

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Telefoon 033 - 247 22 22

www.nijkerk.eu

Uw brief van	16 juli 2025	Ons kenmerk	1964132
Uw kenmerk	-	Bijlage	-
Datum	10 september 2025	Behandeld door	W. van Veelen
Onderwerp	Vragen over de ontwikkelingen bij het dorps huis 'De Stuw' in Hoevelaken	Team	Proces- en projectbegeleiding

Geachte mevrouw Bezembinder-Feiken,

Op grond van artikel 69 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad heeft u vragen gesteld over de ontwikkelingen van het dorps huis 'De Stuw' in Hoevelaken. In deze brief beantwoorden wij uw vragen. Wij realiseren ons dat de beantwoording buiten de gebruikelijke termijn heeft plaatsgevonden; dit is mede het gevolg van het zomerreces van het college. Onze excuses voor deze vertraging.

- 1. Welke rol had de gemeente sinds het ondertekenen van de intentieovereenkomst op 16 mei 2024 bij het aansturen, coördineren en begeleiden van het proces om het dorps huis te ontwikkelen?*

Sinds de ondertekening van de intentieovereenkomst heeft de gemeente Nijkerk een regisserende en coördinerende rol vervuld. De gemeente trad op als procesmanager, bewaakte de voortgang en faciliteerde de samenwerking tussen de betrokken partijen: De Stuw, de bibliotheek, De Haen, Blits (jeugdwerk), de zorgpartners en extern ingehuurde professionals.

- 2. Welke concrete inspanningen zijn er door de gemeente geleverd om samenwerkingsafspraken, afspraken binnen de intentieovereenkomst en voortgang van het project te waarborgen?*

Actief procesmanagement en bestuurlijke inzet om vanuit de uiteenlopende belangen, financiële- en tijdsaders van de betrokken partijen te komen tot haalbare bouwplannen, afgezet tegen de kaders die in 2022 door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

3. *In hoeverre is er rekening gehouden met situatiewijzigingen – en aanpassingen van de betrokken partijen binnen de intentieovereenkomst? Zijn hier risicoanalyses of alternatieve scenario's voor opgesteld en kunnen deze met de raad gedeeld worden?*

Conform artikel 2 lid 5 van de intentieovereenkomst van 16 mei 2024 hebben alle betrokken partijen zich gecommitteerd om zich maximaal in te spannen voor de gezamenlijke realisatie van het dorpshuis Hoevelaken. Deze inspanningsverplichting vormt het uitgangspunt bij het omgaan met veranderende omstandigheden en het gezamenlijk zoeken naar haalbare oplossingen.

Bij de uitwerking van de afspraken in de Intentieovereenkomst van 16 mei 2024 bleek dat de financiële kaders zwaar onder druk stonden en ook de verwachte doorlooptijd niet meer paste binnen de kaders van meerdere partijen. In overleg met de partijen is daarom, tot aan de start van de bouw, van koers veranderd. Daarmee is de complexiteit verkleind, o.a. doordat er niet langer door drie partijen, met heel uiteenlopende financiële kaders en met inzet op duidelijk afgebakende ruimten, gezamenlijk zou gaan worden geïnvesteerd. Maar door één, de gemeente Nijkerk, met als inzet om alle ruimten, in een open relatie tot elkaar, te kunnen realiseren als levendige plek met de bibliotheek als nieuwe – verbindende - functie.

4. *In hoeverre heeft de gemeente contact gehad met of gezocht naar andere participanten voor het dorpshuis? Zijn er gesprekken gevoerd met aanvullende of alternatieve partijen? En zo ja, wat voor partijen?*

Conform de intentieovereenkomst hebben de betrokken partijen gezamenlijk commitment uitgesproken om zich in te spannen voor de realisatie van het dorpshuis. De horecapartner heeft echter aangegeven voornemens te zijn te stoppen, en de huidige footprint van het gebouw is te klein om alle partijen te huisvesten. Hierdoor is niet verder gekeken naar andere mogelijke participanten. Voor de toevoeging van de bibliotheek – een essentieel nieuw onderdeel van het dorpshuis – is al een beperkte uitbreiding van de bestaande footprint van De Stuw noodzakelijk. Een volledige extra etage op het gebouw levert slechts een beperkte financiële meerwaarde op. Bovendien is er sprake van aanzienlijke leegstand in het centrum. Kortom, er is geen ruimte voor extra participanten en er zijn ook geen andere partijen benaderd of in beeld gekomen.

5. *Hoeveel tijd en geld is er tot nu toe geïnvesteerd in het project? En hoe verhoudt dit bedrag zich tot eerdere ramingen en/of reserveringen voor dit project?*

In 2022 is een voorbereidingsbudget van € 500.000,- door de raad ter beschikking gesteld. Dat geld is inmiddels geheel besteed. In een derde kaderstelling die aan de raad zal worden aangeboden zal op dit onderwerp worden ingegaan en een aanvullend budget worden voorgesteld.

6. *In de raadsinformatiebrief van 15 juli wordt gesproken over een 'sluitend exploitatiemodel'. Acht het college het haalbaar om binnen het huidige vastgestelde financiële kader een sluitend exploitatiemodel te realiseren, zoals de gemeenteraad eerder als voorwaarde heeft meegegeven? Wat zijn de gevolgen van een eventueel hoger investeringsbudget?*

Op dit moment is er nog geen sluitende begroting (exploitatiemodel) voor het project. Dat betekent dat de kosten en opbrengsten niet volledig in balans zijn.

Het exploitatiemodel bestaat in eerste instantie uit de realisatie van een nieuw gebouw, dorpshuis Hoevelaken, en de exploitatie en het beheer daarvan. Daarnaast is het een randvoorwaarde dat de realisatie van het nieuwe dorpshuis samengaat met een sluitende exploitatie van alle (afzonderlijke) huurders van het nieuwe dorpscentrum.

Voor de gemeentelijke begroting is het van belang dat de exploitatie en het beheer van het nieuwe gebouw past binnen de (financiële) kaders die de gemeenteraad heeft gesteld. De (afzonderlijke) huurders blijven verantwoordelijk voor de exploitatie van hun eigen activiteiten.

Of wij uiteindelijk tot een sluitende begroting gaan komen is nog onzeker. Er zijn namelijk nog een paar zaken die een positieve invloed kunnen hebben op het financiële plaatje:

- Mogelijke btw-teruggave: Als de gemeente btw kan terugvragen, levert dat geld op.
- Externe subsidies: Er lopen aanvragen voor subsidies. Als die worden toegekend heeft dit ook een voordelig effect.

Het realiseren van deze twee punten heeft een voordelig effect op de exploitatie en het beheer van het nieuwe gebouw. Echter, ook als deze twee punten gerealiseerd worden, zal er naar verwachting nog geen sprake zijn van een sluitende begroting. Het gat wordt dan wel kleiner en kan dan mogelijk gedicht worden met aanvullende maatregelen zoals het soberder begroten of investeren.

Het college vindt het daarom te vroeg om nu al te zeggen dat het niet haalbaar is. Wel is duidelijk dat het lastig wordt, en dat de risico's groot zijn.

Uw raad heeft in de kaderstelling voor het nieuwe dorpshuis Hoevelaken een investeringsbedrag vastgesteld en de dekking voor dit bedrag opgenomen in de reserve PRMI. Indien uw raad in lijn met deze kaderstelling besluit het investeringsbedrag te verhogen en daarmee de dekking uit de reserve PRMI, dan heeft dit een positief effect op het sluitend maken van het exploitatiemodel.

In het voorstel voor de derde kaderstelling, dat in november naar de raad komt, wordt dit allemaal verder uitgelegd. Daarin staat ook dat de gemeente nu de enige investeerder is. Wel komen er inkomsten binnen, bijvoorbeeld uit de verhuur van de horecaruimte. En zoals gezegd: er wordt nog gewerkt aan het verkrijgen van subsidies.

7. Welke rol neemt de gemeente op zich bij het opnieuw vormgeven van het plan (richting derde kaderstelling)?

Tot aan de zakelijke overeenstemming met alle partijen over hun aandeel in het dorpshuis en de vaststelling van een haalbaar ontwerp is dat de huidige procesmanagementrol. Daarna is het een projectrol om de 'bouw' voor te bereiden en te (doen) realiseren.

8. Hoe verhoudt de vertraging in dit project zich tot de wens om het dorpscentrum van Hoevelaken een nieuwe impuls te geven, zoals verwoord in de motie van De Lokale Partij die op 3 juli jl. is aangenomen? Op welke manier borgt het college dat deze bredere gebiedsambitie niet verder onder druk komt te staan?

De vertraging in het project rondom het dorpshuis heeft uiteraard invloed op de bredere ambitie om het dorpscentrum van Hoevelaken een nieuwe impuls te geven, zoals verwoord in de motie van De Lokale Partij van 3 juli jl. Tegelijkertijd blijft de inzet van het college gericht op het realiseren van het dorpshuis, dat een belangrijke rol speelt binnen de gefaseerde ontwikkeling van het centrumgebied.

Het dorpshuis is één van de initiatieven die bijdragen aan de gewenste kwaliteitsimpuls voor het centrum. Binnen het zogeheten haasje-over-principe wordt gewerkt aan een stapsgewijze aanpak, waarbij ontwikkelingen elkaar opvolgen en versterken.

Bij de derde kaderstelling zal het schetsplan voor het dorpshuis worden gepresenteerd. De verdere inrichting van de openbare ruimte, waaronder het gebied rond De Brink, wordt in samenhang met deze ontwikkeling bekeken. Ook de situatie aan de Wiekslag wordt meegenomen in de bredere gebiedsontwikkeling, waarbij de rol van vastgoedeigenaren een belangrijke factor is. Op deze manier borgt het college dat de bredere gebiedsambitie voor het dorpscentrum van Hoevelaken niet onder druk komt te staan, maar geleidelijk en zorgvuldig vorm krijgt.

9. *Is het college bereid om, zodra het vernieuwbouwonderzoek is afgerond, met de raad in gesprek te gaan over scenario's, financiële kaders en de bestuurlijke lessen uit dit traject?*

Op korte termijn zal het college een derde kaderstelling voorleggen aan de gemeenteraad. In dat kader wordt onder meer een schetsplan voor het dorpshuis Hoevelaken gepresenteerd. Na deze presentatie is het college bereid om hierover met de raad in gesprek te gaan.

Wij hopen uw vragen hiermee voldoende beantwoord te hebben.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

de heer drs. J.G. de Jager

mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek