

Het nieuwe dorpshuis Hoevelaken

Daar ontmoet je elkaar



Opdrachtgever	Gemeente Nijkerk
Opgesteld door	Jan Roelofs en Bouke Scheerder
Kenmerk	U21660
Datum	14 december 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Kaderstelling	3
1.3	Opzet van het rapport - leeswijzer	4
2	Belanghebbenden	5
2.1	De dragers van het project	5
2.2	Aanvullende partijen/belanghebbenden	5
3	Omvang en locatie	8
3.1	Omvang van het sociaal-maatschappelijke deel	8
3.2	De dorpshuisfunctie	8
3.3	De bibliotheek	9
3.4	Het jeugd- en jongerenwerk (Blits)	9
3.5	Totaal sociaal-maatschappelijk (het gemeentelijke deel)	9
3.6	De bouwmassa en footprint	9
3.7	De locatie	10
3.8	Kaderstelling omvang en locatie	12
4	De gemeentelijke investering	13
4.1	Het investeringsniveau: raadsbesluit januari 2021	13
4.2	De benodigde investering	13
4.3	De financiële dekking	13
4.4	Kaderstelling voor de investering	14
5	De businesscase voor de vastgoedexploitatie	15
5.1	De vastgoedexploitatie voor het particuliere deel	15
5.2	De vastgoedexploitatie voor het dorpshuisdeel	15
5.3	Conclusie vastgoedexploitatie	17
6	De businesscase voor de personele exploitatie	18
6.1	Samenwerken aan een sociaal-maatschappelijke missie	18
6.2	Samenwerkingspartners	19
6.3	De professionele aansturing	19
6.4	Takenpakket van de ondernemende coördinator/manager	19
6.5	Programmering	20
6.6	De horeca als complementaire functie	20
6.7	Het organisatorisch kader	22
6.8	Het financieel kader	22
7	De kaderstelling	23
7.1	Kaderstelling omvang en locatie	23
7.2	Kaderstelling voor investering	23
7.3	Kaderstelling voor vastgoedexploitatie.	23
7.4	De personele exploitatie	23

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Al een aantal jaren wordt nagedacht welke mogelijkheden er zijn voor vernieuwing (op welke wijze dan ook) van het dorps huis De Stuw in Hoevelaken. Hiervoor zijn ook al diverse onderzoeken uitgevoerd. In de (met de samenleving opgestelde en gedragen) visie voor het centrum Hoevelaken van 2018, is aangegeven dat het dorps huis een centraal maatschappelijk brandpunt moet zijn, versterkt met nieuwe aanvullende functies. Het dorps huis kan worden gezien als de aanjager voor de rest van de (her)ontwikkeling van het centrum. In dit kader is in 2019 al een verkennend onderzoek uitgevoerd.

Eind 2020 hebben de vertegenwoordigers van De Stuw, de bibliotheek en gemeente Nijkerk gezamenlijk gewerkt aan een kaderstelling voor het vervolg. Aan de gemeenteraad is op 28 januari 2021 gevraagd in te stemmen met de belangrijkste algemene uitgangspunten voor het vervolgtraject. Inmiddels heeft de gemeenteraad op 28 januari 2021 ingestemd met het verdere proces. Daarover is een positief besluit genomen. Dat heeft geleid tot de opdracht aan PentaRho in combinatie met SpectrumAdvies, om leiding te geven aan het haalbaarheids-onderzoek.

Door de gemeenteraad zijn de navolgende randvoorwaarden meegegeven als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling.

1.2 Kaderstelling

Het vervolgtraject voor de ontwikkeling en realisatie van een nieuw dorps huis in het centrum van Hoevelaken kan opgestart worden. De kaders hiervoor zijn door de gemeenteraad vastgesteld op 28 januari 2021 en zijn hieronder integraal weergegeven:

1. Elke kern in Nijkerk, zo ook Hoevelaken, heeft een passende accommodatie van het huis van de stad of het huis van het dorp waarin breed ruimte wordt geboden voor maatschappelijke en culturele activiteiten. Het nieuwe dorps huis dient van toegevoegde waarde te zijn voor Hoevelaken.
2. Bij het realiseren van een nieuw dorps huis wordt gestreefd naar een zo maximaal mogelijk multifunctionele opzet en gebruik. Voor het huidige Jeugd- en Jongerenwerk geldt dat zij moet kunnen beschikken over een eigen ruimte.
3. De bibliotheek wordt gevestigd in het nieuwe dorps huis en krijgt daarmee, samen met de overige huurders, een belangrijke rol bij het realiseren van het sociaal-cultureel-educatief en maatschappelijk hart van Hoevelaken.
4. De stedenbouwkundige uitgangspunten zullen te zijner tijd bij een eventuele wijziging van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad worden voorgelegd.
5. De gemeentelijke bijdrage heeft alleen betrekking op de cultureel-maatschappelijk-educatieve functies beperkt zich tot een maximum van € 2.800.000,- (incl. BTW en excl. investeringen in de openbare ruimte). Het bedrag van € 2.800.000 is opgenomen in de reserve PRMI.
6. In dit vervolgtraject participeren: het bestuur van de Stuw, de gemeente, het bestuur van de bibliotheek en een vertegenwoordiging van huidige huurders van het dorps huis. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe huurders, commerciële partijen en investeerders. De gemeente faciliteert de ondersteuning van het proces door het inzetten van een ervaren projectleider. Hiervoor wordt in het vervolgproces € 35.000 beschikbaar gesteld. De kosten hiervoor zijn gedekt vanuit de begroting 2020 en de Berap 2020. Mogelijk aanvullende middelen worden aangevraagd bij de provincie.
7. Er wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het sluitend krijgen van de businesscase. Alle mogelijkheden daarbij worden onderzocht, waaronder het

betrekken van andere Hoevelakense instellingen en mogelijke commerciële partijen en investeerders. Voordat tot realisatie wordt overgegaan dient er een gezonde en duurzame exploitatie van het nieuwe dorpshuis aantoonbaar te zijn.

8. Belanghebbenden, omwonenden en het platform Hoevelaken worden betrokken en geconsulteerd bij de planvorming.
9. Het vervolgtraject dient te worden gefaseerd. De eerste stap is het opzetten van een haalbaarheidsstudie, inclusief sluitende businesscase. Deze fase dient uiterlijk september 2021 te zijn afgerond. Vervolgens zal het college op basis van de haalbaarheidsstudie een 2e kaderstelling ter besluitvorming aan de raad voorleggen.

1.3 Opzet van het rapport - leeswijzer

Dit rapport is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de leden van de stuurgroep waarin de gemeente Nijkerk, de bibliotheek en De Stuw zijn vertegenwoordigd. Uiteraard zijn ook andere belanghebbenden geconsulteerd.

Primair gaat dit rapport in op het aantonen van de haalbaarheid van de vastgoedexploitatie van het project binnen de kaders zoals hierboven beschreven. Ook wordt een eerste doorkijk gegeven naar de toekomstige personele exploitatie. Het rapport sluit af met nieuwe randvoorwaarden (de tweede kaderstelling) als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het project.

Voor een logische opbouw gaat dit rapport achtereenvolgens in op:

- de belanghebbenden (hoofdstuk 2);
- omvang en locatie (hoofdstuk 3);
- de gemeentelijke investering (hoofdstuk 4);
- de businesscase voor vastgoedexploitatie (hoofdstuk 5);
- de businesscase voor personele exploitatie (hoofdstuk 6);
- de kaderstelling (hoofdstuk 7)

Dit rapport vormt de basis voor het raadsvoorstel aan College en gemeenteraad.

2 Belanghebbenden

Overeenkomstig randvoorwaarde 7 - *belanghebbenden, omwonenden en het platform Hoevelaken worden betrokken en geconsulteerd bij de planvorming* - zijn gesprekken gevoerd met de diverse betrokkenen.

De toelichting over de bevindingen is onderverdeeld naar:

- de dragers van het project;
- aanvullende partijen en belanghebbenden.

2.1 De dragers van het project

De belangrijkste kernpartners in het nieuwe dorpshuis zijn:

- de gemeente Nijkerk: vanuit haar rol als formele opdrachtgever van het onderzoek en als financier voor het sociaal-maatschappelijke deel, middels een eenmalige investering van 2,8 miljoen euro in het nieuwe gebouw;
- de dorpshuisfunctie: dit is de primaire functie welke is vertegenwoordigd door het bestuur van De Stuw;
- de bibliotheek: overeenkomstig randvoorwaarde 3 krijgt de bibliotheek een belangrijke rol in het realiseren van het sociaal, cultureel, educatief en maatschappelijk hart van Hoevelaken;
- het jeugd- en jongerenwerk: overeenkomstig randvoorwaarde 2 zal Blits in het nieuwe dorpshuis de beschikking krijgen over een eigen ruimte;
- de horecafunctie: deze is niet direct benoemd in de gemeentelijke randvoorwaarden, maar de noodzaak van een bloeiende horeca met een verbindende functie heeft ongetwijfeld een toegevoegde waarde voor Hoevelaken (randvoorwaarde 1). Ook voor de multifunctionaliteit (randvoorwaarde 2) en als mogelijke investeerder (randvoorwaarde 5) is de horecafunctie van wezenlijk belang om een sluitende businesscase tot stand te brengen.

Met al deze partijen zijn gesprekken gevoerd om inzicht te verkrijgen in hun mogelijke rol in het nieuwe dorpshuis, de gewenste multifunctionaliteit, hun bijdrage aan de businesscase en hun betekenis voor de Hoevelakense gemeenschap.

Ook is een inspiratietour georganiseerd naar twee referentieprojecten (in Borne en Olst), waarbij de hiervoor genoemde kernpartners aanwezig waren.

De eindredactie van dit rapport is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de stuurgroep waarin de gemeente, bibliotheek en het bestuur van De Stuw zijn vertegenwoordigd.

2.2 Aanvullende partijen/belanghebbenden

De kernpartners zijn de dragers van het project. Voor een haalbaar project is ook inzicht nodig in de mogelijkheden die een nieuw dorpshuis kan bieden aan de huidige en toekomstige gebruikers. Voor de financiële haalbaarheid en om voldoende bouwmassa te creëren is een aanvullend programma nodig. In dat kader zijn verkennende gesprekken gevoerd met (mogelijke) belanghebbenden.

Deze hebben we onderscheiden in:

- gebruikers dorpshuis: sociaal-maatschappelijk en (semi) commercieel;
- aanvullend bouwprogramma: woningen en/of eerstelijnszorg;
- platform Hoevelaken en omwonenden.

2.2.1 Gebruikers dorpshuis

De Stuw kent circa 20 vaste gebruikers (bron: brochure De Stuw) waarvan mag worden aangenomen dat deze ook bij nieuwbouw – in meerdere of mindere mate - gebruik zullen maken van de zalen. Met deze vaste gebruikersgroep is in deze fase van het haalbaarheidsonderzoek geen contact geweest. Hun belangen zijn vertegenwoordigd door het bestuur van De Stuw.

Mogelijke aanvullende partners/gebruikers zijn:

- Welzijnsorganisatie Sigma;
- Kunstcentrum Collage;
- Gereformeerde kerk Ede en omgeving.

Met deze partijen is contact geweest om een inschatting te maken van een eventuele ruimtebehoefte en/of maatschappelijke bijdrage aan het nieuwe dorpshuis.

De bevindingen zijn als volgt:

- Welzijnsorganisatie Sigma geeft aan graag een bijdrage te willen leveren aan de sociaal-maatschappelijke doelen. Daarvoor is geen eigen ruimte nodig. Wel is er de behoefte aan een incidentele werkplek of spreekruimte om ook in het hart van Hoevelaken de connectie te kunnen maken met de doelgroep.
- Kunstcentrum Collage geeft aan dat zij op dit moment geen vaste plek hebben. Collage huurt nu van een commerciële partij, waarbij de huur op korte termijn opzegbaar is. Dat is een onzekere en niet wenselijke situatie. Huisvesting in het nieuwe dorpshuis is – mits betaalbaar – een goede en duurzame oplossing. Kunstcentrum Collage zou graag beschikken over een atelier dat beperkt multifunctioneel inzetbaar is. Deze ruimte kan worden gedeeld met andere belangstellenden, maar is vanwege de aard van de functie niet geschikt om ook te verhuren voor vergaderbijeenkomsten of bridgeavonden. Daarnaast is er ook ruimte nodig voor de schonere activiteiten zoals tekenen. Een dergelijke ruimte is wel multifunctioneel in te zetten.
- de Gereformeerde kerk Ede en omgeving huurt nu op zondag de grote zaal. Dit kerkgenootschap heeft aangegeven dat zij deze goede relatie graag wil continueren; ook in het nieuwe dorpshuis. Er is ook investeringsbereidheid. De bezetting op zondag is niet conflicterend met de sociaal-maatschappelijke functie, omdat er op dat moment geen ruimtevraag is. In een vervolgesprek met het Kerkgenootschap worden de gezamenlijke kansen nader verkend.
- In alle gesprekken is multifunctionaliteit benoemd als een belangrijk agendapunt. Partijen zien de meerwaarde enerzijds in het besparen op oppervlakte waar mogelijk, maar vooral ook op een meer intensieve samenwerking waardoor nieuwe kansen worden gecreëerd.

Voor de volledigheid melden we eveneens dat in het onderzoeksproces is gesproken met Fitness Centrum Hoevelaken. Deze partij maakt thans gebruik van de kelderruimte. Een eventuele terugkeer in de nieuwbouw is verbonden aan ten minste kostendekkende huurvoorwaarden, omdat het een commerciële functie betreft. De 2,8 miljoen euro zoals door de gemeenteraad ter beschikking is gesteld, is niet bedoeld voor deze functie. Fitness Centrum Hoevelaken heeft in dat gesprek aangegeven dat een dergelijke prijsverhoging niet in overeenstemming is met een verantwoorde bedrijfsvoering en dat zij het op prijs stelt dat de gemeente te zijner tijd meedenkt over passende alternatieven.

2.2.2 Aanvullend bouwprogramma: wonen of eerstelijnszorg

Een nieuw dorps huis leent zich voor een aanvullend bouwprogramma. Enerzijds helpt dat om het ruimtelijk beeld te versterken en anderzijds zorgt dit ook voor extra inkomsten om de businesscase sluitend te krijgen.

Een aantal lokale partijen in de eerstelijnszorg (apotheek en huisartsen) zijn al een aantal jaren op zoek naar nieuwe huisvesting. Een combinatie met het dorps huis is voor hen mogelijk een passende oplossing. In enkele verkennende gesprekken met de huisvestingsadviseur van deze partijen, is aangegeven dat er inmiddels ook een concreet eigen initiatief in ontwikkeling is. Partijen staan niet bij voorbaat afwijzend tegenover de combinatie met het nieuwe dorps huis, maar hebben via hun adviseur wel nadrukkelijk te kennen gegeven dat ingebruikname binnen een overzichtelijke termijn van circa drie jaren een voorwaarde is om te participeren. Een definitieve keuze van deze partijen hangt daarmee mede af van het tempo dat de gemeente wil of kan maken.

De leden van de stuurgroep hebben unaniem hun voorkeur uitgesproken voor een combinatie met eerstelijnszorg. Dat is een uitstekend passende en complementaire functie.

Een andere optie is woningbouw. Dat is het meest realistische alternatief wanneer de zorgpartijen (apotheek en huisartsen) - om welke reden ook - kiezen voor een eigen ontwikkeling op een andere locatie.

De nadelen van woningbouw ten opzichte van eerstelijnszorg zijn onder andere:

- mogelijke overlast in de avonduren (horeca en wonen);
- extra eigen parkeerplaatsen die nodig zijn voor woningbouw (ruimte en kosten);
- langere doorlooptijd c.q. latere ingebruikname van het dorps huis vanwege de extra complexiteit (welk type en hoeveel woningen?, wie wordt de ontwikkelaar/eigenaar?).

Een combinatie van eerstelijnszorg en wonen is in theorie mogelijk maar zal in de praktijk leiden tot extra complexiteit. Een dergelijke combinatie wordt naar het oordeel van de stuurgroep te massaal voor de locatie. Ook de planning wordt met deze combinatie onvoorspelbaar, waarmee het voor de eerstelijnszorg niet aantrekkelijk wordt om te participeren. Een combinatie van woningbouw en eerstelijnszorg is daarmee geen realistisch en wenselijk alternatief.

2.2.3 Platform Hoevelaken en omwonenden

Op 13 oktober is het Platform Hoevelaken op hoofdlijnen geïnformeerd over de denkrichtingen inzake de omvang, locatie en planning. Met de voorzitter, secretaris en stedenbouwkundig adviseur is gedurende het proces periodiek afgestemd om optimaal aan te sluiten bij de intentie van de centrumvisie.

Er is nog geen informatiebijeenkomst voor de inwoners en de direct omwonenden georganiseerd. Daarvoor is het te vroeg in het proces en zijn er nog te veel onzekerheden. Eerst is de gemeenteraad aan zet om op basis van dit rapport te besluiten over de tweede kaderstelling.

3 Omvang en locatie

Voor een haalbare casus is overeenstemming op hoofdlijn over omvang en locatie een voorwaarde.

In deze fase (haalbaarheidsonderzoek) hoeven de cijfers nog niet 100 % definitief te zijn. Een realistische aanname met een marge van circa 10 % is nodig om:

- inzicht te krijgen in de bouwmassa op de beoogde locatie;
- inzicht te krijgen in het door de gemeente Nijkerk te financieren bouwdeel.

3.1 Omvang van het sociaal-maatschappelijke deel

Het sociaal-maatschappelijke deel van het nieuwe dorpshuis betreffen de ruimten die door de gemeente worden gefinancierd. Dit deel van het project biedt ruimte aan:

- het dorpshuis;
- de bibliotheek;
- het jeugd- en jongerenwerk.

Per functie is een indicatieve berekening met korte toelichting gemaakt.

3.2 De dorpshuisfunctie

De dorpshuisfunctie betreft het deel waarvoor thans het bestuur van De Stuw verantwoordelijk is. Het betreft het deel waar ruimte wordt geboden voor maatschappelijke en culturele activiteiten. In aanvulling op de sociaal-maatschappelijke activiteiten, zijn hier ook commerciële activiteiten mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van de primaire functie waarvoor de gemeente de investering voor haar rekening neemt.

Op basis van de huidige ruimten en gesprekken met het bestuur van De Stuw is de ruimtebehoefte becijferd op (afgerond) circa 640 m² bruto vloeroppervlakte (bvo).

Dorpshuisfunctie	Netto m ²	Bruto m ²	Opmerking
		factor 1,35	
Mf-zalen	330	446	als huidig
Koken	0	0	niet van toepassing
Overleg	25	34	bestuurskamer
Atelier	90	122	basisruimte voor Collage
Opslag	30	41	stoelenberging
Totaal	475	641	

De bovenstaande berekening is gebaseerd op de hiernavolgende uitgangspunten:

- het totaal aan multifunctionele ruimten is berekend op 330 m² netto. Dat is overeenkomstig de huidige afmetingen (bron: vlekkenplan De Stuw d.d. 29 sept 2016/Van Bokhorst Architecten). Voor dit deel is een bruto-netto factor van 1,35 wellicht aan de stevige kant.
- voor koken is geen separate ruimte opgenomen. Voor de dorpshuisfunctie is er geen directe vraag naar een dergelijke ruimte. Gezien de wetgeving inzake hygiëne in de horeca (HACCP) lijkt medegebruik van de professionele horeca niet realistisch of hooguit voor uitzonderlijke gevallen en na goed overleg. Omdat er geen directe vraag is naar een tweede keukenvoorziening en om het beschikbare budget niet teveel te belasten is een dergelijke ruimte niet opgenomen in de ruimtestaat.
- er is beperkt overlegruimte opgenomen. De bibliotheek/horecaruimte leent zich voor diverse vormen van informeel overleg. Voor incidentele vergaderingen en/of

een werkplek met enige mate van privacy (bijvoorbeeld voor Sigma voor het houden van een spreekuur of om te gebruiken als bestuurskantoor dan wel werkruimte voor het toekomstig management) is gerekend met een kantoorvertrek van 25 m² netto.

- er is gerekend op een multifunctioneel te gebruiken atelier met een netto afmeting van 90 m². De ruimte is geschikt voor diverse creatieve activiteiten voor verschillende doelgroepen.
- er is rekening gehouden met een stoelenberging zodat de multifunctionele ruimten maximaal volledig kunnen worden ingezet als bijeenkomstruimte voor grotere groepen.
- ruimte voor gemeentelijke dienstverlening is vooralsnog niet opgenomen. Op basis van ervaringen elders in het land weten we dat hiervoor goede mogelijkheden bestaan, al dan niet met het toevoegen van beperkter extra ruimte. In het vervolgtraject worden de consequenties van deze toevoeging nader onderzocht.

De totale ruimtebehoefte is hiermee berekend op (afgerond) 640 m² bvo. Dat is een realistische aanname. Extra ruimte is niet strikt noodzakelijk, maar verdere besparingen zijn ook niet wenselijk.

3.3 De bibliotheek

De huidige bibliotheek heeft een omvang van 550 m² bvo, inclusief de minder functionele kelderruimte (bron: inmeting Google Earth). De verhouding tussen de bruto vloeroppervlakte en de netto vloeroppervlakte (nvo) is gunstig: er is vrijwel geen verkeersruimte. De bruto-netto factor voor de huidige bibliotheek bedraagt circa 10 à 15%. Dat is ook een realistisch uitgangspunt voor de nieuwe bibliotheek. De bibliotheek heeft aangegeven dat in combinatie met de horeca kan worden volstaan met minder oppervlakte. De netto ruimtebehoefte is geraamd op 350 m². Doorgerekend met een toeslag voor verkeersruimte en wanden/geveldikte, komt dat overeen met afgerond 400 m² bvo.

3.4 Het jeugd- en jongerenwerk (Blits)

De bron voor de ruimtebehoefte voor het jeugd- en jongerenwerk is de variantenstudie uit april 2019 van Helga Snel Architecten, alsmede de bezichtiging van de huidige locatie. In de variantenstudie is 106 m² netto het uitgangspunt. Doorgerekend met een bruto-netto factor van 1,35 komt dat overeen met 140 m² bvo.

3.5 Totaal sociaal-maatschappelijk (het gemeentelijke deel)

De geraamde omvang voor het sociaal-maatschappelijke deel (door de gemeente te financieren deel), komt daarmee uit op circa 640 + 400 + 140 = 1.180 m² bvo. Mogelijk is enige optimalisatie te bereiken door een efficiënt ontwerp (verkleinen bruto-netto factor van 1,35) of door verdere multifunctionaliteit. Deze kansen zijn beperkt. Bij een succesvolle programmering is het ook denkbaar dat extra ruimte gewenst is. Samen-gevat is het advies om in deze fase uit te gaan van circa 1.200 m² bvo.

3.6 De bouwmassa en footprint

De bouwmassa bestaat niet alleen uit het sociaal-maatschappelijke (door de gemeente te financieren) deel. De andere beoogde functies (particulier/extern te financieren) zijn horeca en eerstelijnszorg en/of woningbouw.

De huidige horeca (het cafégedeelte; de kelder wordt slechts incidenteel gebruikt) heeft een omvang van circa 200 m² bvo. De huidige exploitant (De Haen) heeft de intentie en bereidheid om te investeren in de nieuwbouw met een iets grotere omvang. Te denken

valt aan 250 à 300 m². Voor een goede logistiek is het wenselijk dat deze ruimte volledig op de begane grond wordt geplaatst.

De eerstelijnszorg heeft in totaal een ruimtebehoefte van circa 1.000 m². Met uitzondering van de apotheek (schatting circa 150 à 200 m² bvo) kan deze ruimte op de verdieping worden geprojecteerd.

De discussie over de verdeling van de dorpshuisfunctie over de begane grond en verdieping is nog niet gevoerd. Het is realistisch om een aantal functies zoals Collage, de kantooruimte en een deel van de bibliotheek op de verdieping te projecteren.

Een eerste verkenning (nog geen besluit) om inzicht te krijgen in de ruimtelijke mogelijkheden geeft het volgende beeld:

Functie	Totaal	Begane grond	Verdieping
Dorpshuis	1200	900	300
Horeca	300	300	
Eerstelijns	1000	200	800
Totaal	2500	1400	1100

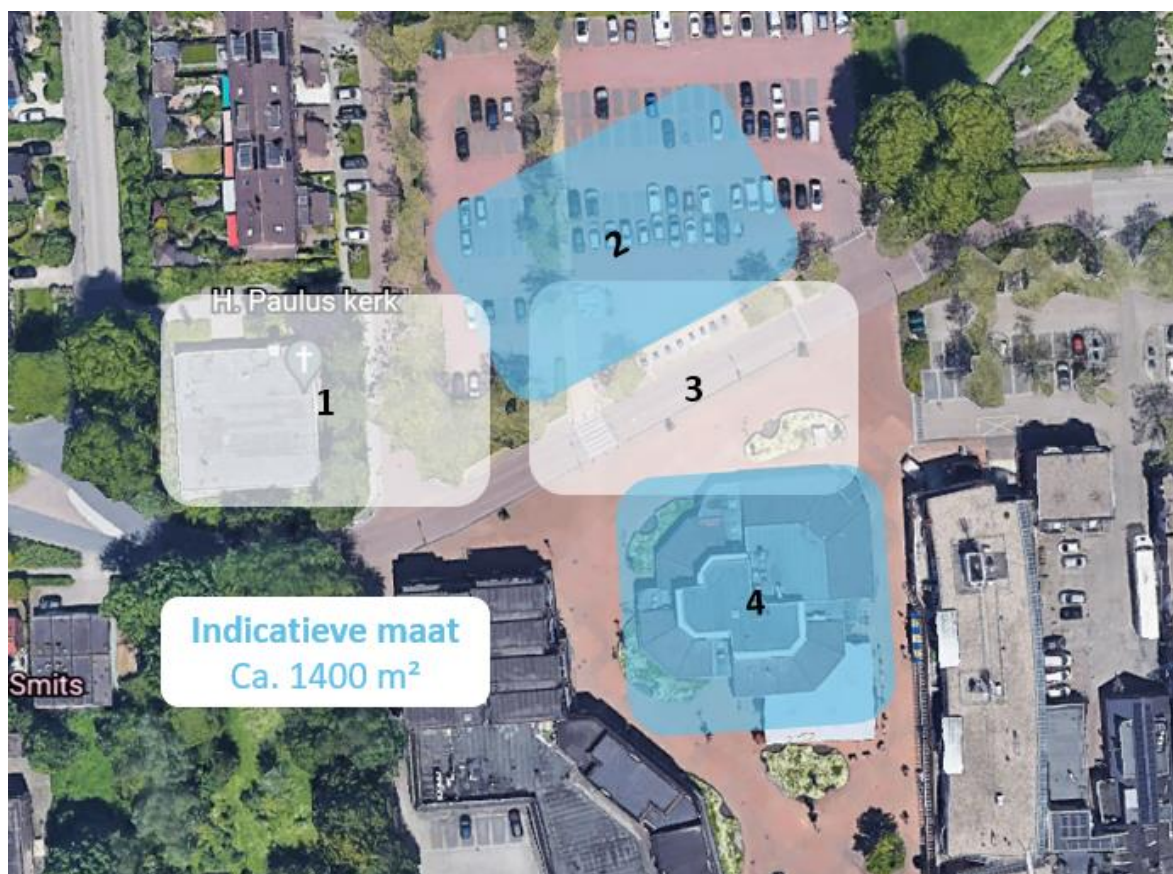
De 'footprint' – het gedeelte dat zich op de begane grond bevindt – is naar verwachting om en nabij 1.400 m². Dat is een belangrijk uitgangspunt voor de zoektocht naar de exacte locatie van de nieuwbouw. Het is een goede indicatie voor het ruimtebeslag dat nodig is voor de nieuwbouw.

3.7 De locatie

In de centrumvisie is de eerste aanzet gegeven voor de locatie van het nieuwe dorpshuis. Uitgangspunt is dat een dergelijke spilfunctie in het hart van het dorp – op de plek van of in de directe nabijheid van het huidige gebouw – wordt gerealiseerd. Andere plekken – zoals de vrijkomende locatie van de bibliotheek – zijn daarom niet onderzocht.

In het zoekgebied zijn vier mogelijkheden de revue gepasseerd:

1. op de plek van de huidige Pauluskerk;
2. ten noorden van de Kantemarsweg (de huidige parkeerplaats);
3. ten noorden van het huidige gebouw van De Stuw, al dan niet met enige overlap;
4. op de plek van het huidige gebouw.



1. Locatie Pauluskerk

Deze locatie is in de stuurgroep overwogen. Het perceel is niet in eigendom van de gemeente. Of de eigenaar – het bisdom – bereid is tot verkoop is niet bekend. De ervaringen van Spectrum wijzen er op dat het verwerven van vastgoed van het bisdom een lange en onzekere weg is. Dat past niet bij het gewenste tempo om tot nieuwbouw te komen. Ook stedenbouwkundig en functioneel zijn er de nodige vraagtekens bij deze locatie aan de andere kant van de Kantemarsweg. Deze locatie valt daarom af.

2. Op de huidige parkeerplaats

Deze locatie is niet geschikt. Er is geen geschikte ruimte voor de parkeerplaatsen die hiermee vervallen. De locatie past ook niet bij de centrumvisie. Een belangrijk aspect van de centrumvisie is het ontlasten van de Westendorpstraat waarmee de Kantemarsweg drukker wordt. De verbinding met het winkelcentrum en het plein wordt daarmee doorbroken. De omvang van het plein wordt met deze optie te groot voor de schaal van Hoevelaken. Een andere invulling is denkbaar, maar zal tot veel discussie en vertraging leiden. De stuurgroep acht deze locatie niet geschikt.

3. Ten noorden van het huidige gebouw van De Stuw, al dan niet met enige overlap

Dit is de voorkeursplek van de stuurgroep. Hierbij zijn wel wat kanttekeningen te maken zoals de extra kosten voor het omleggen van de Kantemarsweg en het bijbehorende leidingtracé. De kosten voor het verleggen van het naastliggende leidingtracé komen ten laste van de netwerkbeheerder, maar de kosten voor het verplaatsen van het trafobouw zijn niet te voorkomen.

4. Op de plek van het huidige gebouw

De huidige plek van De Stuw heeft het nadeel dat de activiteiten tijdelijk elders een plek moeten vinden. Dat vraagt om extra investeringen in huur en/of tijdelijke voorzieningen

en gaat in belangrijke mate ten koste van de continuïteit van de dienstverlening in De Stuw tijdens de bouw.

Advies



De locatie ten noorden van het huidige gebouw – al dan niet met enige overlap met het huidige gebouw – heeft de voorkeur.

Zowel in de aanloop naar het raadsbesluit van januari 2021 als tijdens de nadere uitwerking in het afgelopen half jaar, is de herontwikkeling van het nieuwe dorpshuis ten noorden van het huidige pand gedacht. Dit sluit aan bij de gedachte dat de huidige Stuw zal worden gesloopt en dat op deze locatie een herinrichting zal plaatsvinden waarbij het plein De Brink zal worden vergroot. Ingrepen in de openbare ruimte, waaronder het (deels) verleggen van de

infrastructuur, is daarbij een gegeven. Het is zeer waarschijnlijk dat ook een deel van De Stuw tijdens de bouw nodig is voor om een goed evenwicht tussen kwaliteit, kosten en continuïteit te bewerkstelligen. Bij ontwerpuitwerking worden hierover definitieve keuzes gemaakt. Het bovenstaande beeld geeft een indicatie van het zoekgebied dat nodig is voor een gebouw met een footprint van 1.400 m². Hierbij is de locatie van het te verplaatsen trafogebouw aangegeven als: ⚡

3.8 Kaderstelling omvang en locatie

Samengevat zijn de nieuwe kaders voor de omvang en locatie als volgt:

- de totale omvang van het nieuwe dorpshuis bedraagt om en nabij 2.500 m² bvo;
- het ruimtebeslag op de begane grond (de footprint) bedraagt om en nabij 1.400 m² bvo;
- voor de aanvullende functie gaat de voorkeur uit naar eerstelijnszorg in plaats van woningbouw;
- voor de verdere ontwikkeling van het project is herinrichting van de omgeving een voorwaarde.

4 De gemeentelijke investering

Algemeen: alle bedragen in dit hoofdstuk zijn inclusief btw.

4.1 Het investeringsniveau: raadsbesluit januari 2021

Door de gemeenteraad is in januari 2021 een budget van 2,8 miljoen euro vastgesteld als kader. Dit budget is gebaseerd op prijspeil januari 2021; het moment waarop het raadsvoorstel voor de eerste kaderstelling is vastgesteld.

Hoewel er geen strikte berekening ten grondslag ligt aan dit budgetkader. Dit uitgangspunt komt overeen met een investering van circa 1.000 m² bvo nieuwbouw * een bedrag van € 2.800 per m² bvo. Een m²-prijs van €2.800 is voor prijspeil 2021 een realistisch uitgangspunt voor doelmatig maatschappelijk vastgoed dat voldoet aan de actuele BENG-wetgeving.

Het is van belang om te realiseren dat voor dit bedrag de nieuwbouw kon worden gerealiseerd met in acht name van een aantal randvoorwaarden, zoals:

- bouwrijp terrein is aanwezig;
- sloopkosten bestaand gebouw en herinrichting van de omgeving zijn hierin niet opgenomen;
- indexering op basis van bouwindexatie (BDB-index) is nodig;
- ambitie en duurzaamheid conform de wetgeving; voor aanvullende eisen m.b.t. architectuur of het volledig energieneutraal bouwen is geen budget opgenomen;
- losse inrichting en verhuiskosten zijn niet in het bouwbudget opgenomen.

4.2 De benodigde investering

4.2.1 Het gebouw

Overeenkomstig de verkenning door de stuurgroep is voor een goed functionerend dorpshuis een omvang van ten minste 1.200 m² bvo noodzakelijk. De investering (prijspeil 2021) voor het gebouw is daarmee 20% hoger (€ 560.000,=) dan de kaderstelling, met in acht name van de hiervoor genoemde randvoorwaarden.

4.2.2 Bijkomende kosten

Naast de investering in het gebouw is er sprake van aanvullende kosten zoals sloop en eerste inrichting. Uiteraard zijn er ook kosten als gevolg van de herinrichting van de infrastructuur en het verplaatsen van de trafo. In dit rapport is het uitgangspunt dat deze kosten – in lijn met het raadsbesluit van januari 2021 – niet ten laste van het dorpshuisproject komen.

De kosten voor sloop en de nieuwe inrichting zijn gezamenlijk geraamd op € 550.000,--.

4.2.3 De totale investering

De totale investering voor het dorpshuis bedraagt daarmee € 3.360.000,-- + € 550.000,-- is € 3.910.000,--

4.3 De financiële dekking

De eenmalige investering van 2,8 miljoen euro is bedoeld als dekking voor deze investering. Daarmee is er nog geen sluitende casus. Er is nog een investeringstekort van ruim 1,1 miljoen euro.

Voor dit verschil – ten opzichte van het raadsbesluit in januari 2021 – zijn meerdere mogelijkheden om dit grotendeels of geheel te dekken.

Concrete mogelijkheden voor de dekking zijn:

- btw compensatie bibliotheek;
- btw-compensatie dorpsdeel;
- grondopbrengst uit verkoop aan horeca en woningen/erstelijnszorg.
- subsidietrajecten;
- aanvullende investering door externe belanghebbenden (bijvoorbeeld het Kerkgenootschap);
- grondopbrengst uit verkoop van de huidige bibliotheek;
- inzet van huurinkomsten of vrijval uit de nieuwe vastgoedexploitatie;
- crowdfunding;
- bezuinigen op oppervlakte of ambitieniveau (goedkoper bouwen).

Middels een vertrouwelijke bijlage welke niet in het rapport is opgenomen zijn de dekkingsmogelijkheden inclusief een percentage slagingskans doorberekend. Er zijn realistische mogelijkheden om het tekort te kunnen dekken zonder extra beroep op de gemeente Nijkerk.

4.4 Kaderstelling voor de investering

De investering voor een dorps huis van 1.200 m², inclusief Kunstcentrum Collage, bibliotheek en jeugd- en jongerenwerk, is berekend op € 3.360.000,= inclusief btw en prijspeil 2021. Daarnaast is circa € 550.000,-- nodig voor inrichting en sloopkosten.

Deze investering kan worden gedekt door het toegekende budget van 2,8 miljoen euro, aangevuld met andere realistische kansen zoals btw-compensatie, opbrengsten uit grondverkoop en meerdere andere bronnen.

Het is daarbij wel van belang dat een aantal spelregels aan de voorkant worden vastgesteld, zodat hierover achteraf geen misverstand kan ontstaan.

Deze randvoorwaarden zijn:

- herinrichting van de omgeving inclusief verplaatsen trafo komt niet ten laste van het dorps huisproject;
- indexering vanaf januari 2021 tot jaar van uitvoering op basis van BDB-cijfers;
- nader vast te stellen grondopbrengsten uit herontwikkeling van de bibliotheeklocatie kan worden ingezet voor de inrichting en verhuizing van de bibliotheek.

5 De businesscase voor de vastgoedexploitatie

Een aantoonbare duurzame en gezonde exploitatie is een belangrijke voorwaarde. Uitgangspunt voor de gemeenteraad is een sluitende businesscase.

De toekomstige exploitatie kent meerdere facetten. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- de vastgoedexploitatie van het particuliere deel (horeca, eerstelijnszorg, woningen en/of aanvullende functies);
- de vastgoedexploitatie van het dorpsdeel (risico gemeente).

Een "doorkijkje" naar de personele organisatie en exploitatie van het nieuwe dorpsdeel is – voorzover mogelijk in dit stadium van het project – beschreven in het volgende hoofdstuk.

5.1 De vastgoedexploitatie voor het particuliere deel

Het nieuwe dorpsdeel kent een aantal – nog niet definitief vastgestelde – particuliere partijen voor de aanvullende functies zoals horeca, eerstelijnszorg of wonen. Uitgangspunt voor deze partijen is dat ze zelf investeren en zorgdragen voor een sluitende businesscase en een duurzame exploitatie. Dit deel van de vastgoedexploitatie is geen gemeentelijke verantwoordelijkheid en maakt derhalve geen onderdeel uit van dit rapport.

5.2 De vastgoedexploitatie voor het dorpsdeel

De vastgoedexploitatie voor het dorpsdeel betreft de samenhang tussen inkomsten en uitgaven die direct aan het door de gemeente te financieren vastgoed zijn gerelateerd.

We onderscheiden daarin:

- de kapitaalslasten (rente en afschrijving);
- de instandhoudingslasten, zijnde:
 - o onderhoudslasten;
 - o energie en water;
 - o schoonmaakkosten;
 - o heffingen en verzekeringen.

Op basis van het raadsbesluit van januari 2021, is de denkrichting voor de verdeling van de huisvestingslasten is als volgt:

- de gemeente neemt het merendeel van de kapitaalslasten voor haar rekening;
- de gebruikers nemen de overige kosten voor de instandhouding voor hun rekening.

De consequenties van deze denkrichting is hierna verder uitgewerkt.

5.2.1 De kapitaallasten (dorpsdeel, bibliotheek, jeugd- en jongerenwerk)

Uitgangspunt voor de financiering van het nieuwe dorpsdeel is de gemeentelijke investering in het vastgoed. Overeenkomstig het raadsbesluit van januari 2021, is daarvoor een bedrag gereserveerd van 2,8 miljoen euro.

De benodigde oppervlakte voor het gemeentelijke deel is berekend op 1.200 m² bvo. Overeenkomstig de argumentatie en met in acht name van de randvoorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 4, is er financiële dekking voor het bouwen van 1.200 m² bvo gebouw en de bijkomende kosten voor het slopen van De Stuw en de inrichting van de nieuwbouw.

5.2.2 Kosten voor instandhouding

In de huidige situatie zijn de kosten voor instandhouding voor de gebruikers. Dit is een redelijk uitgangspunt met een acceptabel risicoprofiel. In de afgelopen jaren heeft dit uitgangspunt immers nooit geleid tot discussie of onhaalbare situaties.

Een onderbouwing met kengetallen ziet er als volgt uit:

Instandhouding (kengetallen incl. btw)	€/m² bvo
Onderhoud (inclusief reservering/dotatie)	35
Schoonmaak	15
Energie en water	10
Heffingen en verzekeringen	10
Totaal	70

Kosten per gebruiker			
Dorpshuis	650	70	€ 45.500
Bibliotheek	400	70	€ 28.000
Jeugd- en jongerenwerk	150	70	€ 10.500
Totaal	1200	70	€ 84.000

5.2.3 Dekking van instandhouding

Op basis van actuele begrotingscijfers is geverifieerd of de beoogde gebruikers gezamenlijk in staat zijn om deze kosten te kunnen dekken.

Omerekend zijn de huidige huisvestingslasten inclusief btw voor de bibliotheek en Blits als volgt:

- bibliotheek	€ 43.500,=
- Blits	€ 21.500,=

- samen	€ 65.000,=

De huidige huisvestingslasten voor deze twee gebruikers (€ 65.000,=) zijn aanzienlijk hoger dan de geraamde kosten voor de nieuwe huisvesting (€ 38.500,=). Een belangrijke oorzaak daarvoor is gelegen in de kapitaalslasten. In de huidige kosten zijn hypotheeklasten (bibliotheek) en huurlasten (Blits) opgenomen. Deze kosten vervallen in de nieuwe situatie omdat de kapitaalslasten van het nieuwe gebouw grotendeels voor rekening van de gemeente komen, dan wel anderszins zijn afgedekt.

Voor het dorpshuis is een andere benadering gehanteerd om zicht te krijgen op een gezonde exploitatie. De huidige huisvestingslasten in de begroting van De Stuw zijn niet 1:1 te extrapoleren naar de nieuwe situatie, vanwege het feit dat hierin ook inkomsten en uitgaven van externe partijen (De Haen, Blits, FCH, gebiedsteam en Beweging 3.0) zijn opgenomen. Het is thans nog niet zeker welke van deze partijen terugkomen in het nieuwe dorpshuis en zo ja, of de financiering via het dorpshuis of op een andere wijze zijn beslag gaat krijgen.

Voor de berekening van de dekking van de kosten welke ten laste van het dorpshuis-gedeelte komen, is daarom gekeken welke inkomstenposten met een redelijke mate van zekerheid ruimte bieden om de geraamde kosten te kunnen dekken. Een dergelijke analyse leidt tot de constatering dat – op basis van de huidige inzichten – het jaarlijks verwerven van circa € 47.500,= mogelijk moet zijn. De toekomstige kosten zijn berekend op circa € 45.500,=. Er is derhalve – zij het krap – ook voor het dorpshuisdeel sprake van een sluitende begroting.

De gehanteerde cijfers zijn nog eens samengevat in onderstaande tabel.

Exploitatiedekking dorps huis		Bron: begroting 2021	Geraamde lasten	Marge	Opmerking
verhuur	€ 30.000	deelnemers en externe verhuur			
externe bijdragen	€ 5.785	t.b.v. energie en diensten			
contributies en advertenties	€ 1.720	begroting 2021			
bijdrage Collage	€ 5.000	behoudend geraamd			
extra inkomsten	€ 5.000	nieuw gebouw, extra werving			
Totaal	€ 47.505		€ 45.500	€ 2.005	kritisch
Exploitatiedekking bibliotheek		Bron: e-mail 14 september 2021	Geraamde lasten	Marge	Opmerking
huidige jaarlasten	€ 43.500	inclusief kapitaalslast	€ 28.000	€ 15.500	oorzaak huidige kapitaalslast
Exploitatiedekking Blits		Bron: jaarrekening De Stuw	Geraamde lasten	Marge	Opmerking
huidige jaarlasten	€ 21.476	inclusief kapitaalslast	€ 10.500	€ 10.976	oorzaak huidige huurlast
Exploitatiedekking het nieuwe dorps huis			Geraamde lasten	Marge	Opmerking
geraamde dekking	€ 112.481	dorps huis + bibliotheek + Blits	€ 84.000	€ 28.481	gezamenlijk voldoende dekkingsmogelijkheid
geraamde kosten	€ 84.000	bvo * € 70/m² bvo			
marge totaal	€ 28.481	34% ten opzichte van de kosten			
<i>voorwaarde: kapitaalslast ten laste van gemeente</i>					

Op basis van de hiervoor beschreven onderbouwing komen we tot de volgende conclusie:

De huidige begrotingen bieden voldoende zekerheid voor een duurzame kostendekkende vastgoedexploitatie van het dorps huisdeel (dorps huis inclusief Collage, bibliotheek en Blits). Op papier is er voor het collectief van dorps huis, bibliotheek en Blits een positieve marge van circa 34% ten opzichte van de geraamde kosten.

5.3 Conclusie vastgoedexploitatie

Overeenkomstig hoofdstuk 4 is er dekking voor de investering van het gebouw en de bijkomende kosten voor sloop en inrichting.

Voor de instandhouding is op basis van de actuele begrotingen van het dorps huis en de bibliotheek becijferd dat de geraamde kosten in de nieuwe situatie gunstiger uitpakken dan in de actuele situatie.

6 De businesscase voor de personele exploitatie

Tot dusver is alleen nog gekeken naar de financiële haalbaarheid van het gebouw, de vierkante meters en de stenen. Waar het daadwerkelijk om gaat zijn de activiteiten en de mensen in en om het gebouw. Zij brengen een gebouw tot leven. Een bruisende en ondernemende plek voor maatschappelijke en culturele activiteiten ontstaat niet vanzelf. In deze fase van het haalbaarheidsonderzoek is er nog geen eindbeeld te schetsen van de toekomstige organisatievorm. Wel worden denkrichtingen geschetst welke zijn gebaseerd op ervaringen van PentaRho en Spectrum elders in het land. Ook de kennis die is opgedaan bij de inspiratietour (zie paragraaf 2.1) heeft bijgedragen aan het "doorkijkje" wat in dit hoofdstuk wordt gegeven.

De verdere uitwerking van de samenwerkingsvormen en de wijze waarop dit wordt georganiseerd is onderdeel van de volgende fase van het project. In dit hoofdstuk is hiervoor een eerste aanzet gegeven.

6.1 Samenwerken aan een sociaal-maatschappelijke missie

Een belangrijk vertrekpunt is de sociaal-maatschappelijke missie van het nieuwe dorpshuis. Aan welk maatschappelijk probleem werken we? Welke oplossing bieden we? Voor wie, waar en met welke activiteiten? De antwoorden op deze vragen worden in de vervolgfase van het project verder uitgewerkt om tot een sociale missie te komen. Wanneer de sociale missie helder is, kan in gezamenlijkheid een impact doelstelling worden geformuleerd. Vanaf dan kunnen we echt aan de slag met een goed organisatie-model voor het nieuwe dorpshuis.

Vooralsnog hanteren we de visie die voortkomt uit een brainstormsessie in De Stuw op 14 februari 2020: "De Stuw wordt gezien als centraal maatschappelijk brandpunt en als belangrijke (zo niet onmisbare) voorziening voor die sociaal-culturele functies in Hoevelaken. De Stuw draagt daarmee nadrukkelijk bij aan de leefbaarheid en de sociale cohesie in het dorp. Kernbegrippen en doelen zijn onder meer: ontmoeten, verbinden, actief bezig zijn en blijven, creatief bezig zijn, cultuur, educatie en leren, dienstverlening en informatievoorziening."

Maar wat betekent de sociale missie en bijbehorende doelstellingen voor de organisatievorm?

Het huidige bestuur van De Stuw heeft aangegeven op dit moment slechts faciliterend te zijn. Zij zorgen voor het gebouw, de ruimten en verhuur en niet voor de kernactiviteiten. Om de (nog concreet te formuleren) doelstellingen van het nieuwe dorpshuis te bewaken, is het aannemelijk dat een stichting verantwoordelijk wordt voor het toezichthouden, ondersteunen en faciliteren van de sociaal-maatschappelijke doelstellingen. Zeker in de beginfase zal het bestuur van de stichting ook een verantwoordelijkheid hebben in het aanjagen van de sociaal-maatschappelijke activiteiten én de commerciële activiteiten in de zogenaamde daluren. Een bruisende ontmoetingsplek voor Hoevelaken ontstaat niet vanzelf. Dit vraagt om samenwerking met partners, een goede programmering en een ondernemende insteek. Dat is een taak die niet alleen aan vrijwilligers kan worden overgelaten. Professioneel en betaald management is een voorwaarde om vrijwilligers te werven en aan te sturen. En bovenal om het bruisende karakter tot stand te brengen.

6.2 Samenwerkingspartners

Om uitvoering te geven aan de sociaal-maatschappelijke missie en bijbehorende activiteiten, wordt samenwerking gezocht met verschillende partijen uit de gemeente Nijkerk c.q. het dorp/de kern Hoevelaken.

De partijen en/of betrokkenen die bijdragen aan de doelstellingen van de nieuwe organisatie zijn:

- bibliotheek;
- Jongerenwerk Blitz;
- Welzijnsorganisatie Sigma;
- Kunstcentrum Collage;
- de horeca-exploitant;
- de huurders en deelnemers van het huidige 'De Stuw';
- individuele bewoners van Hoevelaken;

De bijdrage kan zijn op financieel, organisatorisch alsook op inhoudelijk vlak (het uitvoering geven aan de kernactiviteiten). Belangrijk is dat deze partijen hun krachten bundelen en samenwerken met oog voor het eigen én het gezamenlijke belang. Dat is een voorwaarde voor het ontstaan van nieuwe verbindingen, nieuwe ontmoetingen en nieuwe activiteiten. Een dergelijke samenwerking is de basis voor een bruisend dorpshuis in Hoevelaken.

6.3 De professionele aansturing

Samenwerken tussen mensen en organisaties met verschillende achtergronden en verschillende belangen gaat niet vanzelf. Dat vraagt om goede organisatiecontouren en een professionele en onafhankelijke aansturing. Op de inspiratietour is ervaren hoe bundeling van organisaties en middelen kan leiden tot meer activiteiten en het creëren van financiële ruimte voor een professionele aansturing. Ook de ervaringen van PentaRho en Spectrum elders in het land, wijzen uit dat professionele aansturing voorwaarde is voor een rijk aanbod van activiteiten en een brede programmering die aansluit bij de behoefte van de inwoners.

6.4 Takenpakket van de ondernemende coördinator/manager

Het is denkbaar om als gezamenlijk nieuw op te richten stichting een ondernemende coördinator/manager voor 24 à 36 uur per week in dienst te nemen. Een dergelijke tijdsbesteding is in lijn met soortgelijke organisaties met een vergelijkbare omvang. Onderstaande opsomming geeft een beeld van het mogelijke takenpakket van deze betaalde kracht.

a. Programmeren en aanjagen van activiteiten

Passend bij de doelstelling; dus zowel sociaal-maatschappelijk (de primaire doelstelling) als commercieel (in de daluren om extra inkomsten te verwerven).

b. Verhuur van ruimten

Zorgdragen voor een goede balans tussen sociaal-maatschappelijke en commerciële verhuur. Het organiseren van sleutelbeheer (al dan niet op afstand). Een must voor een goed overzicht van activiteiten en beschikbaarheid van ruimten is een online reserveringssysteem.

c. Relatiebeheer

Het maken van nieuwe contacten en het onderhouden van de bestaande contacten. Zowel met (maatschappelijke) organisaties in Hoevelaken als met commerciële organisaties waarvoor het nieuwe dorpshuis in Hoevelaken een goede plek kan zijn.

d. **Werving en coördinatie van vrijwilligers**

Vrijwilligers zijn nodig/gewenst voor het (mede) organiseren van activiteiten en bij de ondersteuning van facilitaire taken, zoals het klaarzetten van een ruimte en/of het ontvangen van bijvoorbeeld sprekers of bezoekers.

e. **Algehele organisatie en financieel beheer**

De financiële administratie wordt naar alle waarschijnlijkheid uitbesteed. De ondernemende coördinator/manager is eindverantwoordelijk voor het financiële resultaat en rapporteert daarover aan het bestuur op afstand. Andere taken op dit vlak zijn onder andere de PR (website, advertenties) en het opstellen en uitvoeren van meerjarenbeleidsplannen.

f. **Toezicht op regelgeving**

Denk hierbij aan de verantwoordelijkheid inzake vrijwilligersverzekeringen, HACCP, privacy en het handhaven van richtlijnen en regels rondom de incidentele zaken als de coronacrisis.

6.5 Programmering

De kracht van het nieuwe dorpshuis is dat alle maatschappelijke en culturele organisaties gezamenlijk vormgeven aan de missie en doelstellingen. Denkbaar is dat de coördinator op het gebied van programmering nauwe samenwerking heeft met de programmamaker van de bibliotheek, jongerencentrum Blits en met welzijnsorganisatie Sigma. Bij een verdere verkenning van de samenwerking en de organisatievorm, kan worden gekeken wie daarvoor welke kan leveren op welk thema/doelstelling van de stichting.

Het is ook te verwachten dat vanuit de programmering een nieuw aanbod ontstaat dat passend is bij voorliggende activiteiten vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Denkbaar is dat de stichting van het nieuwe dorpshuis hierdoor nieuwe inkomsten kan genereren. Deze inkomsten komen ten goede aan de inzet van betaalde krachten (coördinatie), ofwel leveren een bijdrage aan een sluitende exploitatie.

6.6 De horeca als complementaire functie

Een belangrijk aspect bij de verdere uitwerking van de te kiezen organisatievorm is de horeca. Momenteel is 'De Haen' de horecaonderneming die in de huidige 'De Stuw' het horecadeel exploiteert. Het algemene beeld is positief: De Haen is een gewaardeerd ondernemer met een maatschappelijk hart voor de Hoevelakers. De leiding van het bedrijf zorgt voor aanloop, heeft aantrekkingskracht, trekt verschillende doelgroepen en voorziet in een grote behoefte aan het ontmoeten in het centrum van Hoevelaken. Er kan een beroep worden gedaan bij het ondersteunen van maatschappelijke activiteiten voor de Lions, op Koningsdag of het organiseren en/of faciliteren van gezamenlijke maaltijden voor een maatschappelijke prijs.

De Haen heeft als huurder van het horecadeel sinds een jaar of tien veel geïnvesteerd in de opbouw van het bedrijf en haar plek in de samenleving. De leiding van het bedrijf heeft aangegeven om ook in het nieuwe dorpshuis een dergelijke rol te willen vervullen als commercieel en sociaal exploitant. Zij zien goede kansen om zelf te investeren, zodat er sprake is van een eigendomssituatie in plaats van een huurrelatie. Ook is uitgesproken dat er reële kansen zijn om de continuïteit van bedrijfsvoering te waarborgen, zowel in commerciële zin als met betrekking tot het sociaal ondernemerschap, zoals dat thans wordt uitgedragen.

Vanwege de hierboven beschreven overwegingen, is de stuurgroep van mening dat De Haen de eerst aangewezen partij is om het horecadeel in het nieuwe dorps huis te exploiteren.

Voor de toekomst speelt uiteraard de vraag op welke manier de toekomstige horeca-ondernemer de sociaal-maatschappelijke functie kan versterken. Met andere woorden: hoe kan De Haen bijdragen aan de sociale missie van het nieuwe dorps huis? Hierover zijn nog geen concrete afspraken gemaakt, maar de intentie is wel uitgesproken.

Er zijn meerdere mogelijkheden om een sociaal contract tot stand te brengen met een financieel rendement voor zowel de dorps huisfunctie als de voor de horecaondernemer. Onderstaande denkbeelden/onderwerpen zijn nog niet besproken maar bieden voldoende perspectief om invulling te geven aan het maatschappelijk en financieel rendement.

Gedacht wordt aan:

- nadere afspraken over (maatschappelijke) grondprijs of jaarlijkse erfpacht.
- het afdragen van een n.t.b. percentage van de horecaomzet als bijdrage voor het organiseren van sociale activiteiten c.q. de financiering van de algeheel coördinator/manager.
- een deel van de opbrengst uit commerciële verhuur van de zaaldelen van het dorps huis kan ten goede komen aan de horecaondernemer wanneer zij hiervoor een huurder aanbrengt.
- het verrichten van diensten of activiteiten voor het dorps huisdeel (bijvoorbeeld gastheer/gastvrouw, ruimten klaarzetten, verantwoordelijk voor de schoonmaak).
- het restaurant heeft naast reguliere kaart ook een kaart voor de kleine portemonnee; op vertoon van een senioren pas/schriftelijke indicatie/abonnement kan er tegen een gereduceerd tarief gegeten worden.
- het horecateam organiseert samen met de stichting activiteiten en projecten die ontmoeting en verbinding tussen bewoners mogelijk maken.
- de horecaondernemer vervult een rol in de toegankelijkheid en openstelling van de ontmoetingsfunctie van het nieuwe dorps huis (inclusief bibliotheek).

Op basis van nader te maken afspraken over deze onderwerpen, is het goed mogelijk om met respect voor de wederzijdse belangen een verdienmodel voor zowel de horeca-ondernemer als voor de sociale activiteiten tot stand te brengen. De afspraken hierover kunnen worden vastgelegd in een sociaal contract, een beleidsplan of als aanvulling/-toevoeging in de koopovereenkomst bij de overdracht van het horecadeel. De horeca-ondernemer kan desgewenst ook deelnemen in het bestuur van de nieuw op te richten stichting, zodat ook op dat niveau invulling wordt gegeven aan het bereiken van de gezamenlijke doelen en het bevorderen van de samenwerking. In een gezamenlijk op te stellen jaarplan kunnen activiteiten worden beschreven die volgens partijen relevant zijn in de wederzijdse samenwerking.

Al met al zijn er meerdere wegen om de onderlinge samenwerking en de sociale doelen van het nieuwe dorps huis te borgen.

6.7 Het organisatorisch kader

Tijdens de inspiratietour was de stuurgroep enthousiast over de lumpsum financiering bij het Kulturhus Borne. Bij deze instelling zijn de krachten en middelen van meerdere partijen gebundeld tot een groter geheel. Ook bij het bezoek in Olst is geconstateerd dat de professionele aansturing mogelijk werd gemaakt door het combineren van taken; het beheer van het dorpshuis is daar gecombineerd met het beheer van sportaccommodaties en met de inzet van zorgpartijen die een rol hebben in het dorpshuis aldaar. Bij beide dorpshuizen was ook een subsidierol voor de gemeente weggelegd.

Denkbaar is om voor de nieuwe dorpshuisfunctie in Hoevelaken ook toe te werken naar een nadere bundeling van krachten. Zoals beschreven in de vorige paragraaf zijn hiervoor de kansen met de horecaondernemer aanwezig. Dat kan mogelijk op andere vlakken worden uitgebreid. Door met alle partijen te bekijken wat in samenwerking kan en wie welke bijdragen kan leveren aan de doelstellingen van het nieuwe dorpshuis, kunnen nieuwe werkwijzen en afspraken ontstaan.

Nader onderzoek naar het opzetten van een nieuwe organisatievorm, waarin meerdere maatschappelijke, culturele organisaties en desgewenst commerciële partijen samenwerken, is nodig om voor het juiste evenwicht tussen financieel en maatschappelijk rendement.

Op dit moment berust de aansturing van 'De Stuw' op vrijwilligers. Alle werkzaamheden, van administratie tot sleutelbeheer en van gebouwonderhoud tot commerciële verhuur, worden verzorgd door het bestuur van De Stuw. De programmering en het zorgdragen voor een veelheid aan activiteiten heeft hierdoor niet de hoogste prioriteit. Ook elders in het land zien PentaRho/Spectrum soortgelijke operationele bestuursvormen. Veelal zijn deze er met bewonderenswaardige inzet op gericht om het hoofd financieel gezien boven water te houden. Dat lukt doorgaans wel, maar het leidt er soms (elders in het land, niet bij De Stuw) wel toe dat dergelijke accommodaties worden verhuurd aan de hoogste bidder in plaats van voor de activiteiten waarvoor een dergelijke voorziening door de gemeente is gebouwd. Om recht te doen aan evenwicht tussen maatschappelijk en financieel rendement, is een professionele aansturing en een bestuur op afstand een gebruikelijk en beproefd organisatie-model.

6.8 Het financieel kader

De (betaalde) personele omvang wordt door PentaRho/Spectrum geraamd op circa 0,6 à 1 fte. (zie paragraaf 6.3). De kosten daarvoor bedragen om en nabij € 60.000,- à € 100.000,- per jaar.

De bibliotheek heeft aangegeven een deel van deze taak – met name de programmering – voor haar rekening te kunnen nemen. Ook de opbrengsten of fysieke inbreng vanuit de horeca biedt kansen. Mogelijk dat andere maatschappelijke organisaties of gemeentelijke activiteiten zoals het leveren van gemeentelijke dienstverlening ook een toegevoegde waarde kunnen leveren. Ook is het denkbaar dat een ondernemende manager zichzelf (grotendeels) terugverdient door commerciële verhuur van de zaaldelen in de daluren.

Mocht dat alles niet toereikend zijn, dan rest een gemeentelijke subsidie om de personele exploitatie rond te krijgen. Als indicatie kan worden gedacht aan circa 1/3 van de totale kosten, zijnde € 20.000,- à € 35.000,- per jaar.

Het alternatief is het continueren van de bedrijfsvoering op de huidige wijze; dat wil zeggen met een operationeel vrijwilligersbestuur. Een tussenvorm met een mix van professionele aansturing en een pool van vrijwilligers is ook denkbaar. Het is thans te vroeg om bindende uitspraken te kunnen doen over de personele exploitatie. Met dit hoofdstuk is slechts een eerste denkrichting geformuleerd.

7 De kaderstelling

7.1 Kaderstelling omvang en locatie

Samengevat zijn de nieuwe kaders voor de omvang en locatie als volgt:

- de totale omvang van het nieuwe dorpshuis bedraagt om en nabij 2.500 m² bvo;
- het ruimtebeslag op de begane grond (de footprint) bedraagt om en nabij 1.400 m² bvo;
- voor de aanvullende functie gaat de voorkeur uit naar eerstelijnszorg in plaats van woningbouw;
- voor de verdere ontwikkeling van het project is herinrichting van de omgeving een voorwaarde;
- de locatie ten noorden van het huidige gebouw – al dan niet met enige overlap met het huidige gebouw – is de meest geëigende plek voor de nieuwbouw.

7.2 Kaderstelling voor investering

De investering voor een dorpshuis van 1.200 m², inclusief Kunstcentrum Collage, bibliotheek en jeugd- en jongerenwerk, is berekend op € 3.360.000,= inclusief btw en prijspeil 2021. Daarnaast is circa € 550.000,-- nodig voor inrichting en sloopkosten.

Deze investering kan worden gedekt door het toegekende budget van 2,8 miljoen euro, aangevuld met realistische kansen zoals btw-compensatie, opbrengsten uit grondverkoop en meerdere andere bronnen.

Het is daarbij wel van belang dat een aantal spelregels aan de voorkant worden vastgesteld, zodat hierover achteraf geen misverstand kan ontstaan.

Deze randvoorwaarden zijn:

- herinrichting van de omgeving inclusief verplaatsen trafo komt niet ten laste van het dorpshuisproject;
- indexering vanaf januari 2021 tot jaar van uitvoering op basis van BDB-cijfers;
- nader vast te stellen grondopbrengsten uit herontwikkeling van de bibliotheeklocatie kan worden ingezet voor de inrichting en verhuizing van de bibliotheek.

7.3 Kaderstelling voor vastgoedexploitatie.

Een duurzame en dekkende vastgoedexploitatie is mogelijk.

- Er zijn voldoende mogelijkheden ter dekking van de investering van het gebouw en de bijkomende kosten voor sloop en inrichting.
- Voor de instandhouding is op basis van de actuele begrotingen van het dorpshuis en de bibliotheek becijferd dat de geraamde kosten in de nieuwe situatie gunstiger uitpakken dan in de actuele situatie.

7.4 De personele exploitatie

Om recht te doen aan evenwicht tussen maatschappelijk en financieel rendement, is een professionele aansturing en een bestuur op afstand een gebruikelijk en beproefd organisatiemodel.

Het vaststellen van de nieuwe organisatie en de daarbij behorende financiële randvoorwaarden behoeft nadere uitwerking in de vervolgfase.