



Raadsvoorstel

Onderwerp

KS 014 - Renovatie en verduurzaming gemeenschapsvoorziening Het Patronaat Epen

Raadsnummer	: KS 014
Portefeuillehouder	: Wethouder J.E.L.M (Jos) Last
Team	: Advies en Beleid (Dienstverlening)
Vastgesteld door college	: Dinsdag 11 november 2025
Behandeling commissie	: Woensdag 3 december 2025
Commissie	: Ruimte, Economie & Duurzaamheid (RED)
Besluitvorming raad	: Donderdag 18 december 2025

Samenvatting

De gemeenteraad wordt voorgesteld om een financiële bijdrage te leveren aan de renovatie en verduurzaming van 'Het Patronaat Epen'. Het Patronaat zal hierbij gesplitst worden in een gemeenschapsvoorziening, bibliotheek en te verhuren ruimten. Het Patronaat zal daarmee in de toekomst functioneren als multifunctionele (gemeenschaps)voorziening voor de kern Epen. De voorgestelde bijdrage en toekomstige invulling van Het Patronaat sluit daarmee aan op het accommodatiebeleid van de gemeente Gulpen-Witterm.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. In te stemmen met renovatie en verduurzaming van Het Patronaat Epen voor een bedrag van maximaal € 1.550.000,-;
2. Dit bedrag in te zetten voor verduurzaming van het totale pand, renovatie van de gemeenschapsvoorziening en casco oplevering van de te verhuren ruimten op de 1^e en 2^e verdieping van Het Patronaat;
3. Deze bijdrage te dekken vanuit het reeds beschikbare investeringskrediet accommodatiebeleid;
4. De huurinkomsten van de te verhuren ruimten in te zetten ter (gedeeltelijke) dekking van de kapitaallasten voortvloeiende uit de renovatie en verduurzaming.

Inleiding

De wens om tot renovatie en verduurzaming van Het Patronaat te komen kent reeds een lange geschiedenis. Het vaststellen van het nieuwe accommodatiebeleid in december 2024 met als titel "voor, van en door de gemeenschap" zorgde ervoor dat het voorliggende raadsvoorstel met dit beleid als onderlegger is opgesteld.

Het voorbereidingskrediet om te komen tot dit raadsvoorstel is via de door uw raad aangenomen motie M2406 vastgesteld op € 50.000,-. Dit budget is beschikbaar gesteld voor het opstellen van een ontwerp en kostenindicatie voor de betreffende renovatie en verduurzaming van het pand.

Het vertrekpunt om tot dit raadsvoorstel te komen is behalve M2406 gelegen in de QuickScan (zie bijlage B.25.03294) 'Haalbaarheid gemeenschapsvoorziening Epen' van juli 2022.

In deze QuickScan werden een 4-tal toekomstscenario's op haalbaarheid getoetst.

1. Behoud Patronaat als monofunctioneel gemeenschapshuis
➔ *Conclusie : De benodigde investering in Het Patronaat dermate hoog dat deze niet te verantwoorden is in relatie tot de grootte van de kern;*
2. Behoud Patronaat als multifunctioneel gemeenschapshuis
➔ *Conclusie : Gemeente kan regie over het gebouw houden, echter ook verantwoordelijk voor (gedeeltelijke) verhuur van het pand aan externe partijen;*
3. Verkoop van Patronaat met behoud van gemeenschapsfunctie
➔ *Conclusie : Voordeel dat de gemeente niet meer verantwoordelijk is voor exploitatie- en onderhoudslasten via sale & leaseback constructie van het vastgoed voor het gedeelte gemeenschapsvoorziening. Uitdaging is het vinden van een koper die een substantieel gedeelte van het pand wilt inrichten als gemeenschapsvoorziening tegen een redelijke huurprijs;*
4. Verkoop van het Patronaat en activiteiten verplaatsen naar elders
➔ *Conclusie : Alternatieve locaties binnen de kern Epen zijn niet geschikt om als toekomstbestendige gemeenschapsvoorziening te fungeren.*

Destijds was het advies vanuit deze QuickScan om scenario 2 & 3 verder te onderzoeken. Daarmee ook scenario 1 & 4 als niet reëel opties te zien. De QuickScan is destijds ook met het bestuur van Het Patronaat gedeeld en daarbij kwam vanuit het bestuur voorkeursscenario 2 naar voren.

Om volledige invulling te geven aan de QuickScan is bij de start om te komen tot dit raadsvoorstel eerst onderzoek gedaan naar scenario 3. Hierbij is gekeken naar het verkopen van Het Patronaat, waarbij een potentiële nieuwe eigenaar een maatschappelijke functie (bijv. gezondheidscentrum) en appartementen toe kon voegen binnen de bestaande schil van het pand. Hiertoe is een variantenstudie gedaan door Bremen Bouwadviseurs. Deze studie is als bijlage B.25.03286 bij dit raadsvoorstel gevoegd.

De conclusie vanuit deze studie is onderstaand weergegeven:

De geschetste plannen om Het Patronaat tot een multifunctioneel centrum te verbouwen met een combinatie van de functies Wonen, Gezondheidszorg en Bijeenkomst/ Maatschappelijke functie zijn vergunning technisch en functioneel mogelijk, echter hiervoor ingeschatte benodigde bouwkundige en installatietechnische aanpassingen voor met name het toevoegen van een woonfunctie maken dat het financieel als een niet haalbaar project wordt ingeschat. Ook zou een eigenaar in dat geval geen maatschappelijk tarief kunnen hanteren voor verhuur van de gemeenschapsvoorziening.

Op basis van deze studie is vervolgens volledig ingezet om tot een raadsvoorstel te komen waarin scenario 2 “Behoud Patronaat als multifunctioneel gemeenschapshuis” het uitgangspunt betreft.

Gezien de beschikbare ruimte in Het Patronaat in relatie tot het inwonersaantal van de kern en de bezetting is vanaf het begin gekoerst op het inzetten van de 1^e en (mogelijk) de 2^e verdieping als potentieel te verhuren ruimten. Door deze ruimten te huur aan te bieden wordt invulling gegeven aan het behoud van Het Patronaat als multifunctioneel gemeenschapshuis.

Dit multifunctionele gebruik kent op basis van de bestemming van het object ‘maatschappelijk’ beperkingen voor wat betreft invulling van de mogelijk te verhuren ruimten. Vanwege dit feit is gekoerst op invulling van de te verhuren ruimten binnen de huidige bestemming, waarin functies op het gebied van gezondheidszorg toegestaan zijn. Via tussenkomst van het bestuur zijn wij sinds de start van het traject om te koersen op scenario 2 in gesprek met een kandidaat huurder. Hierover bent u via de RIB van juli jl. geïnformeerd. De intentieovereenkomst is inmiddels opgesteld en ligt ter ondertekening voor bij beide partijen, naar verwachting zal dit nog voor de datum van behandeling van dit raadsvoorstel in de commissie plaatsvinden.

Koppeling met het huidige accommodatiebeleid:

Binnen het in december 2024 unaniem door de gemeenteraad aangenomen nieuwe Accommodatiebeleid Gulpen-Wittern “voor, van en door de gemeenschap” is een belangrijk onderdeel weggelegd voor gemeenschapsvoorzieningen c.q. ontmoetingsplek in iedere kern. De planvorming voor de renovatie & verduurzaming van Het Patronaat in Epen wordt opgesteld binnen de in het accommodatiebeleid door uw raad opgegeven kaders.

Bij de planontwikkeling zijn de in het accommodatiebeleid opgenomen strategische thema’s en basisprincipes als leidraad gebruikt voor de genoemde ontwikkeling. Daar waar deze specifiek van belang zijn om te benoemen zijn deze meegenomen bij het onderdeel argumenten in dit raadsvoorstel.

Voor de aanpak van de gemeenschapshuizen is binnen het beleid een matrix ontwikkeld die als objectief beoordelingscriteria kan dienen. Om de voorliggende renovatie & verduurzaming van Het Patronaat in Epen in dit kader te kunnen beoordelen is deze opgesteld voor de huidige en toekomstige situatie. Deze vergelijking is als bijlage B.25.03299 toegevoegd aan dit voorstel.

Om de totaalscore in de scenario's toe te lichten zijn de uitgangspunten voor het invullen van de matrix in beide gevallen onderstaand toegelicht.

1. *Activiteiten:*

Voor de activiteiten momenteel en in de toekomst in Het Patronaat verwijzen wij naar het opgestelde bezettingsoverzicht als bijlage B.25.03288. Voor de goede orde merken wij hierbij op dat enkel de activiteiten binnen de gemeenschapsvoorziening benoemd worden, aangevuld met de openingsuren van de bibliotheek gevestigd in het pand.

2. *Bezettingsgraad:*

Uit het overzicht van de bezetting blijkt dat Het Patronaat een bezettingsgraad kent in de huidige situatie (bij gebruik souterrain, begane grond en 1^e verdieping) van 20%. In de nieuwe situatie – waarbij we uitgaan van een gemeenschapsvoorziening in het souterrain en de begane grond – stijgt deze naar 31%. Opgemerkt dient te worden dat we bij deze bezettingscijfers ook de incidentele huur gewogen hebben. Door het bestuur is een opgave gedaan van de uren incidentele huur aan vergaderingen, gemiddeld 6 uur per week. Deze uren zijn in het bezettingsoverzicht (als bijlage B.25.03288) als wekelijkse uren in de multifunctionele ruimte op souterrain niveau opgenomen. Ook heeft het bestuur een opgave gedaan van de incidentele activiteiten per jaar waarbij de zaal gebruikt worden. Voor deze activiteiten is 8 uur zaal per activiteit berekend, het totaal aantal uren is gedeeld door 52 weken per jaar. Dit zijn omgerekend 6 uur grote zaal gebruik per week, deze uren zijn dan ook ingetekend in de grote zaal in weekend uren bezetting voor de zaal. Hiermee is in de bezetting recht gedaan aan de incidentele bezetting.

NB Opgemerkt dient te worden dat we ook de openingsuren bibliotheek meegenomen hebben in de bezettingsgraad, gezien deze onderdeel uitmaakt van de totale voorziening op niveau souterrain. Bij onderdeel 3, omvang van de accommodatie per inwoner van de kern zijn de m² vloeroppervlak van de bibliotheek niet meegerekend.

3. *Omvang accommodatie per inwoner van de kern:*

Bij het invullen van de matrix in de huidige situatie is uitgegaan van de huidige maatvoering van de gemeenschapsvoorziening op de 1^e verdieping, begane grond en het souterrain. Waarbij enkel de m² vloeroppervlakte van de te verhuren ruimten is meegenomen. De berg ruimten alsmede bibliotheek worden niet meegerekend in de omvang van de accommodatie per inwoner van de kern. Dit om een zuiver beeld te krijgen van de beschikbare te verhuren ruimte per voorziening in de diverse gemeenschapsvoorzieningen in onze gemeente. In de situatie na de voorgestelde renovatie en verduurzaming zit Het Patronaat met 0.28 m² zaaloppervlakte per inwoner exact op het gemiddelde van alle voorzieningen binnen onze gemeente.

4. *Differentiatie – meervoudig gebruik van de accommodatie:*

In de huidige situatie is er op 3 verdiepingen ruimte om separaat van elkaar een activiteit in te plannen. In die zin is meervoudig gebruik van de accommodatie mogelijk, echter is deze alleen beschikbaar als gemeenschapsvoorziening en kent een lage bezettingsgraad. In de nieuwe situatie wordt het pand multifunctioneel gebruikt. Twee verdiepingen als gemeenschapsvoorziening (incl.bibliotheek) en twee verdiepingen als te verhuren ruimte met een maatschappelijke invulling. Hiermee stijgt de bezettingsgraad van de gemeenschapsvoorziening en is er op de 1^e en 2^e verdieping op doordeweekse dagen overdag een 100% bezetting. Hiermee stijgt de bezetting van het totale pand fors en wordt het gehele pand ook multifunctioneel gebruikt.

5. Jaarlijkse onderhoudskosten i.r.t. grootte in m2 van de voorziening:
In de matrix is voor de huidige situatie het gemiddelde bedrag voortkomende uit de opgestelde MJOP voor Het Patronaat opgenomen. In de nieuwe situatie is er een stelpost binnen de onderhoudsvoorziening van € 6.500,- per jaar opgenomen voor klein onderhoud, dit is vertaald naar het bedrag aan onderhoudskosten per m². Opgemerkt dient te worden dat de kapitaallasten niet zijn meegenomen in de onderhoudskosten per m².
6. *Mogelijkheid om activiteiten onder te brengen in een andere accommodatie in de kern:*
Ja, dit is thans nog mogelijk in het plaatselijke café.
7. *Mogelijkheid om activiteiten onder te brengen in een andere accommodatie buiten de kern:*
Dit is wel (deels) mogelijk in accommodaties in bijvoorbeeld de kern Mechelen, Slenaken of Partij. Dit afhankelijk van bezetting van betreffende vervangende locaties en daarbij zal mogelijk wijziging van dag of tijdstip van de activiteit noodzakelijk zijn.
8. *Aanwezigheid van lokale horeca die concurrerend is aan de accommodatie:*
Ja, in de kern Epen is nog een café met zaal gevestigd.
9. *Mogelijkheid om activiteit onder te brengen in samenwerking met lokale horeca:*
Ja, theoretisch mogelijk in de horecavoorziening in de kern.
10. *Knock-out: laatste voorziening in de kern?*
Nee, dit betreft niet de laatste voorziening in de kern. In de kern is thans nog een café met zaal gevestigd.

Onderdeel participatie gedurende het traject:

In het accommodatiebeleid is het navolgende opgenomen met betrekking tot de participatie bij een nieuwe business case.

Elk voornemen voor een investering in een gemeenschapsaccommodatie wordt op haalbaarheid getoetst via een participatietraject met de beheerders van het gemeenschapshuis, de gebruikers (verenigingen en andere structurele huurders) en de inwoners van de betreffende kern, waarbij de stichtingsbesturen in de lead zijn. Zij hebben immers de meeste voeling met de kern.

Gedurende het gehele traject heeft er intensief overleg plaatsgevonden met het stichtingsbestuur van Het Patronaat. Hierover bent u tijdens de dialoogsessie op 20 maart 2025 en middels de RIB van juli 2025 uitgebreid geïnformeerd. Ook gedurende de periode juli tot en met november heeft er meermaals overleg plaatsgevonden met het Stichtingsbestuur om plannen verder te fine tunen. Het Stichtingsbestuur treedt hierbij op als belangenbehartiger van alle gebruikers van Het Patronaat. De input vanuit de verenigingen is aan de voorkant van het traject inzichtelijk gemaakt in een zogenaamd 'Programma van Eisen' zoals deze als bijlage bij dit raadsvoorstel is toegevoegd.

In de periode na het verzenden van de RIB zijn er – zoals in deze RIB aangekondigd – nog een 2'tal sessie georganiseerd, een met (een afvaardiging van) de gebruikers van Het Patronaat alsmede een inloopavond (in 2 tijdsblokken) voor inwoners van de kern Epen. De verslagen van beide bijeenkomsten zijn als bijlagen bij dit raadsvoorstel toegevoegd.

Op basis van de beoordeling in de huidige (monofunctionele) en nieuwe (multifunctionele) situatie is te zien dat de score van de gemeenschapsvoorziening op basis van de matrix sterk verbeterd.

Subsidies/zelfwerkzaamheid in relatie tot de financiële opzet:

Dumava:

Verduurzaming van ons gemeentelijk vastgoed heeft prioriteit. Deze prioritering is vastgelegd in het raadsvoorstel Routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed (april 2025). In dit raadsvoorstel werd Het Patronaat benoemd in fase 1 wat betreft prioritering. Als gemeente nemen we daarmee onze verantwoordelijkheid als het gaat over een duurzame toekomst.

In voorbereiding op dit raadsvoorstel is door de gemeente een DUMAVA-subsidie (Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed) voor Het Patronaat aangevraagd. Deze subsidieregeling komt eigenaren van bestaand maatschappelijk vastgoed tegemoet in de kosten om te verduurzamen, met als doel het verminderen van energieverbruik en CO2-uitstoot. Op basis van onze aanvraag is een subsidie toegekend van € 213.030,- voor de verduurzaming van Het Patronaat. Na afronding van de renovatie vindt er een vaststelling plaats, waarbij het definitieve subsidiebedrag wordt vastgesteld.

Leefbaarheidsfonds Provincie Limburg:

Er heeft frequent (voor)overleg met de Provincie Limburg plaatsgevonden. Uit deze gesprekken is gebleken dat ook een bijdrage voor Het Patronaat kansrijk is. De gemeente is momenteel samen met het bestuur bezig om de aanvraag voor te bereiden. De formele aanvraag kan pas volgen nadat een gemeentelijke bijdrage verzekerd is (middels voorliggend raadsvoorstel) en de omgevingsvergunning (aanvraag loopt) voor de ondergrondse uitbouw definitief is. De aanvrager van de subsidie zal het stichtingsbestuur zijn, dit is ook mogelijk op het moment dat de gemeente Gulpen-Wittem eigenaar van het gebouw blijft na de renovatie. De gemeente zal zoals in de raadsinformatiebrief reeds aangegeven ondersteunen in het aanvraagproces van ook deze subsidie.

Zelfwerkzaamheid:

Het stichtingsbestuur heeft aangegeven dat er bereidheid is vanuit de gemeenschap om te participeren in het uitvoeringstraject. In overleg tussen gemeente en de te contracteren aannemer zal een gedeelte van de werkzaamheden in zelfwerkzaamheid uitgevoerd kunnen worden. Dit heeft een positief effect op de totale bouwkosten welke de aannemer in rekening zal brengen.

Bovenstaande (Dumava, Leefbaarheidsfonds, Zelfwerkzaamheid) hebben allen een positief effect op de kosten voor de gemeente Gulpen-Wittem voor renovatie/verduurzaming van Het Patronaat. Vanwege dit feit is het aangevraagde investeringskrediet van € 1.550.000,- uit beslispunt 1 de aanneemsom (inclusief indirecte kosten zoals uitvoeringskosten/onvoorzien) exclusief BTW. De hierboven beschreven punten hebben tot doel tenminste het BTW bedrag aan kostenbesparing op te leveren en daarmee de kapitaallasten te verminderen.

Beoogd effect / doelstelling

Een toekomstbestendige multifunctionele gemeenschapsvoorziening voor de kern Epen te realiseren. Dit gegeven passend binnen de kaders van het in december 2024 vastgestelde accommodatiebeleid met de titel 'voor van en door de gemeenschap'.

Argumenten

- 1.1. Renovatie van Het Patronaat past binnen de kaders van het huidige accommodatiebeleid.
- 1.2. De gerenoveerde voorziening heeft een flexibel en multifunctioneel karakter conform QuickScan Het Patronaat uit 2022.
- 1.3. Planvorming heeft plaatsgevonden in goede samenwerking tussen (toekomstige) gebruikers, stichtingsbestuur Het Patronaat en de gemeente Gulpen-Wittem.
- 1.4. Het basisprincipe uit het accommodatiebeleid met betrekking tot spreiding van gemeenschapshuizen wordt gevolgd.
- 1.5. Raadsbreed is via motie M2406 aan het college van B&W opgedragen tot een voorstel als het voorliggende te komen voor de gemeenschapsvoorziening Het Patronaat.
- 1.6. Uit het statusrapport blijkt dat er voor tenminste een bedrag aan € 183.550,- exclusief BTW aan achterstallig onderhoud direct noodzakelijk is. Deze bedragen zijn nu meegenomen in de budgetvraag, echter deze investeringen hadden feitelijk reeds eerder plaats dienen te vinden.
- 1.7. De investering heeft deels betrekking op de vrijwillige Bibliotheek in Epen. De bibliotheek Epen draagt bij aan leesbevordering door laagdrempelige boeken-uitleen voor alle inwoners van Epen en omstreken.
- 2.1. Het beschikbare investeringskrediet is deels specifiek ingesteld voor renovatie/verduurzaming van Het Patronaat.
- 3.1. De kapitaallasten voortvloeiend uit de renovatie/verduurzaming worden gecorrigeerd met de verwachte huurinkomsten, op deze wijze drukt het multifunctionele karakter de exploitatiekosten van het object.

Kanttekeningen en risico's

- 1.1. Het bij beslispunt 1 gevraagde bedrag vanuit het investeringskrediet accommodaties betreft het ingeschreven bedrag incl. BTW. De kosten voor renovatie en verduurzaming van het object zijn BTW kostprijsverhogend. Het voornemen is om de BTW component terug te verdienen vanuit subsidies en zelfwerkzaamheid. In theorie zouden deze lager kunnen uitvallen, echter is dit totaalbedrag met 21% over de aanneemsom conservatief begroot.
- 1.2. In de beoordelingsmatrix worden de kapitaallasten van de investeringen voor renovatie en verduurzaming niet meegenomen, enkel onderhoudskosten per vierkante meter oppervlakte.
- 1.3. Er is nog geen formele huurovereenkomst voor de huisartsenpraktijk. Indien deze transactie alsnog geen doorgang zal vinden heeft dat – tot er een andere huurder is gevonden – een negatief effect op de totale exploitatielasten van het gebouw.

Kosten en dekking

Het benodigde investeringskrediet van € 1.550.000,- vindt dekking binnen het reeds beschikbare investeringsplan accommodatiebeleid. De benodigde investeringen in de installaties worden conform de BBV afgeschreven in 15 jaar en de benodigde investeringen voor de bouwkundige aanpassingen tijdens de renovatie in 25 jaar.

Uitvoering

Na besluitvorming door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem zal de aanbesteding definitief gegund worden. De werkzaamheden worden na carnaval 2026 opgestart met een geplande opleverdatum december 2026.

Communicatie en participatie

Na besluitvorming door de gemeenteraad zal het Stichtingsbestuur ingelicht worden over de uitkomsten van de besluitvorming. Bij een positieve besluitvorming door uw gemeenteraad zal de renovatie en verduurzaming van Het Patronaat Epen starten na verlening en het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, naar verwachting direct na carnaval 2026. Binnen deze uitvoering zal er overleg plaatsvinden met gebruikers om mogelijke budgettaire neutrale optimalisaties nog mogelijk te maken.

Bijbehorende documenten

Onderwerp	Poststuknummer	Zaakdossier
Ontwerp-raadsbesluit KS 014	G.25.02632	
Tekening verbouwing Het Patronaat	B.25.03289	
Beoordelingsmatrix Het Patronaat	B.25.03299	
Bezettingsoverzicht Het Patronaat	B.25.03288	
Verslag bijeenkomst verenigingen	G.25.03511	
Statusrapport Het Patronaat	B.25.03287	
Prestudie variant incl. appartementen	B.25.03286	
Verslag inloopbijeenkomst inwoners	G.25.03517	
Programma van eisen Het Patronaat	B.25.03285	
Raadsinformatiebrief Het Patronaat Epen	U.25.03158	
QuickScan Het Patronaat	B.25.03294	