

**Totaalplan gezamenlijke accommodatie:
Huiskamer van Manderveen**



Opgesteld voor:

Werkgroep Manderveen
T.a.v. Jos Heidkamp, Edo Wortelboer, Hans Reinerink

Contactpersoon Ervaringshus:

Tom Jannink
05 januari 2018

Datum:



ERVARINGSHUS
PARTNERSCHAP IN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Inhoud

Inleiding	3
Hoofdstuk 1: MijnDorp2030	5
Hoofdstuk 2: Situatieschets	6
Huidige situatie	6
School:	6
Kulturhus:	9
Hoofdstuk 3: De Huiskamer van, door en voor Manderveen	9
Visie	9
Plan van aanpak	10
Haalbaarheid	10
Ontwerp en organisatie	12
Programma van wensen en eisen	13
Hoofdstuk 4: Eigendom en planologische haalbaarheid	14
Kulturhus	14
School	15
Hoofdstuk 5: Beheer en exploitatie	16
Bestuur & Beheer	16
Conclusie:	18
Exploitatie	18
Conclusie	20
Hoofdstuk 6: Financiële haalbaarheid	20
Hoofdstuk 7: Publiciteit en communicatie	22
Hoofdstuk 8: Planning	22
Conclusie:	23
	24

Inleiding

4 jaar geleden zijn diverse geledingen (verenigingsleven en Kulturhus) uit Manderveen bij elkaar gekomen om te constateren dat het anders moet. Het Kulturhus voelt niet meer als “van ons”. Een ontmoetingsplek in Manderveen is er niet meer.

Een plek waar iedereen elkaar ontmoet en spreekt. Om te weten wat er speelt en leeft. Zodanig dat een helpende hand toegestoken kan worden, in woord of daad, daar waar nodig. Zo’n plek, het fundament van het dorp, is onmisbaar voor de zorg om en voor elkaar. Voor het versterken van het zelf organiserend vermogen van Manderveen. De missie van ‘De Huiskamer van Manderveen’ is om opnieuw zo’n plek te creëren. En dat organiseren de Manderverners samen, van begin tot eind, met elkaar. Want Manderveen is een gezellig dorp met veel saamhorigheid, waar iedereen voor elkaar klaar staat als dat nodig is.

De visie is dus om een huiskamergevoel te creëren waarin het rijke verenigingsleven, de school en zorg bij elkaar komen, om te ontmoeten, te zorgen en elkaar te versterken. De gebruikers die elkaar ontmoeten in de ‘Huiskamer’ zijn o.a. Basisschool De 7 Mijlen, VV Manderveen, toneelvereniging MOP, carnavalsvereniging de Venfluiters, Heemkunde, Dorpsraad, muziekvereniging De Eendracht, BSO, 55plus, Fysiotherapie Langeveen-Manderveen, Oudervereniging, alle andere verenigingen en alle inwoners.

Voor de afzonderlijke accommodaties, school en Kulturhus, wordt het in de toekomst steeds lastiger om overeind te blijven. Er komen minder leerlingen, de bevolking van Manderveen vergrijsst. Er ligt druk op de exploitatie en ook op de benodigde vrijwilligers. Doordat mensen langer thuis willen en moeten blijven wonen ontstaat behoefte aan andere en nieuwe activiteiten. Dit was voor de inwoners van Manderveen aanleiding om zelf een plan te maken voor het behoud van beide voorzieningen. Door de functies te combineren, de exploitatie van school onder te brengen in het Kulturhus en de ruimtes gezamenlijk te gebruiken ontstaat er een onderlinge samenwerking - tussen alle gebruikers, dorpsbewoners, oud en jong - waardoor het dorpshart wordt verlevendigd. En hierbij gaat het om veel meer dan samenwerking alleen: door de activiteiten van onderwijs en zorg echt te integreren - binnen en buiten schooltijd - door ècht samen op te trekken in het onderwijs en in de zorg, zal jong van oud leren en jong zal oud helpen. Zo kunnen ouderen bijvoorbeeld hulp bieden bij technieklessen op school en kunnen jongeren nieuwe initiatieven helpen ontplooiën zoals bij het tegengaan van eenzaamheid. Kortom een omgeving met voorzieningen waar iedereen, jong en oud terecht kan om zich te ontwikkelen, te leren, sporten, spelen, ontspannen en elkaar te ontmoeten.

Door het integreren van het Kulturhus met school worden stenen ingeleverd ten behoeve van de leefbaarheid: van 1.668m² naar 1.566m². Van twee te onderhouden en beheren gebouwen naar één pand. Uiteraard levert dit financieel en praktisch voordeel op; de vierkante meters worden efficiënter benut. Maar nog veel belangrijker is dat er een significant groter oppervlak ingericht wordt als nieuwe voorziening die in beide afzonderlijke gebouwen niet aanwezig was: de Huiskamer, de BSO en ruimte voor jeugdactiviteiten. Dit zijn nieuwe voorzieningen die een aanvulling zijn voor het onderwijs en een verbindende rol spelen bij de dagelijkse activiteiten. Dit levert een aanzienlijke verbetering van het maatschappelijk rendement op. Dit is essentieel voor het voortbestaan voor ontmoeting en een school in het dorp. Het allerbelangrijkste is de leefbaarheid en de saamhorigheid in het dorp te continueren en te verbeteren!

Vanuit het proces MijnManderveen2030 zijn er verschillende werkgroepen opgezet. Een van de werkgroepen is gevormd rondom de samenvoeging van de school met het bestaande Kulturhus. Er is er al veel gedacht en ontworpen, waarbij vele inwoners zijn betrokken. Hierbij zijn alle krachten uit het dorp gebruikt: veel eigen tijd, eigen creativiteit en eigen expertise, alles in eigen regie. Het plan is klaar en wordt door alle Manderveners gedragen.

Dit plan sluit ook naadloos aan bij het coalitietakkoord 2014-2018: “Wat moet. Dat moet. Krachten verbinden”, waarbij wordt uitgegaan van de kracht van de samenleving en het focussen op duurzame maatschappelijke effecten. Met name sluit dit plan aan op de onderdelen ‘Kracht in de Kernen’ en ‘Omzien naar Elkaar’.

De werkgroep bestaat uit:

- Jos Heidkamp
- Hans Reinerink
- Edo Wortelboer
- Ellen de Witte
- Marieke Wiggers
- Vincent Webbink
- Rico Teikorte

De werkgroep wordt door de Gemeente Tubbergen ondersteund door buur(t)vrouw Ellen List.

Het doel van de werkgroep is om te komen tot: ***Eén maatschappelijke voorziening dat voor de Mandervener aanvoelt als een Huiskamer waar zij op een laagdrempelige manier elkaar kunnen ontmoeten en verbinden. ‘De Huiskamer’ is van en voor iedere Mandervener.***

Om dit doel te bewerkstelligen is verbouw van het huidige Kulturhus noodzakelijk. In dit document wordt kort en bondig weergegeven hoe het plan financieel is onderbouwd. Hoe de exploitaties na verbouw eruit komen te zien, wat de investering is en hoe dit gedekt kan worden. Daarnaast is aandacht voor de organisatie, het beheer en de aansturing van de ‘Huiskamer’. Bovenal wordt in dit document beschreven welke enorme meerwaarde deze ontwikkeling heeft voor de leefbaarheid van het dorp Manderveen.

Voordat voorliggend plan opgesteld kon worden, zijn enkele (voor)onderzoeken uitgevoerd. De rapporten die hieruit voortvloeiden zijn gebruikt als input. Uitkomst van dat haalbaarheidsonderzoek was dat het vanuit ruimtelijke en organisatorisch perspectief haalbaar en mogelijk is om het onderwijs te clusteren met en in het Kulturhus en dat het een positief effect zal hebben op de gezamenlijke exploitatiebegroting.

Belangrijker is nog de conclusie dat door de combinatie van Kulturhus met onderwijs tot één maatschappelijke voorziening wordt gekomen, die tevens versterkt wordt met activiteiten uit clusters zoals zorg, welzijn en sport. Een enorme meerwaarde voor alle inwoners van Manderveen en noodzakelijk voor de toekomst van het dorp.

Doel van dit document is om inzicht te geven in de aanpak, met een financiële onderbouwing, zodanig dat de gemeente voldoende basis heeft voor besluitvorming. Zodat Manderveen ècht samen met elkaar aan de slag kan gaan met hun integrale voorziening: De ‘Huiskamer’ van Manderveen.

Hoofdstuk 1: MijnDorp2030

Het initiatief om samen - van onderop - te bouwen aan een Huiskamer van Manderveen, is voortgekomen uit het proces MijnManderveen2030.

Omdat de bevolkingssamenstelling verandert en door andere maatschappelijke ontwikkelingen, verandert ook de inrichting van de samenleving. Dat is de reden dat gemeente Tubbergen het proces MijnDorp2030 heeft geïntroduceerd. Dit unieke proces geeft inwoners de hoofdrol om mee te denken over wat er nodig is om hun eigen dorp toekomstbestendig te maken: vanuit passie en kracht de uitdaging aangaan. Alleen de Manderverners weten wat nodig is voor Manderveen. Door als dorp met elkaar in gesprek te gaan kan gezamenlijk bepaald worden wat belangrijk is en hoe dat samen opgepakt kan worden. Zo worden keuzes gemaakt passend bij het DNA van het dorp. Want ieder dorp is anders en dat betekent dat de aanpak per dorp anders kan zijn. Voor Manderveen geldt hierbij sterk de gedachte: we doen, regelen en organiseren het samen. De gemeente trekt hierbij samen op met de inwoners en heeft een meer faciliterende rol.

Manderveen heeft dit proces met beide handen aangegrepen. Meerdere werkgroepen vanuit Mijn Manderveen 2030 hebben de krachten gebundeld en een nieuwe werkgroep gevormd. Zij hebben de ideeën geïnventariseerd voor de 'Huiskamer van Manderveen' en uitgewerkt in een visie. Deze is op meerdere dorpsavonden en inloopavond gepresenteerd waarbij inwoners hun bijdrage konden leveren. Door de vele gesprekken met alle stakeholders (verenigingen, gebruikers (waaronder fysiotherapie, stichting Kulturhus, TOF, Basisschool De 7 mijlen), de Provincie, Stichting Welzijn, ondernemers en burens) is het eindplan een co-creatie van heel Manderveen, zijn alle stakeholders betrokken en is het draagvlak groot. Een unieke kans en het moment om het nu goed te organiseren.

Hoofdstuk 2: Situatieschets

Huidige situatie

Manderveen telt 650 inwoners. Qua maatschappelijke vastgoed is er een school, een Kulturhus, de oude landbouwersbank en er is nog een café. De verenigingen kunnen maar beperkt gebruik maken van de kantine in het Kulturhus. Deze accommodaties bevinden zich dicht bij elkaar. In Manderveen zelf is geen kerk aanwezig. Het dorp is niet groot maar de inwoners zijn erg actief, samen wordt overal de schouders onder gezet: Een hechte gemeenschap!

School:

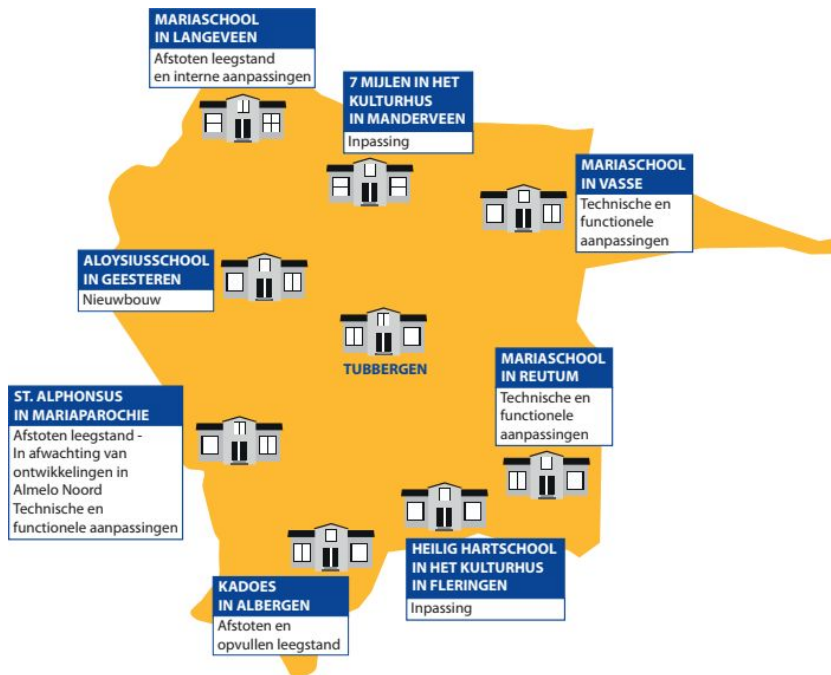
Basisschool de 7 mijlen in Manderveen telt in 2019 naar verwachting 45 leerlingen en dit aantal zal in en na 2020 stabiliseren rond de 45. Visie van onderwijs in Manderveen is o.a. gericht op aanbod op maat waarbij het klassieke leerstofklassensysteem is losgelaten. Ook zal gesneden moeten worden in de formatie en wordt het financiële budget teruggebracht. Dit heeft gevolgen voor de exploitatie van het huidige schoolgebouw. Het schoolgebouw is verouderd en past niet meer bij het onderwijsaanbod dat het schoolbestuur van Stichting TOF (Tubbergens Onderwijs Federatie waar De 7 mijlen naast 8 andere basisscholen, onder valt) wil aanbieden. Daarnaast heeft de gemeente een verplichting richting het bewegingsonderwijs en zal de gymzaal opgeknapt moeten worden.

TOF heeft hiervoor voor alle scholen die onder TOF vallen een Integraal Huisvestingsplan opgesteld dat op 18 december 2017 is vastgesteld door de raad. Gezien de huidige leegstand op scholen, de te verwachten verdere krimp in het leerlingenaantal en de ambities in het kader van Mijn Dorp 2030 hebben de gemeente en TOF Onderwijs dit nieuwe meerjarenperspectief ontwikkeld. Hoe zorgen we ervoor dat ons onderwijs klaar is voor de toekomst? Die vraag wordt beantwoord in het Integraal Huisvestingsplan (IHP). Hierin staan de plannen voor de huisvesting van de scholen in de gemeente Tubbergen de komende jaren. Per school is een goede afweging gemaakt die past bij de school en bij het dorp, want de school is een belangrijke speler bij de leefbaarheid van een dorp. Het plan is een samenwerking van het onderwijs en de gemeente.

In dit plan is beschreven dat de beste oplossing voor basisschool De 7 Mijlen is om het in te passen in het Kulturhus in Manderveen. Voor de inpassing, interne functionele en technische aanpassingen is € x,- gereserveerd.



ERVARINGSHUS
PARTNERSCHAP IN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED



De missie van De 7 Mijlen is om kwalitatief hoogstaand onderwijs te garanderen waarbij kinderen op een adaptieve, veilige en ononderbroken wijze opgroeien tot veelzijdige, zelfstandige, verantwoordelijk en sociaalvaardige personen die goed kunnen functioneren in de maatschappij.

Visie van De 7 mijlen:

“De 7 Mijlen is een kleine flexibele school met een groot urgentiegevoel om in beweging te komen. Daar zijn we in 2012 mee gestart en daarbij hebben we goed nagedacht over hoe wij de school in 2030 zien functioneren als integraal onderdeel van het dorp Manderveen. Denkend vanuit kansen zijn we gekomen tot 5 uitgangspunten:

1. loslaten leerstofjaarklassensysteem - leerlijnen en ontwikkeling van het kind als uitgangspunt
2. het aanbod is op maat
3. de leerstof staat in een betekenisvolle context
4. het kind is eigenaar van zijn eigen leerproces
5. ieder kind leert verschillend

In de ontwikkeling naar een nieuw Kulturhus/school willen wij bovenstaande uitgangspunten graag inpassen. Het traditionele schoolgebouw wordt losgelaten. Wij krijgen de mogelijkheid om na te denken hoe wij onze onderwijskundige uitgangspunten in een nieuwe fysieke situatie vormgeven. Het Kulturhus/school is de hele dag open. Bij wijze van spreken van 7.00 uur tot 24.00 uur. Uiteraard is er overdag de meeste ruimte beschikbaar voor de kinderen van 0 - 16 jaar. Voorschoolse- en naschoolse opvang lopen over in het onderwijs en andersom. Personeel, vrijwilligers e.d. zijn uitwisselbaar. Verenigingen sluiten zoveel als mogelijk aan op het onderwijs en andersom. Zo kan de muziekles wellicht ook verzorgd worden door de muziekvereniging. Ruimten zijn multifunctioneel al zullen er ook specifieke ruimten zijn, zoals een groepslokaal.



ERVARINGSHUS
PARTNERSCHAP IN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

We willen dat kinderen op een veelzijdige wijze in een betekenisvolle context leren. Als we nu de 8 verschillende intelligenties als uitgangspunt nemen. Laten we deze nu eens vertalen naar onze onderwijspraktijk en hier een concrete invulling aan geven. Vervolgens kunnen we de verbinding maken met onze leerlijnen. Hoe verhoudt zich dit tot de Manderveense samenleving? Waar liggen kansen, raakvlakken? Waar kunnen we samenwerken?"

Volgens deze visie zal een leerling zich het beste ontwikkelen als onderwijs aansluit bij zijn of haar niveau en leerstijl. Dat betekent dat diversiteit van het onderwijsaanbod en de keuzevrijheid binnen het onderwijs belangrijker wordt. Door kinderen kennis te laten maken met techniek, muziek, toneel, creativiteit en diverse sporten kunnen ze een bewuste en passende keuze maken. Zo worden kinderen goed voorbereid op de toekomst. Deze visie vraagt om een passende multifunctionele huisvesting midden in de maatschappij. Juist deze combinatie waarin onderwijs en sociale activiteiten hand in hand gaan zorgen voor een enorme meerwaarde. Deze visie is geïmplementeerd in de planvorming: een school middenin de samenleving, een school van, voor en door de inwoners van Manderveen.

In januari 2018 zullen er nadere afspraken moeten worden gemaakt tussen het Kulturhus en de TOF over de invulling en de taakverdeling voor zowel de planvorming als de exploitatie en dienstverlening over en weer. De zaken die we dan concreet willen hebben, betreffen:

1. De vergoeding voor de immateriële kosten (vanuit de "londo": bekostigingsbedragen voor de programma's van eisen (pve) voor instandhouding van scholen primair onderwijs).
2. De invulling van het multifunctionele gebruik
3. Afspraken over de inventaris
4. Afspraken over klein onderhoud
5. Afstemming en aansluiting installaties
6. Afstemming over gedeelde dienstverlening

De huisvestingslasten als grootste onderdeel van de exploitatielasten van de Zeven Mijlen zullen iets minder dan de helft zijn in het Kulturhus (-/- 46%. zie overzicht). Groot deel van deze immateriële instandhoudingskosten voor de school zullen worden vergoed in de huurvergoeding (servicelasten) aan het Kulturhus. De lagere huisvestingslasten worden ook gerealiseerd door de inzet van de samenleving op bijvoorbeeld onderhoud.

Huisvestingskosten De 7 Mijlen in oude en nieuwe situatie:

	7 Mijlen - huidige situatie:	7 Mijlen - in pandig in Kulturhus:
Schoonmaak		
Klein onderhoud		
Energie		
Heffingen		
Overige kosten		
Totale huisvestingskosten		



ERVARINGSHUS
PARTNERSCHAP IN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Kulturhus:

Het Kulturhus vormt het onderkomen van diverse (sport)verenigingen, is een ontmoetingsplek en biedt vergaderruimtes voor Manderveners. De exploitatie van het Kulturhus staat momenteel onder druk. Het gebouw is ontworpen met de gedachte dat er meer gebruikers dan nu gebruik van zouden maken.

Het Kulturhus wordt momenteel niet optimaal gebruikt. Door het wegblijven van gebruikers, is er ruimte over in het gebouw, zeker overdag. Deze capaciteit kan beter ingepast worden naar de behoefte van het dorp. Door de toenemende vergrijzing wonen steeds meer ouderen in Manderveen. Doelstelling is dat ouderen langer in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Daar hoort wel een passend aanbod aan welzijn en zorg bij.

Visie vanuit de gemeente (beleidsplan Omzien naar Elkaar – Transformatie Vrij Toegankelijke Voorzieningen) is dat elke inwoner in staat is om zo lang en zo volledig mogelijk mee te doen in de samenleving. Het maatschappelijke doel hierbij is het versterken en behouden van de zelfredzaamheid en samenredzaamheid. Hierbij dienen vrij toegankelijke voorzieningen beter op de ondersteuningsvraag van inwoners aan te sluiten en zich expliciet te richten op gewenste maatschappelijke effecten, bijvoorbeeld mantelzorgondersteuning, stimuleren van gezonde leefstijl en voorkomen van ongewenste sociaal isolement. Al deze onderwerpen spelen ook in Manderveen. Voor het behalen van deze doelen vervult de Huiskamer een belangrijke rol.

Hoofdstuk 3: De Huiskamer van, door en voor Manderveen

Visie

Vanuit MijnManderveen2030 is een werkgroep gevormd met de diverse betrokkenen: de accommodatiebeheerders, de verenigingen, gebruikers en inwoners. Vanuit hier is de vraag gesteld: hoe ziet elke betrokkene de toekomst? Wat heeft Manderveen nodig? Wat is het huidige aanbod en hoe komt Manderveen op het gewenste niveau. En zouden we niet beter de krachten kunnen bundelen?

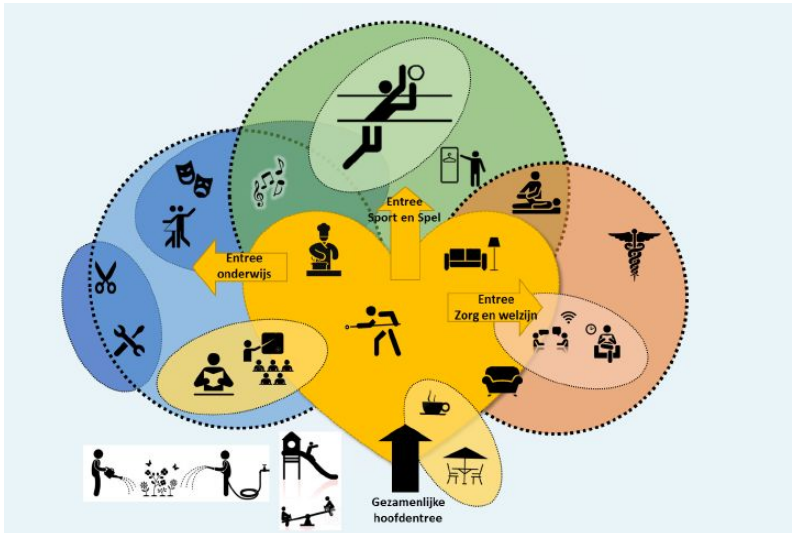
In één gezamenlijke accommodatie waar alles en iedereen bij elkaar komt.

Want één gebouw in Manderveen bevordert de saamhorigheid en de leefbaarheid. De omgeving van de 'Huiskamer' zal versterkend en aanjagend werken. Daarvan zullen bestaande initiatieven profiteren en er zullen nieuwe initiatieven ontstaan. Door de functies te combineren, de exploitatie van school onder te brengen in het Kulturhus en de ruimtes gezamenlijk te gebruiken ontstaat er een onderlinge samenwerking - tussen alle gebruikers, dorpsbewoners, oud en jong - waardoor het dorpshart wordt verlevendigd. En hierbij gaat het om veel meer dan samenwerking alleen: door de activiteiten van onderwijs en zorg echt te integreren - binnen en buiten schooltijd - door ècht samen op te trekken in het onderwijs en in de zorg, zal jong van oud leren en jong zal oud helpen. Zo kunnen ouderen bijvoorbeeld hulp bieden bij technieklessen op school en kunnen jongeren nieuwe initiatieven helpen ontplooiën zoals het tegengaan van eenzaamheid. Kortom een omgeving met voorzieningen waar iedereen, jong en oud terecht kan om zich te ontwikkelen, te leren, sporten, spelen, ontspannen en elkaar te ontmoeten. Hierdoor is 1 +1 niet 2, maar 3.

Elke vereniging en inwoner zal hiervan profiteren. Voor ouderen en hulpbehoevenden zullen activiteiten kunnen worden ontplooid waardoor ze langer zelfstandig kunnen blijven leven en wonen. Ook kan effectiever omgegaan worden met de inzet van vrijwilligers en de beschikbare ruimtes. Onderwijs in Manderveen is een **must** en kan een centralere rol gaan vervullen in maatschappelijk thema's mede door samen op te trekken met verenigingen. Dit alles zorgt voor een aantrekkingskracht op de nieuwe multifunctionele accommodatie: 'De Huiskamer van Manderveen'!



ERVARINGSHUS
PARTNERSCHAP IN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED



Doelstellingen voor 'De Huiskamer':

1. Het onderwijs wordt geïntegreerd: uitgangspunt hierbij is dat de bovenbouw van de basisschool op de eerste verdieping wordt gesitueerd en dat de onderbouw op de begane grond wordt gesitueerd.
2. Het Kulturhus wordt dusdanig (her)ingericht dat het aanvoelt als een Huiskamer waar de Manderveners elkaar op een laagdrempelige manier én op elk moment van de dag kunnen ontmoeten.
3. Er ontstaat één exploitatie voor het gebouw, zonder afhankelijkheid van commerciële partijen.

Plan van aanpak

Haalbaarheid

In opdracht van de werkgroep is in januari en februari 2017 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd door ICS adviseurs. Er zijn hierbij 2 scenario's onderzocht:

1. benutten bestaande capaciteit Kulturhus
2. benutten bestaande capaciteit van het Kulturhus plus capaciteitsuitbreiding

De conclusie die op basis van dit onderzoek getrokken is, is dat clustering van onderwijs en Kulturhus zowel ruimtelijk als organisatorisch haalbaar is en dat het een positief effect zal hebben op de exploitatiebegroting van het Kulturhus.

Er is gekozen voor verdere uitwerking van scenario 2 omdat dit zorgt voor een veiliger situatie voor onderbouwleerlingen, er meer mogelijkheden ontstaan die de aantrekkingskracht van de 'Huiskamer' bevorderen en het meer aansluit bij de visie van 'De Huiskamer'.

In een workshop met de organisaties Zorggroep Sintmaarten, Onderwijs (TOF), Buurtzorg, Zorggroep Accent, Fysiotherapie, Stichting Kulturhus, Gemeente Tubbergen en Manderveense verenigingen zijn de wensen en mogelijkheden voor ruimtelijke en organisatorische samenwerking in beeld gebracht. De workshop volgde de volgende stappen:

- Verkenning van de gewenste cultuur, sfeer en identiteit (CSI) van de 'Huiskamer';
- Bepalen van individuele en gezamenlijke activiteiten die de 'Huiskamer' kunnen versterken;
- Inventariseren van benodigde ruimten en voorzieningen.



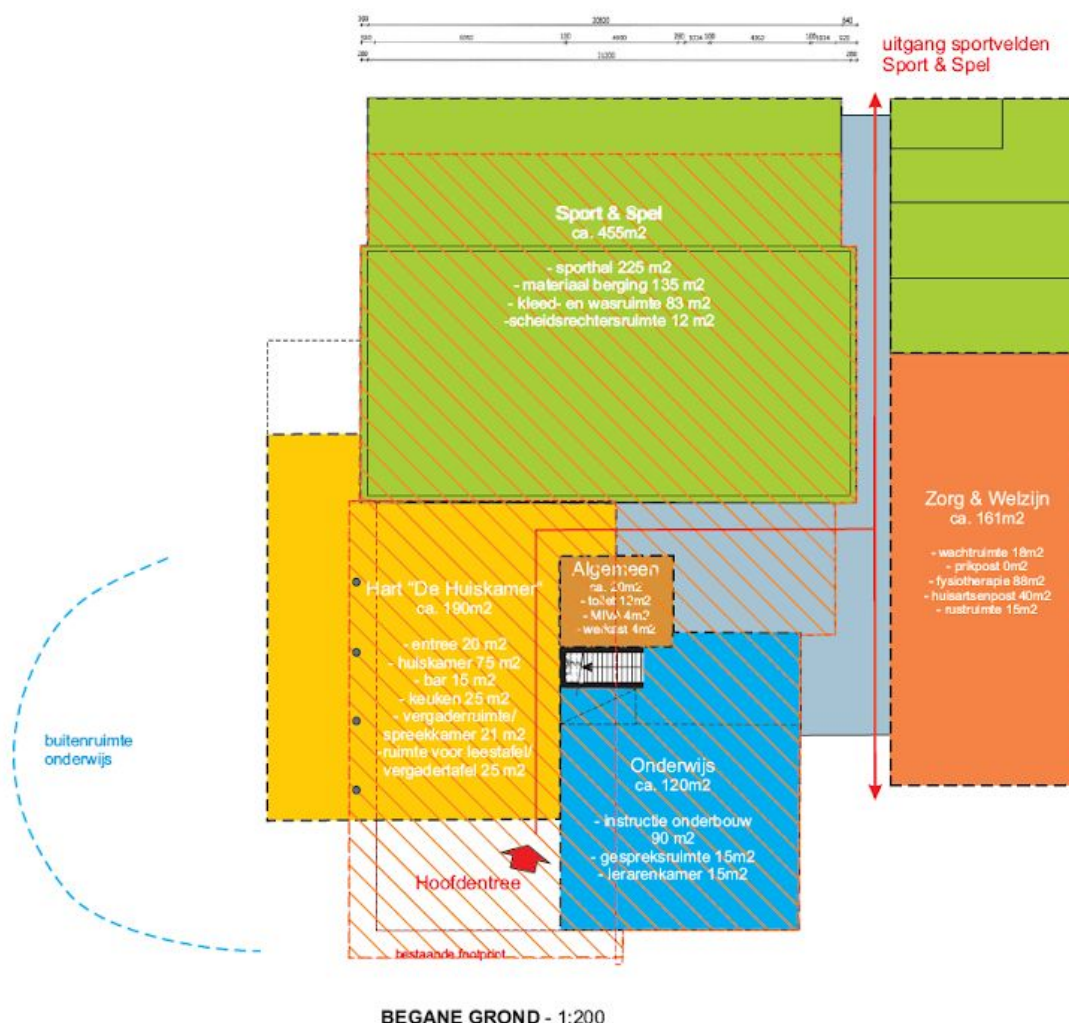
De benodigde ruimten en faciliteiten zijn gevisualiseerd en er is gezocht naar mogelijke overlap in gebruik. Doel is om zo optimaal mogelijk gebruik te maken van de inhoudelijke en ruimtelijke samenwerkingswensen. Multifunctioneel gebruik van zoveel mogelijk ruimten is hierbij het uitgangspunt.

Ook is er door ICS adviseurs een voorlopig programma van eisen opgesteld. Het resultaat van deze stap is een uitgewerkt conceptrapport waarin een ruimtelijk functioneel Programma van Eisen is opgenomen, gekoppeld aan een investeringsraming en een exploitatiebegroting op hoofdlijnen. In aanvulling daarop is een aantal zaken benoemd die nadere uitwerking vragen voor het bepalen van de definitieve haalbaarheid.

Schets

Op basis van bovenstaande is een eerste vlekkenplan / structuurontwerp voor de verbouw en uitbreiding van het Kulturhus in Manderveen opgesteld. Dit plan is als basis genomen voor verdere uitwerking. De gebruikers hebben het aangevuld tot een uitgebreid en compleet programma van eisen waarmee Building Design het definitieve schetsontwerp heeft kunnen maken.

Vlekkenplan: 14-04-2017:



Ontwerp en organisatie

De definitieve haalbaarheid van de 'Huiskamer' van Manderveen hangt af van de financiële onderbouwing: de exploitatiebegroting, de investeringsbegroting en het dekkingsplan. Daarnaast is het ook essentieel hoe het gebouw beheerd en bestuurd gaat worden.

De laatste stappen zijn door de werkgroep verder uitgezocht en uitgewerkt met begeleiding van Het 'Ervaringshus'.

Om inzicht te krijgen in mogelijkheden voor bovenstaande zijn allereerst voorbeelden in de praktijk bekeken. Tijdens een bustoer door Overijssel met meerdere gebruikers, werkgroepleden en Manderveners zijn twee praktijkvoorbeelden bezocht: de Ireneschool in Notter-Zuna en De Potstal en het Anjerpunt in Hoonhorst. In beide dorpen zijn accommodaties gezamenlijk met de bevolking opgezet en onderhouden. Hoewel deze locaties niet 1 op 1 zijn te kopiëren zijn er ideeën opgedaan met betrekking tot de organisatorische opzet, wie bestuurt en hoe regel je het beheer, hoe ziet de exploitatie eruit, waar zoek je de samenwerking en deel je ruimtes, en hoe wordt het een gebouw van en voor het dorp. Bij beide cases viel het op hoe trots ze zijn dat ze alles zelf en samen organiseren. Tijdens de bustoer is er constructief gepraat en zijn tips gedeeld die voor Manderveen van toepassing zijn. De opmerkingen zijn verwerkt in het programma van eisen, meegenomen in het proces of uitgewerkt bij de uitwerking voor de exploitatiebegroting.

Een deel van de werkgroep heeft onderzocht welke organisatiestructuur passend is bij de nieuwe accommodatie. Wie gaat het gebouw beheren. Wordt dat gedaan met betaalde krachten, pachter of wordt alles door vrijwilligers gedaan? En wie stuurt dat aan? Hiervoor zijn ook meerderde gesprekken gevoerd met het huidige stichtingsbestuur en de besturen van de gebruikers. De uitwerking is te vinden in hoofdstuk 5.

Om de exploitatiebegroting te maken is een deel van de werkgroep aan de slag gegaan met de huidige cijfers, de prognoses en uitgangspunten. Deze zijn opgevraagd bij alle huidige gebruikers, gemeente en TOF. Op basis hiervan is een realistische exploitatiebegroting opgesteld voor de korte en lange termijn. Deze is verder uitgewerkt in hoofdstuk 5.

Programma van wensen en eisen

Vanuit alle gebruikers is geïnventariseerd wat de wensen zijn. Deze zijn gedurende het proces, na het schetsontwerp, na het vlekkenplan en na de bustour, door de gebruikers steeds verder aangescherpt. Het gebouw moet immers onderdak bieden aan alle gebruikers, dusdanig dat het ook hùn gebouw is. De basisvoorwaarden waar 'de Huiskamer' aan moet voldoen:

- Van, voor & door Manderveen
- Ontmoeten is verbinden
- Delen is vermenigvuldigen
- 7 dagen per week toegankelijk
- "optimale" bezetting van m2
- Flexibel creëren van ruimtelijke behoeften
- Duurzaam

Op basis van dit programma van eisen is met de gebruikers bepaald welke ruimtes samen gebruikt kunnen worden. Dusdanig dat er zo optimaal gebruik gemaakt wordt van de ruimtes in het gebouw. En dusdanig dat het saamhorigheidsgevoel, ontmoeting en betrokkenheid zo optimaal mogelijk tot uiting komt.

De komst van de school in het Kulturhus zal zorgen voor meer levendigheid en is een **must** voor behoud van het onderwijs in Manderveen. Alle zorg voor en rondom het kind wordt gecentreerd, zoals het bewegen, de fysiotherapie en sport en beweging. Er wordt ook een ruimte voor BSO en jeugdactiviteiten gecreëerd. Een belangrijke voorziening voor het organiseren van activiteiten rondom schoolactiviteiten, als aanvulling op het



ERVARINGSBUS
PARTNERSCHAP IN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

onderwijsaanbod en het verenigingsleven en een mogelijkheid om gezamenlijk maatschappelijke thema's aan de orde te stellen (zoals pesten en gedragsproblemen). Er zijn gesprekken met meerdere partijen die het zien zitten om de BSO in het nieuwe Kulturhus te exploiteren. De bibliotheek in de school kan ook gebruikt gaan worden door andere inwoners. Deze functie, tezamen met de ontmoetingsplek met koffie, zal met name ouderen stimuleren om er op uit te gaan waardoor eenzaamheid vermindert. Dit hart van de Huiskamer zorgt ook voor nieuwe verbindingen, doelgroepen die elkaar voorheen niet troffen. En juist deze nieuwe verbindingen leveren nieuwe ideeën en initiatieven voor Manderveen op. Maar ook bevordert deze ontmoetingsplek de zorg om en voor elkaar, doordat nieuws wordt uitgewisseld en er een luisterend oor is. Mochten reacties nodig zijn om mensen extra hulp te bieden, dan zal dit zodoende eerder gesignaleerd en opgepakt worden

Er wordt naar gestreefd om de 'Huiskamer' zo duurzaam mogelijk te maken, aansluitend bij de duurzaamheidsambitie van de Gemeente Tubbergen. Hierbij wordt gezocht naar een ideaal evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen. Zo wordt er gebruik gemaakt van energie beperkende maatregelen en duurzame energieopwekking (gedacht wordt aan een sedumdak, zonnecollectoren, een warmtepomp), de exploitatie is duurzaam voor de lange termijn en de maatschappelijke effecten zijn duurzaam door het verhogen van de leefbaarheid en vitaliteit in Manderveen.

Het uiteindelijke programma van wensen en eisen is aangeboden aan Building Design om het ontwerp verder uit te kunnen werken tot een schetsontwerp.

Met het schetsontwerp is de hoogte van de investering bepaald. Met de werkgroep is onderzocht hoe deze dekkend te maken is; welke werkzaamheden in eigen beheer en eigen tijd uitgevoerd kunnen worden, welke financieringsvormen hierbij gezocht kunnen worden en welke subsidies en fondsen passend zijn.

Na diverse tussentijdse bijeenkomsten en doorlopende gesprekken met burens, gebruikers, inwoners en stakeholders is dit complete plan op 19 december 2017 voorgelegd op een dorpsavond aan de inwoners van Manderveen. Hier is het plan gepresenteerd, waarop de inwoners nogmaals hun suggesties en aanvullingen konden geven. Deze opmerkingen zijn meegenomen in het definitieve plan.





ERVARINGSHUS
PARTNERSCHAP IN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Hoofdstuk 4: Eigendom en planologische haalbaarheid

Kulturhus

Het huidige Kulturhus Manderveen is in eigendom van de beheerstichting Kulturhus. De ondergronden van het Kulturhus en de sportvelden zijn in eigendom van een derde.



Voor de toekomstbestendigheid van de nieuwe 'Huiskamer' van Manderveen is eigenaarschap van de bevolking wenselijk. Hiervoor is het noodzakelijk om de ondergrond van het Kulturhus te verwerven. De gesprekken hierover zijn momenteel gaande. Het gebouw zal in eigendom blijven van de beheersstichting en ook door deze entiteit worden geëxploiteerd. Een bijbehorende drank- en horecaverunning is hierbij nodig ter ondersteuning van een sluitende exploitatie. Ook hierover vinden momenteel gesprekken plaats. De intentie is uitgesproken om op een positieve manier mee te werken aan het vernieuwde Kulturhus.

School

De huidige school en de ondergrond is economisch eigendom van de gemeente. De juridische eigenaar is Stichting TOF. Doelstelling is dat de school in de nieuwe situatie gebruiker, dus huurder, wordt van het gebouw, in eigendom van de beheersstichting.

Zodra de onderwijsfunctie op de huidige locatie van de school vervalt, komt het gebouw terug naar de gemeente. Gemeente en inwoners zullen gezamenlijk kijken naar een passende invulling van deze locatie. Over de benodigde bestemmingsplanprocedure en vergunningen zal overleg met de gemeente plaatsvinden.

Omwonenden en belanghebbenden zijn tijdig en goed geïnformeerd over verbouw die het Kulturhus zal ondergaan. De burens zijn allen positief over de plannen met een kanttekening betreffende mogelijk geluidsoverlast vanuit de school en de vraag gesteld of er voldoende parkeergelegenheden zijn. De opmerkingen en suggesties zijn verwerkt in het plan.

Hoofdstuk 5: Beheer en exploitatie

Bestuur & Beheer

Voor het aansturen, besturen en beheren van het Kulturhus wordt een nieuw model opgezet. De Dorpsraad Manderveen behartigt alle belangen van de leefbaarheid in Manderveen. Hierbij is het Kulturhus een erg belangrijke factor. Dit is de reden dat de dorpsraadsleden tevens de bestuurders worden van Stichting Beheer Kulturhus en het eigendom en het groot onderhoud voor hun rekening nemen. Zij zijn hiermee verantwoordelijk voor het gebouw. Om dit te kunnen bewerkstelligen, is met de huidige Dorpsraad besproken dat een aanvulling/versterking van de Dorpsraad benodigd is.

De Stichting Programmering huurt het Kulturhus van Stichting Beheer Kulturhus tegen een huurprijs waarbij de kosten van onderhoud zijn gedekt. De Stichting Programmering draagt zorg voor het beheer waaronder de verhuur aan de vaste en variabele huurders. Samen met verenigingen en vrijwilligers dragen ze zorg voor de exploitatie van de horeca. De inzet van de verenigingen worden beloond met lagere prijzen voor bijvoorbeeld verhuur, het model "van, door en voor Manderveen". Om dit goed te kunnen doen zal er vanuit alle gebruikers en verenigingen een Raad van Gebruikers worden gevormd om de Stichting Programmering te voeden en informeren. De huidige stichting zal het stokje overdragen. Het is goed denkbaar dat huidige bestuurders zich weer zullen inzetten in nieuwe bestuursfuncties of als leden van de gebruikersraad.

Er is gekozen voor deze constructie om de volgende twee redenen.

1. Door te kunnen opteren voor belaste huur vanuit de Stichting Kulturhus Beheer naar de Stichting Programmering is de verwachting dat er meer BTW voor belasting vanuit de investering kan worden teruggevorderd. Dit moet echter nog wel onderzocht worden door een fiscalist. Uit andere voorbeelden is gebleken dat deze constructie vaak wordt gehanteerd om de maximale BTW terug te kunnen vorderen op de investering en ook jaarlijks in de exploitatie. De constructie moet zodanig zijn ingericht dat onderwijs maar ook de verenigingen geen belaste huur gaan betalen.
2. Door eigendom van het gebouw te scheiden van de exploitatie, lees programmering van het gebouw, vormen de risico's van het exploiteren - die op welke mogelijke wijze dan ook kunnen ontstaan - geen direct risico voor het voortbestaan van het gebouw.

De Dorpsraad ziet als eigenaar toe op een goed gebruik en heeft toezicht op de exploitatie van het Kulturhus. Een passende rol als spil als in de samenleving van Manderveen.



ERVARINGSHUS
PARTNERSCHAP IN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

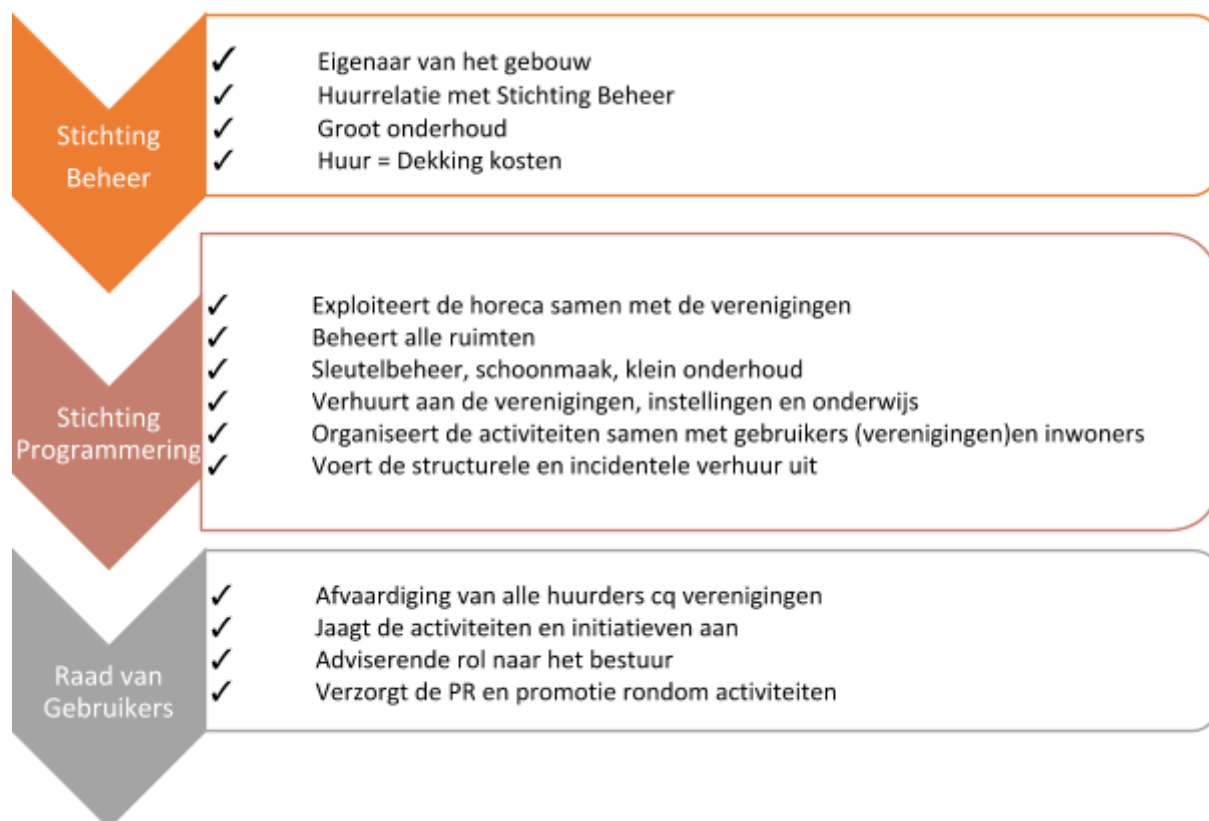
Schematisch ziet het er als volgt uit:



De

verschillende geledingen zijn als volgt verdeeld:

taken die worden uitgevoerd door de



Conclusie:

Met de voorgestelde organisatievorm wordt BTW bespaard en risico gespreid. Naast deze puur financiële argumenten zal de nieuwe structuur ook voor meer betrokkenheid van de inwoners gaan zorgen en zal er meer transparantie worden bereikt. De nieuwe structuur creëert mogelijkheden voor verenigingen doordat door inzet van vrijwilligers de kosten laag gehouden kunnen worden.

Voordat er een entiteit zal worden opgericht zal er eerst een degelijk fiscaal onderzoek moeten plaatsvinden waaruit het BTW-voordeel zal moeten blijken.

Exploitatie

Een sluitende exploitatie is noodzakelijk voor de toekomst van het Kulturhus. Om een goede begroting te kunnen maken, zijn de gegevens van alle huidige en toekomstige gebruikers verzameld en geanalyseerd door de werkgroep. Tezamen met de normen en uitgangspunten voor Kulturhusen is onderstaande begroting opgesteld. Deze is realistisch en haalbaar te noemen. Een toelichting is hieronder te vinden.

Exploitatie begroting

	2019	2020	2021	2022
Inkomsten				
Horeca inkomsten				
Huur inkomsten				
Overig				



Uitgaven				
Inkoopkosten				
Beheerskosten				
Huisvestingskosten				
Verkoopkosten				
Algemene kosten				
Resultaat				

Horeca inkomsten

Als uitgangspunt en voorwaarde voor deze berekening is opgenomen dat het huidige contract met de plaatselijke horeca beëindigd wordt. Hierdoor komen de inkomsten en inkoop rechtstreeks ten goede van het Kulturhus. De omzet is onderbouwd en opgehangen aan de jaarlijkse activiteiten.

Horeca	
Omzet uit carnaval	
Omzet uit evenementen	
Omzet uit verenigingen	
Omzet uit extra vergaderingen	
Overige extra omzet	

Huurinkomsten

De huurinkomsten zijn gebaseerd op de bestaande inkomsten, uitgebreid met een deel immateriële Londo vergoeding als gevolg van de inhuizing van de school en de BSO. Er vindt ook een kleine indexatie plaats.

Huur	€	m2	prijs
TOF/school servicevergoeding			
School vergoeding			
Fysio			
BSO			
Incidenteel			

Overige inkomsten

De overige inkomsten zijn de bestaande overige inkomsten: reclame inkomsten, vergoeding service, lasten en bijdrage van de gemeente.

Inkoopkosten

Bij de inkoopkosten is rekening gehouden met verlaging van de consumptieprijsen.

Inkoop percentages		Marge
Koffie	15%	85%
Hoog	40%	60%



ERVARINGSHUS
PARTNERSCHAP IN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Laag	30%	70%
Keuken	50%	50%
Overig	10%	90%
Gemiddeld	37,6%	

Beheerskosten

Bij deze kosten is er ruimte gereserveerd als vergoeding voor huur van arbeid voor beheer, waaronder schoonmaak van het gebouw. De schoonmaak is exclusief de schoonmaak van de school die bij de huisvestingskosten al is opgenomen. Door vrijwillige inzet kan deze post lager uitvallen of is er ruimte om verenigingen die zich inzetten hiervoor te belonen.



Huisvestingskosten

De huisvestingskosten zijn berekend met behulp van de kengetallen voor huisvesting. Er is voor onderhoud uitgegaan van 50% besparing door eigen inzet. Voor de bergingen worden geen energiekosten gehanteerd. Voorgenomen duurzaamheidsinvesteringen zullen zeker van invloed zijn op de hoogte van de energiekosten. Momenteel is het pand al elektriciteit neutraal door gebruik van zonnepanelen. Met investeringssubsidies op duurzaamheid proberen we dit te realiseren.

Huisvestingskosten	1566 m2	prijs/m2	totaal
Energie	1305 m2		
klein onderhoud	1305 m2		
Groot onderhoud	1566 m2		
Verzekeringen	1566 m2		
Toilet hygiëne	950 m2		
Schoonmaak school	309 m2		

Verkoopkosten

De verkoopkosten zijn de kosten voor de website, advertenties en materiaal.

Algemene kosten

De algemene kosten zijn gebaseerd op ervaringscijfers van bestaande accommodaties. De kosten bestaan uit administratie, accountant, verzekering, abonnementen, vervoer, kleine aanschaffingen, telefonie en internet.

Conclusie

De exploitatie is in de nieuwe situatie sluitend voor de lange termijn. Voorwaarde is dat de horeca-omzet wordt uitgebouwd naar genoemde niveau. Wanneer alle participerende verenigingen het gebouw voor al haar activiteiten gaat gebruiken is deze omzet zeer reëel. Vestiging van het onderwijs en de BSO is de enige ambitie voor de huurinkomsten. In de exploitatie wordt uitgegaan van een dekking zonder eigen financiering waardoor er een reserve opgebouwd kan worden. Er is voldoende ruimte voor uitvoering van groot en klein onderhoud. Door het bij elkaar brengen van de verschillende functies ontstaat er synergie. Naast de maatschappelijke voordelen heeft dit ook financiële voordelen. Het heeft een positieve uitwerking op zowel de inkomsten als kosten. Fundament onder deze exploitatie is de vrijwillige inzet van de bevolking. Doordat er veel eigen inzet is, zal ook de contributie voor de verenigingen laag gehouden kunnen worden. Dit heeft weer tot positief gevolg dat de toegang tot sport, ontmoeten en beweging laagdrempelig wordt.

Hoofdstuk 6: Financiële haalbaarheid

Op basis van het ontwerp is een prognose gemaakt voor de benodigde investering van de verbouw van het Kulturhus. Deze is, door onderbouwing met offertes, begroot op ongeveer € x miljoen. De uitgangspunten voor de offerte zijn dat het gebouw **sober, doelmatig en duurzaam** gebouwd wordt.

Doordat een deel van de BTW niet teruggevorderd kan worden komt er naar verwachting ca. € x bij en is het benodigde bedrag ruim € x miljoen.

Voordat werkelijk geïnvesteerd zal worden in het Kulturhus is er een helder vertrekpunt: investeren wordt alleen gedaan als dat realistisch en haalbaar is: op basis van een gezond financieel beleid, een blijvend positieve exploitatie en in een daarbij passend tijdsbestek. De cijfers zullen jaarlijks grondig worden getoetst.

Om deze investering dekkend te krijgen is het volgende dekingsplan opgesteld:

Dekkingsplan investeringen	Investering	dekking
Investering		
Investering in duurzame installaties		
BTW		
Onvoorzien		
Terug te vorderen BTW 25%		
IHP Onderwijs		
Bijdrage onderwijs verduurzaming		
Regeling "Zelfstandig leven"		
Regeling Gebiedsontwikkeling NO Twente		
Regeling Leefbaarheid Kleine Kernen		
Mijn Dorp 2030		
Subsidies uit duurzaamheidsregelingen		
VSB		
Oranjefonds		
Rabofonds		
Leader		
Eigen inzet Manderveen		

Zowel voor het unieke proces als voor het unieke gebouw dat samen met alle inwoners wordt bedacht, onderhouden en georganiseerd, zijn verschillende subsidies en fondsen aan te vragen. Deze zijn uiteengezet in een overzicht subsidies en fondsen.

De Gemeente draagt een groot gedeelte bij aan de Huiskamer van Manderveen. Eén van de voorwaarden die de gemeente hier tegenover stelt is zelfredzaamheid. Een groot deel van de investering wordt gedekt door de eigen inzet, eigen creativiteit en eigen kracht door de Manderveners. Hier is een reëel ingeschat bedrag van €x aan toegekend. Gedurende het bouwproces zal dit continue worden gemonitord. Met een bijdrage van € x draagt de gemeente gemiddeld zo'n € x,- per inwoner bij. De bijdrage van de Mandervener is met zo'n €x,- zo'n 10 keer hoger.

Kortom: Een duurzame investering voor dagelijks onderwijs, ontmoeten, zorg, bewegen en plezier; gegarandeerd voor komende 30 jaar zonder tussentijdse benodigde investeringen! Een duurzame investering in de leefbaarheid van Manderveen.

Hoofdstuk 7: Publiciteit en communicatie

De communicatie naar de Manderveners, school, gebruikers, zorginstanties, omwonenden en overheden wordt uitgevoerd door de werkgroep samen met de gemeente vanuit MijnDorp2030.

Omdat het project is ontstaan vanuit MijnManderveen2030 zijn alle Manderveners in vroegtijdig stadium betrokken bij alle plannen. Ze staan zelf aan de wieg van deze uitdaging. Er zijn meerdere dorpsavonden geweest waarbij de inwoners hun ideeën en wensen kenbaar konden maken. Deze zijn meegenomen en indien mogelijk ook inpasbaar gemaakt in de uiteindelijke plannen. Met alle gebruikers is meermalen contact geweest over de wensen, uitdagingen, nieuwe mogelijkheden en gevolgen. Omwonenden en andere direct betrokkenen zijn in aparte sessies bijgepraat over de verbouwing en de eventuele consequenties daarvan.

De inwoners zijn op een dorpsavond op 19 december 2017 geïnformeerd over de laatste stand van zaken met betrekking tot de plannen. Suggesties, tips en aanpassingen worden zijn verwerkt in de definitieve plannen. De inwoners waren zeer positief tijdens deze avond en bereid om met z'n allen de schouders eronder te zetten.

Door deze actieve manier van communiceren, zijn alle inwoners op de hoogte en betrokken. Dit is ook nodig om het Kulturhus echt een 'Huiskamer' van alle Manderveners te laten zijn. Iedereen voelt zich thuis door eigen inbreng: dat is nu door input te leveren bij de plannen, wellicht bij een deel van het bijeen brengen van gelden, door zelfwerkzaamheden en uiteindelijk door de inbreng als vrijwilliger.

Hoofdstuk 8: Planning

Dit plan waarin het draagvlak, de financiële en ruimtelijke consequenties zijn beschreven, wordt voorgelegd aan de gemeente (college en gemeenteraad). Een uitspraak hierover vindt naar verwachting plaats op, naar verwachting: 19 februari 2018.

Na een uitspraak van de raad kan een bestemmingsplanprocedure in werking worden gesteld.

Voor een bestemmingsplanprocedure wordt in het algemeen uitgegaan van een proceduretijd van circa 26 weken. Daaraan voorafgaand moeten onderzoeken uitgevoerd en gecontroleerd worden evenals een conceptbestemmingsplan opgesteld en gecontroleerd worden. Dit is meegenomen in de planning.

Dit betreft een globale planning. De haalbaarheid van deze planning is afhankelijk van een groot aantal verschillende factoren. Het kwaliteitsteam zal het plan toetsen en op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

6 & 19 februari 2018: Presentatie plan gemeenteraad

Augustus 2018: Start bouw

Juli 2019: Oplevering en ingebruikname



ERVARINGSHUS
PARTNERSCHAP IN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Conclusie:

De 'Huiskamer van Manderveen' is een essentiële accommodatie voor het leefbaar houden van Manderveen in de toekomst. Een multifunctioneel gebouw waar alles en iedereen samenkomt. Een accommodatie die bedacht, georganiseerd en gerealiseerd is van, voor en door Mandervereners. Een uniek proces dat wordt gedragen door alle inwoners doordat iedereen letterlijk of figuurlijk zijn of haar steentje bijdraagt. Tevens is de toekomst van een moderne school in Manderveen middels deze ontwikkeling gegarandeerd. Leerlingen zullen in deze school op een toekomstgerichte wijze onderwijs genieten, letterlijk midden in de maatschappij. Verenigingen en clubs vinden hun thuis en alle inwoners vinden hier een ontmoetingsplek waar wordt omgezien naar elkaar. Dit kloppende hart van Manderveen levert veel meer op dan de som der delen. Uit dit plan blijkt dat de omschreven ontwikkeling financieel haalbaar is en de exploitatie is sluitend. De investering kan ook rekenen op een sluitend dekkingsplan. Kortom, een haalbaar plan. Alle partijen binnen Manderveen staan dan ook in de startblokken om hun plan verder tot uitvoer te kunnen brengen:

Dè Huiskamer van Manderveen: van, voor en door Manderveen!

Een overzicht van verenigingen en mogelijke gebruikers van De Huiskamer van Manderveen.





ERVARINGSHUS
PARTNERSCHAP IN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED