**Conclusie en aanbevelingen**

Het rapport van Synarchis brengt op een overzichtelijke manier in kaart welke meerwaarde de combinatie van genoemde voorzieningen kan bieden. Hierbij is zowel de maatschappelijke als financiële meerwaarde in kaart gebracht. De financiële uitkomsten hieruit zijn intern vertaald naar de gemeentelijke praktijk en tevens zijn betrokken de lokale context en bouwkundige & functionele staat van de huidige gebouwen. Dit alles is gespiegeld aan de doelstellingen van het haalbaarheidsonderzoek zoals omschreven in het coalitieakkoord 2022-2026. Dit leidt tot de navolgende conclusies & aanbevelingen:

Vertrekpunt van het onderzoek is het coalitieakkoord en procesvoorstel – zie corsa nr. 22.11949:

> Onderdeel Accommodatiebeleid:
> *Wij gaan sportparken, scholen, zwembad, speeltuinen in woonwijken en gemeenschapshuizen nog meer in hun kracht als sociale ontmoetingsplaats zetten. Waar mogelijk combineren we (deze) faciliteiten, zodat 'jong en oud' elkaar onderling meer ontmoeten, faciliteiten volop worden benut en onnodige leegstand wordt voorkomen.* ***We gaan in dit verband onder andere de haalbaarheid onderzoeken of het beoogde nieuwe zwembad, en/of het Rythovius College, en/of het gemeentehuis en/of De Muzenval in één gebouw aan de rand van Eersel kunnen worden samengebracht. Waardoor de vrijkomende ruimtes in het dorp Eersel voor woningbouw wordt gebruikt (inbreiding), de bereikbaarheid van deze voorzieningen wordt verhoogd en de verkeerslast van het dorp Eersel wordt verminderd.***
> *Het gebruik van voorzieningen gaan we laagdrempelig maken door bijvoorbeeld een gratis gebruik van inwoners. Ook steunen we de realisatie van sportinnovaties, zoals padel, trampolinepark en het toegankelijk maken van sport voor mensen met een beperking. Alles gericht op een vitaal gemeenschapsleven en zodoende bijdragen aan een samenleving van ontmoeten en meedoen.*

De hierin geformuleerde doelstellingen zijn:

1. Voorzieningen nog meer in hun kracht zetten als sociale ontmoetingsplaatsen en stimuleren ontmoeting 'jong en oud'
2. Beter benutten van faciliteiten en leegstand voorkomen
3. Bereikbaarheid vergroten
4. Verkeerslast van het dorp Eersel verminderen
5. Realiseren inbreidingslocaties

**Conclusies per doelstelling na ambtelijke overwegingen:**

1. *Voorzieningen nog meer in hun kracht zetten als sociale ontmoetingsplaatsen en stimuleren ontmoetingen tussen 'jong en oud'*

Het voordeel dat behaald kan worden bij de samenvoeging van de drie functies in één gebouw wordt ingeschat als *beperkte meerwaarde* ten opzichte van de huidige locatie.

Het gemeentehuis en het Rythovius College hebben in de basis geen primaire functie als *sociale ontmoetingsplaats*. Voor De Muzenval is dit een speerpunt. Door functies samen te voegen ontstaat er per definitie meer ontmoeting en sociale interactie. Denk als voorbeeld aan het voorzien van een maatschappelijke informatiepunt / huiskamer bij de gezamenlijke entree. Toch wordt in zijn totaliteit deze meerwaarde als beperkt ingeschat. Dit omdat de gebruikers van het gemeentehuis en Rythovius College veelal om andere (lees: functionele) redenen dan 'sociale ontmoeting' daar naar toe gaan. Ook is de inschatting dat de diverse gebruikers van de accommodaties slechts in beperkte mate een 'natuurlijke klik' met elkaar hebben. Een verplaatsing van De Muzenval naar de rand van het dorp zou zelfs een nadelig effect hebben omdat de huiskamerfunctie & sociale ontmoetingsplaats het beste in het centrum tot zijn recht komt.

2. *Beter benutten van faciliteiten en leegstand voorkomen*

| |
|---|
| Het voordeel dat behaald kan worden bij de samenvoeging van de drie functies in één gebouw wordt ingeschat als *meerwaarde* ten opzichte van de huidige locatie. |

Het gebruik van gemeentehuis en Rythovius College concentreert zich met name in de ochtenden en middagen. De Muzenval wordt daarentegen met name in de avonden het meest gebruikt. De meerwaarde kan enerzijds gevonden worden in het medegebruik van ruimtes en anderzijds in gezamenlijk gebruik van ruimtes. Beide leidt ertoe dat er minder m2 gerealiseerd hoeven te worden. Bij *medegebruik* kan gedacht worden aan vergaderruimtes, theaterzaal, leslokalen, aula. Bij *gezamenlijk gebruik* aan wachtruimtes, horeca, technische ruimtes. Ook kan dit leiden tot besparingen in de exploitatielasten, denk aan onderhouds-, personeels- en verbruikslasten.

Een aandachtspunt hierbij is dat dit wel goede onderlinge samenwerking en afstemming vergt.

3. *Bereikbaarheid vergroten*

| |
|---|
| Het voordeel dat behaald kan worden bij de samenvoeging van de drie functies in één gebouw wordt ingeschat als *neutraal.* |

Het gemeentehuis en Rythovius College hebben bezoekers vanuit de kern Eersel, maar ook die van buiten Eersel komen. De Muzenval richt zich met name op bezoekers vanuit de kern Eersel.
Mede afhankelijk van de nieuwe locatie van de nieuwbouw is de verwachting dat de bereikbaar voor het gemeentehuis en Rythovius verbetert. Voor wat betreft de Muzenval leidt een verplaatsing naar de rand van het dorp tot een verslechtering van de bereikbaarheid.

4. *Verkeerslast van het dorp Eersel verminderen*

| |
|---|
| Het voordeel dat behaald kan worden bij de samenvoeging van de drie functies in één gebouw wordt ingeschat als *neutraal* |

In de huidige situatie wordt er voor wat betreft gemeentehuis en De Muzenval geen verkeerslast ervaren. Afhankelijk van het aantal woningen dat gerealiseerd wordt op de achterblijvende locaties neemt het aantal vervoersbewegingen toe of af, maar in geen geval leidt dit tot een relevant positief of negatief verschil.

Voor het Rythovius College wordt er in de omliggende wijk af en toe parkeeroverlast ervaren en ook van het fietsverkeer richting het Rythovius College wordt in wijken in Eersel bij tijd en wijlen overlast ervaren. Deze overlast is niet dusdanig groot dat dit aanleiding geeft om te verplaatsen.
Voor wat betreft verkeersoverlast geldt ook hier dat omzetting naar woningbouw naar verwachting geen significante gevolgen heeft (niet positief of niet negatief).

5. *Realiseren inbreidingslocaties*

| |
|---|
| Het voordeel dat behaald kan worden bij de samenvoeging van de drie functies in één gebouw wordt ingeschat als behoorlijke meerwaarde |

Alle gebouwen staan in de huidige situatie in de kern Eersel. Dit zijn goede plekken om woningbouw toe te voegen gelet op de centrale ligging. Dit wordt dan ook als een behoorlijke meerwaarde gezien. Hierbij met de kanttekening dat de voorzieningen elders weer herbouwd moeten worden.
Keerzijde van de omzetting van de huidige locaties is dat er reuring uit de kern verdwijnt, dit effect geldt het meest voor De Muzenval, waarvoor de centrumlocatie in de huidige situatie als een voordeel wordt gezien.

**Aanbevelingen:**

Gemeentehuis
Voor het gemeentehuis is er geen urgente aanleiding om het gebouw te verplaatsen, het huidige pand functioneert goed als gemeentekantoor. De huidige locatie en bereikbaarheid wordt als goed beschouwd. Ingeval van nieuwbouw (in de toekomst) is een locatie aan de rand van Eersel het overwegen waard. De huidige ligging veroorzaakt geen onevenredige verkeersoverlast richting omgeving, een omzetting naar woningbouw heeft geen relevant positief/negatief effect naar verwachting.

Een deel van de maatschappelijke meerwaarde die behaald kan worden door het combineren van functies wordt al behaald doordat het gemeentehuis en De Muzenval naast elkaar gesitueerd zijn. Denk hierbij aan het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen en het gebruiken van vergaderfaciliteiten bij De Muzenval als er in het gemeentehuis geen plek beschikbaar is. Maar ook voor formele gelegenheden vanuit de gemeente zoals lintjesregen, bijeenkomsten van gouden paren etc..

In financiële zin zijn er besparingen in bouw- en exploitatie te realiseren bij een gecombineerd gebouw geredeneerd vanuit een '*blanco*' situatie. Echter, in de bestaande context zit er nog een boekwaarde op het pand[1] die afgeboekt moet worden. Daarnaast is berekend dat nieuwbouw jaarlijks leidt tot een toename van circa € 445.000,- aan kapitaallasten ten opzichte van de huidige situatie[2]. De vraag die hierbij gesteld kan worden is of de lastenstijging opweegt tegen de maatschappelijke meerwaarde.

*Om voorstaande redenen wordt aanbevolen op dit moment geen verder onderzoek te verrichten naar de verplaatsing van het gemeentehuis.*

De Muzenval
Voor De Muzenval is er geen urgente aanleiding om het gebouw te verplaatsen. Het huidige pand voldoet aan de wensen, is goed bereikbaar en er is geen sprake van onevenredige verkeerslast in de omgeving. Tevens is het niet de verwachting dat omzetting naar woningen leidt tot een relevante afname van het aantal verkeersbewegingen.
Beleidsmatig dient De Muzenval als een laagdrempelige sociale ontmoetingsplaats voor diverse doelgroepen en als 'huiskamer'. Deze doelstellingen kunnen vanuit een centrale ligging in het dorp, zoals nu het geval is, het meest optimaal ingevuld worden. Zoals ook hierboven reeds gesteld wordt een deel van de maatschappelijke meerwaarde die behaald kan worden door het combineren van functies al gehaald doordat het gemeentehuis en De Muzenval naast elkaar gesitueerd zijn. Denk hierbij aan het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen en het gebruiken van vergaderfaciliteiten bij De Muzenval als er in het gemeentehuis geen plek beschikbaar is. Maar ook voor formele gelegenheden vanuit de gemeente zoals lintjesregen en bijeenkomsten van gouden paren etc..

De Muzenval heeft het meeste gebruik in de avonduren (m.u.v. bibliotheek), dit in tegenstelling tot het gemeentehuis en het Rythovius College die met name overdag open zijn – hier profiteert het gemeentehuis nu van vanwege de ligging nabij. Ook het Rythovius College zou overdag voorzieningen, zoals de theaterzaal, kunnen (gaan) gebruiken.
Kijkend naar de ruimtebehoefte van De Muzenval, dan heeft De Muzenval maar een beperkt aantal m2 nodig voor eigen gebruik. De meeste ruimtes die De Muzenval nodig heeft kunnen gedeeld worden met andere gebruikers. Denk hierbij bijvoorbeeld aan theaterzaal, leslokalen, vergaderruimte. Het vorenstaande is vanuit de bedrijfsvoering en bouwkosten geredeneerd interessant en biedt kansen voor het realiseren van een hogere bezettingsgraad en exploitatievoordelen. Echter, geredeneerd vanuit de huidige context is dat financieel voordeel er niet. Voor de korte termijn is het meest voordelig om De Muzenval te laten staan. Bij

[1] De boekwaarde is (ultimo 2024) € 2.560.728,-, waarvan € 2.152.949,- gedekt via een dekkingsreserve. Per saldo bedraagt de afboeking € 407.779,-. De boekwaarde dient bij sloop ineens afgewaardeerd dient te worden. Bij herontwikkeling tot woningbouw kan deze afwaardering via de grondverkoop gedekt worden, de restant opbrengst kan in mindering gebracht worden op het investeringsbedrag
[2] De huidige kapitaallasten zijn circa € 37.000,- per jaar.

nieuwbouw nemen de kapitaallasten toe met circa € 256.000,- ten opzichte van de huidige situatie[3] (de investering wordt als het ware naar voren gehaald) en de aanwezige boekwaarde moet afgewaardeerd worden[4].

De maatschappelijke meerwaarde wordt vooralsnog als beperkt ingeschat, omdat de verschillende doelgroepen op voorhand geen grote *'natuurlijke klik'* lijken te hebben. Daarnaast is een (groot) punt van zorg bij een verplaatsing van De Muzenval een verslechtering van de beleidsmatige invulling hiervan, de huidige locatie is optimaal als sociale ontmoetingsplaats en 'huiskamer'. Ook is er de zorg dat bij een samenvoeging aan de rand van Eersel de identiteit van De Muzenval als zelfstandig gemeenschapshuis minder wordt, dit met als gevolg dat er voor het dorp Eersel geen sprake meer is van een gemeenschapshuis in de kern als een laagdrempelige voorziening voor *ontmoeting* en voor het organiseren van bepaalde activiteiten zoals omschreven in het accommodatiebeleid.
Het realiseren van een inbreidingslocatie voor woningbouw zou wel een meerwaarde hebben, maar deze staat niet in verhouding tot de extra financiële lasten en verslechtering van de beleidsmatige invulling van De Muzenval ingeval van verplaatsing.

*Om voorstaande redenen wordt aanbevolen op dit moment geen verder onderzoek te verrichten naar de verplaatsing van De Muzenval.*

<u>Rythovius College</u>
De toekomst van het Rythovius College is momenteel onderwerp van onderzoek in het nieuw op te stellen Integraal HuisvestingsPlan (IHP). Ingeval er besloten wordt tot de bouw van een nieuwe school heeft het schoolbestuur in de basis recht op de normbedragen die hiervoor staan gebaseerd op leerlingenprognoses c.q. ruimtebehoefte in m2. Het schoolbestuur is bouwheer en bepaald op welke wijze ze de middelen inzetten. In het verdere traject van het IHP en bij de nadere uitwerking van bouwplannen zijn er nog tal van keuzes te maken die de bouwkosten beïnvloeden (denk onder andere aan ambitieniveau duurzaamheid, Frisse scholen). Omdat deze studie niet bedoeld is om hierin keuzes te maken is er om praktische redenen voor gekozen bij de doorrekeningen van de kapitaallasten uit te gaan van het gemiddelde van de bandbreedte die geconstateerd is.

De huidige situatie, historisch gegroeid, is dat het Rythovius College meer meters heeft dan waar ze bij (ver)nieuwbouw recht op hebben. Dit leidt ertoe dat ze in het gebouw op dit moment plek hebben voor de huisvesting van gelieerde partners, denk aan Jeugdzorg en volksuniversiteit. Ook hebben ze in de huidige situatie een theaterzaal tot hun beschikking die goed past bij het onderwijsprofiel *'kunst en cultuur'*. In geval van (ver)nieuwbouw zullen er – uitgaande van waar ze recht op hebben – keuzes gemaakt moeten worden door het Rythovius College.

Vanuit het perspectief van Rythovius College biedt een samenvoeging kansen om van meer meters gebruik te kunnen maken dan alleen individueel voor het onderwijs beschikbaar. Hierdoor kan het Rythovius College meer voorzieningen realiseren ten gunste van het onderwijs. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een theaterzaal. Als deze zaal alleen voor het onderwijs gerealiseerd wordt moet het passen in de normatieve m2. Als de zaal voor zowel onderwijs (overdag) en het gemeenschapshuis (avond) gerealiseerd wordt, is een gedeelte van de m2 voor het onderwijs en een gedeelte voor het gemeenschapshuis. Daarmee wordt deze voorziening mogelijk c.q. kunnen m2 voor andere voorzieningen worden ingezet. Tevens zijn besparingen in de exploitatie (gezamenlijk onderhoud, dagelijks beheer, facilitaire voorzieningen) te realiseren. Gelet op de gebruikstijden is dit voordeel vooral te behalen in combinatie met De Muzenval.

[3] De huidige kapitaallasten zijn jaarlijks circa € 38.000,-
[4] De huidige boekwaarde van De Muzenval is € 392.176,-. Deze dient bij sloop ineens afgewaardeerd dient te worden. Bij herontwikkeling tot woningbouw kan deze afwaardering via de grondverkoop gedekt worden, de restant opbrengst kan in mindering gebracht worden op het investeringsbedrag. Er is geen rekening gehouden met het (beperkte) efficientie-voordeel dat qua bouwkosten behaald kan worden bij gecombineerde nieuwbouw (zoals omschreven in het rapport van Synarchis).

In financiële zin geldt dat er voor het Rythovius College nog een boekwaarde geldt van € 2.353.156,- die bij sloop ineens afgewaardeerd dient te worden. Bij herontwikkeling tot woningbouw kan deze afwaardering via de grondverkoop gedekt worden, de restant opbrengst kan in mindering gebracht worden op het investeringsbedrag nieuwbouw. Geconstateerd wordt dat er – na aftrek van hetgeen reeds aan kapitaallasten voorzien is – er ingeval van nieuwbouw een toename van kapitaallasten is van circa € 161.500,- ten opzichte van de huidige situatie [5]. Hierbij is er geen rekening gehouden met het (beperkte) efficiëntie-voordeel dat er qua bouwkosten behaald kan worden bij gecombineerde nieuwbouw (zoals omschreven in het rapport van Synarchis).

*Een combinatie tussen het gemeentehuis en Rythovius College heeft zowel maatschappelijke als financieel nauwelijks meerwaarde. Dit mede doordat de gebruikstijden teveel overlappen, er weinig kansen voor gezamenlijk of multifunctioneel ruimtegebruik zijn en omdat er voor het gemeentehuis geen noodzaak is tot nieuwbouw. Om die reden wordt aanbevolen geen verder onderzoek te doen naar die combinatie.*

*Een combinatie met De Muzenval is potentieel interessant voor met name het Rythovius College. Zoals eerder beschreven biedt dit vanuit De Muzenval bezien een beperkte meerwaarde en een verslechtering van de locatie. Het vorenstaande tegen elkaar afgewogen wordt aanbevolen geen verder onderzoek te doen naar die combinatie.*

*NB: mocht er pas over 10 tot 20 jaar geïnvesteerd worden in het Rythovius College dan is de aanbeveling om de situatie dan nogmaals tegen het licht te houden.*

[5] De huidige exploitatielasten zijn jaarlijks circa € 135.000,- voor het bestaande gebouw, daarnaast is vanaf de begroting 2024 op basis van de concept IHP rekening gehouden dat een bedrag van € 665.000,- gedekt kan worden uit de *bestemmingsreserve decentralisatie onderwijshuisvesting*