EXPLOITATIEBEGROTING

Ontmoetingscentrum Beek en Donk

10 september 2026

Bart de Roo



Managementsamenvatting

- Kernboodschap
- Conclusies

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doelstelling
- 1.2 Status van de huidige huisvesting
- 1.3 Leeswijzer

2. Uitgangspunten en methodiek

- 2.1 Uitgangspunten
- 2.2 Methodiek

3. Exploitatie

3.1 Situatie 1: Exploitatiebegroting huidige situatie

- 3.1.1 Kenmerken
- 3.1.2 Exploitatieoverzicht
- 3.1.3 Knelpunten en financiële risico's

3.2 Situatie 2: Exploitatiebegroting nieuw OntmoetingCentrum 2028

- 3.2.1 Kenmerken
- 3.2.2 Exploitatiebegroting

3.3 Situatie 2: Exploitatiebegroting nieuw OntmoetingCentrum 2030

- 3.3.1 Kenmerken
- 3.3.2 Exploitatiebegroting

3.4 Toelichting op baten en lasten

4. Financiële vergelijking en scenarioanalyse

- 4.1 Vergelijking van de scenario's
- 4.2 Analyse scenario's

Managementsamenvatting

Voorliggende rapportage biedt een financieel en strategisch kader voor de toekomstige huisvesting van het Ontmoetingscentrum Beek en Donk. Het huidige, verouderde pand kampt met hoge onderhoudskosten en voldoet niet meer aan de moderne duurzaamheids- en gebruikerseisen. Vanuit de **Routekaart verduurzaming Gemeente Laarbeek**, vastgesteld door de raad op 9 februari 2023, is - het pand -als één van de vijf grootverbruikers aangewezen. Dit betekent dat het gebouw voor 2030 moet worden verduurzaamd. Scenariostudie, voorgelegd aan de gemeenteraad in maart en juli 2025 heeft de verschillen aangegeven tussen verduurzaming en renovatie van de bestaande bouw enerzijds en anderzijds het slopen van het huidige pand nieuw te bouwen. Om de duurzaamheidsdoelstellingen te bereiken en een duurzame exploitatie te garanderen ter ondersteuning en facilitering van onze maatschappelijk doelen, heeft de raad besloten om de nieuwbouw verder te ontwikkelen. In deze exploitatiebegroting is gekeken naar 3 scenario's:

1) De huidige situatie (Nulsituatie): Voortzetting van de exploitatie in het bestaande pand tot aan de geplande sloop.

2) Nieuw Ontmoetingscentrum 2028 (Zonder programmering theaterzaal) De exploitatie na realisatie van een volledig nieuw, modern en energiezuinig gemeenschapshuis.

3) Nieuw Ontmoetingscentrum 2030 (Met ruime programmering theaterzaal en doorontwikkeling) De exploitatie is 3 jaren op gang en heeft zich door ontwikkeld met een ruime programmering van de theaterzaal en enige toename van het horeca resultaat.

Belangrijkste conclusies:

- **Exploitatie huidige situatie:** Voortzetting van de exploitatie in de huidige situatie is niet wenslijk vanwege te hoge energielasten, toename van onderhoudskosten, te beperkt multifunctioneel gebruik.

- **Exploitatie Ontmoetingscentrum 2028:** De exploitatiebegroting van de nieuwbouw laat een gezonde en stabiele structuur zien. Dankzij moderne isolatie en installaties dalen de energielasten met circa 70%. Daarnaast zorgt de multifunctionele indeling zorgt voor een verwachte stijging - van de verhuurinkomsten met 53%. De initiële investering leidt tot hogere kapitaallasten, maar deze investering leidt tevens tot lagere operationele kosten en een toename van het exploitatieresultaat.

- **Exploitatie Ontmoetingscentrum 2030:** Deze exploitatiebegroting geeft de ambitie weer met een aantrekkelijke programmering van de theaterzaal met onder andere toneel, cabaret, muziek, film maar ook kookworkshops, terrasfunctie en zo voort.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Gemeente Laarbeek wil het ontmoetingscentrum in Beek en Donk herontwikkelen tot een duurzame en toekomstbestendige multifunctionele accommodatie. Het centrum moet het bruisend en maatschappelijk hart van het dorp worden: een multifunctionele accommodatie waarin ruimten door verenigingen en organisaties naar behoefte worden gehuurd. Een plek die vrij toegankelijk is voor iedereen, inclusief jog en oud en geëxploiteerd wordt door een professionele organisatie.

Voordat de definitieve besluitvorming plaatsvindt, is het noodzakelijk om de financiële haalbaarheid van de toekomstige exploitatie aan te tonen. Het doel van dit rapport is het presenteren en toelichten van de exploitatiebegroting voor de nieuwbouw en deze transparant te presenteren naast de huidige situatie.

1.2 Status van de huidige huisvesting

Het ontmoetingscentrum is in 1985 gebouwd en in de loop der jaren diverse keren uitgebreid. Het huidige bruto vloeroppervlak van de accommodatie is 3.068 m². Bij uitbreidingen in het verleden is als uitgangspunt gehanteerd "op maat zijn" en "iedere gebruiker zijn eigen ruimte". Het resultaat is en gebouw waar de routing onlogisch en onoverzichtelijk is geworden, "kruipdoor, sluipdoor". Ook zijn de bestaande ruimte door het "op maat zijn" minder goed multifunctioneel in te zetten en ook lastig te vinden. Tot slot zijn gebruikers niet direct zichtbaar voor elkaar, soms 'weggestopt' gehuisvest en vindt er geen onderlinge ontmoeting plaats dit heeft niet alleen een negatief effect op de exploitatie en het financieel rendement, maar ook op het ontmoeten en de maatschappelijke waarde van het gebouw.

1.3 Reikwijdte en afbakening

Dit rapport focust puur op de **exploitatiebegroting** (de doorlopende inkomsten en uitgaven) van de huidige situatie en de situatie na realisatie van het nieuwe Ontmoetingscentrum met een doorkijk naar de toekomst.

1.4 Leeswijzer

1. Hoofdstuk 2 beschrijft de algemene uitgangspunten en de gehanteerde methodiek.
2. Hoofdstuk 3.1 geeft inzicht in de huidige situatie van het pand en de bijbehorende feitelijke jaarlijkse kosten voor de gemeente.
    a. Dit hoofdstuk dient niet als vergelijkingsscenario, maar als referentie voor de huidige exploitatie.

    b. De berekening laat relatief lage kapitaallasten zien, omdat het pand zich aan het einde van de economische levensduur bevindt en door de lineaire afschrijving een beperkte rentecomponent kent.
3. Hoofdstuk 3.2 werkt twee toekomstige situaties uit:
    a. de exploitatiebegroting voor de nieuwbouw direct na oplevering (2028);
4. Hoofdstuk 3.3 werkt toekomstige situatie uit:
    a. de ambitiebegroting voor 2030.
5. In de financiële doorrekeningen van hoofdstuk 3 zijn steeds opgenomen:
    a. een overzicht van de gemeentelijke vastgoedexploitatie;
    b. een overzicht van de exploitatie van de gebruiker.
6. Het resultaat van de gebruikersexploitatie wordt verwerkt in het nettoresultaat van de vastgoedexploitatie, waarmee de feitelijke kostprijs voor de gemeente wordt bepaald.
7. De exploitatiebegroting voor 2030 geeft de ambitie weer, met een aantrekkelijke programmering van de theaterzaal, waaronder toneel, cabaret, muziek en film.
8. De doorrekening voor 2030 geeft het effect van de lineaire afschrijving op de ontwikkeling van de kapitaallasten weer.
9. Hoofdstuk 4 brengt alle scenario's samen in een financiële vergelijking.

2. Uitgangspunten en methodiek

2.1 Uitgangspunten

1. Voor de uitwerking van de exploitatiebegroting zijn drie scenario's doorgerekend:
    1. De huidige situatie;
    2. Nieuw Ontmoetingscentrum 2028 ;
    3. Nieuw Ontmoetingscentrum 2030 .
2. Per scenario is onderscheid gemaakt tussen:
    A. de vastgoedexploitatie van de gemeente;
    B. en de gebruikersexploitatie van het Ontmoetingscentrum.
3. Om een objectieve vergelijking tussen de scenario's mogelijk te maken, zijn de berekeningen gebaseerd op prijspeil 2026 .Voor de bepaling van de kapitaallasten is in alle berekeningen uitgegaan van de uitgangspunten uit de Nota Investeren, Waarderen en Afschrijven 2025 van de gemeente Laarbeek. Daarnaast wordt het rentepercentage gehanteerd zoals bij de begroting november 2025. Hiermee bereiken we een zuivere vergelijking omdat het percentage jaarlijks kan wijzigen voor alle kredieten.
4. Voor het scenario nieuwbouw is in afstemming met Stichting Dorpshuis Laarbeek (SDL) een zo realistisch mogelijke inschatting gemaakt van de toekomstige bezettingsgraad na ingebruikname van de nieuwbouw. Deze bezettingsprognose is vervolgens als uitgangspunt gehanteerd voor de berekening van zowel de horecaopbrengsten als de exploitatiekosten.
5. Voor de vastgoedexploitatie van het nieuwbouwscenario is aangesloten bij de door de architect/ontwerpteam opgestelde gebouwenexploitatie. Een uitzondering hierop vormen de kapitaallasten. Deze zijn afzonderlijk berekend op basis van de gemeentelijke kaders en voorschriften, zodat de uitgangspunten aansluiten bij het financiële beleid van de gemeente Laarbeek.

2.2 Methodiek exploitatiebegroting

De drie scenario's zijn uitgewerkt op basis van een integrale exploitatieanalyse, waarbij zowel de vastgoedexploitatie als de gebruikersexploitatie afzonderlijk zijn beschouwd. Hierdoor wordt inzichtelijk welke financiële effecten voor rekening komen van de gemeente als vastgoedeigenaar en welke effecten betrekking hebben op de exploitant.

De exploitaties zijn opgebouwd op basis van de beschikbare huidige gegevens, aangevuld met prognoses en de ambitie ten aanzien van onder andere de theaterzaal, multifunctionele keuken en terrasfunctie voor de toekomstige situatie. Voor het nieuwbouwscenario zijn de effecten bepaald door de huidige exploitatie als referentiesituatie te hanteren en deze te corrigeren voor verwachte veranderingen in onder meer:

- kapitaallasten;
- energieverbruik en energiekosten;
- onderhoudslasten;

- bezettingsgraad en ruimtegebruik;
- horecaresultaten;
- beheer- en exploitatiekosten.

Alle bedragen zijn weergegeven op prijspeil 2026. Indexeringen, inflatie-effecten en toekomstige loon- en prijsontwikkelingen zijn buiten beschouwing gelaten, zodat de scenario's onderling op vergelijkbare wijze kunnen worden beoordeeld. In exploitatie voor 2030 is een doorontwikkeling opgenomen met een programmering van de theaterzaal.

Waar exacte gegevens niet beschikbaar waren, zijn onderbouwde aannames gedaan op basis van ervaringscijfers, verstrekte informatie van SDL, kengetallen uit vergelijkbare accommodaties en de door architect/ontwerpteam aangeleverde exploitatiegegevens. De uitkomsten moeten daarom worden beschouwd als een zo realistisch mogelijke inschatting van de toekomstige exploitatie en niet als een exacte voorspelling van de daadwerkelijke resultaten.

3. Exploitatie scenario's

3.1 Situatie 1: Huidige exploitatie

3.1.1 Kenmerken

De huidige exploitatie wordt financieel weergegeven in paragraaf 3.2. Deze exploitatie is gebaseerd op de feitelijke inkomsten en uitgaven zoals deze momenteel worden gerealiseerd en geeft daarmee een betrouwbaar beeld van de huidige situatie.

De in deze analyse opgenomen financiële gegevens zijn afkomstig uit de administraties van de gemeente Laarbeek en Stichting Dorpshuis Laarbeek (SDL).

3.1.2 Exploitatieoverzicht

Exploitatie gebruik	
Post	**Bedrag (€)**
OPBRENGSTEN	
Huurinkomsten	€ 113.312,47
Horeca resultaat verkoop -/- inkoop	€ 57.057,46
Programmering theaterzaal	
Subsidie	€ 121.155,00
Totaal opbrengsten	**€ 291.524,93**
LASTEN	
Personeel beheer en schoonmaak	€ 147.318,83
Programmeringskosten theaterzaal	
Afschrijvingen bedrijfsmiddelen	€ 1.895,66
Elektra-Gas	€ 48.056,78
Water	€ 3.000,00
Overige bedrijfslasten	€ 103.387,00
Totaal lasten	**€ 303.658,27**
Resultaat exploitatie	**€ -12.133,34**

Gemeentelijke Vastgoedexploitatie OC	
Post	**Bedrag (€)**
OPBRENGSTEN	
Huur stichting	0
Resultaat stichtingexploitatie	€ -12.133,34
Subsidies	
Totaal opbrengsten	€ -12.133,34
LASTEN	
Kapitaallasten	€ 92.935,00
Planmatig onderhoud	€ 40.000,00
Verzekeringen	€ 5.019,28
Zakelijke lasten BSOB (OZB)	€ 16.292,21
Subsidies	€ 121.155,00
Totaal lasten	**€ 275.401,49**
Resultaat vastgoed	**€ -287.534,83**

3.1.3 Knelpunten en financiële risico's

De voortzetting van de huidige situatie kent de volgende aandachtspunten en risico's:

- Door de voortschrijdende veroudering van het gebouw zullen de onderhouds- en instandhoudingskosten naar verwachting verder toenemen alsmede de energielasten.
- De beperkte functionaliteit van het gebouw biedt onvoldoende mogelijkheden voor uitbreiding van activiteiten en optimaal gebruik van de accommodatie.
- De huidige accommodatie sluit onvoldoende aan op de toekomstige behoefte aan maatschappelijke en sociale voorzieningen binnen de gemeente.
- Het gebouw voldoet niet aan de door de gemeenteraad vastgestelde duurzaamheidsambities en beleidsdoelstellingen.

3.2 Situatie 2: Exploitatiebegroting nieuwbouw

3.2.1 Kenmerken

De exploitatiebegroting voor het nieuwe Ontmoetingscentrum is gebaseerd op het definitieve ontwerp. Daarbij is gebruikgemaakt van de exploitatiegegevens van de architect, kengetallen en ervaringscijfers van het gemeentelijk gebouwenbeheer. De gebruikersexploitatie is afgestemd met Stichting Dorpshuizen Laarbeek. Daarnaast is bij de huidige en toekomstige gebruikers geïnventariseerd welke ruimtebehoefte bestaat en welke bezettingsgraad wordt verwacht. Op basis hiervan is een bezettingsrooster opgesteld en zijn de huurinkomsten berekend aan de hand van de voorgestelde en afgestemde huurtarieven met de gebruikers.

3.2.2 Exploitatieoverzicht

Exploitatie gebruik 2028	
Post	**Bedrag (€)**
OPBRENGSTEN	
Huurinkomsten	€ 173.390,00
Horeca resultaat verkoop -/- inkoop	€ 69.057,00
Programmering theaterzaal	€ -
Subsidie	€ 121.155,00
Totaal opbrengsten	**€ 363.602,00**
LASTEN	
Personeel beheer en schoonmaak	€ 166.519,00
Programmeringskosten theaterzaal	€ -
Afschrijvingen bedrijfsmiddelen	€ 1.896,00
Elektra	€ 15.000,00
Water	€ 3.000,00
Overige bedrijfslasten	€ 105.282,00
Onderhoud gebouw	€ 20.833,33
Totaal lasten	**€ 312.530,33**
Resultaat exploitatie	**€ 51.071,67**

Gemeentelijke Vastgoedexploitatie OC 2028	
Post	**Bedrag (€)**
OPBRENGSTEN	
Huur stichting	€ -
Resultaat stichtingexploitatie	€ 51.071,67
Subsidies	€ -
Totaal opbrengsten	**€ 51.071,67**
LASTEN	
Kapitaallasten	€ 465.990,00
Planmatig onderhoud	€ 41.666,67
Verzekeringen	€ 10.525,43
Zakelijke lasten BSOB (OZB)	€ 35.746,60
Subsidie	€ 121.155,00
Totaal lasten	**€ 675.083,69**
Resultaat vastgoed	**€ -624.012,02** *1

[1] ***** *Het weergegeven exploitatieresultaat van het vastgoed wordt voornamelijk beïnvloed door de kapitaallasten. Deze lasten zijn reeds opgenomen in de begroting 2026 en zijn eveneens verwerkt in de exploitatieberekeningen behorende bij de scenariostudie. Het resultaat dient derhalve in dat perspectief te worden geïnterpreteerd.*

3.3 Situatie 2: Exploitatiebegroting nieuwbouw

3.3.1 Kenmerken

Omdat verbetering in exploitatie tijd kost geven we een beeld van de exploitatie bij opening en een beeld van de exploitatie na 3 jaren waarbij de uitbreiding van de mogelijkheden van het nieuwe gebouw verder zijn ontwikkeld en benut. Hier hebben we tevens meegenomen dat het Ontmoetingscentrum het kloppende hart van Beek en Donk is. Naast de structurele verhuur is rekening gehouden met ambitie voor een aanvullende programmering van de theaterzaal voor commerciële en culturele activiteiten, zoals theater-, muziek-, film- en overige evenementen.

3.3.2 Exploitatieoverzicht

Exploitatie gebruik 2030	
Post	**Bedrag (€)**
OPBRENGSTEN	
Huurinkomsten	€ 173.390,00
Horeca resultaat verkoop -/- inkoop	€ 88.257,00
Programmering theaterzaal	€ 97.362,50
Subsidie	€ 121.155,00
Totaal opbrengsten	**€ 480.164,50**
LASTEN	
Personeel beheer en schoonmaak	€ 166.519,00
Programmeringskosten theaterzaal	€ 64.665,00
Afschrijvingen bedrijfsmiddelen	€ 1.896,00
Elektra	€ 15.000,00
Water	€ 3.000,00
Overige bedrijfslasten	€ 105.282,00
Onderhoud gebouw	€ 20.833,33
Totaal lasten	**€ 377.195,33**
Resultaat exploitatie	**€ 102.969,17**

Gemeentelijke Vastgoedexploitatie OC 2030	
Post	**Bedrag (€)**
OPBRENGSTEN	
Huur stichting	€ -
Resultaat stichtingexploitatie	€ 102.969,17
Subsidies	€ -
Totaal opbrengsten	€ 102.969,17
LASTEN	
Kapitaallasten	€ 459.400,20
Planmatig onderhoud	€ 41.666,67
Verzekeringen	€ 10.525,43
Zakelijke lasten BSOB (OZB)	€ 35.746,60
Subsidie	€ 121.155,00
Totaal lasten	**€ 668.493,89**
Resultaat vastgoed	**€ -565.524,72** *2

3.4 Toelichting op baten en lasten

Bij de berekening van de gemeentelijke vastgoedexploitatie zijn eventuele positieve exploitatieresultaten van SDL verwerkt als inkomsten binnen de gemeentelijke exploitatie. Voor dit deel is geen aanvullende exploitatiesubsidie of bijdrage vanuit de gemeente noodzakelijk omdat de exploitant geen winstbejag heeft.

Hierdoor ontstaat een zuiver beeld van de feitelijke lasten voor de gemeente als eigenaar van het vastgoed.

[2] ***** *Het weergegeven exploitatieresultaat van het vastgoed wordt voornamelijk beïnvloed door de kapitaallasten. Deze lasten zijn reeds opgenomen in de begroting 2026 en zijn eveneens verwerkt in de exploitatieberekeningen behorende bij de scenariostudie. Het resultaat dient derhalve in dat perspectief te worden geïnterpreteerd.*

4. Financiële vergelijking

4.1 Vergelijking van de scenario's

Onderstaande vergelijking geeft inzicht in de belangrijkste verschillen tussen de drie onderzochte scenario's.

	Situatie 1	Situatie 2 2028	Situatie 3 2030
Resultaat gebruikersexploitaie	€ -12.133,00	**€ 51.071,00**	**€ 102.969,17**

Bij de beoordeling van de scenario's zijn de volgende onderdelen betrokken:

- gemeentelijke vastgoedexploitatie;
- exploitatie van SDL;
- kapitaallasten;
- onderhoudskosten;
- energielasten;
- bezettingsgraad;
- maatschappelijke meerwaarde;
- duurzaamheidsresultaten;
- financiële risico's.

4.2 Analyse scenario’s

De huidige situatie kent de laagste kapitaalasten, maar voldoet niet aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Het nieuwbouwscenario vraagt een forse investering, maar biedt tegelijkertijd:

- de laagste exploitatierisico's;
- de hoogste mate van duurzaamheid;
- de grootste flexibiliteit;
- de beste faciliteiten voor maatschappelijke functies;
- de hoogste potentiële bezettingsgraad;
- de meeste mogelijkheden voor aanvullende inkomsten.

Hierdoor ontstaat een financieel en maatschappelijk robuust scenario voor de lange termijn.