

KADERNOTITIE

Toekomst De Boerhoorn

11 mei 2017

1 Inleiding

Het college heeft naar aanleiding van de commissievergadering van 9 maart 2017 behoefte aan het scherp(er) stellen van de kaders met betrekking tot de Toekomst Ontmoetingscentrum de Boerhoorn. Deze (hernieuwde) kaderstelling/kadernotitie is nodig om duidelijk te krijgen welke richting de toekomstontwikkeling op moet gegeven de scenario's en ingebrachte voorstellen en argumenten.

In deze kadernotitie schetsen wij eerst de oorspronkelijke opdracht op basis waarvan het college een voorkeur heeft uitgesproken. Vervolgens maken wij een opsomming van de kaders waarover in de commissievergadering van 9 maart jl is gesproken en waarover keuzes dienen te worden gemaakt.

2 Oorspronkelijke opdracht college

In het Beleidsplan 2015 (2 juli 2015) is de volgende opdracht aan het college meegegeven, te weten:

Onderzoek starten naar toekomstig beheer en exploitatie van De Boerhoorn. De exploitatie dient gebaseerd te zijn op een financieel voordeliger (exploitatie)resultaat dan op dit moment in de Meerjarenbegroting is opgenomen. Tevens aandacht voor beheer, bezetting en onderhoud.

Op basis van deze opdracht heeft het college op 9 maart 2017 de commissie acht scenario's voorgelegd. Het college verwacht dat scenario 5 op basis van de gestelde kaders de meeste positieve effecten bewerkstelligt op het gebied van efficiëntie, effectiviteit, verduurzaming, ontmoeting en het aanbod van ontwikkeling en ontspanning. Daarnaast brengt dit scenario gunstige mogelijkheden daar waar het gaat om verbetering en verandering van beheer, exploitatie, bezetting en onderhoud van de Boerhoorn. Bij scenario 5 blijven de sporthal en gymzaal in de huidige vorm gehandhaafd. Het MFC gedeelte wordt gesloopt en nieuw gebouwd en het nieuwe MFC- gedeelte wordt uitgebreid met nieuwbouw gezondheidscentrum.

Met scenario 5 is naar verwachting een eenmalige investering gemoeid van € 2.500.000 en een bijbehorende extra jaarlast van € 88.000.

3 Kaders

De kaderstelling rondom de toekomstvisie op De Boerhoorn wordt allereerst mede gebaseerd op reeds vastgesteld beleid. Op basis van deze kaders worden (kaderstellende) doelen geformuleerd. Naast de beleidsmatige kaders en de daaruit voortkomende doelen kunnen tevens kaders worden gesteld op de volgende onderwerpen, te weten:

- Ontmoeting
- Beheer
- Exploitatie
- Relatie basisschool Jan Thies
- Capaciteit sporthal

- Relatie toekomstige gebruikers/huurders
- Relatie omgeving De Boerhoorn

3.1 Beleidsmatige kaders en doelen

De Herijking Strategische Toekomstvisie 2015-2025, het Beleidskader Toekomstgericht Voorzieningenbeleid en de Visienota versterking sociaal domein 2015-2025 vormen de voornaamste beleidsmatige kaders ten behoeve van (de visie op) de toekomst van De Boerhoorn. Op basis van deze beleidsmatige kaders kunnen de volgende doelen worden vastgesteld:

De Boerhoorn:

1. voorziet in een mogelijkheid tot sociale ontmoeting en/of versterkt de sociale cohesie in Rolde en haar directe omgeving;
2. voorziet in de mogelijkheid tot culturele of educatieve ontwikkeling;
3. voorziet in de mogelijkheid tot ontspanning waarmee een gezonde en actieve leefstijl wordt bevorderd;
4. streeft naar verduurzaming doormiddel van (toekomstige) energieneutraliteit en/of energiebesparing;
5. borgt en waar nodig verbetert de leefbaarheid voor huidige en/of toekomstige bewoners in Rolde en haar directe omgeving.

Wanneer we specifiek inzoomen op de accommodatie zelf dan komen de volgende doelen in beeld:

De Boerhoorn:

6. wordt zo efficiënt en effectief mogelijk gebruikt waarbij wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke flexibiliteit;
7. wordt adequaat beheerd door of in combinatie met de inzet van inwoners;
8. is wat betreft de exploitatie zo transparant mogelijk en financieel gezond;
9. is qua bezetting voldoende uitgerust om aan de gebruiks- en/of huurvraag te voldoen;
10. kan bouwkundig (onderhoud) gezien nog vele jaren mee.

3.2 Ontmoeting

Zowel in de huidige situatie als naar de toekomst toe stellen wij vast dat in lijn met de beleidsmatige kaders en doelen De Boerhoorn in Rolde als ontmoetingsplek functioneert. Jong en oud komen voor (binnen)sport, welzijn, cultuur, kinderopvang én onderwijs naar De Boerhoorn of de naastgelegen accommodaties. Daarmee vormt De Boerhoorn als accommodatie de spil in het aanbod van (de meeste) maatschappelijke functies binnen Rolde. Instandhouding van De Boerhoorn is daarom essentieel. Deze ontmoeting neemt toe wanneer een functie als (gezondheids)zorg eveneens wordt toegevoegd. Vast staat overigens wel dat toevoeging van een functie (gezondheids)zorg uitsluitend mogelijk is in de vorm van uitbreiding met een nieuw gebouwgedeelte aan De Boerhoorn gebouwd welke volledig is toegerust op het hoge bouwkundig- en gebruikstechnisch kwaliteitsniveau van deze zorgfunctie. Om die uitbreiding te kunnen realiseren is gedeeltelijke sloop van het MFC-gedeelte noodzakelijk.

1. Handhaaf De Boerhoorn als ontmoetingsfunctie voor Rolde;
2. Bevorder de mogelijkheid tot ontmoeting en verhoog de aantrekkingskracht van De Boerhoorn door aan De Boerhoorn de functie gezondheidszorg toe te voegen;
3. Stel vast dat de kosten nieuwbouw gezondheidscentrum door derden wordt gefinancierd.

3.3 *Beheer*

De huidige manier van (professioneel) beheer van De Boerhoorn past niet (meer) binnen de beleidsmatige kaders en doelen. Mede op basis van dit beleid stellen wij vast dat binnen het beheer van De Boerhoorn geen inzet vanuit het dorp wordt gegeven. De gemeente draagt op dit moment de volledige verantwoordelijkheid en stelt de professionals beschikbaar die zowel inzet plegen op de piekmomenten als ook op de dalmomenten terwijl het dorp geen verantwoordelijkheid heeft/neemt en er geen sprake is van inzet door vrijwilligers. Deze verdeling in verantwoordelijkheid en inzet dient naar de toekomst toe te veranderen. Daarnaast concluderen wij dat de (volledige) professionele inzet van beheer (te) duur is. Als gevolg van een betere balans tussen verantwoordelijkheid en inzet moeten in de toekomst de kosten van beheer worden verlaagd.

1. Beperk (op termijn) de inzet van professioneel beheer uitsluitend tot het coördinerend beheer;
2. Beperk waar mogelijk en nodig (op termijn) aanvullend professioneel beheer alleen tot die taken die niet door vrijwilligers of anderen kunnen worden verricht;
3. Beperk de inzet van professioneel beheer alleen tot de piekmomenten;
4. Streef naar de vorming van een beheerstichting welke verantwoordelijk wordt voor beheer en exploitatie van het MFC-gedeelte en waarin verenigingen/gebruikers De Boerhoorn alsmede inwoners van Rolde een (prominente) rol krijgen;
5. Behoudt de verantwoordelijkheid en de zorg voor het beheer van het sportgedeelte bij de gemeente zoals ook gebruikelijk voor de andere sportaccommodaties binnen de gemeente;
6. Streef naar de inzet van vrijwilligers én alternatieve inzet zoals bijvoorbeeld De Trans.

3.4 *Exploitatie*

Het verschil tussen de hoge uitgaven en de lage inkomsten is aanzienlijk. Evenwel is het aannemelijk dat uitgaven nog kunnen dalen en inkomsten wellicht nog (iets) kunnen stijgen. Naast verlaging van de kosten voor beheer ligt met name kostenreductie op energie en onderhoud voor de hand. Om deze kostenreductie te realiseren is bouwkundige aanpassing van met name het MFC-gedeelte naar onze mening noodzakelijk. Daarbij gaan wij uit van algehele sloop en nieuwbouw van het MFC-gedeelte overeenkomstig het eerder genoemde scenario 5. De hiermee gemoeide kosten worden geraamd op eenmalig € 2.500.000 en een daarbijbehorende extra jaarlast van € 88.000. Wij nemen aan dat als gevolg van deze eenmalige investering de exploitatie van De Boerhoorn positief wordt beïnvloed als het gaat om de jaarlijkse kosten voor energie en onderhoud.

Aan de inkomstenkant moet worden onderzocht in hoeverre hogere inkomsten uit verhuur (meer verhuur en/of hogere tarieven) en kantine (meer omzet en/of hogere prijzen) haalbaar zijn in de toekomst.

1. Verlaag uitgaven beheer door minder inzet professioneel beheer en meer inzet door vrijwilligers;
2. Verlaag uitgaven energie door onderzoek besparingsmogelijkheden (denk aan LED verlichting, betere isolatie, zonnepanelen, tijdschakelaars voor verwarming en verlichting en apparaten met energielabels) dan wel als gevolg van reductie van gebouwoppervlak in combinatie met sloop en nieuwbouw;

3. Verlaag uitgaven onderhoud door reductie van gebouwoppervlak in combinatie met sloop en nieuwbouw;
4. Verhoog inkomsten verhuur door te onderzoeken of een meer kostendekkend uurtarief dan wel huurprijs per vierkante meter kan worden gehanteerd;
5. Verhoog inkomsten verhuur door te onderzoeken of en zo ja op welke manier meer incidentele- dan wel vaste huurders gebruik willen maken van De Boerhoorn;
6. Verhoog inkomsten bar/kantine door te onderzoeken of een pachter de bar/kantine-functie wil overnemen tegen een nog nader te bepalen tarief. Indien geen pachter interesse heeft dan onderzoeken of de verkoopprijzen nog kunnen stijgen.

3.5 *Relatie basisschool Jan Thies*

Basisschool Jan Thies is naast De Boerhoorn gelegen en beschikt op dit moment en in de toekomst over een genormeerde leegstand binnen het aantal leslokalen. In samenspraak met het schoolbestuur is bepaald dat structurele invulling van deze leegstand mogelijk is. Daarbij heeft het schoolbestuur uitgesproken de voorkeur te hebben voor inhuizing van een kindvoorziening, te weten de peuteropvang van Kinderopvang Rolde. Samen met de naast gelegen locatie van Kinderopvang Rolde vormt de basisschool in het plangebied een brede kindvoorziening; onderwijs, dagopvang, buitenschoolse opvang en peuteropvang. Het schoolbestuur heeft aangegeven dat zij na inhuizing van de peuteropvang de dan nog resterende normatieve leegstand uitsluitend voor het onderwijs beschikbaar wil houden waarvoor zij zelf verantwoordelijkheid draagt en welke voor rekening van het schoolbestuur komt.

1. Breng de peuteropvang onder binnen de leegstand in basisschool Jan Thies;
2. Stel in samenspraak met het schoolbestuur vast dat de restant leegstand binnen de basisschool uitsluitend voor het onderwijs beschikbaar blijft en onder verantwoordelijkheid en voor rekening van het schoolbestuur valt.

3.6 *Capaciteit sporthal*

Tijdens de commissievergadering van 9 maart jl zijn met name argumenten ingebracht gericht op (te) beperkte capaciteit van de sporthal en gymzaal samen binnen De Boerhoorn.

De sporthal (en ook de gymzaal) is 7 dagen in de week dagelijks van 08.00 – 23.00 uur beschikbaar. Op jaarbasis betekent een beschikbaarheid van 15 uur x 7 dagen x 46 weken = 4830 uur voor de sporthal (en ook voor de gymzaal).

Als we kijken naar de bezetting van de sporthal en gymzaal samen over 2016 (zoals opgenomen in de Jaarrekening 2016) dan zijn handbal (681 uur), gymnastiek (586 uur), volleybal (518 uur) en badminton (224 uur) de vier grootste huurders. Basisschool Jan Thies is met 548 uur de grootste gebruiker overdag van de gymzaal. Daarnaast wordt de gymzaal in de avond gebruikt door de gymnastiekvereniging of voor handbal- en volleybaltraining. In het winterseizoen maakt ook de voetbal (44 uur) en tennis (32 uur) als buitensporters gebruik van de sporthal. Bij de indeling van de uren heeft binnensport overigens altijd voorrang op de buitensport.

De sporthal is op zaterdag en zondag, over het gehele jaar gezien, gemiddeld (maar) 6 uur per dag verhuurd. De gymzaal is daarentegen op zaterdag gemiddeld (maar) 4 uur verhuurd, terwijl de gymzaal op zondag geheel niet wordt gebruikt.

In 2016 was de bezetting van alleen de sporthal in De Boerhoorn totaal 1703 uur. Ten opzichte van de openstelling betekent dit een bezetting van 35%. Als we deze bezetting vergelijken met de sporthallen in Gieten en Annen dan zien we dat in Gieten in Annen de bezetting hoger is, te weten Gieten 51% (2922 uur) en Annen 41% (2370 uur).

De bezetting van de gymzaal in Rolde is in 2016 29% (1399 uur) het hoogst in vergelijking tot de gymzalen in Gieten 1345 uur (28%), Gasselternijveen 1215 uur (25%) en Eext 1114 uur (23%).

Uit de bezettingsgegevens van de sporthallen en gymzalen binnen de gemeente over 2016 kan worden geconcludeerd dat de bezetting van de sporthal binnen De Boerhoorn het laagst is in vergelijking met de sporthallen in Gieten en Annen. De bezetting van de gymzaal binnen De Boerhoorn is het hoogste in vergelijking tot de overige gymzalen. Per saldo is binnen de gemeente voldoende capaciteit beschikbaar.

1. Op basis van de bezettingsgegevens van de sporthallen en gymzalen bestaat geen noodzaak tot uitbreiding van de capaciteit binnensport binnen de gemeente en de sporthal/gymzaal binnen De Boerhoorn in het bijzonder.

3.7 Relatie toekomstige gebruikers/huurders

De Boerhoorn moet als ontmoetingcentrum voor de toekomst zo efficiënt en effectief mogelijk worden gebruikt waarbij wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke flexibiliteit van de inzet van ruimten. De (toekomstig) beschikbare capaciteit moet daarom afdoende zijn om zowel de huidige- als toekomstige gebruikers/huurders passende ruimte te bieden. Daarbij moet ook nadrukkelijk rekening worden gehouden met toekomstige gebruikers/huurders die momenteel (nog) gebruik maken van ruimten elders binnen Rolde.

1. Streef binnen De Boerhoorn naar efficiënte en effectieve inzet van ruimten en middelen;
2. Houd binnen de bezetting van ruimten rekening met voldoende capaciteit/marge zodat toekomstige behoeften aan ruimten kan worden ingevuld.

3.8 Relatie omgeving De Boerhoorn

Tijdens de commissievergadering van 9 maart jl zijn relaties gelegd tussen De Boerhoorn en haar directe omgeving. Zo is een relatie gelegd met de naastgelegen grond (voormalig gebouw Groene Kruis) in eigendom van Woningstichting De Volmacht. Daarnaast is door insprekers in de commissievergadering voorgesteld om rekening te houden met de (op termijn) vrij komende kavels ten zuid-oosten van De Boerhoorn (Ubels en de huidige garage). Tevens is in de commissievergadering een koppeling gemaakt tussen de huidige locatie van De Boerhoorn en het centrum van Rolde.

Koppeling tussen de huidige locatie van De Boerhoorn en de naastgelegen kavels lijkt op het eerste moment (nog) niet aan de orde. Zo is bekend dat Woningstichting De Volmacht inmiddels onderhandelingen voert over de verkoop van de naast De Boerhoorn gelegen kavel.

Op dit moment kan niet met zekerheid worden gesteld of en zo ja op welk moment andere plannen worden gemaakt voor de invulling van de kavels Ubels en de huidige garage.

De huidige afstand tussen de huidige locatie van De Boerhoorn met het centrum van Rolde (hemelsbreed ongeveer 350 meter) vormt naar onze mening geen belemmering om De Boerhoorn als ontmoetingscentrum op de huidige locatie te handhaven.

In algemene zin vinden wij het belangrijk om voor de toekomstontwikkeling van De Boerhoorn oriëntatie van de accommodatie dusdanig open en flexibel naar haar directe omgeving te houden dat koppeling tussen de accommodatie en (toekomstige) voorzieningen in haar directe omgeving mogelijk blijft/wordt.

1. Handhaaf de huidige locatie van De Boerhoorn als (centrale) ontmoetingsfunctie voor Rolde;
2. Oriënteer De Boerhoorn zodanig dat zij naar de toekomst open kan staan voor toekomstige ontwikkelingen in haar directe omgeving.