



**VOORSTEL AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**

<b>Van:</b> <i>J. van Velzen</i>	<b>Tel.nr.</b> 8557 :	<b>Geraadpleegd consulent</b>	Datum: 6 maart 2014
<b>Datum:</b> 6 maart 2014	<b>Team:</b> <i>welzijn</i>	<b>Financieel:</b> Ja <b>Juridisch</b> Ja <b>Personeel</b> Nee <b>Communicatie</b> Ja <b>ICT</b> Nee <b>Inkoop:</b> Nee	Nummer: 14A.00187
<b>Tekenstukken:</b> <i>Ja</i>	<b>Bijlagen:</b> 2		
<b>Afschrift aan:</b> <i>R. Smits,</i>			
<b>N.a.v. (evt. briefnrs.):</b>			
<b>Onderwerp:</b> <i>Dorpshuis Harmelen</i>			
<b>Advies:</b>			
<p>Het college wordt gevraagd akkoord te gaan met :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het voornemen om op de oude locatie van de Rabobank Harmelen een dorpshuis te realiseren waarbij rondom de bibliotheek tal van activiteiten georganiseerd en aangeboden worden, zoals financiële dienstverlening door de Rabobank, AWBZ dag bestedingsactiviteiten (o.a. horeca), een ontmoetingsplaats voor inwoners, en mogelijk kleinschalige loketfaciliteiten van de gemeente.</li> <li>- met het laten uitvoeren van een nadere uitwerking van de financiering voor het dorpshuis om te kunnen komen tot een definitief besluit inzake het dorpshuis.</li> <li>- met het laten uitvoeren van een onderzoek naar de verbreding van activiteiten in het dorpshuis Harmelen aan de hand van de in de businesscase genoemde mogelijkheden.</li> </ul>			
<b>Paraaf team-manager:</b>		<b>Begrotingsconsequenties</b>	JA
<b>Opmerkingen leidinggevende:</b>			
<b>B. en W. d.d.:</b>			
Portefeuillehouder: wethouder Koster -			

*NB Het advies voor besluitvorming met betrekking tot het dorpshuis Harmelen, is omwille van de korte tijdsspanne tussen het opleveren van de businesscase (3mrt) en de collegevergadering van 11 mrt, buiten de reguliere procedure om tot stand gekomen. Het advies tot besluit beperkt zich tot hoofdlijnen. Voor een gedegen meer uitgewerkt advies is meer onderzoek/afstemming/doorrekening noodzakelijk.*

In de aanloop naar een "Dorpshuis Harmelen" zijn inwoners van Harmelen en de gemeente al langer met elkaar in gesprek. Het dorpshuis is een onderdeel van de herinrichting voorzieningen Harmelen. De uitdaging in dit traject is : zorgdragen dat de voorzieningen in Harmelen op peil blijven en het doorvoeren van een bezuiniging.

In augustus is een rapportage van een haalbaarheidsonderzoek door Welzijn Woerden opgeleverd en deze richt zich ook op de genoemde locatie. Uit het haalbaarheidsonderzoek kwam voorts naar voren dat:

1. Er bij de partijen een grote bereidheid bestaat tot inhoudelijke samenwerking;
2. Alle deelnemers aan het onderzoek inzien dat de kwaliteit van een voorziening belangrijker is dan de ruimtelijke omvang ervan;
3. De door partijen gewenste programma's van eisen, voornamelijk vertaald naar vierkante meters, in combinatie met hun financiële armslag, niet tot een representatieve, hedendaagse voorziening zouden kunnen leiden en daarom:
4. De beoogde locaties van het voormalige gemeentehuis Harmelen en de ruimte van de dierenartsenpraktijk voor nader onderzoek niet langer relevant zijn.

Naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek is door betrokken partijen aan Welzijn Woerden gevraagd een gedragen businesscase te ontwikkelen. De uitwerking van de businesscase is op 3 maart aan de gemeente opgeleverd. Het plan biedt een mooie integrale benadering van de mogelijkheden en heeft een (te) hoog ambitieniveau. De vier elementen bibliotheek, ontmoeting, dienstverlening Rabobank en AWBZ voorzieningen zijn in het plan terug te vinden. Verder worden in het plan een aantal nieuwe innovatieve ideeën beschreven. De aanvliegroute voor berekening van de huurprijs is overzichtelijk en helder: in de m2 prijs zijn alle andere kosten die bij het pand horen meegerekend.

Het is positief dat dit initiatief vanuit de sterke samenleving komt/is opgepakt en dat past bij beweging die in het sociale domein gemaakt wordt gebaseerd op eigenkracht.

De businesscase kent ook aandachtspunten:

- Financieel: De in de businesscase getoonde financiële overzichten zijn globaal, zijn niet goed doorgerekend en worden positief gepresenteerd. Bovendien is gerekend met aannames en p.m. kosten. Hierin schuilt een groot risico en behoeft nader onderzoek.
- Functies en deelnemers: Een aantal innovatieve ideeën is niet verder uitgewerkt of er is geen contact geweest met de aanbieders daarvan. In hoeverre de ideeën gerealiseerd kunnen worden is onduidelijk.
- Beleid: De businesscase van het dorpshuis stuurt op het vullen van een locatie met activiteiten, terwijl het beleid van de gemeente er op gericht is meer te denken vanuit de activiteiten los van locaties.
- Innovatie: De businesscase heeft teveel elementen met een innovatief karakter. Om dit goed uit te zoeken is meer tijd nodig.
- Tijdsdruk: Op een aantal elementen in de businesscase: bibliotheek, ontmoeten en invullen AWBZ activiteiten is de druk toegenomen en zullen snel van start moeten gaan. De bibliotheek is één van de grootste partners in de realisering van het dorpshuis. Kiest de bibliotheek voor een eigen traject buiten de genoemde locatie dan is het dorpshuis niet langer realiseerbaar.
- Bestemming: Het businessplan komt met een aantal nieuwe activiteiten. Onderzocht moet worden of deze passen binnen het bestemmingsplan.

De in de businesscase beschreven mogelijkheden sluiten goed aan bij de wensen van gebruikers en bij de visie van de gemeente ten aanzien van wijkgericht werken, voorzieningen en de komende decentralisaties in het sociale domein. De vernieuwende ideeën in het plan en de realisering daarvan vragen om een nadere uitwerking. Kortom een goed maar te ambitieus plan waarop een aantal onderdelen onderzoek noodzakelijk is.

Om snelheid in de besluitvorming te houden wordt geadviseerd:

- het voornemen om op de oude locatie van de Rabobank Harmelen een dorpshuis te realiseren waarbij rondom de bibliotheek tal van activiteiten georganiseerd en aangeboden worden, zoals financiële dienstverlening Rabobank, AWBZ dag bestedingsactiviteiten (o.a. horeca), een ontmoetingsplaats voor inwoners, en mogelijke kleinschalige loketfaciliteiten van de gemeente.
  - met het laten uitvoeren van een nadere uitwerking van de financiering voor het dorpshuis om te kunnen komen tot een definitief besluit inzake het dorpshuis.
  - met het laten uitvoeren van een onderzoek naar de verbreding van activiteiten in het dorpshuis Harmelen aan de hand van de in de businesscase genoemde mogelijkheden.
- 

**Bijlagen:**

- 13A.00931 : Herziening voorzieningen Harmelen
- 13i.03903 : Haalbaarheidsonderzoek Dorpshuis Harmelen
- 14i.00936 : Businesscase Dorpsplein Harmelen



## Dorpsplein Harmelen Welzijn, Cultuur en Zorg dichtbij

*businesscase*

Februari 2014  
© Welzijn Woerden  
Dennis Duiker

In samenwerking met:  
Dorpsplatform Harmelen

## Inhoudsopgave

<i>Inleiding</i> .....	3
<i>Businesscase</i> .....	5
<i>I. Multifunctionele accommodatie in het hart van Harmelen</i> .....	5
<i>De visie: Het Dorpsplein Harmelen</i> .....	5
<i>II. Functies en voorzieningen</i> .....	7
1. <i>Sociale Horeca</i> .....	8
2. <i>Dagbesteding Nieuwe Stijl en Leer-werkplaatsen</i> .....	9
3. <i>Cultuur, ontmoeting, informatie en advies</i> .....	11
4. <i>Preventieve en curatieve zorg</i> .....	12
5. <i>Welzijnsconsulent</i> .....	13
<i>III. Organisatorische vormgeving Dorpsplein</i> .....	13
<i>IV. Het Dorpsplein Harmelen: exploitatie</i> .....	15
1. <i>Totaal PVE</i> .....	15
2. <i>Gebouw exploitatie</i> .....	16
3. <i>Personeel</i> .....	17
4. <i>De eenmalige stichtingskosten buiten exploitatie</i> .....	17
5. <i>De opbrengsten</i> .....	18
6. <i>Toelichting bij de cijfers en sturingsmogelijkheden</i> .....	19

## Inleiding

In 2013 is Welzijn Woerden gevraagd een businesscase op te zetten voor een 'Dorpshuis' in Harmelen. De vraag komt onder meer voort uit de wens van een openbare voorziening in het eigen dorp die de dorpsbewoners en het Dorpsplatform uitspraken tijdens verschillende bijeenkomsten.

Mede gesterkt door de demografische en epidemiologische ontwikkelingen in de gemeente en naar aanleiding van de transities en transformaties binnen het sociale domein, heeft het bestuur van het Dorpsplatform aangedrongen op een laagdrempelige, openbare voorziening waarin de bibliotheekfunctie, welzijnsdiensten en gemeentelijke diensten samen komen. In eerste instantie ging de voorkeur uit naar behoud en restauratie van het voormalige gemeentehuis in Harmelen.

### *Haalbaarheidsonderzoek*

Welzijn Woerden heeft, voor en in samenwerking met het Dorpsplatform in het najaar van 2013 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Dit is een eerste onderzoek geweest naar haalbaarheid van en draagvlak bij partners voor een *multi-functioneel dorpshuis*. Er is gekeken naar nut en noodzaak van een dorpshuis in het algemeen, naar inhoud, naar mogelijke functies en naar drie concrete locaties. Daarnaast gaat het onderzoek in op het nut en de noodzaak van de openbare voorziening tegen de achtergrond van het (voorgenomen) overheidsbeleid ten aanzien van de langdurige zorg. Daarin zal namelijk rekening gehouden gaan worden met de mogelijkheid voor burgers om gebruik te maken van openbare, collectieve voorzieningen die voorliggen aan de meer specialistische voorzieningen voor zorg en begeleiding.

Uit het haalbaarheidsonderzoek kwam voorts naar voren dat:

1. Er bij de partijen een grote bereidheid bestaat tot inhoudelijke samenwerking;
2. Alle deelnemers aan het onderzoek inzien dat de kwaliteit van een voorziening belangrijker is dan de ruimtelijke omvang ervan;
3. De door partijen gewenste programma's van eisen, voornamelijk vertaald naar vierkante meters, in combinatie met hun financiële armslag, niet tot een representatieve, hedendaagse voorziening zouden kunnen leiden en daarom;
4. De beoogde locaties van het voormalige gemeentehuis Harmelen en de ruimte van de dierenartsenpraktijk voor nader onderzoek niet langer relevant zijn.

Deze businesscase sluit aan op het haalbaarheidsonderzoek. Het representeert een nadere verkenning van de mogelijkheden van het huidige gebouw van de Rabobank aan de Kloosterweg 6. Het kwam tot stand op basis van de gesprekken met de kernpartners: gemeente Woerden, Dorpsplatform Harmelen, de Bibliotheek het Groene Hart, Rabobank Utrecht e.o. en fysiotherapiepraktijken S. Mora. Op basis van deze gesprekken is een richtinggevend programma van eisen opgesteld. Dat programma is besproken met de eigenaar/beheerder van het gebouw.

Nadien heeft er nog een aantal site-visits plaatsgehad samen met de beheerders/eigenaren. Na de site visits is de intentie uitgesproken dat een

oplevering van het gebouw na verbouwing in een zogenoemde casco +++ variant (dit wil zeggen oplevering in verbouwde staat, v.v. een compleet inbouwpakket, exclusief functie-gebonden losse inventaris) tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. Uiteraard is daarvoor een nadere uitwerking nodig. Daarvoor is het in dit stadium nog te vroeg.

Hierna beschrijft de businesscase de contouren van een multifunctioneel dorps huis in Harmelen. Die beschrijving begint met een weergave van de gedeelde visie waaraan de **identiteit** van het gebouw ontleend zal worden. Die is nodig, omdat de partners meer willen dan alleen het delen van bepaalde faciliteiten.

Vervolgens worden de vier functies van het multifunctionele dorps huis benoemd. Hierbij zijn de wenselijke functies uit hoofdstuk 1 in het rapport van het haalbaarheidsonderzoek vertaald naar **functies en voorzieningen**. Daarbij is per voorziening het minimaal benodigde aantal vierkante meters aangegeven alsmede de personele inzet, die samen met leerwerkplekken en de bijdragen van vrijwilligers nodig is.

Een belangrijke kritieke succesfactor bij de multifunctionele accommodatie, is de wijze waarop de accommodatie beheerd wordt. Beheer van een multifunctionele accommodatie vraagt afstemming van inhoudelijke, facilitaire en financiële belangen. Het derde hoofdstuk gaat op de samenhang in de **organisatorische vormgeving** kort in.

Als bekend is hoeveel vierkante meter nodig is en hoeveel personele inzet beheer en exploitatie vraagt, kan op basis van de inschatting van deze twee belangrijkste hulpmiddelen van een succesvolle multifunctionele accommodatie (de *mensen* en de *meters*) een inschatting gegeven worden van de **exploitatiekosten**. Op basis van de verstrekte informatie van de verschillende partners is een **dekkingsvoorstel** voor deze kosten opgenomen.

#### *Kansen voor vernieuwing*

Het Dorpsplatform Harmelen en Welzijn Woerden hebben expliciet opdracht gegeven om de kansen voor vernieuwing mee te nemen in de businesscase voor het multifunctionele dorps huis in Harmelen. Zij hebben daarmee richting willen geven aan de realisatie van een instrument om de verbindingen tussen de gemeente Woerden en de Harmelense dorpsgemeenschap te versterken. Om deze reden is er rekening gehouden met de mogelijkheid voor de gemeente om:

- *Woerden Wijzer* een plaats te geven in de Harmelense kern;
- *Dagbesteding Nieuwe Stijl* tastbaar vorm en inhoud te geven;
- Op *snijvlakken* van beleidsterreinen de verbindingen te leggen zoals het snijvlak welzijn/zorg, het snijvlak welzijn/participatie, het snijvlak preventief/curatief, die allen in een transitiefase komen als uitwerking van respectievelijk de nieuwe Participatiewet en de vernieuwde Wet Maatschappelijke Ondersteuning die voorschrijft dat gemeenten meer plaats moet gaan bieden voor zorg en ondersteuning in de buurt.

## Businesscase

### *1. Multifunctionele accommodatie in het hart van Harmelen*

Om een dorps huis echt multifunctioneel te maken, waarbij samenwerking meer oplevert dan de optelling van afzonderlijke dienstverlening, is het nodig dat de deelnemende partijen zich verbinden aan 1 concept en zich daar dan ook naar zullen gedragen. Het gaat dan om de **Identiteit** van de gezamenlijke voorziening. Die identiteit is het draagvlak voor de *meerwaarden* van de voorziening voor de inwoners van Harmelen.

- Het dorps huis zou een *bedrijfsverzamelgebouw* worden als partijen slechts huurder willen zijn. Dan wordt het als het ware een appartementencomplex met 1 gedeelte en elk een eigen voordeur.
- Het wordt een *multifunctionele accommodatie*, als partijen gezamenlijk van een aantal voorzieningen gebruik maken. Dan is er voordeel vanwege gedeelde faciliteiten.
- Het krijgt pas echt *meerwaarde* als de deelnemende partijen gezamenlijk de identiteit bepalen: één *platform* waarop netwerkpartners inhoudelijk samenwerken en samen klantwaarden realiseren.

Wat willen onze bezoekers halen en wat willen ze brengen? Hoe trekken we nieuwe bezoekers aan? Waarmee verleiden wij deze bezoekers? Wat maakt ons onderscheidend? Dit soort vragen zullen de komende tijd beantwoord moeten worden om uiteindelijk met een aantrekkelijke, hedendaagse voorziening meerwaarde voor de bewoners van Harmelen te realiseren. Het gaat nadrukkelijk niet om de huisvesting van verschillende diensten, maar om de onderlinge samenhang.

De partners hebben een openbare voorziening in Harmelen voor ogen waarin verschillende disciplines en specialisten samenwerken, dwars door de domeinen van Welzijn, Cultuur en Zorg.

#### **De visie: Het Dorpsplein Harmelen**

De druk op de samenleving om zorgvragen op te gaan vangen neemt de komende jaren flink toe. Volgens ons is het nodig dat meer mensen zich aan elkaar verbinden zodat meer mensen kunnen vertrouwen op een steuntje in de rug van een ander. Hiervoor is een plaats dichtbij mensen nodig waar dorpsinwoners elkaar bijna 'van nature' tegenkomen.

We willen de mensen verleiden met goede diensten, een uitnodigend gebouw en een inspirerende omgeving. Zo ontstaat er sociaal verkeer tussen mensen. Geïnspireerd door de functie van een verkeersplein, zien we het multifunctioneel dorpscentrum als een *sociaal verkeersplein* dat je alleen of samen met anderen betreedt. Daarom noemen we de wijkvoorziening **het Dorpsplein Harmelen**. Een mooi en boeiend plein waarop de mensen graag zijn, voor zichzelf en met andere dorpsbewoners.

De programmering op en aan het Dorpsplein moet een breed publiek aanspreken en het karakter van het plein bepalen: we willen dynamiek uitstralen. Met de



programmering willen we mensen inspireren, in beweging brengen en in staat stellen om fit en vitaal te worden en te blijven.

Op het Dorpsplein kunnen de inwoners van Harmelen ook iets brengen. Een geleend boek kan uiteraard hier teruggebracht worden, maar wat we bedoelen is dat de mensen op het dorpsplein gefaciliteerd worden om hun bijdrage aan Maatschappelijke Ondersteuning te leveren. Dat kan bijvoorbeeld als vrijwilliger bij de bibliotheek of bij Welzijn Woerden. En dat kan ook door een bewonersinitiatief op het Dorpsplein tot bloei te laten komen. Denk daarbij aan een wekelijks eetcafé voor en door bewoners of een ontmoetingsavond voor reislustige ouderen. Elk bewonersinitiatief wordt serieus genomen en waar nodig kan de initiatiefnemer rekenen op tijdelijke ondersteuning en advies van de mensen van Welzijn Woerden.

#### *De bezoekers /gebruikers van het Dorpsplein*

- Inwoner: Het gaat om de burger nabij het dorpsplein die graag een initiatief neemt en daarbij ondersteund wil worden. En om de burger die het prettig vindt om dichtbij huis een reden te vinden om de deur uit te gaan (*lekker weg in eigen dorp*), mensen wil ontmoeten, informatie of advies wil (Servicepunt welzijn en zorg), het matchpunt vrijwillige hulp bezoekt of naar de bibliotheek/leeslounge gaat voor een boek of om de krant te lezen.
- Deelnemer: Dit is een deelnemer aan vastomlijnde en tijdelijke leerwerktrajecten. Hij/zij vraagt coaching, opleiding, werkbegeleiding en wil zich op een plaats op de arbeidsmarkt voorbereiden.
- Vrijwilliger: De vrijwilliger is een betrokken burger die graag bijdraagt aan de samenleving met inzet die bij hem/haar past.
- Cliënt-deelnemer: Dit is de deelnemer in een minder strak omljnd leerwerktraject voor onbepaalde tijd. Het gaat hierbij vaak om zinvolle, arbeidsmatige dagbesteding voor mensen met een beperking (voormalige AWBZ-prestatie 'Begeleiding') waarbij meedoen belangrijker is dan doorstroom naar de arbeidsmarkt.
- Consument: De passant voor een consumptie, de krant, een boek, informatie, een workshop, een activiteit of de huur van een ruimte.
- De *sociale huurders* ziet Welzijn Woerden ook als burger op het dorpsplein, hierbij gaat het om bezoekers voor een van de -hierna genoemde- vier functies: bijvoorbeeld het dorpsplatform, het cursusproject Harmelen en de organisator van activiteiten voor bijzondere doelgroepen.
- Zorg- en welzijnspartners: aangrenzend aan het Dorpsplein vindt de burger zorgdiensten. Bij voorkeur diensten van de huisarts, de apotheek en de fysiotherapeut. Want bij deze dienstverleners komen veel vragen van burgers die niet per se door medisch geschoolde professionals beantwoord hoeven te worden. Veel vragen gaan indirect over bijvoorbeeld eenzaamheid of over problemen als gevolg van het verlies van werk. Dan helpt het als de sociale deskundigheid in de buurt is en de arts of therapeut snel kan doorverwijzen, liefst binnenshuis. En voor zover dat niet mogelijk is, wordt de makkelijkste route uitgezet tussen het Dorpsplein en de (eerstelijns) zorgvoorzieningen.

**Alles op en aan het plein is erop gericht dat mensen kunnen (blijven) meedoen aan de samenleving. Op hun manier en zo zelfstandig mogelijk.**

## **II. Functies en voorzieningen**

### Vier functiecategorieën

Aan het Dorpsplein versterken de samenhangende functies elkaar en de bezoekers van het plein. Hierom categoriseren wij de functies naar gelang hun effect op de gezondheid en het welzijn van mensen, zowel individueel als collectief:

#### **1. Versterken van de mensen zelf: de *Mentale Veerkracht*** (*versterken van competenties*)

- a) Vrijwilligerswerk
- b) Leerwerkplaatsen
- c) Zinnvolle daginvulling
- d) Ontmoeten door doen (activiteiten)
- e) Bewegen (o.a. MBvO), maar ook startpunt voor bijvoorbeeld samen wandelen of fietsen
- f) Sociaal-emotioneel ontwikkelen (cursussen, activiteiten, gesprekgroepen)
- g) Meedoen (gezond/budget koken, gezond eten, maaltijdvoorzieningen, cursus Mannen met Pannen voor alleenstaande mannen e.d.)
- h) Ontspanning en bewust leven (cursussen, leeslounge)
- i) Groepsactiviteiten voor kwetsbare groepen

#### **2. Versterken van onderlinge verbanden tussen mensen: de *Sociale Veerkracht*** (*infrastructuur om elkaar te ontmoeten*)

- a) Elkaar (bedoeld of *en passant*) ontmoeten;
- b) Activiteiten voor en met anderen organiseren (inwonersinitiatieven)
- c) Buurt- en dorpsbelangen bespreken (dorpsplatforms, local connect)
- d) Met elkaar op het dorpsplein afspreken
- e) Kennismaken met andere culturen, gewoonten en gebruiken
- f) Kennis maken met mensen die 'anders zijn'

#### **3. Versterken van kennis en kunde: de *Informatiekracht*** (*vindplaats voor informatie*)

- a) Bibliotheek: boeken lenen voor iedereen, ook jeugd  
Leeslounge: meer dan een boekenkast. Met actuele informatie en met specifieke informatie over leefstijl en leefgewoonten;
- b) Informatie en advies: de mensen van Welzijn Woerden/ Schakelteam, vrijwilligers van het Servicepunt van Welzijn Woerden en andere beroepsgroepen zijn beschikbaar voor gratis informatie en advies
- c) Local Connect<sup>1</sup>: het digitale lokale informatiesysteem met waardevolle informatie en zonder reclame
- d) Groepsbijeenkomsten: als een organisatie, instantie of overheid groepen mensen wil informeren, bijvoorbeeld over de ruimtelijke indeling in een wijk of buurt, dan zijn op het dorpsplein daarvoor de voorzieningen beschikbaar.

---

<sup>1</sup> Local Connect is een informatiesysteem, gebaseerd op narrow casting. In Nieuwegein is dit systeem ingevoerd en hangt het in buurtpleinen, enkele gezondheidscentra en het gemeentehuis. Beheerder van dit systeem is de bibliotheek. Hier wordt het genoemd als optie.

#### 4. Versterken van het sociale vangnet: de **Sociale Vangkracht**

Mensen met een beperking konden jarenlang rekenen op individuele zorg. Thuis of in een instelling. Nu de regels strenger worden, zullen minder mensen de zorg van een instelling krijgen. Zij zijn aangewezen op zorg in hun omgeving. Mensen met een licht verstandelijke beperking, mensen met een psychiatrische achtergrond, mensen die als gevolg van de ouderdom niet helemaal zelfstandig kunnen blijven functioneren en mensen met andere beperkingen, kunnen op het Dorpsplein terecht.

Zo veel mogelijk maken zij gebruik van bestaande (maaltijd)voorzieningen en activiteiten. Samen met buurt- en dorpsinwoners, in de 'echte' wereld. Zo vangt de samenleving op een verantwoorde wijze mensen op, die anders de deur niet (meer) uit zouden kunnen. En zo is er ook een vorm van respijtzorg voor mantelzorgers, die even tijd nodig hebben om op adem te komen.

Aan het Dorpsplein krijgen de vier functies concreet vorm en inhoud in de volgende 5 **voorzieningen**:

##### 1. **Sociale Horeca**

De entree tot **alle voorzieningen** is een aantrekkelijke, goede horecavoorziening voor warme dranken, alcoholvrije dranken en een kleine snack (minimumvariant).

De basisvoorziening wordt (later) uitgebreid tot lunchroom of zelfs eetcafé (voorkeursvariant).

Een concept moet worden ontwikkeld of ingekocht. Gegeven de doelstellingen van de samenwerkende partners, ligt het voor de hand dat het sociale horecaconcept ondersteunend is aan:

- de realisatie van een ontmoetingsfunctie voor verschillende doelgroepen
- de bevordering van een gezonde leefstijl (denk aan de BRAVO-thema's)
- een duidelijke functie vervullen bij de uitvoering van de nieuwe gemeentelijke taken na 1 januari 2015 (Wmo, Participatiewet, Jeugdwet)
- de bibliotheekfunctie verstrekt m.b.v. leestafel, counter, geïntegreerde dienstverlening.



### *Maaltijdvoorziening*

Voor gebruikers van de maaltijdvoorzieningen, bijvoorbeeld, kan de Sociale Horeca uitkomst bieden. In plaats van een vers-vries of geregenereerde warme maaltijd thuis, zijn er aan het Dorpsplein twee mogelijkheden voor een gezonde en betaalbare maaltijd buitenshuis maar in de buurt: een door bewoners zelf op te zetten en uit te voeren maaltijdvoorziening (bijvoorbeeld: Mannen met Pannen / Koken met ...) of een maaltijdvoorziening door de sociale horeca aangeboden (bijvoorbeeld: Eet Mee: de eettafel in de wijk).

Een voorbeeld van sociale horeca: [www.fairs.nu](http://www.fairs.nu)

**“Eetcafé *The Library* lijkt ons wel een mooie naam voor de wekelijkse eettafel”,  
Ineke Alsem, Dorpsplatform Harmelen**

HR : 1 FTE horecamanager /filliaalmanager/Job-coach  
Fac : coffeecorner/ontmoetingsruimte/wachtruime/leeszaal: 80 m2 VVO  
: buitenterras: 50 m2 (buiten bestek)  
: counter i.c.m. informatie balie: inclusief  
: open keuken en spoelkeuken achter counter : 25 m2 VVO  
: emballage, opslag, koelen/vriezen: 15 m2 VVO  
BTW : Ja

## **2. Dagbesteding *Nieuwe Stijl en Leer-werkplaatsen***

### *AWBZ-begeleiding*

Leer-werk plaatsen kunnen worden ingevuld door mensen die als gevolg van hun beperking/handicap niet aan de arbeidsmarkt toekomen. Het gaat dan om nu nog AWBZ-verzekerde dagopvang in de vorm van zinvolle arbeidsmatige dagbesteding midden in de samenleving.

### *Participatie en tegenprestatie: SROI*

En ook door mensen met een zekere afstand tot de arbeidsmarkt die een zetje in de rug vragen om hun arbeidsvaardigheden te versterken en/of te behouden zodat zij later aan het arbeidsproces kunnen deelnemen. De ervaring is dat de medewerkers in leer-werk trajecten met lichte begeleiding heel goed in staat zijn om bezoekers op een goede wijze van dienst te zijn. Daarmee krijgt *Social Return on Investment* een tastbare betekenis in Harmelen.

De arbeidsmatige dagbesteding krijgt een plaats in de hierna te noemen functies en stelt geen aanvullende eisen aan de voorziening. Wel is een job-coach nodig voor begeleiding van de deelnemers. De job-coach kan ingevuld worden in een gecombineerde functie met bijvoorbeeld de functie van horeca-manager.

**“Het gaat om sociale waarde, dat gaat over ons allemaal” Jack van Velzen,  
gemeente Woerden.**

### *Dagbesteding en AWBZ-prestatie begeleiding*

Naast leer-werkplaatsen is er mogelijkheid tot dagopvang voor andere kwetsbare groepen. Ondermeer mensen met een GGZ achtergrond, ouderen die behoefte hebben aan een zekere dagstructuur en mensen met een verstandelijke beperking kunnen in de voorziening terecht voor dagactiviteiten.

De dagopvang is geen aparte voorziening maar maakt onderdeel uit van het Dorpsplein. Met andere woorden: kwetsbare inwoners van Harmelen kunnen op en aan het Dorpsplein hun dag zinvol invulling geven. Samen met hun dorpsgenoten. Daarbij maken zij zoveel mogelijk gebruik van beschikbare voorzieningen, zoals horeca en leeslounge en van dagactiviteiten, georganiseerd en uitgevoerd voor en door inwoners van Harmelen. Ook het cursusproject Harmelen biedt een interessant pakket aan activiteiten waaraan de kwetsbare inwoners van het dorp deel kunnen nemen.

Het vraagt een zekere professionele begeleiding en ondersteuning om integratie te realiseren zo dat kwetsbare mensen gewoon in de samenleving mee kunnen doen. Daarbij gaat het niet zo zeer om de vraag naar activiteitenbegeleiding maar de vraag naar een deskundige die de bezoekers, vrijwilligers en de verschillende (eind)gebruikers van de voorziening, weet samen te brengen. Welzijn Woerden kan die deskundige, een sociaal-beheerder, inzetten.



Voor de fysieke ruimte betekent dit dat deze aan groepen tot 15 deelnemers plaats zal moeten kunnen bieden. Voornamelijk aan cursussen en activiteiten die verder geen aanpassingen vragen zoals bijvoorbeeld een atelierfunctie. Dit lokaal moet natuurlijk voor meerdere doelen inzetbaar zijn, bijvoorbeeld ook als vergaderzaal voor het dorpsplatform.

HR : 0,5 FTE sociaal beheer

Fac : Cursuslokaal/vergaderzaal, 60 m2 vvo, scheidingswand (20m2 + 40m2), verlichting, geluid, beamers, schermen.

BTW : nee of gedeeltelijk

### 3. Cultuur, ontmoeting, informatie en advies

De bibliotheek is anders ingericht dan het huidige filiaal. Er zijn nu eenmaal minder meters beschikbaar. Er komt een kleinere collectie en de diensten worden buiten het Dorpsplein digitaal en waar nodig aan huis geleverd.

In plaats van een bibliotheekfiliaal is er een *leeslounge* waar boeken ingeleverd en opgehaald kunnen worden bij een self-service automaat. De collectie is gedeeltelijk gevuld met de literatuur top-100 en gedeeltelijk gevuld met 'special interests'-informatie die past bij de identiteit van het Dorpsplein.

Een rijke collectie voor de jongere generaties en hun opvoeders hoort daar natuurlijk bij. Zo wordt bijvoorbeeld via het programma Boekstart direct een verbinding gemaakt met het CJG (consultatiebureau's).

Op gezette tijden zijn de informatiespecialisten van de bibliotheek aanwezig. De beroepskrachten van de bibliotheek werken samen met de beroepskrachten van Welzijn Woerden. Hier liggen kansen voor invulling van het Wmo-loket (Woerden Wijzer).

Andere producten en diensten van de bibliotheek kunnen via internet besteld worden en liggen daags na bestelling in de leeslounge voor de klant gereed. Naast de 'analoge' informatiebronnen krijgt het Dorpsplein **Local Connect**. Local



Connect is een digitaal informatiesysteem dat bezoekers informatie verstrekt over belangwekkende zaken in Harmelen, uiteraard ook verbonden aan de doelstellingen om welzijn en gezondheid te bevorderen. Het is daarom zeker geen reclamezuil. Zie ook: [www.localconnect.nl](http://www.localconnect.nl).

**“Mensen willen niet alleen maar thuis een boek downloaden. Ook ontmoeten en ervaringen delen vinden ze belangrijk” Mirjam van den Bremen, directeur Bibliotheek Groene Hart.**

De internet-dienstverlening van de bibliotheek is al goed ontwikkeld. Ook met de noodzakelijke logistiek voor dienstverlening van afstand, heeft de bibliotheek ervaring.

Vanwege de gecombineerde meters met ontmoetingsruimte en horeca, wachtruimte en gecombineerde counter/informatiebalie is de minimaal te realiseren 300m2 haalbaar.



#### *Financiële dienstverlening*

De Rabobank zoekt naar een plaats voor een decentrale front-office waarbij mensen terecht kunnen met vragen. Daarnaast wil de Rabobank de voorzieningen voor mensen in het dorp behouden, waarbij 'veilig binnen pinnen' voorkeur heeft boven een buiten-automaat en zouden de klanten toegang moeten kunnen hebben tot internetbankieren al dan niet in combinatie met een telefoongesprek met de bank, op een afgeschermd plaats in het centrum.

De bank wil de medewerkers van het centrum ondersteunen en scholen zodat zij de klanten naar de mogelijkheden van de bank kunnen verwijzen, zonder daarmee direct verlengarm van de bank te worden.

De bank kan samen met Welzijn Woerden en het cursusproject Harmelen de diensten ten aanzien van financiële zelfredzaamheid versterken. Hierbij gaat de gedachte uit naar cursussen budgetbeheer en preventie van schulden/schuldhelpverlening door ondersteuning van vrijwilligers en beroepskrachten van de dienst Thuisadministratie van Welzijn Woerden.

HR : Medewerkers bibliotheek: 4 uur per week  
: vrijwilligers Bibliotheek / Welzijn Woerden  
Fac : Literatuur en informatie: 175 m2 VVO  
: counter: i.c.m. sociale horeca  
: Leeszaal: i.c.m. sociale horeca

#### **4. Preventieve en curatieve zorg**

Voldoende beweging is van groot belang voor de gezondheid. Daarom is er aan het Dorpsplein ook een bewegingscentrum. Het bewegingscentrum biedt onder meer yoga, fitness, pilates, dans en nog een aantal vormen van ontspanning met inspanning. Een bewegingscentrum onderscheidt zich van een fitnesscentrum niet alleen vanwege de lage prijs. Bewegen en ontmoeten gaan hier hand-in-hand.

Aan het Dorpsplein Harmelen is het fysiotherapiecentrum te vinden. Hierin zijn fysiotherapeuten, podotherapeuten en logopedisten werkzaam. Zij versterken de



verbindingen tussen preventie en zorg. Een nadere samenwerking tussen Welzijn Woerden en de fysiotherapie in Welzijn op Recept en in bewegingsprogramma's zoals Bewegen op Recept/MBvO liggen dan ook in de rede. Deze samenwerking kan concreet vorm krijgen in het centrum door onder andere de bewegingszaal met elkaar te delen.

Fac : bewegingszaal, medisch fitness e.d.: 100 m2 VVO  
: behandelkamers, pantry e.d. : 100 m2 VVO  
BTW : nee

### **5. Welzijnsconsulent**

In de woonservicegebieden van de gemeente Woerden zijn welzijnsconsulenten van Welzijn Woerden werkzaam. De welzijnsconsulent voor Harmelen maakt deel uit van het Schakelteam Harmelen.

De welzijnsconsulent geeft informatie en advies, kortdurende ondersteuning en begeleidt mensen naar activerende diensten in Harmelen zoals zinvolle (dag)activiteiten en vrijwilligerswerk. Daarnaast 'schakelt' de welzijnsconsulent met informele zorg en ondersteuning en waar nodig met professionele ondersteuning. In de nabije toekomst zal de welzijnsconsulent Welzijn op Recept in Harmelen uit gaan voeren.

In het verslag van het haalbaarheidsonderzoek wordt nog een aantal functies genoemd. Voor deze businesscase (investering en exploitatie) is van belang dat er voor multifunctioneel gebruik één spreekruimte komt van ca. 12 m2 VVO.

HR : welzijnsconsulent 4 uur per week  
Fac : spreekruimte 12 m2 VVO  
BTW : Nee

### **Overige**

De overige voorzieningen voor de functies die in het verslag van het haalbaarheidsonderzoek genoemd worden, zullen in de ontwerpfase een plaats krijgen binnen de hierboven genoemde voorzieningen.

### **III. Organisatorische vormgeving dorpsplein**

Zoveel functies, zoveel bezoekers, deelnemers, vrijwilligers: zoveel wensen en eisen. Het is ogenschijnlijk niet eenvoudig om dit allemaal bij elkaar te brengen en dan ook nog te managen. Bovendien vraagt het Dorpsplein veel verschillende competenties van de mensen die er werken. En hoe breng je die in kaart, hoe stem je ze af en hoe zorg je er voor dat elke competentie efficiënt wordt ingezet voor de bezoekers? Het voorstel is om te gaan werken met het HTSC-model<sup>2</sup>:

---

<sup>2</sup> ©MOvactor



Dit model voorziet in 4 samenhangende taakgebieden:

1. Hospitality: Gastvrij en gastvriendelijk, toegankelijk, verleidelijk; een plek creëren waar mensen zich uitgenodigd voelen en op hun gemak zijn. Sociale horeca en het Servicepunt maken hier onderdeel van uit.
2. Technische Faciliteiten: Dit is de materiële kant van het Dorpsplein. Het moet schoongehouden worden, het licht moet functioneren, de verwarming moet het doen en de beamer moet niet halverwege de presentatie uitvallen. Deze technische faciliteiten worden vormgegeven met deelnemers aan tijdelijke leerwerktrajecten en cliënt-deelnemers (zinnvolle, arbeidsmatige dagbesteding).
3. Sociale Faciliteiten: Dit is de immateriële kant van het Dorpsplein. Het Dorpsplein is 'van het dorp' en moet evenredig door de bezoekers/dorpsinwoners gebruikt kunnen worden. Het moet niet een voorziening zijn van alleen de mondigsten. Er is een brug nodig tussen dorpsinwoners en de bezoekersgroepen en ook tussen de bezoekersgroepen onderling is het soms nodig dat mensen geholpen worden om elkaar beter te begrijpen, te accepteren en tenslotte te respecteren. Bij Welzijn Woerden noemen we dit *Sociaal Beheer*. Hieronder valt ook werving en selectie van vrijwilligers.
4. Contentmanagement: Hierbij gaat het om de inhoudelijke programmering. Want sociale programma's, cursussen en activiteiten, verhuur, inwonersinitiatieven, dagbesteding, het moet afgestemd worden en representatief zijn voor de vragen in het dorp.

#### **IV. Het Dorpsplein Harmelen: exploitatie**

##### **1. Totaal PVE**

1. Dagbesteding en ontmoeting	60
2. FAIR'S sociale horeca	120
3. Bibliotheekfunctie: cultuur, informatie en advies	213
4. Paramedische zorg	200
5. Spreekruimte	15

Totaal Gebruik	608
----------------	-----

Sanitaire ruimten/MIVA, algemeen, trappen en liften, glaslijncorr, wanden e.d.	60
--	----

Totaal meters	670
Waarvan BTW belast: 55 procent	385

## 2. Gebouw exploitatie

<u>Exploitatieberekening Dorpsplein Harmelen</u> <u>exclusief paramedische zorg</u>		Huurprijs turn key ++ : € 165
		Waarvan BTW verrekenbaar: 55 procent
<b><u>Kosten</u></b>		
Huur per jaar excl. BTW	470 meter	77.550
Investering gebruikersspecifiek	(n=10) stelpost	2.000
losse inventaris	(n=10) stelpost	6.400
BTW niet verrekenbaar		794
Energie excl btw	n * m a 20 euro	9.400
Onderhoud excl btw	n * m a 5 euro (kengetal)	2.350
Schoonmaak excl. Paramed. zorg	stelpost n * m a 7	2.500
Verzekeringen excl btw	(kengetal)	3.290
Onvoorzien excl btw	10 procent van expl.lasten	1.754
Correctie BTW expl.lasten	45%	1.823
Rentecomponent over eigen investeringen (6%)		Pm
Totaal kosten		107.861
<b>Totaal kosten gemiddeld per meter turn key ++</b>		<b>229</b>

### 3. Personeel

Deskundigheid	Aantal uren per week	Kosten per uur	Kosten per jaar
Informatiemedewerker MBO	4	52	10.816
Welzijnsconsulent HBO	4	72	14.976
Sociaal beheerder MBO	18	52	48.672
Horecamedewerker/jobcoach MBO	40	52	108.160
Facilitair	2	52	5.408
Contentbeheer HBO	2	72	7.488
<b>Totaal</b>	<b>72</b>		<b>203.008</b>

### 4. De eenmalige stichtingskosten buiten exploitatie

Deskundigheid	Aantal uren	Kosten per uur	Totaal
Haalbaarheidsonderzoek (Welzijn Woerden)	75	125	9.375
Businesscase (Welzijn Woerden)	40	125	5.000
Bouw- en trajectmanagement	600	125	75.000
Architectskosten	vast bedrag		40.000
Kosten bibliotheek	pm		
Kosten Welzijn Woerden	pm		
Kosten Dorpsplatform	pm		
Kosten gemeente	pm		
Leges, vergunningen ed	pm		
<b>Totaal excl BTW</b>			<b>129.375</b>

## 5. De opbrengsten

<b>Baten</b>	Huisvesting	Personeel
Bibliotheek <sup>3</sup>	60.000	10.816
Rabobank (kosten voor 25m)	5.725	
Bijdrage paramedische zorg aan gedeelde ruimten (12%)	5.496	
Welzijn Woerden		14.976
Cursusproject Harmelen	6.000	
Horeca en verhuur (omzet 33.000, 50% exploitatie bijdrage)	16.500	
Giften, sponsoring en overige tgv afschrijvingslasten 10%	840	
<b>Sub-totaal</b>	<b>94.561</b>	<b>25.792</b>

Gemeente Woerden:		
Werk en inkomen, leer-werktrajecten 10 trajecten per jaar, 5 kandidaten per half jaar, 1.500 per traject		15.000
Wmo (ex AWBZ) 10 plaatsen dagbesteding, 200 aanwezigheidsdagen per plaats 70 euro per aanwezigheidsdag (korting t.o.v. AWBZ-tarief: 30 %)		140.000
<b>Totalen</b>	<b>94.561</b>	<b>180.792</b>
<b>Tekort</b>	<b>13.300</b>	<b>22.716</b>

<sup>3</sup> dit bedrag heeft betrekking op: 30.000 euro aan huisvestingskosten voor de huidige accommodatie binnen de rekening van de bibliotheek en 30.000 aan exploitatiekosten voor de huidige accommodatie buiten de rekening van de bibliotheek (rechtstreeks t.l.v. de gemeente Woerden)

## 6. Toelichting bij de cijfers en sturingsmogelijkheden

1. In de exploitatie is rekening gehouden met een eigen investering van de deelnemende partijen t.h.v. 84.000 (keuken en losse inventaris). Naarmate deze investeringen op een andere wijze gefinancierd kunnen worden, daalt de afschrijvingslast en daarmee de exploitatielast. Voorbeelden:
  - bijdrage van het Dorpsplatform
  - bijdrage van fondsen en sponsoring
  - een (niet ongebruikelijke) cash incentive in de huurovereenkomst
2. In de exploitatie is géén rekening gehouden met de stichtingskosten. Daarmee kan op verschillende wijze omgegaan worden. Als de stichtingskosten door partijen in een keer gedragen zouden kunnen worden, hoeven deze niet ten laste te komen van de exploitatie. Te denken is aan:
  - een bijdrage van het Dorpsplatform;
  - een extra bijdrage van Welzijn Woerden
  - fondsen en sponsoring
  - de kosten voor gebouwontwikkeling/architectskosten mee te nemen in de contractonderhandelingen met de verhuurder.
  - een eenmalige ontwikkelingsbijdrage van de gemeente Woerden
3. Er is rekening gehouden met een gedeeltelijke BTW-compensatie, waardoor realisatie binnen de vastgestelde prijs per vierkante meter mogelijk is.
4. De geraamde horeca-opbrengsten zijn wat conservatief. Dat heeft ermee te maken dat deze gebaseerd zijn op ervaringscijfers van het eerste jaar van exploitatie van een MFA. Ervaring leert dat deze opbrengsten bij goed beleid (d.w.z. goede balans tussen marktactiviteiten en publiek gefinancierde activiteiten) in de eerste vijf jaren telkens wat stijgen.
5. De bijdragen van welzijn Woerden en de Bibliotheek zijn gebaseerd op bestaande productie-afspraken en komen dus niet bovenop de huidige subsidiëring. Wel is er bij de bijdrage van de bibliotheek rekening mee gehouden dat indirecte kosten voor huisvesting van de bibliotheek in het voormalige Harmelense gemeentehuis wegvallen bij realisatie van het Dorpsplein Harmelen.
6. Er is geen rekening gehouden met de kosten (en daarmee baten) van een decentrale functie van Woerden Wijzer.
7. Getoetst dient nog te worden welke budgetten per leer-werkplaats beschikbaar zijn. Het bedrag in deze berekening is gebasserd op ervaringscijfers bij andere gemeenten.
8. De bijdragen voor dagbesteding nieuwe stijl zijn conservatief: slechts 200 aanwezigheidsdagen en **30% lager** dan het huidige AWBZ tarief. Hier is dus nog voldoende ruimte voor de gemeente Woerden om meer bij te gaan dragen aan de exploitatie.





**VOORSTEL AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**

**&**

**RAADSINFORMATIEBRIEF**

<b>Van:</b> P.F. van de Burgt	<b>Tel,nr.:</b> 06-35113531	<b>Geraadpleegd consulent</b>	Datum: 08-10-2013
<b>Datum:</b> 15-10-2013	<b>Afd.:</b> Jeugd, Leefbaarheid en Veiligheid	<b>Financieel:</b> Ja	Nummer: 13A.00931
<b>Tekenstukken:</b> Ja	<b>Persbericht:</b> Ja	<b>Juridisch:</b> Ja	
<b>Bijlagen:</b> 7		<b>Personeel:</b> Nee	
<b>Afschrift aan:</b> Jeroen Göttgens, Hette de Jong, Martin Fransen, Jan van Leer, Bart Verwijmeren, Ronald van Klooster		<b>Communicatie:</b> Ja	
<b>N.a.v. (evt. briefnrs.):</b>		<b>ICT:</b> Nee	
<b>Onderwerp:</b> Herziening Voorzieningen Harmelen		<b>Inkoop:</b> Nee	
<p><b>Advies:</b></p> <p>-Dezibel:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Een besluit te nemen tot verkoop van het pand Dezibel aan Stichting Dezibel voor een bedrag van € 1,-.</li> <li>2. Een bedrag van € 109.625 beschikbaar te stellen voor groot achterstallig onderhoud en van € 22.870,- voor het restant boekwaarde.</li> <li>3. De subsidie van Stichting Dezibel te stoppen per 1-1-2016. De subsidie 2014/2015 te bestemmen voor onderhoud.</li> </ol> <p>-Dorpshuisfunctie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Als partner/coproducent een "Dorpshuis Harmelen" mee helpen te ontwikkelen en de intentie uitspreken in de toekomst te investeren in die dorpshuisfunctie door o.a. herschikken binnen bestaande opdrachten en nieuwe taken.</li> <li>2. Niet te kiezen voor het voormalige gemeentehuis Harmelen als locatie voor het dorpshuis maar bereid te zijn om de locaties Rabobank en H2O verder te onderzoeken.</li> </ol> <p>-Voormalige gemeentehuis:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het voormalig gemeentehuis Harmelen te verkopen en de huidige huurders te informeren over de stand van zaken.</li> </ol> <p>-In te stemmen met de Raadsinformatiebrief en deze te verzenden naar de raad.</p>			
<b>Paraaf team-manager:</b>		<b>Begrotingsconsequenties</b>	Nee
<b>Opmerkingen leidinggevende/secretaris/portefeuillehouder:</b>			
B. en W. d.d.: 08/10/2013 en 15/10/2013			
<b>Besluit:</b> 08-10-2013 Aangehouden 15-10-2013 Akkoord.			
<b>Gewenste datum behandeling</b> in de raad (datum: zie vergaderschema):  <b>Fatale datum</b> besluit van de raad: Nee			
<b>Portefeuillehouder:</b> - wethouder Koster			



**VOORSTEL AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS****&****RAADSINFORMATIEBRIEF**

Van: P.F. van de Burgt

Ondwerp: Herziening Voorzieningen Harmelen

Datum: 08-10-2013

**Extra overwegingen / kanttekeningen voor College****Dezibel:**

1. Een besluit te nemen tot verkoop van het pand Dezibel aan Stichting Dezibel voor een bedrag van € 1,-  
 1.1) *De raad heeft enige tijd geleden het voorstel "kaderstelling vastgoed" aangenomen. Hierin wordt verwoord de kaders "courant en incourant vastgoed" en "strategisch en niet-strategische huurders". Indien deze wordt gevolgd en zonder zwaarwegende tegenargumenten zou het vastgoed niet verkocht moeten worden. Bij een overdracht van € 1,- wordt het maximale rendement niet gehaald.*

1.2) *In de business case komt geen expliciete toekomstvisie naar voren "hoe" Dezibel er in de toekomst uit ziet en "wat" zij voor Harmelen kunnen betekenen, naast een locatie voor de huidige vijf verenigingen.*

1.3) *De kans is groot dat andere verenigingen/organisaties op dezelfde wijze behandeld willen worden (precedentwerking). Iedere situatie is anders maar het gaat wel (een wenselijke) discussie geven.*

1.4) *Er moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelasting en schenkingsbelasting over de marktwaarde voor de heen-levering. Dit risico komt voor rekening van Dezibel.*

1.5) *Notariskosten komen voor rekening van de gemeente. Eventuele andere overdrachtskosten komen voor rekening van Dezibel.*

1.6) *De aansprakelijkheid voor het gebouw ligt na de overdracht volledig bij stichting Dezibel. Hierin wijken we af van de business case (pagina 10). Het gebouw wordt in huidige staat overgedragen. Risico's en aansprakelijkheden komen geheel voor rekening van Stichting Dezibel. Uiteraard zijn de wettelijke bepalingen zoals genoemd in het Burgerlijk Wetboek van toepassing.*

1.7) *Voor het gebouw wordt een opstalrecht gevestigd ten laste van de gemeentegrond. Voor de grond rond het gebouw (volgens tekening) wordt een gebruiksovereenkomst opgesteld. Terug-levering aan de gemeente van gebouw gebeurt voor € 1,- waarbij alle kosten voor rekening van de verkoper (= Dezibel) komen.*

3. De subsidie van Stichting Dezibel te stoppen per 1-1-2016. De subsidie 2014 en 2015 te bestemmen voor onderhoud.

*In de business case is een concept verlies- en winstrekening toegevoegd over het jaar 2014. Deze begroting is niet sluitend. In het stuk worden voorstellen gedaan om de begroting sluitend te krijgen zoals het doorvoeren van huurverhoging, verhogen van incidentele verhuur van zalen en op zoek te gaan naar sponsors en fondsen. Daarnaast missen we nog kosten in de begroting zoals het groot-onderhoud en missen we het eigen vermogen van Stichting Dezibel.*

**Dorpshuisfunctie:**

1. Als partner/coproducent een "Dorpshuis Harmelen" mee helpen te ontwikkelen

1.1) *Dorpshuisfunctie kent nog veel risico's en is niet dekkend. In het haalbaarheidsonderzoek staan nog veel risico's omschreven zoals het vormen van een stichting /beheerconstructie en onvoldoende financiële dekking. Daarnaast blijft het de vraag op hoeveel draagvlak dorpshuis Harmelen kan rekenen. De Bibliotheek, Rabobank, Welzijn Woerden en wellicht een vierde (AWBZ) partij zijn volgens ons dragende partners die nodig zijn om de exploitatie dekkend te krijgen. Het haalbaarheidsonderzoek geeft aan dat het nog niet dekkend is.*

1.2) *In het plan wordt zichtbaar dat de bibliotheek met het beschikbare budget niet de gewenste 300 m2 kan huren tegen marktconforme prijzen. Dit betekent het verlagen van m2 en ambitie, anders inzetten van middelen binnen de begroting van de bibliotheek of een subsidieverhoging. Hierover moet apart in overleg worden gegaan met de bibliotheek. De bibliotheek is een belangrijke partner binnen het dorpshuis Harmelen en afhaken kan gevolgen hebben. Aan de andere kant moet samengaan in een dorpshuis geen doel op zich zijn. Het is wel wenselijk om zo de sociale dynamiek te laten ontstaan.*

1.3) *Het haalbaarheidsonderzoek haalt een aantal beleidsthema's naar voren zoals veranderingen binnen de AWBZ waarin de gemeente nog duidelijke keuzes moet maken. De nieuwe AWBZ taak is nog niet opgenomen in de begroting.*

2. Niet te kiezen voor het voormalige gemeentehuis Harmelen als locatie voor het dorps huis maar bereid te zijn om de locaties Rabobank en H2O verder te onderzoeken.

2.1 Een kwalitatief dorps huis in het voormalig gemeentehuis Harmelen betekent een forse investering van € 810.000. Daarnaast lijdt het tot een verlies van € 35.000 per jaar. Als het voormalig gemeentehuis Harmelen minder ingrijpend wordt verbouwd is het niet geschikt als dorps huis. Het zal dan wat betreft uitstraling niet geschikt zijn voor bijvoorbeeld een balie van de Rabobank. Juist deze partijen zijn nodig om de exploitatie rendabel te maken. Dit is zowel in de variant "meer" als "minder meters" het geval zoals omschreven in het haalbaarheidsonderzoek. Een dorps huis kan gerealiseerd worden in het gebouw dat nu door de Rabobank wordt gehuurd. Ook dit vergt een verbouwing/investering, maar die is kleiner dan bij voormalig gemeentehuis Harmelen.

2.2) Het Rabobankgebouw in Harmelen is niet in eigendom van de Rabobank of de gemeente. De verhuurder heeft aangegeven mee te willen denken over een invulling met een dorps huisfunctie.

2.3) In verhouding tot het landelijk gemiddelde heeft gemeente Woerden meer dan voldoende zwembad. H2O wordt veel gebruikt door niet-Woerdenaren. Geen van de focus zwemverenigingen (3 st.) maken gebruik van H2O.

2.4) H2O heeft de afgelopen jaren te maken met teruglopende bezoekersaantallen voor het zwembad en laat de leerling prognose van Harmelen ook een dalende lijn zien.

2.5) H2O kan in een nieuw contract € 50.000,- besparen op de kosten. Het is mogelijk om tussen de € 100.000-150.000,- te besparen en de huidige voorziening in de huidige situatie te behouden. Hiervoor zullen creatieve/ commerciële oplossingen nodig zijn om het exploitatietekort te verkleinen. Het gebouw moet een multifunctioneel karakter krijgen met meerdere (commerciële) huurders. Te denken valt aan: fitness, fysio, dorps huisfunctie, bibliotheek, kinderopvang, e.d. Daarnaast kan het zijn dat het huidige zalencentrum zijn functie als verhuurmogelijkheid voor beurzen, optredens, e.d. verliest en dat er een nieuwe invulling voor wordt gevonden. Het particuliere ondernemerschap moet veel vrijheid krijgen, vergaande medewerking vanuit de gemeente is gewenst en de focus moet voornamelijk financieel georiënteerd zijn.

#### **Voormalig gemeentehuis:**

1. Het voormalig gemeentehuis Harmelen verkopen

1.1) Conform de spelregels vastgoed is het gemeentelijk beleid om daar waar mogelijk courante of courant te maken objecten te verkopen en de mogelijk aanwezige "strategische" huurders, in dit geval de bibliotheek, te herhuisvesten.

1.2) In de maximale verkoopopbrengst van vastgoed van 9.3 mln (2011) is ook het voormalig gemeentehuis opgenomen. In de loop der tijd is de potentiële verkoopopbrengst van dit object reeds tweemaal naar beneden bijgesteld. Mocht het dorps huisplan uiteindelijk in het raadshuis plaatsvinden dat kan de opbrengst van dit object teruggebracht worden naar nul omdat, zoals beschreven in het bedrijfsplan van het dorps huis, een eventuele verkoopopbrengst direct terug moet vloeien in het pand.

---

#### **Extra overwegingen / alternatieven / argumenten**

##### **Dezibel:**

1. Een besluit te nemen tot verkoop van het pand Dezibel aan Stichting Dezibel voor een bedrag van € 1,-

1.1) De koop van het pand is mede op initiatief van Dezibel. Dit past binnen het motto van het college "Sterke samenleving, Slanke overheid". Daarnaast past het in de gedachte dat dit gemeentelijk eigendom wordt overgedragen aan de gemeenschap met behoud van functie. Tevens kan Dezibel rekenen op veel draagvlak uit het dorp.

1.2) Stichting Dezibel kan maatschappelijk ondernemen in Harmelen. Als eigenaar van het pand kan Stichting Dezibel een sterkere positie innemen in Harmelen. Met een nieuw verhuurbeleid kunnen ze zich als maatschappelijk ondernemer profileren.

2. Een bedrag van € 109.625 beschikbaar te stellen voor groot achterstallig onderhoud en van € 22.870,- voor het restant boekwaarden

Dezibel is in staat de komende 10 jaar zijn eigen broek op te houden met een eenmalig gemeentelijke bijdrage van € 109.625 voor groot achterstallig onderhoud en van € 22.870,- voor het restant boekwaarde.

3. De subsidie van Stichting Dezibel te stoppen per 1-1-2016 en de subsidie 2014 en 2015 te bestemmen voor onderhoud

Naast de verkoop van de accommodatie wordt ook geadviseerd de subsidie van € 47.756,- stop te zetten. Dit is bijna een kwart van de taakstelling op de maatschappelijke voorzieningen in Harmelen. Dezibel heeft aangegeven met een eenmalige bedrag voor groot onderhoud en de subsidie van 2014 en 2015 per 1-1-2016 zonder subsidie de exploitatie rond te kunnen krijgen.

**VOORSTEL AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS****&****RAADSINFORMATIEBRIEF**

Van: P.F. van de Burgt

Ondwerp: Herziening Voorzieningen Harmelen

Datum: 08-10-2013

**Dorpshuisfunctie:**

1. Als partner/coproducent een "Dorpshuis Harmelen" mee helpen te ontwikkelen  
*De gemeente streeft naar nieuwe combinaties binnen veranderingen in de AWBZ en welzijn. Deze kunnen in een dorpshuis fysiek een plaats krijgen. Een plek voor nieuwe arrangementen, waar mensen elkaar ontmoeten, schakelteams een gesprek kunnen voeren en WoerdenWijzer.nl zijn informatie kwijt kan. Wij onderschrijven het belang van een dorpshuis als het gaat om ontmoeting en een goede plek voor de bibliotheek. Wij zien kansen in goede samenwerkingsvoorbeelden zoals in de Beuk (Centrum) en de Plint (Schilderskwartier). Als gemeente kunnen we ondersteunen door o.a. herschikken binnen bestaande opdrachten en nieuwe taken zoals AWBZ. Hierover zal echter een apart besluit genomen moeten worden.*

2. Niet te kiezen voor het voormalige gemeentehuis Harmelen als locatie voor het dorpshuis maar bereid te zijn om de locaties Rabobank en H2O verder te onderzoeken

*In het haalbaarheidsonderzoek komt onvoldoende naar voren dat het voormalige gemeentehuis de enige of beste locatie is voor het dorpshuis Harmelen.*

2.1) *Er zijn accommodaties die centraler liggen of goed bereikbaar zijn. Een dorpshuis hoort goed bereikbaar te zijn voor jong en oud en bij voorkeur aangeboden in het centrum/centraal in het dorp. Vooral voor ontmoeting voor ouderen is het wenselijk om dit in het centrum plaats te laten vinden. Het Trefpunt en Huize Gaza nemen op dit moment al een rol op zich. Dit kan verder worden uitgebouwd. Voor de bibliotheek is het geen voorwaarde om in het dorpshuis deel te nemen mits het goed bereikbaar en het liefst samen met andere functies onder één dak. Dat kan ook een school, Dezibel of H2O zijn. Dit zou als consequentie hebben dat de bibliotheek niet mee gaat in het dorpshuisconcept.*

2.2) *Te kiezen voor een kwalitatief hoogwaardige locatie voor de dorpshuisfunctie met een beperkt aantal m2 voor een ontmoetingsfunctie en indien mogelijk in combinatie met de bibliotheek. Wij delen de conclusie in het haalbaarheidsonderzoek dat het scenario met minder m2 het meest haalbaar is en te kiezen voor kwaliteit i.p.v. kwantiteit.*

*Harmelen kent een verscheidenheid aan (maatschappelijke) accommodaties. Een dorpshuis in een maximale variant van ruim 1400m2 is niet wenselijk voor Harmelen. Wij geloven hier niet in. Naast de bestaande accommodaties die structureel of incidenteel gehuurd kunnen worden zullen er in de toekomst meerdere maatschappelijke organisaties zoals Gaza, de Boogh, GroenWest en Vijverhof hun accommodatie aanbieden. Een minimale variant zal niet ten koste gaan van bepaalde functies. Functies zoals activiteitenruimte die niet meegaan in het dorpshuis kunnen ook op andere locaties worden aangeboden. Dit voorkomt concurrentie binnen de maatschappelijke organisaties en accommodaties in Harmelen.*

2.3) *De alternatieven Rabobank en H2O zijn kwalitatief hoogwaardig. In het Rabobankgebouw kunnen functies bibliotheek en ontmoeting onder één dak. Dit zou ook kunnen in H2O maar gezien de ligging is het voor de doelgroep ouderen de vraag of ze elkaar daar zullen ontmoeten.*

2.4) *Het vooronderzoek m.b.t. H2O heeft dermate veel positieve aanknopingspunten opgeleverd dat redelijkerwijs aangenomen kan worden dat H2O als zwembadvoorziening behouden kan blijven voor het dorp. Tevens is mogelijk tussen de € 50.000-150.000,- te besparen en de voorziening te behouden.*

2.5) *Conform het vastgoedbeleid is het wenselijk om zoveel mogelijk "strategische" huurders onder te brengen in "niet-courant" vastgoed. Het is daarom logisch, omdat H2O een gemeentelijk object is, om te kijken met welke partijen in de omgeving de gemeente een subsidierelatie heeft en wie daarvan gehuisvest kan worden in het complex. Te denken valt aan de bibliotheek. Gezien de landelijke stijgende trend van het clusteren van functies in accommodaties (MFA's) is het wenselijk om meerdere partijen in hetzelfde pand te huisvesten om synergievoordelen te bepalen. Daarnaast neemt de ontmoetingsfunctie en de levendigheid in het pand toe.*

2.6) *Wij geloven niet in een haalbare exploitatie voor een dorpshuis in het voormalige gemeentehuis.*

**Voormalig gemeentehuis:**

1. Het voormalig gemeentehuis Harmelen verkopen en de huidige huurders informeren over de stand van zaken.

*Bij eerder collegebesluit is bepaald dat het voormalig gemeentehuis wordt verkocht. Er gaat hier nu gevolg aan worden gegeven. De huurovereenkomsten van de huidige huurders zijn opgezegd. Met deze huurders zal worden gesproken over de vervolgstappen.*

---

## Kanttekeningen: Standpunt consulenten

### Financiën:

- De eenmalige subsidie Dezibel € 109.625 en de eenmalige kosten van € 22.870,- voor het restant boekwaard komen ten laste van het MOP.
- De subsidie Dezibel 2014 € 47.756,- (excl. index) en 2015 € 47.756,- (excl. index) komen ten lasten van Fcl 65800203.
- Notariskosten komen voor rekening van de gemeente ten laste van het MOP.
- De financiële gevolgen vanuit het vervolgonderzoek H2O en het dorpshuis Harmelen zijn nog onduidelijk en zullen te zijner tijd apart ter besluitvorming aan het college worden aangeboden.

---

## Samenhang met eerdere besluitvorming

- Uitgangspunten voor maatschappelijke accommodaties en activiteiten (13R.00158).
- Verkoop Voormalig gemeentehuis Harmelen (12.00781(niet openbaar besluit), 12.00106, 11.00639 en 11.00486)

---

## Bijlagen

1. Uitgangspunten voor maatschappelijke accommodaties en activiteiten (13i.01721)
2. Harmelen doet het zelf (13i.03902)
3. Planning Herziening voorzieningen Harmelen (13i.03901)
4. Businessplan Dezibel (13i.03905)
5. Presentatie Dezibel (13i.03906)
6. Haalbaarheidsonderzoek dorps huis Harmelen (13i.03903)
7. Presentatie H2O college 17 september 2013 (13i.03900)

**VOORSTEL AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**  
**&**  
**RAADSINFORMATIEBRIEF**

Van: P.F. van de Burgt

Ondwerp: Herziening Voorzieningen Harmelen

Datum: 08-10-2013



**Versterkt**

# Multifunctioneel Dorpshuis Harmelen

*Haalbaarheidsstudie*

Versie :3.0  
Auteur : D. Duiker  
© Welzijn Woerden, augustus 2013.



## Versterkt

### AANLEIDING

Bewoners van Harmelen hebben aangegeven dat er in Harmelen behoefte is aan een aantal maatschappelijke functies. Daarvan is de *"bibliotheek een belangrijke voorziening voor het dorp. Inhoudelijk gaat het hierbij om lezen, leren, informeren en ontmoeten. De voorziening wordt bij voorkeur in het centrum van het dorp (centraal) aangeboden en is goed bereikbaar voor jong en oud. Daarnaast ziet de bibliotheek zichzelf het liefst samen met andere functies onder één dak. Dit sluit aan bij de ambitie van het dorpsplatform m.b.t. het dorpshuis Harmelen. Het dorpshuis waar jong en oud elkaar kan ontmoeten en informatie kan vinden en waar diverse diensten kunnen worden aangeboden"* (verslag bewonersavond, HvB).

Het dorpsplatform Harmelen is al langere tijd op zoek naar een accommodatie voor verschillende sociaal culturele activiteiten, maatschappelijke functies en ontmoeting. Welzijn Woerden onderschrijft het belang van zo'n accommodatie om drie belangrijke redenen:

1. Op de eerste plaats zal na de aanstaande veranderingen in de (AWBZ-/jeugd-) zorg het beroep van zorgvragers op collectieve voorzieningen toenemen. Immers is het overheidsbeleid erop gericht dat mensen eerst van collectieve voorzieningen gebruik gaan maken voor bijvoorbeeld dagopvang en dagbesteding vóórdat een beroep gedaan kan worden op specialistische voorzieningen zoals dagverblijven. Er zijn dan wel voldoende verleidelijke en toegankelijke voorzieningen nodig.
2. Op de tweede plaats zijn openbare voorzieningen nodig om het sociaal verkeer tussen mensen te bevorderen. Als mensen elkaar in hun directe omgeving op een ongedwongen wijze tegenkomen, ontmoeten dus, is de kans op het ontstaan van bereidheid en motivatie om voor de relatief onbekende ander iets te betekenen veel groter dan wanneer mensen vrijwel volledig uit elkaars beeld blijven. Voor de totstandkoming van 'Maatschappelijke Zorg' waarin mensen voor elkaar lichte ondersteuning organiseren en uitvoeren, is die natuurlijke ontmoeting in onze visie voorwaardelijk.
3. De eenzaamheidsproblematiek in de regio wordt langzaam groter. De groei van het aantal mensen, niet uitsluitend ouderen, dat door verdunning van het sociaal netwerk langzaam in een sociaal isolement dreigt te raken is reden tot zorg. Met een aantrekkelijke en verleidelijke voorziening bieden wij mensen een goed excuus om nieuw sociaal contact te zoeken. En we kunnen belangrijke raadgevers, zoals de huisartsen, een goede verwijzingsmogelijkheid bieden voor hun patiënten met (dreigende) eenzaamheidsklachten.

Hierom heeft Welzijn Woerden aangeboden om een onderzoek te doen naar de haalbaarheid van een dorpshuis op drie locaties: het huidige Rabobankkantoor aan de Kloosterweg, het voormalige gemeentehuis aan de Raadhuislaan en een voormalige dierenartsenpraktijk aan de Dorpsstraat.

Dit rapport behandelt in hoofdstuk 1 eerst de wenselijke functies in een multifunctionele accommodatie. Daarna kijken we naar de minimaal benodigde meters en de exploitatiekosten van die meters.

Op basis van die kostenraming wordt de dekking voor de totale exploitatielast in kaart gebracht met zo min mogelijk risico voor de deelnemende partijen. De voorstellen hiertoe en de conclusies uit deze exercitie komen in het tweede hoofdstuk naar voren.





## Versterkt

In het derde hoofdstuk onderzoeken we twee scenario's, richting gegeven door twee van de drie accommodaties die nu in beeld zijn. De locatie van de voormalige dierenartspraktijk valt buiten het haalbaarheids-onderzoek, omdat op voorhand al vast is komen te staan dat het bruikbaar oppervlak er van te kort zal schieten.

Tenslotte kijken we in het laatste hoofdstuk naar de beschikbare twee gebouwen: de mate waarin deze na gehele of gedeeltelijke aanpassing binnen de in hoofdstuk drie geschetste financiële kaders voor exploitatie passen.

### HOOFDSTUK 1: FUNCTIES IN HET DORPSHUIS HARMELEN.

**1.1. BIBLIOTHEEK, SPECIALIST IN KENNIS EN INFORMATIE MANAGEMENT** De bibliotheek heeft een wisselende voorraad boeken in het Dorpshuis beschikbaar. In de 'Leeslounge' kan rustig een krantje of een tijdschrift gelezen worden. Maar ook op bestelling kan een boek gereed gelegd en later afgehaald worden.

Goede informatie over uiteenlopende zaken die betrekking hebben op het welzijn, zorg, wonen en werken in Harmelen/Woerden is beschikbaar. Goede informatie betekent hier meer dan de eerste 'hit' op Google. Het gaat er om dat mensen met behulp van de bibliotheek ongecensureerde en niet door commercie gedreven informatie kunnen ophalen.

#### 1.2 INFORMATIE EN ADVIES

Informatie verstrekken is iets anders dan een folder aanbieden via een rekje waar de bezoeker toevallig langs loopt. Informatie verstrekken is een vak, omdat het doelmatig, doelgericht en effectief moet zijn. Want, vanuit de verantwoordelijkheid die de partijen nemen met de oprichting van het Dorpshuis Harmelen willen zij een duidelijke maatschappelijke rol vervullen. De informatievoorziening moet dan ook gericht zijn op realisatie van de maatschappelijke doelen die uit die rol voortvloeien. Het gaat er daarom om dat informatie laagdrempelig, of zelfs 'terloops' aangereikt wordt, gericht op het (veranderen) van het gedrag van mensen. Bijvoorbeeld gericht op het veranderen van een ongezonde leefstijl. Of gericht op het vinden van adequate ondersteuning bij een gewone vraag in het gewone dagelijkse leven.

De informatie aan klanten van de zorgverleners (die verder gaat dan een foldertje over de consequenties van een ziekte), kan wezenlijk positief bijdragen aan de gezondheidsbeleving en aan gezondheidsmanagement van patiënten.

In het Dorpshuis is daarom in en aangrenzend aan de ontmoetingsruimte informatie- en advies beschikbaar. Digitaal, op bestelling (bibliotheekfunctie) en in persoonlijk contact. De medewerkers staan klaar. Zo veel mogelijk zorgen zij voor een adequate afhandeling van de vraag en waar nodig verwijzen zij door naar andere disciplines.

#### 1.3 GEZOND EN VITAAL

Voor paramedische zorg kan de patiënt gewoon naar het Dorpshuis gaan. De wachtkamer van de eerstelijns zorg heeft voldoende verbindingen met de andere functies in het gebouw.

Beweging is van groot belang voor de gezondheid. Daarom is het Dorpshuis ook een bewegingscentrum. Het bewegingscentrum biedt onder meer yoga, fitness, pilates, dans en nog een aantal vormen van ontspanning met inspanning. Een bewegingscentrum onderscheidt zich van een fitnesscentrum niet alleen vanwege de lage prijs. Bewegen en ontmoeten gaan hier hand-in-hand.





## Versterkt

### **1.4 ACTIEF, RECREATIEF ONTMOETEN: VOOR EN DOOR HARMELEN**

Het Dorpshuis biedt de burgers ruimte om zelf activiteiten te organiseren. Er zijn heldere criteria waaraan een activiteit moet voldoen om voor onderdak in aanmerking te komen, omdat voor gezonde exploitatie van het centrum een evenwicht gevonden moet worden tussen commerciële en maatschappelijke diensten. Dit betekent dat niet elke activiteit kosteloos ondergebracht kan worden in het Dorpshuis. De mate waarin bewonersinitiatieven in het Dorpshuis onderdak kunnen krijgen zonder of tegen een geringe vergoeding, hangt mede samen met de mate waarin de gemeente Woerden direct of indirect bijdraagt aan de exploitatiekosten van het Dorpshuis.

### **1.5 SCHAKELTEAM HARMELEN**

Naast alle ontmoetingsactiviteiten zijn in het Dorpshuis ook diensten te vinden die mensen een stapje verder helpen. Mocht een inwoner van Harmelen om welke reden dan ook (informele) ondersteuning nodig hebben, dan is die in het Dorpshuis (op afroep) voor handen. Dit kan zijn door:

- hulp bij administratie (thuisadministratie);
- het wegwijs te maken in de wet- en regelgeving en bestaande voorzieningen
- op gebied van wonen zorg en welzijn (servicepunt);
- een plan op te stellen om weer grip op het leven te krijgen;
- contact te leggen met bijv. een maatje
- een traject te bieden waardoor een zinnige dagbesteding gevonden wordt.

Het schakelteam van samenwerkende professionals uit zorg en welzijn maken gebruik van het Dorpshuis. Zij kunnen hier werken, een gesprek voeren en vanuit het Dorpshuis signalen opvolgen ("Erop Af" gaan).

### **1.6 KOOKSTUDIO EN EETCAFÉ**

Het Dorpshuis serveert een maaltijd aan 'de eettafel van Harmelen'. Een betaalbare en goede maaltijd, lunch en/of diner. Bewoners schuiven gezellig aan en kunnen de buurman of buurvrouw meebrengen.

De Kookstudio is er voor workshops over gezond kopen en gezond koken. Of voor de cursus 'mannen met pannen'. Het gaat er om dat mensen niet alleen gezond en lekker leren koken, maar ook plezier hebben in het samen koken en samen eten.

### **1.7 LEREN, DOEN, ONTMOETEN**

Met de huisvesting van het Harmelens *Cursusproject* wordt in het Dorpshuis de gelegenheid gegeven om iets te leren, iets te doen en vooral ook anderen te ontmoeten. Mensen die een klein netwerk hebben en betrekkelijk weinig buiten de deur komen, hebben een verhoogd risico op psychische klachten en daarop volgend lichamelijke klachten. Ontmoeten en zinvolle daginvulling zijn belangrijke middelen om eenzaamheid tegen te gaan. Maar dat moet wel verleidelijk genoeg zijn, zo dat mensen gemotiveerd raken en blijven om aan de activiteiten deel te nemen. Het Cursusproject is een van de manieren om het Dorpshuis een extra verleidelijke functie te geven.

### **1.8 GEMAKSDIENSTEN**

Er zijn in het Dorpshuis ook enkele gemaksdiensten ondergebracht. Zo is internet gratis toegankelijk en kan onder veilig toezicht binnen geld gepind worden. Er is een servicebalie waaraan bezoekers zich kunnen melden met tal van vragen.

In het centrum kan een ZZP'er rustig werken en bezoek ontvangen. Er zijn speciale ruimten ontworpen voor een prive-gesprek. Deze worden gebruikt door de maatschappelijk werkers, de wijkverpleegkundigen maar ook door de medewerkers van de Rabobank.



## Versterkt

Er zijn goed ingerichte vergaderzalen voor ondernemers, het dorpsplatform en andere buurt- en wijkinitiatieven.

### **HOSPITALITY**

*Hospitality* is de verzamelnaam voor alle inspanningen die de bezoeker een aangenaam verblijf in de voorziening moeten laten beleven. Het gaat daarbij over toegankelijkheid, klantvriendelijkheid, gastvrijheid en vanzelfsprekend ook over de kwaliteit van de ruimten in een gebouw. Over de kwaliteit valt veel te zeggen. Die is immers net zo divers als deze beleefd wordt. Dan spreken we over de 'emotionele kwaliteit' of 'belevingskwaliteit'. Ten aanzien van de emotionele kwaliteit moet het Dorpshuis aansprekend en verleidelijk zijn voor verschillende groepen mensen in Harmelen: ouderen, jongeren, alleenstaanden, bewonersgroepen, gezinnen. Want we stellen ons ten doel om zo veel mogelijk mensen doelgericht of 'en passant' bij elkaar te brengen. De ontmoeting bevorderen dus, waardoor onderlinge verbanden ontstaan tussen mensen die elkaar aanvankelijk niet of nauwelijks kenden. Of waardoor er verbanden ontstaan tussen lotgenoten die elkaar kunnen ondersteunen.

De realisatie van hoge emotionele kwaliteit is een uitdaging voor een interieurontwerper, omdat ook de 'functionele kwaliteit' goed moet zijn. Hierbij gaat het om duurzaamheid van het gebouw en het interieur. Vaak gaan duurzaamheid en emotionele kwaliteit niet erg goed samen. Duurzaam zijn bijvoorbeeld projectmeubelen, maar die roepen doorgaans geen 'huiskamergevoel' op. Een ontwerper zal daarom de uitdaging aan moeten willen gaan om duurzaam en leefbaar met elkaar te combineren. Het Dorpshuis moet op de eerste plaats een fijne verblijfsplek zijn, maar het moet ook lang mee kunnen.

Een fijne verblijfsplaats voorziet in behoeften van de bezoekers. Een belangrijke behoefte is eten en drinken. Een horecavoorziening als ontmoetingsplaats past dan ook uitstekend. Er zijn al veel commerciële succesvolle horecaondernemingen aan te wijzen die een belangrijke lokale ontmoetingsfunctie vervullen. De Coffee Company is daar een voorbeeld van en – zij het in mindere mate – Starbucks.

Het horecaconcept moet voldoen aan de eisen van betaalbaarheid in combinatie met goede kwaliteit. Ook hier zou duurzaamheid een rol moeten spelen. Maar dan meer in de maatschappelijke verantwoorde keuzes binnen een horeca-concept. FAIR'S van zusterorganisatie MOvector van Welzijn Woerden is daar een voorbeeld van.

FAIR'S is de sociale horeca van Nieuwegein. Het is een initiatief van Appèl Horeca BV en MOvector. De eerste FAIR'S werd in het nieuwe stadshuis van Nieuwegein geopend. Dit is inmiddels verhuist naar een van de wijkcentra van MOvector en voldoet daar boven verwachting als lokale ontmoetingsplaats voor wijkbewoners.

De basis van horecaformule in het Dorpshuis is een goede voorziening voor warme dranken, alcoholvrije dranken en een kleine snack. Afhankelijk van de keuze voor de locatie van het Dorpshuis, kan de basisvoorziening uitgebreid worden tot lunchroom of zelfs eetcafé.

Het concept past bij het Dorpshuis: duurzaam, fairtrade en biologisch. Bovendien biedt het een leerwerk omgeving voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Hierom zal samenwerking met het werkbedrijf in de rede liggen.

### **TEN SLOTTE: HET DORPSHUIS IS EEN MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODATIE**

Een multifunctionele accommodatie is een gebouw waarin verschillende functie elkaar **versterken**. Dat is anders dan in een bedrijfsverzamelgebouw. In een bedrijfsverzamelgebouw delen participanten



## Versterkt

de faciliteiten. Gedeelde maatschappelijke doeleinden vragen meer dan dat. Die vragen een gezamenlijke visie, een gezamenlijke ambitie en de bereidheid om los van bestaande conventies kritisch naar de eigen uitvoeringspraktijk te kijken teneinde doelmatig de juiste deskundigheid in te zetten om burgers adequaat en efficiënt diensten te verlenen. Zorg en welzijn komen samen. Informatie en advies ondersteunen de uitvoeringspraktijken en dragen bij aan primaire preventie in brede zin.

Het gebouw is in beheer van een apart op te richten rechtspersoon die bestuurd wordt door het Dorpsplatform en andere deelnemende partijen. De beheerder exploiteert de horecafunctie en verhuurt aan anderen. Permanente huurders zijn verbonden aan de inhoudelijke diensten van het Dorpsplatform, dit wil zeggen dat zij de functies en doelen van het Dorpshuis moeten versterken.

### HOOFDSTUK 2: HET PROGRAMMA VAN EISEN

Het Dorpsplatform Harmelen heeft al een vooronderzoek gedaan in verband met de wens van een dorpshuis in Harmelen. De gegevens uit hun onderzoek nemen we over ten behoeve van de eerste schatting van benodigde meters. Daarbij is het aantal benodigde meters voor de bibliotheekfunctie naar beneden bijgesteld (140 meter) omdat een aantal functies van de bibliotheek geïntegreerd kunnen worden in ondermeer de horecafunctie. Deze inschatting is natuurlijk niet statisch en kan, naar gelang functies samengebracht zullen worden en vierkante meters optimaler benut kunnen worden, naar beneden bijgesteld worden. Net zo goed als het toevoegen van functies en diensten een bijstelling naar boven zou kunnen vergen. Het gaat er nu eerst om een beeld te krijgen van de totale exploitatielast op basis van kengetallen en de totale gewenste vierkante meters om zo te kunnen beoordelen welke accommodatie thans geschikt zou kunnen zijn.

Overige, meer specifieke zaken in een programma van eisen, komen in dit haalbaarheidsonderzoek nog niet aan de orde. Die zullen ten tijde van het opstellen van een Voorlopig Ontwerp aan de orde kunnen komen. Om evenwel met de budgettaire consequenties van de specifieke eisen rekening te houden, wordt in deze studie met een kengetal voor turn-key ++ oplevering gerekend. Dat is inmiddels op de markt een haalbaar getal gebleken dat is afgeleid uit:

- de kale huurprijs met een gedeeltelijke BTW compensatie (voor maatschappelijke dienstverlening en zorggerelateerde activiteiten. Horeca, verhuur en bibliotheek vallen onder het regime van de BTW);
- de verbouwingen en gebouwgebonden inventaris zoals klimaatbeheersing, afzuiging, wanden, plafonds, vloeren, verlichting, liftvoorziening, toiletgroepen, pantry-aansluitingen, grootkeuken, afzuiging, krachtstroomvoorzieningen, bekabeling (ict/telefonie), nutsvoorzieningen, kortom: het inbouwpakket.

Daarnaast is rekening gehouden met een kengetal voor gebruikersspecifieke inventaris zoals vast meubilair, keukenapparatuur, atelierfunctie en er is rekening gehouden met een stelpost voor de aanschaf en afschrijving van los meubilair.





## 2.1 BENODIGDE METERS

Functie	Organisatie	Benodigd oppervlak	Opsl. alg. ruimten (12%)*	Parkeren ed	Totaal
Horeca	NTB	250	30	pm	280
Informatie en advies	Service loket	In opslag algemene ruimten			
Gezond en vitaal: bewegingsruimte / multifunctionele ruimte	Welzijn Woerden	150	18		168
Voor en door Harmelen: sociaal cultureel	Dorpsplatform Harmelen	75	9		84
Maatsch. Zorg/Matchpoint	Welzijn Woerden	0	0		0
Kookstudio/eetcafe	NTB	in meters Horeca			
Gemaksdiensten	Rabobank	25	3		28
Bibliotheek, kunst, cultuur	Bibliotheek Het Groene Hart	300	36		336
Atelier	Dorpsplatform Harmelen	100	12		112
2 x Spreekkamers (politie, groenvoorziening, corporaties, thuiszorg ed)	Dorpsplatform Harmelen	50	6		56
<b>Totaal gebruiksoppervlakte accommodatie (GO)</b>		<b>950</b>			<i>BVO ca 1064</i>

\* Opslag ivm aanhuur BVO (kosten meters voor o.m trappenhuis, lift, balieruimte, gangen, toiletgroepen e.d.)



## 2.2 EXPLOITATIE

<i>Exploatieberekeningen Dorpshuis Harmelen</i>		Huurprijs turn key ++	165
<b><i>Kosten</i></b>			
Huur BVO per jaar excl. BTW	700 meter		115.500
Huur BVO per jaar incl BTW-compensatie (32%)	364 meter		60.060
Investering gebruikersspecifiek (n=10)	stelpost		2.000
Inbouw en inventaris (n=10)	stelpost		13.000
BTW niet verrekenbaar	34%	Pm	
Energie excl btw	1064 m a 20 euro (obv huidig niveau)		21.280
Onderhoud excl btw	1064 m a 18 euro (kengetal D+P)	Verhuurder	
Schoonmaak excl btw	1064 m a 10 (50% * kengetal D+P)		21.280
Verzekeringen excl btw	1064 m a 7 (kengetal D+P)		7.448
Onvoorzien excl btw	10 procent van expl.lasten (D+P)		5.001
Correctie BTW expl.lasten	34%		3.952
Rentecomponent over eigen investeringen (6%)		Pm	
Totaal kosten			249.521
<b>Totaal kosten gemiddeld per meter turn key ++</b>			<b>165</b>
<b>Totaal kosten per meter VVO</b>			<b>235</b>
<b><i>Baten</i></b>			
Bibliotheek (huidige niveau minus meters back-office: 20%)	$p*q = 78.795$ excl B.O..		29.718
Bewegingzaal: Welzijn Woerden icm fysiotherapie (p*q)			39.398
Rabobank (p*q)			6.566
Horeca (p*q)			65.663
<b>Totaal baten</b>			<b>141.345</b>
<b>Totaal benodigd resultaat uit verhuur</b>			<b>108.175</b>
Totaal noodzakelijke omzet horeca exclusief personeelskosten (35:65)			159.835
In aantallen kopjes koffie per dag a 2,00			219



## Versterkt

### 2.3 VOORLOPIGE CONCLUSIES

Op basis van bovenstaande combinatie van gewenste vierkante meters en de inschatting van het kwaliteitsniveau van de voorziening (realisatiekosten turn-key ++), is een marktconforme aanhuur van de gewenste meters niet haalbaar. Daarvoor is het risico dat partijen zouden moeten gaan dragen te groot: ruim 108.000 euro aan opbrengsten uit verhuur en bijna 160.000 euro uit horeca-exploitatie. Het ligt niet in de rede dat met dit ondernemingsrisico een maatschappelijke partner in zal stappen.

Er is een aantal oorzaken aan te wijzen dat het onmogelijk maakt om op de markt een accommodatie aan te huren voor het gewenste aantal vierkante meters:

1. De bibliotheek draagt thans een huurlast die allerminst marktconform is. In het Dorpshuis Harmelen zou de bibliotheek voor 300 vierkante meter € 78.795 moeten betalen (inclusief exploitatiekosten en algemene ruimten). Dit is exclusief de Back Office. Nu betaalt de bibliotheek iets meer dan 37.000 euro per jaar, inclusief exploitatiekosten en inclusief back-office. In de berekening is er rekening mee gehouden dat de kosten van de back-office ca. 20% omvatten van de huidige huur- en exploitatielasten. Daarom is het bedrag dat de bibliotheek zou kunnen bijdragen gesteld op 80% van het huidige niveau.
2. De kosten van de bewegingszaal zouden opgebracht moeten gaan worden door de gebruikers Welzijn Woerden en de fysiotherapeuten. Welzijn Woerden zal de kosten direct door moeten belasten aan de gebruikers, omdat in het gemeentelijk subsidie geen rekening is gehouden met huisvestingslasten voor sociaal culturele activiteiten. De vraag is of dit haalbaar is. Het huidige niveau aan kosten voor andere accommodaties is aanmerkelijk lager dan deze businesscase zou verlangen.
3. De horeca voorziening zou minstens 217.000 euro om moeten zetten. De personele lasten zouden daarbij bovendien gefinancierd moeten worden uit andere bronnen. Dit getal is op zich niet onhaalbaar, echter zou de horecafunctie behoorlijk gescheiden moeten gaan worden van andere functies, waardoor de synergievoordelen op de vierkante meters in gevaar komen.

### HOOFDSTUK 3: TWEE SCENARIO'S

Nu bekend is dat een marktconforme aanhuur van het gewenste aantal vierkante meters niet haalbaar is, zijn er nog twee scenario's denkbaar die de moeite waard zijn om te verkennen:

1. Een lager aantal vierkante meters met meer synergie tussen de functies;
2. Het gewenste aantal vierkante meters tegen een aanmerkelijk lagere huursom per meter.

De eerste optie geeft redelijk wat vrijheid ten aanzien van de keuze voor een locatie. In principe kan elke accommodatie op de markt voldoen. Wel is belangrijk er rekening mee te houden dat voor een gezonde exploitatie de accommodatie op een aantrekkelijke locatie te vinden moet zijn. Dat bevordert de aanloop van bezoekers zonder 'special interests'. Daarnaast kan natuurlijk een goede inhoudelijke programmering 'special interests'-bezoekers aantrekken, de vraag is daarbij in welke mate de programmering van de beoogde functies aantrekkelijk genoeg is voor voldoende betalende klanten die voldoende kunnen betalen.

De tweede optie geeft minder vrijheid omdat een gebouw gevonden moet worden dat goedkoop is en toch voldoende kwaliteit biedt teneinde de exploitatiedoelstellingen te kunnen realiseren. In beeld is het voormalige gemeentehuis van Harmelen. Dat is nu in eigendom van de gemeente. Indien de





## Versterkt

gemeente bereid is om het gebouw te verbouwen en uitsluitend de investeringen en de afschrijvingskosten tegen boekwaarde via periodieke huurpenningen terug te vragen, zou de prijs per vierkante meter mogelijk een Dorpshuis dichterbij kunnen brengen. Hieronder de exploitatieberekeningen.

### 3.1. SCENARIO 1: MINDER METERS ?

Door de horecafunctie, de ontmoetingsruimte en de bibliotheekfunctie te combineren kan een ruimte gemaakt worden van totaal zo'n 300 meter. Dat ligt dicht bij de wens van de bibliotheek. Het traditionele concept van de bibliotheek met boekenkasten op een rij, zal ten gunste van de gecombineerde functie losgelaten moeten worden. Een meer geïntegreerde functie voor informatievoorziening, in combinatie met internettoegang en een collectie op afstand, vraagt minder meters en draagt bij aan een bepaalde sfeer in de ontmoetingsruimte.

De creatie van een omgeving waarin de suggestie gewekt wordt van een klassieke leeszaal, met een centrale 'leestafel' en een kleine voorraad boeken in de kasten die passen in en om de 'huiskamer' zou een mooie uitdaging kunnen zijn voor een ontwerper. Functionaliteit en vormgeving moeten haarfijn op elkaar afgestemd worden, waarbij de beleving van enerzijds de klassieke 'haal- en breng' bibliotheek en anderzijds de 'verblijfsbibliotheek' met uitdagende functies (digitale functies) en horeca ongemerkt in elkaar over gaan. Om een vergelijking te maken zou een bezoek aan de bibliotheek in Antwerpen (Permeke) de moeite waard zijn, maar ook de OBA (Amsterdam) heeft een soortgelijk concept van 'verblijfsbibliotheek' in zich.

Het serviceloket of de balie is niet noodzakelijk. Immers in een huiskamer staat ook geen balie. De balie kan ook een meubel zijn met meerdere functionaliteiten: de internetfuncties voor bezoekers, de afzetruimte voor de coffeecorner, de informatiebalie voor bank, bibliotheek, zorg en welzijn.

Spreekruimte is misschien niet nodig. In dit voorstel houden we rekening met de spreekruimte. In de voorzieningen in Nieuwegein maakt MOvector zogenoemde 'meeting cubes' Dit zijn meubels in de openbare ruimte waarin bezoekers een vertrouwd gesprek kunnen voeren of in stilte gewerkt kan worden. Het voordeel van deze meubels is dat ze weinig vierkante meters vragen en de ruimte niet met muren verkleinen. Het optisch effect kan daardoor zijn dat een grote ruimte beleefd wordt terwijl het toch feitelijk om beperkter meters gaat.

Tenslotte is wel rekening gehouden met een keukenvoorziening, omdat de behoefte aan betaalbare maaltijdvoorzieningen zal gaan toenemen. Ook is rekening gehouden met een aparte zaal van 75 vierkante meter voor ondermeer cursussen en bijeenkomsten.



**3.1.2. BENODIGDE METERS**

Functie	Organisatie	Benodigd oppervlak	Opsl. Alg. ruimten (12%)	Parkeren en buitenruimte	Totaal af te nemen
Horeca	NTB	150	18	pm	168
Informatie en advies	Servicekloket	In opslag algemene ruimten			
Gezond en vitaal: bewegingsruimte / multifunctionele ruimte	Welzijn Woerden	elders onderbengen			
Voor en door Harmelen: sociaal cultureel	Dorpsplatform Harmelen	75	9		84
Maatsch. Zorg/Matchpoint	Welzijn Woerden	0	0		0
Kookstudio/eetcafe	NTB	in meters Horeca			
Gemaksdiensten	Rabobank	In opslag algemene ruimten			
Bibliotheek, kunst, cultuur	Bibliotheek Het groene hart	150	18		168
Atelier	Dorpsplatform Harmelen	Elders of niet			
1 x Spreekkamers (politie, groenvoorziening, corporaties, thuiszorg ed)	Dorpsplatform Harmelen	25	3		28
<b>Totaal GO accommodatie</b>		<b>400</b>			<b>BVO ca. 448</b>





### 3.1.3. EXPLOITATIE

<i>Exploitatieberekingen Dorpshuis Harmelen 448 m</i>		Huurprijs turn key ++	165
<b><i>Kosten</i></b>			
Huur BVO per jaar excl. BTW	336 meter		55.440
Huur BVO per jaar incl BTW-compensatie (32%)	112 meter		18.480
Investering gebruikersspecifiek (n=10)	stelpost		2.000
losse inventaris (n=10)	stelpost		6.400
BTW niet verrekenbaar	25%	Pm	
Energie excl btw	448 m a 20 euro (obv huidig niveau)		8.960
Onderhoud excl btw	448 m a 18 euro (kengetal D+P)	Verhuurder	
Schoonmaak excl btw	448 m a 10 (50% * kengetal D+P)		8.960
Verzekeringen excl btw	448 m a 7 (kengetal D+p)		3.136
Onvoorzien excl btw	10 procent van expl.lasten (D+P)		2.106
Correctie BTW expl.lasten	25%		1.216
Rentecomponent over eigen investeringen (6%)		Pm	
Totaal kosten			106.698
<b>Totaal kosten gemiddeld per meter turn key ++</b>			<b>165</b>
<b>Totaal kosten per meter VVO</b>			<b>238</b>
<b><i>Baten</i></b>			
Bibliotheek (huidige niveau minus meters back-office: 20%)	$p*q = 40.012$ excl B.O.		29.718
Rabobank (kosten voor 25m) (p*q)			5.954
Horeca (150 m) (p*q)			35.725
<b>Totaal baten</b>			<b>71.396</b>
<b>Totaal benodigd resultaat uit verhuur</b>			<b>35.301</b>
Totaal noodzakelijke omzet horeca exclusief personeelskosten (35:65)			47.721
In aantallen kopjes koffie per dag a 2,00			65

### 3.1.4 VOORLOPIGE CONCLUSIES

In dit scenario draagt de bibliotheek bij voor 150 meter, maar onder kostprijs (marktwaaarde is 40.012, huurprijs is 29.718 excl back office).



De Rabobank draagt bij voor 25 meter, hoewel deze niet als zodanig gedemarqueerd kunnen worden.

De horecafunctie draagt bij voor 150 meter en ook hiervoor geldt, net als voor de bibliotheek en de Rabobank, dat het niet om gedemarqueerde meters gaan.

Nader besproken zal moeten worden in welke mate de door het Dorpsplatform Harmelen beoogde partijen kunnen bijdragen aan de huur- en exploitatiekosten. Ervan uitgaande dat het Dorpsplatform uit eigen middelen kan bijdragen voor het eigen gebruik van het Dorpshuis en de beoogde gebruikers zoals het cursusproject, marktconforme huurprijzen kunnen en willen betalen, is een doelstelling van 31.000 euro uit verhuuropbrengsten niet gering maar ook niet onhaalbaar.

Afhankelijk van de te kiezen locatie, de horeca-exploitiemogelijkheden (meer dan een fresh-brew machine zoals nu aangeboden wordt) en de openingstijden, is een horeca-omzet van 48.000 ook een realistisch haalbare.

**3.2 SCENARIO 2: GOEDKOPERE METERS?**

In dit scenario handhaven we de gewenste vierkante meters (ca 1.064 BVO) en zoeken we naar een mogelijkheid om het noodzakelijke kwaliteitsniveau te realiseren tegen draagbare kosten. Dit betekent dat een verhuurder bereid moet zijn om een heel laag, geen of zelfs negatief rendement te accepteren. Het zal niet eenvoudig zijn om dat op de markt te vinden, gegeven de wensen met betrekking tot de ligging van het gebouw. Die wensen gaan uit naar een locatie dichtbij of in het dorpscentrum. Vanzelfsprekend is de marktwaarde van vastgoed op die locatie hoger dan bijvoorbeeld aan de rand of buiten het dorp, hetgeen een vastgoedeigenaar motiveert om in de toch al moeilijke marktomstandigheden te kiezen voor een renderende verhuur.

**Dorpshuis Harmelen: Berekening maximale huur- en exploitatiebijdragen/rendement bij 1064 VVO**

Horeca-omzet van 65.000 netto bij inkoop-verkoop ratio:	42.250
Vrij verhuur en bijdrage Dorpsplatform	30.000
Bibliotheek + kleine aanvulling ivm gesubsidieerde exploitatiekosten (excl BO)	32.500
Rabobank	6.566
<b>Totaal exploitatie</b>	<b>111.316</b>
<b>Haalbare meterprijs inclusief exploitatiekosten</b>	<b>105</b>

	Per meter	
Exploitatiekosten	58.961	55,41
Beschikbare huurpenningen	52.355	49,21

Kosten inbouwpakket 700 epm (n=15)	49.653	46,67
Sloop en sanering 60 epm (n=15)	4.256	4,00
Negatief rendement	-1.554	-1,46



### **3.2.1. VOORLOPIGE CONCLUSIES**

Met de beschikbare financiële armslag en een overzichtelijk ondernemingsrisico, kan maximaal 105 euro per meter aan huisvestingslasten bijgedragen worden voor de gewenste 1064 meter. Dat is iets meer dan 50% van de in het algemeen in zorg en welzijn gemiddelde 200 euro per vierkante meter (LHV norm voor eerstelijns zorg: 165 euro per meter exclusief exploitatielasten).

Indien een bestaand gebouw aangepast moet gaan worden en we rekening houden met een goede, maar niet al te ambitieuze inrichting, komen de realisatiekosten op circa 52 euro per meter. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de kosten van het casco (afschrijvingslasten, onderhoudslasten) die bij een exploitatieberekening natuurlijk wel meegerekend moeten worden. Zelfs al zou een gebouw verder om niet beschikbaar gesteld worden, dan is er tenminste een tekort van iets minder dan 1,50 euro per meter. Daar bovenop komen nog de afschrijvingslasten voor meubilair/inventaris. Die zijn gesteld op 15 euro per meter. **Totaal tekort bedraagt derhalve 16.50 per meter.**

## **HOOFDSTUK 4: DE TWEE LOCATIES IN HARMELEN**

### ***Rabobank filiaal dorpskern***

De in het onderzoek betrokken locatie van het rabobankfiliaal in het dorpshart van Harmelen, leent zich uitstekend voor de variant in minder meters. Het gebouw is redelijk courant en de ligging spreekt tot de verbeelding: midden in het dorp, goed bereikbaar en met uitstekende omliggende faciliteiten. Met name voor de ongedwongen aanloop (niet voor 'special interests') heeft deze locatie veel potentie, hetgeen de kans op voldoende inkomsten uit horeca vergroot.

Gegeven de huidige marktsituatie zou mogelijk met de verhuurder tot een goede afspraak gekomen kunnen worden, waarbij de verhuurder de investeringslast draagt en middels een inclusief-tarief doorbelast.

Partijen zullen daarbij wel bereid moeten zijn om een langdurige relatie aan te gaan met de verhuurder. In dit haalbaarheidsonderzoek is telkens uitgegaan van 15 jaar. Dit, omdat het niet in de rede ligt te verwachten dat een investeerder/verhuurder bereid zal zijn om overeenkomsten aan te gaan voor korte termijnen.

### ***Voormalig gemeentehuis Harmelen***

Aangezien mede de discussie over bestemming en exploitatie van het voormalige gemeentehuis van Harmelen aanleiding is geweest tot dit haalbaarheidsonderzoek, reflecteren wij het tweede scenario op deze locatie. Dat verdient daarom nog een bescheiden nadere verkenning: namelijk welke kosten zou de gemeente moeten dragen en wat zijn de effecten daarvan op het rendement voor de gemeente Woerden.

Het is evenwel niet onze expertise maar ook niet onze opdracht om de gevolgen van behoud van de locatie voor de gemeente te berekenen. Wel kunnen we aangeven wat – op basis van de kengetallen – de gemeente zou kunnen doen om het bestaande gebouw beschikbaar te houden.





## Totaal oppervlak gebouw vml gemeentehuis Harmelen

Kelder	137
BG	808
Verdieping	312
Aanbouw	225

Verbouwingskosten en inbouwpakket		per meter	
Kelder	nvt		
BG	sloop en sanering (2 X KENGETAL IVM ONZEKERHEID ASBEST)	48.480	60
	inbouwpakket	565.600	700
Verdieping	sloop en sanering	18.720	60
	inbouwpakket	112.320	360
	lift	65.000	stelpost
Kelder	in oude staat laten evt noodstroomvoorziening verwijderen	nvt	
Aanbouw	separaat verkopen	nvt	
<b>Totaal investeringslast</b>		<b>810.120</b>	
In exploitatie (n=15)		54.008	48,22
Lopende afschrijvingen (22.000 n=5?)		22.000	4.400 2,97
Onderhoudskosten (18 epm)		22.626	18
<b>Kostprijs per meter BG + Verdieping</b>			<b>69,19</b>

Energie excl btw	20 euro pm (obv huidig niveau)	22.400
Onderhoud excl btw	18 euro pm (kengetal D+P)	verhuurder
Schoonmaak excl btw	10 epm (50% * kengetal D+P)	11.200
Verzekeringen excl btw	7 epm (kengetal D+p)	7.840
Onvoorzien excl btw	10 procent van expl.lasten (D+P)	4.144
Correctie BTW		
expl.lasten (420 m onbelast)	38%	3.590
<b>Totaal expl. lasten</b>		<b>49.174</b>
<b>Exploitatiekosten per meter</b>		<b>43,91</b>

Aanschaf inventaris	btw	totaal	
130000 meubilair ed	27.300	157.300	140
20000 keuken	nvt	20.000	18
<b>Totaal per meter bij n=10</b>			<b>16</b>

<b>Totaal kosten per meter</b>	<b>128,93</b>
--------------------------------	---------------



## Versterkt

Vastgesteld is dat de financiële reikwijdte van de deelnemende organisaties gemiddeld 105 euro per meter is. Indien de gemeente Woerden zou besluiten om het huidige gebouw te behouden, te investeren in verbetering ervan (ca 810.000 euro) en met een klein negatief rendement zou willen verhuren (hetgeen nu natuurlijk ook al aan de orde is, dat vraagt dus geen beleidswijziging), zou het tweede scenario tot de mogelijkheden kunnen behoren en nader uitgewerkt moeten worden.

**Het tekort per vierkante meter komt neer op circa 24 euro.**

### CONCLUSIES

1. De door partijen maximaal op te brengen huurpenningen sluiten een redelijke combinatie van gewenste meters uit het programma van eisen en een behoorlijk kwaliteitsniveau uit. Het is onmogelijk om op welke wijze dan ook voor 105 euro per meter inclusief afschrijvingslasten van losse inventaris een multifunctioneel Dorpshuis te realiseren.
2. Door de combinatie van gewenste meters en de daartoe beschikbare middelen is een bibliotheekfunctie in Harmelen in het geheel geen realistisch perspectief. Gegeven het beschikbaar budget zou hooguit tot ca 130 m<sup>2</sup> aangehuurd kunnen worden voor deze functie.
3. In de berekeningen tot dusver is rekening gehouden met een bijdrage van de bibliotheek voor de exploitatiekosten opgenomen in de totale huisvestingsbijdrage. Feitelijk worden deze lasten nu nog niet door de gemeente doorberekend aan de bibliotheek. De vraag is of deze onzichtbare subsidiestroom toegevoegd kan worden aan de subsidies voor de bibliotheek zodra de bibliotheek zich elders zou huisvesten en de gemeente door verkoop van de huidige huisvesting geen exploitatiekosten meer hoeft te dragen.
4. De kosten voor renovatie en geschikt maken van het voormalige gemeentehuis van Harmelen kunnen in de uiteindelijke kostprijs per meter minder zijn, aangezien er sprake is van achterstallig onderhoud, waarvoor de gemeente een voorziening heeft getroffen.
5. Het Dorpsplatform heeft aangegeven om ten gunste van een lagere investeringslast een aantal functies (voorlopig) uit te willen schakelen. Het gaat daarbij met name om de functies die een hoge investering vragen, zoals het eetcafé waarvoor een keukenvoorziening aangelegd zou moeten worden.

Het Dorpsplatform heeft Welzijn Woerden gevraagd om op hoofdlijnen de haalbaarheid te toetsen bij een veel lagere investering in het voormalige Raadhuis. Welzijn Woerden raadt ten sterkste af om een lager kwaliteitsniveau te realiseren, omdat een aantal andere functies daarmee onder druk komen te staan.

1. De kans dat de Rabobank niet mee zal doen is groot. Het gebouw moet passen bij hun identiteit en de merkbeleving van hun klanten.



2. De horeca-omzet komt onder druk vanwege de verlaagde aantrekkingskracht, de geraamde omzet zal naar beneden bijgesteld moeten worden hetgeen opnieuw een exploitatie tekort met zich meebrengt

3. De vraag is of de beoogde huurpenningen opgehaald zullen worden als met een laag kwaliteitsniveau de markt betreden wordt.

De berekening in de bijlage gaat uit van 50% van het investeringsniveau ten aanzien van het gebouw en het inbouwpakket. Bovendien is de aanschaf van een kleine keuken eruit gehaald. De totale investeringslast in dit scenario is 471.000 euro exclusief inventaris. Daarvan zou 270.000 euro gefinancierd kunnen worden uit verkoop van de aanbouw en de gereserveerde bedragen in verband met het meerjaren onderhoudsplan.

Er zijn vele verschillende variabelen die uiteindelijk de kostprijs en daarmee de haalbaarheid kunnen beïnvloeden. Zo kan gekozen worden voor fondswerving en sponsoring ten behoeve van de verbouwingen en inventaris. De met sponsor- en fondsgelden gefinancierde aanschaffingen hoeven niet afgeschreven te worden. Dat maakt de exploitatielast lichter.

Nu eerst zullen partijen een keuze moeten maken voor een van de scenario's dat daarna verder uitgewerkt kan worden. Het zal het uiteindelijke ontwerp zijn dat de realisatiekosten berekenbaar maakt en daarmee ook de kansen en risico's van exploitatie scherper in beeld brengt.

Deze eerste verkenning sluit geen van de locaties op voorhand uit:

1. Indien partijen zouden willen kiezen voor het voormalige gemeentehuis, **zal eerst de gemeente moeten beslissen of zij dit gebouw willen behouden en de investering willen financieren**. Voor deze investering zijn nog geen rentelasten in de berekeningen opgenomen. De verbouwingsinvestering zal de gemeente terug kunnen ontvangen uit de jaarlijkse bijdragen van partijen. Echter zullen deze wel voldoende marktactiviteiten moeten kunnen en willen uitvoeren om de noodzakelijke opbrengsten te realiseren. Hierin schuilt een **flink risico** niet alleen voor de uitvoerende partijen maar ook voor de gemeente, waarmee in de overwegingen rekening gehouden zal moeten worden. Want wat als het niet lukt?

2. Het eerste scenario lijkt **haalbaarder** dan het tweede. Maar dat gaat **wel ten koste aan publieke functies**. De mate waarin hangt natuurlijk ook af van de mate waarin partijen in staat zijn om alternatieven voor dienstverlening te bedenken die voor de burger van kwalitatief gelijk niveau zijn. Of zelf een hogere waarde hebben voor burgers dan wel een vervangende waarde bieden. Een groot nadeel van weinig meters is de mogelijkheid tot uitbreiding als het beroep op collectieve voorzieningen toeneemt. Vooralsnog lijkt het gemeentebestuur er niet op gericht te zijn dat meer kwetsbare burgers binnen de bestaande collectieve voorzieningen opgevangen zullen gaan worden. Waar wel is nu (nog) niet helder. Mocht in de nabije toekomst blijken dat toch meer openbare meters nodig zijn, dan is het voordeliger en inhoudelijk beter om deze te betrekken in of zeer nabij bestaande voorzieningen.

Woerden, augustus 2013  
Dennis Duiker  
Welzijn Woerden / MOvactor.





## BIJLAGE

Op verzoek van het Dorpsplatform volgt hieronder een alternatieve berekening.

<b>Totaal oppervlak gebouw vml gemeentehuis Harmelen</b>			
Kelder		137	
BG		808	
Verdieping		312	
Aanbouw		225	
<b>Verbouwingskosten en inbouwpakket</b>			<b>per meter</b>
Kelder		nvt	
BG	sloop en sanering (2 X KENGETAL IVM ONZEKERHEID ASBEST)	48.480	60
	inbouwpakket	282.800	350
verdieping	sloop en sanering	18.720	60
	inbouwpakket	56.160	180
	lift	65.000	stelpost
Kelder	in	nvt	
aanbouw		nvt	separaat verkopen
<b>Totaal investeringslast</b>		<b>471.160</b>	
In exploitatie (n=15)		31.411	28,05
Lopende afschrijvingen (22.000 n=5?)		22.000	4.400 2,97
Onderhoudskosten (18 epm)		22.626	18
<b>Kostprijs per meter BG + Verdieping</b>			<b>49,01</b>
Energie excl btw		20 euro	22.400
Onderhoud excl btw		18 euro pm (kengetal D+P)	verhuurder
Schoonmaak excl btw		10 epm (50% * kengetal D+P)	11.200
Verzekeringen excl btw		7 epm (kengetal D+p)	7.840
Onvoorzien excl btw		10 procent van expl.lasten	4.144
Correctie BTW			
expl.lasten	(420 m onbelast)	38%	3.590
<b>Totaal expl. lasten</b>			<b>49.174</b>
<b>Exploitatiekosten per meter</b>			<b>43,91</b>
Aanschaf inventaris		btw	totaal
130000 meubilair ed		27.300	157.300 140
20000 keuken		nvt	0 0
<b>Totaal per meter bij n=10</b>			<b>14</b>
<b>Totaal kosten per meter</b>			<b>106,96</b>