RAADSINFORMATIEBRIEF
13R.00345

gemeente
WOERDEN

Gemeente Woerden

13R.00345

Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 15 oktober 2013
Portefeuillehouder(s) : Y. Koster
Portefeuille(s) : Welzijn
Contactpersoon : P.F. van de Burgt
Tel.nr. : 06-35113531
E-mailadres : burgt.p@woerden.nl

Onderwerp:

Herziening voorzieningen Harmelen

Kennisnemen van:

De besluitvorming "Herziening Voorzieningen Harmelen" met betrekking tot de toekomst van Dezibel, H2O, dorpshuis Harmelen en voormalig gemeentehuis Harmelen.

Inleiding:

De afgelopen maanden zijn inwoners van Harmelen en de gemeente met elkaar in gesprek geweest over welke accommodaties en activiteiten belangrijk zijn voor het dorp. Dit gesprek levert een duidelijk beeld op van wat het dorp Harmelen voor de toekomst wil: bij voorkeur houden zoals het nu is. Aan de andere kant is er wel begrip voor dat er wat moet veranderen. Met betrekking tot Dezibel, H2O en het Dorpshuis Harmelen is afgesproken dat er 3 plannen worden ontwikkeld zodat het college hierover in oktober 2013 een besluit kan nemen.
zie bijlage "Harmelen doet het zelf!"(13i.03902)

Kernboodschap:

Met de overdracht van Dezibel aan Stichting Dezibel en het vervolgonderzoek naar het dorpshuis Harmelen wordt een belangrijke stap gezet voor de toekomst van de voorzieningen in Harmelen. Hiermee behouden we een evenwichtig accommodatie-en activiteitenaanbod in Harmelen en geven we tevens invulling aan de taakstelling van € 200.000 op de voorzieningen in Harmelen.
Het college heeft besloten het pand Dezibel te verkopen aan Stichting Dezibel voor een bedrag van € 1,-. Tevens is een bedrag beschikbaar gesteld voor groot achterstallig onderhoud. De subsidie van Dezibel wordt per 1-1-2016 stopgezet.
Het college wil als partner/coproducent een "Dorpshuis Harmelen" mee helpen ontwikkelen en heeft de intentie uitgesproken in de toekomst te investeren in een dorpshuisfunctie door o.a. herschikken binnen bestaande opdrachten en nieuwe taken. Met betrekking tot de huisvesting voor het dorpshuis niet te kiezen voor het voormalige gemeentehuis Harmelen als locatie maar bereid te zijn om de locaties Rabobank en H2O verder te onderzoeken. Het voormalig gemeentehuis Harmelen zal worden verkocht en de huidige huurders worden hierover geïnformeerd.

Vervolg:

- Op 15-10-13 zal het collegebesluit worden toegelicht aan initiatiefnemers Dezibel en Dorsplatform/Welzijn Woerden.
- Op 30-10-13 zal een 3e bewonersavond worden georganiseerd waarin de plannen worden gepresenteerd aan het dorp en het college het besluit toelicht.
- In oktober/november wordt het proces en het besluit met betrekking tot de Herziening voorziening Harmelen geëvalueerd met de Wmo-raad.

Dorpshuis/voormalig gemeentehuis:
- In oktober worden de huidige huurders van het voormalig gemeentehuis Harmelen geïnformeerd over de vervolgstappen m.b.t. de verkoop.
- Met partners van het Dorpshuis Harmelen wordt het vervolgtraject nog nader bepaald. Er zal in ieder geval een vervolgonderzoek worden ingesteld naar H2O en de Rabobanklocatie. Dit onderzoek moet medio februari 2014 zijn afgerond.
- Vanaf november worden er vervolgstappen gezet m.b.t. de verkoop van het voormalig gemeentehuis Harmelen.

Dezibel:
- In november en december wordt de overdracht van Dezibel per 1 januari 2014 nader uitgewerkt.
- In januari 2014 zal een bedrag van € 109.625 worden overgemaakt aan Stichting Dezibel t.b.v. groot onderhoud.
- In oktober wordt een aankondigingsbrief verstuurd inzake de opzegging van de subsidie per 1-1-2016.
- Voor de jaren 2014 en 2015 wordt jaarlijks € 47.756,- (excl. index) subsidie beschikbaar gesteld.

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 dorpshuis Harmelen (13i.03903)
7. Presentatie H2O college 17 september 2013 (13i.03900)

De secretaris

dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester

V.J.H. Molkenboer

Accommodaties x maatschappelijke activiteiten = krachtig Woerden!
uitgangspunten voor maatschappelijke accommodaties en activiteiten

Ons motto sinds 2010 is een "slanke overheid & sterke samenleving". Deze visie weerspiegelt de rol van de lokale overheid t.o.v. een veranderende samenleving enerzijds en anderzijds de manier waarop een adequaat antwoord gegeven wordt op financieel moeilijke tijden. De gemeente doet een stapje terug en de gemeenschap doet er één naar voren. De gemeente kiest voor een nieuwe rol, namelijk een meer regisserende en faciliterende gemeente.

Als gemeente subsidiëren wij geen accommodaties maar organisaties die activiteiten ontwikkelen en aanbieden. Organisaties kunnen deze subsidie aanwenden voor het betalen van bijvoorbeeld huur. Maar welke activiteiten blijven we als gemeente nu en in de toekomst ondersteunen? Waarom wel en waarom niet? Een dergelijke discussie kan nooit gebaseerd zijn op willekeur, omdat je toevallig iemand kent die daar sport of zijn kinderen naartoe brengt. Zo'n discussie moet gebaseerd zijn op argumenten die voor iedereen navolgbaar zijn. Emoties kunnen daarbij een grote rol spelen, maar mogen nooit de hoofdrol krijgen. Ons huidige beleid biedt uitkomst, maar niet volledig. Binnenkort worden door het college de beleidsregels 2014 vastgesteld die een duidelijk kader bieden voor het subsidiëren van maatschappelijke activiteiten. De uitgangspunten die we in deze notitie hanteren zijn meer toegesneden op de accommodaties en activiteiten. Samen met de (uitgangs)punten van de gemeenschap geven ze een basis voor een goede besluitvorming.

De discussie komt op gang
Met de introductie van de lijst van courant en incourant vastgoed kreeg de discussie over accommodaties en activiteiten een valse start. De discussie had moeten starten met uitgangspunten waarop we kunnen vaststellen welke activiteiten we als gemeente in de toekomst nog ondersteunen. De vastgoedlijst is slechts een weergave van het gemeentelijk vastgoed die je in de toekomst mogelijkerwijs kan verkopen. Maar hoe wij op een verantwoorde manier afscheid nemen van gemeentelijke accommodaties in hun relatie tot de gebruikers zegt die lijst niet. De gemeenschap en de gemeente willen samen een evenwichtig accommodatie en activiteitenaanbod in Woerden, in de dorpen en de wijken. Veel maatschappelijke activiteiten zijn overigens niet gehuisvest in accommodaties van de gemeente, maar in het bezit van o.a. maatschappelijke organisaties. Dit onderstreept de insteek van de gemeente dat activiteiten worden ondersteund en niet de accommodaties. Echter streeft de gemeente niet naar een Woerden waarin instellingen onnodig of door toedoen van de gemeente dakloos worden.

De rol van de gemeenschap en de gemeente
Woerden heeft een actieve gemeenschap, in alle dorpen en wijken. Die gemeenschap onderneemt actie om aan te geven welke activiteiten en accommodaties men wenst. Die betrokkenheid is belangrijk.

Een gemeenschap kan de veranderingen die noodzakelijk zijn op het gebied van accommodaties en activiteiten niet alleen vormgeven. Natuurlijk zijn veel verenigingen en instellingen in staat om onafhankelijk van de gemeentesubsidie hun activiteiten te ontplooien in een accommodatie van hun keuze. Maar in veel gevallen kan het ook niet, door het grote ruimtebeslag (van bijvoorbeeld sportaccommodatie) of een disbalans tussen het aantal leden en de kosten voor het huren van een accommodatie. De gemeente zal dan een (bescheiden) rol blijven spelen mits noodzakelijk. Samen met de sterke samenleving moeten we met minder geld een evenwichtig accommodatie en activiteitenaanbod in Woerden in stand houden. De sterke samenleving van de inwoners, platforms en professionele instellingen kunnen indien nodig een beroep doen op de gemeente om ze daarbij te ondersteunen.
De gemeente ziet zichzelf in de rol als *regisseur*. Daarin zijn we *opdrachtgever* wanneer daar een wettelijke taak of beleid aanleiding toe geeft. Zijn we *partner* waarin we een meedenkende en of verbindende rol spelen. Soms zijn we *coproducent* en nemen we meer het voortouw wanneer net dat beetje meer nodig is. Per onderwerp zal de gemeente bepalen welke rol zij inneemt en op welke wijze ze het proces ondersteunt.

Gezamenlijke uitgangspunten als basis voor een goed besluit
In deze notitie staan onze uitgangspunten die aansluiten bij het gemeentelijke beleid. De gemeenschap komt met zijn eigen (uitgans)punten. Samen gaan ze ons helpen om definitieve besluiten te nemen over accommodaties en activiteiten.

De gemeentelijke uitgangspunten vormen kaders en richtlijnen voor het in stand houden, vernieuwen, overdragen en/of opheffen van accommodaties en activiteiten. Daar waar we als gemeente een bepaalde rol spelen. We beseffen dat dit misschien rationeel of kil over kan komen. Uitgangspunten op zich doen geen recht aan bijvoorbeeld de jarenlange vrijwillige inzet voor een accommodatie of een activiteit en het lokaal gevoelde belang ervan.
Onze uitgangspunten zijn bedoeld als eerste stap om de (verdere) discussie in de dorpen en wijken richting te kunnen geven. Bewust is daarom gekozen voor een beperkt aantal uitgangspunten. Een uitgebreid overzicht zou zijn doel voorbij schieten en inbreng van de sterke samenleving te veel beperken. Deze uitgangspunten komen (deels) uit staand beleid en zijn aanvullend op nog vast te stellen beleidsregels 2014. De beleidsregels zijn uitgangspunten waarop maatschappelijke instellingen en inwoners in de toekomst subsidie kunnen aanvragen. Ze geven aan waar de gemeente als opdrachtgever de verantwoordelijkheid voor neemt.
De tweede stap is het bepalen van de (uitgangs)punten van de gemeenschap. Samen geven ze een basis voor een goede besluitvorming. Want uiteindelijk worden er keuzes gemaakt over zowel de gemeentelijke accommodaties als de activiteiten die wij in de toekomst ondersteunen.

Inhoudelijk (uitgangspunten voor activiteiten)
Accommodaties en activiteiten dragen bij aan de leefbaarheid van dorpen en wijken. Door middel van die accommodaties kan een aantal (basis)activiteiten uitgevoerd worden. Denk hierbij aan ontmoeten, onderwijs & opvang, zorg en sport. In de inhoudelijke uitgangspunten van de gemeente staan deze activiteiten centraal. Het is van belang dat inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Zorg, onderwijs en opvang zijn goed bereikbaar en men kan sporten. Het hoeft niet zo te zijn dat aan de activiteiten meteen accommodaties gekoppeld worden of dat elk dorp of wijk dezelfde accommodaties en activiteiten hebben.

1. Iedereen in Woerden kan meedoen. Daarbij zijn jongeren, ouderen en kwetsbaren in de samenleving belangrijke doelgroepen voor de gemeente!
2. Ontmoeten is een belangrijke bestaansvoorwaarde van een gemeenschap. Waar de samenleving deze ontmoeting van (kwetsbare) inwoners zelf niet organiseert kan de gemeente daarbij een steuntje in de rug geven. Een buurtkamer is hier een mooi voorbeeld van en zo zijn er meer.
3. Zorg: De gemeente streeft naar de aanwezigheid van voldoende 1^{e} lijn gezondheidzorg en een versterking van de toegankelijkheid daarvan met voor name oudere inwoners. De gemeente richt zich daarnaast met name op kwetsbare groepen en vervult in de 0^{e} en de 1^{e} lijn een preventieve rol om de druk op de 2^{e} lijn (professionele zorg) te beperken. Subsidies worden in dat licht evenredig en breed ingezet.
4. Onderwijs: De gemeente is verantwoordelijk voor adequate onderwijsaccommodaties voor primair en voortgezet onderwijs.
5. Opvang(en opvoeding): De gemeente is verantwoordelijk voor een goede Voor en Vroegschoolse Educatie. Met recente beleidswijzigingen zijn kaders voor met name het peuterspeelzaalwerk aanzienlijk bijgesteld. De kosten die de gemeente maakte, zijn meer naar de samenleving verplaatst. Goede opvang is een verantwoordelijkheid van de school en de samenleving.
   Jongeren zijn in staat om op te groeien in een evenwichtige en veilige omgeving. Mochten zij niet in staat zijn om dit zelf te organiseren kan de gemeente ze daarbij ondersteunen. Bij de beschouwing van jeugdaccommodaties van de gemeente gaat het ons primair om de activiteiten en niet om de accommodaties.
6. Sport: Deelname aan sportactiviteiten is buitengewoon belangrijk. Gemeente is (mede) verantwoordelijk voor het (realiseren en) in stand houden van sportaccommodaties voor focussporten zowel binnen als buiten.

Sterke samenleving & Slanke overheid (uitgangspunten voor activiteiten)
Een *sterke samenleving* betekent dat iedereen kan meedoen en er uit wordt gegaan van een sterke lokale samenleving:

1. die zelf inwonerinitiatieven en activiteiten ontplooid. Dit kan door de gemeente als partner of coproducent ondersteund worden;
2. die activiteiten voorop stelt. Een accommodatie is geen doel op zich;
3. waarin vrijetijds- en recreatieve activiteiten primair zichzelf bekostigen;
4. waarin inwoners, dorps- en wijkplatforms en professionele instellingen samen vaststellen welke ontwikkelingen belangrijk en wenselijk zijn en met creatieve initiatieven kunnen worden georganiseerd/gerealiseerd. Deze ontwikkelingen kunnen op de wijk of dorpsagenda's komen te staan waarmee maatwerk wordt geleverd.

Een *slanke overheid* waarbij de gemeente zich onder andere niet meer primair als eigenaar van vastgoed ziet en de financiën op orde zijn:

1. waarin een verschuiving te realiseren in de balans tussen activiteiten voor kosten van de gemeente naar de samenleving;
2. voor de uitgaven inzake activiteiten en accommodaties (exclusief onderwijs) een reductie van de gemeentelijke uitgaven te realiseren valt. Voor Harmelen is deze bepaald op € 200.000,- per 1-1-2016.

Randvoorwaardelijk (uitgangspunten voor accommodaties):

Uitgangspunt	Toelichting
Centraal (gemeentebreed) of decentraal aanbieden	Centrale accommodaties hebben een gemeentebreed verzorgingsgebied (of soms over gemeentegrenzen heen) en decentrale accommodaties hebben een buurt of wijkfunctie. In een wijk of dorp is het soms wenselijk een accommodatie centraal aan te bieden.
Samen onder één dak	Het clusteren van activiteiten kan inhoudelijke, organisatorische en financiële voordelen opleveren.
Goede bereikbaarheid en toegankelijkheid	Een accommodatie is goed bereikbaar en toegankelijk voor o.a. ouderen en mensen met een beperking.
Efficiënt (multifunctioneel) gebruik	Gebruik van accommodatie moet worden gestimuleerd en bevorderd. In gevallen van onvoldoende gebruik dient de accommodatie te worden heroverwogen.
Er zijn goede mogelijkheden voor efficiencywinst	Door te kijken naar andere beheersvormen en optimaal gebruik kunnen tekorten en onderbezetting elkaar mogelijkerwijs compenseren. Samenwerken, samen doen of samengaan zijn daarbij verkennende wegen.
De schaalgrootte is mede bepalend	Schaalgrootte is mede bepalend om een accommodatie te heroverwegen. Hierbij gaan we uit van de schaal van wijken, dorpen en/of Woon Service Gebieden (minimaal 10.000 inwoners).
Aantal accommodaties in een wijk of dorp	Het totale accommodatieaanbod in het dorp of de wijk is mede bepalend om een accommodatie te heroverwegen.

Tot slot!
Het behouden van een evenwichtig activiteitenaanbod in de dorpen en wijken van Woerden is een samenspel van de gemeenschap en de gemeente. Hoe dan ook zal de gemeente in de toekomst minder kosten (kunnen) dragen en accommodaties overdragen aan de (sterke) samenleving of aan marktpartijen. Met de uitgangspunten in deze notie geven we als gemeente aan hoe wij dit gaan beoordelen en of afwegen. Samen met de (uitgangs)punten van de gemeenschap geeft dit een basis om te komen tot een goede besluitvorming. Als gemeente zullen we de komende tijd keuzes gaan maken. De komende jaren zullen we gezamenlijk de schouders er onder moeten blijven zetten, want de verantwoordelijkheid voor een goed evenwicht van accommodaties en activiteiten is van ons allemaal!

Harmelen doet het zelf!
voorzieningenplan Harmelen

Inleiding

De afgelopen maanden zijn inwoners van Harmelen en de gemeente met elkaar in gesprek geweest over welke accommodaties en activiteiten belangrijk zijn voor het dorp. Dit gesprek levert een duidelijk beeld op van wat het dorp Harmelen voor de toekomst wil: bij voorkeur houden zoals het nu is. Maar er is wel begrip dat er wat moet veranderen. Tijden zijn namelijk veranderd.

Tijdens de bewonersavond van 16 april 2013 die ging over de toekomst van de voorzieningen in Harmelen is afgesproken dat:
Inwoners en verenigingen in Harmelen zetten zich in om "alle" voorzieningen te behouden, binnen de bezuiniging opdracht die de raad heeft gegeven. Dit is inclusief het dorpshuis, Dezibel en H2O.
Dit past binnen de gemeentelijke opdracht waarin afstand wordt gedaan van gemeentelijke accommodaties, € 200.000,- minder kosten zijn op de voorzieningen in Harmelen maar met behoud van een evenwichtig voorzieningen aanbod.

De klankbordgroep voorzieningen Harmelen
De gemeente heeft gesteld uiterlijk in juni 2013 met een voorstel te willen komen over de voorzieningen in Harmelen. De gemeente heeft vertegenwoordigers vanuit het dorp, het dorpsplatform Harmelen, Welzijn Woerden en de Bibliotheek gevraagd hier samen over na te denken. Hiermee is een plan van en door Harmelen ontstaan. Gezamenlijk is afgesproken een plan te ontwikkelen waarin:

- de samenhang van de voorzieningen naar voren komt;
- het behoud van een evenwichtig voorzieningenaanbod in Harmelen;
- de bezuinigingopdracht naar voren komt;
- de focus nu ligt op het dorpshuis, verenigingsgebouw Dezibel en H2O.

Dit alles tegen de achtergrond van zowel de gemeentelijke als Harmelense (uitgangs)punten.

De samenhang van voorzieningen Harmelen

In Harmelen zijn de afgelopen decennia prachtige accommodaties ontstaan waar de gemeenschap trots op is. De afgelopen jaren zijn er veel discussies gevoerd en plannen gemaakt over de toekomst van een aantal van deze accommodaties.

- De toekomst van verenigingsgebouw Dezibel op de huidige plaats, meegaan in de nieuwbouw van de scholen of misschien wel verspreid over andere accommodaties;
- De verkoop van het voormalige gemeentehuis en de wens van het dorpshuis in Harmelen;
- De functie en betaalbaarheid van H2O nu en in de toekomst.

Hieronder staat een aantal van die voorzieningen omschreven die Harmelen rijk is. Als het gaat om sport, onderwijshuisvesting, jeugd en cultuur (bibliotheek) dan vinden die discussies in een ander en breder verband plaats.

Sport:
Deelname aan sportactiviteiten is buitengewoon belangrijk. Gemeente is (mede) verantwoordelijk voor het (realiseren en) in stand houden van sportaccommodaties voor focussporten zowel binnen als buiten.
Het sportbeleid is de afgelopen jaren gewijzigd. Zo zijn de tarieven in de buitensport geharmoniseerd en zullen sportverenigingen een grotere eigen bijdrage gaan leveren. De binnensport heeft een grotere eigen verantwoordelijkheid gekregen met betrekking tot het beheer.
Sportvoorzieningen Harmelen:

- Binnensport: De Kroon/Gymzaal Noord
- Buitensport: Sportpark Harmelen/Tennis

Scholen:
De gemeente is verantwoordelijk voor adequate onderwijsaccommodaties voor primair en voortgezet onderwijs.
Al sinds het jaar 2000 wordt er discussie gevoerd over nieuwbouw van een aantal basisscholen in Harmelen. In een variant is zelfs gesproken over een brede school waarin diverse functies zouden worden gehuisvest. Vooralsnog zal de scholenbouw met ruimte voor buitenschoolse opvang in 2016 worden gerealiseerd.
Scholen in Harmelen:
- Basisschool de Horizon (openbaar)
- Basisschool de Fontein (protestants christelijk)
- Basisschool de Notenbalk en Sint Bavo (katholiek)

Jeugd:
Jongeren zijn in staat om op te groeien in een evenwichtige en veilige omgeving. Mochten zij niet in staat zijn om dit zelf te organiseren kan de gemeente ze daarbij ondersteunen. Bij de beschouwing van jeugdaccommodaties van de gemeente gaat het primair om de activiteiten en niet om de accommodaties.
De gemeente is verantwoordelijk voor een goede Voor en Vroegschoolse Educatie. Met recente beleidswijzigingen zijn kaders voor met name het peuterspeelzaalwerk aanzienlijk bijgesteld. De kosten die de gemeente maakte, zijn meer naar de samenleving verplaatst. Goede opvang is een verantwoordelijkheid van de school en de samenleving.
Harmelen kent van oudsher diverse specifieke accommodaties voor jeugd en jongeren. Dezibel is in 1981 voor diverse jongerenverenigingen gebouwd. De jeugdhof voor de leeftijdscategorie net daaronder. Ook kent Harmelen goede kinderopvangvoorzieningen. Naast een eigen accommodatie en onderdak bij de tennisvereniging huren zij voornamelijk gemeentelijke accommodaties. Gezien ontwikkelingen in het opnieuw aanbieden of afstoten van gemeentelijke accommodaties zal dit een punt van aandacht blijven. Hoe wordt de kinderopvang in de toekomst in Harmelen aangeboden? In deze gevallen zal de gemeente als partner blijven meedenken.
Jeugdaccommodaties in Harmelen:
- Crespon (Dezibel)
- Jong Nederland (Jeugdhof)
- Kinderopvang (*KMN Kind & Co)*)

Bibliotheek
Binnen cultuur is participatie van jeugd van groot belang. Daarnaast het vertellen van het Verhaal van Woerden en de samenwerking van organisaties. In de vier kernen wordt een bibliotheekvoorziening aangeboden.
Een bibliotheekvoorziening is een belangrijke voorziening voor het dorp Harmelen. Naast de mogelijkheid voor jong en oud om er een boek te halen, is het een belangrijke ontmoetingsplek. Hiermee bevordert het de sociale cohesie van het dorp.
- Bibliotheek Harmelen (oude raadhuis)

Overige maatschappelijke voorzieningen:
Zoals de gemeente als eigenaar van accommodaties en subsidiegever aan maatschappelijke activiteiten nadenkt over efficiëntere inzet, zijn ook maatschappelijke organisaties bezig met optimalisering van exploitaties en gebruik van accommodaties. Hoe kunnen we bestaande accommodaties beter benutten en of aanbieden? Kunnen we bepaalde activiteiten koppelen of beter anders of samen aanbieden? Al sinds 2006 vindt er in Harmelen een Woon Service Gebiedsoverleg plaats waar dit een steeds prominentere rol inneemt.
Diverse maatschappelijke accommodaties in Harmelen:
- Kerkelijk centrum ’t Trefpunt
- Verpleeghuis Vijverhof en verzorgingshuis Gaza
- Centrum voor Jeugd en Gezin (Careyn)
- Huiskamer Julianalaan (GroenWest)
- Activiteitencentrum De Boogh

Initiatief van paramedici
Recentelijk is er een initiatief ontstaan van paramedici om hun diensten te clusteren. Denk hierbij aan fysiotherapeuten, haptonomen, caesartherapeuten en logopedisten. Op dit moment zijn zij verspreid over Harmelen gehuisvest en zij zien vele voordelen om hun krachten te bundelen. Zij hebben diverse accommodaties op het oog waaronder het voormalige raadhuis. Gemeente is bereid als partner mee te denken bij dit type initiatieven. Een potentiële koper zal zelf in gesprek kunnen gaan met dit collectief of de accommodatiewens haalbaar is. Gemeente zal hier geen sturende rol in hebben.

Voorzieningen en accommodaties zijn continu in beweging
Het aanbieden van activiteiten en accommodaties is continu in beweging ook in Harmelen. Welzijn Woerden en een damvereniging bepalen zelf waar ze een activiteit aanbieden. De belangrijkste bewegingen op het gebied van accommodaties zullen plaatsvinden tussen nu en 2016. Belangrijke momenten zijn hierbij:

- de nieuwbouw voor de basisscholen in Harmelen in 2016;
- het aflopen van het contract van Optisport voor de exploitatie van H2O;
- de verkoop van het voormalige raadhuis.

Naast dat de gemeente zich hier continu mee bezig houdt wordt ook de klankbordgroep voorzieningen Harmelen gevraagd de komende tijd deze ontwikkelingen kritisch te blijven volgen en aan te geven wanneer het evenwicht van het voorzieningenaanbod in gevaar komt.

Randvoorwaardelijk (uitgangspunten voor accommodaties):

Uitgangspunt	Toelichting
Centraal (gemeentebreed) of decentraal aanbieden	In Harmelen is het wenselijk om een bibliotheek en een ontmoetingsfunctie centraal in het dorp aan te bieden.
Samen onder één dak	Het clusteren van activiteiten zoals de bibliotheek, Rabobank en de Wereldwinkel in een dorpshuisconstructie kan inhoudelijke, organisatorische en financiële voordelen opleveren. Dit geldt overigens ook voor verenigingen binnen Dezibel.
Goede bereikbaarheid en toegankelijkheid	Een accommodatie is goed bereikbaar en toegankelijk voor o.a. ouderen en mensen met een beperking. Vooral voor H2O zal hier in de toekomst naar gekeken moeten worden.
Efficiënt (multifunctioneel) gebruik	Gebruik van accommodatie moet worden gestimuleerd en bevorderd. In gevallen van onvoldoende gebruik dient de accommodatie te worden heroverwogen. Dit zal gelden voor de Dezibel, H2O en het dorpshuis.
Er zijn goede mogelijkheden voor efficiencywinst	Door te kijken naar andere beheersvormen en optimaal gebruik kunnen tekorten en onderbezetting elkaar mogelijkerwijs compenseren. Samenwerken, samen doen of samengaan zijn daarbij verkennende wegen.
De schaalgrootte is mede bepalend	Harmelen heeft een voorzieningenpeil dat een plaats van 10.000 inwoners overstijgt. Dat er mogelijk accommodaties verdwijnen of anders worden aangeboden kan op enig draagvlak rekenen.
Aantal accommodaties in een wijk of dorp	Het totale accommodatieaanbod in het dorp of de wijk is mede bepalend om een accommodatie te heroverwegen. Harmelen kent een veelheid aan verschillende type accommodaties. Gemeenschap en gemeente zullen dit punt kritisch moeten blijven volgen.

Dorpshuis, (verenigingsgebouw) Dezibel en (Zalencentrum en Zwembad) H2O

De samenhang accommodaties in Harmelen is hierboven geschetst. We zoomen nu in op het initiatief rond het dorpshuis, verenigingsgebouw Dezibel en zalencentrum en zwembad H2O. Na een korte introductie van het onderwerp wordt geschetst hoe gemeenschap en gemeente de toekomst van deze onderwerpen ziet.

Dorpshuis/Bibliotheek:
Harmelen heeft aangegeven dat de bibliotheek een belangrijke voorziening is 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. De gemeente is opdrachtgever (subsidie) voor de bibliotheek en Welzijn Woerden voor activiteiten voor ouderen. Voor de bibliotheek is zij coproducent als het gaat om goede huisvesting.

Voorstel:
- Als partner/coproducent inhoudelijk meedenken over hoe het dorphuis er in Harmelen er uit kan zien;
- Als eigenaar van het voormalig raadhuis heeft de gemeente eerder uitgesproken aan een potentiële koper te vragen om maatschappelijke voorzieningen zoals de bibliotheek en ontmoeting te willen huisvesten. Hiervoor is het van belang dat er een businesscase wordt aangeboden waarin ook beargumenteerd wordt waarom het voormalige raadhuis de enige of beste locatie is voor het dorpshuis Harmelen.
- Naar aanleiding hiervan zal de gemeente een definitief besluit nemen en vervolgstappen zetten mbt de verkoop.

Verenigingsgebouw: Dezibel
Dezibel staat voor: **D**oor **E**norme **Z**elfwerkzaamheid **I**s 't **B**eter **E**n **L**euker. "Dezibel" is in 1981 opgericht voornamelijk als jeugd- en jongerencentrum. Hiermee ging een grote wens in vervulling van diverse Harmelense jongerenverenigingen, die tot dat moment niet konden beschikken over een eigen accommodatie. Tegenwoordig maken er naast jongerenvereniging Crespon, toneelvereniging Harto, Carnavalsvereniging de Kwakbollen, dartvereniging The Pirats en de Oranjevereniging gebruik van de accommodatie. De stichting Dezibel Beheer verzorgt het beheer en exploitatie van multifunctioneel gebouw Dezibel. De organisatie draait op vrijwilligers en bestaat uit een algemeen dagelijks bestuur en uit vertegenwoordigers van de vaste huurders van Dezibel. DezibelBeheer huurt het gebouw Dezibel van de gemeente Woerden.

Uitgangspunten:
- Beheersstichting Dezibel kan zelf het onderhoud van Dezibel opbrengen;
- De accommodatie niet verkopen maar aantrekkelijker maken;
- Jongeren kunnen in een gecontroleerde omgeving elkaar ontmoeten en activiteiten ontplooien. De jeugd van Harmelen wordt van de straat gehaald en een plek geboden;
- In Dezibel wordt de mantelzorger van de toekomst opgevoed en worden vriendschappen voor het leven gesloten;
- Dezibel is een onderdeel van de kweekvijver voor verenigingsmensen en vrijwilligers;
- Als de verenigingen uit Dezibel vertrekken en worden ondergebracht in diverse andere accommodaties is de kans groot dat activiteiten en verenigingen ophouden te bestaan;
- In Dezibel vinden vele vormen van ontmoeting plaats;
- Dezibel is een voorbeeld van de sterke samenleving waarin vrijwilligers veel taken en verantwoordelijkheden op zich nemen;
- Verenigingen binnen de accommodatie bieden steun aan elkaar, oud aan jong en vice versa;
- De financiële waarde weegt niet op tegen de emotionele en maatschappelijke waarde!

De gemeente geeft enerzijds subsidie aan de beheersstichting Dezibel. Anderzijds is zij eigenaar/ verhuurder van het gebouw. Als de activiteiten van de diverse verenigingen worden getoetst aan het huidige beleid dan komen zij niet meer in aanmerking voor subsidie. Uitzondering hierop zou jongerenvereniging Crespon zijn. Als er naar de accommodaties in Harmelen gekeken wordt dan zijn er alternatieven te vinden voor de diverse verengingen. Gezien de (maatschappelijke) waarde van de accommodatie voor de verenigingen en activiteiten is dit echter niet wenslijk.

Voorstel:
- Overdracht van het eigendom van de accommodatie Dezibel aan beheersstichting Dezibel;
- (rand)voorwaarden gemeente en Dezibel te onderzoeken waarbinnen dit mogelijk is;
- Mogelijkheden onderzoeken voor gebruik van derden o.a. kinderopvang;
- Beheersstichting Dezibel te vragen een businessplan te maken en te presenteren;
- De subsidie af te bouwen en voor Crespon opnieuw een subsidie vast te stellen;
- Definitief tot overdracht over te gaan op basis van de uitkomsten van het businessplan.

Zalencentrum & Zwembad: H2O
H2O is een accommodatie die op dit moment is ingericht als zalencentrum en zwembad. Het ligt aan de rand van het dorp en biedt voldoende parkeergelegenheden voor auto's en fietsers. Inwoners ervaren weinig binding en gevoel met deze accommodatie. *"H2O is ongeschikt als sociale ontmoetingsplaats."* Daarnaast kan er aan de bereikbaarheid, voornamelijk voor voetgangers en fietsers, wat verbeterd worden. Ook over de gehorigheid van de grote zalen zijn al enige tijd klachten. Inwoners van Harmelen vinden het wel prettig dat er in het dorp gezwommen kan worden en dat dit type zalen aangeboden worden in het dorp. Eén scenario waarbij de accommodatie open blijft voor de inwoners heeft de voorkeur maar verkoop of sluiting kan men begrijpen.

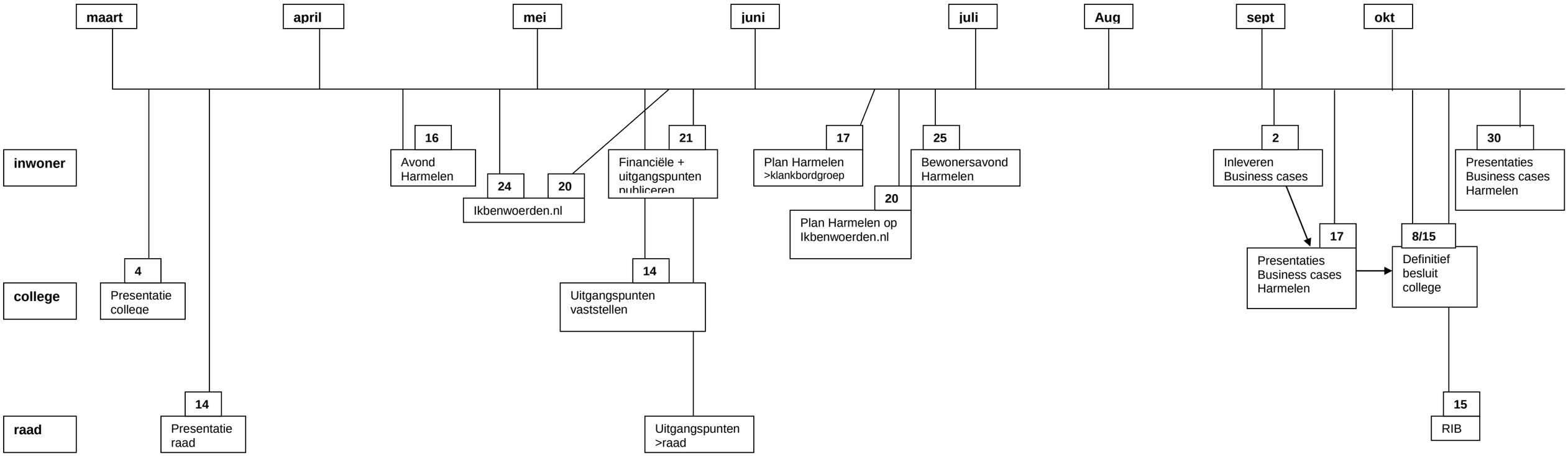
Voorstel om de volgende zaken te verkennen/onderzoeken:
- Functie gebouw: blijft H2O een zalencentrum en zwembad?;
- Functies in gebouw: zwembad, sportschool/fitness, kinderopvang, etc;
- Een keuze maken voor verkoop of verhuur;
- Een keuze voor beheer en exploitatievorm;
- Vrij zwemmen voor jong en oud: mocht er een scenario komen waarbij het zwembad open blijft te onderzoeken of de openingtijden kunnen worden verruimd voor het vrij zwemmen, vooral voor jong en oud;
- Inzetten op kostenbesparing: men is het er over eens dat daar waar het gaat over de kosten/ de bezuinigingen in Harmelen ook gekeken moet worden naar de kosten van beide zwembaden;
- De exploitatie van H2O wordt in samenhang bezien met die van Zwembad Batenstein;
- In het 3^{e} kwartaal van 2013 wordt dit onderzoek afgerond en besproken met o.a. het sportoverleg en de klankbordgroep voorzieningen Harmelen.

Tot slot
Harmelen is een leuk dorp om in te wonen en dat moet vooral zo blijven! Het behouden van een evenwichtig accommodatie en activiteitenaanbod in Harmelen is een belangrijke voorwaarde daarvoor. Dit blijft een goed samenspel van de gemeenschap en de gemeente. Hoe dan ook zal de gemeente in de toekomst minder kosten (kunnen) dragen en accommodaties overdragen aan de (sterke) samenleving of aan marktpartijen. Met dit plan hebben we als gemeenschap en gemeente aangegeven hoe dat in Harmelen er uit kan zien. Dit proces zal de komende tijd nauwlettend worden gevolgd door de klankbordgroep voorzieningen Harmelen. De komende jaren zullen we gezamenlijk de schouders er onder moeten blijven zetten om de verschillende delen van dit plan te verwezenlijken, want de verantwoordelijkheid voor een goed evenwicht van accommodaties en activiteiten in Harmelen is van ons allemaal!

Bijlagen:
1. Financieel overzicht Harmelen
2. Verslag bewonersavond 16 april
3. Totaal overzicht ikbenwoerden.nl
4. Uitgangspunten gemeente Woerden

Heeft u vragen? Neem dan contact op met Pepijn van de Burgt via burgt.p@woerden.nl. Suggesties op dit stuk kunnen tot 16 juli worden verstuurd naar ditzelfde adres.

Planning project: “Het voorzieningenplan voor Harmelen “



Concept

Businessplan

Dezibel op eigen benen

Let op.

Onderstaand plan is tot stand gekomen door vertegenwoordigers van de besturen van de diverse hurende verenigingen in Dezibel. Eventuele verplichtingen die uit dit plan voortvloeien behoeven allemaal nog de goedkeuring van de diverse ledenvergaderingen van betreffende besturen. Deze ledenvergaderingen zullen pas gepland worden nadat het gehele plan bekend is (dus incl. de eventuele verplichtingen of toezeggingen vanuit de gemeente.)

Aanleiding

De gemeente Woerden heeft in het kader van de bezuinigingen de subsidiestromen en het bezit van onroerend goed door de gemeente onder de loupe genomen.

Hierop is er een contact ontstaan met de gemeente en het de Stichting Dezibel Beheer omdat:

a. Er subsidiestromen zijn naar de Stichting Dezibel Beheer en
b. De gemeente eigenaar is van het pand Dezibel.

De boodschap vanuit de gemeente was helder:

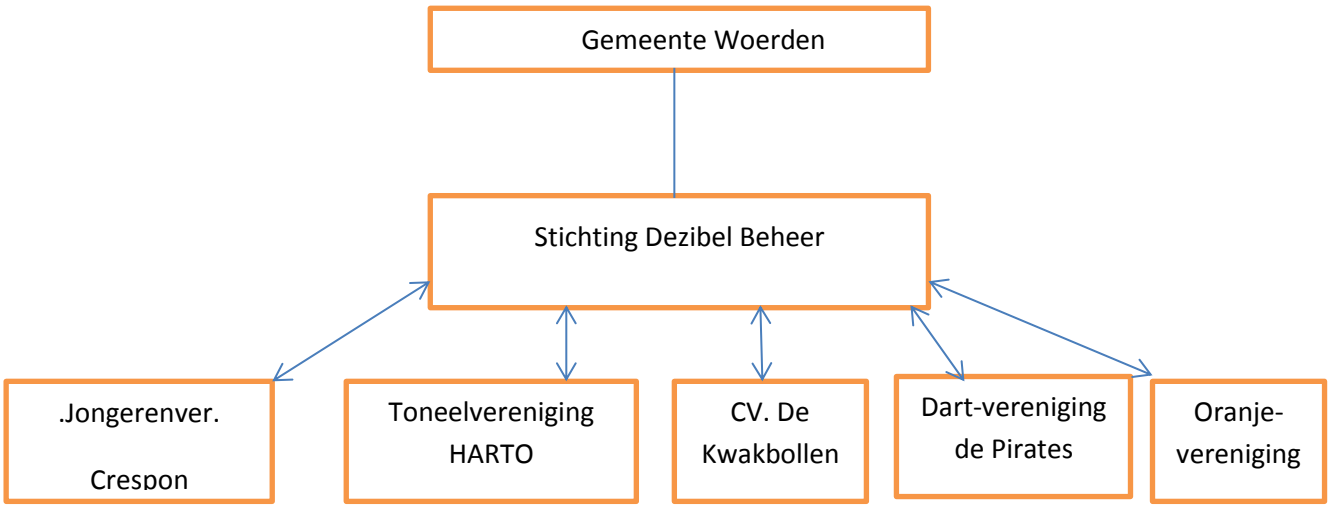
1. Stichting Dezibel Beheer ontvangt in de toekomst geen subsidie meer (alleen met de jongerenvereniging CRESPON wil men eventueel nog een subsidierelatie onderhouden).
2. Het gebouw Dezibel staat ter discussie (verkopen of niet).

Hierop hebben diverse gesprekken met de gemeente plaatsgevonden met als uitkomst:

“Kom met een businessplan waarin aangetoond wordt dat Dezibel zonder subsidie voor de komende jaren (minimaal 10 jaar) kostendekkend geëxploiteerd en onderhouden kan worden”

Dat plan treft u nu bijgevoegd aan.

Huidige Situatie (organisatorisch)



1. De gemeente verhuurt Dezibel aan de Stichting Dezibel Beheer
2. De Stichting Dezibel Beheer:
    - verhuurt de zalen aan de verenigingen en int de huurpenningen
    - draagt de huur aan de gemeente af, legt hier jaarlijks verantwoording over af en is verantwoordelijk voor de subsidiestromen.
    - Draagt zorg voor het operationeel beheer en exploitatie van het gebouw Dezibel (toezicht, schoonmaak, klein onderhoud, verzorgen van incidentele verhuur, aanspreekpunt bij calamiteiten en aanspreekpunt voor hurende verenigingen, etc.)
3. De deelnemende verenigingen hebben een eigen zaal in Dezibel en betalen huur aan de Stichting. Daarnaast kunnen de verenigingen de grote gezamenlijke zaal huren.

Het bestuur van de Stichting wordt gevormd door een Dagelijks Bestuur en een Algemeen Bestuur. In het Algemeen bestuur zijn alle hurende verenigingen vertegenwoordigd.

Huidige situatie (financieel)

		Resultatenrekening 2012		
Uitgaven			Inkomsten	
Beheerderskosten		9.171,27	Verhuur vaste huurders	10.234,00
Huisvestingskosten:			Verhuur zalen	3.925,50
Huren	30.725,04			
Gas	3.777,83		Baropbrengsten	203,10
Electra	5.384,85			
Water	557,43		Opbrengst diversen	36,00
Schoonmaakkosten	3.592,87			
Afvalverwerkingskosten	939,02		Rente	1.120,58
Belastingen/heffingen	808,97			
Onderhoud/vervanging invent	764,23		exploitatie-tekort	43.844,27
Overige kosten	236,45			
		46.786,69		
Kantoorkosten		134,56		
Geluid en beeld:				
Buma	806,17			
Videma	251,82			
KPN kabelabonnement	112,35			
Sena	503,48			
Onderhoud web	135,54			
		1.809,36		
Inkopen bar		1.115,17		
Diverse kosten		346,40		
		59.363,45		59.363,45

Het exploitatietekort van ruim bijna € 44.000 is aangevuld door subsidie van de gemeente.

Wanneer deze subsidie wordt stopgezet en er bij overdracht van het pand aan de Stichting geen huur meer aan de gemeente betaald hoeft te worden, resteert er – op basis van de verlies en winstrekening over 2012 – een gat in het budget van ruim ca. € 13.000 (nog exclusief effecten van eigenaar zijn van Dezibel). Dit bedrag van € 13.000,= is het verschil tussen het exploitatietekort en de huur die aan de gemeente wordt afgedragen.

Deze uitkomst is het vertrekpunt geweest voor een viertal commissies die in juli en augustus 2013 om mogelijkheden en randvoorwaarden te zoeken en te benoemen voor een structurele kostendekkende exploitatie.

Om het geheel overzichtelijk te houden hebben we een model gemaakt waarbij de oplossing van het achterstallig onderhoud even buiten beschouwing is gelaten. Aan de omvang, de financiering en de uitvoering hiervan wordt een apart hoofdstuk gewijd.

Nieuwe situatie

(De beheerstichting wordt eigenaar van het pand Dezibel en er is geen sprake meer van ontvangen van subsidies en afdracht van huur)

Exploitatie 2014 (zonder reservering groot onderhoud)

Concept verlies- en Winstrekening 2014			
Inkomsten		***Uitgaven***	
	budget 2014		budget 2014
Vaste huur	€ 10.900	Energie	€ 10.000
Incidentele huur vaste huurders	€ 1.950	Belastingen	€ 2.500
Incidentele huur overig	€ 0	Afvalverwerking	€ 800
		Buma etc	€ 1.350
		Kantoorkosten	€ 650
		Klein onderhoud en vandalisme	€ 1.000
		Contract noodverlichting/ ontruimingsinstallatie	€ 500
		Tapwacht	€ 700
		KPN digitenne	€ 115
		Verzekeringen	€ 175
		Schoonmaak- kosten	€ 500
		Kosten beheerder	€ 0
		Opstalverzekering	€ 850
		Groot onderhoud	pm
Totaal	**€ 12.850**	**Totaal**	**€ 19.230**

In deze opzet resteert een tekort van € 6380,= op jaarbasis.

De huidige verenigingen hebben aangegeven dat zij dit structurele tekort zullen aanvullen door middel van een verhoging van de huur met ca. 50%.

In het model hebben we rekening gehouden met de navolgende items:

- Toezicht op en exploitatie van Dezibel wordt volledig uitgevoerd door vrijwilligers vanuit de deelnemende verenigingen. Er zullen commissies gevormd worden die – analoog aan bijvoorbeeld de voetbalvereniging – deze taak op zich nemen. De functie van beheerder komt hiermee te vervallen.
- Het schoonmaken van het gebouw zal ook gedaan worden door leden van de verenigingen. De schoonmaakkosten vallen daardoor lager uit en beperken zich tot schoonmaakmiddelen.
- Voor eventuele incidentele tegenvallers hebben we een tweetal voorzieningen:
    1. Het eigen vermogen van de stichting
    2. De incidentele huurinkomsten hebben we in het model op € 0 gesteld. Iedere extra verhuur levert extra inkomsten op.

De genoemde voorzieningen bieden ons de mogelijkheid om de komende 3 jaar bij te sturen op de aannames die voor 2014 zijn gedaan. Daarna is alles uitgekristalliseerd en kunnen er afspraken worden gemaakt die nog meer zekerheid geven.

In bovenstaande opzet is het groot onderhoud (uitvoering en reservering) nog niet meegenomen. Zie pagina 7.

Aantrekken nieuwe huurders/ verhogen inkomsten incidentele verhuur

Het is de ambitie van de “beheerstichting nieuwe opzet” om op zoek te gaan naar extra inkomsten door het aantrekken van nieuwe “structurele” huurders en het verhogen van de incidentele verhuur, zodat Dezibel ook buiten de huidige gebruikstijden benut wordt.

Op dit moment liggen daarvoor nog geen concrete verzoeken. Wel verwachten wij dat daarvoor mogelijke aanpassingen in het pand moeten worden uitgevoerd (bijvoorbeeld daglicht in de grote zaal o.i.d.).

Wanneer de situatie zich voordoet zullen wij sponsoren zoeken (VSB fonds, Rabo- dichtbijfonds , lokale ondernemers e.d.) om de aanpassingen uit te voeren. Uiteraard met hulp en inzet van de leden van de diverse hurende verenigingen.

In deze ontwikkeling is er dan geen enkele rol meer weggelegd voor de gemeente. Wij zullen hiervoor dan ook geen beroep meer doen op de gemeente.

Groot (achterstallig) onderhoud

Nadat Dezibel in 1981 in gebruik is genomen is het onderhoud (zeer) beperkt uitgevoerd. De consequentie is dat er op onderdelen sprake is van achterstallig onderhoud. De “beheersstichting nieuwe opzet” heeft na de overgang onvoldoende middelen om dit onderhoud te financieren. Daarvoor moeten we een oplossing zoeken.

Om dit ook behapbaar te maken willen we het onderhoud splitsen in:

-Achterstallig onderhoud: direct uit te voeren; dit is onderhoud waarbij de rekening direct bij de gemeente wordt neergelegd en waarbij de uitvoering sowieso in 2014 moet plaatsvinden.

- MJOP: dit is het onderhoud dat op enig moment in de komende 10 jaar moet worden uitgevoerd. Hiervoor hebben wij een berekening gemaakt welk bedrag benodigd is om het onderhoud uit te voeren.

Direct uitvoeren

De vervanging van het dak en het weer op orde krijgen van de elektrische installatie zijn 2 zaken die we zo snel mogelijk moeten uitvoeren. De kosten hiervan zijn:

-	Vervanging dak (asbest eraf/ duurzaam dak erop)	€ 103.057
-	elektrische installatie	€ 1.583
-	brandmeld- en ontruimingsinstallatie	€ 4.985

Bij de kosten van het op orde brengen van de elektrische installatie is rekening gehouden met zelfwerkzaamheid.

In de bijlagen hebben we een uitwerking bijgevoegd van genoemde kosten.

Volgens plan uit te voeren

Voor de overige onderhouds- / vervangingswerkzaamheden hebben we een meer-jaren onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Bijlage 1

Om dat ook weer behapbaar te maken beperken we vervolgens het MJOP vanaf 2014 tot 2024.

De kosten hiervan bedragen over de komende 10 jaar € 289.960,=

Gezien het achterstallig onderhoud van Dezibel waarmee we direct aan de slag moeten, nl. o.a. het dak, elektrische installatie en de brandmeld-ontruimingsinstallatie hebben we deze posten uit het MJOP gehaald. Zonder deze posten bedraagt het totaalbedrag voor het onderhoud de komende 10 jaar € 177.842,=. Zie hiervoor bijlage 2

Vervolgens hebben we per post de uitgaven gecorrigeerd met een percentage toegezegde zelfwerkzaamheid (de meeste arbeid leveren we immers zelf). Daarmee brengen we de kosten voor de komende 10 jaar terug tot € 122.321,=

Door zelfwerkzaamheid wordt daarmee een bedrag van € 55.521,= bespaard. Dit is ruim 30% van de begrote bedrag.

Met dit éénmalige bedrag worden wij in staat gesteld om het achterstallig en groot onderhoud uit te voeren. Wanneer dit bedrag in zijn geheel direct door de gemeente beschikbaar wordt gesteld kunnen we dat nog corrigeren met een bepaalde rentefactor (contant maken van toekomstige uitgaven). Hiervoor zullen aanvullende afspraken gemaakt worden.

NB. Voor de beeldvorming: in Dezibel staat bijvoorbeeld nog een verwarmingsketel ketel uit 1989 en ook de ontruimingsinstallatie zit er al langer in dan de gemiddelde levensduur van dergelijke installaties. Vervanging binnen op korte termijn is dus te voorzien/ verwachten.

Resumé kosten gemeente

De totale kosten voor de gemeente zijn:

-	Vervanging dak	€ 103.057
-	elektrische installatie	€ 1.583
-	vervangen brandmeld- en ontruimingsinstallatie	€ 4.985
-	Voorziening MJOP	€ 122.321
	Totaal	€ 231.946

Stel dat de gemiddelde subsidie aan Dezibel in 2014 en 2015 op eenzelfde niveau zou liggen van eerdere jaren dan zou er de komende jaren nog een bedrag aan Dezibel worden besteed van ca. 90.000,=

Rekening houdend met dit bedrag wordt er eenmalig een extra investering van de gemeente gevraagd van € 141.946

Met deze oplossingsrichting geven wij invulling aan de wens van de gemeente om

- subsidiestromen te beperken
- afscheid te nemen van onroerend goed
- een actief verenigingsleven in stand én in de kernen van Woerden te houden.

Enkele relevante randvoorwaarden/ aandachtspunten:

- Wanneer het gebouw wordt overgedragen aan de Stichting wordt het bestuur (en dus de bestuurders in persoon) ook aansprakelijk voor het gebouw Dezibel. Het bestuur kan zich verzekeren voor de schade die het gebouw aan derden zou kunnen toebrengen. Dat is echter niet mogelijk wanneer er sprake is van significant achterstallig onderhoud. We moeten dus een constructie bedenken waarbij de aansprakelijkheid voor het gebouw bij de gemeente blijft totdat het achterstallig onderhoud is uitgevoerd.
-

Bijlage 1 MJOP 2014-2023

project	**DEZIBEL te Harmelen**					opdrachtgever		Stichting beheer Dezibel				
	Wilhelminalaan 1							Harmelen				
	Harmelen											
datum	1-9-2013											
indexcijfer	3,00%											
omschrijving	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	totaal	gemiddeld per jaar
TOTAAL incl. BTW	**131807**	**17426**	**26616**	**22273**	**16611**	**25559**	**19175**	**3993**	**12922**	**13578**	**289960**	**28996**
BOUWKUNDIG	113144	963	8039	1021	5124	6704	8148	1150	9046	1220	154558	15456
EXTERIEUR												
herstel voegwerk	1122	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
plaatsen gevelroosters metselwerk	187	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
herstel houtrot topgevels	374	0	0	0	0	433	0	0	0	0		
schilderen topgevels	5889	0	0	0	0	0	7031	0	0	0		
vervangen dak	99910	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
vervangen mastgoten	3806	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
gevelroosters gevelbeplating	299	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
schilderwerk kozijnen	0	0	6585	0	0	0	0	0	7862	0		
herstel buitendeuren	0	0	0	0	1753	0	0	0	0	0		
vervangen hang- en sluitwerk	0	0	0	0	2319	0	0	0	0	0		
vervangen gevelverlichting	0	0	463	0	0	0	0	0	0	0		
vervangen lichtkoepel	0	0	0	0	0	722	0	0	0	0		
vervangen dakbedekking achter kleine zaal	0	0	0	0	0	1972	0	0	0	0		
vervangen dakkappen pl daken	0	0	0	0	0	2059	0	0	0	0		
vervangen dakbedekking HARTO	0	0	0	0	0	433	0	0	0	0		
gevelventilatie t.b.v. opslag achter kleine zaal	623	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
glasschade	312	321	331	340	351	361	372	383	395	407		
onvoorzien	623	642	661	681	701	722	744	766	789	813		
INTERIEUR	1558	9525	16455	15661	9236	12172	4918	383	1342	7309	78560	7856
vervangen marmoleum centrale hal	0	0	0	0	0	0	4546	0	0	0		
vervangen plinten centrale hal	0	0	694	0	0	0	0	0	0	0		
vervangen vloermat entree	0	0	0	0	736	0	0	0	0	854		
renovatie toiletgroep 1 heren	0	0	6393	0	0	0	0	0	0	0		
renovatie toiletgroep 1 dames	0	0	6393	0	0	0	0	0	0	0		
renovatie toiletgroep 2 heren	0	0	0	3970	0	0	0	0	0	0		
renovatie toiletgroep 2 dames	0	0	0	3970	0	0	0	0	0	0		
renovatie mindervalidentoilet	0	0	0	0	6339	0	0	0	0	0		
schilderwerk kozijnen entree	0	4775	0	0	0	0	0	0	0	6049		
schilderwerk kozijnen centrale hal	0	0	2644	0	0	0	0	0	0	0		
vervangen hang- en sluitwerk kozijnen centrale	0	4429	0	0	0	0	0	0	0	0		
schilderwerk wanden gr. Zaal	0	0	0	0	1810	0	0	0	0	0		
vloer grote zaal +kl zaal	0	0	0	0	0	9536	0	0	0	0		
schilderwerk kozijnen en deuren gr zaal	0	0	0	981	0	0	0	0	0	0		
schilderwerk keuken	0	0	0	340	0	0	0	0	0	0		
vervangen vloer keuken	0	0	0	0	0	2276	0	0	0	0		
schilderwerk keuken	0	0	0	613	0	0	0	0	0	0		
schilderwerk wanden kl. Zaal	0	0	0	1362	0	0	0	0	0	0		
schilderwerk plafond kl. Zaal	0	0	0	4086	0	0	0	0	0	0		
schilderwerk kozijnen en deuren kl. zaal	748	0	0	0	0	0	0	0	947	0		
gevelroosters/suskasten	499	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
onvoorzien	312	321	331	340	351	361	372	383	395	407		
ELEKTRISCHE INSTALLATIE	7727	3504	1230	4671	1305	5346	1384	1425	1468	3952	32012	3201
NEN 3140 keuring	648	0	0	0	0	751	0	0	0	0		
aanpassingen obv NEN 3140	935	0	0	0	0	1084	0	0	0	0		
vervangen van wcd's alg. ruimten	0	385	0	0	0	0	0	0	0	0		
vervangen accu's noodverlichting	0	1926	0	0	0	2167	0	0	0	2439		
vervangen armaturen	0	0	0	3405	0	0	0	0	0	0		
onvoorzien	312	321	331	340	351	361	372	383	395	407		
brandmeld- en ontruimingsinstallatie onderhoud	255	263	271	279	288	296	305	314	324	333		
brandmeld- en ontruimingsinstallatie vervangen	4985	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
onderhoud noodverlichting	592	610	628	647	666	686	707	728	750	772		
WERKTUIGBOUWKUNDIGE INSTALLATIE	8755	546	562	579	596	614	1377	651	671	691	15042	1504
onderhoud cv installatie jaarlijks	280	289	297	306	316	325	335	345	355	366		
vervangen cv ketels	6232	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
isolatie cv-leidingen	623	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
vervangen close-in boilers	748	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
inspectie legionella	623	0	0	0	0	0	744	0	0	0		
keuring brandslanghaspels	62	64	66	68	70	72	74	77	79	81		
keuring blusmiddelen	62	64	66	68	70	72	74	77	79	81		
onvoorzien	125	128	132	136	140	144	149	153	158	163		
INFRASTRUCTUUR	623	2888	331	340	351	722	3348	383	395	407	9788	979
herstel dwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
herstel hwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
herstel straatwerk voorplein	0	1926	0	0	0	0	2232	0	0	0		
verplaatsen fietsenstandaards	0	642	0	0	0	0	744	0	0	0		
herstel tegelpaden	312	0	0	0	0	361	0	0	0	0		
aanpassingen groenvoorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
onvoorzien	312	321	331	340	351	361	372	383	395	407		

Bijlage 2 MJOP 2014-2023

project	**DEZIBEL te Harmelen**					opdrachtgever		Stichting beheer Dezibel				
	Wilhelminalaan 1							Harmelen				
	Harmelen											
datum	1-9-2013											
indexcijfer	3,00%											
omschrijving	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	totaal	gemiddeld per jaar
TOTAAL incl. BTW	**21524**	**17426**	**26616**	**22273**	**16611**	**23724**	**19175**	**3993**	**12922**	**13578**	**177842**	**17784**
BOUWKUNDIG	9428	963	8039	1021	5124	6704	8148	1150	9046	1220	50842	5084
EXTERIEUR												
herstel voegwerk	1122	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
plaatsen gevelroosters metselwerk	187	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
herstel houtrot topgevels	374	0	0	0	0	433	0	0	0	0		
schilderen topgevels	5889	0	0	0	0	0	7031	0	0	0		
gevelroosters gevelbeplating	299	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
schilderwerk kozijnen	0	0	6585	0	0	0	0	0	7862	0		
herstel buitendeuren	0	0	0	0	1753	0	0	0	0	0		
vervangen hang- en sluitwerk	0	0	0	0	2319	0	0	0	0	0		
vervangen gevelverlichting	0	0	463	0	0	0	0	0	0	0		
vervangen lichtkoepel	0	0	0	0	0	722	0	0	0	0		
vervangen dakbedekking achter kleine zaal	0	0	0	0	0	1972	0	0	0	0		
vervangen dakkappen pl daken	0	0	0	0	0	2059	0	0	0	0		
vervangen dakbedekking HARTO	0	0	0	0	0	433	0	0	0	0		
gevelventilatie t.b.v. opslag achter kleine zaal	623	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
glasschade	312	321	331	340	351	361	372	383	395	407		
onvoorzien	623	642	661	681	701	722	744	766	789	813		
INTERIEUR	1558	9525	16455	15661	9236	12172	4918	383	1342	7309	78560	7856
vervangen marmoleum centrale hal	0	0	0	0	0	0	4546	0	0	0		
vervangen plinten centrale hal	0	0	694	0	0	0	0	0	0	0		
vervangen vloermat entree	0	0	0	0	736	0	0	0	0	854		
renovatie toiletgroep 1 heren	0	0	6393	0	0	0	0	0	0	0		
renovatie toiletgroep 1 dames	0	0	6393	0	0	0	0	0	0	0		
renovatie toiletgroep 2 heren	0	0	0	3970	0	0	0	0	0	0		
renovatie toiletgroep 2 dames	0	0	0	3970	0	0	0	0	0	0		
renovatie mindervalidentoilet	0	0	0	0	6339	0	0	0	0	0		
schilderwerk kozijnen entree	0	4775	0	0	0	0	0	0	0	6049		
schilderwerk kozijnen centrale hal	0	0	2644	0	0	0	0	0	0	0		
vervangen hang- en sluitwerk kozijnen centrale	0	4429	0	0	0	0	0	0	0	0		
schilderwerk wanden gr. Zaal	0	0	0	0	1810	0	0	0	0	0		
vloer grote zaal +kl zaal	0	0	0	0	0	9536	0	0	0	0		
schilderwerk kozijnen en deuren gr zaal	0	0	0	981	0	0	0	0	0	0		
schilderwerk keuken	0	0	0	340	0	0	0	0	0	0		
vervangen vloer keuken	0	0	0	0	0	2276	0	0	0	0		
schilderwerk keuken	0	0	0	613	0	0	0	0	0	0		
schilderwerk wanden kl. Zaal	0	0	0	1362	0	0	0	0	0	0		
schilderwerk plafond kl. Zaal	0	0	0	4086	0	0	0	0	0	0		
schilderwerk kozijnen en deuren kl. zaal	748	0	0	0	0	0	0	0	947	0		
gevelroosters/suskasten	499	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
onvoorzien	312	321	331	340	351	361	372	383	395	407		
ELEKTRISCHE INSTALLATIE	1159	3504	1230	4671	1305	3511	1384	1425	1468	3952	23609	2361
NEN 3140 keuring	0	0	0	0	0	751	0	0	0	0		
aanpassingen obv NEN 3140	0	0	0	0	0	1084	0	0	0	0		
vervangen van wcd's alg. ruimten	0	385	0	0	0	0	0	0	0	0		
vervangen accu's noodverlichting	0	1926	0	0	0	2167	0	0	0	2439		
vervangen armaturen	0	0	0	3405	0	0	0	0	0	0		
onvoorzien	312	321	331	340	351	361	372	383	395	407		
brandmeld- en ontruimingsinstallatie onderhoud	255	263	271	279	288	296	305	314	324	333		
onderhoud noodverlichting	592	610	628	647	666	686	707	728	750	772		
WERKTUIGBOUWKUNDIGE INSTALLATIE	8755	546	562	579	596	614	1377	651	671	691	15042	1504
onderhoud cv installatie jaarlijks	280	289	297	306	316	325	335	345	355	366		
vervangen cv ketels	6232	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
isolatie cv-leidingen	623	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
vervangen close-in boilers	748	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
inspectie legionella	623	0	0	0	0	0	744	0	0	0		
keuring brandslanghaspels	62	64	66	68	70	72	74	77	79	81		
keuring blusmiddelen	62	64	66	68	70	72	74	77	79	81		
onvoorzien	125	128	132	136	140	144	149	153	158	163		
INFRASTRUCTUUR	623	2888	331	340	351	722	3348	383	395	407	9788	979
herstel dwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
herstel hwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
herstel straatwerk voorplein	0	1926	0	0	0	0	2232	0	0	0		
verplaatsen fietsenstandaards	0	642	0	0	0	0	744	0	0	0		
herstel tegelpaden	312	0	0	0	0	361	0	0	0	0		
aanpassingen groenvoorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
onvoorzien	312	321	331	340	351	361	372	383	395	407		

Bijlage 3 MJOP 2014-2023

project	**DEZIBEL te Harmelen**					opdrachtgever		Stichting beheer Dezibel				
	Wilhelminalaan 1							Harmelen				
	Harmelen											
datum	1-9-2013											
indexcijfer	3,00%											
omschrijving	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	totaal	gemiddeld per jaar
TOTAAL incl. BTW	**14942**	**9598**	**16148**	**13897**	**15121**	**22399**	**10868**	**3993**	**6314**	**9041**	**122321**	**12232**
BOUWKUNDIG	4188	963	3100	1021	6576	4900	2874	1150	3149	1220	29140	2914
EXTERIEUR												
herstel voegwerk	840	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
plaatsen gevelroosters metselwerk	140	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
herstel houtrot topgevels	185	0	0	0	0	215	0	0	0	0		
schilderen topgevels	1472	0	0	0	0	0	1757	0	0	0		
gevelroosters gevelbeplating	149	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
schilderwerk kozijnen	0	0	1646	0	0	0	0	0	1965	0		
herstel buitendeuren	0	0	0	0	1316	0	0	0	0	0		
vervangen hang- en sluitwerk	0	0	0	0	4208	0	0	0	0	0		
vervangen gevelverlichting	0	0	463	0	0	0	0	0	0	0		
vervangen lichtkoepel	0	0	0	0	0	614	0	0	0	0		
vervangen dakbedekking achter kleine zaal	0	0	0	0	0	1183	0	0	0	0		
vervangen dakkappen pl daken	0	0	0	0	0	1544	0	0	0	0		
vervangen dakbedekking HARTO	0	0	0	0	0	260	0	0	0	0		
gevelventilatie t.b.v. opslag achter kleine zaal	467	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
glasschade	312	321	331	340	351	361	372	383	395	407		
onvoorzien	623	642	661	681	701	722	744	766	789	813		
INTERIEUR	872	3721	10926	8137	6293	12172	4009	383	631	2772	49916	4992
vervangen marmoleum centrale hal	0	0	0	0	0	0	3637	0	0	0		
vervangen plinten centrale hal	0	0	346	0	0	0	0	0	0	0		
vervangen vloermat entree	0	0	0	0	736	0	0	0	0	854		
renovatie toiletgroep 1 heren	0	0	4794	0	0	0	0	0	0	0		
renovatie toiletgroep 1 dames	0	0	4794	0	0	0	0	0	0	0		
renovatie toiletgroep 2 heren	0	0	0	2977	0	0	0	0	0	0		
renovatie toiletgroep 2 dames	0	0	0	2977	0	0	0	0	0	0		
renovatie mindervalidentoilet	0	0	0	0	4754	0	0	0	0	0		
schilderwerk kozijnen entree	0	1194	0	0	0	0	0	0	0	1512		
schilderwerk kozijnen centrale hal	0	0	661	0	0	0	0	0	0	0		
vervangen hang- en sluitwerk kozijnen centrale	0	2207	0	0	0	0	0	0	0	0		
schilderwerk wanden gr. Zaal	0	0	0	0	452	0	0	0	0	0		
vloer grote zaal +kl zaal	0	0	0	0	0	9536	0	0	0	0		
schilderwerk kozijnen en deuren gr zaal	0	0	0	244	0	0	0	0	0	0		
schilderwerk keuken	0	0	0	84	0	0	0	0	0	0		
vervangen vloer keuken	0	0	0	0	0	2276	0	0	0	0		
schilderwerk keuken	0	0	0	153	0	0	0	0	0	0		
schilderwerk wanden kl. Zaal	0	0	0	340	0	0	0	0	0	0		
schilderwerk plafond kl. Zaal	0	0	0	1021	0	0	0	0	0	0		
schilderwerk kozijnen en deuren kl. zaal	186	0	0	0	0	0	0	0	236	0		
gevelroosters/suskasten	374	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
onvoorzien	312	321	331	340	351	361	372	383	395	407		
ELEKTRISCHE INSTALLATIE	1159	3311	1230	3819	1305	4262	1384	1425	1468	3952	23315	2331
NEN 3140 keuring	0	0	0	0	0	751	0	0	0	0		
vervangen van wcd's alg. ruimten	0	192	0	0	0	0	0	0	0	0		
vervangen accu's noodverlichting	0	1926	0	0	0	2167	0	0	0	2439		
vervangen armaturen	0	0	0	2553	0	0	0	0	0	0		
onvoorzien	312	321	331	340	351	361	372	383	395	407		
brandmeld- en ontruimingsinstallatie onderhoud	255	263	271	279	288	296	305	314	324	333		
onderhoud noodverlichting	592	610	628	647	666	686	707	728	750	772		
WERKTUIGBOUWKUNDIGE INSTALLATIE	8334	546	562	579	596	614	1377	651	671	691	14621	1462
onderhoud cv installatie jaarlijks	280	289	297	306	316	325	335	345	355	366		
vervangen cv ketels	6232	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
isolatie cv-leidingen	314	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
vervangen close-in boilers	636	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
inspectie legionella	623	0	0	0	0	0	744	0	0	0		
keuring brandslanghaspels	62	64	66	68	70	72	74	77	79	81		
keuring blusmiddelen	62	64	66	68	70	72	74	77	79	81		
onvoorzien	125	128	132	136	140	144	149	153	158	163		
INFRASTRUCTUUR	389	1057	331	340	351	451	1226	383	395	407	5328	533
herstel dwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
herstel hwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
herstel straatwerk voorplein	0	576	0	0	0	0	668	0	0	0		
verplaatsen fietsenstandaards	0	160	0	0	0	0	186	0	0	0		
herstel tegelpaden	77	0	0	0	0	90	0	0	0	0		
aanpassingen groenvoorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
onvoorzien	312	321	331	340	351	361	372	383	395	407		

“Samen op de tandem waarbij de samenleving voorop zit en stuurt en de gemeente achterop mee trapt”

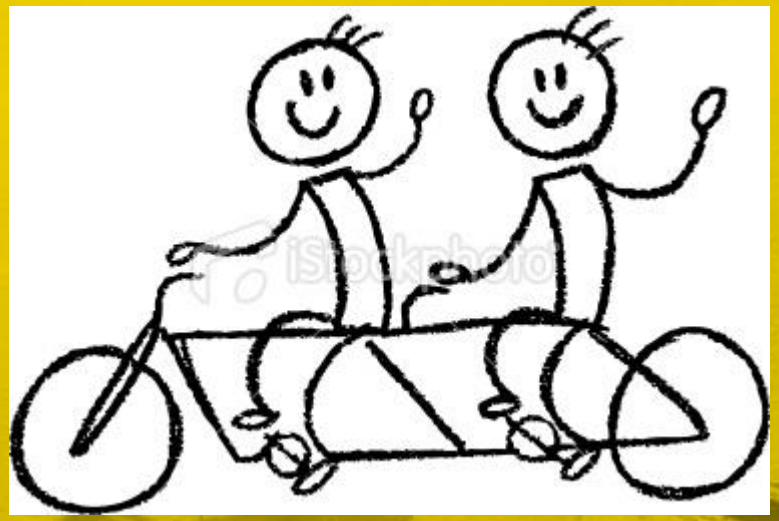
“Dezibel op eigen benen”

17 september 2013

“Woerden,(…) ook de kernen Harmelen, Zegveld en Kamerik, is een sterke samenleving die nog krachtiger kan worden als (…) de gemeente meehelpt de sterke samenleving vorm te geven. Stimulerend en faciliterend”

Nieuwjaarstoespraak
Waarnemend burgemeester Waaijer
2013

“Samen op de tandem waarbij de samenleving voorop zit en stuurt en de gemeente achterop meetrapt”



Bezuinigingen!

Subsidie ➡ ➡ Dezibel

Opdracht:

“Kom met een businessplan waarin aangetoond wordt dat Dezibel zonder subsidie voor de komende jaren kostendekkend geëxploiteerd en onderhouden kan worden”

Huidige situatie

Gemeente Woerden

↓

Stichting Dezibel Beheer

↓

Jongerenvereniging KPJ – Crespon
Toneelvereniging Harto
Carnavalsvereniging De Kwakbollen
Dartvereniging DV the Pirates
Oranjevereniging Harmelen

1. De gemeente verhuurt Dezibel aan de Stichting
2. De stichting beheert Dezibel
3. Deelnemende verenigingen betalen huur aan de Stichting

Het bestuur wordt gevormd door een <u>Dagelijks Bestuur</u> en een <u>Algemeen bestuur</u> waar de verenigingen in zijn vertegenwoordigd

Resultatenrekening 2012

Uitgaven			Inkomsten	
Beheerderskosten		9.171,27	Verhuur vaste huurders	10.234,00
Huisvestingskosten:			Verhuur zalen	3.925,50
Huren	30.725,04			
Gas	3.777,83		Baropbrengsten	203,10
Electra	5.384,85			
Water	557,43		Opbrengst diversen	36,00
Schoonmaakkosten	3.592,87			
Afvalverwerkingskosten	939,02		Rente	1.120,53
Belastingen/heffingen	808,97			
Onderhoud/vervanging invent	764,23		exploitatie-tekort	43.844,27
Overige kosten	236,45			
		46.786,69		
Kantoorkosten		134,56		
Geluid en beeld:				
Buma	806,17			
Videma	251,82			
KPN kabelabonnement	112,35			
Sena	503,48			
Onderh				
Inkoper				
Diverse				
		59.363,45		59.363,45

Exploitatietekort van ± 44.000 euro

Na beëindiging huur- en subsidierelatie rest een gat van ± 13.000 euro

Een viertal commissies is aan de slag gegaan met de invulling van het businessplan:

- **Financiën**
- **Onderhoud**
- **Juridische zaken**
- **Beheer en acquisitie**

Doel:

“mogelijkheden en randvoorwaarden zoeken voor een structurele kostendekkende exploitatie”

Nieuwe situatie:

De beheerstichting wordt eigenaar van het pand Dezibel en er is geen sprake meer van ontvangen van subsidies en afdracht van huur.

Exploitatie 2014 (zonder reservering groot onderhoud)

Concept verlies- en Winstrekening 2014			
Inkomsten		*Uitgaven*	
	budget 2014		budget 2014
Vaste huur	€ 10.900	Energie	€ 10.000
Incidentele huur vaste huurders	€ 1.950	Belastingen	€ 2.500
Incidentele huur overig	€ 0	Afvalverwerking	€ 800
		Buma etc	€ 1.350
		Kantoorkosten	€ 650
		Klein onderhoud en vandalisme	€ 1.000
		Contract noodverlichting/ ontruimingsinstallatie	€ 500
		Tapwacht	€ 700
		KPN digitenne	€ 115
		Verzekeringen	€ 175
			500
			€ 0
			850
	€ 12.850	Totaal	€ 19.230

Structureel tekort: ± 6.400 euro

De door de verenigingen afgesproken huurverhoging dekt het tekort

- Toezicht, exploitatie en schoonmaak door vrijwilligers van uit de verenigingen

- Voor incidentele tegenvallers:
  - Huidige eigen vermogen
  - Incidentele huurinkomsten

    (nu gesteld op 0 euro)

In deze opzet is het achterstallig groot onderhoud NIET meegenomen

Ambities

- Meer inkomsten genereren door aantrekken nieuwe ‘structurele’ huurders

- Verhogen hoeveelheid incidentele verhuur

- Aanpassingen gebouw om de aantrekkelijkheid voor incidentele verhuur te verhogen

E.e.a. met steun van bijvoorbeeld VSB fonds, Rabo-dichtbijfonds, SNS-Reaal, lokale ondernemers en de hulp van de leden van de eigen verenigingen

Acquisitie

- Opbouw ‘Banqueting map’ m.m.v. de Harmelense ondernemers.
  Doel: incidentele huurders handvatten aanreiken voor invulling van hun feesten e.d.

- **‘Club van 100’ / donateurs werven.**
  Doel: Financiële middelen genereren om ambitieniveau, kwaliteit en mogelijkheden Dezibel op een hoger plan te krijgen.

N.B.: veel van de ‘oorspronkelijke bouwers’ hebben reeds aangegeven hun steentje bij te willen dragen.

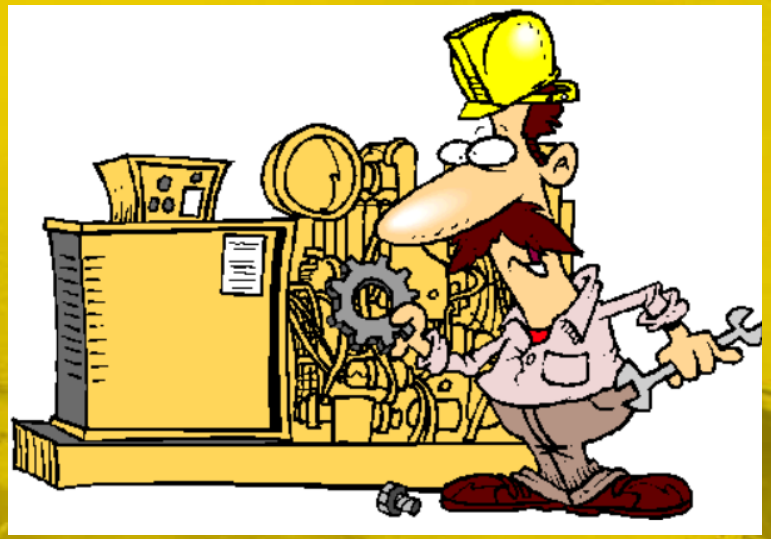
- Media exposure / reclame genereren. Doel: naamsbekendheid vergroten en het imago van Dezibel te verbeteren.

Plannen maken is mooi maar e.e.a. dient uiteindelijk *wel* door de besturen en de leden van de verenigingen te worden goedgekeurd!

Groot (achterstallig) onderhoud

Achterstallig onderhoud — **Direct uit te voeren**

MJOP — **onderhoud op enig moment in de komende 10 jaar**



Direct uitvoeren:

Vervangen dak	€ 103.716
Verbeteren elektrische installatie *)	€ 1.583
Brandmeld- en ontruimingsinstallatie	€ 4.985

*) groot deel zelfwerkzaamheid

MJOP
2014-2024

10 jaar € 289.960

Eerder genoemde posten (dak, elektra, brandmeld- en ontruimingsinstallatie = € 110.284) uit het MJOP, dan blijft over:

€ 179.676

€ 179.676

Zelfwerkzaamheid bespaart € 59.245 (30%), waardoor het benodigde bedrag voor de komende 10 jaar komt op <u>€ 120.431</u>

Voor de beeldvorming:

In Dezibel staat een verwarmingsketel uit 1989! Daarnaast is ook ontruimingsinstallatie ruim over de gemiddelde levensduur heen.

Resume kosten gemeente

Vervanging dak	€ 103.716
elektrische installatie	€ 1.583
vervangen brandmeld- en ontruimingsinstallatie	€ 4.985
Voorziening MJOP	€ 120.431
Totaal	€ 230.715

Nodig:	**€ 230.715**
Reeds toegezegd voor verbetering elektra en vervanging dak:	**€ 105.299**
Subsidie 2014 en 2015	**€ 90.000**
Gevraagde extra investering van de gemeente:	**€ 35.416**

Met dit voorstel doen we recht aan beleid en wens van de gemeente Woerden om ….

…. subsidiestromen te beperken

…. afscheid te nemen van onroerend goed

…. een actief verenigingsleven in stand én in de kernen van Woerden te houden.

DEZIBEL

Vragen?

Namens bestuur en verenigingen:

hartelijk dank voor uw aandacht

graag tot ziens in een ‘nieuw’ Dezibel!!!!!

Versterkt

Multifunctioneel Dorpshuis Harmelen

Haalbaarheidsstudie

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

Rembrandtlaan 2 | 3443 EG Woerden | T 0348 421 101 | E info@welzijnwoerden.nl | I www.welzijnwoerden.nl

Versterkt

AANLEIDING

Bewoners van Harmelen hebben aangegeven dat er in Harmelen behoefte is aan een aantal maatschappelijke functies. Daarvan is d*e "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 Rabobankantoor 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.

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.

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.

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 MOvactor 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 MOvactor. De eerste FAIR'S werd in het nieuwe stadshuis van Nieuwegein geopend. Dit is inmiddels verhuist naar een van de wijkcentra van MOvactor 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 eetcafe.
Het concept past bij het Dorpshuis: duurzaam , fairtrade en biologisch. Bovendien biedt het een leer-werkomgeving voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Hierom zal samenwerking met het werkbedrijf in de rede liggen.

Ten slotte: het Dorpshuis is een multifuncionele accommodatie

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

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 bestuurt 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	Serviceloket	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
Totaal gebruiksoppervlakte accommodatie (GO)		**950**			*BVO ca 1064*

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

2.2 Exploitatie

Exploitatieberekingen Dorpshuis Harmelen		**Huurprijs turn key ++**	**165**
Kosten			
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
Totaal kosten gemiddeld per meter turn key ++			**165**
Totaal kosten per meter VVO			**235**
Baten			
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
Totaal baten			**141.345**
Totaal benodigd resultaat uit verhuur			**108.175**
Totaal noodzakelijke omzet horeca exclusief personeelskosten (35:65)			159.835
In aantallen kopjes koffie per dag a 2,00			219

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 me 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

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 'verblijfsbibiliotheek' 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 MOvactor 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	Serviceloket	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
Totaal GO accommodatie		**400**			***BVO ca. 448***

3.1.3. Exploitatie

Exploitatieberekingen Dorpshuis Harmelen 448 m			Huurprijs turn key ++	165
Kosten				
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
Iosse 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
Totaal kosten gemiddeld per meter turn key ++				**165**
Totaal kosten per meter VVO				**238**
Baten				
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
Totaal baten				**71.396**
Totaal benodigd resultaat uit verhuur				**35.301**
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 voor150 meter, maar onder kostprijs (marktwaarde 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-exploitatiemogelijkheden (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 exploitaiekosten (excl BO)	32.500	
Rabobank	6.566	
Totaal exploitatie	111.316	
Haalbare meterprijs inclusief exploitatiekosten	105	
		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.

Versterkt

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			
Totaal investeringslast			**810.120**		
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	
Kostprijs per meter BG + Verdieping				**69,19**	

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
Totaal expl. lasten			49.174
Exploitatiekosten per meter			**43,91**

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

Totaal kosten per meter	**128,93**

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 m2 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 eetcafe 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 gemeentebeleid 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.

Versterkt

BIJLAGE

Op verzoek van het Dorpsplatform volgt hieronder een alternatieve berekening.

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	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	
Totaal investeringslast		**471.160**			
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	
Kostprijs per meter BG + Verdieping				**49,01**	
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
Totaal expl. lasten					49.174
Exploitatiekosten per meter				**43,91**	
Aanschaf inventaris		btw	totaal		
130000	meubilair ed	27.300	157.300	140	
20000	keuken	nvt	0	0	
Totaal per meter bij n=10				**14**	
Totaal kosten per meter				**106,96**	

gemeente WOERDEN

herziening voorzieningen Harmelen

H2O

DOEL

WAT

Door de Raad: € 200.000,- bezuinigen in Harmelen

HOE

Focus op 3 locaties:

- Dezibel
- Dorpshuis
- H20

TOT NU TOE

- Dezibel € 50.000
- Dorpshuis € 0,-

DUS

Streven is H20 € 150.000,-

Wat is het doel?

HUIDIGE SITUATIE

Uitgangspunten:

- Gemeentelijk beleid
- Mening college: het liefst H20 als voorziening in stand houden
- Harmelen wil alle voorzieningen behouden
- H2O verhuurd tot 1 juli 2015 aan Optisport

3 discussies

- Zwembaden
- Beheer en exploitatie binnensportaccommodaties
- Harmelen

FEITEN

Het is een feit dat:

- bezoekersaantallen lopen terug (2007 – 2011 11%)
- scholieraantallen lopen terug (2012 – 2022 22%)

- aantal bezoekers per m2 zwemwater laag tov landelijke norm (171 – 300/350)
- animocijfer Harmelen boven landelijke norm = regionale functie (7,9 – 5,0/7,0)
- 2x zoveel m2 zwemwater in Gemeente Woerden tov landelijke norm (0,022 – 0,01)
- Harmelen 4x zoveel m2 zwemwater tov landelijke norm (0,046 – 0,01)
- abonnementen (van Optisport) voor 40% uit gemeente Woerden
- losse verkoop (van Optisport) voor 83% uit gemeente Woerden

- in juni, juli en augustus is een dip
- grote zaal wordt als geheel relatief gezien niet vaak verhuurd
- zalen verhuur totaal is 1.200 uren
- max te verhuren uren 5.475 tov 2.736 = 50% (kan ook niemand in het zwembad liggen)
- ter vergelijking, Snellerpoort (54%) en Thijs van der Polshal (60%) scoren hoger de overige 11 score lager (gem 33%)

- van ‘s ochtend vroeg tot ‘s avond laat is het zwembad ingeroosterd
- 62% van de tijd wordt ingeroosterd door Optisport
- meest lucratieve uren zijn in gebruik door Optisport = zwemles
- 7 andere partijen huren zwembad
- uren in kleine ruimten zouden ook elders kunnen huren
- geen focus sport
- veel zwemles

BELEIDSKADERS

Gemeentelijke sportbeleid 2012 – 2014 “Samen sterk in sport”

De gemeente Woerden stelt voor haar sport- en beweegbeleid onderstaande missie, visie en doelstellingen vast.

Missie: **De missie van de gemeente Woerden is:** *alle Woerdenaren in beweging!*

Visie: De gemeente Woerden is een gemeente waarin alle inwoners, ongeacht leeftijd, beperkingen en (financiële) achtergrond kunnen sporten en bewegen.

Doelstellingen

1. Het aantal Woerdenaren dat in 2015 voldoet aan de Nederlandse Norm Gezond Bewegen[2] is minimaal stabiel tov 2012 en ligt rond het gemiddelde in de regio.
2. Woerdenaren hebben een gezonde leefstijl.[3]

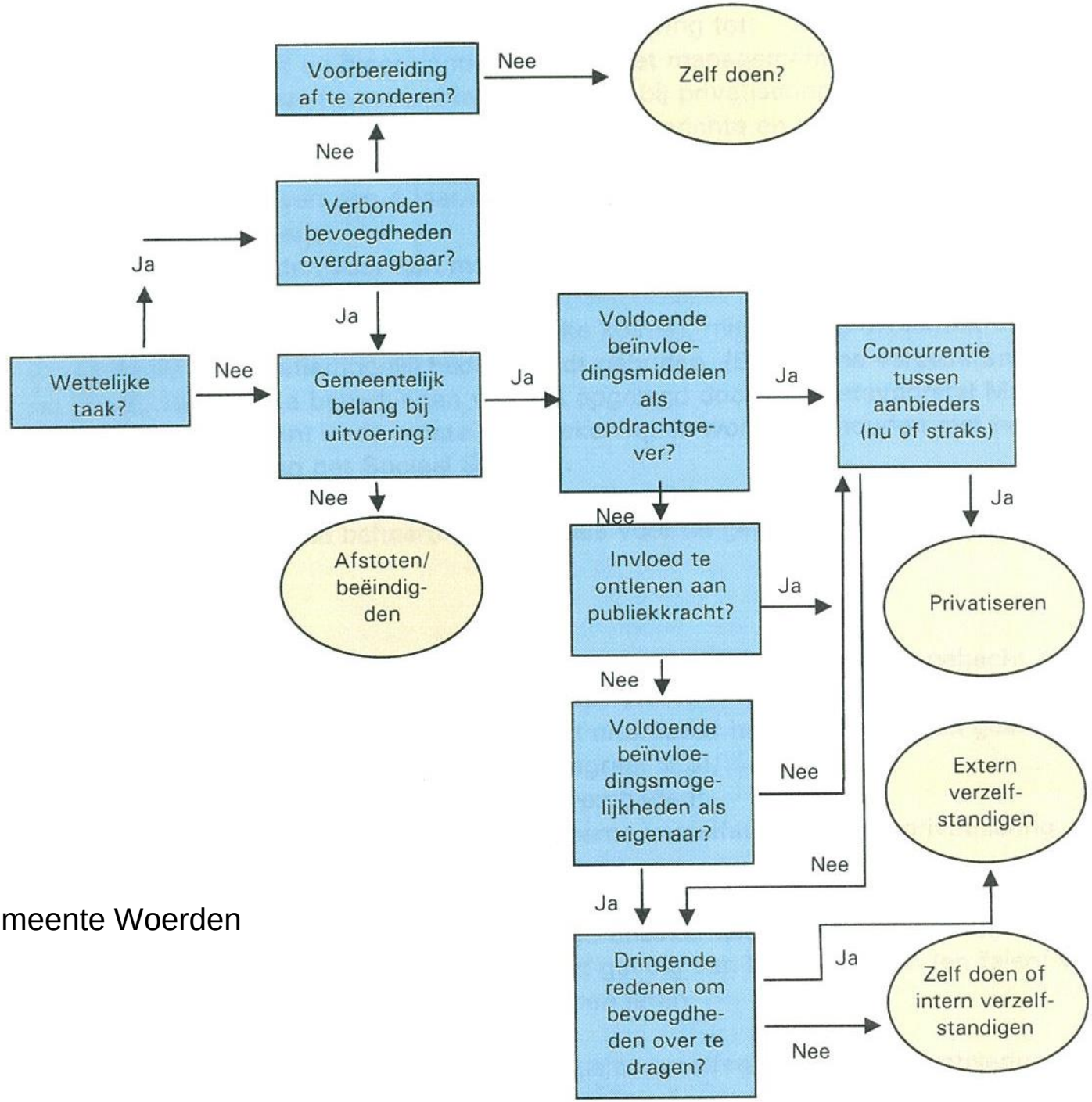
a. jeugd (4 tot en met 18 jaar);
b. senioren (65+ jaar);
c. mensen met een beperking;
d. mensen met een lage SES (sociaal economische status).

Tabel 1: Focussporten

Focussporten binnen	Focussporten buiten
Badminton Basketbal Gymnastiek/turnen Korfbal Tafeltennis Volleybal Zwemsport (w.o. zwemmen en waterpolo)	Atletiek (waaronder ook hardlopen/joggen/ trimmen/wandelsport) Hockey Korfbal Voetbal Wielrennen/toerfietsen

Conclusie:
-Zwemles voor jeugd kan commercieel
-Geen gebruik van H2O door focussport
-Overige doelgroepen zouden in Batensteinbad kunnen (geen check op beschikbaarheid)

ONDERZOEK



2 Zwembaden in Gemeente Woerden

SCENARIO'S

Scenario 1 = Doorgaan = 0 – 50.000 euro
Scenario 2 = Nieuwe aanbesteding ca 50.000 – 150.000 euro
Scenario 3 = Stoppen / verkopen 400.000 euro

Bovenstaande bedragen zijn inschattingen van structurele jaarlijkse besparingen
Geen rekening is gehouden met eenmalige (kosten)posten zoals: afkoopsommen personeel, afboeking boekwaarden, sloop/ verbouwingskosten, nieuwe aanbestedingskosten, e.d.

SCENARIO 1

Doorgaan met Optisport + kleine onderhandeling/ aanpassing van het contract
Of
Nieuwe aanbesteding onder de huidige voorwaarden/ kleine aanpassing

Aanname is dat er met dezelfde middelen een hogere omzet gerealiseerd kan worden of met minder middelen dezelfde omzet.

Onder andere door:
- Totstandkoming huidig contract
- Globale analyse jaarverslagen (2006 – 2011)
    - omzet zwembad omhoog (2.3 mln – 2,6 mln)
    - personeelslasten omhoog (0,57 mln – 0,70 mln)
    - minder personeel in dienst (29 -24)
    - horeca (0,239 mln – 0,246 mln)
    - zaalverhuur (34.699 – 48.006)
    - grote fluctuatie in energiekosten (97.018 – 39.336)
    - grote fluctuatie in winstafdracht (86.534 – 6.192)
- Wachtlijsten van 8 maanden

Scenario 1 = Doorgaan (nieuwe aanbesteding) = 0 – 50.000 euro
Scenario 2 = Nieuwe aanbesteding ca 50.000 – 150.000 euro
Scenario 3 = Stoppen / verkopen 400.000 euro

SCENARIO 2

Nieuwe aanbesteding + aanpassing/ verruiming huidige voorwaarden

Voorstel Optisport:

- Toestemming starten Fitness in huidige schoollokalen
- Verlenging periode van 10 jaren
- Winstdeling vervalt
- Uitvoering groot onderhoud door Optisport
- Vrijgeven tarieven
- Openingstijden aanpassen

Hiermee is een besparing van 175.000 te realiseren voor 2 zwembaden

- Ca. 70.000,- H2O

		€	175.000
Batenstein	60%	€	105.000
H2O	40%	€	70.000
Optisport / H2O			
Verhuur fitnessruimte		€	30.600
Geen inkomsten verhuur lokalen		€	13.151-
Vervallen winstuitkering		€	25.861
Goedkoper groot onderhoud (10%)		€	11.369
Vrijgeven tarieven			pm
Openingstijden aanpassen			pm
Stijging barinkomsten			pm
Totaal		€	54.679

Optisport is bereid 75.000 te investeren voor restyling horeca inrichting, voornamelijk H2O

Scenario 1 = Doorgaan (nieuwe aanbesteding) = 0 – 50.000 euro
Scenario 2 = Nieuwe aanbesteding ca 50.000 – 150.000 euro
Scenario 3 = Stoppen / verkopen 400.000 euro

SCENARIO 3

	Gemeente	
	In	Uit
Subsidie		518.279
Huur	265.435	
KDH		148.934
Groot onderhoud		
Eigen uren		
Brandverzekering		
Belasting en rechten		
Afschrijving + rente		
Risico		
Leegstand		
Te betalen huur klaslokalen		8.445
Energie		57.185
50/50% winstafrekening (*)	48.735	
	314.170	732.843
Totaal		-418.673

* gem. winst 5 jaren, 40% = H2O

Per uur betalen we €150,- (400K / 2736)
Elke inwoner van Harmelen betaald op jaarbasis 48,- (400K / 8379)

Scenario 1 = Doorgaan (nieuwe aanbesteding) = 0 – 50.000 euro
Scenario 2 = Nieuwe aanbesteding ca 50.000 – 150.000 euro
Scenario 3 = Stoppen / verkopen 400.000 euro