

Haalbaarheidsonderzoek dorpshuis Den Dolder

Een voorstel hoe een dorpshuis in Den Dolder
gerealiseerd kan worden met extra sociale
programmering

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Waarom een haalbaarheidsonderzoek?	3
1.2	Wat zien we in Den Dolder aan (sociale) vraagstukken?	3
1.2.1	Wijkanalyse	3
1.2.2	Kwaliteit van bestaande voorzieningen	3
1.2.3	Kans voor 1+1=3: één centrale dorpsvoorziening in Den Dolder	3
2	Centraal dorpshuis en extra sociale programmering	4
2.1	Locatie dorpshuis	4
2.1.1	Uitgangspunten dorpshuis	4
2.1.2	Sociaal beheer dorpshuis	4
2.1.3	Onderzochte locaties	4
2.2	Kosten dorpshuis	5
2.2.1	Vastgoedkosten locaties	5
2.2.2	Mogelijkheden subsidie	5
2.2.3	Structurele jaarlijkse kosten dorpshuis	5
2.2.4	Bijgevolg keuze één centraal dorpshuis	5
2.2.5	Overzicht investerings- en jaarlijkse kosten dorpshuis	6
2.3	Extra sociale programmering	6
2.4	Samenvatting kosten	7
2.5	Totstandkoming voorstel	7

1 Inleiding

1.1 Waarom een haalbaarheidsonderzoek?

In de raadsvergadering van 7 november 2023 is door de gemeenteraad bij de vaststelling van de begroting 2025 budget beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van een onderzoek naar een dorpshuis in Den Dolder: *'Op basis van de behoefte en wensen vanuit Den Dolder willen wij een verkenningsonderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheden en haalbaarheid van het realiseren van een dorpshuis in Den Dolder.'* Maar het vraagstuk over een sociaal maatschappelijke voorziening in Den Dolder gaat verder terug. Het begint in 2008/2009, bij de realisatie van het sportcomplex DOSC en het mede daardoor beëindigen van de exploitatie van De Delta waar ook ruimte was voor ontmoeting. In de jaren erna is een dorpshuis onderwerp van gesprek geweest: er zijn leefbaarheidsonderzoeken geweest (2008 en 2023), verkenning van de haalbaarheid van een maatschappelijk voorziening is uitgevoerd (2009), de Kameel komt voorbij als 'dorpshuis' in het Coalitieakkoord (2014) en in de gebiedsvisie WA-hoeve wordt gesproken over een dorpsvoorziening (2017). Nu in 2025 geven we met dit haalbaarheidsonderzoek opvolging aan eerdere toezeggingen aan de gemeenteraad en de inwoners van Den Dolder. En geven we opvolging aan een al jaren bestaande onderzoeksvraag naar sociaal maatschappelijke voorzieningen in Den Dolder die leeft bij de inwoners en de gemeente. Met dit onderzoek brengen we de (sociale) vraagstukken in beeld en geven we aan welke extra voorzieningenaanbod nodig is in Den Dolder.

1.2 Wat zien we in Den Dolder aan (sociale) vraagstukken?

De vraagstukken zijn in beeld gebracht aan de hand van een wijkanalyse en overzicht sociaal maatschappelijk voorzieningen.

1.2.1 Wijkanalyse

Voor Den Dolder hebben we een wijkanalyse uitgevoerd. Op basis van (GGD)data en gesprekken met stakeholders en professionals hebben we de sociale opgaven voor Den Dolder in kaart gebracht. De sociale uitdagingen zijn financiële onzekerheid, eenzaamheid en gezondheidsproblematiek (overgewicht). Daarnaast hebben we een overzicht gemaakt van de sociaal maatschappelijke voorzieningen die er al zijn. Den Dolder heeft aardig wat voorzieningen, maar is er geen tot weinig plek voor ongeorganiseerd ontmoeten voor volwassenen en senioren. Ook voor jongeren is er geen plek waar zij bij elkaar kunnen komen en activiteiten zijn. Zie bijlage A voor de wijkanalyse.

1.2.2 Kwaliteit van bestaande voorzieningen

Bij twee maatschappelijke voorzieningen, waar we als gemeente een rol hebben, zien we dat er uitdagingen zijn. Pelita is het wijksteunpunt, gericht op ouderen. Het bereik van dit wijksteunpunt is klein, onder meer doordat Pelita in de plint van een ouderenwooncomplex is gehuisvest. Ook heeft het niet een laagdrempelige en toegankelijk uitstraling voor een brede groep ouderen of andere doelgroepen. De andere locatie is de Kameel (eigendom gemeente). Dit is nu een plek van het Sociaal Cultureel Centrum De Kameel. Maar het gebouw heeft een slechte bouwkundige staat en voldoet niet aan de eisen van deze tijd.

1.2.3 Kans voor 1+1=3: één centrale dorpsvoorziening in Den Dolder

We zien een kans om twee uitdagingen te combineren: de behoefte aan een ontmoetingsplek en twee bestaande (gemeentelijk) voorzieningen die niet meer voldoen, samen te brengen onder één dak en te vervangen. Daarom willen we inzetten op:

- Eén plek waar (on)georganiseerd ontmoeten mogelijk is voor meerdere doelgroepen.
- Het vergroten van het aanbod op het gebied van financiële (zelf)redzaamheid voor de inwoners en voor gezondheid en bewegen, deels in het centrale nieuwe dorpshuis en deels locatie onafhankelijk.

2 Centraal dorpshuis en extra sociale programmering

We realiseren één centraal dorpshuis in Den Dolder, met een plek voor ongeorganiseerd ontmoeten en de centrale plek voor de sociale programmering.

2.1 Locatie dorpshuis

We hebben op basis van de (ruimtelijke) uitgangspunten een locatieverkenning uitgevoerd voor een dorpshuis.

2.1.1 Uitgangspunten dorpshuis

Op basis van de wijkanalyse zijn de volgende uitgangspunten voor het dorpshuis geformuleerd:

- Ruimte voor ongeorganiseerd ontmoeten voor alle doelgroepen.
- Ruimte voor georganiseerde activiteiten van welzijnswerk en ruimtes om te huren voor een (vaste) groepen (maatschappelijke) gebruikers.
- Een centraal gelegen, toegankelijke en uitnodigende ontmoetingsplek.
- De centrale plek in Den Dolder voor welzijnswerk, het sociaal team en het wijkteam.
- Een locatie voor minimaal 15 jaar en die voldoet aan de (bouwtechnische) eisen van deze tijd.
- Het dorpshuis is meerdere dagen per week open (mogelijk vaker of langer afhankelijk van de doelgroep), met een horeca vergunning.
- We hebben met de huidige gebruikers van De Kameel en Pelita en andere directe stakeholders verkend wat het programma van wensen kan zijn voor een dorpsvoorziening. Dit hebben we vertaald naar een eerste versie van een programma van eisen, uitgaande van multifunctioneel gebruik. Het programma van eisen gaat qua hoofdfuncties uit van een grote ontmoetingsruimte met keuken en bar, en 3 aparte ruimtes voor activiteiten/ verhuur van verschillende groottes. Alle ruimtes moeten op de begane grond zijn. De totale ruimtebehoefte is plusminus 400 vierkante meter.

2.1.2 Sociaal beheer dorpshuis

We vinden het belangrijk dat het dorpshuis van en voor alle Den Doldenaren wordt. Meander Omnium vervult de sociaal beheerrol bij de andere wijkcentra's in Zeist. We gaan met Meander Omnium, inwoners en belanghebbenden in gesprek hoe we gezamenlijk invulling geven aan de exploitatie en het sociaal beheer. Hierbij wordt verkend hoe groot ieders rol kan en moet worden.

2.1.3 Onderzochte locaties

We hebben gekeken naar locaties die voldoen aan de behoefte, onze ruimtelijke uitgangspunten en de benodigde grootte. We hebben gekeken naar de mogelijkheden voor de bestaande voorzieningen Pelita en de Kameel. En naar andere panden om te huren/ aan te kopen. We zien twee potentiële locaties voor het dorpshuis

De Kameel

We zijn eigenaar van de oude schoollocatie aan de Doldersweg 167, nu bekend als de Kameel. De locatie ligt wat minder centraal, maar wel weer centraal als er te zijner tijd woningen komen op de WA-hoeve. Het gebouw is in slechte bouwkundige staat, maar de locatie is wel groot en biedt mogelijkheden voor herontwikkeling.

Maria Christina Kerk (hierna: de Kerk)

De Kerk ligt (redelijk) centraal in het dorp, de locatie is groot en biedt mogelijkheden. We hebben contact gezocht met het kerkbestuur van de Maria Christina Kerk en verkennende gesprekken gevoerd met het kerkbestuur in de periode januari 2025 tot en met september 2025. Het kerkbestuur staat ervoor open om de Kerk te verkopen.

Geen andere geschikte locaties

Pelita voldoet niet, doordat het niet groot genoeg is en geen uitbreidingsmogelijkheden heeft. Gedurende de duur van het haalbaarheidsonderzoek waren er verder geen andere beschikbare panden die voldeden aan de uitgangspunten. Ze waren of te klein, ruimtes niet op de begane grond of niet (redelijk) centraal gelegen.

2.2 Kosten dorpshuis

2.2.1 Vastgoedkosten locaties

Wat is ervoor nodig om een dorpshuis te realiseren bij de twee potentiële locaties?

De Kameel

- Het slopen van het bestaande gebouw.
- (nieuw)Bouwen van een gebouw die voldoet het programma van eisen, zonder beperkingen zoals in bestaande panden met deels vaste indeling en cultuur- en erfgoedwaarde.

De Maria Christina Kerk

- Er zijn geen aanpassingen nodig aan de kerkzaal. De kerkzaal is niet bruikbaar als ontmoetingsruimte vanwege de akoestiek en doordat de voorwaarde van het kerkbestuur is dat de kerkfunctie behouden moet blijven. Er zijn wel aanpassingen nodig bij het bijgebouw. We hebben verkend hoe het bijgebouw geschikt gemaakt kan worden gemaakt als dorpshuis en welke aanpassingen in grofweg nodig zijn. Op hoofdlijnen gaat het om aanbouwen van 50 vierkante meter voor een ontmoetingsruimte met nieuwe keuken, aanpassen van indeling en het vervangen van sanitair. We moeten wel rekening houden met mogelijke culturele en erfgoedwaarden van het pand.
- Uitgaande van minimale termijn van 15 jaar om het dorpshuis duurzaam te huisvesten, is ons advies om de Kerk in z'n geheel aan te kopen. Het kerkbestuur staat hier ook voor open. De voorwaarde is wel dat de kerkdienst op zondag gehouden kan worden in de kerkzaal.

Elke locatie vraagt een investering. Zie paragraaf 2.2.5 tabel 1 voor een overzicht van de ingeschatte investeringskosten.

2.2.2 Mogelijkheden subsidie

De provincie Utrecht heeft sinds 2025 de subsidie Leefbaarheid en Kleine Kernen (LKK). Dit is een subsidie van in totaal € 300.000 per jaar, die onder meer door gemeenten kan worden aangevraagd voor 'investeringen in een bestaande fysieke locatie, niet zijnde nieuwbouw, die bijdragen aan de sociale cohesie'. Het voorstel voor een dorpshuis past binnen de doelen van de subsidie. Het subsidiebedrag is maximaal 25% van de subsidiabele kosten tot € 200.000,-. Indien de gemeenteraad positief besluit, dan zullen we een aanvraag doen voor € 200.000,-.

Daarnaast lopen er bestaande subsidies voor de locatie Pelita en voor de Kameel. Deze subsidiestromen gaan we inzetten voor het dorpshuis.

2.2.3 Structurele jaarlijkse kosten dorpshuis

Naast investeringskosten zijn er ook structurele kosten. Deze worden hieronder toegelicht en in paragraaf 2.2.5 tabellen 2 en 3 weergegeven.

Bijdrage exploitatie dorpshuis

Meander Omnium krijgt een rol in het sociaal beheer. De constructie met de gemeente met andere wijklocaties is dat Meander Omnium huur betaalt aan de gemeente (Vastgoed) en dat zij een subsidie krijgen (Samen Domein) om de exploitatie rond te krijgen. Dat is ook in dit geval zo. We hebben een concept exploitatiebegroting opgesteld, vanuit het perspectief van Meander Omnium om in een beeld te krijgen hoeveel extra subsidie zij nodig hebben om deze grotere opdracht uit te voeren.

Daarnaast moet Meander Omnium het dorpshuis 'opbouwen' samen met inwoners en andere betrokkenen en het daarmee echt een dorpshuis van Den Dolder maken. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen, omdat in de totale subsidie aan Meander Omnium ook standaard uren zitten voor kwartiermakerschap. Deze uren willen we tegen die tijd inzetten voor Den Dolder.

Eigenaarslasten

Bij beide locaties heeft of krijgt de gemeente de kapitaal- en exploitatielasten. Daar staat tegenover staan de huurinkomsten vanuit Meander Omnium (huurt het dorpshuis van de gemeente).

2.2.4 Bijgevolg keuze één centraal dorpshuis

De consequentie van één centraal dorpshuis is dat we de locatie Pelita niet meer gaan gebruiken. Het huurcontract heeft een looptijd van vijf jaar en loopt af eind 2029. En moet een jaar van tevoren opgezegd worden, anders wordt het automatisch verlengd met 5 jaar. Uitgaande van een positief besluit van de gemeenteraad en een normale doorlooptijd van het uitvoeringsproject, is begin 2028

het dorpshuis gereed. Dit betekent dat we nog twee jaar huur te overbruggen hebben en deze kosten moet betalen. De totaal te compenseren huur is € 80.000,-.

2.2.5 Overzicht investerings- en jaarlijkse kosten dorpshuis

Eenmalige investeringskosten	De Kameel	Maria Christina Kerk
Aanschaf/sloop/(ver)bouwkosten	€ -1.630.000	€ -1.740.000
Inrichtingskosten	€ -105.000	€ -90.000
Planvormingskosten	€ -400.000	€ -400.000
Bedrag onvoorzien over de investeringskosten	€ -215.000	€ -190.000
Subtotaal investeringskosten	€ -2.350.000	€ -2.420.000
Subsidie provincie Utrecht	€ 200.000	€ 200.000
Nog dekking zoeken voor	€ -2.150.000	€ -2.220.000
Kosten opzeggen huurcontract Pelita	€ -80.000	€ -80.000
Nog dekking zoeken voor de totale eenmalige (investerings)kosten van:	€ -2.230.000	€ -2.300.000

Tabel 1

Overzicht baten en lasten eigendom	De Kameel	Maria Christina Kerk
Balans baten en lasten eigendom gemeente	€ -8.000	€ -7.000

Tabel 2

Concept exploitatiebegroting op hoofdlijnen	De Kameel	Maria Christina Kerk
<i>Exploitatiebalans Meander Omnium</i>	€ -115.000	€ -110.500
Bestaande subsidie Pelita	€ 75.500	
Bestaande subsidie De Kameel	€ 10.000	
Totale bestaande subsidie	€ 85.500	
Jaarlijks subsidie tekort dorpshuis exploitatie	€ -29.500	€ -25.000

Tabel 3

2.3 Extra sociale programmering

Dit voorstel bestaat ook uit het vergroten van de bestaande sociale programmering, niet gebonden aan het dorpshuis, in het kader van tegengaan van eenzaamheid en overgewicht in combinatie met sporten en bewegen. De invulling daarvan bestaat uit:

- Vergroten van de uren van buurtsportcoach, van 2 naar 4 uur per week. Dit betekent 2 sportmomenten in plaats van 1. Dit vindt in de openlucht plaats, niet (per se) bij de locatie van het dorpshuis.
- Meer uren voor jeugd- en jongerenwerk, van totaal 20 uur naar 24 uur. Dit kan plaatsvinden in het dorpshuis, maar ook op andere plekken.
- Bij deze extra uren hoort ook een extra activiteitenbudget.

De extra kosten voor deze extra sociale programmering zijn als volgt.

Wat	Totaal
Totale extra kosten buurtsportcoach	€ -8.000
Totale extra kosten jongerenwerk	€ -19.500
Totaal extra benodigd budget voor sociale programmering	€ -27.500

2.4 Samenvatting kosten

Hieronder is de samenvatting gegeven van de totale kosten uit paragraaf 2 en 3.

Wat	De Kameel	Maria Christina Kerk
Investeringskosten dorpshuis	€ -2.230.000	€ -2.300.000
Kosten eigendom en exploitatie dorpshuis	€ -37.000	€ -32.000
Kosten extra sociale programmering	€ -27.500	€ -27.500
Totale extra structurele kosten	€ -65.000	€ -59.500

2.5 Totstandkoming voorstel

Zoals in de inleiding is aangegeven, is het dorpshuis al jaren onderdeel van gesprek. De bewoners van Den Dolder zijn in de jaren al meerdere keren bevraagd over het onderwerp dorpshuis. Er is daarom gekozen om gebruik te maken van de eerdere inbreng van bewoners, daaruit gemaakte analyses en daarover opgestelde documenten. Om geen valse verwachtingen te krijgen hebben we alleen de directe stakeholders betrokken bij de voorbereiding van het voorstel. Als de financiële kaders bekend zijn (en dus een dorpshuis gerealiseerd kan worden), kan een breder groep worden betrokken bij de locatiekeuze en de verdere uitwerking.

De wijkanalyse en het voorstel zijn in samenspel met directe stakeholders opgesteld. Dit zijn professionals en inwoners/vrijwilligers in de wijk en eigenaren en huurders van sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals onder meer Meander Omnium, de Werkwinkel, de belangenvereniging Den Dolder en gebruikers van de Kameel. Door persoonlijke gesprekken, nieuwsbrieven en een informatiebijeenkomst zijn zij gedurende de periode september 2024 tot en met september 2025 om inbreng gevraagd en op de hoogte gehouden van de inhoud en de voortgang van het onderzoek. De stakeholders zijn blij dat er een onderzoek heeft plaatsgevonden en staan achter het voorstel dat nu voorligt.

Austerlitz • Bosch en Duin • Den Dolder • Huis ter Heide • Zeist

