

De toekomst van het dorpshuis in de kern Abbekerk

Afwegingsrapport met toekomstscenario's voor Dorpshuis De Nieuwe Haven



Samenvatting

De Raad van gemeente Medemblik staat op het punt om een keuze maken over haar visie op de toekomst van het dorpshuis De Nieuwe Haven in de kern Abbekerk.

Het vraagstuk kent verschillende aandachtsgebieden. De exploitatie is moeizaam rond te krijgen. Bouwkundig en functioneel is het gebouw gedateerd. Op basis van de laatste inzichten is de financiële positie van het dorpshuis van eerst zorgelijk naar nu redelijk opgeschoven. Het moment is aangebroken om vanuit een integrale blik opties voor de toekomst af te wegen en een richting te kiezen.

Het dorpshuis zelf en bijbehorende grond is eigendom van de stichting. De gemeente levert een bijdrage aan de exploitatie via een budgetsubsidie.

Kaders en randvoorwaarden

De Raad heeft bij het maken van de keuze kaders en randvoorwaarden waarbinnen gekozen kan worden. Deze staan in het vastgestelde Coalitieprogramma, het programma Leefbaarheid en het Korte termijn accommodatiebeleid. Zo wil de gemeente de leefbaarheid van de kernen vergroten en het bestaande voorzieningenniveau handhaven. Subsidies gaan naar activiteiten die een maatschappelijk doel dienen, effect hebben op het vergroten van de leefbaarheid en die toegankelijk zijn voor iedereen. Er spelen nog andere vraagstukken in de kern Abbekerk: leegstand in de openbare basisschool De Plaats en de bouw van nieuwe woningen op inbrei-locaties. Insteek is dat we de ontwikkelingsrichting van het Dorpshuis in samenhang brengen met deze twee vraagstukken.

Aanpak

Bij de totstandkoming van de 4 scenario's zijn veel partijen betrokken, zoals de inwoners van de kernen Abbekerk-Lambertschaag, de gebruikers/huurders van het dorpshuis, de dorpsraad en het (interim-) bestuur van het dorpshuis. De gemeente heeft in dit proces vooral een faciliterende rol vervuld.

Afweging

Voor de toekomst van het dorpshuis zijn verschillende scenario's op te stellen die beoordeeld kunnen worden op drie effecten, te weten maatschappelijk rendement, gebouwtechnisch rendement, en financieel rendement

Het gaat om de volgende scenario's:

Scenario 1: Het Dorpshuis bouwkundig in zijn huidige vorm laten voortbestaan

Scenario 2: Het Dorpshuis verbouwen/renoveren

Scenario 3: Een nieuw Dorpshuis bouwen (met of zonder gymzaal), op de huidige of op een andere locatie

Scenario 4: Het Dorpshuis sluiten en gebruik maken van andere accommodaties

Nadat de Raad zich hierover heeft uitgesproken, wordt met de betrokken partijen de gekozen scenario('s) op haalbaarheid concreet uitgewerkt en ter besluitvorming aangeboden.

Grote voorkeur van de direct betrokkenen vanuit de kern gaat uit naar het derde scenario, de bouw van een nieuw dorpshuis met een gymzaal.

Inhoudsopgave

1. Aanleiding/Achtergrond
2. Doelstellingen en kaders
3. Aanpak
4. Wat is er en wat speelt er in Abbekerk
5. Situatie dorpshuis “De Nieuwe Haven”
6. Gebruikers en activiteiten in “De Nieuwe Haven”
7. Andere voorzieningen/aanbieders van accommodaties in de kern
8. Toekomstscenario's

1. Aanleiding/achtergrond

Gemeente Medemblik telt 19 dorpshuizen en multifunctionele accommodaties. Zij bieden onderdak voor verenigingen en sociale activiteiten. Accommodaties zijn maatschappelijke voorzieningen. Naast accommodaties zijn er tal van andere maatschappelijke voorzieningen zoals een openbare basisschool, sportvelden, een zwembad, zorgvoorzieningen etc.

De kern Abbekerk (incl. Lambertschaag) telt 2.300 inwoners. De kern heeft een breed scala aan culturele, sportieve en sociale verenigingen/activiteiten. Het dorpshuis ligt in het centrum van Abbekerk. Het is goed bereikbaar en beschikt over een ruime parkeergelegenheid. In de nabijheid van het dorpshuis is één (andere) horecagelegenheid, het Nieuwe Bonte Paard (en verder in Lambertschaag Het Wagenwiel).

In oktober 2015 heeft het interim bestuur bij de gemeente aangegeven dat de continuïteit van het dorpshuis in Abbekerk in het geding is. In de voorstellen voor het “Korte termijn accommodatiebeleid” (KTA) is in financieel opzicht rekening gehouden met uitgaven voor de komende 3 tot 5 jaar. Aan het gebouw wordt alleen noodzakelijk onderhoud gedaan en in het beheer worden geen langlopende verplichtingen aangegaan. Het KTA kan op deze wijze naadloos overvloeien in het zogenaamde Lange termijn accommodatiebeleid (LTA). De totstandkoming van LTA kent een langere doorlooptijd dan dit proces om te komen tot een duurzame oplossing voor het dorpshuis. Waar dat kan wordt er samenhang in beide processen aangebracht zodat de uitkomsten in lijn met elkaar zijn.

De gemeente wil nadrukkelijk inzetten op eigen verantwoordelijkheid, betrokkenheid en participatie van bewoners/bevolking. De Stichting Dorpshuis Abbekerk is eigenaar van het pand en wordt vertegenwoordigd door een (interim) bestuur. De stichting is eigenaar van het lange termijn vraagstuk. De gemeente treedt hierbij op als partner en faciliteert en ondersteunt het interim-bestuur bij dit proces. Gemeente en dorpshuis zetten beide in op het in stand houden dan wel vergroten van de leefbaarheid van de kernen Abbekerk en Lambertschaag.

2. Doelstellingen en kaders

In dit rapport zijn een viertal toekomstscenario's voor het Dorpshuis Abbekerk op hoofdlijnen uitgewerkt. Op basis van deze scenario's wordt de Raad van de gemeente Medemblik gevraagd een keuze te maken voor maximaal twee scenario's die in aanmerking komen voor verdere uitwerking. Op basis van deze verdere uitwerking wordt een nieuw voorstel opgesteld dat aan de Raad wordt voorgelegd.

Wat wil de gemeente bereiken?

De Raad heeft met het vaststellen van het Coalitieprogramma 2014-2018, het Programma Leefbaarheid en het Korte termijn accommodatiebeleid (KTA) de volgende meerjaren kaders en randvoorwaarden vastgesteld:

Randvoorwaarden uit dit beleid:

- Samen met inwoners en partijen werken aan vitale, leefbare kernen..
- Het bestaande voorzieningenniveau in gemeente Medemblik wordt gehandhaafd (coalitieprogramma 2014-2018: thema 2).
- Het subsidiebeleid is gericht op het subsidiëren van activiteiten die:
 - een maatschappelijk doel dienen;
 - effect hebben op het vergroten van de leefbaarheid in de kernen;
 - toegankelijk zijn voor iedereen.

Subsidie gaat naar activiteiten die een maatschappelijk doel dienen, effect hebben op de leefbaarheid in de kernen en toegankelijk zijn voor iedereen. Een stichting die een dorpshuis exploiteert en daarvoor een budgetsubsidie ontvangt, voert daarin activiteiten uit die voldoen aan deze criteria (vermeld in de subsidiebeschikking):

- Mensen kunnen elkaar in een dorpshuis ontmoeten en sociale contacten onderhouden;
- Vanuit participatiegedachte kunnen inwoners meedoen aan verschillende activiteiten
- Huurders/gebruikers kunnen er hun diensten cq activiteiten aanbieden

3. Aanpak

Samen met betrokkenen geven we invulling aan een proces om te komen tot een duurzame oplossing voor het Dorpshuis. Samen denken en doen vanuit verbinding en participatie. Op verschillende manieren zijn inwoners betrokken bij het proces over de toekomst van het Dorpshuis, waarbij het interim-bestuur van het Dorpshuis een leidende rol heeft, en de gemeente daarin ondersteunt.

Interim-bestuur Dorpshuis

De stichting Dorpshuis wordt bestuurd door een interim-bestuur. In het eerste kwartaal 2017 is na diverse overleggen tussen het interim-bestuur en de gemeente een uitgangspuntennotitie opgesteld, dat de feitelijke basis vormt voor het verdere proces. Het interim-bestuur heeft aangegeven om tot vaststelling van het definitieve scenario aan te blijven en dan het stokje over te dragen aan een nieuw bestuur.

Dorpsraad Abbekerk-Lambertschaag

Als schakel tussen de gemeente en de inwoners, betreft de dorpsraad de inwoners bij de voorbereiding en uitvoering van het beleid, met als doel de leefbaarheid in de kern te verbeteren.

Inwonersavond april 2016

In april 2016 heeft in de kern Abbekerk een inwonersavond plaatsgevonden. Deze bijeenkomst diende als vervolgstap in het ontwikkelen van het programma leefbaarheid. Aanleiding om Abbekerk als pilot naar voren te schuiven, is de situatie rondom het Dorpshuis en de wens van de gemeente om breed naar diverse vraagstukken in het dorp te kijken. Aangedragen oplossingsrichtingen met betrekking tot het Dorpshuis:

1. Alle voorzieningen op 1 locatie, incl. brede school/ikc en 1 horecapunt
2. Dorpshuis plat en activiteiten slimmer herverdelen:
 - Zorgvoorzieningen bij de Watermolen
 - BSO in leegstaande lokalen OBS
 - Gymzaal nieuw bouwen bij gemeentewerf
 - Overige activiteiten huisvesten in bestaande horecagelegenheden

In februari 2017 was de eerste bijeenkomst met de gebruikers/huurders in het Dorpshuis, waar ook de Dorpsraad en Het Nieuwe Bonte Paard bij aanwezig waren. Belangrijkste uitkomsten:

- Horeca: wens om toe te groeien naar 1 horecagelegenheid waarbij een pachtconstructie voor het Dorpshuis het meest voor de hand liggend lijkt
- Integrale blik om vraagstukken in samenhang op te lossen
- IKC vormen
- Slim omgaan met woningbouw
- Behoeftte aan één gemeenschappelijke dorpsaccommodatie
- Renovatie/verbouw van het Dorpshuis of nieuwbouw heeft de voorkeur van de gebruikers
- Interim-bestuur wenst op den duur het stokje over te dragen aan een nieuw bestuur

In mei 2017 was de tweede bijeenkomst. De concept toekomstscenario's zijn met elkaar gedeeld. Bij een nieuw te bouwen dorpshuis, is de nadrukkelijke wens uitgesproken om net als nu, een gezondheidscentrum te integreren in het dorpshuis. Hier kunnen verschillende medisch/paramedische professionals gehuisvest worden. Daarnaast kunnen er meerdere kindgerichte functies ondergebracht worden.

Door het samenbrengen van peuterspeelzaalwerk, kinderopvang, consultatiebureau en basisschool met de zorginstellingen, worden de lijnen met en tussen de verschillende zorgverleners zeer kort, wat de zorg ten goede komt.

4. Wat is er en wat speelt er in Abbekerk

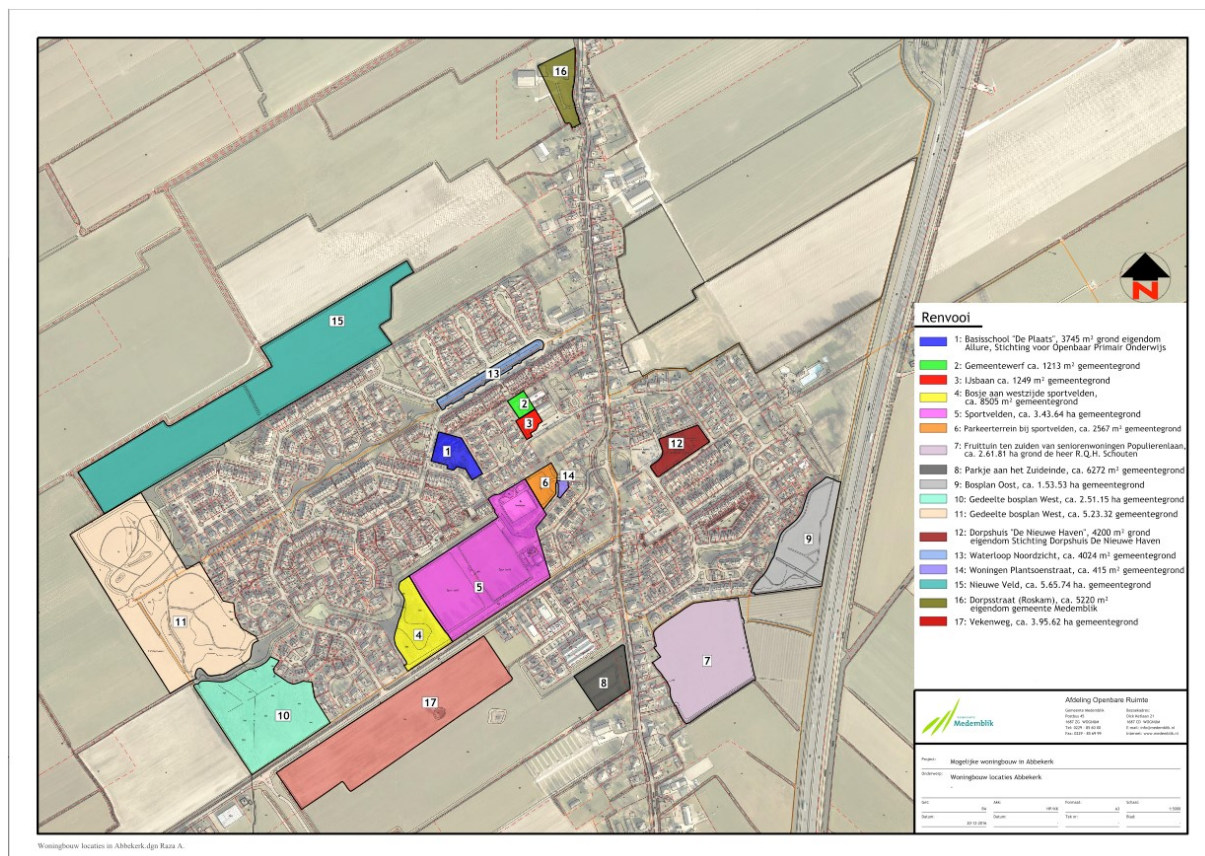
Inwonertal

Onderstaand tabel geeft inzicht in het inwonertal (peildatum 1 januari 2015) naar leeftijd in de kern Abbekerk, afgezet tegen Medemblik totaal.

Jaren	0-3	4-11	12-18	19-29	30-44	45-64	65-79	>80	Totaal
Abbekerk	79	185	181	211	369	639	393	76	2.133
L'schaag	5	9	20	19	20	72	32	10	187
Medemblik	1.690	4.222	4.011	4.968	7.655	13.036	6.445	1.598	43.625

Woonvisie/Woningbouw

Voor heel gemeente Medemblik komen er de komende 10 jaar naar verwachting 1.200 wooneenheden bij, waarvan ongeveer 20 in Abbekerk. Woningbouw op de locaties Nieuwe Veld en Vekenweg zijn door de Provincie geblokkeerd. Er wordt nu gezocht naar inbrei-locaties, waarbij de Gemeentewerf en de IJsbaan als locaties zijn opgenomen in de Structuurvisie en de regionale Woonvisie.



Conclusie:

De kern Abbekerk zal slechts in beperkte mate groeien en de vergrijzing en ontgroening zal doorzetten.

Openbare basisschool De Plaats



Openbare Basisschool De Plaats maakt deel uit van stichting Allure, een onderwijsinstelling van 15 basisscholen voor openbaar onderwijs in de gemeenten Medemblik, Opmeer en Koggenland.

Onderstaand schema laat zien dat het aantal leerlingen bij De Plaats terugloopt. Hierdoor ontstaat een aanzienlijke overcapaciteit van het gebouw. Momenteel staan er 4 lokalen leeg. Normatief is er ongeveer 600 m² overcapaciteit. Met het huidige leerlingen aantal zit de school nog net boven de vestigingsnorm voor een zelfstandige school (138) en ruim boven de norm van 89 die Medemblik heeft vastgesteld.

Bouwjaar	Beschikbare M2	M2 norm 2015	M2 norm 2025	Aantal leerlingen 2015	Aantal leerlingen 2025
1976	1.520	955	899	150	139

5. Situatie Dorpshuis “De Nieuwe Haven”

Gebouw

De Nieuwe Haven is gebouwd in 1964. Het heeft een inpandige gym/sportzaal die dienst doet als gymzaal voor de school.

Er zijn diverse ruimtes (foyer, ronde zaal en bibliotheek) aangebouwd. In 2002 hebben renovatiewerkzaamheden plaatsgevonden. Jeugdcentrum De Bunker is in 2004 aangebouwd. Het is qua oppervlakte (2.400 m² bvo en 2.020 nvo) het grootste dorpshuis binnen de gemeente. Bij het vloeroppervlak speelt de aanwezigheid van de gymzaal een belangrijke rol. Gemiddeld betreft deze functie 250 m² en inclusief kleedkamers en opslag al gauw meer dan 300 m². De gymzaal doet ook dienst als podiumzaal. Door zijn plattegrond en ontstaansgeschiedenis is het gebouw inefficiënt in gebruik en bouwkundig zeer moeilijk in volume te reduceren is.

Het stichtingsbestuur (nu interim-bestuur) is eigenaar van het gebouw en bijbehorende grond (kadastraal nummer: B849).

Onderhoud

In oktober 2015 is voor het dorpshuis een bouwkundige en installatietechnische opname gedaan. Het meerjaren onderhoudsplan (20 jaar) is geactualiseerd (bron: actualisatie mjop d.d. 2 oktober 2015). Algemene indruk is dat het gebouw er goed verzorgd uitziet en dat het regulier onderhoud goed wordt uitgevoerd.

Bijzonderheden:

- Bij hoge grondwaterspanning loopt er water in de kelder
- Er zijn veel ruimtes aangebouwd waardoor er een grote hoeveelheid aansluitingen (nieuw-oud) ter plaatse van dak en gevels zijn.
- Het voegwerk t.p.v. BSO en het herstellen van de betonnen tra/bordes aan de zijgevel zou uitgevoerd worden in 2015, was nog niet uitgevoerd.
- Scheur in de gevel ter plekke van het dak dient gemonitord te worden

Onderhoudskosten komende 10 jaar (gem. € 26.400/jaar)										
€ 37.077	€ 13.510	€ 25.960	€ 32.132	€ 14.336	€ 19.891	€ 21.879	€ 15.214	€ 17.523	€ 47.120	€ 19.254
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026

Horeca

De Nieuwe Haven heeft een volledige horecavergunning zonder beperkingen. Andere horeca gelegenheden zijn het Nieuwe Bonte Paard in Abbekerk en het Het Wagenwiel in Lambertschaag. Onlangs is afscheid genomen van het beheerderspaar. Het dagelijkse beheer van het dorpshuis wordt nu ingevuld door 2 mensen die via het Nieuwe Bonte Paard op payroll basis werken. De één richt zich op het beheer horeca (12 uur/week) en de ander is een technisch medewerker met een 0-urencontract. Met het Nieuwe Bonte Paard bestaat de gezamenlijke wens om naar 1 horeca gelegenheid in Abbekerk toe te groeien.

Subsidies

De gemeente verstrekt per 1 januari 2016 een jaarlijkse budgetsubsidie van € 8.206 (was voorheen € 19.660). In 2016 heeft de gemeente een eenmalige bijdrage van € 12.219 verstrekt voor achterstallig onderhoud.

Financiële situatie van de stichting

Resultaat:

2016 is met een positief resultaat afgesloten. De jaren daarvoor was er sprake van een structureel negatief resultaat:

2013	2014	2015	2016
-€ 50.444,--	-€ 29.578,--	-€ 26.053,--	€ 28.992,--

Eigen vermogen:

Het eigen vermogen van de stichting was negatief en dalend. Door het wegstrepen van de lening in het kader van het korte termijn accommodatiebeleid is in 2016 een gezonder beeld ontstaan:

2014	2015	2016
- € 114.285,--	- € 140.337,--	€ 213.086,--

Inkomsten:

Er is sprake van zowel dalende huurinkomsten als dalende horeca inkomsten:

	2014	2015	2016
Huur	€ 150.451,--	€ 138.121,--	€ 133.363,--
Horeca	€ 75.888,--	€ 70.004,--	€ 69.102,--

Liquide middelen:

Door het positieve resultaat in 2016 is de lijn van afnemende liquide middelen omgebogen:

2014	2015	2016
€ 67.457,--	€ 23.313,--	€ 44.164,--

Met het wegstrepen van de lening is de jaarlijkse subsidie evenredig gekort. Gecombineerd met de lage en eerder afnemende liquide middelen, leek de ruimte om eventuele calamiteiten op te vangen beperkt. 2016 geeft een ander beeld. De stichting is in staat gebleken het jaar met een positief resultaat af te sluiten waardoor er iets meer ademruimte ontstaat.

De stichting heeft nog een schuld aan de gemeente van € 76.446,-. Deze is ontstaan in 2013 t/m 2015 bestaande uit rente en aflossing op de in 2016 kwijtgescholden lening van € 324.432,--. Inmiddels is met het bestuur een afspraak gemaakt om een betalingsregeling te treffen. De financieel gezondere situatie die zich in 2016 laat zien biedt daartoe ook de mogelijkheden.

Op basis van bovenstaande inzichten is de financiële positie van het dorps huis van eerst zorgelijk naar nu redelijk opgeschoven.

6. Gebruikers en activiteiten in De Nieuwe Haven

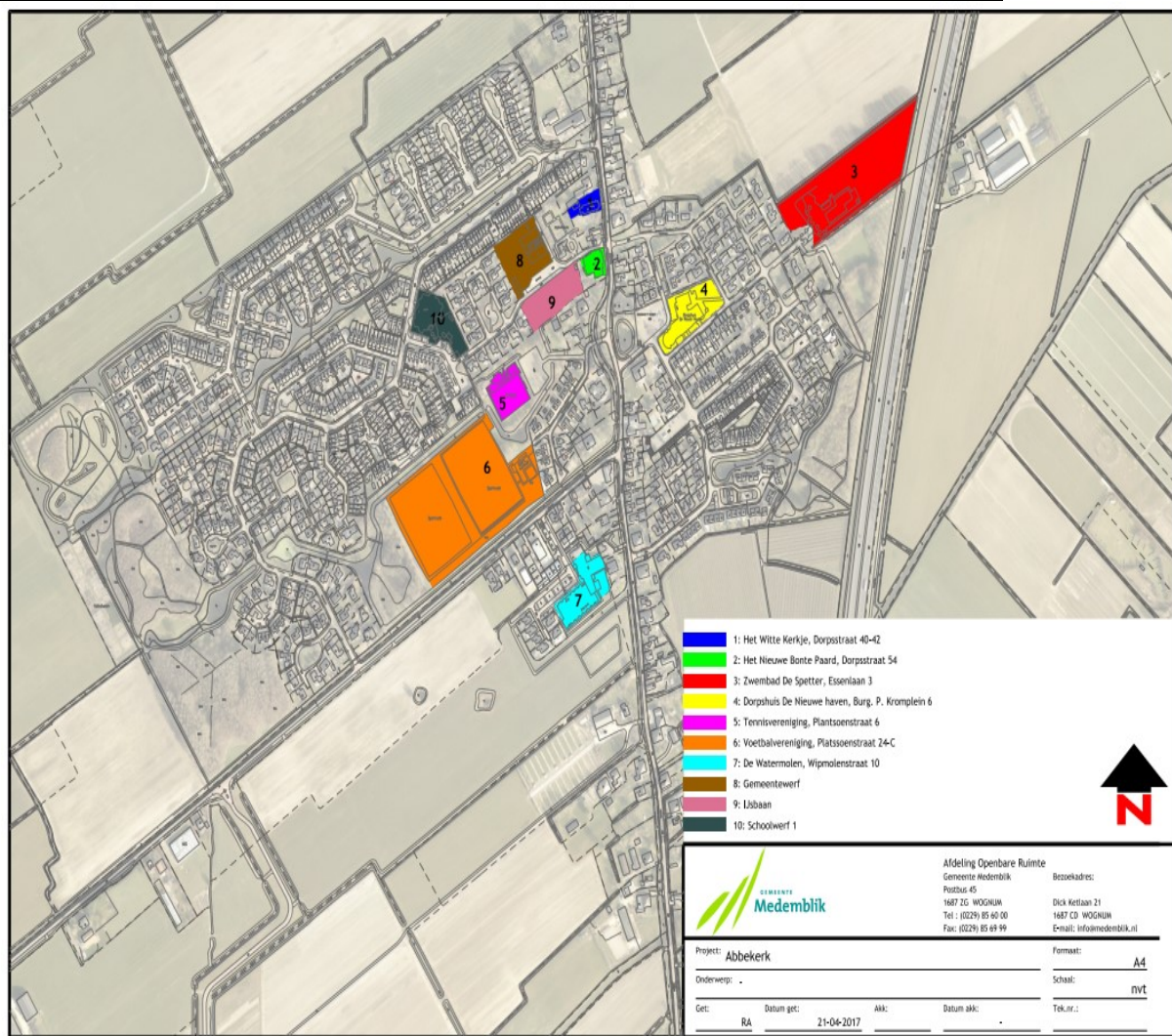
A. Vaste huurders

<i>Vaste huurders</i>
<i>Huisarts</i>
<i>Tandarts</i>
<i>Fysiotherapie</i>
<i>Consultatiebureau</i>
<i>Bibliotheek</i>
<i>Kantoren jongerenwerker en On-Y-Va</i>
<i>BSO</i>
<i>Peuterspeelzaal</i>
<i>Sjal</i>
<i>Jongerencentrum De Bunker</i>
<i>Kantoor Wonenplus</i>
<i>BSO Catootje</i>
<i>SKH / Kiddy World</i>

B. Vaste activiteiten

<i>Dag</i>	<i>Periodiek</i>	<i>Tijd</i>	<i>Activiteit</i>
<i>Maandag</i>	wekelijks	13.30-16.30	55+ soos
	2-wekelijks	13.30-16.30	Koersbal
	wekelijks	19.15-20.15	Callanetics
	wekelijks	19.30-22.30	Biljarten
	wekelijks	20.45-22.15	Volleybal
<i>Dinsdag</i>	wekelijks	9.00-12.00	Schoolgym
	wekelijks	14.30-17.30	Gym jeugd
	wekelijks	19.30-23.00	Biljarten
	wekelijks	19.00-20.15	Koor
	10x/jaar	17.00-19.00	Sociaal Restaurant
	8x/jaar	20.00-22.30	Vrouwen van nu
<i>Woensdag</i>	wekelijks	9.00-10.00	Gym 50+
	wekelijks	9.30-11.30	De Kajuit-ouder/kind ontmoeting
	wekelijks	19.30-22.30	Biljarten
	wekelijks	19.30-20.30	Body Workout
	5x/jaar	20.00-22.00	Noors breien
<i>Donderdag</i>	wekelijks	9.00-12.00	Schoolgym
	wekelijks	10.00-11.15	Tai Chi
	20x/jaar	9.00-11.30	Engelse les
	wekelijks	19.30-23.30	Bridge
	wekelijks	18.30-22.30	Badminton
	wekelijks	20.00-21.00	Yoga
<i>Vrijdag</i>	wekelijks	9.00-10.00	Gym 50+

7. Andere voorzieningen/aanbieders van accommodaties in de kern



8. Toekomstscenario's

Samengevat is er een oplossing nodig voor de volgende problemen:

1. *Een gebouw dat op leeftijd en (te) groot is en steeds minder past bij de vraag. Een dorpshuis dat door zijn plattegrond en ontstaansgeschiedenis inefficiënt in gebruik is geworden en bouwkundig zeer moeilijk in volume te reduceren is.*
2. *Een teruglopend activiteiten aanbod en dreigend vertrek van vaste huurders.*
3. *Gelegen in de nabijheid van andere aanbieders van accommodatieruimte en horeca.*
4. *Een financiële situatie die onlangs van zorgelijk naar redelijk is opgeschoven.*
5. *Een interim-bestuur dat het stokje wenst over te dragen aan een nieuw energiek en krachtig bestuur.*

Onderstaande scenario's zijn op hoofdlijnen uitgewerkt. Het zijn scenario's gebaseerd op verschillende bouwkundige varianten. De vooronderstelling is dat het gebouw een belangrijk en bepalend onderdeel is van een duurzame oplossing voor bovenstaande problematiek. Andere aspecten voor een duurzame oplossing hebben te maken met de draagkracht, inzet en betrokkenheid van de inwoners van Abbekerk bij een levensvatbaar dorpshuis.

De scenario's worden beoordeeld op drie aspecten:

1. Het maatschappelijk rendement: Hoe wordt de leefbaarheid van Abbekerk verbeterd? Biedt dit scenario meer en/of nieuwe mogelijkheden voor vitale, leefbare kernen?
2. Het gebouwtechnisch rendement: Hoe effectief en efficiënt is het gebouw in dit scenario (bijvoorbeeld qua energiegebruik)?
3. Het financieel rendement: welke investering (globale inschatting) wordt gevraagd en hoe ziet de exploitatie er uit?

Scenario 1:

Het Dorpshuis bouwkundig in zijn huidige vorm laten voortbestaan

Ondernemerschap en extra activiteiten zijn de peilers om meer inkomsten te genereren.

Maatschappelijk rendement	Verenigingen en gebruikers kunnen gebruik blijven maken van het dorpshuis. Het vergroten van het maatschappelijk rendement hangt af van het ontwikkelen van meer en/of nieuwe activiteiten in het dorpshuis waardoor meer inwoners gebruik maken van deze faciliteit. Verwacht mag worden dat er onderbezetting blijft.
Gebouwtechnisch rendement	Het gebouw voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd in al zijn aspecten (gebouw-, en installatie-technisch, indeling, energieverbruik, afmeting sportzaal), en loopt tegen het einde van zijn levensduur. Investerings in installaties en daken zijn binnen 10 jaar te verwachten. Het gebouw is voor het huidige gebruik te groot en inefficiënt. Er zijn weinig mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik. De sportzaal is in de basis een gymnastiekzaal en niet geschikt voor wedstrijdsporten maar wel voor recreatief gebruik. Het gebouwtechnische rendement blijft in deze variant onveranderd en/of neemt af.
Financieel rendement	Aan de kostenkant wordt in deze variant alleen het reguliere onderhoud gedaan. Aan de inkomstenkant zouden de verhuurtarieven voor maatschappelijk gebruik omhoog kunnen. Dit laatste verhoogt de drempel om van het gebouw gebruik te maken (maatschappelijk rendement gaat omlaag). De verhuurtarieven commercieel zijn soms hoger dan marktconform. Risico is dat vaste huurders vertrekken. Er is nu geen achterstallig onderhoud. Wel zijn investeringen te verwachten in o.a. installaties en daken. Door het aantrekken van een pachter voor het horecagedeelte kan het rendement van het horecagedeelte omhoog. Gezien de financiële situatie van de stichting ontstaat bij calamiteiten zoals vertrekkende huurders of onvoorziene reparaties een risico op faillissement. Mogelijk wordt de gemeente dan gevraagd financieel bij te springen.
Aanvullende visie dorpshuisbestuur	Er is substantieel meer subsidie nodig om de huidige exploitatiekosten en het steeds groter wordende onderhoudsbudget te dekken. Aantrekken van een horecaondernemer die het horecagedeelte pacht en een vergoeding betaalt voor eventueel zaalgebruik en een vergoeding ontvangt voor eventuele schoonmaakwerkzaamheden. Dit scenario wordt gezien als een sterfhuiskonstructie.

Scenario 2:

Het dorpshuis verbouwen/renoveren

De tweede optie is dat het dorpshuis wordt verbouwd cq gerenoveerd tot een meer duurzame moderne accommodatie waar huidige gebruikers zo optimaal mogelijk in gehuisvest worden. We gaan uit van een modernisering en optimalisering van het gebouw voor tenminste 20 jaar. Daarmee zijn forse investeringen noodzakelijk in vaste installaties, dakbedekking, toiletgroepen en kleedkamers etc. Qua orde van grootte gaan we uit van € 600 per m². Het gaat dan om een investering van 2.400 m² x € 600 = € 1.440.000 (1).

Er komt een interne verhuizing om gebruikers efficiënter te huisvesten. Het medische gedeelte verhuist dan naar beneden. Gedurende de verbouwing vinden zoveel mogelijk activiteiten doorgang, mits de verbouwing gefaseerd wordt uitgevoerd.

Maatschappelijk rendement	Kern Abbekerk krijgt dan een gemoderniseerd dorpshuis dat weer 20 jaar mee kan. Voor het verhogen van het maatschappelijk rendement blijft het ontwikkelen van meer en/of nieuwe activiteiten in het dorpshuis noodzakelijk waardoor meer inwoners gebruik maken van deze faciliteit. Verwacht mag worden dat er onderbezetting blijft.
Gebouwtechnisch rendement	Ten opzichte van de huidige situatie zal het gebouwtechnische rendement verbeteren. Er wordt echter geïnvesteerd in een oud en complex (inefficiënt) gebouw. Zaken als duurzaamheid en energiezuinigheid zullen moeilijk optimaal te realiseren zijn. Het gebouw houdt veel inefficiënte vierkante meters. Wellicht dat de overmaat aan vierkante meters voor dorpshuis activiteiten, te beperken is door ruimten geschikt te maken voor permanente verhuur aan marktpartijen.
Financieel rendement	De leeftijd gecombineerd met een structureel zwakke opbouw van het complex van samengestelde gebouwen, maakt renovatie tot een duurzaam en modern gebouw een project dat in omvang en investering het budget voor alternatieve (kleinere) nieuwbouw van een dorpshuis mogelijk overstijgt (zie scenario 3). De extra kapitaallasten zullen in 20 jaar afgeschreven moeten worden waardoor de jaarlijkse lasten stijgen. Aan de inkomstenkant zouden de verhuurtarieven voor maatschappelijk gebruik omhoog kunnen. Dit laatste verhoogt echter de drempel om van het gebouw gebruik te maken (maatschappelijk rendement gaat omlaag). De verhuurtarieven commercieel zijn soms hoger dan marktconform. Risico is dat vaste huurders vertrekken. Door het aantrekken van een pachter voor het horecagedeelte kan het rendement van het horecagedeelte omhoog. Door de renovatie dalen de lasten voor energieverbruik.
Aanvullende visie dorpshuisbestuur	Een grondig onderzoek met begeleiding van een binnenhuisarchitect voor openbare gebouwen is nodig om tot een doelmatigere indeling te komen. Installaties die bij hoge grondwaterstand onder water staan in de kelders. Wateroverlast (overstroming) bij de ruimten van de jeugdopvang in de kelder. Achterhaalde “looptrassen” door het gebouw waardoor er vandalisme gevoelige ruimten open moeten blijven tijdens andere activiteiten (jongeren centrum). Huidige (goederen-) lift niet geschikt als personenlift en storingsgevoelig.

(1): Deze globale stichtingskosten zijn gebaseerd op recente voorbeelden van soortgelijke projecten – bron: bouwkostenkompas

Scenario 3:

Een nieuw Dorpshuis bouwen (met of zonder gymzaal?)

Dit kan op de huidige locatie of op een andere locatie. Voor een nieuw dorps huis rekenen we dan met ruimtes voor de dorps huisfunctie en niet voor ruimtes van de commerciële huurders. Dit laatste zou toegevoegd kunnen worden als dat qua ruimtebeslag mogelijk is en de kosten door de gebruikers afgedekt worden. We rekenen dan met een dorps huis van 400 m². Dat is aanzienlijk kleiner dan het huidige dorps huis. De stichtingskosten hiervoor komen neer op ongeveer € 1 mln. (1).

De afweging kan gemaakt worden om voor Abbekerk een generatiebestendig dorps huis/mfa te bouwen met daarin ook ondergebracht een gezondheidscentrum (zoals nu het geval is) en alle functies gericht op kinderen, zoals peuterspeelzaalwerk, kinderopvang, consultatiebureau en basisschool. De stichtingskosten voor een dergelijke variant komen neer op ongeveer € 3.7 mln. (1). Hier kunnen verschillende medisch/paramedische professionals gehuisvest worden Door het onderbrengen en samenbrengen van meerdere functies worden de onderlinge lijnen tussen de verschillende zorgverleners zeer kort, wat de zorg alleen maar ten goede komt.

Afweging die gemaakt moet worden is of er in de kern een nieuw gymlokaal gebouwd moet worden. Een nieuw te bouwen gymlokaal is wettelijk gezien niet noodzakelijk. De 4 groepen (6 klokuren/week) die nu gymmen in het dorps huis, kunnen ook vervoerd worden naar andere gymzalen in de omgeving. Wettelijk is de school hiervoor verantwoordelijk. De normaafstand is max. 7.5 km. De afstand tussen OBS De Plaats en, bijvoorbeeld de gymzaal in RK basisschool Petrus Canisius in De Weere is 1.9 km. De afstand met de gymzaal in De Vang in Sijbekarspel is 4.2 km. Deze opties moeten nog op haalbaarheid getoetst en uitgewerkt worden. Bijkomend nadeel is dat het recreatief gebruik van een gymzaal in de kern dan niet meer mogelijk is.

Als er gekozen wordt voor nieuwbouw van een gymlokaal en kleedkamers ten behoeve van het bewegingsonderwijs en recreatief gebruik door verenigingen, gaan we uit van een gymlokaal van 14 bij 22 meter. Stichtingskosten van het gymlokaal liggen rond € 1,2 mln. (1). De gemeente of een (nieuw op te richten) stichting is dan eigenaar van het gymlokaal en daarmee kostendrager. Ingeval van een stichting ontvangt deze dan een klokurenvergoeding voor het bewegingsonderwijs en de inkomsten uit de verhuur aan verenigingen. Een andere optie is een sportzaal te bouwen die groter is en waarin je ook kunt basketballen en zaalvoetballen, echter niet op wedstrijdniveau. De afmetingen van deze zaal is 16 x 28 meter en 7 m hoog. De globale stichtingskosten voor deze hal komen neer op € 1.46 mln. (1)

(1): Deze globale stichtingskosten zijn gebaseerd op recente voorbeelden van soortgelijke projecten – bron: bouwkostenkompas

A: Op de huidige locatie

Het is mogelijk om op de huidige kavel een dorpshuis te bouwen met een gymzaal.

Optie is om op termijn de school en de kinderopvang etc. daaraan toe te voegen. Daarbij is het ook mogelijk om de horecafunctie van het dorpshuis te verruimen. Ook kan onderzocht worden of de kinderopvang vooralsnog in de vrije lokalen van de school ondergebracht kan worden. Door de ligging en de ruime parkeermogelijkheden is de verkeersbelasting van deze optie gering.

B: Op een andere locatie

Bij nieuwbouw op een andere locatie lijkt is een plek nabij de school en/of achter het Nieuwe Bonte Paard het meest geschikt, waardoor er samenwerking en synergie tussen deze voorzieningen kan ontstaan (zoals op het vlak van de horecafunctie). Het dorpshuis en de gymzaal kunnen aan elkaar of los gebouwd worden. Door de beoogde ligging zal de parkeerdruk en de verkeersstromen door het woongebied toenemen.

Maatschappelijk rendement	Nieuwbouw op huidige locatie: Er komt een modern en efficiënt gebouw dat is toegesneden op het huidige gebruik. Zeker als de school op termijn toegevoegd wordt aan deze locatie zal door de combinatiemogelijkheden het maatschappelijk rendement verbeteren. Verkeerstechnisch is deze optie voor de leefbaarheid beter dan de optie nieuwbouw op de andere locatie. Wel moet rekening gehouden worden met een tijdelijke sluiting van het dorpshuis. Nieuwbouw op een andere locatie: Doordat het dorpshuis (en eventueel het gymlokaal) bij de school en de horecavoorziening komt te liggen ontstaat een dorpshart-achtige situatie (“sociaal knooppunt”) waarvan verwacht mag worden dat het maatschappelijk rendement (aanloop en gebruik) zal verbeteren.
Gebouwtechnisch rendement	Huidige locatie of andere locatie: Door de nieuwbouw is een moderne/flexibele indeling mogelijk waardoor de beschikbare ruimtes optimaal ingezet kunnen worden. Bovendien kan er optimaal duurzaam gebouwd worden. Verwacht mag worden dat het gebouw een levensduur heeft van 40 jaar.
Financieel rendement	Huidige locatie: Zowel het dorpshuis als de gymzaal brengen een aanzienlijke investering en dus kapitaalslasten met zich mee. Deze worden afgeschreven over 40 jaar. Voor deze optie is geen grondverwerving noodzakelijk. Als de horecafunctie “ruim” wordt uitgevoerd zal er een stevige pacht gevraagd kunnen worden. Aan de kostenkant zullen de vaste lasten (vooral energie, schoonmaak en jaarlijks onderhoud) aanzienlijk lager zijn

	Andere locatie: In deze optie zijn de kapitaalslasten lager dan nieuwbouw op huidige locatie omdat er efficiënt gebruik gemaakt kan worden van beschikbare ruimtes en/of horecafunctie van bijv. het Nieuwe Bonte Paard. Afhankelijk van hoe de horecafunctie eruit komt te zien, zijn er mogelijk geen inkomsten van pacht. Aan de uitgavenkant zijn dezelfde voordelen qua energiegebruik, schoonmaak en meerjarig onderhoud te verwachten.
Aanvullende visie dorpshuisbestuur	Huidige locatie: Door de huidige horeca (het Nieuwe Bonte Paard), samen met de IJsbaan, de schietvereniging en de basisschool te verzamelen in een nieuw te vormen "dorpscentrum" op de huidige kavel van het dorpshuis, komen mogelijk gronden vrij die benut kunnen worden voor woningbouw. Andere locatie: Voor een nieuwe locatie is de IJsbaan achter het Nieuwe Bonte Paard het meest geschikt. Wel zorgen voor goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid.

Scenario 4:

Het Dorpshuis sluiten en gebruik maken van andere accommodaties

De activiteiten worden ondergebracht bij andere aanbieders van accommodatieruimte in of direct buiten de dorpskern. Gedacht kan worden aan de basisschool, de sportverenigingen en het Nieuwe Bonte Paard. De huidige maatschappelijke activiteiten kunnen mogelijk door een (activiteiten) subsidie ondersteund worden.

Afweging die gemaakt moet worden is of er in de kern nog wel een nieuwe gymzaal gebouwd moet worden. Een nieuw te bouwen gymlokaal is wettelijk gezien niet noodzakelijk. De 4 groepen (6 klokuren/week) die nu gymmen in het dorpshuis, kunnen ook vervoerd worden naar andere gymzalen in de omgeving. Wettelijk is de school hiervoor verantwoordelijk. De normafstand is max. 7.5 km. De afstand tussen OBS De Plaats en, bijvoorbeeld de gymzaal in RK basisschool Petrus Canisius in De Weere is 1.9 km. De afstand met de gymzaal in De Vang in Sijbekarspel is 4.2 km. Deze opties moeten nog op haalbaarheid getoetst en uitgewerkt worden.

Als er gekozen wordt voor nieuwbouw van een gymlokaal en kleedkamers ten behoeve van het bewegingsonderwijs en recreatief gebruik door verenigingen, gaan we uit van een gymlokaal van 14 bij 22 meter. Stichtingskosten van het gymlokaal liggen rond € 1,2 mln. (1). Ingeval van een stichting ontvangt deze dan een klokurenvergoeding voor het bewegingsonderwijs en de inkomsten uit de verhuur aan verenigingen.

Maatschappelijk rendement	Op dorpshuisniveau: In deze optie gaat het maatschappelijk rendement flink achteruit. Er verdwijnt een verzamelplek/sociaal knooppunt uit het dorp. Zeker kort na de sluiting zullen gebruikers nieuw onderdak moeten krijgen en inwoners opnieuw de weg moeten vinden naar activiteiten. Er is binnen de kern geen plek meer voor de huidige gebruikers (leerlingen en verenigingen) van de gymzaal. De leerlingen moeten vervoerd worden naar een ander gymlokaal. Wordt er wel een nieuw gymlokaal gebouwd dan krijgt het dorp en de school de beschikking over een moderne voorziening die ingericht kan worden voor modern bewegingsonderwijs. Op kernniveau: Het kan extra continuïteit bieden voor andere accommodaties in de kern en daarmee een duurzame oplossing betekenen voor vraagstukken die daar spelen.
Gebouwtechnisch rendement	Een oud en inefficiënt gebouw wordt hiermee overbodig. De locatie biedt kans op herontwikkeling voor bv. woningbouw. In geval van nieuwbouw van de gymzaal komt er een moderne voorziening, die in onderhoud en energielasten beter zal presteren dan de huidige.
Financieel rendement	Alle kosten voor een dorpshuis vallen weg. Voor een eventueel nieuw gymlokaal is een investering van € 1.2 mln. nodig. De opbrengsten van huurders zullen onvoldoende zijn voor het afdekken van de kapitaalslasten en de exploitatielasten.
Aanvullende visie dh bestuur	Geen.

(1): Deze globale stichtingskosten zijn gebaseerd op recente voorbeelden van soortgelijke projecten – bron: bouwkostenkompas

De scenario's beknopt uitgebeeld op dorpshuisnivo en op kernnivo (vanuit integraal perspectief)

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
	Dorpshuis als gebouw in huidige vorm laten voortbestaan	Dorpshuis verbouwen/renoveren	Nieuw Dorpshuis bouwen	Dorpshuis sluiten
Maatschappelijk rendement				
Gebouwtechnisch rendement				
Financieel rendement				
Draagvlak				