exploitatie voor rekening van de beheerder. We hebben een jaar ervaring met de maatschappelijke exploitatie. Hieruit blijkt een jaarlijkse omzet van € 165.000 (huuropbrengsten verenigingen en omzet maatschappelijke activiteiten). Het verschil tussen de huidige maatschappelijke omzet en de vereiste huuropbrengst uit de berekening van ICS is groot (€ 525.000 versus € 165.000). Zoals hierboven aangegeven, is het college van mening dat we, voor een juiste vergelijking, een splitsing moeten maken tussen eigenaarslasten (gemeente) en gebruikerslasten (Schakel). In het huidige gebouw is ook sprake van commerciële inkomsten door verhuur aan derden voor bijvoorbeeld evenementen of cursussen en trainingen; deze verdiensten zijn nu volledig voor de beheerder. Er is op dit moment geen inzage in de hoogte van deze inkomsten.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie maken we onderscheid tussen eigenaarslasten en gebruikerslasten.

Eigenaarslasten

De eigenaarslasten van de nieuwe Schakel betreffen kapitaallasten, groot onderhoud en zakelijke lasten.

Eigenaarslasten in de begroting

	Soort lasten	Renovatie	Renovatie met uitbreiding	Nieuwbouw
Eigenaarslasten	Kapitaallasten	€ 374.000	€ 412.000	€ 365.500
	Overige exploitatielasten	€ 37.000	€ 37.000	€ 37.000
	Subtotaal	€ 411.000	€ 449.000	€ 402.500
Reeds begroot		€ 182.000	€ 182.000	€ 182.000
Nog te begroten		€ 229.000	€ 267.000	€ 220.500

Kosten groot onderhoud/ zakelijke lasten

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, zullen de kosten voor groot onderhoud uitkomen op € 37.000. Dit is de inschatting van het college op basis van de huidige kosten voor groot onderhoud. De kosten die ICS hiervoor had berekend, lagen aanzienlijk hoger (namelijk € 67.104). Het college is echter van mening, op basis van de onderhoudskosten van de afgelopen jaren en het uitgangspunt dat bij renovatie of

nieuwbouw onderhoudskosten de eerste jaren ook laag zullen zijn, dat de genoemde € 37.000 een realistische inschatting van de kosten is. Deze kosten zijn voor alle drie scenario's hetzelfde.

Omdat er in onze huidige begroting al een post is opgenomen voor groot onderhoud aan het bestaande gebouw, betekent dit dat er geen sprake zal zijn van een hoger benodigd budget in de nieuwe situatie.

Kapitaallasten

Elk scenario kent een ander bedrag aan kapitaallasten. Dit komt doordat de investering en de afschrijvingstermijnen per scenario verschillen. Aangezien de huidige Schakel op dit moment volledig is afgeschreven, hebben we hiervoor geen bestaand budget in onze begroting opgenomen.

Een gedeelte van de kapitaallasten kunnen we dekken uit het ambitiebudget. Dit betreft een structurele reservering en bedraagt € 145.000. Samen met het bestaand budget voor groot onderhoud, hebben we in onze huidige begroting derhalve een budget van € 182.000 opgenomen.

In bovenstaande tabel hebben we per scenario aangegeven welk aanvullend budget nog nodig is voor dat betreffende scenario.

Het college gaat ervanuit dat we op zijn vroegst eind 2026 de nieuwe Schakel in gebruik kunnen nemen. Bovenstaande eigenaarslasten gaan dus pas (ook op zijn vroegst) per 2027 in. Het college verwacht dat de begroting in die jaren in staat is om deze kapitaallasten te dragen.

Gebruikerslasten

De gebruikerslasten bestaan uit klein onderhoud, energie, schoonmaakkosten, overige lasten en beheiderskosten. In onderstaande tabel hebben we per scenario uitgewerkt wat de verwachte gebruikerslasten zijn. Hierbij heeft het college zich gebaseerd op het rapport van ICS, met uitzondering van de huur van maatschappelijke partners. Deze is gebaseerd op de huidige lasten van de betreffende maatschappelijke partners.

Exploitatie van de nieuwe Schakel

	Soort	Renovatie	Renovatie met uitbreiding	Nieuwbouw
Lasten	Huur (last voor de nieuwe Schakel/ opbrengst voor gemeente)	NB	NB	NB
	Exploitatie gebruiker	€ 102.000	€ 102.000	€ 102.000
	Inkoopkosten	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000
	Beheerder/personeel	€ 160.000	€ 160.000	€ 160.000
	Subtotaal	€ 292.000	€ 292.000	€ 292.000
Baten	Huidige maatschappelijke omzet	€ 165.000	€ 165.000	€ 165.000
	Huur nieuwe maatschappelijke partners	€ 0	€ 100.000	€ 100.000
	Nieuwe omzet	NB	NB	NB
	Subtotaal	€ 165.000	€ 265.000	€ 265.000
Per saldo		-/- € 127.000	-/- € 27.000	-/- € 27.000

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, komen we in alle scenario's tot een verlies, waarbij scenario 1 het meest verlieslijdend is. De overige twee scenario's laten eenzelfde beeld zien. Hieruit blijkt dat de samenwerking met de maatschappelijke partners niet alleen essentieel is voor de visie, maar ook voor het financiële plaatje van de exploitatie.

Daarnaast is in bovenstaand overzicht geen rekening gehouden met omzet uit commerciële activiteiten. We weten dat, zelfs in de huidige situatie, hier opbrengsten voor worden gegenereerd, maar hebben geen zicht op de hoogte hiervan. Wanneer voor scenario nieuwbouw wordt gekozen, acht het college de mogelijkheden voor een commerciële opbrengst het hoogst, omdat we dan de meeste flexibiliteit kunnen aanbrengen in het gebouw.

Samenvattend

Wanneer we zowel de lasten voor de eigenaar als voor de gebruiker bij elkaar optellen en eveneens rekening houden met de mogelijkheden die nieuwbouw kan bieden m.b.t. commerciële activiteiten (extra inkomsten), komt het college tot de conclusie dat het scenario nieuwbouw financieel de beste optie is van de drie scenario's.

Financiële impact op de meerjarenbegroting van gemeente Beesel

Onafhankelijk welk scenario uw raad kiest, is de komende investering in de Schakel fors te noemen in verhouding tot onze gemeentelijke begroting (naast de claim op de begrotingsruimte door andere bestuurlijke keuzes zoals het IKC). De investering leidt tot jaarlijkse afschrijvingen en die komen ten laste van de begroting. Hierdoor worden verdere keuzemogelijkheden (nu en in de toekomst) in de begroting beperkt.

Financieel gezond blijven

In de komende toekomstvisie noemen we een gezonde financiële positie als randvoorwaarde voor het zijn van een kleine krachtige gemeente. Om ook in de toekomst financieel gezond te blijven moeten we ervoor zorgen, dat we een integraal beeld krijgen van de financiële gevolgen van de grote investeringsprojecten voor de begroting van de komende pakweg 15 jaar. Dit betreft zowel de lasten als de mogelijke baten die met deze projecten samenhangen. De (her)ontwikkeling van de Schakel biedt hier kansen in.

Beschikbare begrotingsruimte

We kunnen onze begrotingsruimte maar één keer inzetten. Daarom verdient het aanbeveling om de investering in de Schakel in het perspectief van het geheel van de meerjarenbegroting te bezien. Als we kijken naar de projecten met een grote structurele impact op de begroting, dan zijn dit het IKC, de Schakel en ook het gemeentehuis. Voor het IKC is de besluitvorming voltooid en hiervoor ligt de claim op de begrotingsruimte vast.

Het is financieel wenselijk om te onderzoeken of een samenvoeging van de Schakel en andere projecten met structurele impact op de begroting kan leiden tot synergievoordelen in de vorm van kostenbesparing en/of inkomsten. Extra inkomsten kunnen bijvoorbeeld gegenereerd worden bij de verkoop van een locatie. Voor de beschikbare begrotingsruimte maakt het niet uit of we reserves inzetten als dekking. Immers ook de reserves zijn eindig.

Liquiditeit

De investeringen in de grote projecten IKC, Schakel, gemeentehuis en mogelijk toekomstige ambities leiden er waarschijnlijk toe dat we op enig moment een lening af moeten sluiten. Lenen is voor gemeenten een veel gebruikt instrument in de reguliere bedrijfsvoering. Lenen wordt ingezet bij een liquiditeitstekort. Het lenen is voor Beesel minder gebruikelijk vanwege de stevige liquiditeitspositie uit het verleden. Het is vijf jaar geleden dat we een lening hebben afgesloten. Deze loopt eind 2025 af. Het college bekijkt lenen in het geheel van onze betalingen en ontvangsten, wanneer we tot lenen moeten overgaan (geen projectfinanciering). Het college meldt dit tijdig en indien nodig ook aan de raad. Zoals bij het onderdeel 'kapitaallasten' is vermeld, heeft een lening gevolgen voor de rente die we toe moeten rekenen aan al onze activa en daarmee voor ons exploitatiesaldo. Op dit moment kan het college daar nog geen inschatting van maken.

b. Juridisch

Na instemming met een scenario door de raad en op basis van een voorlopig ontwerp worden de intentieovereenkomsten afgesloten met de toekomstige huisgenoten van de Schakel. Dit legt een basis voor samenwerkingen en bevat de belangrijkste uitgangspunten en afspraken, ook voor terugkeer na tijdelijke huisvesting elders. Het is een niet bindend document dat aangeeft dat zowel de gemeente als toekomstige verenigingen en maatschappelijke partners bereid zijn om verder samen te werken en tot een definitieve overeenkomst te komen. Bepaalde clausules, bijvoorbeeld over vertrouwelijkheid, kunnen wel bindend zijn.

Wanneer het gebouw in gebruik genomen wordt, leggen we op basis van gebruikersovereenkomsten de nadere afspraken over rechten, plichten en verantwoordelijkheden vast. Bijvoorbeeld over gebruik van het gebouw en de ruimtes, huisregels, de kosten en betaling, de duur en overige zaken.

Dit voorstel is openbaar met uitzondering van de bijlages 6 en 7 behorend bij het haalbaarheidsonderzoek van ICS en bijlages 1 en 2 van het aanvullend onderzoek van ICS. Deze bijlages zijn niet openbaar omdat het financiële belang van de gemeente Beesel zwaarder weegt dan het belang van openbaarmaking van de totstandkoming van de hoogte van het krediet op voorhand. Deze uitzondering op de openbaarheid staat in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid. Met het bekend maken van de beschikbare bedragen voor bijvoorbeeld de architect en adviseurs voordat de aanbesteding doorlopen is, verwachten wij dat er naar de bedragen toegeschreven wordt in plaats van er een scherpe prijs uit de markt wordt gehaald. Gelet hierop leggen we op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid geheimhouding op op de bijlages 6 en 7 van het haalbaarheidsonderzoek van ICS en bijlages 1 en 2 van het aanvullend onderzoek van ICS.

c. Risico's

- De exploitatie van de Schakel is zo goed mogelijk onderbouwd: daarbij berust dit deels op inschatting en deels op bekende gegevens en veldwerk met een zo reëel mogelijke inschatting. De commerciële ontwikkeling van het huidige gebouw valt in de huidige situatie buiten de scope van de gemeente. Hier hebben we geen cijfers van en dit is daarom ook niet meegenomen in de berekeningen. De toekomstige mogelijkheden in het nieuwbouw scenario acht het college het meest gunstig. Een risico is dat de exploitatie (in de aanloop) tegenvalt of er anders uitkomt te zien.
- De subsidie van het leefbaarheidsfonds van de provincie is maximaal 1 miljoen, ondanks de positieve gesprekken kan de subsidie lager worden toegekend of worden afgewezen.
- Meerkosten als gevolg van hogere inschrijvingen bij de aanbesteding van architect of aannemer.
- Meerkosten als gevolg van prijsstijgingen ten opzichte van wat nu wordt voorzien.
- Doorlooptijd van vergunningstrajecten kan vertraging veroorzaken (o.a. bezwaar en beroep).
- Vertraging kan zorgen voor verminderd draagvlak onder de gebruikers.
- Kapitaallasten worden verhoogd met rentecomponent, wanneer we overgaan tot het afsluiten van een geldlening.

6. Visie Blij in Beesel

Alle thema's uit de gemeenschapsvisie Blij in Beesel worden geraakt door het realiseren van de toekomstige Schakel: beleven, fijn wonen, bedrijvig, saamhorig, dorp, jong, samenwerken, gemeente in gemeenschap.

7. Toegankelijkheid

De toekomstige Schakel is bereikbaar en toegankelijk voor elke inwoner uit de gemeente Beesel.

8. Duurzaamheid

Duurzame uitgangspunten bij de toekomstige Schakel zijn in lijn met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Beesel en conform het besluit bouwwerken leefomgeving.

Bijlagen

1. Haalbaarheidsonderzoek ICS
2. Vlekkenplan en ruimtebehoefte
3. Ruimtestaat (bijlage 2 van het haalbaarheidsonderzoek)
4. Beheersvorm na realisatie
5. Uitwerking aanvullend scenario ICS
6. Doorrekening aanvullend scenario ICS
7. Raadsbesluit

----- ter inzage en niet bijgesloten bij de stukken ----

8. Geheime bijlage 6 van het haalbaarheidsonderzoek ICS
9. Geheime bijlage 7 van het haalbaarheidsonderzoek ICS
10. Geheime bijlage 1 van de uitwerking van het aanvullend scenario ICS
11. Geheime bijlage 2 van de uitwerking van het aanvullend scenario ICS