25vra00168

Voorstel Gemeenteraad

Datum B&W vergadering:	06-01-2026
Datum Raadsvergadering:	05-02-2026
Afdeling:	RUIMTE
Raadscie:	CIEI
Portefeuillehouder:	Rob Schwillens
Steller:	Hanny Ras-Kluitenberg

Onderwerp
KC Baeks Kompas

Korte inhoud
Aan de Raad wordt gevraagd het benodigde investeringskrediet voor het realiseren van KC Baeks Kompas plus de daarvoor benodigde verkeerstechnische wijzigingen beschikbaar te stellen.
Daarnaast wordt aan de Raad verzocht middelen te voteren voor het inrichten van de buitengym/groene beweegruimte op Sportlandgoed De Haamen.
Door akkoord te gaan met het benodigde investeringskrediet voor KC Baeks Kompas kan het Leefbaarheidsakkoord met de provincie Limburg getekend worden.

Aanleiding
Op 3 oktober 2024 heeft de Raad het voorbereidingskrediet van € 1.990.032 (24vra00103) voor het realiseren van KC Baeks Kompas gevoteerd.

Op 25 mei 2025 (25.00323) zijn de volgende zaken vastgesteld door B&W:
1. Het Voorlopig Ontwerp inclusief installatieconcept en het geactualiseerde investeringsoverzicht.
2. Ingestemd met het verstrekken van de vervolgopdracht aan architectenbureau Frencken Scholl voor het uitwerken van het Definitief Ontwerp voor een totaalbedrag van € 176.743,84 excl. BTW.
3. Ingestemd met de voorgestelde uitgangspunten voor het maken van concept huurafspraken met De Domijnen, GGD en Kindante/exploitant kinderopvang (MIK), inclusief voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.
4. Ingestemd met de door De Domijnen gestelde voorwaarden voor een budgetneutrale overstap naar het nieuwe Kindcentrum, c.q. de verhuis- en inrichtingskosten van De Domijnen voor een bedrag van maximaal € 150.000 inclusief BTW te verrekenen met de verkoopwaarde van het huidige pand en de totale huurprijs af te stemmen op een bedrag van ca. € 32.000, prijspeil 2023.
5. Ingestemd met het verder uitwerken van de eigendoms-en beheerconstructie met Kindante en de overige toekomstige gebruikers, uitgaande van splitsing van het gebouw in twee appartementen.

Op 4 juli 2025 is de Raad hierover geïnformeerd middels een Raadsinformatiebrief.

In september 2024 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg goedkeuring gegeven aan het sluiten van het Leefbaarheidsakkoord waarmee Gedeputeerde Staten €1.000.000 subsidieert op het project KC Baeks Kompas op voorwaarde dat dit multifunctioneel wordt ingezet. Hiermee komt er een deel ter realisatie van KC Baeks Kompas, een deel ter realisatie van buitengym (groene speelzone genoemd in het leefbaarheidsakkoord) én een deel ter realisatie van de inrichting van de schoolomgeving. Gedeputeerde Staten gaat pas definitief akkoord na het nemen van het Raadsbesluit voorgesteld in deze nota.

Overwegingen

Definitief ontwerp

Het gebouw is ontworpen conform het in samenspraak met de toekomstige gebruikers opgestelde technisch en functioneel programma van eisen en de eerder benoemde ruimtelijke, financiële en kwalitatieve uitgangspunten en ambities. Voor een volledige opsomming zie bijlage 2.
Met de toekomstige gebruikers zijn principe afspraken gemaakt over de huurprijzen en/of overige (exploitatie) vergoedingen. Na het besluit van de raad over het voteren van een uitvoeringskrediet kunnen deze afspraken definitief worden gemaakt.
Zie bijlage 3 voor het definitief ontwerp van KC Baeks Kompas).
Het benodigde nieuwbouwbudget bedraagt € 15.355.032 zijnde het gevoteerde voorbereidingskrediet van € 1.990.032 plus het benodigde te voteren uitvoeringskrediet van € 12.365.000 plus het tekort van € 1.000.000 waarvan de Provincie de intentie heeft uitgesproken dit te dekken vanuit het Leefbaarheidsfonds. Dit totaalbedrag is toereikend voor de realisatie van het KC Baeks Kompas, inclusief de bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden welke uitgevoerd kunnen gaan worden door Pellikaan Bouwbedrijf en Equans na financiële goedkeuring door de Raad.

Het nieuwe kindcentrum (KC Baeks Kompas biedt plaats aan een basisschool van Kindante met 18 klassen, aangevuld met voorzieningen voor kinderdagopvang en buitenschoolse opvang. Om het principe van doorlopende leerlijnen te borgen wenst Kindante op dit gebied de huidige samenwerking met MIK/PIW voort te zetten.

Waterbassin

Parallel aan de voorbereiding van de bouw van het Kindcentrum is een deel van het oorspronkelijke bouwterrein geclaimd voor de aanleg van een waterbassin voor de opvang van het regenwater van de Markt en omgeving. Deze voorziening staat volledig los van het project ‘nieuwbouw Baeks Kompas’ en is onderdeel van het project ‘Herinrichting Centrum: deelproject herinrichting Markt’

Leefbaarheidsfonds

Het Leefbaarheidsfonds van de provincie Limburg is aangevraagd door de gemeente Beek en in september 2025 is de aanvraag door Gedeputeerde Staten goedgekeurd, om versterking van het sociale klimaat mogelijk te maken in de wijk. Het gebouw KC Baeks Kompas verbindt vele maatschappelijke partijen met elkaar.
Met dit leefbaarheidsakkoord wil de gemeente Beek een kwaliteitsimpuls realiseren in het kloppende hart van de Carmelwijk en rondom Sportlandgoed De Haamen. Dit gebeurt door te investeren in het multifunctionele gebruik van het Kindcentrum (KC) Baeks Kompas, de aanleg van een groene speelzone en de ontwikkeling van een toekomstgerichte, klimaatbestendige en veilige terrein- én schoolomgeving. Deze fysieke verbeteringen fungeren als katalysator voor een toekomstbestendige leefomgeving. Door het verbinden van verschillende maatschappelijke partijen (zoals de bibliotheek en de GGD) aan het Baeks Kompas, en het realiseren van een ruimtelijke indeling die het Kindcentrum goed toegankelijk maakt, wordt de wijk actief verbonden met het levendige gebruik van deze plek. Zo wordt niet alleen de ruimtelijke kwaliteit versterkt, maar wordt ook de participatie en sociale samenhang in de wijk bevorderd.
Er is bewust gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak, waarin inwoners, maatschappelijke partners (zoals de woningcorporatie, meerdere zorgpartners en de scholengemeenschap) en de gemeente samen optrekken. Deze aanpak is essentieel, omdat leefbaarheidsvraagstukken zich vaak niet beperken tot één locatie, maar meerdere plekken en thema’s in een gebied raken.
Het leefbaarheidsakkoord wordt ondertekend in februari 2026 (zie bijlage 1, concept Leefbaarheidsakkoord) op voorwaarde dat de Raad akkoord gaat met het voorliggend raadsvoorstel.
Middels de beslispunten in deze nota wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Buitengym (Groene speelzone)

Voor het mogelijk maken van bewegingsonderwijs op en rond Sportlandgoed De Haamen en om de verbinding met de buurt te leggen, wordt conform afspraken in het Leefbaarheidsakkoord de buitenruimte ingericht voor sport en spel (genaamd groene speelzone in het Leefbaarheidsakkoord).
Deze buitengym/groene speelzone is een verbinding tussen KC Baeks Kompas, De Haamen en Basisschool de Bron. Een aantal verplichte gymleerlijnen voor het basisonderwijs worden hier uitgevoerd. Deze toestellen en het multicourt zijn eveneens inzetbaar voor derden (individuen),

verenigingen, stichtingen en of personal fitnesstrainers. Sportlandgoed De Haamen blijft een open sportlandgoed.
In bijlage 5 is op hoofdlijnen weergegeven waar de diverse beweegelementen gesitueerd worden. Deze buitenruimte dient gelijktijdig gereed te zijn met de realisatie van KC Baeks Kompas.

Veilige terrein- en schoolinrichting (verkeersveiligheid)
Voor de verkeersveiligheid (een open, toekomstgerichte, klimaatbestendige en veilige terrein- en schoolinrichting) rondom het Kindcentrum en om de aanrij (fiets)routes te verbeteren is een geschat budget nodig van € 5.000.000 (BTW compensabel). Bureau Kragten is momenteel bezig met scenario studies voor inrichting wegen en parkeren, deze worden midden januari 2026 aan de Gemeente Beek bekend gemaakt.
Begroot is € 4,5 mln voor de herinrichting van de directe omgeving/fietsstraat en openbaar parkeren en € 0,5 mln voor aanpassing van diverse overige oversteekplaatsen.
Na het ontvangen van de scenario studies dient overleg plaats te vinden met de omwonenden en Kindante, voordat tot uitvoering kan worden overgegaan. Dit overleg staat gepland voor 19 januari 2026.

Sportaccommodatie De Haamen
Voor het aanpassen van de Sportaccommodatie De Haamen, onder andere noodzakelijk omdat twee gymzalen welke nu bij de twee schoollocaties gelegen zijn op termijn gesloopt worden voor woningbouw en het bewegingsonderwijs mogelijk te maken in de huidige sporthallen, wordt een apart raadsvoorstel voor het voorbereidingskrediet op 5 februari 2026 aan de Raad voorgelegd. In de raadsvergadering van 25 juni 2026 zal naar verwachting een raadsvoorstel voor het benodigde uitvoeringskrediet worden voorgelegd.

Financiële overwegingen
Onderstaande tabel toont het financieel totaaloverzicht van uitgaven en dekking zoals opgenomen in de Begroting 2026 versus de voorliggende kredietvotering.

	Realisatie Kindcentrum Baek	Was (Begroting 2026)	Wordt (Raad 5-2-2026)	Gevoteerd
	Uitgaven:			
	Onderzoek	109.968	109.968	ja
	Voorbereiding	1.990.032	1.990.032	ja
a.	Uitvoering	13.364.517	13.365.000	Raad 5 feb.
	Verkeersknelpunten op schoolfietsroutes	500.000	500.000	Raad 5 feb.
b.	Verkeersveilig maken directe schoolomgeving	4.000.000	4.500.000	Raad 5 feb.
c.	Riolering/waterbeheer	2.500.000	0	n.v.t.
d.	Buitengym (groene beweegruimte)	0	500.000	Raad 5 feb.
	Totaal (prijspeil 2027)	**22.464.517**	**20.965.000**	
	Dekking:			
	Haalbaarheidskrediet	109.968	109.968	
	Voorbereidingskrediet	1.990.032	1.990.032	
e.	Specifieke Uitkering Lokale Bibliotheekvoorzieningen	440.000	440.000	
	Stelpost afschrijving wegen	4.500.000	5.000.000	
	Stelpost afschrijving gebouw	11.724.517	11.725.000	
	Rioolvoorziening	2.500.000	0	
	Afschrijving buitengym (groene beweegruimte)	0	500.000	
f.	Bijdrage stichting De Domijnen	200.000	200.000	
g.	Tekort (intentie: te dekken uit Provinciaal Leefbaarheidsfonds)	1.000.000	1.000.000	
h.	Bijdrage Kindante voor extra energiebesparende maatregelen	0	PM	
	Totaal	**22.464.517**	**20.965.000**	

Ad. a. Uitvoering
Het nog te voteren uitvoeringskrediet is inclusief kostenverhogende btw.
Voor het complex De Haamen wordt een separaat investeringsvoorstel opgesteld: naar verwachting zal dit voorliggen in de raad van 25 juni 2026. Middels een separaat raadsvoorstel dat voorligt in de raadsvergadering van 5 februari 2026 wordt een voorbereidingskrediet gevraagd van €165.000 voor het uitwerken van het VO voor sporthal 2 en een onderzoekskrediet € 60.000 voor het onderzoeken van de status (bouwkundig, technisch en duurzaam) van het gehele gebouw De Haamen.

Ad. b. Verkeersveilig maken directe schoolomgeving
Voor het verkeersveilig maken van de directe schoolomgeving is ten opzichte van de projectlijst zoals opgenomen in de Begroting 2026 aanvullend € 500.000 benodigd. Dit betekent een aanvullende stelpost afschrijving wegen van € 12.500 per 2028 en een aanvullende rentelast van € 7.500 in 2026 en € 15.000 per 2027, te verwerken in het meerjarenperspectief van de Afwijkingen-rapportage 2026. Het benodigde krediet voor verkeer is exclusief btw omdat de btw compensabel is.

Ad. c. Riolering/waterbeheer
De voorgenomen maatregelen in het kader van waterbeheer en de bijbehorende dekking vanuit de rioolvoorziening zijn onderdeel van het project Herinrichting Centrum"deelproject herinrichting Markt. Eerder waren deze maatregelen ook opgenomen in de projectlijst Realisatie Kindcentrum Beek bij de Begroting 2026.

Ad. d. Buitengym (groene beweegruimte)
De benodigde € 500.000 bestaat uit een multicourt van € 300.000 en speeltoestellen van € 200.000.
Het multicourt van € 300.000 wordt afgeschreven in 30 jaar. Dit betekent een afschrijvingslast van € 10.000 per 2028.
De speeltoestellen van € 200.000 worden afgeschreven in 15 jaar. Dit betekent een afschrijvingslast van € 13.333 per 2028.
De aanvullende rentelast bedraagt € 7.500 in 2026 en € 15.000 per 2027 te verwerken in de Afwijkingenrapportage 2026.

Beide sportinvesteringen zijn exclusief btw. De kostenverhogende btw wordt naar verwachting gedekt door de specifieke uitkering sport.
De SPUK (Specifieke Uitkering) Sport is er om gemeenten financieel te ondersteunen bij sportstimulering, met name als compensatie voor btw-verlies op sportuitgaven door een btw-vrijstelling. Deze SPUK is van toepassing op bovenstaande investeringen, echter de huidige regeling loopt tot en met 2026. Het ministerie van VWS onderzoekt samen met belanghebbenden hoe gemeenten vanaf 2027 gecompenseerd kunnen worden voor het btw-verlies op sportuitgaven. Mogelijk wordt de spuk sport ultimo 2026 beëindigd en wordt een basisbedrag toegevoegd aan de algemene uitkering. Er bestaat dus een risico dat gemeenten vanaf 2027 niet meer volledig gecompenseerd worden voor de BTW, dan vormt de BTW een extra kostenpost. Zou de SPUK Sport wel nog in 2027 van kracht zijn in de huidige vorm, dan nog is er een risico dat niet alle BTW gecompenseerd wordt. Dit komt doordat er een nationaal budget is dat verdeeld wordt over alle aanvragende gemeenten. Indien er meer aange-vraagd wordt dan dat er budget is, wordt iedere aanvrager evenredig gekort.
Het risico dat gemeenten per 2027 niet meer volledig worden gecompenseerd voor de kostenverhogende btw op sport wordt opgenomen in Naris.

Ad. e. Specifieke Uitkering Lokale Bibliotheekvoorzieningen
In het kader van de “Regeling eenmalige specifieke uitkeringen en subsidies lokale bibliotheekvoorzieningen" is voor de nieuwbouw van een bibliotheek een spuk toegekend van € 440.000. Aan deze spuk is de voorwaarde gekoppeld dat deze voor 31 december 2026 is besteed aan bouw van de bibliotheekvoorziening.

Ad. f. Bijdrage stichting De Domijnen
De stichting BiblioNova, rechtsvoorganger van de Domijnen, is met de gemeente in 2004 overeengekomen dat bij vervreemding van het huidige bibliotheekpand aan de Mauritslaan de opbrengst ten goede dient te komen aan het bibliotheekwerk in de gemeente Beek. De waarde van het pand is in 2024 getaxeerd op € 350.000. De verwachte verkoopopbrengst van de huidige bibliotheeklocatie van € 350.000 zal voor € 150.000 worden ingezet ter dekking van de verhuiskosten, zijnde een incidenteel exploitatiebudget in 2027, zoals reeds verwerkt in het meerjarenperspectief van de Begroting 2026. De resterende € 200.000 wordt ingezet ter dekking van het investeringskrediet.

Ad. g. Tekort (intentie: te dekken uit Provinciaal Leefbaarheidsfonds)
Naar verwachting zal de officiële toekenning van de € 1.000.000 subsidie Leefbaarheidsfonds door de Provincie na kredietvotering in de raadsvergadering van 5 februari 2026 plaatsvinden.

Ad. h. Bijdrage Kindante voor extra energiebesparende maatregelen
Kindante is bereid om een bijdrage te betalen voor de investering in bovenwettelijke maatregelen en voorzieningen die leiden tot een verlaging van de exploitatielasten. Daarbij gaat het met name over extra energiebesparende maatregelen. Zodra deze bijdrage is geformaliseerd wordt deze toegevoegd aan de projectdekking. Dit zal t.z.t. een financiële meevaller zijn aangezien de investering in extra energiebesparende maatregelen reeds deel uitmaakt van het voorliggende uitvoeringskrediet.

Huurinkomsten

- Kale huur

De 'kale' huurprijs voor de toekomstige huurders met een maatschappelijke doelstelling wordt berekend als een kostendekkende vergoeding voor een annuïtair af te lossen investering in het gebouw (opstal).
De kale huurprijs bedraagt € 185,75 euro per m2 bruto vloeroppervlak (BVO). De 'kale' huurprijs is vast gedurende de looptijd van het contract. Geadviseerd wordt te werken met huurcontracten van tenminste 10 jaar.
In het meerjarenperspectief van de Begroting 2026 is een structurele stelpost huurinkomsten geraad van € 150.000 per 2028. Omdat het kindcentrum vanaf september 2027 in gebruik is, is deze stelpost voor 2027 geraamd op € 50.000.

-Exploitatievergoeding voor de onderhoud, beheer energie- en overige lasten

Naast de kale huur zijn alle toekomstige gebruikers en huurders een exploitatievergoeding verschuldigd.
Na de in gebruik name van het gebouw wordt het bedrag van deze vergoeding jaarlijks opnieuw vastgesteld aan de hand van de feitelijke kosten/uitgaven en de meerjaren onderhoudsbegroting.

-Specifieke afspraken

Kindante neemt 75 m2 BVO meer in gebruik dan op basis van de geldende normen en het aantal leerlingen is berekend. Aan Kindante wordt hiervoor een reguliere kostendekkende huurprijs in reke-ning gebracht.
In de totale 'kale' huurprijs voor de Domijnen is de eigen bijdrage door de inbreng van het bestaande pand ad € 350.000 waarvan € 150.000 wordt ingezet voor verhuis- en inrichtingskosten, en de ontvangen SPUK-middelen ad € 440.000 verrekend.
Met de GGD lopen nog gesprekken over de verrekening van de huur vanwege een doorlopend huurcontract op de huidige locatie tot 31 december
2028. Deze verrekening heeft geen invloed op de totale huuropbrengst.

Beslispunten

1. Een uitvoeringskrediet van € 12.365.000 te voteren voor het opdragen van de bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden aan Pellikaan Bouwbedrijf uit Tilburg en Equans, gevestigd op Maastricht Airport; de hieruit voortvloeiende afschrijvingslasten en rentelasten zijn reeds verwerkt in de begroting 2026 middels een stelpost.
2. Een uitvoeringskrediet van € 500.000 te voteren voor het inrichten van de buitenruimte voor sport en bewegen (buitengym: groene beweegruimte) conform voorwaarden uit het Leefbaarheidsakkoord met de provincie Limburg en de afschrijvingslast van € 23.333 per 2028 en de aanvullende rentelast van € 7.500 in 2026 en € 15.000 per 2027 te verwerken in de Afwijkingenrapportage 2026.
3. Een uitvoeringskrediet van € 5.000.000 te voteren voor het ontwerp, de voorbereiding en de uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte in de directe omgeving van het nieuwe kindcentrum en het opheffen van overige knelpunten op de schoolfietsroutes en de aanvullende afschrijvingslast wegen van € 12.500 per 2028 en de aanvullende rentelast van € 7.500 in 2026 en € 15.000 per 2027 te verwerken in de Afwijkingenrapportage 2026.
4. Bij ontvangst van de € 1.000.000 subsidie van de Provincie Limburg uit het Leefbaarheidsfonds wordt het uitvoeringskrediet van beslispunt 1 verhoogd naar € 13.365.000

Beek,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK,

Paul de Jonge	Christine van Basten-Boddin
Gemeentesecretaris	Burgemeester

Besluit Gemeenteraad

De raad van de gemeente Beek;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 06-01-2026;

Besluit:

1. Een uitvoeringskrediet van € 12.365.000 te voteren voor het opdragen van de bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden aan Pellikaan Bouwbedrijf uit Tilburg en Equans, gevestigd op Maastricht Airport; de hieruit voortvloeiende afschrijvingslasten en rentelasten zijn reeds verwerkt in de begroting 2026 middels een stelpost.
2. Een uitvoeringskrediet van € 500.000 te voteren voor het inrichten van de buitenruimte voor sport en bewegen (buitengym: groene beweegruimte) conform voorwaarden uit het Leefbaarheidsakkoord met de provincie Limburg en de afschrijvingslast van € 23.333 per 2028 en de aanvullende rentelast van € 7.500 in 2026 en € 15.000 per 2027 te verwerken in de Afwijkingenrapportage 2026.
3. Een uitvoeringskrediet van € 5.000.000 te voteren voor het ontwerp, de voorbereiding en de uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte in de directe omgeving van het nieuwe kindcentrum en het opheffen van overige knelpunten op de schoolfietsroutes en de aanvullende afschrijvingslast wegen van € 12.500 per 2028 en de aanvullende rentelast van € 7.500 in 2026 en € 15.000 per 2027 te verwerken in de Afwijkingenrapportage 2026.
4. Bij ontvangst van de € 1.000.000 subsidie van de Provincie Limburg uit het Leefbaarheidsfonds wordt het uitvoeringskrediet van beslispunt 1 verhoogd naar € 13.365.000

Beek, 05-02-2026
GEMEENTERAAD,

Guliël Erven	Christine van Basten-Boddin
Raadsgriffier	Voorzitter