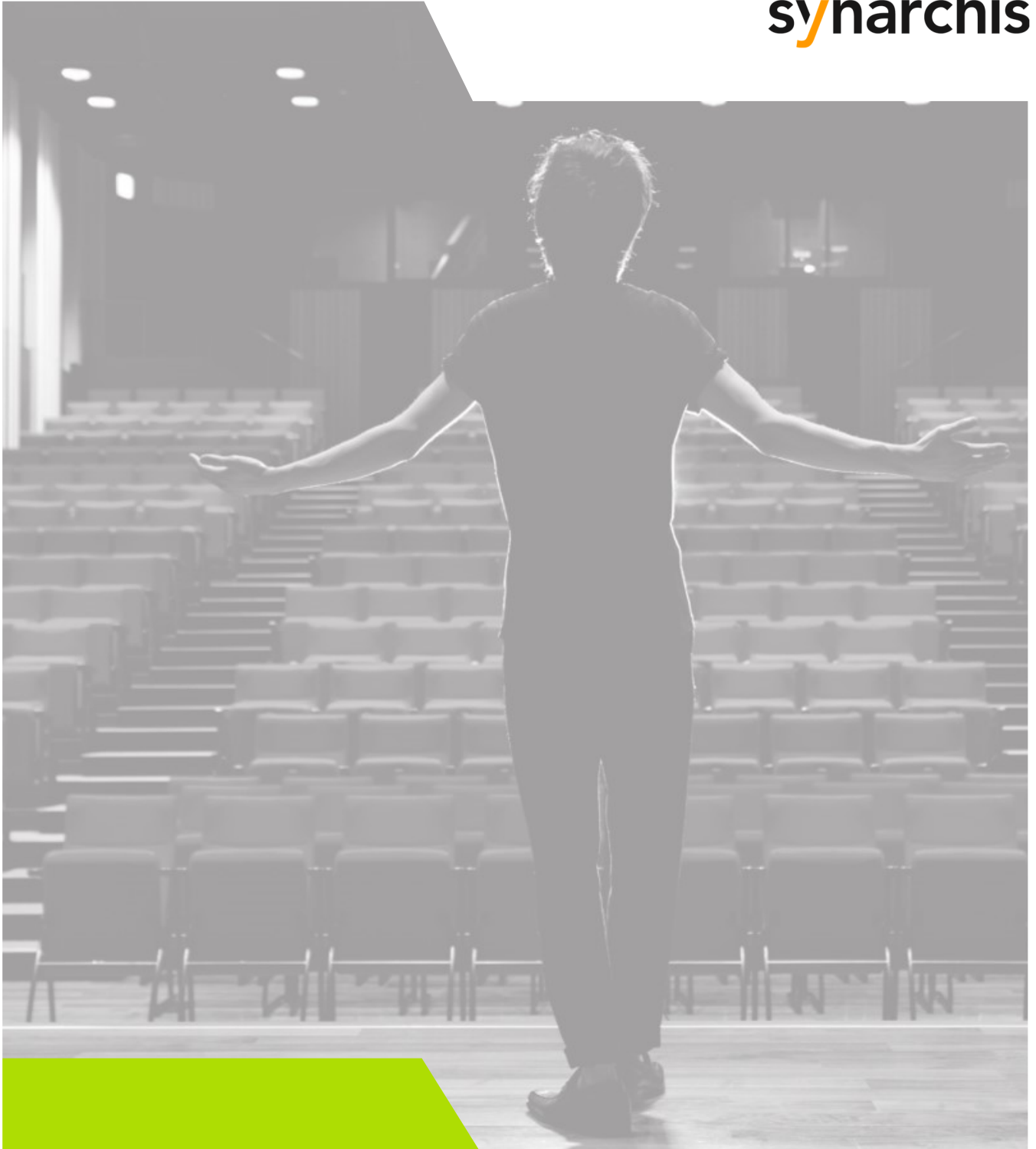




Eindrapportage

Onderzoek Ons Dorpshuis Kruiningen

Gemeente Reimerswaal

26 april 2022

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en opdracht	1
1.2	Onderzoeksopzet en opbouw van de rapportage	1
2.	Huidige situatie Ons Dorpshuis	3
2.1	Functioneel	3
2.2	Gebruik	5
2.3	Exploitatie	7
3.	Verkenning passende afstemming vraag en aanbod	9
3.1	Huisvestingsbehoefte	9
3.2	Toekomstbestendigheid Ons Dorpshuis	9
3.3	Ontwikkeling nieuw dorpshuis	9
4.	Beantwoording onderzoeksvragen	15
4.1	Wat is de levensvatbaarheid van Ons Dorpshuis?	15
4.2	Zijn er alternatieven voor Ons Dorpshuis?	15
4.3	Is verkopen / afstoten van Ons Dorpshuis de beste optie?	16
4.4	Zijn er nog andere mogelijkheden voor een toekomstbestendig dorpshuis in Kruiningen?	16

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en opdracht

Ons Dorpshuis Kruiningen is gebouwd in 1954. De laatste verbouwing dateert van december 2001, waarbij alle zalen een facelift hebben gekregen, een nieuwe grote bar is geplaatst en de keuken geheel is vernieuwd. Ons Dorpshuis beschikt over zeven zalen met een capaciteit van 10 tot 375 personen. De grote zaal beschikt over een podium. De gemeente is eigenaar van het gebouw. Beheer en exploitatie wordt verzorgd door een stichting, die daarvoor een professioneel beheerder heeft ingeschakeld.

Los van Corona bevindt Ons Dorpshuis zich in een lastige situatie. Er is teveel ruimte voor het huidige gebruik. Nog maar vijf verenigingen maken gebruik van Ons Dorpshuis. De stichting en de beheerder zijn onvoldoende bij machte nieuw gebruik te initiëren c.q. nieuwe inkomsten te verwerven. Er is sprake van achterstallig onderhoud en het gebouw moet verduurzaamd worden. Nieuwe investeringen in inrichting en inventaris zijn nodig om Ons Dorpshuis aan de wensen van deze tijd te laten voldoen.

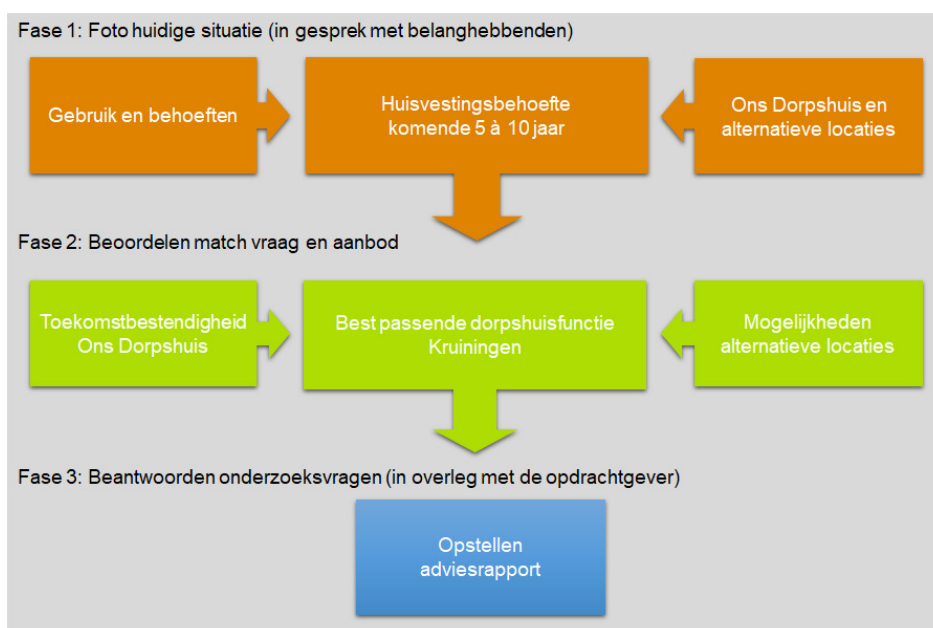
De gemeente wenst een onderzoek naar de toekomst van Ons Dorpshuis waarbij de volgende vragen relevant zijn:

1. Wat is de **levensvatbaarheid van het gebouw**? Is Ons Dorpshuis nog rendabel te maken gelet op de omvang, de staat van onderhoud en de noodzakelijke investeringen?
2. Zijn er **alternatieven voor Ons Dorpshuis**? Kan bijvoorbeeld de Reimerswaalhal geschikt worden gemaakt als dorps-huis-functie voor Kruiningen. Welke aanpassingen zijn dan nodig om de grote zaal geschikt te maken voor voorstellingen en/of moet er worden aangebouwd? Wat zijn de financiële consequenties als de sporthal met een dorps-huis-functie wordt uitgebreid?
3. Is **verkopen / afstoten van Ons Dorpshuis** de beste optie? Welke investeringen moeten dan op een alternatieve locatie worden gedaan en hoe verhouden deze investeringen zich tot in stand houding van Ons Dorpshuis?
4. Wat zijn nog **andere mogelijkheden voor een toekomstbestendig dorps-huis** in Kruiningen? Is er voldoende animo vanuit maatschappelijke organisaties voor een aantrekkelijk en financieel gezond dorps-huis en welke rol willen en kunnen de stichting en de beheerder hierin spelen?

In voorliggend rapport zijn de uitkomsten van het onderzoek beschreven en zijn de vier onderzoeksvragen beantwoord.

1.2 Onderzoeksopzet en opbouw van de rapportage

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de volgende onderzoeksopzet.



In het kader van het uitgevoerde onderzoek is gesproken met de volgende belanghebbenden:

- Bestuursleden van stichting Podiumkunsten Reimerswaal.
- De voorzitter van dorpsraad Kruiningen.
- De beheerder van Ons Dorpshuis.
- De voorzitter, secretaris en penningmeester van stichting Ons Dorpshuis.

Na dit inleidend hoofdstuk kent deze rapportage de volgende opbouw:

- In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van Ons Dorpshuis in beeld gebracht.
- In hoofdstuk 3 worden de mogelijkheden verkend van een passende afstemming van vraag en aanbod.
- In hoofdstuk 4 worden de vier onderzoeksvragen beantwoord.

2. Huidige situatie Ons Dorpshuis

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van Ons Dorpshuis in beeld gebracht met onderscheid tussen functioneel, gebruik en exploitatie.

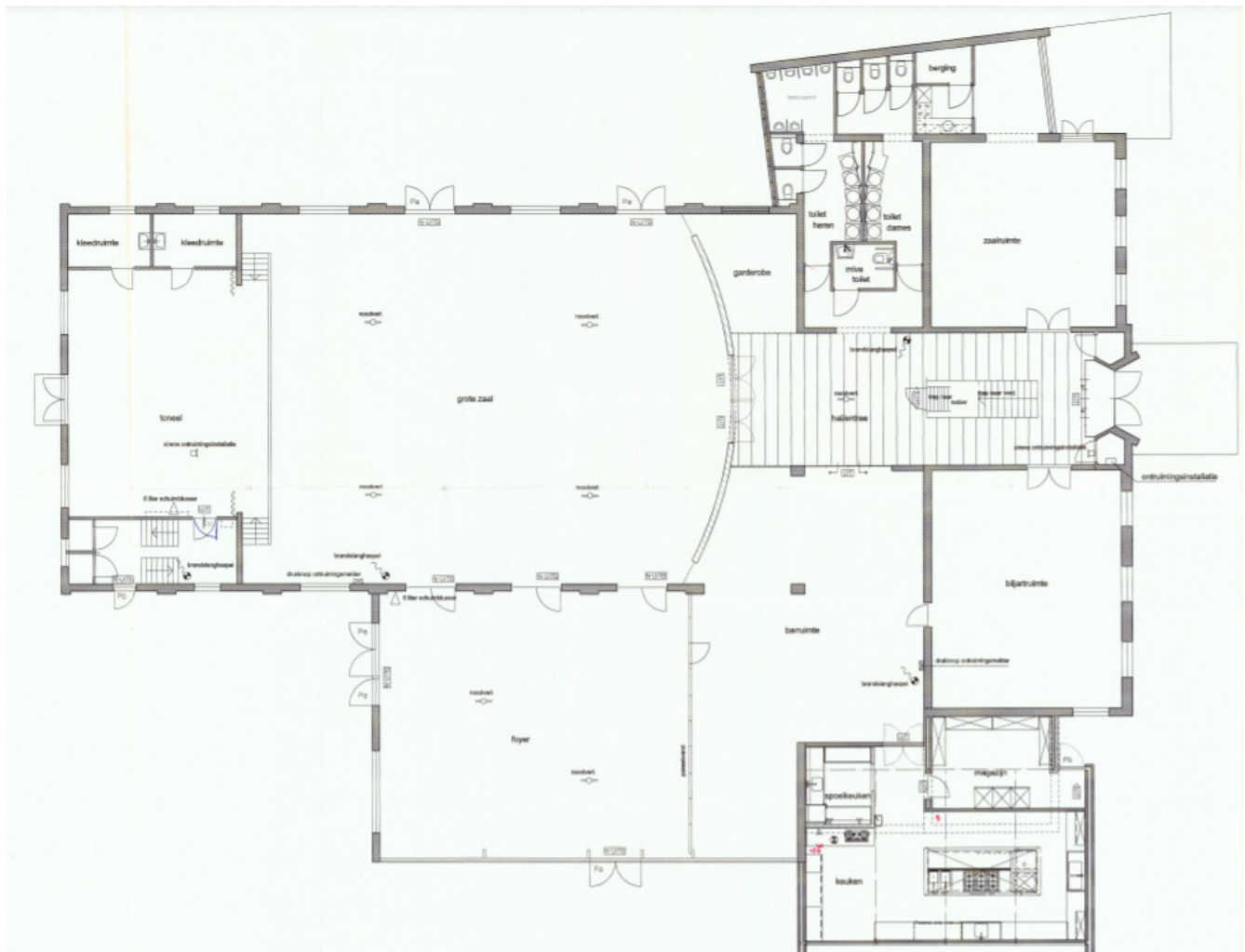
2.1 Functioneel

In deze paragraaf worden de zalen, de uitstraling en de staat van onderhoud van Ons Dorpshuis belicht.

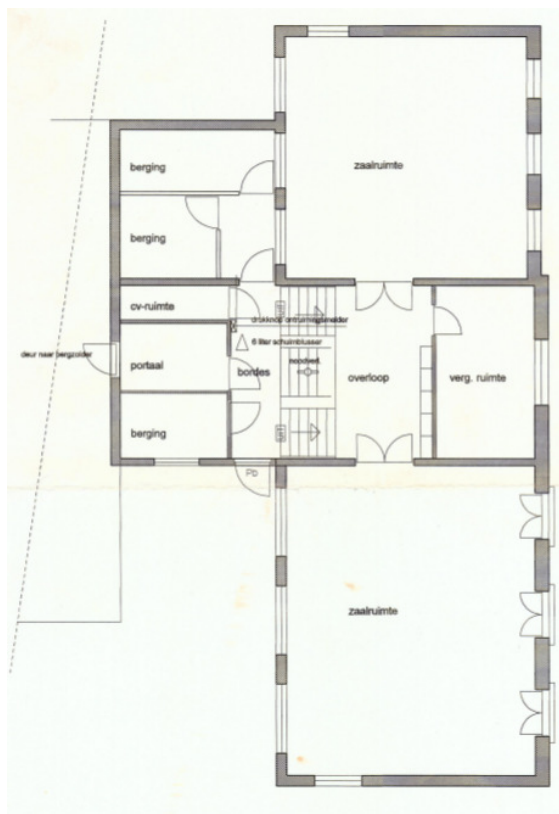
De zalen

Ons Dorpshuis beschikt over diverse zalen, een podium met daaronder een kelderruimte, een uitgebreide foyerzaal/barruimte en een professionele keuken. Hieronder worden de locatie, de oppervlakten en de capaciteit van de zalen weergegeven.

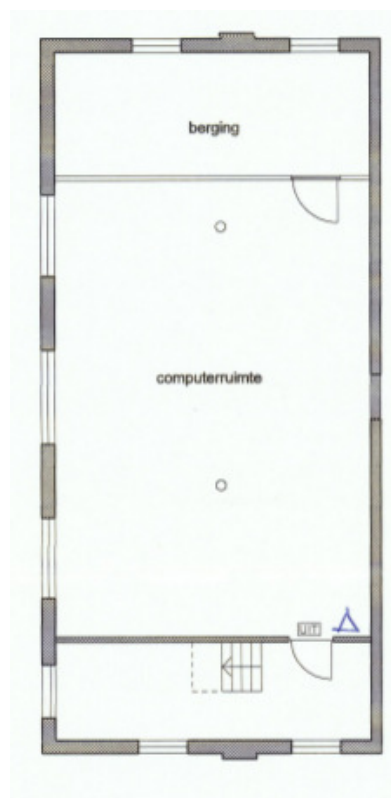
Zaal	Locatie	Oppervlakte	Capaciteit
Zaal 1	Boven	49 m ²	30 personen
Zaal 2 (vergaderruimte)	Boven	14 m ²	10 personen
Zaal 3	Boven	72 m ²	45 personen
Zaal 4	Begane grond, rechts	49 m ²	40 personen
Zaal 5 (biljart)	Begane grond, links	72 m ²	30 personen
Foyerzaal (barruimte)	Begane grond	126 m ²	100 personen
Grote zaal	Begane grond	238 m ²	375 personen
Podium	In de grote zaal	112 m ²	35 personen
Kelder	Onder het podium	48 m ²	10 personen



Begane grond Ons Dorpshuis



Bovenverdieping



Kelderruimte

Uitstraling

De uitstraling van Ons Dorpshuis is te kenschetsen als gedateerd, maar niet ongezeilig. Tijdens de laatste verbouwing in december 2001 is het overgrote deel van de huidige inventaris aangeschaft. De inventaris, waaronder stapelstoelen, klapstoelen, barkrukken, tafels en lichtinstallatie, is meer dan twintig jaar oud en is dan ook niet meer van deze tijd. In paragraaf 3 van dit hoofdstuk wordt de financiële opgave belicht van het vervangen van de inventaris.

De gedateerdheid van Ons Dorpshuis geeft ook karakter aan het gebouw. Dit wordt door de beheerder onderschreven, maar per saldo beperkt dit de exploitatiemogelijkheden. Dit geldt zowel voor particuliere bijeenkomsten (feesten en partijen) als ook voor meer maatschappelijke activiteiten. Zo zijn voor stichting Podiumkunsten Reimerswaal, die theatervoorstellingen verzorgt in Reimerswaal, de uitstraling en vooral de gebrekkige techniek redenen om niet of nauwelijks in Ons Dorpshuis te programmeren. Om goede voorstellingen te geven zou er minimaal sprake moeten zijn van goede ledverlichting, betere basisverlichting en een betere basisinstallatie voor het geluid. Verreweg de meeste (theater)voorstellingen vinden plaats in het dorps-huis in Rilland, Luctor et Emergo, waar wel over alle benodigde faciliteiten kan worden beschikt. Een deel van de voorstellingen vindt ook wel plaats in accommodaties als dorps-huis Kaj Munk in Hansweert of dorps-huis MeerWaarde in Waarde.



Staat van onderhoud

Begin 2002, kort na de laatste verbouwing, is het eigendom van Ons Dorpshuis door de stichting overgedragen aan de gemeente. Vanaf dat moment is de gemeente, als eigenaar, verantwoordelijk voor het groot onderhoud met uitzondering van het schilderwerk binnen. De stichting is verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud (inclusief schilderwerk binnen) en de (vervanging van) inventaris.

Uit een in opdracht van de gemeente opgestelde meerjaren onderhoudsbegroting is het volgende op te maken:

- In de periode 2022-2031 bedragen de kosten voor wat betreft het gemeentelijk deel van het onderhoud in totaal € 197.000 (gemiddeld bijna € 20.000 per jaar, inclusief BTW). Er is geen sprake van achterstallig onderhoud.
- In de periode 2032-2041 bedragen de kosten voor wat betreft het gemeentelijk deel van het onderhoud in totaal € 77.000 (gemiddeld nog geen € 8.000 per jaar, inclusief BTW).

Desalniettemin baart de staat van onderhoud van Ons Dorpshuis zorgen. In het jaarverslag 2020 (opgesteld in mei 2021) stelt het stichtingsbestuur vast dat “met de ons ter beschikking staande middelen de stichting niet in staat is om het onderhoud aan het dorpshuis tijdig en op een adequate manier uit te voeren, alsmede om inventaris tijdig te vervangen. Vooral de stoelen van de grote zaal zijn aan vervanging toe. Meer serieus is de verzakking van de vloer van de grote zaal. Balken van de vloer zijn doorweekt, terwijl onder de vloer alles droog is. Er staat ook nog steeds water in de kelder, dat alleen te verhelpen is door continu een pomp het water weg te laten wegpompen. De kelder onder de trap in de hal is vochtig met schimmelvorming. In de keuken is ook sprake van schimmelvorming”. Onderhoud aan de vloer is voor rekening van de gemeente (eigenaar).

Door het ontbreken van middelen zijn sinds 2015 door de stichting nauwelijks uitgaven gedaan voor onderhoud en vervangingsinvesteringen (zie verder paragraaf 2.3). Verder moet het gebouw verduurzaamd worden (denk onder meer aan vervanging van enkel door dubbel glas, wat zal leiden tot lagere energiekosten).

2.2 Gebruik

Met het teruglopen van het maatschappelijk gebruik van Ons Dorpshuis zoekt de beheerder naar mogelijkheden om meer (para-)commerciële activiteiten te organiseren. In deze paragraaf wordt het gebruik en de bezetting van de verschillende zalen in beeld gebracht.

Gebruikers en activiteiten

Het dorpshuis wordt gebruikt voor diverse activiteiten, zoals repetities van muziekverenigingen, zangverenigingen en dansgroepen. Daarnaast zijn er ook verenigingen, zoals de schaakclub en de biljartclub, die er hun wedstrijden en trainingen houden. De trombosediens en de prikdiens van de SHL houden spreekuren in Ons Dorpshuis. Naast deze maatschappelijke activiteiten, is er ook plaats voor activiteiten met een meer commerciële insteek. Dit zijn bijvoorbeeld bruiloften en feesten, maar ook rouwdiensten. Voor de lokale inwoners hebben deze evenementen uiteraard ook een belangrijke maatschappelijke impact. Daarnaast worden vanuit Ons Dorpshuis catering verzorgd, vergaderingen gefaciliteerd en bussen met toeristen ontvangen, die voor een zeer schappelijke prijs een menu voorgeschoteld krijgen.



De afgelopen jaren is sprake van terugloop in het aantal vaste huurders. Enerzijds omdat de deelname aan activiteiten terugloopt (landelijke ontwikkeling). Anderzijds omdat sommige gebruikers eigen onderkomens hebben gekregen, zoals de bridge- en duivenvereniging, of gebruik zijn gaan maken van andere voorzieningen (bijvoorbeeld zalen behorende bij kerken).

Om een beeld te geven van het vaste gebruik is hieronder een opsomming geven van de reguliere, maatschappelijke gebruikers van Ons Dorpshuis en het gemiddeld aantal deelnemers van de betreffende activiteiten:

- Muziekvereniging E.M.M (35 personen).
- Mandolinevereniging Excelsior (8-10 personen).
- Schaakvereniging de Zwarte Dame (20 personen).
- Zangvereniging Crescendo (14 personen).
- Biljartvereniging (6-10 personen).
- Senioren Reimerswaal (15-20 personen).

Naast deze voornamelijk verenigingsactiviteiten vindt er nog een aantal reguliere activiteiten plaats met een meer of minder maatschappelijk karakter:

- Zumba fitness (20-30 personen).
- Bloedprikken.
- Mosselcultuur (50-70 personen).
- Linedance (6-10 personen).
- MG Club (25 personen).

Het overig incidentele, (para-)commerciële gebruik heeft vooral betrekking op:

- Feesten en partijen.
- Voorstellingen (muziek).
- Tentoonstellingen (denk bijvoorbeeld aan miniatuurauto's, rommelmarkt, etc.).
- Stop voor busreizen.
- Cursussen (BHV, inburgering, etc.).
- Vergaderingen.

Ook het niet maatschappelijke, commerciële gebruik van Ons Dorpshuis loopt wat terug. Dit komt niet alleen door de gedaateerde uitstraling, maar ook door het aanbod van concurrerende voorzieningen als HeyZon in Kapelle en dorpshuis Meer-Waarde in Waarde.

Bezetting in Ons Dorpshuis

Aan de hand van de informatie, die is te vinden op de website van Ons Dorpshuis, en de aangeleverde informatie van de beheerder, is hieronder in de vorm van een regulier weekrooster in beeld gebracht wat een gemiddeld gebruik is van de verschillende zalen. Naast het overzicht van vast en incidenteel maatschappelijk en (para-)commerciële gebruik geeft dit een idee van de gebruikswaarde van Ons Dorpshuis en het nut en de noodzaak van de beschikbaarheid van de verschillende zalen.

Ons Dorpshuis		Grote zaal	Foyerzaal	Zaal 4	Zaal 5 (biljart)	Zaal 1	Zaal 2	Zaal 3
Maandag	ochtend			Prikdienst		X		
	middag				Biljart	X		
	avond	Koninklijke Harmonie		Blokfluitles Zangvereniging	Schaakvereniging	X	Schaakvereniging	Schaakvereniging
Dinsdag	middag		Kom uit je huis		Biljart	X		
	avond	Zumba			Bergsport	X	Gitaarles	Mandoline
Woensdag	ochtend			Prikdienst		X		
	middag				Biljart	X		
	avond	Drumles		Genootschap voor massage		X		
Donderdag	middag				Biljart	X		
	avond		Linedance	Muziekschool		X		
			Eet met ons mee (1 keer per maand)			X		
Vrijdag	middag	Mosselcultuur (1-2 keer per maand)				X		
	avond	Drumles	MG Club (1 keer per maand)	Blokfluitles		X		

Naast het hierboven weergegeven reguliere gebruik zijn er nog diverse, meer commerciële activiteiten per week die niet op een vast tijdstip plaatsvinden. Zo valt uit de gesprekken met de beheerder op te maken dat het geen uitzondering is dat in een week drie bussen met toeristen Ons Dorpshuis bezoeken voor een kop koffie en een maaltijd. Gemiddeld is er één keer in de twee weken een feest of partij en is er ook één keer per week een vergadering van bijvoorbeeld een Vereniging van Eigenaren.

Het gebruiksoverzicht toont dat veel zaalruimte beschikbaar is c.q. onbenut blijft in Ons Dorpshuis. Met andere woorden: Ons Dorpshuis heeft een overcapaciteit aan ruimte. De zalen 1, 2 en 3 bevinden zich op de bovenverdieping en worden slechts op de maandag- en dinsdagavond gebruikt. Op deze avonden is er ook nog ruimte vrij in de foyerzaal, zaal 4 en zaal 5. Het rooster toont aan dat met minder ruimte volstaan kan worden. Het stichtingsbestuur deelt deze mening. Door bijvoorbeeld biljarts te verplaatsten naar de foyerzaal kan zaal 5 vrijgemaakt worden voor het gebruik van de zalen 1, 2 en 3. Voor de bovenverdieping van Ons Dorpshuis zou dan eventueel een andere bestemming gevonden kunnen worden.

2.3 Exploitatie

De financiële situatie van Ons Dorpshuis is niet gezond. De stichting heeft moeite een sluitende exploitatiebegroting te realiseren en heeft geen mogelijkheden geld te reserveren voor onderhoud en vervanging van de inventaris. De huurinkomsten lopen de laatste jaren terug, maar ook de inkomsten van de beheerder nemen af. De horeca omzet bedraagt momenteel ongeveer € 50.000, maar is in het verleden substantieel hoger geweest. Dit resulteert ook in een lagere afdracht van de beheerder aan de stichting (de beheerder draagt tien procent van de omzet af aan de stichting). Er lijkt ook niet snel positieve verandering te komen in de situatie rondom de afnemende huurinkomsten en horeca inkomsten. De stichting en de beheerder zijn niet bij machte voldoende nieuw gebruik te trekken c.q. nieuwe inkomsten te verwerven.

Hieronder is het exploitatieoverzicht van Ons Dorpshuis van de afgelopen jaren en het komende jaar weergegeven.

Exploitatieoverzicht	2019	2020	2021	2022
Opbrengsten	Resultaat		Begroot	
- Huur	€ 12.177	€ 6.589	€ 7.515	€ 11.070
- Subsidie gemeente	€ 30.603	€ 31.276	€ 31.995	€ 33.000
- Incidentele subsidie (onderhoud)				€ 47.000
- Incidentele subsidie (corona)		€ 5.000		
- Rente				
Totaal opbrengsten	€ 42.782	€ 42.867	€ 39.510	€ 91.070
Kosten				
- Vergoeding beheerder	€ 35.796	€ 36.726	€ 37.204	€ 38.000
- Verzekeringen	€ 1.074	€ 1.074	€ 1.100	€ 1.100
- Onderhoud gebouw	€ 2.896	€ 1.565	€ 1.100	€ 1.290
- Afschrijving inventaris	€ 1.581	€ 1.577	€ 950	€ 950
- Onderhoud inventaris	€ 1.295	€ 102	€ 1.250	€ 1.250
- Administratie en bestuur	€ 2.340	€ 1.396	€ 1.500	€ 2.500
Totaal kosten	€ 44.985	€ 42.443	€ 43.104	€ 45.090
Saldo	- € 2.203	€ 424	- € 3.594	€ 45.980

Uit het exploitatieoverzicht is het volgende op te maken:

- Mede door de teruglopende huuropbrengsten is de vaste subsidie van de gemeente van ruim € 30.000 niet toereikend voor een structureel sluitende exploitatiebegroting. In 2020 is alleen sprake van een positie saldo als gevolg van de incidentele coronacompensatie.
- Ook voor 2021 en 2022 wordt rekening gehouden met (beperkte) exploitatietekorten. Voor 2022 is door de het stichtingsbestuur (andermaal) een extra subsidie voor onderhoud aangevraagd ter waarde van € 47.000. Deze subsidie is in 2021 ook aangevraagd, maar destijds niet toegekend. De subsidie is bedoeld voor de uitvoering van groot onderhoud en vervanging van de inventaris. De onderbouwing van dit bedrag is opgenomen in het volgende overzicht. Hier maakt het onderhoud aan de parketvloeren, waarvoor de gemeente verantwoordelijk is, geen onderdeel van uit. De kosten hiervoor worden geraamd op € 27.000. Overigens is deze post niet als vervangingsinvestering opgenomen in de meerjaren onderhoudsbegroting.

Schilderwerk wanden en plafonds	€ 9.000
Vervanging linoleum in het cafégedeelte achter de bar	€ 2.000
Vervanging vaatwasser	€ 10.000
Vervanging 240 stoelen	€ 18.000
Vervanging ladder	€ 500
Vervanging vitrage	€ 5.000
Herinrichting rookruimte	€ 2.500
Totaal	€ 47.000

- Om het stichtingsbestuur op langere termijn in staat te stellen een structureel sluitende exploitatiebegroting te realiseren, is een reguliere subsidie nodig van minimaal € 40.000, inclusief budget voor reservering onderhoud en inventaris.

3. Verkenning passende afstemming vraag en aanbod

3.1 Huisvestingsbehoefte

Algemeen wordt onderschreven dat Ons Dorpshuis meer capaciteit aan ruimte heeft dan nodig is voor de activiteiten die er plaats vinden. Dit oordeel kan als volgt worden onderbouwd:

- Het maatschappelijk gebruik neemt af. Momenteel maken nog vijf verenigingen en senioren Reimerswaal op reguliere basis gebruik van Ons Dorpshuis. Ook het niet maatschappelijke, meer commerciële gebruik staat onder druk. Voor een deel heeft dit te maken met de gedateerde uitstraling en inrichting van Ons Dorpshuis.
- Uit het gebruiksrooster is op te maken dat de bezetting van de verschillende zalen beperkt is. Met name de drie zalen op de bovenverdieping worden nauwelijks gebruikt. Door de biljartruimte (zaal 5) multifunctioneel beschikbaar te maken zouden de drie zalen op de bovenverdieping buiten gebruik gesteld kunnen worden. De twee biljarts kunnen dan verplaatst worden naar de foyer. Mogelijk moet dan een deel van de activiteiten dat nu in de foyer gehuisvest is verplaatst worden naar de grote zaal.
- De (landelijke) ontwikkeling op het gebied van gebruik van dorpshuizen is van dien aard dat zowel maatschappelijk als commercieel gebruik de komende jaren onder druk zal blijven staan. Dit heeft enerzijds te maken met andere vormen van vrijetijdsbesteding, maar ook met de overcapaciteit aan verschillende zaalruimten binnen gemeenten. De kwaliteit van de uitstraling en inrichting is hier beperkt van invloed op. Ook een andere beheervorm of het vervangen van de huidige beheerder zal naar onze verwachting niet resulteren in substantieel meer gebruik en een betere exploitatie van Ons Dorpshuis.

3.2 Toekomstbestendigheid Ons Dorpshuis

Uit de gesprekken, die met name met het stichtingsbestuur en de beheerder zijn gevoerd, is op te maken dat de toekomstbestendigheid van Ons Dorpshuis op verschillende manieren onder druk staat:

- **Gebruik:** zoals hiervoor beschreven is het niet denkbeeldig dat het maatschappelijk gebruik van Ons Dorpshuis nog verder afneemt. De behoeften onder inwoners en de wijze waarop zij hun vrijetijd inrichten veranderen. Verenigingen hebben moeite om het vrijwillig kader in stand te houden. Het borgen van continuïteit in het bestuur en daarmee in het organiseren van activiteiten wordt een grotere opgave. Als Ons Dorpshuis nog meer moet gaan drijven op (para-)commercieel gebruik dan verdwijnt het draagvlak bij de gemeente en het stichtingsbestuur om een bijdrage te leveren aan deze maatschappelijke voorziening.
- **Beheer:** de beheerder is 61 en ziet haar pensioenleeftijd naderen. Door het teruglopende gebruik van Ons Dorpshuis zijn ook haar verdiensten afgenomen. Onzeker is of over een aantal jaar onder dezelfde voorwaarden een nieuwe beheerder gevonden kan worden. Alternatief is dat een hogere beheervergoeding verstrekt moet worden (€ 38.000 in 2022), hetgeen leidt tot een hogere subsidiebehoefte van de stichting.
- **Organisatie:** ook de leden van het stichtingsbestuur zijn op leeftijd en vervullen deze functie al geruime tijd. De vraag is of op termijn vervangers gevonden kunnen worden, zeker ook gelet op de lastige situatie waarin Ons Dorpshuis zich bevindt. In het verlengde speelt de vraag wat de toegevoegde waarde van de stichting is in organisatorisch verband. Een optie zou kunnen zijn dat de gemeente (als eigenaar) direct een huur- en subsidierelatie onderhoudt met de professioneel beheerder van Ons Dorpshuis. Bij iedere organisatievorm is aandachtspunt dat in de wijze van beheer en exploitatie van Ons Dorpshuis de dorpsbelangen goed worden behartigd. Niet alleen de gemeente en (in de huidige situatie) de stichting, maar uiteraard ook de dorpsraad Kruijningen hebben hier een rol in.
- **Financiën:** voor het structureel wegwerken van achterstallig (huurders)onderhoud, noodzakelijke vervangingsinvesteringen in inventaris en verduurzaming is geld nodig dat momenteel niet gebudgetteerd c.q. beschikbaar is. Een gezond financieel toekomstperspectief is nodig om beheerder, stichtingsbestuur en gebruikers in staat te stellen de maatschappelijke waarde van Ons Dorpshuis ten volle te benutten.

3.3 Ontwikkeling nieuw dorpshuis

Voor een nieuw, toekomstbestendig dorpshuis in Kruijningen maken we onderscheid tussen de volgende drie scenario's:

1. In stand houden en verduurzamen Ons Dorpshuis.
2. Uitbreiden van de Reimerswaalhal met een dorpsfunctie.
3. Nieuwbouw van de Reimerswaalhal met een dorpsfunctie.

Scenario 1. In stand houden en verduurzamen Ons Dorpshuis

Kenmerken van dit scenario zijn:

- Om vraag en aanbod beter met elkaar in verhouding te brengen kan de bovenverdieping buiten gebruik worden gesteld. Onderzocht dient dan te worden of de bovenverdieping een zinvolle maatschappelijke of economische bestemming kan krijgen (valt buiten de scope van dit onderzoek). Tijdens de gesprekken met belanghebbenden is de suggestie gedaan om (in een latere fase) hierover in gesprek te gaan met lokale projectontwikkelaars.
- Op het gebied van beheer en exploitatie is de verwachting gerechtvaardigd dat binnen een jaar of vijf het momentum c.q. de noodzaak ontstaat om beheer en exploitatie van Ons Dorpshuis anders in te richten. Afhankelijk van de opstelling van het stichtingsbestuur en de gemeente is dan de vraag of nog een rol is weggelegd voor het stichtingsbestuur of dat de gemeente zelf een beheerder aanstelt.
- In het vorige hoofdstuk is het financiële perspectief beschreven voor een toekomstbestendig Ons Dorpshuis:
 - Op basis van de meerjaren onderhoudsbegroting 2022-2031 moet de gemeente gemiddeld per jaar ongeveer € 20.000 beschikbaar stellen voor onderhoud en in stand houding van Ons Dorpshuis. Dit is exclusief een vervangingsinvestering van € 27.000 voor de parketvloer.
 - Op basis van de exploitatiebegroting van de stichting is in 2022 eenmalig € 47.000 subsidie nodig voor schilderwerk en vervanging van inventaris en inrichting.
 - Wij verwachten dat voor een structureel sluitende exploitatiebegroting een stijging van de reguliere subsidie nodig is van € 33.000 tot minimaal € 40.000.
 - Voor het verduurzamen van Ons Dorpshuis is door ons een globale inspectie uitgevoerd en een indicatieve kostenraming opgesteld. Hieronder zijn onze bevindingen beschreven.

De globale inspectie heeft uitgewezen dat Ons Dorpshuis energetisch te wensen over laat. De bouwkundige schil is amper geïsoleerd. Zowel de vloer, de muren als het dak zijn nagenoeg niet voorzien van isolatie en de installatie biedt geen mogelijkheden tot simpele optimalisaties. De muren hebben geen spouw waardoor na-isoleren niet mogelijk is, tenzij een complete voorzetwand geplaatst wordt. De beglazing is aan de voorzijde voorzien van enkel glas in stalen kozijnen. Nieuwe kozijnen met trippel beglazing zouden het energieverlies beperken. Aan de zijkanten van het gebouw zijn de ramen wel voorzien van HR+ glas. Een optimalisatie naar kunststof kozijnen met trippel glas is mogelijk. Daarbij speel wel dat het contrast tussen goed isolerende ramen en de (niet) isolerende werking van de muur groot wordt, waardoor koudebruggen met condensvorming een probleem kan worden.

Het dak bestaat uit een plat dak met lage dakopstand van EPDM en bitumen. Deze daken zijn na te isoleren, maar het lage dak kan niet goed na-geïsoleerd worden vanwege de lage dakopstand. Deze zou dan verhoogd moeten worden. De vloer is onvoldoende bereikbaar om na te isoleren. Er is wel een beperkte kruipruimte, maar deze is volgens de arbo-normen niet toegankelijk genoeg om te isoleren.

Met betrekking tot de installaties zijn er momenteel in elke ruimte één of meerdere plaat radiatoren aangebracht, die gevoed worden door een redelijk moderne CV ketel (HR ketel). Deze kan in de toekomst vervangen worden door een warmtepomp, maar dan moeten ook alle radiatoren worden vervangen door laag-temperatuur radiatoren of vloerverwarming. Nadeel hiervan is dat ruimten niet snel meer verwarmd kunnen worden, omdat dan ook snel warmte wordt verloren. Door het beperkte gebruik moeten ruimten momenteel snel verwarmd kunnen worden. In de grote zaal zijn twee sterke gas gestuurde heaters aanwezig. Dit zijn energievreters, maar noodzakelijk om deze ruimte snel te kunnen verwarmen. De grote zaal koelt door de slechte isolerende schil snel af en is niet op een constante temperatuur te houden.

De luchtbehandeling is beperkt. Er zijn geen warmte-terug-win units aanwezig, waardoor de ventilatie alleen bestaat uit lucht afzuigen en lucht inblazen, waarbij alle energie verloren gaat. Ventileren gebeurt voornamelijk door het open zetten van ramen. Dit kan opgelost worden door kleinere ventilatiekasten te plaatsen, maar dit vraagt erg veel ruimte, elektriciteit en regeltechnische aansturing. De beschikbare ruimte is daar intern en extern niet voor aanwezig.

In de volgende tabel zijn de mogelijkheden en investeringskosten van het verduurzamen van Ons Dorpshuis indicatief in beeld gebracht. Afhankelijk van te maken keuzes bedragen de totale kosten circa € 400.000 (inclusief BTW en opslagen).

Verduurzaming Ons Dorpshuis	Oppervlak (m2)	Eenheidsprijs	totaal
Isoleren dak	772	€ 50	€ 38.600
HR++ glas, inclusief kozijnen	20	€ 3.000	€ 60.000
Vervangen radiatoren	25	€ 1.250	€ 31.250
Plaatsen warmtepomp	1	€ 35.000	€ 35.000
Plaatsen PV panelen	386	€ 75	€ 28.950
Vervangen luchtverhitter	2	€ 20.000	€ 40.000
Vervangen ventilatoren + CO2 meters	4	€ 6.000	€ 24.000
Vervangen verlichting	772	€ 35	€ 27.020
Totaal exclusief BTW			€ 284.820

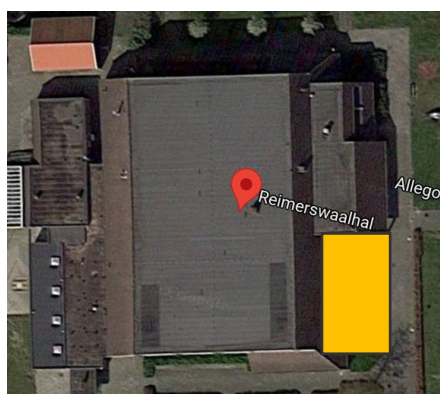
Bij een investering van € 400.000, een afschrijving in 15 jaar en een rente van 1,5%, bedragen de kapitaallasten € 30.000 per jaar (op annuïteitenbasis). Tegenover deze jaarlast staat een besparing op energieverbruik. De energiekosten zijn momenteel voor rekening van de beheerder. Er is geen inzicht in de omvang van deze kosten. Mede daardoor is het ook niet mogelijk een inschatting te maken van de omvang van de besparing. Bij een investering in verduurzaming ligt het wel voor de hand dat de partij die investeert ook het voordeel heeft van de besparing.

Scenario 2. Uitbreiding van de Reimerswaalhal met een dorps-huisfunctie

Kenmerken van dit scenario zijn:

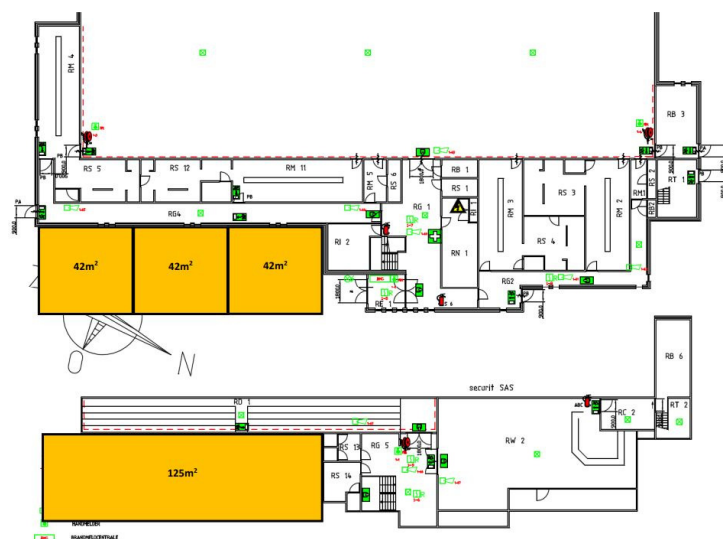
- In potentie zijn aan dit scenario tal van synergievoordelen verbonden. Denk daarbij zowel aan de locatie (centraal gelegen, voldoende parkeergelegenheid), als de combinatie van functies (sport, cultuur, welzijn), efficiënt gebruik van voorzieningen (kleedkamers, horeca) en integratie van beheer en exploitatie.
- Met de verplaatsing van de dorps-huisfunctie naar de Reimerwaalhal komt Ons Dorpshuis beschikbaar voor herbestemming. Met de opdrachtgever is bepaald dat het in deze fase nog niet opportuun is om de mogelijkheden te verkennen, bijvoorbeeld door hierover in gesprek te gaan met lokale projectontwikkelaars. Bij een mogelijke herbestemming zal respectvol moeten worden omgegaan met het sentiment dat verbonden is aan de bijzondere ontstaansgeschiedenis van Ons Dorpshuis.
- De Reimerswaalhal is gerealiseerd in 1980. In de regel ligt het niet voor de hand om een nieuw gebouwdeel te realiseren aan een accommodatie die economisch aan het einde van z'n levensduur is. Dit neemt niet weg dat de Reimerswaalhal nog in een redelijke staat van onderhoud verkeert. Op basis van de in opdracht van de gemeente opgestelde meerjaren onderhoudsbegroting voor de Reimerswaalhal is het volgende op te maken:
 - In de periode 2022-2031 bedragen de onderhoudskosten in totaal € 354.000 (gemiddeld ruim € 35.000 per jaar, inclusief BTW).
 - In de periode 2032-2041 bedragen de onderhoudskosten in totaal € 217.000 (gemiddeld bijna € 22.000 per jaar, inclusief BTW).
- Op basis van een schouw ter plekke zijn door ons de uitbreidingsmogelijkheden van de Reimerswaalhal met een dorps-huisfunctie bekeken en is voor de uitbreiding een indicatieve kostenraming opgesteld. Hieronder zijn onze bevindingen beschreven.

Het is architectonisch mogelijk de gevel van de entree te verlengen, zoals op de volgende plattegrond weergegeven.



Met deze uitbreiding zijn op de begane grond drie zaaldelen van ongeveer 6x7 meter te creëren (totaal 125 m²), eventueel met een flexibele wand om de ruimten te combineren. Op de verdieping is eveneens een ruimte te creëren van 6x21 meter, die nog verbreed kan worden tot 7 à 8 meter (totaal 150 à 175 m²) door een deel van het schuine dak mee te nemen. De horecavoorziening van de Reimerswaalhal kan met een vergroting van de keuken aangepast worden tot een voorziening voor zowel de gebruikers van de sporthal als van het dorps huis. Beperking is wel dat de op eerste verdieping gesitueerde horeca minder goed toegankelijk is, met name voor minder valide bezoekers.

Hieronder een plattegrond en een foto die de uitbreiding verbeelden.



In de volgende tabel zijn de investeringskosten van uitbreiding van de Reimerswaalhal met de beschreven dorps huisfunctie indicatief in beeld gebracht. Afhankelijk van te maken keuzes bedragen de totale kosten circa € 700.000 (inclusief BTW en opslagen).

Uitbreiding Reimerswaalhal	BVO (m2)	Eenheidsprijs	totaal
Fundatie	125	€ 200	€ 25.000
Begane grond vloer	125	€ 350	€ 43.750
Buitenschil	54	€ 950	€ 51.300
Kozijnen	37,5	€ 800	€ 30.000
Verdiepingsvloer	125	€ 350	€ 43.750
Dak	125	€ 550	€ 68.750
Schilderswerk en afwerking algemeen	250	€ 125	€ 31.250
W installatie	250	€ 250	€ 62.500
E installatie	250	€ 250	€ 62.500
CV installatie	250	€ 250	€ 62.500
Totaal exclusief BTW			€ 481.300

Bij een investering van € 700.000, een afschrijving in 20 jaar en een rente van 1,5%, bedragen de kapitaallasten € 40.000 per jaar (op annuïteitenbasis). Gelet op de levensduur van de Reimerswaalhal (bouwjaar 1980) hebben we ervoor gekozen de uitbreiding over een relatief beperkte periode van 20 jaar af te schrijven.

Vergelijkbaar met de huidige situatie gaan wij er in deze fase vanuit dat ook in dit scenario sprake zal moeten zijn van een reguliere subsidie van circa € 30.000 voor een structureel sluitende exploitatie van de dorps huisfunctie. Mogelijk zijn voordelen te behalen als de beheerder van Ons Dorps huis ook het beheer van de sporthal gaat verzorgen, inclusief de gecombineerde horeca. Vraag is dan wel wat dit betekent voor de gemeentelijke taken en verantwoordelijkheden voor beheer en exploitatie van de Reimerswaalhal en voor de rol van stichting Ons Dorps huis.

Scenario 3. Nieuwbouw van de Reimerswaalhal met een dorpshuisfunctie

Kenmerken van dit scenario zijn:

- In dit scenario kan zowel voor het sporthaldeel als voor de dorpshuisfunctie optimaal worden aangesloten bij de behoeften van de inwoners van Kruiningen als ook geprofiteerd worden van de hiervoor geschetste synergievoordelen op het gebied van locatie, combinatie van functies, efficiënt gebruik van voorzieningen en geïntegreerd beheer en exploitatie.
- De sporthal heeft een standaardafmeting van 28x48x7 meter, is deelbaar in drie zaaldelen, is voorziening van een tribune met een capaciteit voor 100 toeschouwers en beschikt over zes kleed-/wasruimten.
- De dorpshuisfunctie is opgebouwd uit de volgende hoofdelementen (vergelijkbaar met dorpshuis MeerWaarde):
 - Een multifunctionele grote zaal van circa 200 m² met de mogelijkheid om de zaal te verkleinen tot ruimten van 100 m² en 50 m².
 - Een horeca / foyerruimte van circa 175 m² als centrale ontmoetingsruimte voor de nieuwe accommodatie.

In het volgende overzicht is de ruimtestaat voor een dergelijk multifunctioneel gebouw weergegeven. In totaal is sprake van een brute vloeroppervlak van 2.676 m².

RUIMTESTAAT									
Ruimte omschrijving				benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo			
Entrée/Centrale Hal									
tochtportaal				6	1	6			
centrale hal				30	1	30			
toiletten entree / horeca				8	2	16			
toilet minder validen				5	1	5			
werk kast				6	1	6			
Subtotaal Entrée/Centrale Hal							63		
Wedstrijdruimte		lengte	breedte	hoogte				Kuubs	Zaaldelen
sporthal		48,0	28,0	7,0	1.344	1	1.344	9.408	3
toeschouwersruimte sporthal vast					0,6	100	60		
ehbo ruimte					12	1	12		
toestellenberging sporthal					140	1	140		
Subtotaal Wedstrijdruimte							1.556		
Kleedruimten									
kleedkamers sportvoorzieningen					25	6	150		
wasruimten sportvoorzieningen					15	6	90		
scheidsrechtersruimte / docentenruimte					8	2	16		
Subtotaal Kleedruimten							256		
Personeels- en activiteitenruimten									
beheerdersruimte met loket					12	1	12		
multifunctionele activiteitenruimte					100	2	200		
personeelsruimte (incl. pantry)					20	1	20		
Subtotaal Personeels- en activiteitenruimten							232		
Horeca									
bar					175	1	175		
keuken					20	1	20		
berging					10	1	10		
Subtotaal Horeca							205		
Overige ruimten									
containerruimte					10	1	10		
technische ruimten					46	1	46		
Subtotaal Overige ruimten							56		
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)							2.368		
Oppervlakte verkeersruimte							142	6,0%	van NVO
Ontwerpverlies							47	2,0%	van NVO
Oppervlakte constructie							118	5,0%	van NVO
Bruto vloeroppervlakte (BVO)							2.676		

In de volgende tabel zijn de investeringskosten van het nieuwbouwscenario in beeld gebracht. Aan de raming liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag:

- Er is geen rekening gehouden met grond-/verwervingskosten en locatie gebonden kosten (denk onder meer aan kosten voor bodemverontreiniging, planschade, infrastructurele ontsluitingen buiten het terrein, etc.). Er is wel rekening gehouden met een parkeervoorziening voor auto's (47 parkeerplaatsen) en fietsen.
- De kwaliteit en architectuur van het gebouw is gesteld op basisniveau. Op het gebied van duurzaamheid is gerekend met een hoog ambitieniveau.
- Er is gerekend met een bouwkostenstijging van 2,5% per jaar en marktwerking van 2,0% per jaar. De oplevering van de accommodatie is gepland op voorjaar 2025.

Investeringskosten				excl. BTW
Kosten gemeente				
100	Grondkosten			0
200	Projectbegeleiding			150.000
300	Renten			0
400	Bijkomende kosten			53.522
500	Interieur			130.750
Totaal	Kosten gemeente			334.272
Kosten marktpartij				
1100	Bouw kosten			6.059.302
1200	Honoraria			463.294
1300	Infra			319.144
1400	Bijkomende kosten			121.186
1500	Prijsstijgingen			285.000
1600	Marktw erking			144.959
Totaal	Kosten marktpartij			7.392.885
ONVOORZIEN				
2000	onvoorzien	5,00%	van 100 t/m 1900	386.000
Totaal	Investeringskosten		excl. BTW	8.113.157
BTW				1.703.763
Totaal	Investeringskosten		incl. BTW	9.816.920

Op basis van de investeringskostenraming zijn in de volgende tabel de bijbehorende kapitaallasten exclusief en inclusief BTW berekend, waarbij rekening is gehouden met gedifferentieerde afschrijvingstermijnen. Geen rekening is gehouden met een bijdrage / subsidie vanuit de Spuk-regeling die in de huidige vorm in 2024 komt te vervallen. Onduidelijk is of vanaf 2024 een nieuwe regeling van kracht wordt. Afhankelijk van de beheervorm (wel of niet winstbeogend) kan de BTW op de investering en in de exploitatie wel of niet verrekend worden.

exclusief BTW	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair
Bouwkundig en overig	€ 6.184.161	50	1,50%	€ 176.692
Installaties	€ 1.241.624	20	1,50%	€ 72.319
Inrichting	€ 687.372	10	1,50%	€ 74.535
Totaal inclusief BTW	€ 8.113.157			€ 323.546
inclusief BTW	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair
Bouwkundig en overig	€ 7.482.835	50	1,50%	€ 213.797
Installaties	€ 1.502.365	20	1,50%	€ 87.506
Inrichting	€ 831.720	10	1,50%	€ 90.187
Totaal exclusief BTW	€ 9.816.920			€ 391.490

Ook in dit scenario zal sprake moeten zijn van een reguliere subsidie van circa € 30.000 voor een structureel sluitende exploitatie van de dorpshuisfunctie. De exploitatie van de sporthal maakt geen onderdeel uit van dit onderzoek. Ook in dit scenario zijn uiteraard voordelen te behalen als beheer en exploitatie van de sporthal en de dorpshuisfunctie worden geïntegreerd.

4. Beantwoording onderzoeksvragen

4.1 Wat is de levensvatbaarheid van Ons Dorpshuis?

Ons Dorpshuis is niet levensvatbaar in de zin dat het gebouw niet economisch rendabel is te maken. Het gebouw is gedateerd en het gebruik van de verschillende zalen neemt af, zowel in maatschappelijk als in (para-)commercieel opzicht. Er is sprake van een overcapaciteit aan ruimte. Met wat aanpassingen op de begane grond zou de bovenverdieping buiten gebruik gesteld kunnen worden. De stichting en de beheerder hebben moeite om in financieel opzicht het hoofd boven water te houden. Er is geen geld voor onderhoud, vervanging van inventaris en verduurzaming. De mogelijkheden om extra baten te genereren uit nieuwe activiteiten en evenementen zijn beperkt.

Het is gebruikelijk dat gemeenten financiële bijdragen leveren aan maatschappelijke voorzieningen als Ons Dorpshuis. Voor het in stand houden en verduurzamen van Ons Dorpshuis zijn de volgende gemeentelijke bijdragen nodig:

- Een eenmalige subsidie van € 47.000 voor achterstallig onderhoud en vervanging van inventaris door de stichting.
- Een structurele subsidie van € 40.000 voor beheer en exploitatie door de stichting en de beheerder.
- Een structureel budget van gemiddeld € 20.000 tot 3031 voor het onderhouden en in stand houden van Ons Dorpshuis (eigenaarsdeel).
- Een investering van maximaal € 400.000 voor het verduurzamen van Ons Dorpshuis, resulterend in een kapitaallast van maximaal € 30.000. Tegenover deze last staat een baat met betrekking tot de lagere energiekosten.

Met een bijdrage van € 47.000 eenmalig en een structurele jaarlast van € 80.000 tot € 90.000 is sprake van een gezond financieel perspectief voor Ons Dorpshuis. Het perspectief kan wellicht nog worden versterkt als de bovenverdieping een nieuwe, lucratieve bestemming krijgt. Organisatorisch is er de uitdaging dat de beheerder over 5 jaar haar pensioengerechtigde leeftijd bereikt en dat nieuwe leden voor het stichtingsbestuur niet makkelijk gevonden worden.

4.2 Zijn er alternatieven voor Ons Dorpshuis?

Door ons zijn twee alternatieve scenario's uitgewerkt voor een dorpsfunctie in Kruiningen. Een scenario waarin de Reimerswaalhal wordt uitgebreid en een scenario waarin een nieuwe hal met dorpsfunctie wordt gerealiseerd.

Een sporthal met dorpsfunctie biedt synergievoordelen op het gebied van locatie (centraal gelegen, parkeergelegenheid), combinatie van functies (sport, cultuur, welzijn), efficiënt gebruik van voorzieningen (kleedkamers, horeca) en integratie van beheer en exploitatie. Nadeel van de combinatie met de Reimerswaalhal is dat deze hal in 1980 is gerealiseerd en het einde van z'n economische levensduur nadert (of al heeft bereikt). Op basis van een schouw ter plaatse hebben wij geconstateerd dat een tweelaagse uitbreiding tot de mogelijkheden behoort met op de begane grond een deelbare activiteitenruimte van in totaal 125 m² en op verdieping (met aansluiting op de horecavoorziening) een activiteitenruimte van 125 tot 175 m². De investeringskosten worden door ons geraamd op € 700.000, inclusief BTW en opslagen. De kapitaallasten zijn berekend op € 40.000. Met een structurele subsidie van € 30.000 en een structureel budget van gemiddeld € 7.000 voor onderhoud en in stand houding (1% van de investeringskosten), bedraagt de jaarlast in dit scenario ongeveer € 80.000.

Met het oog op de leeftijd van de Reimerwaalhal is ook het scenario volledige nieuwbouw berekend. Met als uitgangspunt een volwaardig multifunctioneel gebouw hebben wij een ruimtestaat en een investeringskostenraming opgesteld. De totale investeringskosten ramen wij exclusief en inclusief BTW op respectievelijk € 8,1 en € 9,8 miljoen. Logischerwijs leidt dit tot een kapitaallast c.q. jaarlast die niet in verhouding staat tot de scenario's in stand houden Ons Dorpshuis en uitbreiden van de Reimerswaalhal.

4.3 Is verkopen / afstoten van Ons Dorpshuis de beste optie?

De hiervoor beschreven scenario's laten zien dat verkopen / afstoten van Ons Dorpshuis niet hoeft te leiden tot het verdwijnen van een dorpshuisfunctie in Kruiningen. De jaarlasten van in stand houden van Ons Dorpshuis en uitbreiding van de Reimer-waalhal ontlopen elkaar nauwelijks. Een economisch rendabele herontwikkeling van Ons Dorpshuis leidt dan per saldo tot financieel voordeel. Binnen de scope van dit onderzoek is geen onderzoek gedaan naar de kosten en mogelijke baten van verkopen / afstoten en herontwikkeling van Ons Dorpshuis. In een volgende fase kant dit verkent worden in samenspraak met een lokale projectontwikkelaar. Aandachtspunt is wel dat respectvol moet worden omgegaan met het sentiment dat verbonden is aan de bijzondere ontstaansgeschiedenis van Ons Dorpshuis.

4.4 Zijn er nog andere mogelijkheden voor een toekomstbestendig dorpshuis in Kruiningen?

Wij hebben de afgelopen maanden waardering gekregen voor de inzet van het stichtingsbestuur en de beheerder om binnen de beperkte mogelijkheden het beste te maken van het dorpshuis in Kruiningen. De huidige reguliere subsidie van € 33.000 in 2022 achten wij laag gegeven de bewerkelijkheid van het gebouw en het teruglopende gebruik van Ons Dorpshuis. Wij beschouwen de afnemende behoefte aan zaalruimte in dit soort ruim bemeten dorpshuizen als een landelijke trend waar lokaal weinig aan te doen is. De ervaring leert dat inspanningen en investeringen, die nodig zijn om het gebruiksrendement te verhogen, niet of nauwelijks leiden tot een gunstiger exploitatieresultaat.

Voor een toekomstbestendig dorpshuis in Kruiningen is een verhoging van de gemeentelijke bijdrage noodzakelijk. Toekomstbestendig in de zin dat de functie behouden blijft, dat het bestaande maatschappelijk en (para-)commercieel gebruik gecontinueerd wordt en dat de stichting en de beheerder voldoende perspectief hebben om hun verantwoordelijkheid te blijven nemen.

‘Kan niet, bestaat niet’ zit in ons DNA



beleidsontwikkeling &
marketing



beheer &
exploitatie



huisvesting &
programmamanagement



aanbesteden &
projectmanagement