

Raadsvergadering 6 oktober 2026

Documentnummer: D/26/248442

Zaaknummer: Z/26/162628

Onderwerp:	Kredietverlening maatschappelijk vastgoed en gemeenschapshuizen
Van:	College (portefeuillehouder Cretskens)
Voorstel:	Voorgesteld wordt om: 1. Het krediet ter hoogte van €1.881.100 beschikbaar te stellen voor de renovatie en verduurzaming aan het pand Trefpunt 1711 aan de Steegputstraat 2 te Thorn conform bijlage 1; 2. Het krediet ter hoogte van €1.861.100 beschikbaar te stellen voor de renovatie en verduurzaming aan het pand d'n Dynamiek gelegen aan de Grotestraat 9 te Linne conform bijlage 2; 3. Het krediet ter hoogte van €1.651.900 beschikbaar te stellen voor de verbouwing en modernisering van de Spil gelegen aan de Suikerdoossingel 55-59 te Maasbracht conform bijlage 3; 4. Het krediet ter hoogte van €1.629.800 beschikbaar te stellen voor de verduurzaming van de Andreashal gelegen aan het Europaplein 7 te Maasbracht conform bijlage 4; 5. De ontvangen DUurzaam MAatschappelijk VAstgoed (DUMAVA) subsidie ter hoogte van €1.843.900 aan te wenden ter dekking van het investeringskrediet conform bijlage 5; 6. De dekking van de kredieten toe te wijzen door onttrekking aan de bestemmingsreserve voor aanschaf en verbetering gemeenschapshuizen; 7. Het restantbedrag ter hoogte van €2.600.000 te laten vrijvallen.



Inleiding:

Voor de gemeente Maasgouw is het van groot belang om het sociale en culturele leven in stand te houden. Daarom wordt ernaar gestreefd dat in iedere dorpskern een gemeenschapsaccommodatie beschikbaar is voor sociale en culturele activiteiten. De aankoop en verduurzaming van deze gemeentelijke voorzieningen vloeien voort uit het coalitieprogramma 2022-2026, waarin is vastgelegd dat elke kern over een gemeenschapshuis moet beschikken. Deze accommodaties dienen bovendien aan te sluiten bij de wensen van de gemeenschap en het verenigingsleven, en te voldoen aan de eisen die de huidige tijd stelt. In de raadsvergadering van 17 december 2024 is voor de aanschaf en verbetering van gemeenschapshuizen een bedrag van €10.000.000 gereserveerd.

Trefpunt 1711 en d'n Dynamiek

Eind 2024 zijn de panden Oad Thoar in Thorn en De Harmonie in Linne aangekocht als gemeenschapsaccommodatie voor deze kernen. Voor beide panden is een stichting opgericht en in Thorn zijn exploitanten gevonden voor het exploiteren van inmiddels Trefpunt 1711. In Linne wordt het gemeenschapshuis, dat inmiddels is omgedoopt naar d'n Dynamiek, beheert door de stichting en gerund door vrijwilligers. Beide gemeenschapsaccommodaties hebben een succesvol eerste jaar achter de rug en de eerste verbeteringen aan pand en installaties hebben reeds plaatsgevonden. Voor beide panden geldt dat dit de gemeenschapsaccommodaties voor de toekomst van deze kernen worden maar zeer gedateerd zijn.

De Spil

Voor de Spil in Maasbracht zijn sinds januari 2025 nieuwe exploitanten gevonden. Zij hebben een zeer voorspoedig eerste jaar achter de rug en er heeft reeds in december 2025 een eerste evaluatie met verenigingen, exploitanten en gemeente plaatsgevonden. Deze bijeenkomst is mede geïnitieerd naar aanleiding van een spreekrecht burgers in de Commissievergadering van 16 september 2025. Tijdens deze bijeenkomst zijn de behoeftes van de verenigingen, exploitanten en de gemeente met elkaar gedeeld. Ook dit pand, gelegen in de grootste kern van Maasgouw, is zeer gedateerd. Hoewel voor de verduurzaming en de gebouwschil reeds de gelden beschikbaar zijn is het zeer wenselijk de vaste inrichting esthetisch te moderniseren. Hier is additioneel budget voor noodzakelijk.

Ook het voormalige gedeelte van de Spil waar een dagopvang van Pedagogisch Sociaal Werk (PSW) was gesitueerd is leeg komen te staan. Ambtelijk is gezamenlijk met de collega's van sociaal domein gekeken naar een goede invulling voor de leeggekomen ruimte. Het is zeer wenselijk hier de huidige sociale-maatschappelijke partners, Centrum voor Jeugd en Gezin, Algemeen Maatschappelijk Werk en Wel.Kom, bij elkaar te huisvesten om zo cohesie in de dienstverlening te bevorderen. Er hebben gesprekken plaatsgevonden om gezamenlijk tot een nieuwe ruimte indeling te komen om hier een werkbare toekomstgerichte dienstverlening te realiseren. Hier is wel een interne verbouwing voor noodzakelijk.

Andreashal

Ook naar de Andreashal is ambtelijk gekeken om hier een toekomstgericht duurzaam vastgoedobject van te maken. Er heeft een energiescan plaatsgevonden met een routekaart tot verduurzaming. Er is een verduurzamingssubsidie aangevraagd en verleend door Rijksdienst Voor Overheid (RVO). Echter is het budget niet toereikend voor de verduurzamingsopgave en dient hier additioneel budget voor te worden gevraagd.

DUMAVA-subsidie

Gemeentelijke instanties kunnen voor de verduurzaming van hun maatschappelijk vastgoed een beroep doen op de DUMAVA-subsidie van de RVO. Hierop kunnen een drietal sporen gekozen worden:

1. Aanvraag van maximaal 3 losse maatregelen - 20% subsidiabel
2. De integrale variant met een verbetering van 3 labelstappen - 30% subsidiabel
3. De integrale variant naar renovatiestandaard - 40% subsidiabel

Er is gekeken naar kansrijke panden voor subsidie binnen ons gemeentelijk vastgoed. Daaruit zijn de bovengenoemde panden energetisch als meest kansrijk geselecteerd. Op deze 4 panden is een energiescan uitgevoerd en een inschatting gemaakt wel spoor het meeste kansrijk is. Voor Trefpunt 1711 in Thorn, de Andreashal en de Spil in Maasbracht is de integrale variant naar renovatiestandaard aangevraagd en verleend. Voor d'n Dynamiek in Linne is de integrale variant 3 labelstappen aangevraagd en verleend. Het totale subsidiebedrag dat verleend is over deze 4 panden is €1.843.900 (zie bijlage 5). Deze subsidie is een prestatiegerichte subsidie. Indien het beoogde doel niet binnen 3 jaar na subsidieverlening is gehaald moet

deze gedeeltelijk of geheel worden terugbetaald. Door dit bedrag toe te voegen aan de individuele budgetten kan er een grote verduurzamingslag gemaakt worden zonder dat hiervoor de reserves van gemeente te hoeven worden aangesproken.

Beslispunten:

1. Een krediet ter hoogte van €1.881.100 (incl. BTW) beschikbaar te stellen voor de renovatie en verduurzaming aan het pand Trefpunt 1711 aan de Steegputstraat 2 te Thorn conform bijlage 1
2. Een krediet ter hoogte van €1.861.100 (incl. BTW) beschikbaar te stellen voor de renovatie en verduurzaming aan het pand d'n Dynamiek gelegen aan de Grotestraat 9 te Linne conform bijlage 2
3. Een krediet ter hoogte van €1.651.900 (incl. BTW) beschikbaar te stellen voor de verbouwing en modernisering van de Spil gelegen aan de Suikerdoossingel 55-59 te Maasbracht conform bijlage 3
4. Een krediet ter hoogte van €1.629.800 (incl. BTW) beschikbaar te stellen voor de verduurzaming van de Andreashal gelegen aan het Europaplein 7 te Maasbracht conform bijlage 4
5. Het verhogen van de desbetreffende kredieten met de verleende beschikkingen DUMAVA subsidie ter hoogte van €1.843.900 op bovenstaande panden conform bijlage 5
6. De dekking van de kredieten toe te wijzen uit de € 10.000.000 reservering voor aanschaf en verbetering gemeenschapshuizen.
7. Het restantbedrag ter hoogte van €2.600.000 te laten vrijvallen.

Argumenten:

- 1.1 *Behoud van vitale dorpskernen – Gemeenschapsaccommodaties zijn essentieel voor leefbaarheid, sociale cohesie en het verenigingsleven. Door te investeren in Trefpunt 1711, d'n Dynamiek, de Spil en de Andreashal blijft elke kern beschikken over een toekomstbestendige ontmoetingsplek die bijdraagt aan een vitale maatschappelijk samenleving.*
- 1.2 *Voorkomen van kapitaalvernietiging – De panden zijn recent aangekocht en vormen de basis voor de komende decennia. Door nu te renoveren en verduurzamen wordt de levensduur van het vastgoed aanzienlijk verlengd, wat toekomstige kosten verlaagt.*
- 1.3 *Verbetering van dienstverlening aan inwoners – De herindeling van de Spil maakt het mogelijk om sociale partners samen te huisvesten. Dit bevordert samenwerking, verkort lijnen en verhoogt de kwaliteit van dienstverlening aan inwoners.*
- 1.4 *Toekomstbestendige voorzieningen voor verenigingen – Verenigingen hebben behoefte aan modernere, functionele ruimtes. Door te investeren in esthetische en technische verbeteringen worden de accommodaties aantrekkelijker en beter bruikbaar voor een breed scala aan activiteiten.*
- 1.5 *Verduurzaming en lagere exploitatiekosten – Door te investeren in isolatie, installaties en renovatiestandaard wordt het energieverbruik structureel verlaagd. Dit leidt tot lagere exploitatiekosten voor stichtingen, verenigingen en gemeente.*
- 1.6 *Maximale benutting van DUMAVA-subsidies – De gemeente heeft €1.843.900 aan prestatiegerichte subsidies toegekend gekregen. Door tijdig te investeren wordt voorkomen dat deze subsidies vervallen. Dit levert een forse financiële meevaller op en maakt verduurzaming mogelijk zonder extra aanspraak op reserves.*
- 1.7 *Doelmatige inzet van de gereserveerde middelen – De gemeente heeft €10 miljoen gereserveerd voor gemeenschapshuizen. Met dit voorstel wordt een groot deel daarvan effectief ingezet voor concrete projecten, terwijl €2,6 miljoen vrijvalt.*

Risico's:

- 1.1.1 *Afhankelijkheid van fysieke ontmoetingsplekken – Maar investeren garanderen niet dat inwoners en verenigingen de voorzieningen daadwerkelijk blijven gebruiken; demografische krimp of veranderende behoeften kunnen de bezetting alsnog doen dalen.*
- 1.1.2 *Ongelijke ontwikkeling tussen kernen – Als één accommodatie achterblijft of duurder uitvalt, kan dit leiden tot scheve verwachtingen of ervaren ongelijkheid tussen dorpen.*
- 1.2.1 *Waardedaling ondanks investering – Markontwikkelingen of functieverlies kunnen ertoe leiden dat het vastgoed minder waard wordt, ondanks renovatie. Voorkomen waardedaling – Maar de marktwaarde van maatschappelijke gebouwen kunnen door markontwikkelingen of functieverlies, waardestijging na renovatie is niet gegarandeerd kostendekkend.*
- 1.2.2 *Onvoorziene technische gebreken – Maar bij renovatie kunnen verborgen gebreken aan het licht komen, waardoor kosten hoger uitvallen dan geraamd.*

- 1.3.1 Ruimtelijke knelpunten – De beschikbare ruimte kan onvoldoende blijken voor groeiende organisaties, waardoor de beoogde efficiëntie niet wordt gehaald.
- 1.4.1 Maatschappelijke functie – Maar de behoeften van inwoners kunnen veranderen, waardoor het gebruik afneemt.
- 1.5.1 Technische tegenvallers bij verduurzaming – Isolatie, installaties of warmtepompen kunnen minder presteren dan verwacht, waardoor de besparing lager uitvalt. Maar sommige verduurzamingsmaatregelen zijn lastig toepasbaar in oude gebouwen.
- 1.5.2 Onzekerheid over energieprijzen – Maar de daadwerkelijke energiekosten kunnen hoger zijn dan berekend door stijgende energie/netwerk kosten.
- 1.5.3 Hogere onderhoudslasten – Nieuwe installaties zijn vaak complexer en duurder in onderhoud.
- 1.6.1 Strikte deadlines en voorwaarden – Als projecten vertragen of niet voldoen aan subsidie-eisen, kan (een deel van) de subsidie alsnog vervallen. De subsidie verlaagt de gemeentelijke investering, maar als de prestatie-eis niet wordt gehaald zal de subsidie geheel of gedeeltelijk worden teruggevorderd.
- 1.7.1 Budgetoverschrijding – Bouwkosten kunnen stijgen, waardoor de vrijval van €2 miljoen onder druk komt te staan.
- 1.7.2 Versnelling verduurzaming – Maar versnelling legt druk op ambtelijke capaciteit en aannemers hebben mogelijk onvoldoende capaciteit.
- 1.7.3 Doelgericht gebruik – De middelen zijn bedoeld voor gemeenschapshuizen, maar worden nu ook ingezet voor de Andreashal

Samenhang met andere beleidsdocumenten:

- Coalitieakkoord Gemeente Maasgouw 2022-2026 – Cultuur, accommodaties en organisaties: We vinden het belangrijk dat er in iedere dorpskern een gemeenschapsaccommodatie is die gebruikt kan worden voor sociaal-culturele activiteiten.
- Strategische Visie Maasgouw 2025 – Eerste Ambitie: Verbonden gemeenschappen
- Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed – Sector brede uitwerking van het Klimaatakkoord voor gemeentelijk vastgoed (VNG).
- Leidraad Verduurzamen Gemeentelijk Vastgoed (RVO) – Praktisch stappenplan voor gemeenten om hun vastgoedportefeuille te verduurzamen; bevat procesfasen, praktijkvoorbeelden en koppeling met de sectorale routekaart.
- Klimaatakkoord – Basis voor alle gemeentelijke verduurzamingsopgaven.
- EPBD / BENG-eisen – Energieprestatie-eisen voor nieuwbouw en renovatie.
- EED – Energie-auditplicht en verplichtingen voor grote gebouwen.
- WEii / energielabel C-plicht utiliteit – Normering voor energiegebruik in utiliteitsbouw.
- DUMAVA – Subsidie voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed.

Participatie:

Bij de verduurzaming van vier gemeenschapsaccommodaties zijn de betrokken stichtingsbesturen, exploitanten en verenigingen actief betrokken als directe belanghebbenden. Zij hebben via gezamenlijke bijeenkomsten, individuele gesprekken en het aanleveren van gebruiks- en toekomstwensen input geleverd voor het opstellen van het verduurzamingsplan. Deze partijen hebben hun behoeften, knelpunten en prioriteiten gedeeld, waardoor een breed gedragen beeld is ontstaan van de gewenste functionele en duurzame verbeteringen. De gemeente heeft een faciliterende rol. Zij heeft het proces georganiseerd, bijeenkomsten gepland, informatie gedeeld over technische en financiële mogelijkheden en de vertaalslag gemaakt van wensen naar uitvoerbare maatregelen. Daarnaast heeft de gemeente een adviserende rol gespeeld door duurzaamheidsopties inzichtelijk te maken en de haalbaarheid te toetsen. Uiteindelijk beslist de gemeente over de definitieve uitvoering, maar steeds in afstemming met de betrokken partijen.

Communicatie:

Dit raadsvoorstel zal op reguliere wijze op de website van de gemeente Maasgouw worden gecommuniceerd. Na vaststelling door de raad zullen de stichtingsbesturen en beheerders worden geïnformeerd over dit besluit.

Financiën

In de Programmabegroting 2025 is besloten om een bedrag van € 10 miljoen beschikbaar te stellen om toekomstbestendige gemeenschapsaccommodaties binnen de gemeente te garanderen. In de raadsvergadering van 17 december 2024 zijn een tweetal kredieten beschikbaar gesteld voor:

1. Aankoop en verbetering (onderhoud korte termijn) van het pand Aod Thoeaar aan de Steegputstraat 2 te Thorn
2. Aankoop en verbetering (onderhoud korte termijn) van het pand De Harmonie, gelegen aan de Grotestraat 9 in Linne.

De investeringen voor de middellange termijn m.b.t. renovatie en verduurzaming zijn nu aan de orde voor het pand aan de Steegputstraat 2 Thorn en de Grotestraat 9 Linne. Korthedshalve verwijzen wij u naar bijlage 1 en 2.

Nieuw zijn de kredieten voor de verbouwing van de Spil en de Andreashal. Deze waren niet in het oorspronkelijk bedrag opgenomen maar betreffen wel gemeenschapsvoorzieningen. Er zijn respectievelijk investeringen nodig van € 1.651.900 en € 1.629.800. Zie bijlage 3 en 4 voor een onderbouwing van beide investeringen.

Programmabegroting 2025 beschikbaar gesteld krediet	€ 10.000.000
Aankoop pand Steegputstraat 2 te Thorn (raadsbesluit 17 december 2024)	-/- € 360.000
Verbetering pand Steegputstraat 2 te Thorn (raadsbesluit 17 december 2024)	-/- € 995.000
Aankoop pand Grotestraat 9 in Linne (raadsbesluit 17 december 2024)	-/- € 495.000
Verbetering pand Grotestraat 9 in Linne (raadsbesluit 17 december 2024)	-/- € 370.000
Stand beschikbaar gesteld krediet per 31 december 2025	€ 7.780.000
Renovatie Trefpunt 1711 Steegputstraat 2 te Thorn	-/- € 1.180.000
Verduurzaming Trefpunt 1711 Steegputstraat 2 te Thorn	-/- € 701.100
Renovatie d'n Dynamiek Grotestraat 9 in Linne	-/- € 1.280.000
Verduurzaming d'n Dynamiek Grotestraat 9 in Linne	-/- € 581.100
Verbouwing en esthetische opwaardering De Spil	-/- € 1.651.900
Verduurzaming Andreashal	-/- € 1.629.800
Beschikking DUMAVA subsidies	+ € 1.843.900
Overschot op beschikbaar gesteld krediet per 6 oktober 2026	€ 2.600.000

Na de hierboven genoemde kredietvotingen bedraagt het overschot € 2.600.000 van de beschikbare € 10 miljoen. De vrijval van kapitaallasten van dit overschot zijn meerjarig in onderstaande tabel weergegeven.

	2027	2028	2029	2030
Berekening kapitaallasten in begroting investering € 10 miljoen (A30 jaar)	€ 222.222	€ 333.333	€ 333.333	€ 333.333
Nieuwe berekening kapitaallasten investering € 7,4 miljoen (A25 jaar)	€ 98.667	€ 197.333	€ 296.000	€ 296.000
Besparing kapitaallasten	€ 123.556	€ 136.000	€ 37.333	€ 37.333

Voor de verduurzaming is DUMAVA-subsidie aangevraagd en een positieve beschikking ontvangen.

Het gaat hier om de volgende (afgeronde) bedragen:

- Steegputstraat 2 te Thorn € 351.100
- Grotestraat 9 in Linne € 216.100
- De Spil € 726.900
- Andreashal € 549.800

Totaal beschikking DUMAVA-subsidie € 1.843.900

Deze subsidiebijdragen worden op de desbetreffende kredieten als inkomst begroot en voor eenzelfde bedrag ook als uitgaven geraamd, budgettair neutraal.

Alle kredieten zijn nu inclusief 21% BTW opgenomen

Planning en uitvoering:

Doordat op deze panden een DUMAVA-subsidie is verleend zullen de werkzaamheden binnen drie jaar vanaf subsidieverlening moeten worden gerealiseerd. Om de gebouwschil te verduurzamen is een faunaonderzoek noodzakelijk. Deze zijn reeds in gang gezet zodat deze eind 2026 afgerond zijn. Zodoende kunnen 2027 en 2028 volop ingezet worden op renovatie. Er wordt jaarlijks een planning gemaakt van de deelprojecten en bewaakt

In een voortgangsoverleg. Deze planning vergt een goede afstemming met de uitbaters om zodoende de bedrijfsvoering niet in gevaar te brengen.

Bijlagen:

Bijlage 1: Begroting Trefpunt 1711 Thorn
Bijlage 2: Begroting D'n Dynamiek Linne
Bijlage 3: Begroting De Spil Maasbracht
Bijlage 4: Begroting Andreashal Maasbracht
Bijlage 5: Overzicht DUMAVA beschikking

Ondertekening:

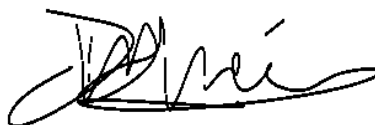
Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders,

De secretaris



C.M. Keersmaekers

De burgemeester



D.W.J. Schneider