

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	1724315
Uw kenmerk		Bijlage	
Datum	7 mei 2024	Behandeld door	J. Verbeek
Onderwerp	Raadsinformatiebrief voortgang dorps huis Hoevelaken	Team	Proces- en projectbegeleiding

Geachte heer, mevrouw,

Graag brengen wij u op de hoogte over de stand van zaken van het project het nieuwe dorps huis in Hoevelaken.

Uw raad heeft op 27 januari 2022 een besluit genomen (raadsvoorstel nummer 2022-002) over de tweede kaderstelling van het dorps huis Hoevelaken. Deze tweede kaderstelling gaf een procesmatige en inhoudelijke uitwerking als vervolg op het raadsbesluit van 28 januari 2021. In dat raadsbesluit is het principebesluit genomen om in het centrum van Hoevelaken een nieuw dorps huis te ontwikkelen (raadsvoorstel 2020-064). We hebben u met een RIB in november 2023 (RIB kenmerk 1413287) op de hoogte gesteld van de verschillende stappen die tot dan toegenomen waren. Deze brief neemt u weer mee in de stand van zaken en de vervolgstappen.

Intentieovereenkomst

De intentieovereenkomst (IOK) wordt in mei getekend. De kernpartners (stichting De Stuw, de bibliotheek, horeca De Haen, de zorgpartijen, jeugd- en jongerenwerk Blits en de gemeente) verklaren dat zij zich zullen inspannen voor de nieuwbouw van het dorps huis. Door de ondertekening van de IOK nemen we een belangrijke stap in de ontwikkelfase. We gaan nu daadwerkelijk starten met het ontwerp.

Gezamenlijke visie

Voor het nieuwe dorps huis Hoevelaken hebben de kernpartners een gezamenlijke visie geformuleerd, namelijk:

“De nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) in Hoevelaken wordt het centraal maatschappelijk brandpunt en kloppend hart van Hoevelaken. Een huiskamer van het dorp, die ten dienste staat van de inwoners van Hoevelaken en waar jong en oud elkaar kan ontmoeten. Iedereen is welkom en mag meedoen. De nieuwe MFA faciliteert een inclusief, gezond en gezellig Hoevelaken, omdat het ruimte biedt aan organisaties en verenigingen die hieraan bijdragen. De inrichting van activiteiten in het gebouw versterken inwoners van Hoevelaken op het gebied van gezondheid, welzijn, educatie en cultuur.”

Het dorps huis voorziet ook in een gezondheidscentrum met de nodige huisvesting voor een huisartsencollectief en een apotheker. Tenslotte blijft de horecafunctie behouden.

Ontwikkelfase

De ontwikkeling van het nieuwe dorps huis Hoevelaken blijft binnen de kaders van de eerste en tweede kadernota. Het ondertekenen van de IOK is een belangrijke mijlpaal in het proces en daarom een belangrijk moment om de raad hierover te informeren. Het gaat daarbij om de volgende inhoudelijke onderdelen:

- Partijen hebben de intentie uitgesproken om met elkaar de nieuwbouw van het dorps huis te ontwikkelen en invulling te geven aan de dorps huisfunctie. Stichting De Stuw heeft de wens uitgesproken om haar activiteiten te integreren in de bibliotheek. Zij blijven betrokken tot de integratie geslaagd is, met een maximum van een half jaar.
- De nieuwbouw (ongeveer. 2570 m2 bruto vloeroppervlak (bvo), twee laags) wordt gebouwd op ongeveer de huidige plek van De Stuw. De bestaande bouw wordt gesloopt, waarna het nieuwe dorps huis in één keer kan worden gebouwd. In de ontwikkelfase zoeken de kernpartners uit hoe om te gaan met huisvesting in de fase tussen sloop en in gebruik name.
- De kelder (900 m2 bvo) blijft behouden, mits financieel en fysiek haalbaar. Deze kelder kan voorzien in wensen van de horeca voor extra ruimte voor feesten en partijen. Daarnaast heeft de bibliotheek behoefte aan een depot. Het overblijvende deel kan commercieel worden verhuurd.
- Financieel kader (zoals door uw raad meegegeven in de tweede kaderstelling) bestaat uit de volgende componenten:
 - o 2,8 miljoen euro prijspeil 2021 (inclusief btw en exclusief investeringen in de openbare ruimte), die wordt geïndexeerd met de bdb-index.
 - o 1,1 miljoen euro (ophoging vanuit de tweede kaderstelling) die ook wordt geïndexeerd met de bdb-index.
- De gemeente blijft eigenaar van het maatschappelijk deel van het nieuw te bouwen dorps huis. De reden dat de gemeente ervoor kiest om eigenaar te blijven is dat het daarmee mogelijk is afspraken te maken over het wel en niet doorbelasten van de kapitaallasten in de vorm van huur aan de bibliotheek en Blits voor de gehuurde ruimte in de vorm van een btw-belaste verhuur. Hierdoor is het ook mogelijk om de BTW op de investering van het maatschappelijk deel terug te vorderen. Daarnaast zal er een VVE worden opgericht voor de exploitatiefase.
- De businesscase voor het maatschappelijk deel van het gebouw moet sluitend zijn. Een aantoonbare duurzame exploitatie is daarbij een belangrijke voorwaarde voor alle partijen. De businesscase, zowel voor het investeringsdeel als voor het gebouwbeheer en exploitatie kunnen bij de griffie kunnen worden ingezien. Het college heeft op grond van artikel 87 Gemeentewet geheimhouding opgelegd op deze bijlage, omdat het financieel en economisch

belang van de gemeente en kernpartners zou kunnen schaden. Deze bijlage ligt voor u ter inzage bij de raadsgriffie.

- Er wordt de komende tijd onderzocht of en hoe de gemeente invulling gaat geven aan het gemeenteloket.
- Alle partijen van het project zijn vertegenwoordigd in de stuurgroep die periodiek overlegt over de voortgang. Het bestuur van De Stuw vertegenwoordigt ook de ongeveer twintig gebruikers van het huidige gebouw. Beslisrecht hebben de toekomstige eigenaren. De andere partijen hebben een adviserende functie.

Planning

Een belangrijke vervolgstap na het ondertekenen van de intentieovereenkomst is het starten van de ontwerpfase. Dat betekent dat we een architect gaan selecteren. Het ontwerpproces moet uiteindelijk leiden tot het vaststellen van een gedragen ontwerp voor het nieuwe dorps huis. Voor alle betrokken partijen is dit het moment om te bepalen of tot een definitieve samenwerkings- en realisatieovereenkomst wordt overgegaan.

Op hoofdlijnen is de planning als volgt:

- Informatiebijeenkomst voor de gemeenschap van Hoevelaken medio 2024;
- Start ontwikkelfase mei 2024;
 - o selectie architect start mei 2024;
 - o opstellen voorontwerp start oktober 2024;
 - o afronden voorontwerp januari 2025;
 - o definitief ontwerp zomer 2025
 - o voorstel gunning aannemer najaar 2025;
- Start realisatie voorjaar 2026;
- Oplevering gebouw medio 2027;
- Ingebruikname en start exploitatiefase najaar 2027.

Er wordt parallel aan bovenstaande planning gewerkt aan het in gang zetten van de vereiste ruimtelijke procedures en het participatieplan. Daar waar kan zullen we het niet nalaten om te versnellen.

Financiën

De bijdrage van de gemeente blijft binnen het gestelde kader van € 2.800.000 (incl. BTW) prijspeil 2021 + indexering (bdb-index). De indexatie wordt (o.b.v. prijspeil 2026) ingeschat op een bedrag van € 474.000. Rekening houdend met de ontwikkelingen wordt de totale investering geraamd op een bedrag van € 6.900.000. De meerkosten ten opzichte van de bijdrage van de gemeente bedragen zijn derhalve € 3.626.000. Deze meerkosten worden, overeenkomstig het door de raad vastgestelde kader, nog steeds gedekt door overige opbrengsten.

In het oorspronkelijk kader werden de meerkosten geraamd op € 1.100.000. De meerkosten zijn toegenomen met 2.526.000. Deze toename wordt veroorzaakt door een verdergaande inpassing voor horeca en zorg. De meerkosten worden gedekt door de opbrengst van grond aan betrokken externe partijen, de verkoop van grond van de achterblijvende locatie van de bibliotheek, BTW-aftrek en de bijdrage in de investeringskosten door externe partijen.

Informatiebijeenkomst

Medio 2024 wordt een informatiebijeenkomst voor inwoners in De Stuw georganiseerd. Op deze bijeenkomst vertellen de verschillende partners hun verhaal over waarom zij meedoen en wat de meerwaarde is voor de gemeenschap van Hoevelaken. Natuurlijk is de gemeente daar ook bij aanwezig. U bent ook van harte welkom en ontvangt hiervoor een uitnodiging.

Op het moment dat de architect geselecteerd is, stellen we u op de hoogte.

De bijlagen kunt u inzien op de griffie. Het college heeft op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, eerste lid, onder c Wet open overheid, voor onbepaalde tijd, geheimhouding opgelegd op de bijlagen 1 t/m 5. Het belang van openbaarheid weegt niet op tegen de economische en de financiële belangen van de gemeente en tegen het belang om onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken natuurlijke personen en/of rechtspersonen dan wel van derden te voorkomen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De secretaris,

de burgemeester,

de heer drs. J. de Jager

de heer mr. drs. G.D. Renkema

Bijlagen:

- Bijlage 1 Intentieovereenkomst
- Bijlage 2 Investeringsoverzicht MFA Hoevelaken
- Bijlage 3 Businesscase MFA Hoevelaken
- Bijlage 4 Side Letter Zorggroep
- Bijlage 5 Side Letter De Haen