



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	508069	Datum Raadsvergadering	7 juli 2025
Onderwerp	Vervolg Herhuisvesting Scouting	Datum commissievergadering	24 juni 2025
Portefeuillehouder	Wethouder C. van Dalen		
Raadscommissie	Samenleving		

Voorstel

Kennis genomen hebbend van de uitkomsten naar onderzoek voor herhuisvesting ten behoeve van Scouting Montfoort, in te stemmen met de verdere uitwerking van het plan voor nieuwbouw op de locatie Hofdijk.

Kernboodschap

Na jaren van verkenning op verschillende locaties is er nu zicht op een realistisch plan voor huisvesting van Scouting Montfoort op de locatie Hofdijk. Met dit voorstel zetten we een belangrijke stap richting een duurzame, toekomstbestendige oplossing.

Bijlage(n)

1. Bevindingen t.a.v. locaties voor Scouting Montfoort
2. Schetsontwerp september 2024

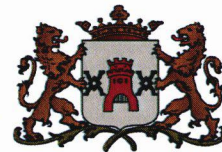
Aanleiding

Lange tijd hebben gemeente en Scouting Montfoort getracht om te komen tot plan voor een nieuw onderkomen, waarbij de beoogde locatie het perceel aan het Klaverpad was. Ondanks alle inspanningen, en het opstellen van een intentieovereenkomst (2016) met Plan van Eisen, is dit de gemeente en Scouting Montfoort niet gelukt. Vastgesteld moest worden dat de stichtingskosten voor een pand op die locatie conform het 'Plan van Eisen' zoals vastgesteld bij de intentieovereenkomst te hoog zouden worden.

Het huidige college voelt zich niet beperkt tot de optie van nieuwbouw op locatie Klaverpad voor huisvesting voor Scouting Montfoort. Tijdens een overleg op 7 november 2023 heeft college uitgesproken dat zij vier andere mogelijkheden ziet om de locatie te wijzigen, de eerste bevindingen zijn opgenomen in bijlage 1 bij dit Raadsvoorstel.

Als eerste alternatief is met Scouting Montfoort onderzocht of het gehele programma ondergebracht kan worden op de locatie Hofdijk, die momenteel al in gebruik is voor een deel van de scoutinggroepen. Gezien de staat van het huidige pand zal dit gesloopt moeten worden, hetgeen inhoudt dat nieuwbouw het uitgangspunt blijft.

In samenwerking met Scouting Montfoort is door een architect een schetsontwerp opgesteld dat kansrijk is en gedragen wordt door Scouting en gemeente. Ruimtelijk en functioneel voldoet het ontwerp aan alle eisen en het past binnen het omgevingsplan. Een impressie van het ontwerp is bijgevoegd bij dit raadsvoorstel (bijlage 2).



Het plan kent echter nog een aantal onzekerheden, waarvan de belangrijkste de financiële haalbaarheid is. Ter eerste zal het krediet uit 2013 niet toereikend zijn. Daarnaast zal het voor de scouting onmogelijk zijn een kostendekkende huur op te brengen zoals voorgeschreven in de beleidsnotitie inzake exploitatie, onderhoud en beheer gemeentelijk vastgoed (zie voor verdere toelichting de kanttekeningen).

Gewenst resultaat

- I. Opstellen van een definitief ontwerp en investeringsvoorstel voor een toekomstbestendig, veilig en functioneel onderkomen voor Scouting Montfoort (en medegebruikers) op de locatie Hofdijk.
- II. Participatie met omwonenden om te zorgen dat het plan gedragen wordt door de omgeving.
- III. Intentieovereenkomst met extra gebruiker(s) met als doel een maximaal kostendekkende exploitatie, conform het gemeentelijke vastgoedbeleid.

Argumenten/Toelichting

1.1. *Herhuisvesting Scouting Montfoort duurt (te) lang*

Er wordt al lang gesproken over de huisvesting van Scouting Montfoort. De huidige huisvesting is verouderd en biedt onvoldoende perspectief, wanneer de bestaande panden aan Pastoor Spaanplein en Hofdijk nog langere tijd in gebruik moeten blijven zal een instandhoudingsplan opgesteld moeten worden en dient rekening gehouden te worden met renovatiekosten.

1.2. *Locatie Klaverpad is geen realistisch en haalbaar plan voor Scouting Montfoort mogelijk*

De stichtingskosten voor een pand op deze locatie conform het 'Plan van Eisen' zoals vastgesteld bij de intentieovereenkomst zouden te hoog worden. Hierdoor is het niet mogelijk om op locatie Klaverpad te komen tot een realistisch en haalbaar plan voor de scouting.

1.3. *Voor locatie Klaverpad zijn in de loop der tijd ook andere bestemmingen in beeld gekomen*

Aanvankelijk was de locatie aangemerkt als zoeklocatie voor andere doeleinden. Inmiddels heeft de raad op 06 mei 2025 'Initiatiefvoorstel haalbaarheidsonderzoek Ouderenhof Klaverpad' aangenomen. Een en ander houdt in dat de locatie Klaverpad potentieel is voor de ontwikkeling van enige vorm van woningbouw.

1.4. *Locatie Hofdijk is een kansrijke optie voor Scouting Montfoort*

Met een massastudie en schetsontwerp is aangetoond dat het benodigde programma ruimtelijk op locatie Hofdijk inpasbaar is. Ruimtelijk en functioneel voldoet het aan alle eisen en het past binnen omgevingsplan. Het schetsontwerp dat hiervoor als verkenning is gemaakt wordt gedragen door Scouting Montfoort én het college. Bovendien is de locatie Hofdijk eigendom van de gemeente, wat planvorming en realisatie vereenvoudigt.

1.5. *Door het plan aan Hofdijk verder uit te werken, kan een stap gezet worden naar een concreet alternatief*

Aangetoond is dat het benodigde programma voor Scouting Montfoort op locatie Hofdijk ruimtelijk inpasbaar is wordt voorgesteld een volgende stap te maken in de verdere uitwerking om de raad een concreet plan ter afweging en besluitvorming te kunnen voorleggen. Dit betreft het maken van vervolgstappen in het ontwerpproces, maar ook het uitvoeren van onderzoeken en het opstellen van adviezen. Tevens wil het projectteam over het mogelijke plan in gesprek gaan met de omgeving teneinde draagvlak te creëren.

Kanttekeningen

1.1. Financiële haalbaarheid nog niet aangetoond

De prognose van de investeringskosten (inclusief VAT-kosten) voor nieuwbouw op locatie Hofdijk zullen op basis van het eerder genoemde schetsontwerp € 750.000 bedragen. Dit houdt in dat voor dit plan een aanvullend krediet nodig zal zijn.



- 1.2. Een kostendekkende huur is door Scouting Montfoort niet zelfstandig op te brengen
Aan Scouting Montfoort wordt voor de huidige panden een symbolische huur in rekening gebracht. Voor een nieuwe huisvesting geldt conform de 'Beleidsnotitie inzake exploitatie, onderhoud en beheer gemeentelijk vastgoed' dat deze huur minimaal kostendekkend moet zijn. De financiële middelen en mogelijkheden van Scouting Montfoort zullen hiervoor niet toereikend zijn.

Alternatieven

In de aanleiding worden reeds alternatieve locaties genoemd, zoals ook beschreven in bijlage 1. De alternatieven worden vooralsnog als niet of minder haalbaar gezien.

Financiën

In deze fase zullen voorbereidingskosten worden gemaakt, gericht op ontwerpuitwerking, kostenraming, en vergunningen voor de locatie Hofdijk. Deze kosten worden gedekt vanuit het huidige krediet.

Huidige kredieten

Op 11 maart 2013 werd door de raad een krediet beschikbaar gesteld van € 345.000, van dit krediet resteert op 27 mei 2025 nog € 273.000,-. Daarnaast is er in de begroting 2021 (besluit Herstelplan 2021) een aanvullend krediet van € 200.000 opgenomen. In totaal is, op dit moment, de huidige kredietruimte: € 473.000,-.

De prognose van de (nieuwe) investeringskosten (inclusief VAT-kosten) voor nieuwbouw op locatie Hofdijk bedragen op basis van het eerder genoemde schetsontwerp € 750.000. Dit is gebaseerd op een actuele raming en inclusief de voorbereidingskosten. Voor nu wijst het erop dat we straks een aanvullend krediet nodig hebben, ten bedrage van € 277.000,-. Dit is een voorlopige indicatie.

Uiteraard gaan we in het voorbereidingsproces verder met het optimaliseren om de kosten te drukken, tevens is er nu nog een ruime onzekerheidsmarge gehanteerd bij de bouwkostenraming (dat is gebruikelijk bij een raming op basis van een schetsontwerp). Op het moment dat we een en ander concreet genoeg hebben komen we daar bij erop terug voor het aanvullende krediet, inclusief de dekking van de kapitaallasten vanuit huurinkomsten. Van de investeringskosten, inclusief verantwoording van reeds gemaakte kosten, en de benodigde kostendekkende huur wordt een raming opgesteld. Voor nu gaat het erom of u kan instemmen (of niet) met deze locatie.

Kostendekkende huur

Momenteel worden gesprekken gevoerd met andere partijen om de bezetting van het beoogde pand en daaruit voortvloeiende huurinkomsten zo optimaal mogelijk te laten zijn. Het streven is om te komen tot afspraken (intentieovereenkomst/-overeenkomsten) waarmee een businesscase ontstaat waarmee een kostendekkende huur kan worden gerealiseerd, dan wel maximaal benaderd wordt.

Er kan, indien geen businesscase ontstaat met een kostendekkende huuropbrengst, overwogen worden om de raad voor te stellen een beperkt kostendekkende huur te verlangen. In dat geval moet afgeweken worden van de 'Beleidsnotitie inzake exploitatie, onderhoud en beheer gemeentelijk vastgoed'.

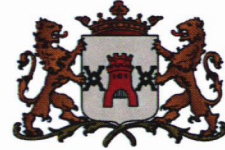
Planning en aanpak

Met vaststelling van dit raadsvoorstel kan verder worden gegaan met de voorbereidingsfase, welke naar verwachting in eind dit jaar kan worden afgerond. Aansluitend zal op basis van het definitief ontwerp een kredietaanvraag voor de realisatie aan de raad ter besluitvorming gelegd.

Communicatie / Participatie

Communicatie over het de plannen zal met name plaatsvinden via de gemeentelijke website, de gemeentepagina en Social Media. Daarnaast zal ook de omgeving worden benaderd om te komen tot een plan dat gedragen wordt door omwonenden.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen



Bij het verdere ontwerptraject zal gestuurd worden op een energiezuinig en duurzaam gebouw. Aspecten als materiaalgebruik, energieverbruik en circulair bouwen krijgen aandacht bij de uitwerking.

Toets inclusiviteit

Het gebouw wordt ontworpen met oog voor toegankelijkheid voor alle gebruikers, inclusief mensen met een fysieke beperking. De scouting vervult een inclusieve, laagdrempelige maatschappelijke rol die met passende huisvesting verder versterkt kan worden.

Montfoort, 3 juni 2025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de burgemeester,

M.H. van der Veer

mr. P.J. van Hartkamp-de Jong



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 7 juli 2025 heeft de gemeenteraad besloten:

- Kennis genomen hebbend van de uitkomsten naar onderzoek voor herhuisvesting ten behoeve van Scouting Montfoort, in te stemmen met de verdere uitwerking van het plan voor nieuwbouw op de locatie Hofdijk.

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong