

RAADSVOORSTEL



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder Wethouder Van Dijk
Opsteller Lotte Muis
Zaak/stuknummer RV25.051 / 905919
Besluit college 16 september 2025

Ontvangst griffie 18 september 2025
Ronde Tafel 30 oktober 2025
Debat 6 november 2025
Raadsvergadering 11 november 2025

Onderwerp

Centraal dorpshuis in Den Dolder en uitbreiden sociale programmering.

Doel van het voorstel

Met dit voorstel onderbouwen we waarom er behoefte is aan een dorpshuis en extra sociale programmering in Den Dolder en welke financiële consequenties dit heeft. Daarnaast is dit raadsvoorstel een antwoord op eerdere toezeggingen en behoeften van de gemeenteraad en de bewoners van Den Dolder.

Voorgesteld besluit

1. Op basis van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek dorpshuis Den Dolder te besluiten om het voorstel om een dorpshuis in Den Dolder te realiseren en (laten) exploiteren, met als startdatum exploitatie 1-1-2028 vast te stellen.
2. Hiervoor uit te gaan van een benodigd investeringskrediet van maximaal € 2.300.000- voor het realiseren van dorpshuis;
3. Voor de jaarlijkse exploitatie van dit dorpshuis rekening te houden met een benodigd bedrag van maximaal van € 37.500,- structureel vanaf 1-1-2028;
4. Voor de jaarlijkse kosten van de extra sociale programmering rekening te houden met € 8.000 per 1-1-2027 en vanaf 1-1-2028 rekening te houden met € 27.500,- structureel;
5. Via de integrale afweging bij de begroting 2026 de bij punten 2, 3 en 4 genoemde benodigde bedragen beschikbaar te stellen, waarbij voorgesteld wordt het investeringskrediet ten laste te brengen van de Reserve Integrale Ontwikkeling Zeist en de overige bedragen te dekken uit de algemene middelen.

Besluit Raad

Inhoud (korte samenvatting)

De behoefte aan een dorpshuis voor Den Dolder en omgeving is al jaren onderwerp van gesprek. In november 2023 heeft u als gemeenteraad bij de vaststelling van de begroting 2024 een budget beschikbaar gesteld om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar een dorpshuis in Den Dolder. Dit onderzoek is nu gereed. We tonen aan dat er behoefte is aan een dorpshuis, om de sociale cohesie te versterken en extra ondersteuning op het gebied van financiële zelfredzaamheid en gezondheid. Wij zien kansen om twee zaken te combineren: de behoefte aan een ontmoetingsplek en het samenbrengen van twee bestaande sociaal maatschappelijke voorzieningen, onder één dak. Het voorstel is om een dorpshuis in Den Dolder te realiseren, als centrale plek voor ongeorganiseerd ontmoeten en sociale programmering. We hebben twee locaties op het oog die voldoen aan de uitgangspunten en die beschikbaar zijn. Daarnaast wordt het voorstel gedaan om de sociale

programmering uit te breiden. We vragen een financieel kader voor het realiseren en exploiteren van een dorps huis en financiering voor extra sociale programmering.

VERDIEPING

Inleiding

Dorps huis al jaren onderdeel van gesprek

Sinds 2008 speelt in Den Dolder het vraagstuk rondom een dorps huis. Door de beëindiging van de exploitatie van De Delta (2008), mede door de realisatie van het sportcomplex DOSC, is de ontmoetingsruimte voor het dorp komen te vervallen. Sinds 2008 zijn er de volgende activiteiten geweest: leefbaarheidsonderzoeken (2008 en 2023), verkenning van de haalbaarheid voor een maatschappelijke voorziening (2009), de Kameel komt voorbij als 'dorps huis' in het Coalitieakkoord (2014) en in de gebiedsvisie WA-hoeve wordt gesproken over een dorpsvoorziening (2017). In 2023 heeft u bij de vaststelling van de begroting 2024 in uw raadsvergadering van 7 november 2023 een bedrag van € 100.000,- beschikbaar gesteld voor de uitvoering van een haalbaarheidsonderzoek naar een dorps huis in Den Dolder. Dit voorstel is op de resultaten van dit haalbaarheidsonderzoek gebaseerd.

Opbouw haalbaarheidsonderzoek

Het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek start met een wijkanalyse. De wijkanalyse gaat in op de sociale problematiek, welk sociaal maatschappelijk aanbod er al is en wat er nog mist in het aanbod. Wij concluderen dat er nog extra aanbod nodig is en geven een overzicht aan welke uitgangspunten dit moet voldoen. Vervolgens is een voorstel geschreven hoe invulling te geven aan dit aanbod en welke financiële consequenties dit voorstel heeft.

Doel raadsvoorstel

Dit raadsvoorstel heeft als doelen:

- Aan te tonen dat er een behoefte is aan een dorps huis in Den Dolder.
- Dat u als gemeenteraad de financiële kaders vaststelt waarbinnen we een dorps huis kunnen realiseren.

Wijkanalyse Den Dolder

Uit de wijkanalyse komt naar voren:

- De sociale uitdagingen zijn financiële onzekerheid, eenzaamheid en gezondheidsproblematiek (overgewicht).
- Er is een divers aanbod aan sociaal maatschappelijk voorzieningen is, maar geen tot weinig plek voor ongeorganiseerd ontmoeten voor volwassenen en senioren. En voor jongeren is er geen toegankelijke plek waar zij bij elkaar kunnen komen voor activiteiten en ongeorganiseerd ontmoeten.
- Dat er daarom nog extra nodig is:
 - o Een plek waar (on)georganiseerd ontmoeten mogelijk is voor meerdere doelgroepen.
 - o Het vergroten van het aanbod op het gebied van financiële (zelf)redzaamheid en voor gezondheid en bewegen, deels in een dorps huis en deels locatie onafhankelijk.

Verder zien we kansen om twee uitdagingen te combineren: de behoefte aan een ontmoetingsplek en twee bestaande sociaal maatschappelijke voorzieningen die niet voldoen, samen te brengen onder één dak en te vervangen. De Kameel voldoet niet meer door de bouwtechnische aard van het gebouw. Pelita voldoet niet meer, omdat die als minder toegankelijk wordt ervaren.

Uitgangspunten dorps huis

Op basis van de wijkanalyse, professionals en betrokkenen zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Een centraal gelegen, toegankelijke en uitnodigende ontmoetingsplek voor alle doelgroepen. En een centrale plek voor het welzijnswerk, het sociaal team, wijkteam en het biebpunt.
- Een locatie voor minimaal 15 jaar die voldoet aan de (bouwtechnische) eisen van deze tijd. Die meerdere dagen per week open is (mogelijk vaker of langer afhankelijk van de doelgroep), met een horeca vergunning.
- De locatie moet minimaal 400 vierkante meter groot zijn. Het programma van eisen bestaat qua hoofdfuncties uit een grote ontmoetingsruimte met keuken en drie aparte ruimten voor activiteiten/ verhuur van verschillende groottes. Alle ruimten zijn op de begane grond.

Daarom leggen we het volgende voorstel aan u voor.

Voorstel: één centraal dorpshuis en vergroten sociale programmering

We realiseren één centraal dorpshuis in Den Dolder, met een plek voor ongeorganiseerd ontmoeten en een centrale plek voor de sociale programmering. Verder vergroten we het aanbod op het gebied van financiële zekerheid en gezondheid en bewegen. Dit laatste is deels plek onafhankelijk.

1. Voorstel realisatie en exploitatie dorpshuis

A. Locatie opties

Op basis van een locatieverkenning naar meerdere te huren of te kopen locaties, concluderen we dat er in Den Dolder twee locaties zijn die voldoen aan de uitgangspunten (groot genoeg en (redelijk) centraal) en die daarnaast ook beschikbaar zijn.

- Locatie de Kameel: de locatie is in eigendom van de gemeente. De bouwkundige staat is slecht. Het pand moet worden gesloopt en door nieuwbouw kan een dorpshuis worden gerealiseerd.
- De Maria Christina Kerk (hierna: de Kerk): het bijgebouw van de Kerk kan worden verbouwd tot dorpshuis. De Kerk is beschikbaar voor aankoop. De kerkzaal dient dan als extra ruimte en is geschikt voor grote bijeenkomsten.

Indien u als gemeenteraad instemt met het voorstel en middelen beschikbaar wil stellen, dan gaan we over tot het definitief beoordelen van de beste locatie voor het dorpshuis. Het college van burgemeester en wethouders neemt een besluit over de locatiekeuze. U als gemeenteraad wordt geïnformeerd door middel van een raadsinformatiebrief.

B. Sociaal beheer

We vinden het belangrijk dat het dorpshuis van en voor alle Den Dolderenaren 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. Vergroten sociale programmering voor meerdere doelgroepen

- Meer uren voor jeugd-/jongerenwerk en buurtsportcoaches om gezamenlijk meer aanbod voor jeugd, volwassenen en senioren te organiseren tegen eenzaamheid in combinatie met bewegen.
- Een gerichtere opdracht voor welzijnswerk, gericht op ouderen op het thema financiële (zelf)redzaamheid.

Kosten realiseren voorstel centraal dorps huis en vergroten sociale programmering

We hebben voor beide locaties in beeld gebracht wat de investeringskosten en de structurele jaarlijkse kosten zijn. We vragen een financieel kader voor deze twee type kosten.

Investeringskosten

Het type investeringskosten is voor een groot deel hetzelfde, denk aan (ver)bouwkosten, inrichtingskosten en planvormingskosten. De totale kosten van de optie van de Kerk zijn begroot op € 2,3 miljoen. De totale kosten van de optie van de Kameel zijn begroot op € 2,23 miljoen. Bij de optie van de Kerk moet rekening worden gehouden met een aankoopbedrag en het verbouwen van bestaande bouw. Bij de optie van de Kameel moet rekening worden gehouden met nieuwbouw van een pand. Hieronder is een overzicht gegeven van de kosten wanneer het dorps huis wordt gerealiseerd bij de Kameel of de Kerk.

Eenmalige investeringskosten Kerk	Kosten	
Aanschaf-, (ver)bouw- en inrichtingskosten	€	-1.830.000
Planvormingskosten	€	-400.000
Kosten onvoorzien	€	-190.000
<i>Subtotaal investeringskosten</i>	€	<i>-2.420.000</i>
Subsidie provincie Utrecht ¹	€	200.000
<i>Nog dekking zoeken voor</i>	€	<i>-2.220.000</i>
Kosten vroegtijdig opzeggen huurcontract Pelita ²	€	-80.000
Nog dekking zoeken voor de totale eenmalige (investerings)kosten van:	€	-2.300.000

Eenmalige investeringskosten Kameel	Kosten	
Bouw- en inrichtingskosten	€	-1.735.000
Planvormingskosten	€	-400.000
Kosten onvoorzien	€	-215.000
<i>Subtotaal investeringskosten</i>	€	<i>-2.350.000</i>
Subsidie provincie Utrecht ¹	€	200.000
<i>Nog dekking zoeken voor</i>	€	<i>-2.150.000</i>
Kosten vroegtijdig opzeggen huurcontract Pelita ²	€	-80.000
Nog dekking zoeken voor de totale eenmalige (investerings)kosten van:	€	-2.230.000

¹ De provincie Utrecht heeft een subsidie Leefbare Landelijke Kernen. Den Dolder en omgeving is zo'n kern. Op basis van het gesprek met de subsidie adviseur van de provincie valt het plan van het dorps huis onder de doelen van deze subsidieregeling. De subsidie moet nog worden aangevraagd.

² We koersen op in gebruik name van het dorps huis in kwartaal 1 van 2028. De activiteiten van Pelita worden verplaatst naar het dorps huis, hierdoor kan de huur van Pelita worden opgezegd. Het huurcontract van Pelita loopt nog tot en met 2029.

Structurele kosten

Ook de structurele vastgoed- en subsidiekosten zijn doorgerekend voor beide locaties. Dit zijn de extra kosten, bovenop eventuele de bestaande subsidiestromen. Bij de optie van de Kerk komen de structurele kosten voor een dorps huis per jaar op totaal € 32.000,- en bij de Kameel op € 37.500,-.

Verder staan in het overzicht de structurele kosten van de extra sociale programmering.

Structurele kosten per jaar van de Kameel	Kosten	
<u>Dorpshuis exploitatie</u>		
(Vastgoed) Kapitaallasten en exploitatielasten	€	-8.000
(Samen Leven) Extra benodigde subsidie exploitatie en sociaal beheer ¹	€	-29.500
<i>Structurele kosten dorpshuis per jaar</i>	€	<i>-37.500</i>
<u>Sociale programmering</u>		
(Samen Leven) Extra benodigde subsidie jongerenwerk en buurtsportcoach ²	€	-27.500
<i>Structurele kosten sociale programmering per jaar</i>	€	<i>-27.500</i>
Totale extra structurele kosten per jaar	€	-65.000

Structurele kosten per jaar van de Kerk	Kosten	
<u>Dorpshuis exploitatie</u>		
(Vastgoed) Kapitaallasten en exploitatielasten	€	-7.000
(Samen Leven) Extra benodigde subsidie exploitatie en sociaal beheer ³	€	-25.000
<i>Structurele kosten dorpshuis per jaar</i>	€	<i>-32.000</i>
<u>Sociale programmering</u>		
(Samen Leven) Extra benodigde subsidie jongerenwerk en buurtsportcoach ²	€	-27.500
<i>Structurele kosten sociale programmering per jaar</i>	€	<i>-27.500</i>
Totale extra structurele kosten per jaar	€	-59.500

¹ Het totale benodigde bedrag voor het exploiteren van het dorpshuis is per jaar € 115.000,- Maar er lopen bestaande subsidiestromen van totaal € 85.500,- die we in dit voorstel gaan inzetten voor het dorpshuis: We betalen € 75.550,- subsidie aan Meander Omnium voor de activiteiten, het sociaal beheer en huisvestingskosten voor locatie Pelita. Daarnaast geven we nu een subsidie van € 10.000,- aan Stichting De Kameel. Daarom is het extra benodigde subsidiebedrag voor Meander Omnium € 29.500,-.

² Het totale benodigde bedrag voor de sociale programmering (jeugd/jongerenwerk en buurtsportcoach) is € 50.000,- per jaar. Maar er lopen bestaande subsidiestromen van totaal € 22.500,-. Daarom is het bedrag wat wij aan u vragen € 27.500,- per jaar (€ 8.000,- buurtsportcoach en € 19.500,- jeugd/ jongerenwerk).

³ Het totale benodigde bedrag voor het exploiteren van het dorpshuis is per jaar € 110.500,- Maar er lopen bestaande subsidiestromen van totaal € 85.500,- die we in dit voorstel gaan inzetten voor het dorpshuis. Daarom is het extra benodigde subsidiebedrag voor Meander Omnium € 25.000,-.

ARGUMENTEN VOOR EN TEGEN

VOOR:

1. Opvolging geven aan eerdere toezeggingen

Met dit haalbaarheidsonderzoek en voorstel geven we opvolging aan:

- Een al jaren bestaande wens, gesprekken en onderzoeken om een dorpshuis in Den Dolder te realiseren.
- Eerdere toezeggingen aan u als gemeenteraad en aan de inwoners van Den Dolder om onderbouwd antwoord te geven op de behoefte aan en de haalbaarheid van een dorpshuis.

2. Invulling geven aan het missende aanbod in sociaal maatschappelijke voorzieningen

De wijkanalyse toont aan dat Den Dolder relatief laag scoort op sociale cohesie, financiële (zelf)redzaamheid en gezondheid. Het bestaande aanbod, zowel op fysiek als sociaal vlak, is onvoldoende om tegemoet te komen aan deze sociale vraagstukken. Er is een plek nodig waar ongeorganiseerd ontmoeten kan worden gefaciliteerd en gestimuleerd en extra aanbod van professionals op de thema's financiën en sporten/bewegen kan worden geboden.

3. Eén centrale plek voor sociaal maatschappelijke voorzieningen

Een aantal voorzieningen is niet meer van deze tijd (toegankelijkheid en bouwtechnisch). Eén centrale plek biedt mogelijkheden voor kruisbestuiving van ontmoetingen en ondersteuning. Ook is één plek financieel gunstig(er) te combineren in verband met huur-/exploitatie- en onderhoudskosten.

Daarnaast zijn er niet voor verschillende plekken vrijwilligers nodig. Wij kunnen een plek creëren die voldoet aan alle uitgangspunten voor een dorpshuis.

4. Meerdere opties voor het dorpshuis

We zien dat in een kleine kern als Den Dolder twee locaties zijn die voldoen aan de uitgangspunten en beschikbaar zijn. We hebben financiële kaders nodig om een vervolgstap te zetten om te komen tot een locatiekeuze: overgaan tot aankoop en vervolgens verbouwing of het ingang zetten van sloop nieuwbouw. Daarnaast vinden we het belangrijk dat we inwoners en belanghebbenden betrekken bij de keuze tussen deze twee locaties. 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 keuze en de verdere uitwerking.

TEGEN:

1. Een nieuw dorpshuis kost geld

Het realiseren van een centraal dorpshuis kost geld. Dit komt doordat ofwel een locatie moet worden aangepast en vergroot worden om te voldoen aan een eerste programma van eisen. Ofwel dat het pand in slechte staat is en dat er nieuwbouw nodig is. In beide gevallen moet worden voldaan aan de bouwtechnische eisen van deze tijd, inclusief duurzaamheid. Verder zijn er kosten verbonden aan het exploiteren van een dorpshuis.

TOELICHTING

Participatie

Algemeen

De bewoners van Den Dolder zijn al vaker bevraagd over het onderwerp dorpshuis. Er is 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 bredere groep worden betrokken bij de keuze en de verdere uitwerking.

Toelichting betrokkenheid directe stakeholders

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.

Financiële toelichting

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de reeds gemaakte kosten van het uitgevoerde onderzoek en de toekomstige eenmalige en structurele kosten, wanneer u akkoord gaat met het voorstel en de middelen beschikbaar stelt.

- In november 2023 heeft u bij de vaststelling van de begroting 2024 € 100.000,- beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van het onderzoek naar een dorpshuis in Den Dolder. Hiervan is € 25.000,- gebruikt voor het onderzoek. De resterende € 75.000,- wordt overgeheveld naar 2026 en kan worden gebruikt voor dit voorstel als voorbereidingskosten in 2026.
- De eenmalige maximale investeringssom van € 2.300.000,- wordt meegenomen bij het voorstel van de investeringsagenda ten laste van het RIOZ bij de begroting 2026. Het bedrag zal dan beschikbaar zijn vanaf 2027.
- De structurele lasten van € 65.000,- zullen op basis van dit raadsvoorstel via de integrale afweging bij de begroting terugkomen en dit bedrag zal beschikbaar zijn vanaf 2028. Een klein deel van deze structurele lasten (€ 8.000,-) zal vanaf 2027 beschikbaar zijn. Dit bedrag is voor de buurtsportcoach. Deze werkzaamheden en activiteiten kunnen onafhankelijk van het dorpshuis worden gestart. Het is wenselijk, gezien de behoefte, om de extra activiteiten zo snel als mogelijk te starten.

Juridische aspecten

Dit raadsvoorstel heeft op zichzelf geen juridische consequenties. Wel kan na een positief raadsbesluit en het beschikbaar stellen van de gevraagde financiële middelen bij de begroting 2026, uiteindelijk de keuze worden gemaakt dat de Kerk de meest geschikte locatie is. In dat geval wordt een overeenkomst gesloten met het kerkbestuur, waaruit dan rechten en plichten volgen. Er volgen geen juridische consequenties wanneer uiteindelijk de locatie van de Kameel wordt gekozen.

Duurzame aspecten

In de investeringskosten is opgenomen dat de verbouwing/ bouw voldoet aan het beleid duurzaam bouwen.

Samenhang met andere projecten

Er is rekening gehouden met de volgende beleidskaders en project:

- Beleidskader gezondheid, sport en bewegen 2024-2027.
- Beleidskader De Sociale Basis.
- Beleidskader financiële bestaanszekerheid 2024-2027.
- Project nieuwe verbindingen Den Dolder.
- Project herontwikkeling Willem Arntzhoeve.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Als u akkoord gaat met het voorstel, dan ziet het proces voor het uitvoeren van het voorstel er als volgt uit.

- 2026: voorbereidingsfase: participatieplan, locatiekeuze (Collegebesluit), ontwerp gebouw, uitwerken sociaal beheer.
- 2027: uitvoeringsfase, bestaande uit aanvragen vergunningen, uitvoeren van een aanbesteding voor selectie van een aannemer en vervolgens uitvoering.
- Q1 2028: in gebruik name van het dorpshuis.

Communicatie

We informeren de directe stakeholders en de bewoners van Den Dolder over het genomen besluit door middel van een nieuwsbericht via diverse kanalen.

Evaluatie

Het project wordt ambtelijk geëvalueerd en de betrokken stakeholders worden om feedback gevraagd. De input wordt meegenomen in het participatieplan en projectaanpak voor het uitvoeringsproject.

BIJLAGEN

1. Haalbaarheidsonderzoek dorpshuis Den Dolder.
 - Bijlage 1A van het haalbaarheidsonderzoek - Wijkanalyse.

RAADSBSLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel Haalbaarheidsonderzoek dorpshuis Den Dolder
Nr. RV25.051 / 905919

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 september 2025;

BESLUIT:

1. Op basis van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek dorpshuis Den Dolder te besluiten om het voorstel om een dorpshuis in Den Dolder te realiseren en (laten) exploiteren, met als startdatum exploitatie 1-1-2028 vast te stellen.
2. Hiervoor uit te gaan van een benodigd investeringskrediet van maximaal € 2.300.000- voor het realiseren van dorpshuis;
3. Voor de jaarlijkse exploitatie van dit dorpshuis rekening te houden met een benodigd bedrag van maximaal van € 37.500,- structureel vanaf 1-1-2028;
4. Voor de jaarlijkse kosten van de extra sociale programmering rekening te houden met € 8.000 per 1-1-2027 en vanaf 1-1-2028 rekening te houden met € 27.500,- structureel;
5. Via de integrale afweging bij de begroting 2026 de bij punten 2, 3 en 4 genoemde benodigde bedragen beschikbaar te stellen, waarbij voorgesteld wordt het investeringskrediet ten laste te brengen van de Reserve Integrale Ontwikkeling Zeist en de overige bedragen te dekken uit de algemene middelen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 11 november 2025

De raad voornoemd,

drs. E.M.H. Lemaier, griffier

drs. J. Langenacker, voorzitter