

ADVIESRAPPORTAGE MFA IJHORST

DE HUISKAMER VOOR EEN VITALE GEMEENSCHAP

Datum: 2 maart 2023
In opdracht van: Dorpsraad IJhorst-Lankhorst e.o.
Opgesteld door: Ton Tammerveld, Jeroen Geerdink

ONZE GEBOUWEN
gefundeerd op kennis en ervaring

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1

2. Doorlopen proces 2022 2
   2.1. Inventarisering en locatie-onderzoek 2
   2.2. Scenario's bepalen 3
      2.2.1. Visie voorzieningen IJhorst 3
      2.2.2. Keuze voorzieningen-scenario, MFA-concept 3
      2.2.3. Keuze locatie 4
   2.3. Financiële uitwerking gekozen scenario 5
      2.3.1. Vierkante meters en kengetallen 5
      2.3.2. Exploitatielasten 5
      2.3.3. Inkomsten 8
      2.3.4. Investering nieuwbouw 9
      2.3.5. Conclusie exploitatie van de nieuwe MFA IJhorst 10
   2.4. Flankerend proces gemeente en kernpartners 10

3. Plan van Aanpak project Huiskamer 2023 11
   3.1. Vaststellen rollen en samenwerking 11
   3.2. Inrichting projectorganisatie 12
   3.3. Werkgroep exploitatie en organisatie 13
   3.4. Werkgroep bouw 14
   3.5. Werkgroep horeca, beheer en programmering 15
   3.6. Communicatie 16

Bijlagen:

1. Gesprekken stakeholders
2. Gespreksverslag gemeente Staphorst over voorzieningen niveau IJhorst.
3. Beoordelingsmatrix gebouwen IJhorst
4. Samenstelling klankbordgroep MFA IJhorst
5. Beoordeling locaties MFA IJhorst
6. Kengetallen exploitatie maatschappelijk vastgoed
7. Investering nieuwbouw
8. Lijst van samenwerkingspartners
9. Voorbeeld intentieverklaring
10. Inhoud vrijwilligersbeleidsplan
11. Uitwerking kostenraming door Vestus Huisvesting

ONZE GEBOUWEN

1. Inleiding

IJhorst-Lankhorst telt een gemeenschap van ruim 1500 inwoners, die zich kenmerkt door hoge mate van samenhang en ondernemerschap. De kleine gemeenschap is energiek en heeft een open karakter. Iedereen mag meedoen en er is ruimte voor nieuwe ideeën. Tevens groeit de kern en is het nieuwbouwplan gestart en staat er een 2e plan op de rol. Tijdens het werkbezoek van gedeputeerde Roy de Witte begin 2021 heeft IJhorst-Lankhorst die vitaliteit ten volste kunnen laten zien.

Dit bezoek was tevens het moment om het dossier van het kwetsbare voorzieningenniveau in de dorpskern onder de aandacht van de provinciale en lokale politiek te brengen. In het laatste decennium is verschillende malen gekeken naar dit vraagstuk, waarbij enkele mooie stappen zijn gezet. Echter, een definitieve en eenduidige oplossing naar een duurzaam voorzieningenniveau ontbreekt nog. De maatschappelijke functies zijn gefragmenteerd aanwezig over verschillende gebouwen. Die gebouwen zijn in wisselende staat, meestal buigend richting renovatie, verduurzaming of sloop. Er moet dus iets gebeuren om deze voorzieningen toekomst te geven, voordat ze verdwijnen uit de kern. Gebouwen die een rol hierin spelen zijn:

- De Poele
- OBS De Lekmulder
- Protestantse Kerk IJhorst
- Gymzaal
- Clubgebouw VV IJhorst

Tevens is aangegeven dat particuliere gebouwen zoals het KROKO-Multipunt en locatie Vos tevens een belangrijke rol vervullen in het maatschappelijk leven in IJhorst.

Opmaat naar een MFA

In 2022 heeft Onze Gebouwen samen met de werkgroep MFA/Project Huiskamer een proces doorlopen richting de realisatie van een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA). Hierbij zijn de volgende onderzoeksvragen centraal gesteld:

Hoe gaan we het voorzieningenniveau in IJhorst op peil houden,
in welke vorm, met een doorkijk naar de haalbaarheid van het gekozen scenario?

Het doorlopen proces om de vragen te beantwoorden is opgedeeld in de volgende deelstappen:

1. Inventarisering en locatie-onderzoek.
2. Klankbordgroep: scenario's bepalen.
3. Uitwerking voorlopige planvorming, presentatie richting dorp en stappenplan.
4. Flankerend proces met gemeente en kernpartners voor draagvlak.

Deze rapportage laat de resultaten van dit proces zien en geeft een doorkijk naar het vervolgtraject en de stappen die gezet moeten worden om tot gedragen en concrete planvorming te komen.

ONZE GEBOUWEN

2. Doorlopen proces 2022

We zullen toelichten hoe we bepaalde processen hebben doorlopen en hoe we tot conclusies en besluitvorming zijn gekomen.

2.1. Inventarisering en locatie-onderzoek

In de laatste tien jaar is vaak gesproken over een nieuwe huiskamer voor IJhorst, waarbij verschillende samenstellingen en locaties de revue hebben gepasseerd. In 2017 is het laatste onderzoek gedaan door Stimuland. De resultaten van deze verkenning zijn meegenomen in dit proces, waarbij de conclusie is getrokken dat in het tijdsbestek van 5 jaar veel vertrekpunten en posities zijn gewijzigd.

Gesprekken stakeholders

Onze Gebouwen heeft in overleg met de werkgroep een actuele longlist opgesteld van locaties en stakeholders die een rol kunnen spelen in de nieuwe huiskamer van IJhorst. Het betreft de volgende lijst:

1. De Poele/SWS
2. Gymzaal
3. KROKO-Multipunt *
4. Kinderopvang
5. Kerk/Reesthof *
6. 't Vosje
7. Voetbal

* Gebouwen die wegens praktische redenen zijn afgevallen als mogelijke ontwikkellocatie.

In de periode december 2021 tot en met maart 2022 zijn er gesprekken met deze partijen geweest om tot een totaalbeeld te komen van wat mogelijk is. Zie bijlage 1 voor een korte samenvatting van deze gesprekken. Tevens is in bijlage 2 een gespreksverslag met de gemeente Staphorst te vinden, wat een verkennend gesprek op ambtelijk niveau weergeeft.

Beoordeling locaties

Uit de gesprekken en bezichtigingen van de 7 locaties zijn de locaties KROKO en Reesthof afgevallen wegens praktische redenen. Onze Gebouwen heeft de overige 5 locaties beoordeeld, zie tevens bijlage 3 voor een volledig overzicht met 20 criteria. Deze beoordeling is ter referentie gebruikt in de vervolgfase van scenariokeuze door de klankbordgroep.

BEOORDELINGSMATRIX (verkort)	**Vos**	**De Poele**	**Gymzaal**	**Voetbal**	**School**
Bouwtechnisch	15	13	17	13	14
Programma	21	17	21	17	19
Locatie	19	13	16	13	17
Financieel	15	17	20	18	17
Totaal	**70**	**60**	**74**	**61**	**67**

Beoordeling vooraf door Onze Gebouwen, zie bijlage 3 voor de volledige beoordelingsmatrix.

2.2. Scenario's bepalen

Om tot gedragen planvorming te komen is er een dorpsbrede 'klankbordgroep voorzieningen' ingesteld van 16 personen, zie voor de deelnemerslijst bijlage 4. Er zijn twee klankbordgroep bijeenkomsten geweest op 7 april 2022 en 12 mei 2022 (locatie De Poele) om tot scenariokeuzes te komen. De centrale vraag voor de klankbordgroep was:

Als jij het voor het zeggen zou hebben,
hoe ziet het voorzieningenniveau van IJhorst er dan uit?

In de twee bijeenkomsten is een proces doorgelopen waarin de klankbordgroep een uitspraak heeft gedaan over de volgende zaken:

1. Visie op voorzieningen in IJhorst
2. Keuze voorzieningen-scenario, MFA concept.
3. Beoordeling gebouwen en gewenste locaties.

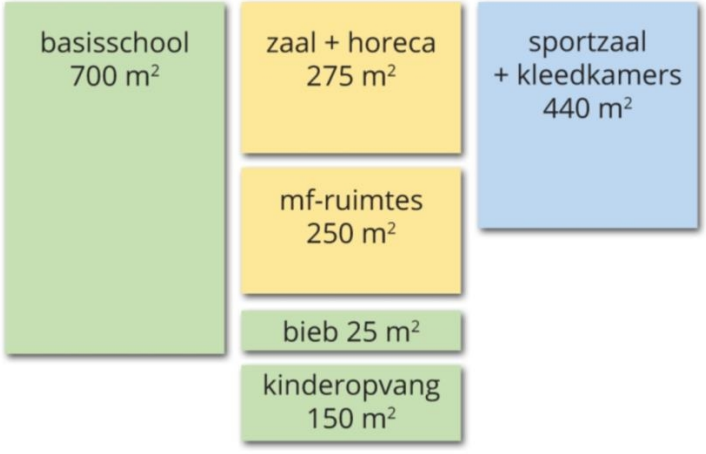
2.2.1 Visie voorzieningen IJhorst

Er is gekeken naar alle facetten van leefbaarheid binnen IJhorst, waarbij ontmoeting hand in hand gaat met voorzieningen voor jong en oud. Daarom is de combinatie van school/Integraal Kind Centrum (IKC), sport en dorpshuis van groot belang voor de toekomstige leefbaarheid van het dorp. De visie voorzieningen IJhorst komt neer op volgende punten:

- Alles-onder-één-dak.
- Behoud van ontmoeting, onderwijs en sport.
- Realistisch blijven in wat mogelijk is in IJhorst.
- Betere samenwerking tussen verenigingen en organisaties, ontwikkelingen bundelen.
- Benoemde functies: Huiskamer/ontmoeting, café-setting, podium, kinderopvang, school, sport, zorgfunctie, fysio, logopedie, maatschappelijke activiteiten, bibliotheek, keuken.

2.2.2 Keuze voorzieningen-scenario, MFA-concept

Multifunctioneel dorpshuis inclusief sportzaal en school/IKC, totaal 1.840 m^2.
De onderstaande vierkante meters zijn indicatief en zullen mogelijk nog veranderen.

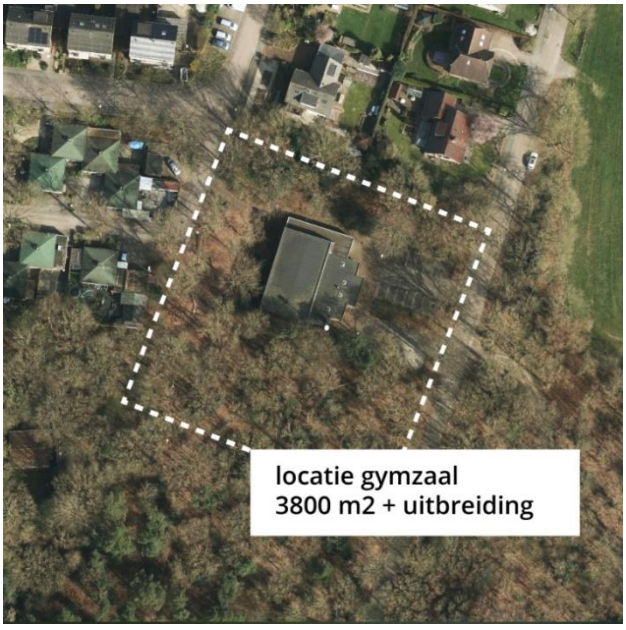


Toelichting:
Als logisch vervolg op de beschreven visie heeft de klankbordgroep aangegeven dat zij een duidelijke voorkeur geeft aan een plan waarbij alle gewenste voorzieningen, inclusief IKC/school en gymzaal, worden ondergebracht. Dit is de enige manier om de leefbaarheid en samenhang in het groeiende dorp te behouden voor jong en oud. Ieder afgeschaald plan wordt als een teruggang in leefbaarheid gezien, met de volgende redenatie:

- Het volledige voorzieningen niveau zit op een hellend vlak, zonder ingrijpen kan het dorp er over 5 jaar heel anders uitzien.
- Een kleiner plan heeft minder financiële draagkracht/te weinig 'traffic' om exploitabel te zijn.
- Combinatie met een commerciële ontwikkeling (denk aan realisatie appartementen) wordt noodzakelijk bij afschaling van de plannen.
- Gevaar dat onderwijs/kinderopvang/BSO verdwijnt uit het dorp, als dit niet wordt meegenomen in de plannen.
- Geen duurzame oplossing voor binnensport.

2.2.3 Keuze locatie

De klankbordgroep kiest unaniem als meest geschikte locatie voor de huidige Gymzaal (3800 m^2 + mogelijke uitbreiding). Dit is de enige locatie waarbij er genoeg ruimte is om de volledige ambitie waar te maken. Er zijn goede vertrekpunten voor verkeer en parkeren, exploiteerbaarheid, traffic (hoeveelheid bezoekers), vergunningen en overige juridische zaken. Zie bijlage 5 voor een verdere beoordeling van de overige 4 locaties.



Aanvullende opmerkingen van de klankbordgroep:

• De vrijkomende percelen van de Poele en OBS Iekmulder moeten worden herontwikkeld, als onderdeel van breder voorzieiningen-woningen plan voor IJhorst.
• Samenwerking van verschillende verenigingen en organisaties zal doorslaggevend zijn voor de realisatie en het in stand houden van een nieuw dorpshuis.
• St. Promes steunt een scenario inclusief school en wil haar ruimtes ook buiten de lessen om beschikbaar stellen. Dit scenario zal tevens een grote trekker zijn voor andere huurders vanuit een IKC-gedachte.

2.3. Financiële uitwerking gekozen scenario

2.3.1 Vierkante meters en kengetallen

Op basis van het gekozen scenario, een multifunctioneel dorpshuis inclusief sportzaal en school/IKC, totaal 1.840 m^2, hebben we een doorrekening van de exploitatie en investeringsbegroting gemaakt. Hiervoor zijn kengetallen en actuele bouwprijzen aangehouden (prijspeil Q3 2022), zie bijlage 6. We gaan voor deze opzet uit van de volgende m^2-verdeling:

Grote zaal + horeca	Multifunctionele Ruimten	Basisschool	Kinderopvang	Bieb	Sportzaal
275 m^2	250	700	150	25	440

De vierkante meterverdeling is richtinggevend en dienend aan het huidige moment in het proces. Normalerwijs is de ruimteverdeling aan verandering onderhevig lopende het traject vanwege voortschrijdende inzichten en nieuwe ontwikkelingen.

2.3.2. Exploitatieoverzicht

Totale exploitatie MFA IJhorst	
Huur Kinderopvang	€ 19.500
Huur Bibliotheek	€ 2.750
Bijdrage Horeca	€ 30.000
bijdrage school per m2 (€ 130.00)	€ 40.250
bijdrage school personeelskosten beheer	€ 36.000
bijdrage kinderopvang exploitatie	€ 8.625
bijdrage bibliotheek exploitatie	€ 1.438
Verhuur sportzaal	€ 16.000
Commerciële verhuur incl. servicelasten	€ 20.000
	€ 174.563
Totale expl. kosten mfa excl. eigenaarslasten	**€ 105.800**
Personeelskosten beheers Stichting	**€ 60.000**
Exploitatie resultaat	**€ 8.763**

Kosten MFA IJhorst (excl. personeelskosten)

Huisvesting	**maatschappelijk vastgoed** kosten per m2	**Exploitatiekosten MFA Ijhorst. 1840 m²**	**School 700m2**
Eigenaarslasten	**€ 20,00**	**€ 36.800,00**	
Onderhoud	€ 13,00	€ 23.920,00	
Overige eigenaarslasten	€ 7,00	€ 12.880,00	
Gebruikerslasten	**€ 57,50**	**€ 105.800,00**	**€ 40.250**
Klein Onderhoud	€ 10,00	€ 18.400,00	€ 7.000,00
schoonmaak	€ 14,00	€ 25.760,00	€ 9.800,00
energie (label A)	€ 25,00	€ 46.000,00	€ 17.500,00
hygiëne	€ 4,00	€ 7.360,00	€ 2.800,00
heffingen en verzekeringen	€ 4,50	€ 8.280,00	€ 3.150,00
Totaal	**€ 77,50**	**€ 142.600,00**	**€ 40.250**

In de volgende paragrafen lichten wij de exploitatie opzet toe.

2.3.2 Exploitatielasten

Eigendom
Het pand zal na gereedkomen eigendom van de gemeente blijven. Indien een Stichting eigenaar van het pand wordt, zullen de exploitatiekosten oplopen met € 40.000,- en daarboven op komen nog de rentelasten van de lening en de aflossingsverplichting.
(zie ook paragraaf 2.3.4 en bijlage 7).

Optie: Huur te betalen aan de Gemeente Staphorst
Indien de nieuwe stichting huur moet betalen tegen bijv. een maatschappelijk huurtarief van € 110,- per m2, dan komt het maatschappelijk huurbedrag uit op € 143.000,-. Dat is voor de stichting niet op te brengen tenzij dit als subsidie terugkomt. Indien dat wenselijk is, kan naar verloop van tijd gekeken worden of de subsidie hiervoor afgebouwd kan worden n.a.v. de resultaten van de MFA.

Exploitatielasten van de school
In deze opzet wordt er van uit gegaan dat de exploitatie kosten van de school volledig gecompenseerd wordt door de materiële instandhouding (londo) vanuit de overheid.

Onderhoudskosten
Voor het onderhoud dienen er duidelijke afspraken gemaakt te worden wat onder klein onderhoud (voor rekening van de huurder) en wat onder groot onderhoud valt (voor rekening van de eigenaar).

Voor groot onderhoud zal er met de gemeente een afspraak gemaakt dienen te worden hoe deze geregeld gaan worden. Daarbij uitgaande van een Meerjaren Onderhoudsplan. Het ligt voor de hand dat deze in het onderhoudssysteem van de Gemeente Staphorst opgenomen gaat worden.

Energielasten
De energielasten zijn opgenomen tegen € 25,= per m^2 o.b.v. energielabel A. Hier is rekening gehouden met het sterk gestegen energieprijspeil van Q4 2022 en is aan de hoge kant.
De duurzaamheid van het te bouwen pand én de prijs van de energie zullen uiteindelijk de definitieve energiekosten bepalen. Er zal een keuze moeten worden gemaakt over de duurzaamheidsambitie en of er Paris-2050-proof wordt gebouwd (max. 65,5 kwh per m^2).

Personeelskosten
We hebben gerekend met 1 fte personeel. Dit personeelslid wordt voor 60% ingezet voor de school (conciërgefunctie) en voor 40% voor de MFA (beheerder). De stichting die het dorpshuis exploiteert zal de werknemers in dienst nemen. Detachering voor het overige deel ligt voor de hand. Een andere constructie kan ook prima werkbaar zijn.

Kosten 1 fte € 60.000,-

Kostenreductie
Het is goed mogelijk om personeelskosten te drukken door een grote of volledige inzet van vrijwilligers.

2.3.3 Inkomsten

De inkomsten zijn voorzichtig begroot. Verhoging van de inkomsten is zeker mogelijk afhankelijk van ondernemerskwaliteiten van de beheerder en bestuursleden.

Inkomsten.

Huur Kinderopvang	€	19.500
Huur Bibliotheek	€	2.750
Horeca	€	30.000
bijdrage onderhoud school	€	40.250
op basis m2.		
bijdrage personeeelskosten	€	36.000
bijdrage kinderopvang exploitatie	€	8.625
bijdrage bibliotheek exploitatie	€	1.438
Verhuur sportzaal	€	16.000
Commerciele verhuur	€	20.000
bezettingsgraad 10%		
	€	**174.563**

Huur kinderopvang (150 m^2)
De kinderopvang heeft circa 150m2 nodig tegen een commerciële huurprijs van € 130,- per m^2. De bijdrage van de kinderopvang in de exploitatiekosten bedraagt € 57,50 per m^2 (150 * € 57,50) zodat de all-in commerciële huurprijs € 187,50 per m2 bedraagt. Dat is marktconform.

Huur en bijdrage bibliotheek (25 m^2)
Het maatschappelijke tarief voor de bibliotheek bedraagt € 110,- per m^2. Bijdrage exploitatiekosten 25*€ 57,50.

Bijdrage exploitatiekosten OBS "de Iekmulder"
Het bedrag van deze kosten wordt als servicekosten aan de MFA betaald. Dit bedrag is € 36.000,- en 60% van de totale kosten van € 60.000,-

Commerciële Verhuur
Er is 250 m^2 te verhuren. Stel je maakt 3 ruimtes van circa 50 m^2 en 4 ruimtes van 25 m^2 beschikbaar voor de verhuur dan moet er toch inkomsten van € 20.000,- huur en bijdrage

exploitatiekosten te maken zijn. (bijv. vaste huurders in de medische zorg, wijkzorg, prikpost). Accommodatie is ook geschikt voor kleine congressen en vergaderingen. Als de MFA "commercieel" gerund wordt, zit hier behoorlijk wat mogelijkheden om de inkomsten te vergroten.

Verhuur sportzaal
De prijs per uur die berekend wordt, is € 20,-. Week is 40 uur en gedurende 40 weken. Dat is aan de lage kant. Het is duidelijk dat er in deze inkomsten rek zit.

Gemiddeld aantal beschikbare uren per week	40
op basis van 40 uur in de week is de omzet	€ 32.000
Opbrengst bij gemiddeld van 50% bezetting	**€ 16.000**

Horeca
De omzet van € 120.000,- is gematigd ambitieus, rekening houdend met de grootte van IJhorst en aanwezigheid van andere horeca/kantines. Als mensen de nieuwe accommodatie goed weten te vinden, is een doorgroei naar € 150.000,- mogelijk.

Omzet dranken/keuken	120.000
Inkoop	40.000
Personeel	30.000
afschrijving inventaris	5.000
huisvestingskosten	10.000
verkoopkosten horeca	5.000
Exploitatieresultaat Horeca	**30.000**

Ter indicatie, het gemiddelde prijspeil van maatschappelijke horeca in januari 2023 is als volgt:

Koffie/thee	€ 1,82
Bier tap	€ 2,27
Bier fles	€ 2,33
Frisdrank	€ 2,11
Wijn	€ 2,56

2.3.4 Investering nieuwbouw

Op basis van kengetallen en prijspeil Q3 2022 hebben we een doorberekening van de investering van de nieuwbouw gemaakt. We zijn uitgegaan van een beoogde bouw van 1.840 $m^{2,}$ op basis van € 2.750 excl. btw per m^2. Dit brengt de totale investering op een geraamd investeringsbedrag van **€ 5.060.000 exclusief btw.** Wij hebben de 5 miljoen investering als een realistisch uitgangspunt genomen voor verdere doorberekening in de exploitatie.

Als alternatieve kostenraming heeft Vestus Bouwadvies een berekening gemaakt op basis van een uitwerking van kostenposten. Vestus komt uit op **€ 3.899.750,- exclusief btw**. Hoewel beide berekeningen een miljoen euro verschillen, zal de werkelijkheid ergens in het midden liggen, mocht de markt en de planvorming niet dramatisch veranderen. Zie bijlage 7 en 11 voor een verdere uitwerking van beide kostenramingen.

2.3.5 Conclusie exploitatie van de nieuwe MFA IJhorst

Deze defensieve begroting laat een bescheiden winst zien van **€ 8.763,-**. Er zit nog rek aan de inkomstenkant, (huurinkomsten sport, commerciële verhuur, horeca). Dit is echter wel afhankelijk van het ondernemerschap van de beheerder(s) en de visie van het bestuur. Ook aan kostenkant valt mogelijk winst te behalen. Een gedeelte van de personeelskosten kan worden opgevangen door de inzet van vrijwilligers, iets wat zich gemakkelijk terugbetaald.

Op basis van deze uitgangspunten is de exploitatie voor langere termijn positief te houden door de MFA *ondernemend* aan te sturen. Indien er huur gerekend wordt, moet deze als huisvestingssubsidie terugkomen. Anders is de last te zwaar voor de exploiterende stichting.

Het bedrag van deze huisvestingssubsidie kan jaarlijks bekeken worden aan de hand van de exploitatie van de MFA. Dit kan in een prestatiecontract worden vastgelegd.

2.4 Flankerend proces. binding kernpartners

Kijkend naar de basale vertrekpunten van de planvorming moet een nieuwe accommodatie op de eerste plaats de huiskamer van IJhorst zijn. Door communicatie via de Dorpsraad, toelichting op de ALV in november 2022 en betrokkenheid van verschillende inwoners in de klankbordgroep, is er gewerkt aan een gezamenlijk idee van de Huiskamer van IJhorst. Betrokkenheid en eigenaarschap vanuit de gemeenschap zal het belangrijkste fundament zijn voor een succesvolle en sociaal duurzame accommodatie. Eensgezindheid en spreken vanuit één stem zal doorslaggevend zijn. De gemeenschap van IJhorst is te klein voor gefragmenteerde planvorming en ‘concurrerende daken’.

Praktisch gezien wordt IJhorst redelijkerwijs vertegenwoordigd door haar verenigingen. Daarnaast is SWS een belangrijke partner betreffende het sociale werk en de activiteiten die momenteel in De Poele plaatsvinden. Deze partijen moeten een stem krijgen in het vervolgproces.

Tijdens de klankbordgroep bijeenkomsten is ook een bredere leefbaarheidsvraag beantwoord door onderwijs en sport als prioriteit aan te wijzen. Dit betekent dat zowel de gemeente Staphorst als stichting Promes (bevoegd gezag OBS Iekmulder) de belangrijkste partners zijn bij de realisatie van een nieuwe accommodatie. In de verschillende overleggen met gemeente en het onderwijs in 2022 staan beide partijen positief tegenover de huiskamer van IJhorst inclusief een onderwijscluster (IKC) en sportvoorzieningen.

3. Plan van Aanpak project Huiskamer 2023

Begin 2023 is er momentum bereikt om lang staande beloftes te kunnen inlossen en daadwerkelijk een maatschappelijke accommodatie onder de noemer 'Huiskamer van IJhorst' te realiseren. Om vanuit dit punt in het traject verder te ontwikkelen is een projectorganisatie met een ontwikkelbudget nodig die verschillende werkgroepen aanstuurt om tot verschillende deelproducten te komen, die later één geheel vormen.

Zoals eerder benoemd, is de doelstelling van waaruit gewerkt wordt:

> *Het realiseren van een multifunctionele accommodatie in IJhorst gericht op ontmoeting, onderwijs en sport, teneinde het voorzieningenniveau in IJhorst op peil te houden, zodat inwoners van IJhorst met elkaar verbonden blijven, mensen prettig oud kunnen worden en kansen worden geboden aan nieuwe generaties dorpsbewoners.*

In de volgende paragrafen worden de stappen beschreven om tot het eindresultaat te komen.

3.1 Vaststellen rollen en samenwerking

In het proces van 2022 is gekeken welke partijen een rol kunnen spelen. Een lijst van deze benaderde partijen en verenigingen is terug te vinden in bijlage 8 inclusief de beoogde rol (aan verandering onderhevig).

Een eerste stap is het bepalen of door voortschrijdend inzicht het wenselijk is dat nieuwe partijen aansluiten bij het proces. Met deze partijen kan de dialoog worden aangegaan en worden bepaald welke rol ze krijgen binnen het proces. In principe zijn er verschillende rollen te verdelen:

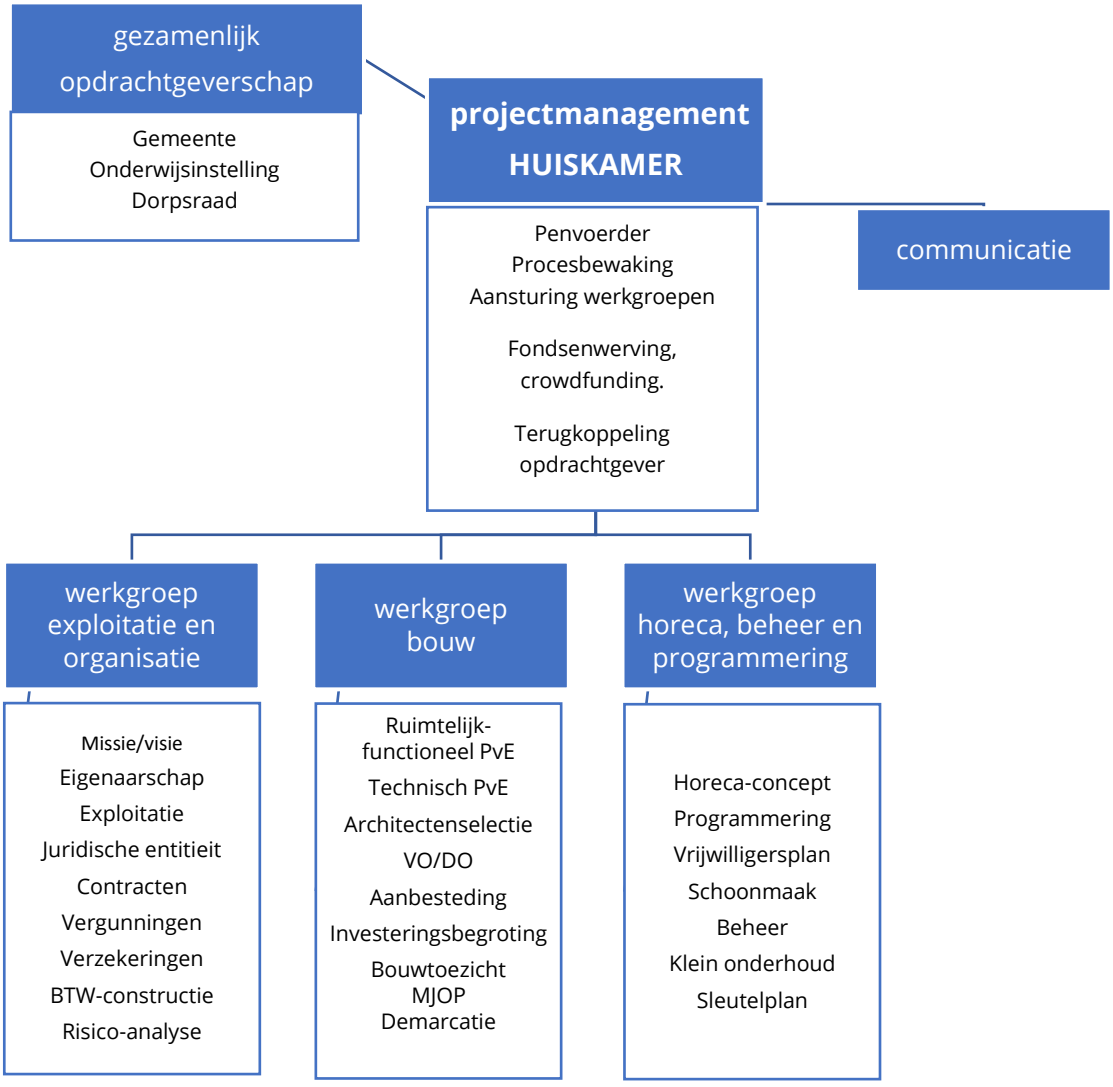
- Kartrekker, uitvoerend
- Kader stellend
- Financier
- Kernpartner of vaste huurder
- Gebruiker
- Dorpsbrede samenwerking
- Commercieel huurder

Nb. Een organisatie kan meerdere rollen vervullen.

Intentieverklaring kernpartners
Partners die één van de bovensten 4 rollen vervullen zullen in het begin van het traject gevraagd worden een intentieverklaring te tekenen, om een basis te leggen voor het vervolg van het traject. De intentieverklaring is juridisch niet bindend, maar dient als startsein van de beoogde samenwerking. In bijlage 9 is een voorbeeld intentieverklaring opgenomen.

3.2 Inrichting projectorganisatie

In de voorbereidende fase wordt de projectorganisatie ingericht en afspraken gemaakt over rollen, verantwoordelijkheden en tijdspaden. We onderscheiden de volgende groepen, die vanuit de aangegeven hiërarchie verantwoordelijk zijn voor deelproducten.



Het projectmanagement is de spil van de ontwikkeling. Dit team van 2 tot 3 mensen zet de grote lijnen uit, richt de processen in, stuurt de werkgroepen aan en koppelt terug naar het gezamenlijk opdrachtgeverschap van de gemeente, de onderwijsinstelling en de dorpsraad. Bij voorkeur neemt één persoon uit het projectmanagement ook deel aan de werkgroepen.

Een belangrijke taak voor het projectmanagement is het penvoerderschap (onder te brengen bij een gewenste entiteit) en het werven van de nodige fondsen voor de realisatie van het huiskamer

project. Tevens moet in een vroeg stadium gekeken worden op welke manier het school/sport deel apart van de exploitatie wordt gehouden, dan het huiskamer/mfa deel.

De eerste middelen zijn nodig om het onderzoeksproces te bekostigen, denk aan procesbegeleiders, architecten, tekenaars/ingenieurs, fiscalisten, bodemonderzoek, etc. Dit vraagt om een haalbaarheidsbudget, zodat opdrachten kunnen worden weggezet. Daarnaast wordt de grote uitdaging om het dekkingsplan voor de investering rond te krijgen.

3.3 Werkgroep exploitatie en organisatie

De werkgroep exploitatie en organisatie heeft een groot aantal onderwerpen om uit te werken, grotendeels in nauwe samenwerking met het projectmanagement.

Missie/visie	De basis van waaruit men vertrekt, ook benoemen van 3 kernwaarden. De missie/visie zal ook terugkomen in de nieuwe statuten. Je kernwaarden zullen in de bedrijfsvoering terug te zien moeten zijn. Iedere activiteit binnen de accommodatie moet je kunnen spiegelen aan je kernwaarden.
Eigenaarschap	In de beginfase moet het eigenaarschapsconstructie worden bepaald. Waarschijnlijk ligt deze bij de gemeente gezien de verantwoording voor onderwijs en sport. De voorkeur van de gemeente zal hierin een bepalende rol spelen.
Exploitatie opzet	Er wordt een gedetailleerde exploitatiebegroting voor 5 jaar uitgewerkt. Hiervoor is tevens input van werkgroep bouw (PvE en investeringsbegroting) en de werkgroep programmering (aantal FTE en horeca-opzet) nodig.
Juridische entiteit	Opstellen van statuten en het vinden van bestuurders, zodat de juridische entiteit gesticht kan worden. Dit is een belangrijke stap. De statuten moeten sinds 2021 ook WBTR-proof zijn, om bestuurlijke problemen te voorkomen. Hiervoor zijn standaard-statuten beschikbaar. Een goede notaris heeft hier weet van.
Contracten	Opstellen van huur- ingebruikgevings- en beheercontracten. Inrichten contractbeheer.
Vergunningen	De noodzakelijke procedures zullen moeten worden doorlopen voor het exploiteren van maatschappelijke horeca.
Verzekeringen	Voor de nieuwe accommodatie zullen verschillende verzekeringen moeten worden afgesloten. Denk aan een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, brand- en inbraakverzekering, Inboedelverzekering, opstalverzekering en vrijwilligersverzekering.
BTW-constructie	In principe wil je bouwen met btw-aftrek. Dat houdt in dat er een fiscale constructie gemaakt moet worden, die (bij voorkeur vooraf) wordt goedgekeurd door de belastingdienst. Hiervoor moet een fiscalist worden

ingehuurd vanwege de grote financiële risico's. Ook kan vooraf gekeken worden hoe de energiebelasting kan worden teruggevraagd.

Risico-analyse De werkgroep maakt een analyse waar de grootste risico's en no-go's liggen binnen het te doorlopen proces, elementen die het tijdspad of haalbaarheid in gevaar brengen.

3.4 Werkgroep bouw

De werkgroep bouw kan parallel aan de werkgroep exploitatie en organisatie aan de slag, met een prioriteit voor zaken die nodig zijn voor de doorrekening van de exploitatie.

RF-PvE Een ruimtelijk-functioneel PvE laat zien wat gebruikers nodig hebben qua m2 en faciliteiten, maar ook hoe de horeca er uit komt zien. De werkgroep moet met de gebruikers en de werkgroep horeca om tafel om het individueel en gezamenlijk ruimtegebruik uit te werken. De insteek is om zoveel mogelijk ruimtes multifunctioneel te kunnen gebruiken. Deze wijze van ruimtegebruik is in overeenstemming met de wens van het onderwijs.

Technisch PvE De technische PvE is een uitwerking van de RF-PvE en wordt meestal door een specialistisch bureau uitgevoerd, tenzij de kennis aanwezig is binnen de werkgroep.

Architectenselectie De werkgroep bepaald hoe zij met deze selectie om wil gaan. Het benaderen van meerdere architecten is natuurlijk aan te raden, hoewel de markt nog steeds relatief overspannen is. Als je een goede lokale architect kunt vinden, is dat een pré.

SO/VO/DO Vervolgens kan het proces van schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp doorlopen worden.

Aanbesteding Als het volledige bouwplan is uitgewerkt kan de bouw worden aanbesteed. De gemeente kan bij een dergelijk proces assisteren of de aanbesteding overnemen.

Investeringsbegroting Op het moment dat de investeringsbegroting bekend is, is dit relevante informatie voor de werkgroep exploitatie en organisatie.

Bouwbegeleiding De bouwfase is een spannende en vaak Ook de bouwbegeleiding wordt vaak uit handen gegeven aan bouwprofessionals. Na gelang de kwaliteiten binnen de werkgroep kan dit intern belegt worden.

MJOP/Demarcatie Omdat je de school (en eventueel de sport) als apart deel kunt beschouwen, is het belangrijk om een heldere demarcatie over het onderhoud te maken. Een meerjaren onderhoudsplan moet inzicht geven wanneer bepaalde kosten voor klein en groot onderhoud op de partijen af komt.

3.5 Werkgroep horeca, beheer en programmering

Inwoners en bezoekers moeten zich thuis voelen in het nieuwe gebouw, een voorwaarde voor iedere huiskamer. De invulling van de horeca is daar in doorslaggevend. Daarnaast is de programmering het belangrijkste wat de nieuwe accommodatie te bieden heeft. Als er geen levendige programmering is, vervalt het gebouw in een bedrijfsverzamelgebouw waar het goed toeven is. Echter, je mist de toegevoegde waarde voor de gemeenschap.

Deze werkgroep vraagt dus om mensen die specifiek ervaring hebben met horeca, hospitality, maatschappelijke activiteiten en lokale initiatieven. Ook moet worden bepaald hoe de personele bezetting wordt opgezet en hoe vrijwilligers daar een rol in krijgen. De mate waarin bespaard kan worden op personele lasten, zal de duurzaamheid van de exploitatie in grote mate bepalen.

Horeca-concept	Goed nadenken over hoe bezoekers het horecadeel van het gebouw ervaren is essentieel voor de aantrekkelijkheid van deze huiskamer. De werkgroep kan een schets en een moodboard maken over wat zij voor ogen hebben. Ook moet zij nadenken over de bardiensten, prijsbeleid, inkoop, niveau food/keuken, hygiënecodes, etc.
Programmering	In het begin wil je een jaarrooster samenstellen met de activiteiten die plaats gaan vinden. Gezien een nieuw gebouw nieuwe ruimten voor IJhorst biedt, moeten nieuwe activiteiten worden aangejaagd. Meestal wordt er een programmacommissie ingesteld die de planning en organisatie voor haar rekening neemt. Het succes van de activiteiten zal gezichtsbepalend zijn voor de identiteit en succes van het gebouw.
Vrijwilligersplan	Weten welke vrijwilligers je nodig hebt en je organisatie hiervoor inrichten, maakt een goede start mogelijk. Uitgewerkt beleid, hoe kort en bondig ook, helpt bij het vinden en behouden van de juiste vrijwilligers. Zie bijlage 10 voor een overzicht van de inhoud van een vrijwilligersbeleidsplan.
Beheer	De beheerdersfunctie staat centraal in de bedrijfsvoering en zal waarschijnlijk ook de aansturing van de vrijwilligers op zich nemen. Daarnaast moet de conciërge-functie voor de school worden afgestemd. De werkgroep bepaald het aantal FTE en de samenhang met andere taken binnen het gebouw.
Schoonmaak	Er zal een keuze moeten worden gemaakt voor betaalde schoonmaak, of schoonmaak door vrijwilligers. Hierin lijkt het voor de hand liggend dat voor het onderwijsdeel er professionele schoonmaak is en voor het overige deel van het gebouw vrijwilligers schoonmaken.
Klein onderhoud	Klein onderhoud vraagt om een MJOP met een heldere demarcatie, zodat dit vanaf het begin goed kan worden opgepakt. Het is niet ongebruikelijk dat er een klussenwerkgroep wordt ingesteld, die het klein onderhoud op zich neemt. De eerste jaren zal het nieuwe gebouw weinig tot geen klein onderhoud kennen.

Groot onderhoud	Afhankelijk van wie eigenaar is van het gebouw, zal deze belast worden met het groot onderhoud. Denk aan de installaties, dak en bouwschil. In de eerste twee jaar kunnen kinderziektes verwacht worden door niet functionerende installaties of gebreken bij de oplevering van het gebouw.
Sleutelplan	Voor alle gebruikers moet een sleutelplan worden opgesteld. Een digitaal passysteem zou wenselijk zijn, vanwege het grote aantal incidentele gebruikers (met name verenigingen).

3.6 Communicatie

Communicatie is een doorlopend proces. Het is belangrijk dat inwoners van IJhorst de vooruitgang en inzet terugzien op social media en andere uitingen.

Naamgeving en huisstijl
Een naam is ontzettend belangrijk, iets moet gaan leven onder de inwoners. Aan de naam zit een huisstijl en identiteit vast. Deze elementen moeten het liefst zo vroeg mogelijk ontwikkeld worden. Hier kunnen domeinnamen, social media accounts etc. ook op worden aangevraagd.

Content en socials
90% van IJhorst is bereikbaar via social media. Dit hoeft niet groots worden opgepakt, als er maar lijn in zit en een bepaalde frequentie kent. Ook als er bijna niets te melden valt. Je kunt een PR-agenda opstellen wanneer er op welk medium iets moet worden geplaatst. Hiervoor moet content beschikbaar zijn. Het maken van foto's van iedere gebeurtenis, hoe triviaal ook, is dus uitermate belangrijk. Daarnaast moet het lokale krantje niet vergeten worden, omdat deze vaak van a tot z gelezen wordt.

Eén iemand verantwoordelijk maken
Communicatie is vaak een sluitpost en ondergeschoven kindje. Het vinden van een (jonge) vrijwilliger die hier plezier aan beleefd heeft sterk de voorkeur. Deze communicatie-vrijwilliger moet actief betrokken worden bij alle processen en werkgroepen.

Crowdfunding
Er zal een moment komen dat crowdfunding gewenst is voor de laatste financiering. Dan is het belangrijk dat het voorgaande communicatie-traject de basis heeft gelegd voor succesvolle crowdfunding. Dus dat mensen meeleven, zien wat er gebeurd en begrijpen waarom er geld gevraagd worden.

ONZE GEBOUWEN

Overzicht bijlagen:

1. Gesprekken stakeholders
2. Gespreksverslag gemeente Staphorst over voorzieningen niveau IJhorst.
3. Beoordelingsmatrix gebouwen IJhorst
4. Samenstelling klankbordgroep MFA IJhorst
5. Beoordeling locaties MFA IJhorst
6. Kengetallen exploitatie maatschappelijk vastgoed
7. Investering nieuwbouw
8. Lijst van samenwerkingspartners
9. Voorbeeld intentieverklaring
10. Inhoud vrijwilligersbeleidsplan
11. Uitwerking kostenraming Vestus Bouwadvies

ONZE GEBOUWEN

Bijlage 1: Gesprekken stakeholders december 2021/januari 2022

Tussen december 2021 en maart 2022 heeft Onze Gebouwen verschillende stakeholders gesproken in het kader van het onderzoek voorzieningenplan IJhorst-Lankhorst. Hier volgt een korte samenvatting van de resultaten van dit proces en dienen als praatstuk voor de te ontwikkelen scenario's in de tweede stap van het onderzoek.

De Poele
De gemeente wil het pand nog steeds afstoten. Gebouw is niet belangrijk, de activiteiten daarentegen wel. SWS heeft voornamelijk ouderenactiviteiten. Het jongerendeel is overgenomen door SAAM in Dalfsen.

Gymzaal
Voor de gymzaal zijn verschillende belevingen. De gemeente vindt het een degelijk gebouw. Weliswaar zo goed als afgeschreven maar super degelijk gebouwd kan nog wel een tijdje mee. De gebruikers vinden het pand gedateerd en niet echt goed. Ze missen de mogelijkheid tot après gym (koffie of drankje). Ouderen hebben gym in de Poele.
Alternatieve aanwendbaarheid. Mogelijkheid voor één grote kavel voor woningbouw.

Kroko Multipunt
Het Kroko-multipunt wordt door dorpsbewoners gezien als een commerciële activiteit. Zij hebben dan ook geen vrijwilligers. Wordt wel jammer gevonden door de uitbaters. Uitbater vindt één gebouw wel belangrijk om het verbindende karakter.

Kinderopvang
De kinderopvang zit in de Wijk. De onderneemster wil wel graag een onderkomen in IJhorst. Gesprekken met OBS Iekmulder zijn op niets uitgelopen omdat St. Promes de kinderopvang te klein vindt. Als er een MFA zou komen dan nemen ze 125 m2 af.

Nb. in de loop van 2022 is de kinderopvang vooralsnog in de Iekmulder gekomen, tot tevredenheid van alle partijen.

De Reesthof
Achter de kerk ligt de Reesthof. De kerk ziet Reesthof als een soort gemeenschapshuis. Zij wil meer en meer aanhaken bij de maatschappelijke activiteiten in IJhorst. Of zij dat ook buiten de Reesthof willen, dient nader onderzocht te worden. De doelgroep isvoor merendeel ouderen.

Café-Restaurant Vos
Het voorste deel wordt verpacht door de eigenaar, waarbij de nieuwe uitbaters de restaurant-functie voorop hebben gezet. De eigenaar heeft nog een achterliggende feestzaal en een aangrenzend woonhuis. Op termijn kan eigenaar Vos zich voorstellen dat er een mogelijke dorpshuis-ontwikkeling is in deze ruimtes, mogelijk in combinatie met de huidige pachters.

Voetbal
De voetbal heeft de hele accommodatie in eigendom. Ze zijn onafhankelijk. Ze hebben geen financiële problemen. Ze hebben één speelveld van gras. Kunstgras is een wens maar ze zien dit niet als een must. Het is de grootste vereniging van IJhorst. Rondom de velden is ruimte om bij te

bouwen, maar dit is niet ruim. Zij voelen wel wat van het samenvoegen van de sportieve verenigingen het dorp in een omni-vereniging. Zij staan positief tegenover het initiatief van dorpsraad. Indien een ontmoetingscentrum niet op het sportcomplex komt, vinden ze dat niet erg. Hun inkomsten lopen wel door met de kantine inkomsten rond wedstrijden en training.

OBS Iekmulder/Stichting Promes
Visie van Stichting Promes, waaronder OBS Iekmulder valt, is dat zij scholen zijn voor en van de samenleving en dat zij altijd verkennen op welke wijze de school een functie kan hebben in de samenleving. Ook buiten de schooluren - bijv. in de avond - openstelling zijn maatschappelijke activiteiten in de school wenselijk. Verder willen zij in 2022 de school “ombouwen” tot een integraal Kindcentrum. De peuterspeelzaal en de kinderopvang zijn met hen in gesprek voor deelname.

Stichting Promes staat open voor een MFA. Dat hoeft niet op de plek van de huidige school te zijn. Dat kan ook elders. Met een horeca erbij vreest hij voor veel rompslomp met name op het gebied van de BTW. Ik heb hem uitgelegd dat dit niet persé hoeft (zie Heerde).

ONZE GEBOUWEN

Bijlage 2: Gespreksverslag gemeente Staphorst over voorzieningen niveau IJhorst.

Datum: 17 december 2021, teams-overleg

Aanwezig: Hans Ganzeboom (sectordirecteur, contactambtenaar kernen/dorpen) en Gerrit Overweg (Beleidsmedewerker financiën, maatschappelijk vastgoed), Jeroen Geerdink (Onze Gebouwen), Ton Tammerveld (Onze Gebouwen).

Algemene politieke stemming/houding van de politiek
De gemeente heeft lange tijd de visie gehad dat zij niet het voortouw neemt voor zaken die te maken hebben met het voorzieningenniveau in IJhorst. De gemeente verwacht dat de Dorpsraad zelf komt met plannen rondom ambities voor het voorzieningenniveau, die vervolgens beoordeeld worden. De Raad heeft aangegeven dat er een knoop moet worden doorgehakt betreffende De Poele. In principe wil men dit gebouw afstoten. Dit voornemen heeft rumoer gegeven in IJhorst.

Het bezoek van de gedeputeerde Roy de Witte heeft er toe geleid dat er vanuit de Provincie subsidie beschikbaar is gesteld om een onderzoek te doen naar de mogelijkheden om het versnipperde aanbod van sociale en maatschappelijke activiteiten te concentreren en een huiskamerfunctie te creëren. Het liefst in één centraal gelegen gebouw. De gemeente is terughoudend, men wil het initiatief bij de Dorpsraad laten.

Beleid maatschappelijk vastgoed
De term maatschappelijk vastgoed komt in de gemeente niet of nauwelijks voor. De gemeente heeft bijna geen vastgoed in eigen bezit. Voor dit onderzoek komen de volgende panden in aanmerking:

1. De Poele: Vanuit de Raad is aangegeven dat de Poele op afzienbare termijn afgestoten zal worden. In de Poele zit het SWS en deze organisatie biedt activiteiten aan ouderen. SWS is in principe niet De Poele. De jongerenactiviteiten worden gedaan door SAAM uit Dalfsen. Mogelijk dat er de komende jaren nog wijzigingen voor doen in de organisatie van SWS. Prestatiecontract 2021 wordt gemaild.
2. Het Gymlokaal: Het gebouw heeft energielabel C en is degelijk gebouwd. Mogelijk al volledig afgeschreven. Kapitaalslasten alsmede het MJOP worden gemaild. Bezettingsgraad is laag, gemiddeld 3 dagdelen. Volgend jaar komt er een nieuw luchtverversingssysteem. Indien mogelijk ook indicatie van de kosten hiervoor mailen naar Onze Gebouwen. Zolang het gebruik laag blijft, investeert de gemeente niet in nieuwbouw van de gymzaal.
3. OBS De Iekmulder: De gemeente is juridisch eigenaar en de Stichting Promes is economisch eigenaar. Promes betaalt alle exploitatielasten incl. groot onderhoud (sinds 2015). Als er nieuwbouw gedaan moet worden, dan is dat een taak van de gemeente.

Er is een gemeentelijke visie op maatschappelijk vastgoed uit 2017 waarin voor IJhorst ook de huiskamerfunctie wordt beschreven. Verder heeft de gemeente Strategische visie gebouwen (2020 – 2024) opgesteld waarin het gemeentelijk vastgoed in IJhorst op een rij is gezet.

Welke plaatsen komen in beeld voor “De huiskamer van IJhorst”?

1. De “Iekmulder” vanwege zijn centrale ligging en heeft al de schoolfunctie.
2. Mogelijkheden op het sportterein van VV IJhorst. Nadeel is dat het sportterein buiten het dorp ligt. Grond is in eigendom van de voetbalvereniging.
3. Op de Plaats van de Gymzaal. Er hoeft geen grond aangekocht te worden.

Er zijn meer mogelijkheden maar deze zijn niet besproken (bijv. bij het Vosje)

Activiteiten in vergelijk met andere kernen (Staphorst en Rouveen)
In IJhorst worden maatschappelijke functies ingevuld op een groot aantal plekken. De gemeente houdt zich van oudsher afzijdig. De gemeenschap vult zelf de daarbij behorende activiteiten in. Er worden (bijna) geen subsidies gegeven, mede omdat verenigingen activiteiten op zondagen organiseren.

Er is niet een specifiek budget dat hoort bij de sociale output die gegenereerd wordt in IJhorst. De gemeente vindt wel dat de financiële hulp bij sport in IJhorst achterblijft. IJhorst is enigszins stiefkind in vergelijk met investeringen in Staphorst en Rouveen. Een oorzaak is dat er misschien te weinig geklaagd is vanuit IJhorst. Minstens één wethouder staat positief tegen het feit om iets te doen voor IJhorst. Wat dat dan is, moet in vervolg blijken.

Vervolg
De tijd lijkt rijp om een volgende stap te zetten. Een rapport met mogelijkheden dat uitkomt net voor de verkiezingen laat de politieke partijen nadenken wat zij over hebben voor het voorzieningenniveau in IJhorst. Men voelt enigszins nu al een verplichting, goed om dit aan te wakkeren richting de verkiezingen.

Men is bezig een klankbordgroep op te richten en Gerrit Overweg neemt deel vanuit de gemeente.

ONZE GEBOUWEN

Bijlage 3: Beoordelingsmatrix gebouwen IJhorst

De punten zijn gegeven op inschatting van Onze Gebouwen en zijn ter referentie gebruikt tijdens de klankbordsessies in april en juni 2022.

		Vos	De Poele	Gymzaal	Voetbal	Iekmulder
Bouwtechnisch	Mogelijkheden huidige bouw	3	1	2	2	2
	Ruimte voor PvE	3	3	5	3	4
	Buitenruimte	2	3	5	3	3
	Huidige energie/duurzaamheid	2	2	2	2	2
	Ontwikkeltijd/vergunning	5	4	3	3	3
	totaalscore	15	13	17	13	14
Programma	Huiskamer van IJhorst	5	4	3	2	4
	Sport	1	2	5	4	3
	Sociaal	5	5	4	3	4
	Evenementen	5	3	5	4	4
	Mogelijkheden horeca	5	3	4	4	4
	totaalscore	21	17	21	17	19
Locatie	Ligging/bereikbaarheid/veiligheid	5	3	2	2	4
	Parkeerdruk	2	2	5	3	4
	Waardering dorpsbewoners	4	4	2	1	3
	Acceptatie buurtbewoners	3	2	5	4	3
	Alternatieve aanwendbaarheid	5	2	2	3	3
	totaalscore	19	13	16	13	17
Financieel	Investering (hoge investering = laag cijfer)	3	1	2	3	1
	Exploitatie	3	4	5	4	4
	Ondernemersrisico (laag risico = hoge waardering)	3	4	4	4	4
	Verdienmodel	3	5	5	3	4
	Verwacht rendement op investering	3	3	4	4	4
	totaalscore	15	17	20	18	17
		70	60	74	61	67

Punten: 5 is het hoogste en 1 het laagst.

Het geeft mogelijk een eerste indicatie op welk scenario we door kunnen gaan en welke locaties niet kansrijk zijn.

De punten zijn gegeven op basis van inschatting in de nieuwe situatie, na investeringen.

ONZE GEBOUWEN

Bijlage 4: Samenstelling klankbordgroep MFA IJhorst

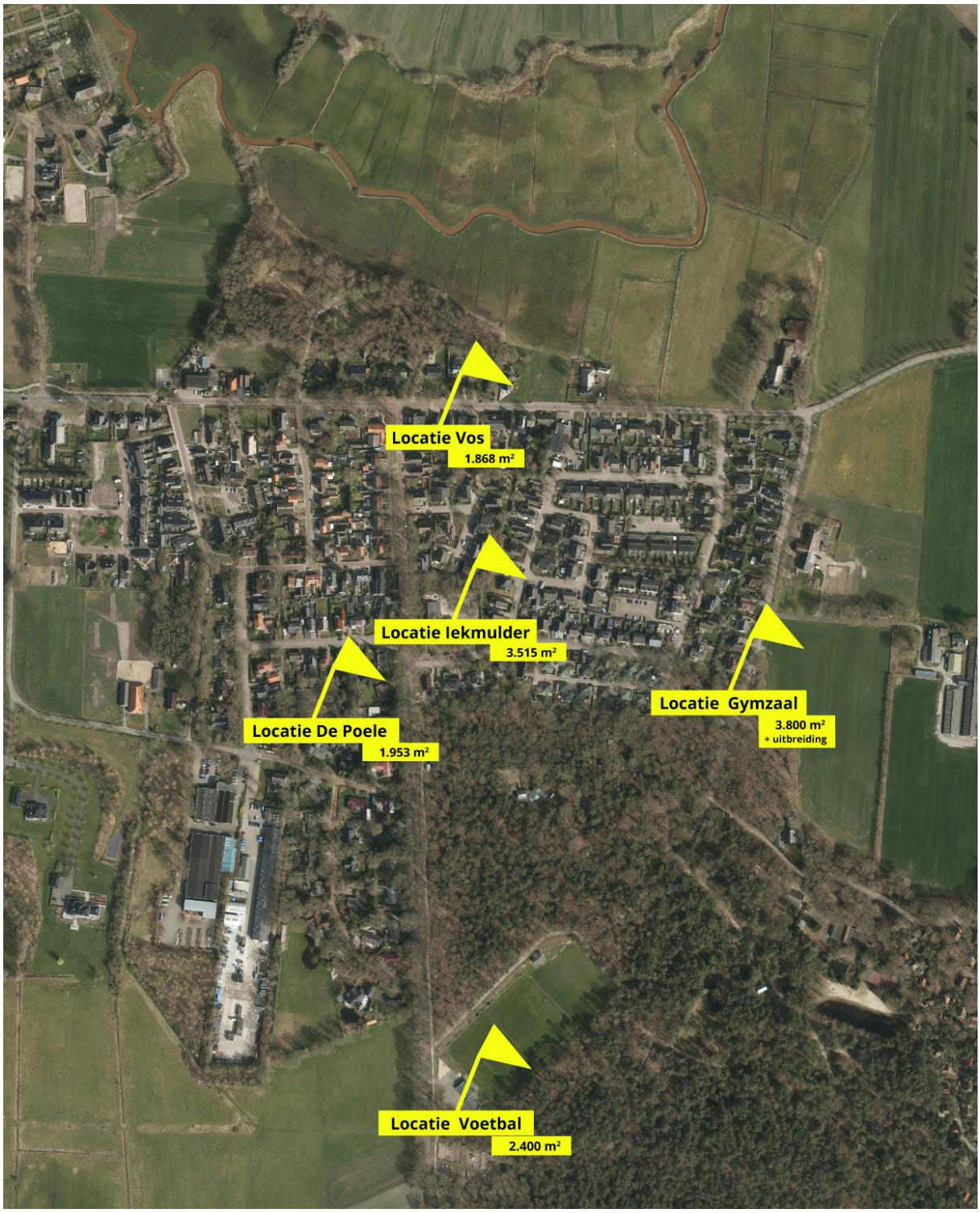
1	SWS De Poele	Alex Stolmeijer
2	Voetbal	Willem Jan Oosterveen
3	Oranjevereniging	Mariska Linthorst
4	Oranjevereniging	Marcel Klomp
5	N..H. Kerk	Leo Tjoonk
6	N..H. Kerk	Janny Westerbeek
7	Gemeente	Gerrit Overweg
8	Stichting Promes	Niels Strolenberg
9	OBS De Iekmulder	Richard Raven
10	Peuterspeelzaal	Marian Kleve
11	Kinderopvang Uilenbos	Arinda Wolting
12	GVIJ/Gym	Elke Fransens
13	De Poele	Jan de Boer
14	KROKO	Greetje Kroonenburg
15	Dorpsraad	Frank van der Ven

organisatie en proces:

Dorpsraad	*Bert de Weerd*
Dorpsraad	*Wieteke Maatjes*
Onze Gebouwen	*Jeroen Geerdink*
Onze Gebouwen	*Ton Tammerveld*

ONZE GEBOUWEN

Bijlage 5: Beoordeling locaties MFA IJhorst



ONZE GEBOUWEN

Beoordeling van de locaties door klankbordgroep voorzieningen, mei 2022

1. Locatie Vos

Het perceel is relatief klein, zodat sport of school niet zou passen. Ook worden relatief hoge ontwikkelkosten verwacht, omdat de bestaande bouw een zekere waarde heeft. Deze centrale plek wordt van oudsher wel als de huiskamer van IJhorst gezien en is daarmee vertrouwd en laagdrempelig voor alle doelgroepen.
Conclusie, vanwege de bestaande bebouwing en het beperkt aantal m2 valt deze locatie af.

2. Locatie OBS Iekmulder

De huidige school ligt midden in de wijk op een vrij groot perceel. Parkeren kan een probleem opleveren. Moet stevig verbouwd worden en ook duurzaam gemaakt worden. Bij de klankbordgroep spelen bij enkele aanwezigen ook nog wat emotionele argumenten zoals “Hoe mooi kan het zijn om naar een dorpshuis te gaan waar je vroeger ook op school hebt gezeten?”.
Conclusie: zeer goede locatie, maar vanwege beperkte parkeermogelijkheden valt deze locatie af.

3. Locatie De Poele

Dit is een relatief klein perceel, wat ingeklemd ligt tussen woningen. Moeilijk qua parkeren en verkeersbewegingen. Een beperkt deel van de voorzieningen zou hier gebundeld kunnen worden. De locatie wordt wel als waardevol beschouwd, met name voor de oudere doelgroep. Herontwikkeling van de locatie biedt veel kansen.
Conclusie: vanwege te beperkt aantal m2 valt deze locatie af.

4. Locatie gymzaal

Op de plek van de huidige gymzaal kan de nieuwe MFA gebouwd worden na het kappen van bomen (protest is te voorzien). Qua parkeren moet het geen problemen opleveren. Voor de oranjevereniging kan voor het jaarlijkse feest ook een tent aan het gebouw geplaatst worden. Er kan een volledig nieuw gebouw neergezet worden. Er is ook nog extra ruimte beschikbaar.
Conclusie: Unaniem kiest de klankbordgroep deze als meest geschikte locatie.

5. VV IJhorst

Dit perceel is te klein om op te ontwikkelen en ligt te ver weg van de kern. Parkeermogelijkheden zijn beperkt.
Conclusie: vanwege ligging buiten het dorp en klein aantal m2 valt deze af.

ONZE GEBOUWEN

Bijlage 6: Kengetallen exploitatie maatschappelijk vastgoed

De onderstaande kengetallen zijn gebruikt om de exploitatie door te rekenen op basis van prijspeil Q3 2022. Omdat de school erbij in zit, gaan we uit van een intensief gebruik van de ruimtes, dus € 77,50 per m2.

Huisvesting	**maatschappelijk vastgoed** kosten per m2	**maatschappelijk vastgoed intensief** kosten per m2
Eigenaarslasten	**€ 20,00**	**€ 20,00**
Onderhoud	€ 13,00	€ 13,00
Overige eigenaarslasten	€ 7,00	€ 7,00
Gebruikerslasten	**€ 46,00**	**€ 57,50**
Klein Onderhoud	€ 9,00	€ 10,00
schoonmaak	€ 12,00	€ 14,00
energie (label B/C)	€ 20,00	€ 25,00
hygiëne	€ 2,00	€ 4,00
heffingen en verzekeringen	€ 3,00	€ 4,50
Overige		
Totaal	**€ 66,00**	**€ 77,50**

ONZE GEBOUWEN

Bijlage 7: Investering nieuwbouw

Beoogde bouw is 1.840 m^2, investering nieuwbouw per m^2 is: **€ 2.750 excl. btw**

Prijs per m^2 getoetst bij een tweetal architecten die in 2022 betrokken zijn geweest bij nieuwbouw multifunctionele accommodaties.

Totale investering bij 1.840 m2:	**€ 5.060.000**
Bijdrage gemeente voor de school:	**€ 1.925.000**
Nog te investeren voor de entiteit die eigenaar wordt van het pand:	**€ 3.135.000**

Aanname er wordt een hypothecaire lening verstrekt voor **€ 3.000.000**

Aflossing in 30 of 40 jaar

Rentepercentage 4%.

Aflossing in 30 jaar.	€ 100.000	Aflossing in 40 jaar.	€ 75.000
Rente	€ 120.000	Rente	€ 119.000
totale lasten jaar 1	**€ 220.000**		€ 194.000

aflossing blijft bij lineair gedurende de looptijd gelijk, de rente zal jaarlijks minder worden.

Wat betekent het voor de nieuwe entiteit als eigenaar voor de exploitatie?

Verzwaring van de exploitatielasten

eigenaarslasten komen in de exploitatie

toename eigenaarslasten met € 40,- (zie kengetallen)	€ 40.000
afschrijving pand o.b.v. 30 jaar	€ 100.000
rente op lening	€ 119.000
totale verzwaring exploitatielasten	**€ 259.000**

Bijlage 8: Lijst van samenwerkingspartners

	Organisatie	Contactpersoon	Rol
1.	Projectorganisatie Huiskamer	Frank van der Ven	
2.	Gymnastiek GVIJ	Rosalie Ottens	
3.	KROKO Multipunt	Greetje Kroonenburg;	
4.	SWS	Wout Noorman	
5.	De Poele	Anja ter Steege	
6.	Oranjevereniging	Mariska Linthorst, Marcel Klomp	
7.	N.H. Kerk/De Reesthof	Leo Tjoonk	
8.	Promes (OBS Iekmulder)	Niels Strolenberg (bestuursvoorzitter) Leo Baten (huisvesting) Richard Raven (directeur Iekmulder)	
9.	Kinderopvang Uilenbos	Arinda Wolting	
10.	Peuterspeelzaal	Marian Kleve, directeur Hellen strijker , vestigingsmanager IJhorst	
11.	VV IJhorst	Willem Jan Oosterveen	
12.	Gemeente Staphorst	Gerrit Overweg, Hans Ganzeboom	
13.	't Vosje	Klaas en Marjo Vos	
14.	Dorpsraad IJhorst-Lankhorst	Frank van der Ven/ Wieteke Maatjes	
15.	Provincie Overijssel	Team Sociale Kwaliteit/Leefbaar platteland	

LEGENDA ROLLEN:

- Kartrekker, uitvoerend
- Kader stellend
- Financier
- Kernpartner of vaste huurder
- Gebruiker
- Dorpsbrede samenwerking
- Commercieel huurder

Nb. de benoemde rollen zijn niet 100% bevestigd en mogelijk aan verandering onderhevig.

ONZE GEBOUWEN

Bijlage 9: Voorbeeld intentieverklaring

INTENTIEVERKLARING
[naam planvorming multifunctionele accommodatie]

Ondergetekenden:

[lijst van ondertekenden]

1. Doel

De bovengenoemde organisaties, verder te noemen partijen, spreken de intentie uit om te komen tot een uitvoeringsplan voor realisatie van een multifunctionele accommodatie in .....

2. Uitgangspunten:

2.1. De intentie om te komen tot een uitvoeringsplan voor een multifunctionele accommodatie heeft de volgende achtergronden:

- de verschraling van het voorzieningenniveau in plattelandsgemeenten zoals .....vraagt om verdere samenwerking, om de continuïteit en kwaliteit van de voorzieningen te waarborgen;
- voor gebruikers (klanten) van voorzieningen wordt het in de toekomst steeds wenselijker dat er voor hen een afgestemd en geïntegreerd aanbod aan voorzieningen gerealiseerd wordt (1-loketgedachte);
- steeds meer organisaties kiezen voor een vraaggerichte ontsluiting van hun dienstenaanbod, dat vereist nieuwe werkvormen, organisatorische veranderingen en samenwerking met andere partners;
- de huidige schaalgrootte van de tot nu toe voornamelijk apart gehuisveste partijen geeft voor de toekomst te weinig mogelijkheden om optimaal te functioneren;
- in de oriëntatiefase van het project [naam] is gebleken dat bij inwoners de behoefte bestaat aan een ontmoetingsplek in hun dorp;
- de huisvesting van een aantal bestaande voorzieningen voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd;

3. Voorwaarden

3.1 In het uitvoeringsplan zullen tenminste de volgende onderdelen uitgewerkt worden:

a. dienstverleningsaanbod per locatie en per organisatie;

b. de mogelijke integratie van dienstverlening en de organisatie van de daaraan gerelateerde werkprocessen;

c. de aansluiting van front- en backoffice;

d. de mogelijkheden van informatie- en communicatietechnologieën wat betreft:
- automatiseren van werkzaamheden
- verbinden van de verschillende locaties
- verbinden van front- en backoffice
- toegankelijkheid van bestanden
- elektronische dienstverlening
- voorwaarden voor beheer

e. de meest geëigende en optimale samenwerkingsvorm voor de multifunctionele accommodatie (qua beheer, personeel en organisatie);

f. ruimtelijk, functioneel en technisch programma van eisen;

g. op basis van programma van eisen maken van een locatiekeuze;

h. financiële onderbouwing:
- investeringsbegroting
- exploitatiebegroting
- dekking voor beide begrotingen
- onderzoeken subsidiemogelijkheden (provinciaal – nationaal en Europees)

3.2. Partijen sluiten niet uit dat gedurende de eerste fase (tot ca. *datum*) van de ontwikkelingstermijn ook andere organisaties zich aansluiten;

3.3. Het multifunctionele accommodatie-concept biedt naast samenwerking op het gebied van huisvesting, ook mogelijkheden voor samenwerking op organisatorisch vlak, levering van diensten en inzet van personeel. Partijen zullen zich maximaal inspannen om de mogelijkheden hiertoe te onderzoeken.

4. Organisatie en planning

4.1. Het uitwerken van het uitvoeringsplan zal starten in *datum* door partijen die deze intentieverklaring ondertekenen.

4.2. De werkzaamheden zullen uitgevoerd worden door uitvoeringsgroepen waarin partijen zitting hebben.

4.3. De regie is in handen van projectteam , de Dorpsraad bewaakt de voortgang. De projectleider heeft de dagelijkse leiding.

4.4. Het gemeentebestuur zal als opdrachtgever regelmatig geïnformeerd worden via voortgangsrapportages en waar nodig besluiten nemen. De beslismomenten zijn weergegeven in bijgaand activiteitenschema.

4.5. De gemeente zal daar waar nodig op onderdelen externe deskundigheid inhuren.

4.6. Naar verwachting zal per *datum* het uitvoeringsplan gereed zijn.

5. Middelen

5.1. Vanuit [omschrijving middelen] zullen in te huren externe deskundigheid worden bekostigd.

5.2. Overige partijen zullen personele en / of bestuurlijke capaciteit leveren om de ontwikkeling van het uitvoeringsplan mogelijk te maken.

5.3. Partijen zullen zich naar vermogen inspannen om de middelen die gemoeid zijn met investering en exploitatie van de multifunctionele accommodatie te genereren

Aldus overeengekomen op *datum*

Gemeente ……,
Burgemeester

Namens bestuur [naam organisatie],
[functie]

Namens bestuur [naam organisatie],
[functie]

Namens bestuur [naam organisatie],
[functie]

Etc.….

ONZE GEBOUWEN

Bijlage 10: Inhoud vrijwilligersbeleidsplan

Beleidsplan vrijwilligers

Nut en noodzaak
Nederland scoort internationaal hoog als het gaat om vrijwilligerswerk en participatie. Vrijwilligerswerk is sterk verbindend en levert daarmee een bijdrage aan de sociale structuur van Nederland, ontzettend belangrijk dus.

Het inzetten van vrijwilligers is voor veel accommodaties cruciaal voor de dagelijkse bedrijfsvoering. Wil je dit op een effectieve en duurzame manier doen, dan vraagt dat om een gestructureerde aanpak. De functie van vrijwilligersbegeleiding en coördinatie is daarmee één van de meest bepalende functies binnen een accommodatie.

Beleidsplan vrijwilligers is maatwerk
Omdat er veel soorten en maten accommodaties zijn, zal iedereen een eigen vorm vinden in de structuur van het vrijwilligerswerk. Grote organisaties zullen hier anders mee omgaan, dan kleine verenigingen en stichtingen.

Het documenteren van het beleid is belangrijk op het moment dat er iets niet naar wens gaat. Wees daarom goed voorbereid. Dit kan van een A4'tje met actiepunten zijn tot een uitgebreide notitie vrijwilligersbeleid. Van het laatste hebben we twee voorbeelden meegestuurd.

Structuur vrijwilligersbeleidsplan: de 6 B's
Deze volgende 6 aspecten gebruiken wij als de leidraad voor vrijwilligersbeleid. Deze leidraad kun je gebruiken om je eigen plan te schrijven.

1 Bezinnen

- Maak de visie/missie duidelijk. Dan weten de vrijwilligers waar ze aan beginnen.
- Wat verstaat jouw organisatie onder vrijwilligerswerk,
- Wat is het belang van vrijwilligerswerk
- Voor welke Taakvelden heb je vrijwilligers nodig in je organisatie.

2 Binnenhalen

- Wat heb je als organisatie te bieden
- Hoe ga je werven (krant, social media, via netwerk etc.
- Hoe regel je de aanmelding van nieuwe vrijwilligers
- Wat verwacht je van vrijwilligers
- Selectie procedure
- Werkafspraken en vrijwilligersovereenkomst.

3 Begeleiden

- Introductieperiode vrijwilliger, waarna geëvalueerd wordt.
- Afspraken maken over de begeleiding.

- Conflicten/ vertrouwenspersoon.
- Communicatie. Hoe en op welke momenten wordt er gecommuniceerd?

4 Belonen

- Attentiebeleid
    - Bijv. met kerst/oud en nieuw
    - Vrijwilligersbijeenkomsten
    - Maar ook persoonlijke aandacht bij geboorte/overlijden, huwelijk, ziekte of andere persoonlijke omstandigheden.

5 Behoud

- Persoonlijke ontwikkeling (deskundigheidsbevordering)
- Evt. beloning (vrijwilligersvergoeding)

6 Beëindigen

- Exitgesprek met daarin de volgende onderwerpen
    - Sfeer binnen de organisatie
    - Manier van werken
    - Begeleiding
    - Welke indruk neemt men mee
    - Motief om te vertrekken
    - Tips voor de organisatie om het vrijwilligerswerk te verbeteren.

Succes = aanwas en behoud van vrijwilligers

Als jouw organisatie als een succes staat aangeschreven binnen jouw gemeenschap, is het vinden van vrijwilligers waarschijnlijk een stuk makkelijker. Mensen die zich aangetrokken voelen tot jouw activiteiten en waar jouw organisatie voor staat, zijn ook eerder geneigd om zich door jou over te laten halen om vrijwilligerswerk te doen.

Your vibe attracts your tribe.

Oftewel, een goede programmering en goede communicatie zijn doorslaggevend in het werven en behouden van vrijwilligers. Dit is de motor achter vrijwillige inzet.

Ook geluk is een basis voor succes. Geluk = plezier + voldoening. Deze twee elementen komen terug in duurzaam vrijwilligerswerk. En je creëert niet alleen geluksmomentjes voor jezelf maar ook voor de bezoekers van jouw activiteiten.

Bijlage 10: Uitwerking Vestus Bouwadvies

Kostenraming

Voorbereiding

sloop				15000	
asbest				5000	stelpost
bouwrijpmaken	3500		4,5	15750	
			€	**35.750,00**	

Bouw

	m2	h	m3	
basisschool	700	4		2800
zaal + horeca	275	3,5		962,5
mf ruimtes	250	3,5		875
bieb	25	3,5		87,5
kinderopvang	150	3,5		525
sportzaal + kleedkamers	440	5		2200
	1840			7450

	pr/m2		
bouwsom	1900	**€**	**3.496.000,00**

Afwerking		pr/m2		
inrichting en stoffering	1840	200	**€**	**368.000,00**

Totaal	**€**	**3.899.750,00**	excl. BTW