

Verantwoordelijk team
Beleid Sociaal Domein

Zaaknummer
2025-000830

Datum
13 januari 2026

Portefeuillehouder
C.D. (Daniëlle) van Bentem

Raad d.d.
25-02-2026

Onderwerp
Concertzaal, herziening financiële kaders + investeringsbudget verduurzaming

Beslispunten

De raad besluit:

1. in te stemmen met het laten vervallen van de taakstelling uit 2019 met als gevolg een structureel tekort van € 53.500
2. in te stemmen met het benodigde netto krediet voor de verduurzaming van de Concertzaal van € 134.336.
3. in te stemmen met de voorgestelde mutaties op het exploitatiebudget voor de Concertzaal met een structureel voordeel van € 37.407 vanaf 2027
4. in te stemmen met de verwerking van de financiële effecten van de bovengenoemde beslispunten (per saldo - € 16.093 structureel vanaf 2027) in de voorjaarsnota

Samenvatting

De raad wordt gevraagd om de taakstelling uit 2019 te laten vervallen en exploitatiebudget voor de huisvesting van Kunst & Cultuur in de Concertzaal ter beschikking te stellen. De te verwachten huur is ondanks de bijdrage in de kosten vanuit de (tijdelijke) raadszaal niet kostendekkend, terwijl dat wel de opdracht is vanuit de raad (2019).

Daarnaast is voor de verduurzaming van de Concertzaal budget benodigd. Als we de Concertzaal toch langjarig in eigendom behouden is het verstandig om de verduurzaming nu uit te voeren.

Opmerking: omdat in het pand zowel private taken als publieke taken (verhuur versus gebruik raadszaal) is er fiscaal advies ingewonnen. Uit dit advies blijkt dat het verstandig is dat de gemeente de tijdelijke raadszaal zelf in beheer en eigendom houdt.

Aanleiding

De exploitatie van de Concertzaal is eind 2025 beëindigd. De gemeente heeft het pand in eigendom, en wil dit in eigendom behouden. Op het gebruik van het pand liggen beperkingen, zoals het voornamelijk gebruik voor Kunst & Cultuur doeleinden. De huidige opbrengsten vanuit het pand zijn onvoldoende om de kosten voor onderhoud en beheer e.d. te compenseren. Dat wordt enerzijds veroorzaakt door de genoemde beperkingen in de exploitatie in de huidige situatie

en de daaraan gekoppelde (lage) huurinkomsten en anderzijds door de hoge onderhouds- en gebruikslasten. Ook in de nieuwe situatie is het niet de verwachting dat met een programma vanuit Kunst & Cultuur voldoende huurinkomsten worden gerealiseerd.

Vanuit de raad is door een motie gevraagd om te onderzoeken of het een mogelijkheid zou zijn om de raadszaal onder te brengen in de Concertzaal. Hierdoor zou een deel van de kosten structureel zijn gedekt, en zou het behalen van de taakstelling beter bereikbaar zijn. Naar aanleiding van de motie is er onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden en kosten voor de raadszaal. Dit heeft geresulteerd dat de locatie van de Concertzaal recent door het college, in lijn met de motie van de gemeenteraad, is aangedragen als voorkeurslocatie. Door deze tijdelijke raadszaal wordt de omvang van het programma Kunst & Cultuur kleiner qua omvang en mogelijkheden, maar wordt er een behoorlijke bijdrage gedaan in de (huisvestings)kosten. Het is echter de verwachting dat deze opbrengsten samen met de huurinkomsten t.g.v. het programma Kunst & Cultuur onvoldoende zijn om de kosten te dekken.

Omdat het pand langjarig in onderhoud blijft bij de gemeente is er onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om het pand ook te kunnen verduurzamen. Uit dit onderzoek blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn.

Inhoud

De exploitatie van de Concertzaal is eind 2025 beëindigd. Voor de exploitatie heeft de raad in 2019 het uitgangspunt gesteld (taakstelling bij de begroting) dat de Concertzaal minimaal kostendekkend moet zijn. De opdracht was om de opbrengsten met € 53.500 te verhogen (of de kosten te verlagen).

Om te komen tot een nieuwe exploitatie is er in het voorjaar van 2025 een traject opgestart. In dit traject zijn de kaders opgesteld die randvoorwaardelijk zijn voor de nieuwe exploitatie. Onderdeel van deze kaders is uiteraard het financiële kader zoals bovenstaand genoemd. Uit de gehouden marktconsultatie en de taxatie van de huurwaarde blijkt dat het vrijwel onmogelijk is om binnen de gestelde kaders een kostendekkende huur te realiseren. Verschillende partijen hebben aangegeven binnen die voorwaarden af te zullen zien van een inschrijving op de exploitatie.

Inmiddels is duidelijk dat de locatie Concertzaal de voorkeurslocatie is voor de tijdelijke raadszaal (besluit college d.d. 16 december 2025). Daarmee is een zeker deel van de inkomsten gegarandeerd. Dit heeft een positief effect op de hoogte van de te realiseren opbrengsten, maar nog niet voldoende. Dat betekent dat de taakstelling van 2019 niet kan worden behaald. Daarnaast stijgen de kosten t.g.v. het DMJOP (Duurzaam MeerJaren Onderhoudsprognose)¹ wat een extra belasting betekent om de Concertzaal kostendekkend te krijgen. Kortom: het laten vervallen van de taakstelling en het beschikbaar stellen van een exploitatiebudget is noodzakelijk om een haalbare exploitatie te kunnen realiseren. Daarmee is een geborgd dat Kunst & Cultuur structureel onderdak krijgt in de Concertzaal.

¹ Elke vier jaar wordt het DMJOP herzien. Daarbij wordt 15 jaar vooruitgekeken en inzichtelijk gemaakt welk planmatig onderhoud benodigd is. De voorziene stijging is het gevolg van zowel de prijsstijgingen als van ander/ nieuw onderhoud. Later in 2026 wordt vanuit Vastgoed het herziene DMJOP ter besluitvorming voorgelegd. Vanuit dit herziene DMJOP betekent dit een verhoging van de onderhoudskosten voor de Concertzaal van € 13.367. Van deze meerkosten wordt € 5.000 gedekt uit de Stelpost Lonen en Prijsstijgingen; het restant komt ten laste van de Concertzaal.

Omdat de Concertzaal langdurig in eigendom blijft van de gemeente en in exploitatie wordt gegeven wordt het gebouw verduurzaamd. De kosten zijn hiervoor in beeld gebracht, en de DUMAVA subsidie voor het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed is al aangevraagd en verstrekt. Naast deze subsidie, een bijdrage vanuit de tijdelijke huisvesting van de raadszaal en enkele onderhoudsposten is er nog onvoldoende dekking voor deze investeringskosten.

Kader

- Taakstelling vanuit begroting 2019
- Vastgoedplan (beleid en uitvoeringsdeel)
- Voor gebruiksmogelijkheden: Omgevingsplan gemeente Renkum / bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016
- Kader vanuit Kunst & Cultuur:
 - o Legaat Kneppelhout
Op grond van het legaat Kneppelhout is de gemeente gehouden de Concertzaal zoveel mogelijk te gebruiken overeenkomstig de oorspronkelijke culturele bestemming en het gebouw niet te vervreemden. Dit legaat vormt een blijvend uitgangspunt voor het gebruik van de Concertzaal.
Opmerking: uit juridisch onderzoek blijkt dat de voorwaarden uit dit legaat niet oneindig geldend kunnen zijn. Dit betekent dat het pand na een rechtelijke uitspraak naar verwachting wel vervreemd kan worden.
 - o Cultuurvisie gemeente Renkum ('Verhalen verbinden')
In de Cultuurvisie is vastgelegd dat de gemeente Renkum inzet op een laagdrempelig en divers cultuurklimaat, met ruimte voor ontmoeting, presentatie, educatie en erfgoed. De Concertzaal wordt hierin beschouwd als onderdeel van de culturele infrastructuur en draagt bij aan het profiel van Renkum als kunstenaarsgemeente.
 - o Beleidskaders culturele infrastructuur
De gemeente faciliteert culturele voorzieningen die bijdragen aan sociale samenhang, culturele participatie en de toegankelijkheid van kunst en erfgoed voor inwoners en bezoekers. Culturele accommodaties worden daarbij gezien als ondersteunend aan zowel lokale initiatieven als bovenlokale culturele en erfgoedactiviteiten.

Argumenten

1.1 De Concertzaal is essentieel door het afnemende culturele voorzieningenniveau

Binnen de gemeente Renkum is het aantal locaties waar kunst en cultuur kan worden beoefend, gepresenteerd of tentoongesteld de afgelopen jaren afgenomen. Tegelijkertijd blijft de behoefte aan culturele activiteiten en ontmoeting bestaan. In die context neemt het belang van de Concertzaal als toegankelijke en multifunctionele culturele voorziening toe. Het behouden en versterken van deze functie draagt bij aan een evenwichtige culturele infrastructuur binnen de gemeente en voorkomt verdere verschraling van het culturele aanbod.

Om de 'kunst-en cultuur-gemeenschap' van Renkum een betaalbare locatie te kunnen aanbieden is het van belang dat de gemeente bijdraagt aan de huisvestingslasten waardoor de taakstelling niet kan worden behaald

Onderwerp

Concertzaal, herziening financiële kaders + investeringsbudget verduurzaming

Datum

13 januari 2026

Zaaknummer

2025-000830

Pagina

3 van 7

1.2 De Concertzaal vervult een bovenlokale culturele en erfgoedfunctie

De Concertzaal Oosterbeek functioneert niet uitsluitend als lokale voorziening, maar vervult ook een rol binnen het bredere culturele en erfgoedlandschap van de regio. Door de ligging in een omgeving met een sterke relatie tot erfgoed en geschiedenis, waaronder Airborne-gerelateerde activiteiten, biedt de Concertzaal ruimte voor programmering met een bovenlokale uitstraling. Deze functie sluit aan bij regionale en internationale samenwerkingen en versterkt de positionering van Renkum als culturele en historische gemeente.

1.3 De Concertzaal biedt flexibiliteit binnen veranderende culturele behoeften

De culturele sector kenmerkt zich door veranderende vormen van gebruik, samenwerking en publieksbereik. De Concertzaal biedt door haar ruimtelijke en functionele flexibiliteit ruimte om op deze ontwikkelingen in te spelen, met uiteenlopende vormen van programmering en samenwerking. Deze flexibiliteit maakt het mogelijk om ook in de toekomst aan te sluiten bij maatschappelijke en culturele behoeften, zonder dat ingrijpende aanpassingen aan het gebouw noodzakelijk zijn.

2 Gemeentelijke panden moeten voldoen aan minimale duurzaamheidseisen

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om actief te werken aan CO₂-reductie in hun vastgoedportefeuille. De huidige ambitie is om in 2040 Paris Proof te zijn. In 2026 staat het op de planning om de klimaatroute vast te laten stellen. De Concertzaal is een gemeentelijk monument en de gewenste ambities voor dit gebouw zullen lager zijn dan de gebouwen waar het geen monument betreft. Als de Concertzaal langdurig in eigendom blijft van de gemeente is het raadzaam om ook de Concertzaal te verduurzamen. Voor de Concertzaal is een maatwerkadvies opgesteld om dit gebouw nuttig te verduurzamen tot energielabel A. Op basis van het maatwerkadvies is een DUMAVA-subsidieregeling aangevraagd en verkregen. Deze subsidie draagt 40% bij in de kosten van de werkzaamheden waarvoor de subsidie is aangevraagd. Bij de aanvraag van de Dumava is gekeken naar een aantal verduurzamingsaspecten. Na uitvoering van deze verduurzaming wordt een energiebesparing verwacht van 60% t.o.v de huidige energiekosten.

Beslispunt 3 en 4: zie toelichting onder paragraaf Financiën.

Alternatieven

Alternatief 1.1: niet investeren, maar verruimen gebruiksmogelijkheden Concertzaal

De lage opbrengsten van deze locatie worden met name veroorzaakt door de beperkingen in het gebruik. Deze beperkingen zien zowel op toegestane activiteiten als op de periode waarbinnen deze activiteiten kunnen plaatsvinden. Deze beperkingen zijn gevolgen van het legaat en afspraken met de omgeving. Als alle beperkingen worden opgeheven, en deze locatie ingezet kan worden als een horecalocatie of zalencentrum is de verwachting dat de opbrengsten de kosten ruimschoots zullen overtreffen.

Om de beperkingen op te kunnen heffen moet een ruimtelijke procedure worden gevoerd (Bopa – of wijziging van het omgevingsplan). Bij deze ruimtelijke procedure kan gerekend worden op bezwaren vanuit de omgeving, vanuit de horeca, vanuit erfgenamen Kneppelhout (legaat) en bezwaren vanuit kunstgemeenschap.

Onderwerp

Concertzaal, herziening financiële kaders + investeringsbudget verduurzaming

Datum

13 januari 2026

Zaaknummer

2025-000830

Pagina

4 van 7

Alternatief 1.2: Concertzaal verkopen, gebruik binnen huidige kaders en terug huren raadszaal.

De gemeente kan overwegen om de locatie te verkopen aan een gegadigde die zich houdt aan de beperkingen die voor deze locatie gelden. De raadszaal wordt in dat geval gehuurd van de eigenaar.

Het verkopen van het pand lijkt juridisch mogelijk te zijn, maar zal zorgen voor onrust en een juridisch geschil met de erfgenamen van Kneppelhout.

Alternatief 1.3 Raad niet tijdelijk naar deze locatie, maar definitief

De opdracht van de raad is om te onderzoeken of de raadzaal ondergebracht kan worden in de Concertzaal. Bij de uitwerking is voornamelijk gekeken of dat in de tijdelijke situatie mogelijk zou zijn. Uit dat onderzoek blijkt dat de raadszaal prima inpasbaar is in de tijdelijke situatie. Een alternatief is dat de raad daar definitief wordt gehuisvest. Dat heeft een positief effect op de exploitatie van de Concertzaal door de hogere opbrengsten van de huisvesting van de raad t.o.v. de opbrengsten vanuit een exploitatie vanuit Kunst & Cultuur. Dit komt de 'kostendekkendheid' van de Concertzaal zeker ten goede.

Opmerking: ook na uw besluitvorming op voorliggend voorstel is het mogelijk dat de raad definitief naar deze locatie gaat. Om extra kosten te voorkomen is het van belang dat deze keuze op korte termijn wordt gemaakt.

Alternatief 2.1 Verduurzaming pas uitvoeren bij groot onderhoud

Het meest efficiënt is om de verduurzaming uit te voeren gelijktijdig met groot onderhoud aan de Concertzaal. Op korte termijn is er geen groot onderhoud voorzien voor de Concertzaal, waardoor het dan wel enige tijd kan duren voordat er wordt verduurzaamd. Deze verschuiving in de tijd heeft tot gevolg dat de DUMAVA-subsidie komt te vervallen. Voorwaarde bij deze subsidie is dat deze binnen 3 jaar dat deze is verstrekt ook daadwerkelijk besteed moet zijn.

Alternatief 2.2 Verduurzaming, minder ambitie - minder subsidie

Uiteraard is het mogelijk om het gebouw minder te verduurzamen dan waarvoor nu de subsidie is aangevraagd. De eenmalige investering is lager maar ook de exploitatielasten gaan minder snel naar beneden. Ook wordt de DUMAVA-subsidie lager.

Aanpak/Uitvoering

Om te komen tot een nieuwe exploitant wordt er een tender opgestart. Voordat deze tender start is het van belang dat er duidelijke, maar ook haalbare kaders zijn. Een belangrijk kader in dit geheel is het financiële kader. Wanneer de raad instemt met de voorgestelde verruiming van dit kader is de verwachting dat partijen geïnteresseerd zijn een exploitatie te gaan starten in de Concertzaal. Om hier voldoende duidelijkheid over te krijgen wordt er opnieuw een marktconsultatie georganiseerd waarbij de nieuwe kaders worden besproken. Uiteraard worden de betrokken partijen hierover geïnformeerd.

De verduurzaming wordt z.s.m. opgestart, bij voorkeur voordat de exploitatie gaat starten. Op dit manier weet de exploitant waar hij vanuit duurzaamheid op kan rekenen, en wordt tevens voorkomen dat een opstartende exploitatie inkomstenderving oploopt, doordat de verduurzaming na enkele jaren zal plaatsvinden.

Onderwerp

Concertzaal, herziening financiële kaders + investeringsbudget verduurzaming

Datum

13 januari 2026

Zaaknummer

2025-000830

Pagina

5 van 7

Participatie

n.v.t.

Communicatie

De betrokken partijen bij de Concertzaal worden met enige regelmaat geïnformeerd over de huidige stand van zaken. Ook vanuit Vastgoed is er een communicatielijn richting de omgeving opgezet om hen te informeren over de keuzes m.b.t. de tijdelijke raadszaal.

Na het besluit van de raad worden deze partijen geïnformeerd over het besluit en de gevolgen (zie aanpak en uitvoering) van dit besluit.

Financiële consequenties

Verduurzaming Concertzaal

De kosten voor deze verduurzamingswerkzaamheden zijn geraamd op € 386.606 (excl. Btw). Hiervoor wordt een subsidiebedrag van €142.346 (excl. Btw) ontvangen als de werkzaamheden worden uitgevoerd. Ook wordt er een deel van de kosten gedekt uit het DMJOP budget (€ 88.760) en vanuit het budget huisvesting raadszaal (€ 21.163). Voor het resterende deel van de kosten wordt de raad in dit voorstelgevraagd om in te stemmen met de kapitaallasten (afschrijving en rente) t.g.v. het nog te dekken deel van deze investering. Dit betreft een bedrag van €134.336 dat over een periode van 20 jaar wordt afgeschreven. Dit geeft een kapitaallast van €6.717 per jaar.

Verruiming financiële kader t.b.v. huisvesting kunst en cultuur

De taakstelling uit 2019 komt te vervallen waardoor structureel een nadeel ontstaat van € 53.500. Daar staat tegenover dat ten gevolge van de mutaties in (geprognosticeerde) uitgaven en opbrengsten er structureel een voordeel wordt behaald van € 37.407. Dit resumeert in een totaal nadeel van € 16.093. Doordat de eigenaarslasten in de huidige begroting afnemen zal het bedrag wat in de begroting wordt opgenomen in 2031 naar verwachting positief zijn.

In onderstaand overzicht is per jaar weergegeven wat de eigenaarslasten in de huidige situatie zijn, wat de wijzigingen hierop zijn en wat het saldo is dat de nieuwe begroting wordt opgenomen. Voor meer informatie: zie bijlage.

Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal eigenaarslasten in de huidige begroting	61.818	61.106	60.394	59.681	46.854	34.269
taakstelling 2019	-53.500	-53.500	-53.500	-53.500	-53.500	-53.500
begroting na inrekenen taakstelling	8.318	7.606	6.894	6.181	-6.646	-19.231
Mutaties in de uitgaven						
Groot onderhoud*	13.376	13.376	13.376	13.376	13.376	13.376
Verduurzaming Concertzaal**	3.358	6.717	6.717	6.717	6.717	6.717
Vervallen taakstelling	53.500	53.500	53.500	53.500	53.500	53.500
Dekking						
Loon- en prijsontwikkeling voor groot onderhoud	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000
Raadszaal in Concertzaal***	-17.500	-35.000	-35.000	-35.000	-35.000	-35.000
Kunst en cultuur (door de exploitant)	-7.500	-17.500	-17.500	-17.500	-17.500	-17.500
Totaal mutaties	40.234	16.093	16.093	16.093	16.093	16.093
Saldo ten laste van de begroting – nieuwe situatie	48.552	23.699	22.987	22.274	9.447	-3.138

Onderwerp

Concertzaal, herziening financiële kaders + investeringsbudget verduurzaming

Datum

13 januari 2026

Zaaknummer

2025-000830

Pagina

6 van 7

*) Dit bedrag is gebaseerd op een nieuw concept onderhoudsplan, dat nog vastgesteld moet worden (wordt rond de zomer 2026 verwacht). In de huidige begroting is een bedrag opgenomen van € 18.176 (loopt via de reserve). De hogere lasten van € 13.376 zullen deels gedekt worden uit de stelpost loon- en prijsontwikkeling (ongeveer € 5.000). Voor het overige is extra budget nodig.

**) Betreft kapitaallasten over de netto lasten (€ 134.336) van de verduurzaming Concertzaal. Hiervoor zal extra budget nodig zijn.

***) Betreft gebruik van de Rijnzaal, de gezamenlijke ruimte en derving voor de exploitant.

Als in 2031 de raadszaal elders wordt gehuisvest, komen de inkomsten vanuit de raadszaal ook te vervallen, maar worden de inkomsten vanuit Kunst & Cultuur hoger. De verwachting is echter dat deze inkomsten ca. 50% van de inkomsten vanuit de raadszaal zullen bedragen. Vanaf 2036 komen opnieuw kapitaallasten vrij te vallen, waardoor er weer een nieuwe situatie ontstaat.

Bij dit raadsvoorstel is geen begrotingswijziging opgenomen. Na uw besluitvorming worden de financiële effecten (per saldo - € 16.093) verwerkt in de voorjaarsnota.

Juridische consequenties

Het exploiteren van de Concertzaal is primair geen taak van de gemeente, en wordt daarom dus overgelaten aan de markt. Na instemming van de raad op het benodigde budget zal de procedure dan ook worden opgestart om te komen tot een nieuwe exploitant. In het kader van het gelijkheidsbeginsel is het niet mogelijk om zelf een partij te kiezen, maar moet daar een open en transparant proces voor worden doorlopen. Het voornemen is om het 'vermarkten' van de exploitatie van de Concertzaal te laten plaatsvinden door middel van een zgn. Tenderprocedure.

Samenhang met andere beleidsvelden

Vastgoed – verduurzaming gemeentelijk Vastgoed

Interne Dienstverlening – huisvesting raadszaal

Werelddoelen



Bijlagen

- raadsbesluit

Onderwerp

Concertzaal, herziening financiële kaders + investeringsbudget verduurzaming

Datum

13 januari 2026

Zaaknummer

2025-000830

Pagina

7 van 7