

Datum

17 september 2026

Onderwerp

Investeringskrediet voor nieuwbouw
gemeenschapshuis De Bongerd en tenniscomplex
Macharen.

Aantal bijlagen

2

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Vervangende nieuwbouw te realiseren voor het gemeenschapshuis De Bongerd en het tenniscomplex in Macharen.
2. Het hiervoor in de programmabegroting gereserveerde investeringskrediet van € 5.350.842 beschikbaar te stellen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De raad stemde op 18 juli 2023 in met de gebiedsontwikkeling voor wonen, ontmoeten en sport in Macharen. Voor de ontsluiting van de nieuwe wijk worden het gemeenschapshuis De Bongerd en het tenniscomplex verplaatst. Voor de nieuwbouw van het gemeenschapshuis en het tenniscomplex is in de programmabegroting 2026 – 2029 een investeringskrediet van € 5.768.842 opgenomen. De sloop van de bestaande gebouwen is opgenomen in de gebiedsontwikkeling voor wonen. Het investeringskrediet in de programmabegroting gaat uit van kengetallen op basis van een schetsontwerp. Voor het definitief ontwerp van de nieuwbouw is de investeringsraming verder uitgewerkt en geactualiseerd. Dit is als een niet-openbare bijlage toegevoegd aan het raadsvoorstel omdat het aanbestedingsgevoelige informatie is. Voorgesteld wordt het begrote investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de realisering van de nieuwbouw van het gemeenschapshuis en het tenniscomplex.

Welk resultaat willen we bereiken?

Met de nieuwbouw realiseren we één nieuw maatschappelijk gebouw met 3 tennisvelden voor Macharen. Hierin krijgen het gemeenschapshuis met multifunctionele zaal, kinderdagverblijf én de tenniskantine één gezamenlijke plek. Door het gemeenschapshuis in de buurt van de tennisvelden te situeren, kan de tenniskantine ook in dit gebouw worden gerealiseerd. Ontmoeten en tennis hebben een eigen domein in het gebouw en delen voorzieningen zoals was- en kleedruimtes, vergaderzalen en de technische ruimte. Het kinderdagverblijf huurt een aparte ruimte in het gemeenschapshuis. We creëren hiermee één multifunctionele accommodatie voor de maatschappelijke activiteiten in Macharen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?*1.1 Het plan op hoofdlijnen is uitgewerkt tot een definitief ontwerp.*

Uw raad stemde al eerder in met de verplaatsing en nieuwbouw van het gemeenschapshuis en het tenniscomplex. We bouwen eerst de nieuwe accommodatie en slopen daarna het bestaande gemeenschapshuis en tenniscomplex. Hierdoor is geen tijdelijke huisvesting nodig. Het plan op hoofdlijnen hebben we samen met een werkgroep van De Bongerd, tennisvereniging De Brug en kinderdagverblijf 't Heuveltje uitgewerkt tot een definitief ontwerp (DO; zie bijlagen 1a t/m 1c) met een geactualiseerde investeringsraming. Het gebouw voldoet aan de hedendaagse duurzaamheidseisen van een bijna energie neutraal gebouw (BENG) met de intentie naar een energie neutraal gebouw (ENG). De tennisvelden voldoen aan de richtlijnen van tennisbond KNLTB. De besturen van De Bongerd en tennisvereniging De Brug, het kinderdagverblijf en de dorpsraad zijn akkoord met het DO. We verwachten dat de nieuwbouw in 2027 gereed is.

1.2 De aanvraag voor de omgevingsvergunning is verleend.

De omgevingsvergunning voor de accommodatie is begin juni 2026 verleend. Het DO is door een ontwerpteam van adviseurs en een werkgroep van gebruikers en bestuursleden van de Bongerd, tennisvereniging De Brug en het kinderdagverblijf ontworpen en uitgewerkt. De Bongerd en de tennisvereniging hebben samen en met de gemeente afspraken over het gebruik van de accommodatie vastgelegd in respectievelijk een huurovereenkomst, recht van opstal en samenwerkingsovereenkomst. De Bongerd heeft met het kinderdagverblijf een meerjarige huurovereenkomst tegen marktconform tarief gesloten.

2.1 Het is de bevoegdheid van de raad om het investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de realisering van het plan.

Bij de vaststelling van de Programmabegroting 2026 – 2029 heeft de raad voor het plan een investeringskrediet gereserveerd in de begroting. We stellen de raad nu voor het investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de realisering van het plan.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1. Pas na aanbesteding van het project is duidelijk of het investeringskrediet voldoende is.

Bij de uitwerking van het DO hebben we verschillende optimalisaties verwerkt om binnen de budgettaire kaders te blijven. De investeringsraming voor het DO hebben we extern getoetst en is mogelijk toch onvoldoende. Hiervoor zijn verschillende oorzaken: onvoorziene prijsstijgingen door de oorlog in het Midden-Oosten, hoge bouw- en installatiekosten voor een relatief klein gebouw met specifieke functies (kinderdagverblijf, multifunctionele ruimte voor sport en evenementen). Bij de aanbesteding zijn de aannemers gevraagd om voorstellen voor verdere optimalisaties/besparingen te doen. Het aanbestedingsresultaat is medio juli 2026 bekend. We houden rekening met een tekort op het totale project (bijlage 2, niet openbaar). Na aanbesteding van het project is duidelijk of de ramingen kloppen en waar eventuele extra besparingsmogelijkheden liggen. Ook zien we subsidiemogelijkheden voor de investeringen in de tennisaccommodatie via de regeling SPUK – sportaccommodaties (voor gemeente) of BOSA (voor tennisvereniging).

We streven ernaar het project binnen de budgettaire kaders te realiseren.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De beschikbare middelen voor de nieuwbouw van gemeenschapshuis De Bongerd en het tenniscomplex zijn in totaal € 5.768.842 inclusief voorbereidingskrediet van € 481.000. De

resterende gereserveerde middelen van € 5.350.842 zijn nog opgenomen in de huidige programmabegroting en vragen we nu aan om beschikbaar te stellen. Deze middelen zijn mogelijk niet voldoende om de investering af te dekken. Het resultaat van de aanbesteding en eventuele besparingen in het project zal dit nog uitwijzen. Een eventueel beperkt aanbestedingsnadeel kunnen we bij marap 1 in 2027 dekken uit de post prijscompensatie. De grond waarop de accommodatie wordt gebouwd heeft na het bouwrijp maken een waarde van € 460.000. De ondergrond blijft zijn waarde behouden en hierop schrijven we niet af. Hierdoor is de extra rentelast voor de begroting (1,1% van € 460k =) circa € 5.000 per jaar, naast de al begrote kapitaallasten van de investering.

b. Communicatie

We informeren de besturen van gemeenschapshuis De Bongerd, tennisvereniging De Brug en de dorpsraad over het besluit.

c. Uitvoering

Afdeling Vastgoed is verantwoordelijk voor de opdrachtverlening voor de realisering van het project. Het project hangt samen met de woningbouwontwikkeling in Macharen. Met de verantwoordelijke afdelingen voor het woonprogramma, Projectbureau en IBOR, stemmen we de uitvoering af.

d. Overlegd met

In aanloop naar het besluit hebben we overlegd met de besturen van De Bongerd, tennisvereniging De Brug en kinderdagverblijf 't Heuveltje.

Samenvatting

De gemeente heeft geld gereserveerd voor vervangende nieuwbouw van gemeenschapshuis De Bongerd en tennisvereniging De Brug in Macharen. Met de besturen van het gemeenschapshuis en de tennisvereniging hebben we een plan gemaakt voor een moderne energiezuinige en duurzame accommodatie voor ontmoeten, kinderopvang, sporten en bewegen door buurtbewoners en verenigingen. We vragen het geld nu aan voor de realisering van het plan. We stimuleren daarmee een leven lang bewegen en behoud van de leefbaarheid in Macharen.