Postbus 1 3430 AA **Bezoekadres** Stadsplein 1 3431 LZ www.nieuwegein.nl
IBAN: NL49 BNGH 0285 0043 87 BIC: BNGHNL2G

Nieuwegein

Gemeenteraad

Onderwerp Extra krediet verduurzaming, renovatie en restauratie Artillerieloods Fort Vreeswijk
Datum 13 oktober 2026

Raadsvoorstel 2026-333

Afdeling RD / MV
E-mailadres opsteller J.Haaksman@NIEUWEGEIN.NL
Portefeuillehouder Robert Scholten

1 Onderwerp

Extra krediet verduurzaming, renovatie en restauratie Artillerieloods (Fort Vreeswijk).

2 Gevraagd besluit

1. Het krediet voor de renovatie, verduurzaming en restauratie van de Artillerieloods op Fort Vreeswijk te verhogen met € 1.673.000,- tot een totaalbedrag van € 3.473.000,-;
2. Het college opdracht te geven om zich maximaal in te spannen om het benodigde krediet te verminderen door zowel het verwerven van subsidies als het maken van afspraken met de belastingdienst over btw-teruggave.

3 Inleiding

De Artillerieloods op Fort Vreeswijk is gebouwd in 1885 en maakt sinds 2021 onderdeel uit van het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Het gebouw heeft de status van rijksmonument. De monumentale status geeft de gemeente de juridische en bestuurlijke verplichting om de unieke en universele waarde te beschermen, te beheren en in stand te houden. De loods wordt sinds 1978 gebruikt door Scouting Vreeswijk en vervult een belangrijke maatschappelijke functie voor jeugdactiviteiten in Nieuwegein.

<u>Aanleiding</u>
Het gehele proces kent een lange doorlooptijd als gevolg van afstemming met gebruikers in de eerste fase, de bijzondere status van het pand, de noodzaak om af te stemmen met de RCE, met als gevolg ingrijpende en gecompliceerde wijzigingen in noodzakelijke ingrepen, en het zoeken naar kostendragers voor het toenemende benodigde krediet. Hieronder geven wij u een beknopt overzicht van de doorlopen stappen in het proces tot heden.

In het raadsvoorstel (november 2021), is aangegeven dat het scenario renoveren en verduurzamen € 1.375.000,- (incl. BTW) benodigd was. Vervolgens hebben wij u in de raadsinformatiebrief (2023-346) gemeld dat op basis van een bouwkostraming voor de beoogde renovatie en verduurzaming (Energieneutraal) van de loods

€ 1.800.000,- (incl. BTW) benodigd. Hiermee werd duidelijk dat er sprake was van een tekort voor de beoogde renovatie en verduurzaming van de artillerieloods.

Ontwikkelingen tot aan heden

Nader onderzoek in de periode 2022-2025 bracht onder andere aan het licht dat de constructieve staat slechter was dan verwacht en herstel alleen mogelijk was via een restauratieve aanpak, inclusief een vijzelmethode. Diverse onderdelen zijn niet demontabel, waardoor herstel alleen mogelijk is via een restauratie. Daarnaast is sprake van fors gestegen bouwkosten en extra onderzoekskosten (o.a. constructie, fundering, archeologie, flora/fauna, explosieven). Het project is daarmee geen renovatie maar een volwaardig restauratieproject geworden. Het eerder in 2021 genoemde investeringsbedrag is niet toereikend gebleken en sluit niet meer aan bij de werkelijke opgave. Om de restauratie, renovatie en verduurzaming van de Artillerieloods mogelijk te maken, is aanvullend krediet nodig.

De gemeente heeft samen met de architect en adviseurs een restauratieplan opgesteld, welke is toegelicht aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) om te voldoen aan de instandhoudingsplicht van het rijksmonument. De RCE heeft een bindend advies gegeven voor het vijzelen van de draagconstructie. Deze methode is duurder dan het volledig demonteren en opnieuw bouwen van de constructie. Bij volledig demontage bestaat volgens de RCE het risico dat een belangrijk deel van de monumentale waarde verloren gaat. De RCE heeft in december 2025 ingestemd met het restauratieplan, waarna het ontwerp op basis hiervan verder is uitgewerkt. Waarna deze ingediend kon worden voor de noodzakelijke omgevingsvergunning. Het akkoord van het restauratieplan is een belangrijke stap die onzekerheden wegneemt richting vergunningverlening, planning en raming.

Verduurzaming en subsidies

Momenteel lopen er diverse processen voor de aanvraag van een aantal subsidies waaronder die voor Duurzaam maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA), de subsidieregeling Erfgoedparels, de subsidie Hollandse Waterlinie en Stimuleringsregeling Instandhouding Monumenten (SIM), die hopelijk leiden tot een lager netto investeringsbedrag. Momenteel wordt onderzocht in hoeverre de subsidie aanvragen gelijktijdig kunnen worden toegekend.

Hieronder worden de diverse subsidies omschreven:

1. De DUMAVA (Duurzaam maatschappelijk Vastgoed) subsidie is deels toegekend, het gaat hierbij om een bedrag van € 185.000,-. Dit is 70% van het totale beschikkingsbedrag van € 265.000,-. Deze subsidie helpt de kapitaallasten te verlagen en heeft betrekking op de kosten van isolerende maatregelen en installaties. De installaties zoals PV-panelen, WTW-installatie en gasloos zijn al in het ontwerp opgenomen. De DUMAVA-subsidie wordt als voorlopige voorziening uitgekeerd en moet uiteindelijk verantwoord worden;

2. De subsidieregeling Erfgoedparels is nog niet verleend. Deze subsidie is bedoeld voor grote restauratieopgaven. Het bedraagt een bedrag van ongeveer € 1,4 miljoen, dit is maximaal 50% van de kosten;
3. De subsidie Hollandse Waterlinie is nog niet verleend. De regeling is onderdeel van de Hollandse Waterlinies in het omgevingswetprogramma. Hoogte van het subsidiebedrag is naar verwachting ongeveer € 40.000,-;
4. Stimuleringsregeling Instandhouding Monumenten (SIM) is bedoeld voor eigenaren van rijksmonumenten om het gebouw sober en doelmatig te kunnen onderhouden, er kan ieder jaar in de periode 1 februari tot 31 maart worden aangevraagd. Er wordt voor een periode van 6 kalenderjaren subsidie gevraagd. De geschatte hoogte van het subsidiebedrag liggen tussen de € 5.000,- en € 10.000,-, dit is afhankelijk van de conditie. De indieningskosten moeten daarbij in mindering worden gebracht (ca € 3.000,-)

4 Gewenst effect

Met de restauratie, renovatie en verduurzaming blijft de Artillerieloods een waardevolle voorziening voor de Nieuwegeinse inwoners en blijft het cultureel erfgoed van Fort Vreeswijk duurzaam behouden.

5 Argumenten

1.1 Restauratie is noodzakelijk om het gebouw veilig en bruikbaar te houden en te voldoen aan de instandhoudingsplicht
Uit recent onderzoek blijkt dat het herstel van de fundering, de constructie en verschillende bouwkundige onderdelen, zoals het casco en de houten kapconstructie, een andere aanpak vraagt dan eerder werd gedacht. Daarom is niet alleen renovatie, maar ook restauratie nodig.
Zonder herstel zal de staat van het gebouw verder achteruitgaan en is duurzaam gebruik van de Artillerieloods niet mogelijk. Voor het herstel van de fundering is gekozen voor het vijzelen van de loods. Deze methode heeft de voorkeur van de RCE en is nodig om de monumentale waarden van het gebouw zorgvuldig te behouden. De extra kosten zijn het gevolg van de noodzakelijke herstel- en restauratiewerkzaamheden. Ze komen niet voort uit een uitbreiding van de oorspronkelijke ambitie.

1.2 De Artillerieloods heeft hoge cultuurhistorische waarde
De Artillerieloods van Fort Vreeswijk is beschermd als rijkmonument en maakt onderdeel uit van het rijksmonumentale complex van het Fort. Als rijksmonument geniet het gebouw wettelijke bescherming op grond van de Erfgoedwet en de Omgevingswet. Daarnaast staat het Fort sinds juli 2021 ingeschreven op de UNESCO-Werelderfgoedlijst Hollandse Waterlinie, samen met andere nabijgelegen locaties in Nieuwegein zoals Fort Jutphaas, Fort de Batterijen en de Plofsluis. Voor de gemeente als eigenaar betekent dit een bijzondere verantwoordelijkheid voor behoud en zorgvuldig beheer. De instandhoudingsplicht betekent dat het monument in goede staat wordt gehouden en dat onderhouds- en restauratiemaatregelen zijn gericht op het duurzaam behoud van de monumentale waarden. Het herstel van de loods moet volledig passen binnen de richtlijnen van de RCE: een maximale

behoudsplicht, specifieke bouwwijzen en specialistische aannemers (ERM gecertificeerd). Deze benoemde argumenten creëren voor een kostenstijging die eerder niet voorzien is.
Er is een bestaande interactieve wandelroute waarbij binnen het Schippersdorp de Hollandse Waterlinie kan worden verkend, deze start én eindigend bij Fort Vreeswijk. Wanneer de artillerieloods opnieuw is opgeleverd kan er ook informatie over de restauratie en renovatie worden uitgelicht, waarbij aangegeven kan worden dat het een aanwinst is voor het Forteiland, de Hollandse Waterlinie en de gemeente Nieuwgein.

1.3 Er zijn geen goedkopere alternatieven mogelijk.
1.3.1 Restauratie-eisen
Vanwege de oplopende kostenraming is tijdens het ontwerpproces gekeken naar alternatieven. De restauratie-eisen van de RCE dienen te worden opgevolgd. Hierin zijn geen concessies mogelijk. Voor de gemeente als eigenaar betekent dit een bijzondere verantwoordelijkheid voor behoud en zorgvuldig beheer. De gemeente heeft een instandhoudingsplicht, dat betekent het monument in goede staat wordt gehouden en dat onderhouds- en restauratiemaatregelen zijn gericht op het duurzaam behoud van de monumentale waarden. Het herstel van de loods moet volledig passen binnen de richtlijnen van de RCE: een maximale behoudsplicht, specifieke bouwwijzen en specialistische aannemers (ERM gecertificeerd). Deze benoemde argumenten creëren voor een kostenstijging die eerder niet voorzien is.

1.3.2 Verduurzaming
De aanpassingen om het gebouw energieneutraal te maken sluiten aan bij het vigerende beleid van de gemeente. Als deze ambitie wordt teruggebracht naar het minimum (Besluit Bouwwerken leefomgeving) wordt er op investeringskosten bespaard, maar vervalt ook de DUMAVA-subsidie (Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed) en zijn de energiekosten blijvend hoger. De kosten voor deze besparing zijn uiteindelijk hoger dan de baten.

1.3.3 Huisvesting Scouting

Scouting Vreeswijk heeft een programma van eisen vanuit Scouting Nederland dat sober en doelmatig is en passend is bij de activiteiten. Hierop is weinig te bezuinigen zonder dat de activiteiten beperkt worden of er extra kosten ontstaan in het beheer. De scouting zou in theorie elders gehuisvest kunnen worden, echter blijkt in de praktijk vanuit de exercitie tijdelijke huisvesting dat dit geen eenvoudige opgave zou zijn, zeker niet in een permanente situatie. De investeringskosten specifiek voor het huisvesten van de scouting zouden mogelijk lager uitvallen, echter de monumentale artillerieloods is zonder restauratie niet bruikbaar voor andere functies.
Scouting Vreeswijk heeft ook een nauwe verbondenheid met de buitenruimte van het fort.

1.4 Bouwkostenstijging en bijkomende eisen
De bouwkosten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Het oorspronkelijke budget is gebaseerd op het prijsniveau van 2022. Sindsdien zijn de bouwkosten harder gestegen dan waarmee in de indexering rekening is gehouden. Tussen juni 2022 en

december 2026 bedraagt deze stijging naar berekening 18,8%. Daarnaast bleek uit aanvullende onderzoeken dat extra eisen en maatregelen nodig zijn. Deze ontwikkelingen leiden tot hogere kosten voor het project

1.5 De scouting dient als belangrijke maatschappelijke functie en draagt bij aan de omgeving rondom het Fort
Scouting Vreeswijk is de hoofdgebruiker van de Artillerieloods en vormt daarmee de basis voor een cluster van maatschappelijke voorzieningen voor de jeugd. De scouting maakt al vele jaren gebruik van de loods en heeft een rijke geschiedenis op het Fort. Hierdoor is Scouting Vreeswijk sterk verbonden met deze bijzondere plek. De scouting ziet de Artillerieloods als een toekomstbestendige basis voor jeugdactiviteiten op het Fort. De locatie is hiervoor zeer geschikt. Rondom de loods is veel ruimte en het Fort ligt in een natuurlijke omgeving met hoogteverschillen en water. Dit biedt volop mogelijkheden voor de verschillende activiteiten en speltakken van de scouting.

1.6 De restauratie biedt ruimte voor meervoudig maatschappelijk gebruik
Naast de scouting wordt de benedenverdieping voorbereid voor verhuur aan een aanvullende maatschappelijke functie, zoals een kinderopvangorganisatie. Hierdoor ontstaat een breder maatschappelijk gebruik van het gebouw en worden structurele huurinkomsten gegenereerd die bijdragen aan de exploitatie van het monument. Scouting Vreeswijk wil in de komende jaren zich tevens doorontwikkelen tot noodpost voor ondersteuning bij omvangrijke calamiteiten.

2.1 Maximale inzet om subsidies *te verwerven en met de belastingdienst afspraken over btw-teruggave betekent minder benodigd krediet*

2.1.1 Samen met de subsidiecoördinator van de gemeente en de provincie Utrecht worden de subsidieaanvragen voorbereid van:
(1) het fonds Erfgoedparels (Parelfonds) die aangevraagd kan worden wanneer er sprake is van een urgente restauratiebehoefte waarbij matige of slechte onderhoudstoestand van het Rijksmonument of de te restaureren onderdelen van het Rijksmonument blijkt; daarnaast die van:
(2) het uitvoeringsprogramma Hollandse Waterlinies, vallend onder het programma cultuur en erfgoed 2025-2028 ‘Verbindende cultuur en inspirerend erfgoed: toekomstbestendig en voor iedereen’ van de provincie Utrecht. Hoewel we op basis van de afstemming verwachten dat beide subsidies worden toegekend, betekent dit nog geen garantie op een daadwerkelijke toezegging.
De DUMAVA (Duurzaam maatschappelijk Vastgoed) subsidie is deels toegekend en heeft betrekking op isolerende maatregelen en installaties. De DUMAVA-subsidie wordt als voorlopige voorziening uitgekeerd, deze moet uiteindelijk verantwoord worden op basis van de werkelijke kosten.

2.2.1 De artillerieloods is sinds 2021 een rijksmonument. Dit betekent dat de gemeente wettelijk verplicht is om het object in stand te houden. De gemeente is van mening dat in een dergelijk geval, de BTW in ieder geval deels compensabel is.

Op dit moment is nog geen indicatie te geven en is de BTW 100% kostprijsverhogend. De gemeente gaat proberen om hieromtrent nadere afspraken te sluiten met de Belastingdienst.

6 Kanttekeningen

1.1 Het niet toekennen van het krediet maakt het restaureren, renoveren en verduurzamen van de artillerieloods niet mogelijk

Het oorspronkelijke budget voor de loods is gebaseerd op verouderde uitgangspunten. De monumentale status van de loods in combinatie met de duurzaamheid ambities van de gemeente zorgen voor een raming die hoger ligt dan in 2021 voorzien is. Door het niet toekennen van het benodigde krediet, zal er onvoldoende budget zijn om de nodige werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Het gebouw zal verder verslechteren waarmee de gemeente niet meer voldoet aan haar zorgplicht voor het (rijks)monument en waarbij een last onder dwangsom of bestuursdwang opgelegd kan worden om het noodzakelijke herstel uit te voeren. De veiligheid van de gebruikers is niet langer te waarborgen.

1.2 De omgevingsvergunning is nog niet afgegeven

Conform eerdere besluitvorming van de raad in 2021 is ingestemd met de opdracht om de huisvesting van de scouting (Artillerieloods) te renoveren, volgens het scenario renoveren en verduurzamen. Zoals eerder aangegeven in dit voorstel is om redenen dit ook een restauratieplan geworden.
Om snelheid te behouden in de planning loopt de aanvraag voor de omgevingsvergunning reeds. De RCE en de CON hebben gevraagd enkele onderdelen uit het ontwerp nog te motiveren. Naar verwachting kunnen zij hier medio oktober positief op besluiten, waarna de ontwerp omgevingsvergunning naar verwachting medio oktober gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Indien gedurende deze periode geen zienswijzen worden ingediend, kan de definitieve omgevingsvergunning medio december worden verleend en zal medio januari 2027 een onherroepelijke status kunnen hebben. Hierna kan de aannemer starten met de met de geplande restauratiewerkzaamheden, mits de raad heeft ingestemd met het voorstel voor restauratie. Eerder is met de aannemer afgesproken te starten met de restauratiewerkzaamheden begin januari 2027 bij een onherroepelijke status van de omgevingsvergunning. Dit leidt mogelijk tot een iets latere oplevering. Eventuele beroepsprocedures kunnen van invloed zijn op deze planning.

1.3 Het uiteindelijke DUMAVA-subsidie bedrag kan afwijken

De DUMAVA (Duurzaam maatschappelijk Vastgoed) subsidie is deels toegekend en heeft betrekking op isolerende maatregelen en installaties. De installaties zoals PV-panelen, WTW-installatie en gasloos zijn al in het ontwerp opgenomen. De DUMAVA-subsidie wordt als voorlopige voorziening uitgekeerd, echter deze moet uiteindelijk verantwoord worden op basis van de werkelijke kosten. De uiteindelijke subsidie kan daardoor afwijken.

1.4 De subsidie Erfgoedparels wordt aangevraagd bij de provincie

Het fonds Erfgoedparels (Parelfonds) is ingesteld om bij te dragen aan de restauratie van Rijksmonumenten door de Provinciale Staten. De subsidie kan worden aangevraagd wanneer er sprake is van een urgente restauratiebehoefte waarbij matige of slechte onderhoudstoestand van het Rijksmonument of de te restaureren onderdelen van het Rijksmonument blijkt. Ook is er aantoonbare zekerheid van gebruik gezien de functie van de scouting. Restauratiewerkzaamheden met aanvullend duurzaamheidsmaatregelen kan leiden tot een subsidiedekking van 50%, indien toegekend.
Bij een verkennend gesprek met de provincie Utrecht is positief gereageerd op dit project en wordt deze kansrijk geacht wat betreft subsidietoekenning. Naast restauratie is het een voorwaarde dat er sprake is van publieke toegankelijkheid (het rijksmonument is publiek toegankelijk wanneer er een significant deel van het rijksmonument gedurende minimaal 10 jaar per jaar wordt opengesteld voor de komende 10 jaar). Hiervoor is een plan van aanpak nodig en instemming van de scouting. Als de aanvraag begin november 2026 wordt ingediend, is medio maart 2027 de subsidietoekenning inclusief bedrag bekend (doorlooptijd 13 tot 20 weken). Volgens de Provincie zijn er mogelijkheden om de behandeling van de aanvraag te bespoedigen. Eerder starten met de uitvoering van de restauratie kan betekenen dat de subsidie niet wordt toegekend. Later starten dan de beoogde startdatum (medio januari) kan leiden tot extra kosten (indexatie, afstemming) en een latere oplevering.
Samen met de subsidiecoördinator van de gemeente en de provincie Utrecht bereiden we de subsidieaanvraag voor. Hoewel we op basis van de afstemming verwachten dat de subsidie wordt toegekend, betekent dit nog geen garantie op een daadwerkelijke toezegging.

1.5 De subsidie Hollandse Waterlinie wordt aangevraagd bij de provincie

Het uitvoeringsprogramma Hollandse Waterlinies, vallend onder het programma cultuur en erfgoed 2025-2028 'Verbindende cultuur en inspirerend erfgoed: toekomstbestendig en voor iedereen' van de provincie Utrecht stelt budget beschikbaar. Restauratie ten behoeve van de Hollandse Waterlinie kan leiden tot een subsidiedekking van maximaal 40.000 euro, indien toegekend.
Samen met de subsidiecoördinator van de gemeente en de provincie Utrecht bereiden we de subsidieaanvraag voor. Op basis van de afstemming verwachten we dat de subsidie wordt toegekend. Hierover is echter nog geen zekerheid.

1.6 Restauratie van een rijksmonument geeft mogelijke risico's op uitloop van planning en kosten

De werkzaamheden op het monument kent uitvoeringstechnische risico's. Bij restauratieprojecten van monumentale gebouwen kunnen, ondanks de uitgevoerde destructieve onderzoeken, tijdens de uitvoering aanvullende gebreken aan het licht komen die op dit moment nog niet zichtbaar zijn. Dit kan gevolgen hebben voor planning en kosten. De gebruiker is in de afgelopen periode meegenomen in het ontwerp en bijbehorende onderzoeken.

1.7 Niet alle functies kunnen terugkeren in gerestaureerde Artillerieloods
In de vernieuwde Artillerieloods komt het huidige onderhoudslokaal niet terug. Dit lokaal wordt nu gebruikt voor het onderhoud aan de houten onderdelen van de boten. Deze werkzaamheden hebben een sterk industrieel karakter en passen niet bij de toekomstige functie en het gebruik van de Artillerieloods. Voor deze onderhoudswerkzaamheden moet daarom een andere locatie worden gevonden.

2.1 Maximale inzet om subsidies *te verwerven en met de belastingdienst afspraken over btw-teruggave betekent minder benodigd krediet, echter dit betekent nog geen garantie op een daadwerkelijke toezegging*

2.1.1 Hoewel we op basis van de afstemming met de provincie Utrecht verwachten dat beide subsidies worden toegekend, betekent dit nog geen garantie op een daadwerkelijke toezegging. De DUMAVA (Duurzaam maatschappelijk Vastgoed) subsidie is deels toegekend en heeft betrekking op isolerende maatregelen en installaties. De DUMAVA-subsidie wordt als voorlopige voorziening uitgekeerd, echter deze moet uiteindelijk verantwoord worden op basis van de werkelijke kosten.

2.2.1 De artillerieloods is sinds 2021 een rijksmonument. Dit betekent dat de gemeente wettelijk verplicht is om het object in stand te houden. De gemeente is van mening dat in een dergelijk geval, de BTW in ieder geval deels compensabel is. Dit zal vanuit de gemeente aan de Belastingdienst voorgelegd worden. Op dit moment is nog geen indicatie te geven en is de BTW 100% kostprijsverhogend. De gemeente gaat proberen om hieromtrent nadere afspraken te sluiten met de Belastingdienst. Het is aan de Belastingdienst om hierin mee te gaan.

7 Financiële aspecten

In onderstaande tabel een overzicht van de geschatte kosten raadsvoorstel 2026, deze zijn inclusief btw.

Restauratie Casco	1.408.716
Renovatie: herindeling, afwerkingen	381.549
Verduurzaming: bouwkundig en installaties	390.976
Overige installaties	87.483
Terrein en nutsvoorzieningen	94.275
Onvoorzien	236.000
Projectmanagement en advies	227.000
Tijdelijke huisvesting	31.000
Doorbelasting personeelskosten en leges	323.000
Reeds geboekte kosten t/m 1 oktober 2026	293.000
Totale kosten	**3.473.000**
Beschikbaar gesteld krediet	1.800.000

Extra krediet nodig	**1.673.000**
DUMAVA-subsidie (conservatief benaderd)	-/- 160.000
Totaal	1.513.000,-

Hieruit blijkt dat een aanvullend krediet van € 1.673.000,- nodig is, waardoor het totale krediet uitkomt op € 3.473.000,- Door deze verhoging nemen de kapitaallasten na oplevering vanaf 2028 toe met € 47.000,- (zie onderstaande tabel). De stijging in de latere jaren is het gevolg van de oplopende rente. Deze extra kapitaallasten worden ten laste gebracht van het begrotingsresultaat, en wordt verwerkt in de 1e Technische Wijziging 2027.

Kapitaallasten	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
WAS	9.000	84.400	88.100	91.500
WORDT	17.300	131.800	139.400	146.300
VERSCHIL	**8.300**	**47.400**	**51.300**	**54.800**

De baten voor de DUMAVA-subsidie dienen te worden begroot op € 160.000. De effecten van de DUMAVA-subsidie, geschat op € 160.000, zijn nog niet opgenomen in de berekening van de kapitaallasten. Deze zullen in de begroting worden verwerkt na afronding en afrekening van het krediet, omdat dan duidelijk wordt welke kosten daadwerkelijk gesubsidieerd worden. Hierdoor zullen de kapitaallasten naar verwachting dalen met € 5.000,- tot € 10.000,-. Ook de mogelijke financiële voordelen uit de andere genoemde subsidies zijn, voorzichtigheidshalve, niet in de berekeningen meegenomen. Als ook deze subsidies ontvangen gaan worden, zullen de jaarlijkse lasten verder dalen.

De voornaamste stijging van de exploitatiekosten zal naar verwachting voornamelijk bestaan uit hogere publiekrechtelijke heffingen (ca. € 20.000,-), als gevolg van de hogere WOZ-waarde na verbouwing. De dotatie voor het onderhoud kan momenteel nog niet inzichtelijk worden gemaakt, dit loopt mee met de herijking van de beheerplannen die in 2027 vastgesteld worden. De effecten op de overige exploitatiekosten kunnen naar verwachting binnen de reguliere indexering opgevangen worden.

Na de oplevering van de Artillerieloods zal er rekening gehouden worden met 171m2 beschikbare ruimte voor een kinderopvangorganisatie. Deze wordt in deeltijd verhuurd. Dit levert naar verwachting een jaarhuur op van ongeveer € 16.000,-.
De huurinkomsten van de scouting zijn reeds begroot en hebben geen invloed op de dekking van de hogere lasten.

Effect gemeentebegroting	2027	2028	2029	2030
Kapitaallasten	8.300	47.400	51.300	54.800
Effect DUMA	0	PM	PM	PM
Publiekrechtelijke heffingen	20.000	20.000	20.000	20.000
Dotatie voorziening	PM	PM	PM	PM
Inkomsten verhuur BSO	0	-16.000	-16.000	-16.000
Totaal	**28.300**	**51.400**	**55.300**	**58.800**

De effecten van de extra kapitaallasten, overige exploitatiekosten en extra huurinkomsten worden ten laste gebracht van het begrotingsresultaat, en wordt verwerkt in de 1e Technische Wijziging 2027.

<u>Oorzaken verschillen in uitgangspunten en kosten raadsvoorstel 2021 ten opzichte van raadsvoorstel 2026</u>
Er zijn bij het raadsvoorstel van 2021 andere uitgangspunten gehanteerd in vergelijking met de uitgangspunten van het raadsvoorstel van 2026. In 2021 was er sprake van een andere fase (haalbaarheid). Uitgangspunt in 2021 was het renoveren en in combinatie met het energieneutraal maken van het gebouw waarbij geen rekening is gehouden met funderingsherstel. De kosten die opgenomen zijn is een bedrag van € 1.375.000,- incl. BTW en is gebaseerd op een kostenkengetallen, passend bij die fase en er is rekening gehouden met kosten architect, constructeur, installatieadviseur, leges en een post onvoorzien.
In een later stadium is op basis van het scenario renoveren en verduurzamen een bouwkostenraming is opgesteld, die uitkomt op € 1.800.00,- (ENG). Dit vormde een overschrijding van beschikbaar gestelde krediet uit 2021 en is als dusdanig ook gemeld via een raadsinformatiebrief.

Het raadsvoorstel van 2026 is gebaseerd op een uitgewerkt plan op DO+ niveau, een restauratieplan, bestek en tekeningen, rapporten en onderzoeken etc. waarbij rekening is gehouden met de volgende kosten:

- Het aanbestedingsresultaat van de restauratie, renovatie en verduurzaming van de Artillerieloods
- Ontwerpkosten, architect en installatie- en constructeur
- Kosten van het ontwerpteam en het beoogde vijzelbedrijf om te komen tot een uitgewerkt vijzelplan (onderdeel van het restauratieplan)
- Kosten voor het opstellen van het restauratieplan, meerdere destructieve (sloop-), inspectie aanwezigheid van hout borende insecten.
- Kosten voor alle noodzakelijke onderzoeken,
- kosten voor terreininrichting, nutsvoorzieningen, bouwdirectie en toezicht, vooropnames infra, overige bijkomende kosten, tijdelijke huisvesting, doorbelasting personeelskosten en legeskosten.

Tijdelijke huisvesting Scouting Vreeswijk
Er vindt continue afstemming en samenwerking plaats tussen Scouting Vreeswijk en de gemeente. In de afgelopen periode is in afstemming met de scouting gezocht naar een alternatieve tijdelijke locatie waar de scouting gehuisvest zou kunnen worden gedurende de komende restauratie en renovatiewerkzaamheden aan de Artillerieloods. Momenteel worden gesprekken gevoerd met Scouting Vreeswijk en diverse partijen zoals stichting Jeugdland, om de scouting tijdelijk (ca. 1 jaar) te huisvesten (inclusief plek voor onderhoud bootjes) en te achterhalen onder welke randvoorwaarden dit voor beide partijen mogelijk zou kunnen zijn.
De kosten voor de tijdelijke huisvesting van de scouting zijn op basis van een schatting meegenomen in de begroting.

Tot slot:
We bemerken dat ontwikkelingen, waar onder de geopolitieke situatie, op meer plekken binnen de organisatie tot stijgende kosten kan leiden. Op dit moment worden deze in kaart gebracht en beraden wij ons op de manier waarop deze met uw raad gedeeld en besproken kunnen worden en zo nodig van een passende dekking kunnen voorzien.

8 Communicatie aspecten

Gebruikers rondom het Fort Vreeswijk, omwonenden en andere belanghebbenden worden actief geïnformeerd over het project. Begin oktober wordt een eerste bericht uitgestuurd, ook naar de patiënten van de huisartsenpraktijk, gebruikers van het buurtcentrum en de peuteropvang. In het najaar van 2026 wordt een participatieavond voor de omgeving georganiseerd. Via buurtberichten, de gemeentelijke website en direct contact met gebruikers worden betrokkenen geïnformeerd over de planning, de werkzaamheden en eventuele gevolgen voor de bereikbaarheid. Met Scouting Vreeswijk vindt gedurende het gehele project intensieve afstemming plaats over de tijdelijke huisvesting, planning, het ontwerp en toekomstig gebruik van de loods.

9 Uitvoering

Om het definitieve aan te vragen kredietbedrag te kunnen specificeren heeft op 15 september 2026 de aanbesteding van de restauratie, renovatie en verduurzaming plaatsgevonden (meervoudig onderhandse aanbesteding met als gunningscriterium laagste prijs). De inschrijvingen zijn geverifieerd en akkoord bevonden. De opdracht aan de aannemer en installateur wordt voorbereid en kan pas worden verstrekt bij goedkeuring raadsvoorstel en zal medio december verstrekt kunnen worden bij een definitief besluit van de omgevingsvergunning. Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning kunnen de werkzaamheden naar verwachting Q1 2027 starten.

Bijlagen
1. Raadsbesluit

burgemeester en wethouders,

Ellie Liebregts
secretaris

Marijke van Beukering-Huijbregts
burgemeester