

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2025-083	Zaaknummer:	1993008
Onderwerp:	Definitieve kaderstelling Dorpshuis Hoevelaken		
Korte inhoud:	Gewijzigde kaderstelling voor het nieuwe Dorpshuis in Hoevelaken en beschikbaarstelling van investeringsbudget om het voorliggende plan te kunnen realiseren.		

Datum B&W:	14 oktober 2025	Portefeuillehouder:	Wethouder A. Rohen
-----------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------

Voorstel

De raad:

1. Stemt in om de ontwikkeling van het nieuwe dorpshuis in Hoevelaken tot realisatie te brengen door akkoord te gaan met de volgende - deels gewijzigde - kaders:
 - 1.1. De beoogde sleutelfuncties en deelnemers zijn de dorpshuisfuncties (ruimte voor sociale-, maatschappelijke-, culturele-, educatieve activiteiten, bibliotheek met gemeentelijke dienstverlening, jeugd- en jongerenwerk (Blits) en horeca.
 - 1.2. Op 1 november 2025 wordt het bestaande horecabedrijf overgenomen door een nieuwe ondernemer. Stichting De Stuw (DSH), de huidige en blijvende verhuurder, is daartoe met de nieuwe en de oude huurder een zogenaamde indeplaatsstellingsovereenkomst aangegaan welke er in voorziet dat er continuïteit is voor de horecafunctie vóór en na het gereedkomen van het nieuwe dorpshuis.
 - 1.3. Het dorpshuis te ontwikkelen op basis van vernieuwbouw van de huidige De Stuw. Met beperkte uitbreiding van de voetafdruk en behoud van de huidige hoogte. De indicatieve omvang van het schetsontwerp voor het dorpshuis is 1.150 m² begane grond, 900 m² souterrain, ca. 185 m² etage met de mogelijkheid om nog eens ca. 100 m² toe te voegen in de vorm van entresols onder het nieuwe dak.
 - 1.4. In lijn met de eerder genomen besluiten (2020-064 en 2022-002) de gemeentelijke bijdrage te beperken tot de cultureel-maatschappelijk-educatieve functie en dit bedrag te stellen op een maximum van € 5,5 miljoen (exclusief BTW) op basis van prijspeil januari 2026 en te indexeren met de BDB index. Dit bedrag wordt toegevoegd aan de reserve PRMI / MIP.
 - 1.5. De gemeente Nijkerk wordt eigenaar van het nieuwe dorpshuis en is in die hoedanigheid, als enige investeerder, risicodragend opdrachtgever van de vernieuwbouw. DSH is de beoogde beheerder/exploitant van het dorpshuis en huurt - op basis van een te sluiten beheer- en exploitatieovereenkomst -, het nieuwe dorpshuis van de gemeente.
2. Stelt een totaal investeringskrediet beschikbaar van € 6,4 mln. excl. btw, inclusief de kosten voor uitwerking van het schetsontwerp, vergunningen, selectie van uitvoerende bedrijven e.d. voor gemeentelijk projectmanagement en voor de realisatie van de vernieuwbouw.
3. Neemt kennis van het document 'Businesscase vernieuwbouw dorpshuis Hoevelaken vanuit gemeentelijk perspectief' die door het college ingevolge artikel 88 tweede lid van de Gemeentewet op 14 oktober 2025 onder geheimhouding aan de raad en de raadscommissieleden zijn verstrekt.

Inleiding

Lange geschiedenis

Al geruime tijd worden er plannen gemaakt voor een nieuw dorpshuis in Hoevelaken. De Stuw voldoet qua techniek en duurzaamheid niet meer aan huidige eisen. Dat geldt ook voor de huidige huisvesting van Stichting Bibliotheken Nijkerk aan de Meerveldlaan in Hoevelaken.

De vestiging van de bibliotheek in het nieuwe, centraal gelegen, dorpshuis is van ook van belang omdat publieke dienstverlening onderdeel is en wordt van haar aanbod. Door de wisselwerking met de dorpshuiszalen en de horeca, die samen in een open relatie met de bibliotheek de begane grond van het nieuwe dorpshuis

gaan invullen, ontstaat er een levendige dienstverlenings- en ontmoetingsplaats voor inwoners met ruime openingstijden.

Combinatie met andere functies niet haalbaar

Om de investering in het nieuwe dorpshuis zo laag mogelijk te houden is de afgelopen jaren gezocht naar combinaties met nieuwbouw voor andere functies (onderwijs, woningen, huisartsenpraktijken). Het bleek echter dat het financiële voordeel zeer beperkt was, want het zijn allemaal functies die zelf alleen binnen strakke financiële kaders tot stand kunnen komen. Daarentegen leidde een combinatie van functies tot grotere en hogere gebouwmassa's, die op of rond de locatie van De Stuw stedenbouwkundig niet makkelijk in te passen waren en dan bovendien gepaard zouden kunnen gaan met aanzienlijke kosten voor aanpassing van infrastructuur. Ook waren er op voorhand al kritische geluiden van omwonenden en de bedrijven in het centrum, met het risico van bezwaarprocedures, waarmee het moment van ingebruikname door de partijen onzeker bleef.

Bovendien bleek co-opdrachtgeverschap en co-investeerderschap van partijen te leiden tot complexere ontwikkelingsprocessen en was er gereede zorg bij partijen over de toekomstige langjarige samenwerking in een appartementenstructuur.

Vernieuwbouw in plaats van vervangende nieuwbouw

Daarom ligt er nu een voorstel dat uit gaat van handhaving van de bestaande gebouwmassa, op dezelfde voetafdruk met daaromheen beperkte uitbreiding. Waarin de bestaande ruimte binnen beter wordt benut en zoveel mogelijk onderdelen van het bestaande casco (de fundering en kelder en de bestaande bovengrondse betonconstructie) worden hergebruikt. Met één eigenaar (gemeente), één investeerder (gemeente), één exploitant/beheerder (de bestaande Stichting De Stuw – 'DSH' -, met uitsluitend inzet van lokale vrijwilligers).

Dankzij een subsidie van Provincie Gelderland in het kader van 'Haalbaarheidsonderzoeken transformatie van bestaand maatschappelijk vastgoed' was er de kans om door één van de drie al eerder voorgeselecteerde architectenbureaus een schetsplan te laten maken op basis van deze nieuwe uitgangspunten.

Dat ontwerpproces bood de mogelijkheid om met de beoogde exploitant (DSH) en de sleutelpartijen van straks (bibliotheek, Blitz, horeca) heel concreet te praten over het dorpshuisconcept en ieders rol en plek daarin.

Bovendien kon op basis van dat schetsontwerp een actuele bouw- en installatiekostenraming worden gemaakt als grondslag voor de 'businesscase'. Zo konden alle partijen bepalen of de nieuwe opzet financieel past binnen de kaders waarbinnen zij opereren.

Daarmee ligt er nu een door directe betrokken partijen gedragen schetsontwerp, dat wat betreft de exploitatie past binnen de kaders van gemeente en DSH.

Het vraagt wel een hogere eenmalige investeringsbijdrage dan eerder, in januari 2022, door de raad beschikbaar is gesteld. Hieronder bij de argumenten onder 1.4. wordt daarop nader ingegaan.

Resultaat van intensieve samenwerking van lokale partijen en personen

Het huidige voorstel is het resultaat van een intensief traject met en tussen de gemeente Nijkerk en de verschillende betrokken Hoevelakense partijen en personen. Die lokale betrokkenheid is ook van belang voor de toekomst als de gemeente eigenaar is van het nieuwe gebouw maar de exploitatie en het beheer door Hoevelakers zal moeten worden verzorgd, Net als nu het geval is, waar Stichting De Stuw, met een bestuur, Raad van Toezicht en vrijwillige medewerkers uit de Hoevelakense gemeenschap. De exploitatieopzet biedt geen ruimte voor de inzet van betaalde krachten voor die functies. Zowel voor de eigenaar (gemeente Nijkerk) als de exploitant (Stichting De Stuw) moet het exploitatieresultaat 'duurzaam tenminste neutraal zijn. Een wervend gebouw en levendige centrale plek zijn daarom essentiële voorwaarden om voldoende vrijwilligers te werven en te binden.

Beoogd effect

De publieke ontmoetings- en dienstverleningsplek voor het dorp Hoevelaken vernieuwen en versterken ten behoeve van zowel de huidige en in de komende 10 jaren met een kwart toenemende inwoners.

Als gemeente een belangrijke impuls geven aan de dringend noodzakelijke vernieuwing van het centrum van Hoevelaken door daar te investeren in het enige gebouw waarop direct invloed uitgeoefend kan worden, op bovendien een sfeerbepalende plek.

Argumenten

Het ontwikkeltraject van het nieuwe dorpshuis in Hoevelaken tot realisatie brengen door in te stemmen met de volgende - deels - gewijzigde kaders:

1.1. Geen combinatie met andere functies

In bovenstaande inleiding is al aangegeven dat een combinatie met andere functies in nieuwbouw de haalbaarheid van de realisatie van het dorpshuis niet groter maar juist kleiner bleek te maken. In mei 2024 waren bij de Intentieovereenkomst ook drie huisartsenpraktijken en de apotheek partij en zij zouden zelf investeren en eigenaar worden van hun deel van de MFA (Multi Functionele Accommodatie). Om de boven genoemde redenen bleek dat dit ook voor de betrokken zorgpartijen een te complexe ontwikkeling opleverde met een te onzekere uitkomst. Daarmee was hun huisvestingsprobleem niet weg. Gelet op het belang van eerstelijns zorg in onze gemeente hebben wij daarom een parallel proces ingezet om voor de huisartsen alternatieve locaties te bieden. De apotheek blijft op de huidige locatie gevestigd. De gesprekken over een tweetal concrete locaties – beiden eigendom van de gemeente – lopen volop. Zodra deze een stadium hebben bereikt van overeenstemming zal u daarover worden geïnformeerd en zal de participatie daarover worden gestart. Het is de bedoeling dat er voor beide locaties uiterlijk 1^e kwartaal 2026 afspraken zijn gemaakt.

1.2. Continuïteit van horeca

Het perspectief wat betreft de horeca is sterk gewijzigd. De familie Horst draagt per 1 november 2025 hun horecabedrijf over aan een nieuwe jonge ondernemer. Iemand die eerder bij hen het vak heeft geleerd en daarna voor langere tijd bij andere horecabedrijven in de omgeving heeft gewerkt, waaronder bij een combinatie van dorpshuis en horecabedrijf.

Voor DSH, de huidige opstaleigenaar, verhuurder en exploitant, was de aangekondigde bedrijfsbeëindiging door de ondernemers van De Haen een grote zorg, omdat daarmee een essentiële functie in De Stuw dit jaar zou wegvallen, met consequenties voor o.a. de zalenverhuur. Het vooruitzicht van een ingrijpend bouwproces op korte termijn was daarbij een grote belemmering om een nieuwe exploitant te vinden die voor continuïteit kon zorgen.

Bovendien was in de Intentieovereenkomst van mei 2024 afgesproken dat DSH haar activiteiten zou staken en dat onderzocht zou gaan worden of de bibliotheek met de gemeente de exploitatie van het nieuwe dorpshuis zouden kunnen gaan verzorgen. En ook dat de horeca-partij zelf zou gaan investeren in nieuwbouw op deze locatie en daartoe een appartementsrecht van de gemeente (als grondeigenaar) zou kopen. In die situatie zou de mededingingswetgeving van toepassing zijn.

Het huidige perspectief is dat DSH exploitant van het dorpshuis blijft. Dat het horecabedrijf huurder blijft. Dat DSH met de oude en nieuwe huurder een zgn. indeplaatsstellingsovereenkomst heeft gesloten waarin de nieuwe huurder treedt in de rechten en plichten van de oude. Dit type huurcontract biedt extra wettelijke bescherming aan dergelijke huurders (winkels, horeca e.d.) maakt dat er geen wettelijke grond is om dit huurcontract te beëindigen, ook niet vanwege de bouwactiviteiten waarbij weer nieuwe horecaruimte ontstaat. Wel moet de huurprijs van de nieuwe ruimte aantoonbaar marktconform zijn.

DSH heeft de nieuwe ondernemer aan de gemeente voorgesteld waarbij is vastgesteld dat hij een geschikte opvolger is. Hiermee is de continuïteit van de horeca, tot aan de start van de bouw en daarna, gewaarborgd en wordt voldaan aan wettelijke eisen rond dit onderwerp. Een aanbesteding van de horecafunctie is in deze situatie niet mogelijk, maar ook niet nodig.

1.3. Omvang gebouw

Bij de tweede kaderstelling en bij de Intentieovereenkomst van mei 2024 was er sprake van nieuwbouw van een gebouw met een indicatieve omvang van 2.500 m² bruto vloeroppervlakte. Het huidige schetsplan gebaseerd op vernieuwbouw van de huidige De Stuw heeft een vergelijkbare omvang, maar daarbij is het souterrain (de kelder van 900 m²) inbegrepen en ook de bestaande etage met mogelijk entresols ertussen. Dus boven maaiveld is het schetsontwerp nu aanzienlijk kleiner van massa dan eerder aan de orde was.

Er is dus niet meer sprake van een gebouw met twee volledige bouwlagen boven het maaiveld, maar van behoud van het paviljoenachtige karakter van de huidige situatie, maar voorzien van een geheel nieuwe gebouwschil (dak en gevels) met een veel meer transparante gevel rondom.

1.4. Reserve PMRI/MIP naar € 5,5 mln.

Bestaande financiële kader

Met de tweede kaderstelling van januari 2022 heeft u als raad een 'eenmalige bijdrage' van € 2,8 mln. prijspeil januari 2021 ter beschikking gesteld, ten laste van de Algemene Reserve. Met de indexering op basis van BDB (bouwkosten index) is dit bedrag per januari 2026 € 3,5 mln.

Daarnaast hebt u € 0,5 mln. inclusief btw beschikbaar gesteld als voorbereidingskrediet.

Voorstel aanvulling financiële kader

De raming van de totale investering behorend bij het voorliggende schetsplan is € 6,4 mln., exclusief btw, inclusief de voorbereidingskosten en kosten van de basis binnen-afwerking van het maatschappelijke deel. Afgerond € 0,9 mln. betreft hierin de investering in de horecaruimte. Dat maakt dat er een totale reserve PRMI/MIP van € 5,5 mln. nodig is om het maatschappelijk deel te kunnen financieren.

Uitgangspunt qua ruimte voor het 'maatschappelijke deel' is ongewijzigd

Bij de eerdere twee kaderstellingen was het vertrekpunt: *nieuwbouw* met 1.200 m² 'maatschappelijk' plus 1.100 m² 'eerstelijnszorg' en 300 m² horeca als afzonderlijke investeerders. Dat zou plaatsvinden op een aangrenzende kavel en dus allemaal boven maaiveld – in twee nagenoeg volledige lagen.

Nu gaat het om *vernieuwbouw* van De Stuw met behoud en gebruik van het bestaande souterrain en de etage. En de gemeente als enige investeerder.

De oppervlakten van 'maatschappelijk' en 'horeca' zijn nog steeds dezelfde als eerder aangegeven. En deze willen alle betrokken partijen voor het grootste deel op de begane grond ter beschikking krijgen maar elke partij stemt ermee in dat zij ook een deel van hun ruimte in het souterrain krijgen.

Vernieuwbouw van De Stuw maakt dat er extra ruimte beschikbaar blijft. En dat is nodig.

Maar in het souterrain en op de bestaande etage blijft ruimte beschikbaar en o.a. huidige huurders (zoals Beweging 3.0 en FCH) hebben interesse om daar terug te keren na de bouw.

Dat is ook van groot belang voor de businesscase van DSH, als beoogde exploitant van het dorps huis, als extra inkomstenstroom ter dekking van haar exploitatiekosten. Immers, bij de eerdere kaderstellingen heeft u als raad als uitgangspunt meegegeven dat deze exploitatie duurzaam sluitend moet zijn. Dat wil zeggen dat er geen sprake kan zijn van subsidiering via de reguliere begroting.

Tegelijkertijd is en blijft DSH een *vrijwilligersorganisatie* die alleen bereid en in staat is om deze rol te vervullen als zij zelf ook het perspectief heeft van een duurzaam sluitende exploitatie. Ook in de nieuwe situatie waarbij de gemeente haar de kapitaal- en eigenaarslasten in verband met de investering die de gemeente doet (€ 6,4 mln.) voortaan jaarlijks moet gaan aanrekenen. En daarvoor DSH uitsluitend kan compenseren voor het aandeel 'maatschappelijk' in de investering, ten laste van de door de raad gevormde en met dit raadsvoorstel aan te vullen bestemmingsreserve dorps huis Hoevelaken.

Voor de bibliotheek en Blits kan DSH 'slechts' een maatschappelijke/kostendekkende huurprijs rekenen. Voor de zalen is dat een mix van 'maatschappelijke' (lokale verenigingen e.d.) en

commerciële huur (derden). Voor de horeca (ca. 300 m²) moet en zal zij een marktconforme huur rekenen.

Wat betreft de zalen wordt qua ruimte de situatie gehandhaafd dat door middel van schuifwanden een aantal verschillende ruimten parallel kan worden verhuurd maar dat ook een grote ruimte kan worden gecreëerd voor de grote lokale bijeenkomsten (nieuwjaarsreceptie, 4 mei, participatiebijeenkomsten, verkiezingen e.d.) met > 200 personen. Op dit moment is ook een regionaal kerkgenootschap huurder van deze ruimte dat daar op zondag kerkdiensten houdt. Zij hebben belangstelling om na de bouw terug te keren. Zij zijn een belangrijke aanvullende inkomstenbron in de exploitatie door DSH.

De nieuwe huisvesting gaat nieuwe kansen bieden voor nog meer complementaire commerciële verhuur. In de startsituatie van nu is dit een (afgezet tegen het aandeel in de investering) niet volledig rendabele ruimte waarvoor 'de plus' op de horecahuur in beperkte mate dekking kan bieden.

Dat geeft het belang aan van courante zaalruimten en van de overige ruimten en de verhuuropbrengsten daarvan.

Als dezelfde uitgangspunten worden gehanteerd 'staat' de eerdere financiële kaderstelling nog steeds.

Ten opzichte van de kaderstelling in januari 2022 zijn er twee verschillen:

- I. Toen was uitgangspunt *nieuwbouw op een aangrenzende locatie*, waarbij de horeca (en de zorgpartijen) zelf zouden investeren en de gemeente uitsluitend zou investeren in de nieuwe maatschappelijke ruimte. Nu is er sprake van vernieuwbouw op dezelfde locatie en is de gemeente de enige investeerder en neemt daarmee (binnen die € 6,4 mln.) ook de investering van afgerond € 0,9 mln. in het horecadeel voor haar rekening die door de marktconforme huur zal worden gedekt.
- II. In januari 2022 was weliswaar de € 2,8 mln. te indexen vanaf prijspeil januari 2021 echter *exclusief*: a. bouwrijp maken, sloopkosten en aanpassingen aan de boven- en ondergrondse omliggende infrastructuur b. meer dan 'basisarchitectuur', c. meer dan wettelijke 'duurzaamheid' en d. voorbereidingskosten (de € 0,5 mln. separaat beschikbaar gesteld) en was de inzet om het in de geheime bijlage van toen benoemde tekort boven de beschikbaar gestelde € 2,8 mln. in het verdere proces te dekken door verkoop van de appartementsrechten aan de mede-investeerders, grondopbrengst van verkoop van de bibliotheeklocatie en een reeks andere potentiële dekkingsopties. Het nu voorliggende investeringsbedrag in de vernieuwbouw van € 6,4 mln. is een all-in bedrag.

In de geheime bijlage wordt aangetoond dat het inhoudelijke en financiële kader van januari 2022 t.a.v. het maatschappelijke deel nog ongewijzigd is. In deze bijlage wordt dit nader toegelicht.

Bij deze vernieuwbouw van De Stuw wordt het souterrain en de etage gehandhaafd. Dat biedt DSH als de mogelijkheid om met de verhuur daarvan haar exploitatie sluitend te maken en daarmee te voldoen aan het andere gemeentelijke financiële kader: een duurzaam sluitende exploitatie.

In de geheime bijlage wordt het voorgaande toegelicht met de cijfers

1.5. Stichting De Stuw in principe beschikbaar voor de beheer- en exploitatierol na realisatie.

In de Raadsinformatiebrieven van 3 februari 2025 en 7 mei 2025 hebben wij u geïnformeerd over de ontwikkelingen sedert de ondertekening van de Intentieovereenkomst van mei 2024.

In het verlengde daarvan kunnen wij u nu melden dat Stichting De Stuw Hoevelaken (DSH) inmiddels in principe bereid is om als vrijwilligersorganisatie (net als nu), na de overdracht van de huidige opstaleigendom aan de gemeente en na de realisatie van de vernieuwbouw, de rol van exploitant en

beheerder op zich te nemen. Voor de haalbaarheid van de dorpshuisplannen is dat een belangrijke stap. De huidige gecombineerde businesscase van gemeente en DSH geeft DSH voldoende vertrouwen dat er voor beide partijen een duurzaam sluitend perspectief in zit. Vooralsnog is dit echter gebaseerd op data die ontleend zijn aan een – weliswaar gedegen – schetsontwerp met bijbehorende kostenraming. DSH kan pas een finaal besluit nemen over het op zich nemen van deze rol op basis van de definitieve businesscase en van de inhoud van de te sluiten beheer- en exploitatieovereenkomst.

2.1. Beschikbaarstelling budget voor uitwerking en realisatie van € 6,4 mln.

Het college heeft op basis van de beschikbare informatie de overtuiging dat er nu een optimaal schetsplan met bijbehorende stukken ligt en dat het momentum er is om de raad voor te stellen om het aanvullende budget geheel ter beschikking te stellen. Dan kan nu aaneengesloten gewerkt worden aan de uitwerking van het schetsontwerp tot aan de realisatie van het dorpshuis.

Samen met de architect is gezocht naar een oplossing waarin alle betrokken partijen zich kunnen vinden. Juist door deze gezamenlijke inzet ligt er nu een ontwerp dat breed gedragen wordt en waarin de verschillende belangen zorgvuldig zijn meegenomen.

De Stuw en de bibliotheek voldoen niet meer aan de technische- en duurzaamheidseisen. Om tijdelijke investeringen in beide panden te voorkomen moet er bij hen concreet uitzicht komen op een datum van start van de bouw. Ook alle huurders moeten weten wanneer zij tijdelijke huisvesting moeten vinden in verband met de bouw en voor welke periode.

3.1. Geheimhouding is nodig omdat er is sprake van een belang, genoemd in artikel 5.1, eerste en tweede lid van de Wet open overheid.

De bijlage bevat informatie die raakt aan de economische en financiële belangen van de gemeente. Openbaarmaking van deze gegevens kan leiden tot onevenredige benadeling van de onderhandelingspositie van de gemeente, bijvoorbeeld in het kader van toekomstige aanbestedingen, samenwerkingen of vastgoedtransacties.

Artikel 5.1, tweede lid, sub b van de Wet open overheid bepaalt dat openbaarmaking achterwege blijft indien het belang van openbaarheid niet opweegt tegen het belang van de bescherming van de economische of financiële belangen van de Staat of andere publiekrechtelijke lichamen, zoals gemeenten. In dit geval is sprake van vertrouwelijke financiële informatie die van strategisch belang is voor de gemeente Nijkerk.

Daarom is het opleggen van geheimhouding gerechtvaardigd en noodzakelijk om het gemeentelijk belang te beschermen.

Kanttekeningen

1.1. Exploitatie- en beheer door vrijwilligers

Binnen de exploitatie van de exploitant (Stichting De Stuw, DSH) is er geen financiële ruimte om de beheer- en exploitatietaken door betaalde krachten te laten uitvoeren. Wij zijn daarom blij dat DSH in principe bereid is om deze taken voor het dorpshuis op zich te nemen vanuit de bestaande Stichting De Stuw met uitsluitend vrijwilligers in het bestuur, de Raad van Toezicht en de meeste uitvoerende taken. En met de inbreng van haar stichtingsvermogen als basis voor de financiële buffer die nodig is tegenvallende jaren te kunnen overbruggen.

In een beheer- en exploitatieovereenkomst zullen de te maken afspraken hierover tussen gemeente en DSH worden vastgelegd.

1.2. De vastgoedexploitatie

Op basis van de geheime bijlage blijkt dat een duurzame en vastgoedexploitatie zonder extra kosten voor de gemeente mogelijk is en dat dat tot een duurzaam rendabele exploitatie door DSH kan leiden.

DSH is geen commerciële partij met meer dan haar eigen vermogen als buffer. De gemeente is de belangrijkste financier van de bibliotheek en Blits, functies met in zichzelf toekomstperspectief. Voor horeca is en blijft dit een interessante plek in het centrum van Hoevelaken. Kortom er ligt een stevig fundament onder de exploitatie van het gebouw. Als de continuïteit van DSH desondanks in gevaar zou komen is de gemeente als eigenaar van het vastgoed en financier van belangrijke huurders in de gelegenheid om daarvoor zelf oplossingen te vinden zonder ingrijpende financiële schade. Het risico is er en moet benoemd worden in dit stadium, maar voor dit gebouw op deze plek overzienbaar.

1.3. Energieprestatie vernieuwbouw

De wettelijke energieprestatienorm die uitgangspunt is bij de planontwikkeling voor het dorps huis is B.E.N.G (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Vanuit het oogpunt van exploitatiekosten is het de moeite waard om in het vervolg te onderzoeken of een verdergaande norm te realiseren is. En daarvoor ook subsidiemogelijkheden nader te verkennen (w.o. de landelijke DuMaVa-regeling). Mogelijk vormt echter de huidige netcongestie- en aansluitproblematiek daar een belemmering voor, omdat dan de capaciteit van de bestaande netaansluiting niet toereikend is en uitbreiding daarvan niet mogelijk. Uitgangspunt is dat bij de uitwerking naar de hoogste norm wordt gestreefd binnen deze context. Met B.E.N.G als ondergrens.

1.4. Externe subsidies

De voorstellen die nu voorliggen zijn gebaseerd op de beste informatie die nu beschikbaar is. De realisatie zal volgens planning in het najaar van 2027 starten onder de omstandigheden die dan gelden. Dat betekent dat er risico's zijn, voor zowel de investeringen (b.v. bouwkosten en mate van daadwerkelijke btw-compensatie), toepasselijke technische normen en uitgangspunten (zie hierboven bij energieprestatie) en die doorwerken in het exploitatieresultaat. Bij de strakke financiële kaders van gemeente en DSH is, om deze risico's, af te dekken een aantal externe subsidiemogelijkheden in beeld waarop actief zal worden ingezet.

Communicatie/Participatie

De invulling van de participatie heeft dit kalenderjaar als volgt plaatsgevonden.

De dragers van het project zijn de gemeente Nijkerk, Stichting De Stuw (dorps huisfunctie), Stichting Bibliotheken Nijkerk, Stichting Jeugd- en jongerenwerk Nijkerk (Blits) en horeca De Haen. Deze partijen hebben onder leiding van de gemeentelijke projectleider bijgedragen aan het tot stand komen van het schetsontwerp en de voorbereiding van deze definitieve kaderstelling op basis daarvan. In een aantal bestuurlijke overleggen heeft met deze partijen ook afstemming op bestuurlijk niveau plaatsgevonden.

In een plenair overleg op 8 oktober 2025 hebben de partijen ten overstaan van elkaar en van de bestuurlijke en ambtelijke opdrachtgevers namens de gemeente hun steun uitgesproken voor de voorliggende plannen en voor hun aandeel hierin.

Als verhuurder heeft DSH de overige huurders en vaste gebruikers geïnformeerd over de ontwikkelingen zoals deze in de twee Raadsinformatiebrieven en de berichtgeving daarover bekend is geworden. Ook de projectleider heeft daar een rol in gehad.

Het Platform Hoevelaken is periodiek door de projectleider geïnformeerd over de stand van de ontwikkeling.

Met de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente is door de architect van het huidige schetsplan periodiek afgestemd om optimaal aan te sluiten bij de bedoelingen van de centrumvisie.

Er ligt nu een schetsplan voor het ontwerp van het dorps huis op basis van vernieuwbouw. Gelegen op de voetafdruk van de huidige De Stuw en gebruikmakend van het bestaande casco (de fundering en kelder en de bestaande bovengrondse betonconstructie) met beperkte uitbreidingen op de begane grond. Ook het souterrain en de etage wordt opnieuw ingepast en gebruikt. De Stichtingen en de horeca hebben op basis daarvan kunnen

bepalen of zij daarin een passende plek krijgen. De basis voor de businesscase en daarmee voor de aanvullende bijdrage die met dit voorstel aan de raad wordt gevraagd.

Er wordt naar aanleiding van het collegebesluit d.d. 14 oktober 2025 een persbericht opgesteld.

Financiën

Tabel 1: Basisgegevens investering

Investeringsom	€ 6.400.0000
Bijdrage derden op investering	€ 0
Start jaar investering	2026
Jaar realisatie investering	2028
Aanvang kapitaallasten	2029
Rentepercentage	2,5 %
Afschrijvingstermijn (jaren)	40
Restwaarde	10%
Kapitaallasten	€ 307.000

Tabel 2. Financiële consequenties van de beslispunten

LASTEN					
	<I/S>	2026	2027	2028	2029
Gedekt	S	€ 0	€ 0	€ 0	€ 307.000

Dekking cultureel-maatschappelijk-educatieve functies

In lijn met de kaderstelling voor het nieuwe Dorpshuis Hoevelaken draagt de gemeente Nijkerk de lasten voor de cultureel-maatschappelijk-educatieve functies. Hiertoe is met raadsbesluit 2020-064 besloten om € 2,8 miljoen toe te voegen aan de reserve PRMI en dit bedrag te met raadsbesluit 2022-002 te stellen op prijspeil 2021 en te indexeren met het BDB-index.

De investering in de bouw van het nieuwe Dorpshuis Hoevelaken bedraagt € 6,4 miljoen. Hiervan heeft € 5,5 miljoen betrekking op de cultureel-maatschappelijk-educatieve functie. Uw raad wordt voorgesteld om de eerder beschikbare middelen (raadsbesluit 2020-064 en 2022-002) te verhogen naar € 5,5 miljoen en via de reserve PRMI / MIP de kapitaallasten van de cultureel-maatschappelijke-educatieve functie te dekken.

Consequenties financieel gedekt?

JA

De totale kapitaallasten van deze investering (€ 307.000) zijn gedekt.

Voor het Dorpshuis Hoevelaken zal een kostendekkende huur in rekening gebracht worden.

De kapitaallasten voor de cultureel-maatschappelijke-educatieve functie worden gedekt uit de reserve PRMI / MIP.

De gecombineerde businesscase van gemeente (eigenaar) en DSH (beoogd exploitant) is tot stand gebracht in een aantal gezamenlijke rondes van wederzijdse financiële experts, op basis van een gemeentelijk model. In de geheime bijlagen wordt inzicht gegeven in deze businesscase.

In dit verband heeft de verhaalbaarheid van btw op de investering ruime aandacht gehad. De gemeentelijke externe adviseur heeft hierover een advies uitgebracht, dat in de businesscase is verwerkt.

Huur is normaal niet belast met btw. Tenzij voldaan wordt aan het criterium dat de toekomstige huurders opteren voor belaste verhuur op grond van het feit dat ten minste 90% van de activiteiten btw belast zijn. Dit houdt dan in dat de btw van de bouwkosten (grotendeels) teruggevorderd kan worden van de belastingdienst. De huurnota aan de huurder is dan wel belast met btw, maar dat is voor ondernemers geen kostenpost.

Naar de aard van de huidige toekomstige gebruikers gaat dit lukken. Wel dient het gebruik 10 jaar gevolgd te worden naar de aard van de gebruikers/huurders voor de btw. Een mogelijke andere samenstelling van huurders, vooraf of gedurende de 10-jaars gebruiksperiode kan dus leiden tot een btw-risico.

Omdat het nu gaat om vernieuwbouw van De Stuw en het draagvlak van de betrokken partijen gebaseerd is op het schetsplan met veel onderliggende data en de bijbehorende kostenraming wordt onderzocht op welke wijze hieraan met deze partijen in het vervolg verder kan worden gewerkt binnen de toepasselijke inkoopregels.

Vervolg

Bij positieve besluitvorming door de raad zal een planning worden gemaakt voor het ontwerp-, uitwerkings- en vergunningenproces en van het proces om tot realisatie te komen.

De huidige planning is gericht op start van de vernieuwbouw in het 3^e kwartaal van 2027. De oplevering in het 1^e kwartaal van 2029.

De projectorganisatie zal worden uitgewerkt. Daarbij zal de gemeente de rollen – ook qua participatie - op zich nemen die passen bij de opdrachtgeversrol. Zo zullen – naast de Stichtingen en de horeca - de directe- en indirecte omwonenden en Hartje Hoevelaken bij het ontwerpproces worden geraadpleegd. Een en ander overeenkomstig het participatie beleid.

DSH zal zich richten op de rol als huidige en toekomstige exploitant en beheerder en de contacten onderhouden met de overige huurders en deelnemers.

Als uw raad instemt met dit raadsvoorstel zal direct daarna een projectorganisatie worden ingericht met een sleutelrol voor een te selecteren bouwprojectmanager. Hij/zij zal met de architect en adviseurs enerzijds en de betrokken Stichtingen (DSH, bibliotheek, JJW) en horeca anderzijds het schetsplan doen uitwerken tot door partijen gedragen stukken die geschikt zijn om uitvoerende partijen te kunnen selecteren. Ook zullen met die partijen worden gewerkt aan overeenkomsten m.b.t. hun positie in het dorps huis. De huidige projectleider zal de totstandkoming daarvan verzorgen.

Parallel zal – vanuit de projectorganisatie - door de gemeente de participatie over de plannen worden georganiseerd behorend tot de rol van opdrachtgever van deze ontwikkeling.

De planuitwerking tot stukken voor vergunningen en aanbesteding zal een groot deel van 2026 in beslag nemen.

De vergunningentrajecten, selectie van uitvoerende partijen en hun bouwvoorbereiding zullen in de zomer van 2027 afgerond kunnen zijn waarna in het derde kwartaal van 2027 de bouw een aanvang kan nemen, nadat de uithuizing van de huidige huurders in de zomer van 2027 is voltooid.

De ruwbouwrealisatie zal 4^e kwartaal 2028 dan gereed kunnen zijn en na afbouw kan in het 1^e kwartaal van 2029 het gebouw in gebruik genomen worden.

Bijlagen

Bijlage 1 - Presentatie van het schetsontwerp van architectenbureau Maas-Kristinsson

Bijlage 2 - Geheime bijlage: Businesscase vernieuwbouw dorps huis Hoevelaken vanuit gemeentelijk perspectief
(ter inzage bij de raadsgriffie)

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de burgemeester,

de heer drs. J.G. de Jager mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek

RAADSBESLUIT

Nummer: 2025-083

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 14 oktober 2025;

gelet op artikel 108 van de gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Stemt in om de ontwikkeling van het nieuwe dorpshuis in Hoevelaken tot realisatie te brengen door akkoord te gaan met de volgende - deels gewijzigde - kaders:
 - 1.1 De beoogde sleutelfuncties en deelnemers zijn de dorpshuisfuncties (ruimte voor sociale-, maatschappelijke-, culturele-, educatieve activiteiten, bibliotheek met gemeentelijke dienstverlening, jeugd- en jongerenwerk (Blits) en horeca.
 - 1.2 Op 1 november 2025 wordt het bestaande horecabedrijf overgenomen door een nieuwe ondernemer. Stichting De Stuw (DSH), de huidige en blijvende verhuurder, is daartoe met de nieuwe en de oude huurder een zogenaamde indeplaatsstellingsovereenkomst aangegaan welke er in voorziet dat er continuïteit is voor de horecafunctie vóór en na het gereedkomen van het nieuwe dorpshuis.
 - 1.3 Het dorpshuis te ontwikkelen op basis van vernieuwbouw van de huidige De Stuw. Met beperkte uitbreiding van de voetafdruk en behoud van de huidige hoogte. De indicatieve omvang van het schetsontwerp voor het dorpshuis is 1.150 m2 begane grond, 900 m2 souterrain, ca. 185 m2 etage met de mogelijkheid om nog eens ca. 100 m2 toe te voegen in de vorm van entresols onder het nieuwe dak.
 - 1.4 In lijn met de eerder genomen besluiten (2020-064 en 2022-002) de gemeentelijke bijdrage te beperken tot de cultureel-maatschappelijk-educatieve functie en dit bedrag te stellen op een maximum van € 5,5 miljoen (exclusief BTW) op basis van prijspeil januari 2026 en te indexeren met de BDB index. Dit bedrag wordt toegevoegd aan de reserve PRMI / MIP.
 - 1.5 De gemeente Nijkerk wordt eigenaar van het nieuwe dorpshuis en is in die hoedanigheid, als enige investeerder, risicodragend opdrachtgever van de vernieuwbouw. DSH is de beoogde beheerder/exploitant van het dorpshuis en huurt - op basis van een te sluiten beheer- en exploitatieovereenkomst -, het nieuwe dorpshuis van de gemeente.
2. Stelt een totaal investeringskrediet beschikbaar van € 6,4 mln. excl. btw, inclusief de kosten voor uitwerking van het schetsontwerp, vergunningen, selectie van uitvoerende bedrijven e.d. voor gemeentelijk projectmanagement en voor de realisatie van de vernieuwbouw.
3. Neemt kennis van het document 'Businesscase vernieuwbouw dorpshuis Hoevelaken vanuit gemeentelijk perspectief' die door het college ingevolge artikel 88 tweede lid van de Gemeentewet op 14 oktober 2025 onder geheimhouding aan de raad en de raadscommissieleden zijn verstrekt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 27 november 2025,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. Verhoef-Franken

mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek