Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Start initiatieffase project De Speeldoos
Team	team Gebiedsontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	16 december 2025
Datum raadsvergadering	29 januari 2026
Nummer	
Documentnummer	INT/25 - 733668
Zaaknummer	Z25 - 298926

Voorstel

1. Renovatie voortaan als uitgangspunt te hanteren voor het project, op basis van een kosten vergelijkend onderzoek, waarbij nieuwbouw anderhalf keer duurder blijkt dan renovatie.

2. Een exploitatiebudget beschikbaar te stellen van € 496.800,-- exclusief BTW ten behoeve van de kosten uit de projectopdracht, bestemd voor lijn 1 (overname gebouw) en lijn 3 (herstart bouwproject). Dit budget te dekken uit de Algemene reserve.

Eerdere besluitvorming

In de zomer van 2025 zijn Stichting de Speeldoos en de gemeente Vught tot een principe overeenkomst gekomen, waarbij de gemeente in 2025 het gebouw en in 2026 ook de exploitatie zal overnemen, en de gebruikers kunnen blijven. Hiermee kan de achterliggende periode afgesloten worden, en kan opnieuw gebouwd worden aan de toekomst voor De Speeldoos, samen met de gebruikers.

2019-2025: De tijdlijn van de besluitvorming tussen 2019 en 2025, is op verzoek beschikbaar.

Meest recent:

- Op 3 juli 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met de principe overeenkomst tussen Stichting de Speeldoos en de gemeente Vught.
- Op 18 december 2025 is de koopovereenkomst met Stichting de Speeldoos getekend, inclusief bijbehorende gebruiks- en bruikleenovereenkomsten (kunst).

Vught

Inleiding

Het dossier De Speeldoos kan sinds deze zomer daadwerkelijk een project worden. Vanaf het sluiten van de principeovereenkomst en accorderen in uw raad op 3 juli 2025, is gewerkt aan het voorbereiden van de overname van het gebouw, en bijbehorende overeenkomsten, en is bouwtechnisch onderzoek en asbestonderzoek gedaan.

Op 18 december 2025 jl. is de koopovereenkomst gesloten.

Voor dit proces is door het college een projectopdracht vastgesteld, met de volgende 'lijnen':

1. De overname van het gebouw;
2. Het voorbereiden van de overname van de exploitatie;
3. De herstart van het bouwproject;
4. De culturele programmering (vanaf Q3 '26).

Het college heeft de projectopdracht geaccordeerd, en verzoekt de raad voor lijn 1 (overname gebouw) en lijn 3 (herstart bouwproject) budget beschikbaar te stellen. De kosten voor het voorbereiden van lijn 2 (de overname van de exploitatie) zullen ten laste van het resterende exploitatiebudget (voormalige subsidie) worden gebracht. Lijn 4 zal later in het proces vorm gaan krijgen; de bij lijn 4 behorende kosten betreffen interne uren, waarvoor geen extra dekking benodigd is voor de projectopdracht.

Beoogd effect

a. Renovatie als uitgangspunt voor het project te hanteren;
b. Het voor de projectopdracht benodigde krediet beschikbaar krijgen.

Argumenten

1.1 *Nieuwbouw is anderhalf keer duurder dan renovatie*
Om nu al duidelijkheid te krijgen over de keuze van nieuwbouw of renovatie – mede ingegeven door de aanvraag voor aanwijzing tot monument – is een kosten vergelijkend onderzoek opgesteld. Daaruit blijkt dat nieuwbouw anderhalf keer duurder is dan renovatie.

1.2 *Het huidige gebouw is mogelijk erfgoed*
Na de eerdere aanvraag tot aanwijzing als monument, is onderzoek verricht naar de waarde en loopt de besluitvorming.

1.3 *Tijdens renovatie kunnen de gebruikers mogelijk in het gebouw blijven*
Er is de voorkeur ook tijdens de verbouwing gebruik van het gebouw voort te zetten. Daartoe zal een faseringsplan onderzocht worden. Bijkomend voordeel kan zijn dat alternatieve tijdelijke huisvesting niet noodzakelijk is.

2.1 *Het budgetrecht ligt bij de raad en hiermee voldoen we aan de rechtmatigheidsvereisten.*
Binnen de begroting 2026 is onvoldoende budget beschikbaar om te kunnen voorzien in de kosten die samenhangen met de nu gemaakte afspraken in het projectplan. Het is noodzakelijk, op basis van de afspraken in de Financiële verordening en verslagleggingsvereisten, om aanvullend budget te vragen bij de raad.

2.2 *De gemeente Vught omarmt nieuwe verantwoordelijkheden, met bijbehorende inzet, en kosten*
Met de overname van het gebouw en de exploitatie van De Speeldoos, ontstaan nieuwe verantwoordelijkheden, die de gemeente omarmt. De bij deze verantwoordelijkheden behorende werkzaamheden zijn opgenomen in de projectopdracht, en vertaald in de benodigde inzet en kosten. Daarmee kunnen we voortvarend aan de slag met een nieuwe toekomst voor de Speeldoos.

Kanttekeningen

1.1 *Woningbouw heeft nauwelijks een financieel positief effect*
In eerdere studies leek woningbouw binnen dit project een opbrengst te genereren. Echter, een woningbouw programma zou ook tot een hogere waardering en koopprijs leiden, waardoor de opbrengst sterk gereduceerd wordt.

1.2 *Binnen een renovatie is niet alles mogelijk*
Het bestaande gebouw zal op veel punten verbeterd kunnen worden, maar kent ook zekere beperkingen, qua hoofdstructuur, materialisering en gebruik.

1.3 *De keuze voor renovatie moet ook in de toekomst passend blijven*
De keuze voor renovatie gaat uit van de kennis en kaders van dit moment. Mocht uit de projectopdracht blijken dat renovatie toch niet passend is, wordt nieuwbouw het alternatief.

Participatie

De projectopdracht omvat het proces tussen de gebruikers, Stichting de Speeldoos en de gemeente.

Omdat de gebruikers zowel tijdens de bouw als in de definitieve situatie gehuisvest worden, krijgen zij vanzelfsprekend een rol in het proces.
Met de gebruikers zal een gebruikersoverleg worden opgezet, en een formele structuur waarbinnen de 'grote keuzes', zoals herontwikkelingsvarianten, gebouwprogramma en exploitatie opzet kunnen worden besproken.

De participatie met de omgeving zal worden gestart, zodra deze initiatieffase van de planvorming is afgerond en meer duidelijk is over de mogelijke keuzes.

Financiën

Projectopdracht
Voor de vervolgfase van de ontwikkeling van De Speeldoos is in 2026 een budget benodigd van €496.800 exclusief btw, bestemd voor lijn 1 (overname gebouw) en lijn 3 (herstart bouwproject). Voorgesteld wordt om dit volledige bedrag te dekken via een vrijval vanuit de Algemene Reserve. Conform ons geldende activeringsbeleid moeten kosten die gemaakt worden in deze fase van de ontwikkeling ten laste van de exploitatie worden gebracht.
De btw kan in de voorbereidingsfase van deze ontwikkeling worden gecompenseerd via het BTW-compensatiefonds.

Huidig budget
Binnen de begroting 2026 en meerjarig is een budget van circa €426.000 beschikbaar, dit is het voormalige subsidiebudget ten behoeve van De Speeldoos. Dit budget wordt gereserveerd voor de overname van de exploitatie van De Speeldoos. Het resterend deel van dit budget wordt ingezet voor de kosten voor de voorbereiding van de overname van de exploitatie (lijn 2, in de projectopdracht).

Communicatie en vervolgtraject

We hechten waarde aan een zorgvuldige communicatie over de Speeldoos. In de komende periode zullen we de gebruikers, omwonenden, belanghebbenden en overige betrokkenen informeren over dit proces.

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris

W.F.F. Keijzers

de burgemeester

C.N.A. Nijkerken-de Haan

Openbare bijlage(n):	Projectopdracht
Vertrouwelijke bijlage(n):	Kostenoverzicht, bij projectopdracht Kostenvergelijkend onderzoek renovatie vs. nieuwbouw
Bijlage(n) onder geheimhouding:	Nvt.