

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van	-/-	Ons kenmerk	1960190
Uw kenmerk	-/-	Bijlage	-/-
Datum	15 juli 2025	Behandeld door	W. van Veelen
Onderwerp	Raadsinformatiebrief ontwikkelingen Dorpshuis Hoevelaken	Team	Proces- en projectbegeleiding

Geachte heer, mevrouw,

Zoals u weet is op 16 mei 2024 de Intentieovereenkomst voor de realisatie van een nieuw dorpshuis getekend door Stichting bibliotheken gemeente Nijkerk (de bibliotheek), Stichting De Stuw Hoevelaken (DSH), Grand Café en zalencentrum De Haen (De Haen), Stichting Jeugd- en Jongerenwerk gemeente Nijkerk (Blits), Huisartsenpraktijken Smits, Buijs-Wilts en Te Riet/Hans en VOF-apotheken Soest-Hoevelaken (de zorgpartijen) als stap om te komen tot een Multi Functionele Accommodatie (MFA) in Hoevelaken. Drie partijen zouden investeren: De gemeente (in het dorpshuis met bibliotheek en Blits), zorgpartijen (in het gezondheidscentrum) en De Haen (in het horecadeel van het MFA).

DSH zou haar rol als huidige eigenaar van het dorpshuis bij de start van de bouw overdragen aan de gemeente. De bibliotheek zou verantwoordelijk worden voor het organiseren van activiteiten in het dorpshuis (programmamanagement). Na ingebruikname van het nieuwe gebouw zou DSH binnen zes maanden ophouden te bestaan.

In februari 2025 hebben wij u geïnformeerd over de voortgang van het project Dorpshuis Hoevelaken. Daarin hebben wij aangekondigd dat wij in kaart zouden brengen wat de consequenties zijn van de ontwikkelingen en het concept van het nieuwe dorpshuis. Wij hebben u ook gemeld dat dit zeker geen afstel van het plan voor een nieuw dorpshuis zou inhouden, maar het wel zou kunnen leiden tot een compacter plan wat betreft opzet en kernpartners.

Inmiddels is gebleken dat de afspraken in de Intentieovereenkomst niet houdbaar zijn. In deze brief geven wij een overzicht van de huidige stand van zaken en het verdere proces. De afgelopen maanden zijn er daarin belangrijke stappen gezet. Er tekent zich een mooi nieuw perspectief af voor de realisatie van het dorpshuis. Deze zomerperiode hebben wij nog nodig om dit nader uit te werken

en te vertalen in nieuwe afspraken met alle partijen. Daarbij gaat het om de invulling van het dorps huis, de verdeling van de taken en verantwoordelijkheden bij het exploiteren daarvan én om financiële afspraken. Dit laatste met inbegrip van aanvullende financiële afspraken met de gemeente. Die zullen wij na de zomer aan de gemeenteraad voorleggen.

Belangrijkste ontwikkelingen sinds februari 2025

Onderzoek door bureau Onze Gebouwen (OG)

Het bureau OG onderzocht in opdracht van de bibliotheek de gevolgen van haar hierboven genoemde rol in het dorps huis. Het bureau adviseert om de organisatie en het beheer van het dorps huis – inclusief zaalverhuur, organisatie van activiteiten en bij voorkeur ook de horeca – niet bij de bibliotheek onder te brengen maar bij een professionele beheerstichting met betaald personeel. Ook een eerdere adviseur kwam tot dit advies. Alleen met professioneel beheer kan zo'n gebouw efficiënt worden benut en financieel optimaal draaien, is hun argument daarvoor. Echter hun rekenmodellen laten zien dat dit leidt tot een structureel exploitatietekort, vooral door die personeelskosten.

De gemeenteraad gaf in de tweede kaderstelling in 2022 echter als opdracht mee: 'een duurzame en gezonde exploitatie, zonder extra kosten voor de gemeente'. Daarom wordt met partijen verder gezocht naar oplossingen die wel binnen dat kader passen.

Zorgpartijen

Er was oorspronkelijk gepland dat de drie huisartsenpraktijken op een etage en de apotheek op de begane grond van de nieuwbouw van het dorps huis zouden komen. Omdat de voorbereiding en de realisatie van de MFA te lang zouden gaan duren voor de zorgpartijen met hun dringende huisvestingsvragen, is met hen de afgelopen maanden gezocht naar andere plekken in Hoevelaken die sneller en zekerder beschikbaar kunnen komen. Die zijn gevonden op twee locaties die eigendom van de gemeente zijn en al een passende bestemming hebben. Deze zijn beide niet groot genoeg voor een compleet gezondheidscentrum, maar wel voor praktijken De Koppel en de Ronde Tafel afzonderlijk. Zo nodig kan op beide locaties later nog uitbreiding plaatsvinden. Daarmee kan de huisartsenzorg in Hoevelaken de beschikking krijgen over passende up-to-date huisvesting en kan de huisartsenzorg in Hoevelaken veiliggesteld worden. Zodra deze zaken 'rond zijn' zal daarover samen met hen gecommuniceerd worden. De apotheek zal op de bestaande locatie blijven.

Wij zijn erg blij dat er nu voor alle huisartsen in Hoevelaken een concreet uitzicht is op nieuwe huisvesting binnen afzienbare termijn en dat daarmee eveneens de huisartsenzorg kan worden geborgd.

Met deze partijen is afgesproken dat het oorspronkelijke plan voor een MFA met een gezondheidscentrum hiermee definitief van de baan is.

Bibliotheek

De bibliotheek heeft na het advies van bureau OG besloten dat zij zich – naast haar bestaande bibliotheektaken - uitsluitend zal richten op het organiseren van lokale, maatschappelijke en culturele activiteiten binnen het dorps huis. In haar eigen ruimte, maar ook in de zalen. Commerciële zaalverhuur organiseren of verantwoordelijkheid nemen voor de zalen of het hele gebouw past niet bij

de maatschappelijke rol en wettelijke taken van de bibliotheek. Wel zal de bibliotheek activiteiten en programmering organiseren zoals dat nu ook in de vestiging Nijkerk gebeurt, maar dan op kleinere schaal en passend bij de Hoevelakense samenleving.

Redenen hiervoor zijn onder meer de te grote risico's voor de bedrijfsvoering, de kleine en daardoor kwetsbare organisatie die al onder financiële druk staat en het spanningsveld tussen commerciële exploitatie enerzijds en de maatschappelijke functie anderzijds.

In de bibliotheek is het Informatiepunt Digitale Overheid ondergebracht. Gemeente en bibliotheek zijn in gesprek over de gemeentelijke dienstverlening die in het nieuwe dorpshuis de plaats gaat innemen van het huidige gemeenteloket.

DSH

DSH heeft laten weten dat zij openstaat voor gesprekken over de rol van de beheerstichting die door bureau OG wordt geadviseerd. Deze gesprekken lopen momenteel. Daarbij gaat het over de taak en verantwoordelijkheid van die beheerstichting ten opzichte van de gemeente (als toekomstige eigenaar) en van de bibliotheek, jongerencentrum Blits en van de horeca als belangrijke huurders. En natuurlijk gaat het ook over de financiële verplichtingen en de risico's voor zo'n beheerstichting.

Vernieuwbouw in plaats van sloop nieuwbouw?

Als het gezondheidscentrum niet meer in het nieuwe dorpshuis komt is het mogelijk om te onderzoeken of, in plaats van sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw (verbouw, renovatie, verduurzaming, beperkte uitbreiding) mogelijk is. Mogelijk kan de investering hiermee lager uitvallen. Ook kan het de bouwtijd verkorten en daarmee de tijdelijke overlast voor de huidige huurders en gebruikers beperken.

De provincie Gelderland ondersteunt een onderzoek hiernaar. Het onderzoek wordt in juni/juli 2025 uitgevoerd en zal, naast technische- en financiële resultaten, ook beelden opleveren hoe het gebouw er dan kan gaan uitzien. De uitkomsten van dit haalbaarheidsonderzoek worden betrokken bij het voorstel voor een derde kaderstelling in het najaar van 2025.

De Haen

De gesprekken over de toekomst van De Haen zijn nog gaande. Zoals bekend overwegen de heer en mevrouw Horst te stoppen met hun bedrijf. Zij zouden zelf investeren. Er is een opvolger in beeld. DSH, het echtpaar Horst en die potentiële opvolger zijn daarover in gesprek. De gemeente wordt hierbij betrokken.

Alle genoemde ontwikkelingen leiden ertoe dat het een andere opzet wordt dan oorspronkelijk het geval was. En niet in een dubbel zo groot gebouw als daarvoor nodig was.

In plaats van sloop/nieuwbouw wordt de haalbaarheid van vernieuwbouw onderzocht waarbij het casco van de huidige De Stuw een volgend leven kan krijgen.

Blits en de andere huurders

Voor het jeugd- en jongerencentrum Blits zijn de uitgangspunten van een eigen ruimte en het programma van eisen niet gewijzigd en zal het haar eigen ruimte in het "dorpshuis" dus behouden. Wel moet nog worden besproken op welke wijze de periode tussen de sloop van het bestaande gebouw en de ingebruikneming van de nieuwbouw wordt overbrugd.

Met de andere huidige huurders, in de kelder en op de etage, wordt weer contact gezocht bij de uitwerking van het ontwerp om na te gaan of zij weer een plek in het nieuwe gebouw willen en kunnen krijgen en onder welke voorwaarden.

Financiële haalbaarheid

Vooralsnog is het exploitatiemodel verliesgevend. Er loopt een reeks aan acties om zowel de hoogte van de investering (en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten) als de huurbaten en exploitatielasten verder tegen het licht te houden waarbij gebruik gemaakt wordt van de ervaring van DSH met de exploitatie in de afgelopen jaren. De uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheid tot vernieuwbouw zullen daarbij een belangrijke rol spelen.

In verband met de gewijzigde situatie van de horeca verkennen wij de mogelijkheid om als gemeente in dit deel van het gebouw te investeren. Daar staan uiteraard de huuropbrengsten dan tegenover.

In het voorstel voor een derde kaderstelling zullen alle financiële aspecten aan de orde komen als onderbouwing voor het mogelijk hogere investeringsbudget dat nodig is.

Nieuw perspectief: vervolgstappen

De komende zomer gebruiken wij om samen met alle partijen bovengenoemde afspraken te maken en te vertalen in een voorstel voor een derde kaderstelling. Wij blijven inzetten op een dorps huis als centraal ontmoetingspunt, waar cultuur, informatie, ontmoeting en dienstverlening samenkomen.

Na goedkeuring van de gemeenteraad van de derde kaderstelling en de uitwerking van die plannen zou in de loop van 2027 moeten kunnen worden gestart met de bouw en in 2028 het dorps huis opgeleverd kunnen worden.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de heer drs. J.G. de Jager

de burgemeester,

mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek