



Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 4 november 2025	Portefeuille	: G. van Deelen/H. Vlastuin
Raadsvergadering	: 11 december 2025	Behandeld door	: E Jansma
Agendapunt	: Vult Griffie in	Zaaknummer	: 156844 / 156889
Bijlage(n)	:		

Onderwerp: Kredietaanvraag verbouwing De Breehoek

Beslispunten

1. In te stemmen met het Definitief Vlekkenplan van 3 november 2025
2. Een krediet van maximaal € 6.600.000,- beschikbaar te stellen voor de verbouwing en inrichting van de vernieuwde Breehoek.
3. Het saldo van de bestemmingsreserve lening De Breehoek m.i.v. 2026 toe te voegen aan de bestemmingsreserve huisvesting.

Inleiding

In 2024 is het project verbouwing De Breehoek opnieuw opgestart. Dit heeft geleid tot een voorlopig ontwerp dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juli 2025. Tevens is toen een krediet beschikbaar gesteld om de volgende fase vorm te geven.

Volgens het raadsvoorstel van juni 2021 moet er deze fase worden terugkomen naar de raad met:

- Uitwerking Definitief Ontwerp;
- Het verkennen van het businessmodel post-corona, om de meerwaarde van nieuwe activiteiten voor de exploitatie te kunnen onderbouwen (validatie);
- Een evaluatie van de structuur (juridische en financiële verhoudingen tussen gemeente, Stichtingsbestuur en exploitatie) incl. advies richting toekomst.

Deze fase heeft geleid tot een Definitief Vlekkenplan waarna een begroting is opgesteld ten behoeve van de daadwerkelijke verbouwing en inrichting van de vernieuwde Breehoek.

Het vlekkenplan geeft aan waar welke activiteiten/organisaties in de nieuwe Breehoek onderdak zullen vinden. Op basis van het vlekkenplan wordt per vlek in overleg met de gebruikers een definitieve indeling gemaakt. Dit geeft de gebruikers de mogelijkheid om op basis van het vlekkenplan zelf betrokken te zijn bij de gewenste indeling van diverse vlekken. Hiermee komen wij tegemoet aan een uitdrukkelijke wens van meerdere gebruikers. Het door de gemeenteraad in juli 2025 verleende krediet biedt hier de ruimte voor. Uitgangspunt is een zo optimaal mogelijk multifunctioneel gebruik van alle ruimtes.



De gesprekken tussen het Stichtingsbestuur De Breehoek en de gemeente hebben geleid tot het inzicht dat een nieuwe juridische eigendomsstructuur wenselijk is inclusief nieuwe financiële verhoudingen. Dit inzicht is vastgelegd in een intentieovereenkomst.

Op basis van het vlekkenplan en de nieuwe beoogde eigendomsverhouding is er een exploitatie opzet voor zowel de Stichting Kulturhus De Breehoek alsmede voor de gemeente tot stand gekomen. Deze exploitatie opzet is alleszins verantwoord in het kader van de constatering dat het Kulturhus De Breehoek financieel in de huidige setting zeker niet kan overleven. De Breehoek teert jaarlijks in op haar eigen vermogen. Bij ongewijzigd beleid zal er in 2030 op de gemeente een beroep worden gedaan om extra financieel bij te dragen aan het exploitatietekort. In het kader van het onderhoud zullen er dan in ieder geval maatregelen moeten worden genomen.

Daar komt bij dat de huidige huisvesting van de gemeente qua ruimte, functionaliteit en ook arbo-technisch beslist niet meer verantwoord is gezien de groei van de gemeentelijke organisatie en de investering die nodig is om de huidige locatie duurzaam toekomstgericht te maken.

In de huidige situatie zijn de jaarlijkse kosten voor de gemeente € 324.000,-. Dit bedrag bestaat uit de subsidie aan de Breehoek en de huisvestingskosten voor het gemeentehuis inclusief de Villa en de Buren.

In de nieuwe situatie zijn de jaarlijkse kosten voor de gemeente € 373.000,-. Het te verlenen subsidiebedrag staat gelijk aan de inkomsten vanuit huur.

Beoogd effect/resultaat

Het uiteindelijke doel is het vernieuwen en versterken van De Breehoek als de huiskamer van Scherpenzeel in combinatie met een toekomstig bestendige huisvesting van de gemeentelijke organisatie. De Breehoek wordt het kloppende hart voor sportief, cultureel, bestuurlijk en maatschappelijk Scherpenzeel. Hiermee bieden wij een duurzaam financieel perspectief voor de instandhouding van de Breehoek en een toekomstgerichte huisvesting van de gemeentelijke organisatie.

Argumenten

1.1 Het vlekkenplan bevat enkele verbeteringen ten opzichte van het voorlopig ontwerp van 14 mei 2025.

Op basis van het voorlopig ontwerp van 14 mei 2025 hebben zich een aantal wijzigingen voorgedaan.

De kinderopvangorganisatie Kibeo/Elorah had in het voorlopig ontwerp nog een plek. In verband met de wens van de kinderopvangorganisatie om in de toekomst een vorm van IKC te willen vestigen is, in overleg met Kibeo, in het definitieve vlekkenplan geen rekening meer gehouden met vestiging van deze kinderopvang in de vernieuwde Breehoek.

Tevens is de positie van de bibliotheek gewijzigd. Zij zijn nu aan de voorzijde van het pand geplaatst in het souterrain. De plek voor de welzijnsorganisatie is van de 1e etage verhuisd naar de begane grond, wat een uitdrukkelijke wens is van de welzijnsorganisatie.



Vrijkomende m2 zijn ingevuld door enkele extra ruimtes voor de gemeentelijke organisatie. Een belangrijke toevoeging aan het plan is een plek voor een permanente politiepost. In het kader van 24-uurs toegankelijkheid en veiligheidsaspecten is er rekening gehouden met een extra uitgang via deze politiepost.

1.2 Het definitieve vlekkenplan is besproken met de stakeholders.

In verschillende gesprekken met het Stichtingsbestuur is er breed draagvlak voor het vlekkenplan ontstaan. De stuurgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente en het stichtingsbestuur, heeft op 20 oktober 2025 met het vlekkenplan ingestemd.

Het bestuur van de bibliotheek is op verschillende momenten bijgepraat en heeft aangegeven zich eveneens te kunnen vinden in de wijziging van haar positie binnen het ontwerp.

Op 21 oktober is in een gebruikersbijeenkomst het vlekkenplan gepresenteerd. In de bijeenkomst is door de aanwezigen meegedacht over mogelijke verbeteringen in het vlekkenplan. Er zijn zorgen geuit over onder andere de extra doorgang naar de sportzaal en de gevolgen hiervoor voor de kleedkamer capaciteit en zaken als sociale veiligheid. Tijdens deze bijeenkomst zijn er vervolgspraken gemaakt om in de volgende fase samen met de gebruikers specifieke invulling te geven aan de diverse vlekken.

1.3 De positie van het projectteam vanuit de gemeenteraad is stevig verankerd.

De gemeenteraad heeft aangegeven tijdig betrokken te willen zijn in het project. Per raadsbesluit van 2 oktober heeft de gemeenteraad krediet beschikbaar gesteld voor de advisering en aanschaf AV-middelen en deelinrichting van de raadzaal. Terecht is aangegeven in het raadsvoorstel dat het van groot belang is dat onderdelen van het AV-systeem, zoals het kabelplan, evenals andere cruciale fasen in het proces op tijd worden afgestemd met het bestuur, de ambtelijke organisatie, de architect, de aannemer en andere betrokken partijen. Op basis van dit vlekkenplan is er voldoende ruimte om in gezamenlijkheid met het projectteam vanuit de gemeenteraad de benodigde afstemming te verkrijgen over geuite wensen door het projectteam.

1.4 Er is voorzien in de betrokkenheid van de medewerkers van de gemeentelijke organisatie.

Op basis van het definitieve vlekkenplan kan in samenspraak met de medewerkers gewerkt worden aan een definitieve indeling van de voor de gemeente bestemde ruimtes. Op basis van het eerder vastgestelde programma van eisen vanuit de gemeente kan nadere invulling gegeven worden aan de wensen van de medewerkers van de gemeente.

1.5 De concept intentieovereenkomst vormt de basis/uitgangspunt voor de toekomstige eigendomsverhouding en de daarbij passende juridische structuur.

Met het oog op de herontwikkeling van de Breehoek is in overleg met het Stichtingsbestuur gesproken over de wenselijkheid en noodzakelijkheid dat het huidige Erfpachtrecht wordt beëindigd en het gebruik in de toekomst plaatsvindt op grond van een Huurovereenkomst.



Wij hechten er waarde aan dat de Beëindigingsovereenkomst en de Huurovereenkomst gelijktijdig worden aangegaan, zodat het gebruiksrecht van de Breehoek door de Stichting juridisch geborgd is en blijft.

Gemeente en Stichtingsbestuur hebben overleg gevoerd over beëindiging van het Erfpachtrecht en er is een concept van de Beëindigingsovereenkomst opgesteld. Het is echter nog niet mogelijk om op dit moment afspraken in de Huurovereenkomst definitief vast te leggen, omdat er nog geen duidelijkheid is over het definitief ontwerp van de herontwikkeling. Onderdeel van de gesprekken is ook hoe om te gaan met gemeenschappelijke ruimtes en hoe om te gaan met zaken als schoonmaak, dagelijks onderhoud en stijgende energielasten.

In de exploitatie opzet van de Breehoek wordt er door de gemeente geen huur berekend aan de Breehoek en verleent de gemeente geen subsidie meer aan de Breehoek. Deze bedragen zijn namelijk nagenoeg gelijk.

Wij zullen u in de gelegenheid stellen om kennis te nemen van de huurovereenkomst.

2.1. De aanbesteding van de verbouwing kan alleen plaatsvinden als er door de gemeenteraad krediet beschikbaar is gesteld.

Om tot aanbesteding te kunnen overgaan is krediet nodig.

2.2 Een krediet is nodig in het kader van subsidieverlening door de provincie.

In het kader van de subsidieregeling Schaalsprong van de provincie maken wij aanspraak op een subsidiebedrag van 1,4 miljoen euro. Voorwaarde hierbij is dat de gemeente voor minimale cofinanciering zorgdraagt van 50%.

2.3. Een krediet is nodig in het kader van mogelijke subsidieverlening als onderdeel van de Regio deal Foodvalley II.

Binnen de Regio deal hebben wij voor het project De Breehoek een aanvraag lopen van 400.000,- euro. Deze aanvraag is nog niet gehonoreerd. Onderdeel van de voorwaarden is een minimale cofinanciering van 50%. Wanneer wij dit bedrag toegewezen krijgen dan zullen wij dit onder andere aanwenden om de tijdelijke huisvesting tijdens de verbouwing te bekostigen.

2.4. Het krediet is opgebouwd uit verschillende onderdelen.

Om inzicht te verkrijgen in de totale kosten van de verbouwing is er een begroting gemaakt op basis van het definitief vlekkenplan.

De begroting is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

Verbouwing Breehoek	€ 5.141.985,00
Bouwkosten Raadzaal	€ 318.867,00
Inrichting Hal	€ 200.000,00
Inrichting Bibliotheek	€ 200.000,00
Inrichting multifunctionele zaal	€ 200.000,00
Inrichting 1e verdieping	€ 270.000,00



AV installatie multifunctionele zaal	€ 225.000,00
Meubilair buitenruimte	€ 5.000,00
Inrichtingskosten raadzaal	€ 325.000,00
 Totaal	 € 6.885.852,00

Voor de tijdelijke huisvesting van gebruikers is de begroting geraamd op € 200.000,00.

2.5 Investering is nodig voor behoud van Kulturhus De Breehoek.

Zonder deze investering kan Kulturhus De Breehoek financieel niet overleven. De Breehoek teert jaarlijks in op haar eigen vermogen. Bij ongewijzigd beleid zal er in 2030 op de gemeente een beroep worden gedaan om extra financieel bij te dragen aan het exploitatietekort.

2.6. Geen investering in de Breehoek betekent investering in het huidige gemeentehuis of dat er een nieuwe locatie moet worden gezocht.

Wanneer de Breehoek niet wordt verbouwd en de gemeente dus niet kan inhuizen in het Kulturhus De Breehoek, dan zal er geïnvesteerd moeten worden in het huidige gemeentehuis of vervangende ruimte moeten worden gezocht.

3.1. Door de overname van De Breehoek door de gemeente vervalt de langlopende lening.

De bestemmingsreserve lening De Breehoek is daarom niet meer nodig. Wanneer het saldo van de bestemmingsreserve lening De Breehoek wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve Huisvesting kunnen de toekomstige kapitaallasten van de verbouwing worden gedekt uit de bestemmingsreserve Huisvesting.

Kanttekeningen

1.1 Niet alle wensen van alle gebruikers zijn realiseerbaar.

Er zijn vele individuele gebruikers die hun wensen hebben ingebracht. Niet alle wensen zullen vervuld kunnen worden gezien het beperkte aantal m2 en budgettaire beperkingen. Dit kan logischerwijze tot enige teleurstelling leiden. De gebruikers zijn in verschillende bijeenkomsten overigens gewezen op de mogelijkheid dat niet alle wensen vervuld zullen worden.

1.2. De activiteiten in de Breehoek zullen tijdens de verbouwing gedeeltelijk niet kunnen plaatsvinden.

De gemeente heeft een nabijgelegen kavel aangewezen om daar tijdelijk de activiteiten te kunnen laten plaatsvinden. Tevens wordt er gekeken naar een bouwfase waarbij eerst de aanbouw wordt gerealiseerd, zodat een deel van de gebruikers daar naartoe kan verhuizen voordat het deel wordt verbouwd waarin zij hun activiteiten uitvoeren.

1.3 De bouwkosten zijn blijvend variabel.

Gezien de marktomstandigheden moet rekening worden gehouden met fluctuerende bouwkosten. Wij zullen tussentijds de bouwkostenontwikkeling monitoren.

1.4 De bestaande accommodatie De Breehoek kent gebreken die niet eerder aan het licht zijn gekomen.



Er zijn nadere onderzoeken uitgevoerd in verband met de bouwkundige staat van het gebouw en technische installaties. Daaruit is gebleken dat er op dit moment geen aanleiding is te veronderstellen dat er zich ernstige problemen voordoen. De technische installaties vragen wel om een aanpassing gezien het toekomstige gebruik en de huidige staat van de installaties. Dit geeft ook kansen in het kader van verduurzaming en de energielasten. In de fase van definitief ontwerp vindt er nog nader onderzoek plaats.

1.5 Door procedures of marktomstandigheden kan de planning uitlopen.

Als hiervan onverhoopt sprake is, zal richting de gebruikers snel worden gecommuniceerd en zullen de consequenties in kaart worden gebracht. Tevens zal er met de subsidieverlener worden overlegd. De start van de werkzaamheden moet volgens de afspraken in het kader van de subsidie vanuit de provincie in ieder geval uiterlijk op 31 december 2027 plaatsvinden.

Proces (procedure/vervolg/evaluatie)

Op basis van het definitief vlekkenplan wordt in samenspraak met de gebruikers de definitieve invulling van de diverse vlekken verder vormgegeven in Q1 van 2026. Op basis van de begroting worden parallel daaraan de aanbestedingsdocumenten opgesteld die in Q2 2026 gereed moeten zijn. Tevens wordt het ruimtelijk ordeningstraject gestart. Het aanbestedingstraject duurt circa 6-9 maanden zodat in het 1e kwartaal van 2027 de gunning kan plaatsvinden en de verbouwing na de zomer van 2027 kan aanvangen.

Duurzaamheidsaspecten

In de verbouwing zullen ook de nodige duurzaamheidsmaatregelen worden meegenomen. In de begroting is daar budget voor opgenomen.

Communicatie

Er is veelvuldig overleg met de Stichting De Breehoek. Tevens is er regelmatig overleg met het bestuur van de Bibliotheek. Tijdens de gebruikersbijeenkomst van 21 oktober zijn er vervolgafspraken gemaakt over de betrokkenheid van de gebruikers bij de verdere uitwerking. Er is een projectstructuur opgesteld waarin ook de positie van de werkgroep vanuit de gemeenteraad is geborgd.

Aan de adviesraad Sociaal Domein zal om advies worden gevraagd.

Financiële aspecten

Uitgangspunten zijn:

- De Kortlopende lening voor overname van de Breehoek bedraagt € 600.000,-. Deze lening wordt afgelost met de subsidie in het kader van de schaa sprong.
- De bestemmingsreserve lening Breehoek wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve Huisvesting, ter dekking van de kapitaallasten van de verbouwing.
- De voorziening onderhoud blijft in stand evenals de dotaties totdat een nieuw MJOP voor De Breehoek is opgesteld na de verbouwing.
- De subsidie aan de Breehoek van € 145.000,- vervalt in de nieuwe situatie. De kosten voor tijdelijke huisvesting worden gedekt uit de gelden van de regiodeal.

De extra jaarlijkse lasten voor de gemeente bedragen op jaarbasis gemiddeld € 49.000,-. Dit geldt voor de eerste 10 jaar, daarna zijn de benodigde leningen afgelost en gaan de



exploitatiekosten enigszins omlaag.

Begrotingswijziging: ja

De begrotingswijziging voor 2026 is als volgt:

	begroting 2026	september- circulaire	raadsvoorstel	nieuw totaal
Programma 0	14.150.412	500.136	-49.511	14.601.037
Programma 1	-1.143.588			-1.143.588
Programma 2	-1.581.504			-1.581.504
Programma 3	3.664			3.664
Programma 4	-1.039.242	-671		-1.039.913
Programma 5	-2.131.960			-2.131.960
Programma 6	-8.864.518	-19.288		-8.883.806
Programma 7	-199.424	-371.068		-570.492
Programma 8	446.588			446.588
	-359.572	109.109	-49.511	-299.974

De wijzigingen voor 2027 en verder worden verwerkt in de Kadernota 2027-2030.

Ten aanzien van de schuldpositie van de gemeente wordt opgemerkt dat de solvabiliteitsratio daalt naar 27,5% in 2028 (was 30,5%). Hiermee bevindt de ratio zich nog steeds in categorie B (neutraal, tussen 20% en 50%). Een ratio onder de 20% wordt gezien als risicovol.

Juridische aspecten / grondslag

De raad heeft ingevolge artikel 189 van de Gemeentewet het budgetrecht. Dit betekent dat raad bevoegd is krediet kredieten beschikbaar te stellen voor dit project. Er worden in deze fase geen juridische verplichtingen aangegaan die voortvloeien uit dit krediet. Eventuele aanbestedings- of contractuele verplichtingen volgen pas na een sepeeraat besluit daartoe.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

A.M. Weststrate
secretaris

M.C. Teunissen-Willemsen
burgemeester