

Technische schriftelijke vragen

Raadscyclus: commissievergadering d.d. 10-03-2025 raadsvergadering d.d. 24-03-2025

Agendapunt: Scenario onderzoek en definitief krediet de Schakel

Namens fractie:

Samen Verder Beesel

Nr.	Document	Pagina	Vraag	Antwoord
1.	Raadsvoorstel	1	Wacht de uitvoering op het voorstel in september? M.a.w. gebeurt er tot september niets?	Een aantal stappen kunnen we de komende periode voorbereiden en uitvoeren, omdat deze stappen in alle scenario's uitgevoerd moeten worden. U kunt daarbij denken aan de voorbereidingen voor het oprichten van een Stichtingsbestuur met de toekomstige huisgenoten, overleg met ondernemers/ horeca, het komen tot een beheersconstructie/ het werven van een beheerder en de voorbereidingen voor de aanbesteding aan adviseur en ontwerpteam. Daarnaast kan na de scenariokeuze het sluiten van een leefbaarheidsakkoord tussen provincie en gemeente en de aanvraag voor het Leefbaarheidsfonds in gang worden gezet.
2.			Graag een onderbouwing over de noodzaak aanpak gemeentehuis.	In het coalitieakkoord is de benodigde opwaardering van het gemeentehuis opgenomen. Op grond van de motie tijdens de begrotingsbehandeling (november 2023) is de Schakel met voorrang opgepakt. De huidige klantenbalie voldoet niet aan huidige eisen op het gebied van privacy. Het is noodzakelijk de receptie aan te passen en te zorgen voor loketten/ overlegruimtes waarbij de privacy gewaarborgd is. Bij een kleine en krachtige gemeente hoort een goede facilitering van de eigen organisatie. Daarin schiet ons huidige gebouw te kort. Onze organisatie is de afgelopen jaren gegroeid, waardoor er een tekort aan werkplekken en vergaderruimtes is ontstaan. Bijplaatsen van bureaus en kleine overlegunits bieden niet voldoende oplossing. Ook vergt de integrale en afdelingsoverstijgende aanpak andere

				overlegstructuren, en daarmee een andere inrichting van de werkplekken. De grote kantoortuinen sluiten onvoldoende aan bij de behoefte. Ook zijn er in het huidige gebouw (mede gezien de leeftijd en de gekozen materialen) steeds grotere investeringen voor beheer en onderhoud nodig. Het herstelwerk van de afgelopen jaren voldoet niet meer.
3.		8	Er wordt een indexering toegepast vanaf 1.1.24 tot contractvorming van 3%. Dit is lager dan de meeste indices nu. Welk indexcijfer betreft het hier?	Dit percentage heeft ICS geadviseerd om op te nemen. Zij baseren dit op eigen kengetallen en ervaring met soortgelijke projecten, prijsontwikkelingen en project specifieke factoren zoals de locatie.
4.		9	Er wordt geen rekening gehouden met een restwaarde. Waarom niet? Zeker nu er bij nieuwbouw steeds meer rekening wordt gehouden met duurzaamheid, C2C en circulair bouwen zou je verwachten dat er een zekere restwaarde overblijft van in de toekomst her te gebruiken materialen.	Onze beleidslijn is om ons maatschappelijk vastgoed af te schrijven naar nul. Dit hanteren we bijvoorbeeld ook bij het IKC. Het is denkbaar dat er na afschrijving van het actief een restwaarde resteert. In veel gevallen is deze restwaarde vooraf niet of moeilijk in te schatten. Op grond van het voorzichtigheids-principe hebben we altijd het uitgangspunt gehanteerd dat we geen rekening te houden met restwaarden. Echter, onze nota afschrijven en activeren biedt ruimte voor het wel hanteren van restwaarden (we houden geen rekening met een restwaarde, tenzij...). Daarbij zullen we een reële onderbouwing moeten geven van deze restwaarde.
5.		9	Waarom kapitaallasten nieuwbouw 25 jaar terwijl afschrijving nieuwbouw 50 jaar is? Graag een onderbouwing.	De gemiddelde afschrijvingstermijn voor nieuwbouw is 25 jaar. Dit is een resultaat van: • bouwkundige kosten € 5.800.400 minus subsidie leefbaarheid € 1.000.000 is in totaal € 4.800.400 afschrijven in 50 jaar; • installaties € 2.729.600 afschrijven in 15 jaar; • inrichting € 1.100.000 afschrijven in 15 jaar; • buitenruimte € 210.000 afschrijven in 15 jaar. Als we deze bedragen bij elkaar voegen is het resultaat om € 8.840.000 af te schrijven in 25 jaar.
6.		14	Risico-analyse. Is het mogelijk om een inschatting te maken van de risico's en kansen om te komen tot een bruto of gewogen risico om hier meer gevoel bij te	Een risicoanalyse waarbij we de verschillende risico's/ kansen scoren op waarschijnlijkheid dat ze zich voordoen en de impact daarvan, werken we verder uit na de scenariokeuze en het beschikbaar stellen van het krediet

			krijgen? Dit omdat het hier om een substantiële investering gaat en een complex project zal worden met bijbehorende kansen en risico's.	door de gemeenteraad. Deze hebben we nu nog niet voorhanden.
7.			Er wordt ingezet op meer gebruikers. Dat zal ongetwijfeld betekenen dat er meer bezoekers zullen zijn met een auto. Wat betekent dit qua parkeerplaatsen?	Het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen in voor de Schakel en hoe deze parkeerdruk kan worden opgevangen in het openbaar gebied maakt straks onderdeel uit van de ruimtelijke procedures. Hierbij wordt gekeken naar aspecten als aantal en type gebruikers, aantal m2 BVO, tijdstippen/ periode, mate van dubbelgebruik.
8.			Wordt er bij de uitwerking rekening gehouden met een theaterzaal?	De opdracht van de raad is om de grote zaal met podium te behouden. Dit is daarom het uitgangspunt in het Programma van Eisen.

CDA

Nr.	Document	Pagina	Vraag	Antwoord
1.	Raadsvoorstel	7	Worden de (meer)kosten voor verenigingen voor andere locaties vergoed door gemeente of staan verenigingen zelf aan de lat?	Op dit moment betalen de verenigingen een huur voor gebruik van de Schakel. Mogelijke extra kosten voor tijdelijke huisvesting worden in overleg en waar nodig door de gemeente gedragen. Het is een optie om hiervoor gebruik te maken van de huidige onderhoudsvoorziening voor de Schakel. Omdat deze voorziening bij nieuwbouw of grondige verbouw de komende jaren niet aangesproken hoeft te worden, valt de voorziening vrij. Deze ruimte in de begroting kan ingezet worden om de extra kosten voor tijdelijke huisvesting te dekken.
2.	Raadsvoorstel	6	Hoe kan 63% van 18 (toekomstige) huisgenoten hebben deelgenomen? Klopt het dat als van die 11,34 huisgenoten (63% van 18) 85% vóór is, dit maar de helft van de huisgenoten is?	De toekomstige huisgenoten die hebben meegedaan in het participatietraject bestaan uit 13 verenigingen, 2 stichtingen en 3 maatschappelijke partners. Daarnaast hebben we gesproken met de Adviescommissie Sociaal Domein (ASD). Dat brengt het totaal op 19; afgerond 63% daarvan (in totaal 12) heeft zich uitgesproken voor nieuwbouw. We weten alleen van huisgenoten die hebben meegedaan hoe zij tegen de scenario's aankijken; de voorkeur van degenen die niet aanwezig waren, kennen we niet.

3.	Raadsvoorstel	-	Er wordt gesproken over de synergie die kan ontstaan door het gemeentehuis te betrekken in de Schakel te onderzoeken. Is onderzocht om alle (gemeenschaps)functies op de plek van het gemeentehuis te laten landen?	Dit is globaal onderzocht. De plek van het huidige gemeentehuis leent zich niet voor het huisvesten van alle functies die we nu voor ogen hebben. Dit zou een te hoog gebouw betekenen (niet passend in de omgeving) en er zijn onvoldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving. Op de huidige locatie van de Schakel is dit wel mogelijk.
----	---------------	---	---	---

Beeselse Lijst

Nr.	Document	Pagina	Vraag	Antwoord
1.	Algemeen	-	Waarom maakt tafeltennisvereniging NOAD gebruik van De Schakel en niet van een gymzaal of sporthal?	In het verleden zijn meerdere pogingen ondernemen om NOAD elders onder te brengen, maar dat is tot op heden niet gelukt. Daarbij is sporthal de Schans de meest voor de hand liggende accommodatie, maar deze is niet beschikbaar op de momenten dat dit voor NOAD nodig is.
2.	Algemeen	-	Kunnen er cijfers worden verstrekt van hoe vaak er de afgelopen jaren gebruik is gemaakt van de podiumfunctie in De Schakel? Welke evenementen waren dit? En wat waren daarbij (ongeveer) de bezoekersaantallen?	De grote zaal wordt wekelijks gebruikt door diverse verenigingen. Het gaat dan met name om de zaalfunctie (en niet het podium). Verder wordt de zaal gebruikt tijdens uitvoeringen en evenementen van onze verenigingen (zoals de toneelclub, filharmonisch gezelschap, windjbuujels) en voor commerciële activiteiten. Dit vindt plaats via de beheerder. Het aantal bezoekers daarvan is niet bekend.
3.	Algemeen	-	Kan een overzicht worden verstrekt van het totaal aantal vierkante meters maatschappelijk vastgoed (niet alleen in eigendom van de gemeente) in de dubbelkern Reuver-Offenbeek, uitgesplitst per locatie?	We hebben helaas geen recent overzicht van het totaal aantal m2 maatschappelijk en commercieel vastgoed.
4.	Raadsvoorstel	7-8	In de aanloop naar de commissievergadering van 16 september 2024 stelden wij de volgende schriftelijke vraag: "In het verleden is er sprake van geweest om het gemeentehuis (in de zin van de kantoorfunctie) naar De Schakel te verhuizen. Wat is de status van dit idee/plan?"	Wij zijn nog steeds van mening dat de waarde van de combinatie van sociaal-maatschappelijke functies en het verenigingsleven het hoogst is (grootste maatschappelijk rendement). Op het moment van het stellen van de vraag, gingen wij uit van het huidige 2-laagse gebouw van de Schakel. We hadden er op dat moment nog geen zicht op dat nieuwbouw een goede optie zou zijn. Uitgaande van het

			(Een deel van) het antwoord was toen: “Een combinatie van verenigingsfunctie en gemeentehuis achten wij niet realiseerbaar (qua ruimtebeslag) en wenselijk (qua functies past verenigingsleven beter bij sociaal-maatschappelijke functies dan bij dienstverlenende functies) op de locatie De Schakel.” Wat is de reden dat uw college binnen een half jaar tijd 180 graden is gedraaid qua standpunt?	huidige gebouw, is de ruimte te beperkt om naast sociaal-maatschappelijke functies en het verenigingsleven ook de gemeentelijke organisatie toe te voegen. Inmiddels is duidelijk geworden dat nieuwbouw een reële optie is, zowel inhoudelijk als financieel. Nieuwbouw kent de mogelijkheid om meerdere lagen te bouwen en functies toe te voegen. En daarmee ontstaat nu de optie om de combinatie van sociaal-maatschappelijk, cultuur en dienstverlening nader te verkennen.
5.	Raadsvoorstel	7-8	Kunnen de opbrengsten van het huidige gemeentehuis de kosten dekken van de investering om het gemeentehuis in de nieuwe Schakel onder te brengen? Zo ja, wat zouden de eventuele meerkosten/ -opbrengsten zijn?	Dit is op dit moment nog niet bekend. Als de raad opdracht geeft tot verkenning van de synergievoordelen van de combinatie van de Schakel met het gemeentehuis, dan nemen we hierbij de mogelijke opbrengsten van de huidige locatie mee in het voorstel van september.
6.	Haalbaarheidsonderzoek	6	Asbestinventarisatie. In het slechtste geval: wat is de prognose wat ons dit zou gaan kosten?	Er is een eerdere asbestinventarisatie uitgevoerd voor een selectie van mogelijke asbesthoudende materialen. Het ging om een geringe hoeveelheid. Omdat het rapport niet recent is, moet er een nieuw asbestonderzoek worden uitgevoerd bij totale renovatie of sloop. Dit onderzoek kan pas plaatsvinden na de scenariokeuze. Het inschatten van de kosten voor het saneren van asbest is daarmee op dit moment niet mogelijk. Gezien de resultaten van de eerdere asbestinventarisatie verwachten we hier geen hoge kostenpost.
7.	Haalbaarheidsonderzoek	8	Er worden een aantal gebruikers opgesomd. Dit zijn de huidige gebruikers. Wat gaat de nieuwe Schakel concreet aan uitbreiding realiseren betreffende gebruikers?	Concreet zijn dit maatschappelijke partners zoals bibliotheek, de open inloop en Synthese. Met andere verenigingen voeren we oriënterende gesprekken. Een gemeenschap is altijd in ontwikkeling; er zullen verenigingen in de loop van 25/ 50 jaar verdwijnen, maar andere verenigingen zullen aanhaken (bijv. doordat andere accommodaties verdwijnen of omdat ze meerwaarde zien in de synergie met anderen) of ontstaan (door

				ontwikkelingen ontstaan er nieuwe behoeftes van samenzijn).
8.	Haalbaarheidsonderzoek	8	Huidige gebruikers. Graag ontvangen we een overzicht van bezetting en frequentie van huidige gebruikers. Dit graag per ruimte. Daar zien we ook graag het huidige nog open potentieel voor de oude Schakel. We ontvangen ook graag een prognose wat de nieuwe Schakel verwacht te gaan realiseren.	Bijgevoegd is een overzicht van de vaste gebruikers van de de Schakel op dit moment. Daarnaast vindt commercieel gebruik plaats. Daarvan hebben wij geen overzicht. Voor de nieuwe Schakel is de verwachting dat voor alle huidige gebruikers minimaal de huidige bezetting gehandhaafd blijft. Daaraan wordt gebruik door de nieuwe partners toegevoegd. In de ruimtestaat ziet u het overzicht van de benodigde m2 per partner.
9.	Haalbaarheidsonderzoek	12	U schrijft een zaal van 150m2 te bouwen voor commerciële exploitatie. Wat is de prognose van realisatie van exploitatie van deze zaal?	In het raadsvoorstel hebben we toegelicht dat de huidige bezettingsgraad het toelaat om de kleinere zaal te laten vervallen, maar dat dit een aantal nadelen kent. Zonder deze tweede zaal, moet de grote zaal gesplitst worden en vinden er tegelijkertijd activiteiten naast elkaar plaats in deze gesplitste grote zaal. Dit levert geluidsoverlast op, waardoor verenigingen zullen moeten uitwijken naar een andere dag of tijd. Ook is voor sommige activiteiten de grote zaal juist te groot. Bij het bouwen van 2 zalen is er ruimte voor nieuwe verenigingen. Daarnaast kan inderdaad meer commercieel gebruik plaatsvinden zonder dat dit ten koste gaat van het gebruik door het verenigingsleven. We hebben geen prognose van dit commercieel gebruik en deze inkomsten niet meegenomen in onze berekeningen, omdat we geen zicht hebben op deze baten en lasten. We weten alleen dat de huidige beheerder commerciële opbrengsten heeft.
10.	Haalbaarheidsonderzoek	25	U wilt de nieuwbouw afschrijven over 50 jaar met 90% herinvestering na 25 jaar van de installaties. Hoe verhoudt deze afschrijvingstermijn met het reële scenario van de huidige Schakel die we willen vervangen na 35 jaar?	Wij schrijven conform onze nota activa en afschrijvingen nieuwbouw af over 50 jaar en installaties over 15 jaar. Dit levert een gemiddelde afschrijvingstermijn op van 25 jaar. Dit is een boekhoudkundige afschrijvingstermijn; in de praktijk kan het voorkomen dat een gebouw eerder niet meer voldoet aan de daaraan te stellen eisen. De installaties worden steeds geavanceerder. Dat betekent ook vaak gevoeliger. Om deze reden gaan we uit van een herinvestering na 25 jaar.

VLP

Nr.	Document	Pagina	Vraag	Antwoord
1.	Raadsvoorstel	Algemeen	2 subsidies aangevraagd; Is/wordt de ignite groep ingezet om nog meerdere subsidie mogelijkheden te onderzoeken?	De Ignite groep begeleidt en attendeert ons op subsidiemogelijkheden en doet dit ook in dit traject. Daarnaast zijn we ook zelf alert op eventuele subsidiemogelijkheden. Indien zich een mogelijkheid voordoet zullen we hier zeker op inzetten.
2.			Hoe ziet evt. tijdelijke huisvesting van verenigingen eruit voor de tijd dat de sloop en bouw in beslag geeft?	Hoe dit er precies uit komt te zien is nu nog niet te zeggen. De gemeente heeft verenigingen uitgenodigd zelf over opties na te denken. Wij gaan in de komende periode gezamenlijk op zoek naar zo passend mogelijke alternatieve ruimtes in bestaande accommodaties of een tijdelijke voorziening. Hiervoor is het eerst noodzakelijk zicht te hebben op de planning van de sluitingsperiode.