gemeente Dalfsen

Visie op het Kulturhusconcept Hoonhorst

13 juli 2011

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. Beleidskader gemeente 3
2.1 Belangrijke inhoudelijke kaders
2.2 De belangrijkste financiële kaders

3. Haalbaarheidsonderzoek: inhoudelijk 4
3.1 Toelichting plan “Kulturhusconcept Hoonhorst”
3.2 0–scenario
3.3 Optimaal scenario
3.3.1 Inpassing Bibliotheek in Zaal Kappers
3.3.2 School & thuiswerkkantoor
3.3.3 Parochie & BSO/PSZ
3.3.4 Potstal

4. Haalbaarheidsonderzoek: financieel 6
4.1 Inleiding
4.2 Investering Potstal
4.3 Exploitatie Potstal

5. Haalbaarheidsonderzoek: toetsing aan kaders gemeenteraad 7
5.1 Inleiding
5.2 Toetsing aan kaders
5.3 Randvoorwaarden uit het haalbaarheidsonderzoek

6. Conclusie/voorstel 9

7. Alternatieven 10

1. Inleiding

In oktober 2007 is er in Hoonhorst met veel enthousiasme gestart met het project Dorpsplanplus. In een aantal maanden is er gewerkt aan een dorpsagenda, met daaraan gekoppeld een concreet uitvoeringsplan met financieringsmogelijkheden. Het maken van de dorpsagenda is een kort en intensief traject geweest, waarbij de wensen van het dorp geïnventariseerd zijn.

De gemeente Dalfsen, Plaatselijk Belang Hoonhorst en het consortium Dorpsplanplus zijn hierin samen met de bewoners opgetrokken. Een van de projecten in het uitvoeringsplan is het haalbaarheidsonderzoek Kulturhusconcept Hoonhorst. De ambitie is het vergroten van de leefbaarheid, het behoud en waar mogelijk uitbreiding en versterking van de voorzieningen. Het middel hiertoe is een Kulturhusconcept met als basis een gezamenlijke programmering.

Er is een inventarisatie opgesteld, waarin de wensen en eisen van de betrokken partijen zijn vastgelegd in een geaccordeerd document. Deze inventarisatie diende als basis voor het haalbaarheidsonderzoek.

In de periode 2008 tot 2010 heeft de werkgroep Kulturhus Hoonhorst veel werk verzet, waardoor in oktober 2010 bureau ICS de werkgroep Kulturhus Hoonhorst heeft geholpen met de afronding van het onderzoek wat heeft geleid tot het haalbaarheidsonderzoek voor een duurzaam Kulturhusconcept in Hoonhorst.

Op 31 mei 2011 is de eindrapportage fase 1 (bijlage 1) aangeboden aan wethouder Goldsteen, voorzien van een aanbiedingsbrief (bijlage 2).

2. Beleidskader gemeente

Het beleidskader is door de raad vastgesteld met de Voorjaarsnota 2008.

2.1 Belangrijke inhoudelijke kaders:

- het oplossen van accommodatieproblemen, waarbij rekening wordt gehouden met een groei van het aantal leden, deelnemers en dergelijke;
- multifunctioneel en optimaal gebruik;
- draagvlak voor de plannen bij de gebruikers;
- het stimuleren van samenwerking tussen de verschillende instellingen en verenigingen;
- de benodigde ruimten worden gebaseerd op de algemeen aanvaardbare normen zoals bijvoorbeeld voor sport de normen van NOC/NSF;
- het gaat om voorzieningen voor de langere termijn.

2.2 De belangrijkste financiële kaders:

- voor de investeringen geldt de zogenaamde 75% / 25% regeling;
- de gemeente neemt 75 procent van de goedgekeurde investeringskosten voor haar rekening.
  de resterende 25 procent komt voor rekening van de verenigingen/stichting(en);
- voor de werkelijke teruggave van de BTW op investeringen komt 50% van het netto voordeel ten gunste van de verenigingen/stichting en 50% ten gunste van de gemeente;
- provinciale of rijkssubsidies komen voor 100 % ten gunste van de verenigingen of stichting;
- bij mogelijke Europese subsidie vindt nader overleg plaats over de verdeelsleutel;

Met het vaststellen van de Voorjaarsnota 2008 is besloten om 10,4 miljoen euro voor de grote projecten beschikbaar te stellen. Voor het plan Kulturhusconcept Hoonhorst is dat € 975.000 ten laste van de post Grote projecten. Met de behandeling van de beslispunten uit de voorjaarnota 2009 is besloten dat investeringen in het kulturhusconcept -anders dan het onderdeel sport- gevonden moeten worden binnen de nieuwe exploitatie van de organisatie(s). Voor de gemeente en de gesubsidieerde organisaties betekent dat budgettaire neutraliteit. Dit komt erop neer dat voor de Potstal een bedrag beschikbaar is van € 975.000,-

De gemeente Dalfsen brengt structureel de huidige exploitatie in van de gymzaal en daarnaast is in de voorjaarsnota 2008 een bedrag van € 10.000,- gereserveerd als aanvullend budget op de bestaande exploitatiedekking / subsidiëring van de maatschappelijke accommodaties.

Gemeentelijke randvoorwaarden bij besteding van dit budget zijn:
- In aanmerking komen renovatie/nieuwbouw opgaven van maatschappelijke accommodaties binnen de gemeente Dalfsen.
- De noodzaak voor aanvullend budget dient te worden aangetoond in de exploitatiedekking van de beoogde renovatie / nieuwbouwopgaven. Er dient dus sprake te zijn van een structureel tekort in de exploitatie, alvorens men aanspraak kan maken op het aanvullende budget.

3. Haalbaarheidsonderzoek: inhoudelijk

3.1 Toelichting plan "Kulturhusconcept Hoonhorst"

Sinds 2008 is een brede werkgroep in Hoonhorst actief, waarbij onderzoek gedaan wordt naar de haalbaarheid van een Kulturhusconcept.

De inventarisatie van de huidige situatie is in 2010. De wensen en eisen van de betrokken partijen zijn toen vastgelegd in een geaccordeerd document, met daarin de weergave van de zgn. 1-op-1 gesprekken die met de belangrijkste participanten hebben plaatsgevonden. De inventarisatie is de basis geweest voor het onderzoek door het externe bureau ICS Adviseurs uit Zwolle.

Het onderzoeksbureau heeft als opdracht meegekregen: **"**Onderzoek de haalbaarheid van een Kulturhusconcept met als uitgangspunt een gezamenlijke programmering in Hoonhorst. Dit om zoveel mogelijk maatschappelijk activiteiten te behouden, te versterken en evt. uit te breiden.

Het bureau is verzocht een uitwerking van 2 scenario's te maken met een beeld van:

1. 'nuloptie' waarbij de situatie blijft zoals die nu is
2. Kulturhusconcept: gezamenlijke programmering op 2 clusters, te weten in de kern en op het sportpark

Onderzoek de meest ideale en (financieel) haalbare situatie met een goede vertaling van het Kulturhusconcept naar wat er aan vierkante meters/fysieke invulling nodig is om het Kulturhusconcept tot een duurzaam succes te maken. Uitgangspunt is hierbij de accommodaties op het sportpark en in de kern. Het onderzoek moet voldoen aan de eisen die de gemeente Dalfsen stelt aan een haalbaarheidsonderzoek voor afronding van fase 1".

De algemene conclusie is, dat Hoonhorst een plan heeft gepresenteerd dat een goede basis vormt om een go or no go te geven. Inhoudelijk zit het goed in elkaar.

3.2 0–scenario

Het nulscenario gaat uit van instandhouding van de huidige accommodaties. Uit de rapportage blijkt dat Hoonhorst te maken heeft met een overaanbod wat betreft accommodaties en vierkante meters. Het nulscenario gaat uit van renovatie van de accommodaties, waarbij aandacht is besteed aan het verbeteren van de functionaliteit van de accommodaties. Van nieuwbouw is binnen dit scenario geen sprake.

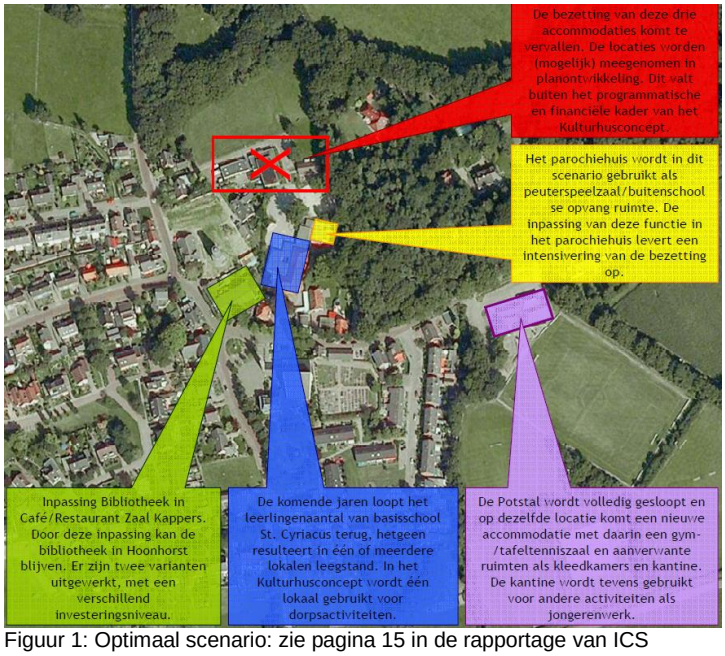
ICS geeft aan dat de totale investeringsomvang tot 2020 tussen de 1,7 miljoen en 1,8 miljoen euro zal zijn voor een solitaire instandhouding van de accommodaties. Naar verwachting ligt het bedrag voor vervangingsinvestering hoger. Dit is niet inzichtelijk vanwege het particuliere karakter en het ontbreken van de gegevens.

In paragraaf 2.2. en 2.3. van het rapport wordt de maatschappelijke en programmatische meerwaarde van het lokale Kulturhusconcept aangegeven. Voor het draagvlak en de betrokkenheid in Hoonhorst, ook ten behoeve van een uiteindelijk gezonde exploitatie, zijn deze elementen in het Kulturhusconcept cruciaal. In het 'nulscenario' wordt deze meerwaarde nauwelijks bereikt door het handhaven van

solitaire huisvesting. Hierdoor ondersteunt het huisvestingsconcept onvoldoende de inhoudelijke meerwaarde van het Kulturhusconcept en valt deze functioneel onvoldoende in te passen in de bestaande accommodaties.

3.3 Optimaal scenario

In de rapportage staat in paragraaf 3.3 het voor Hoonhorst optimale scenario beschreven. Bij de totstandkoming van dit voorkeurscenario zijn meerdere scenario's belicht en onderzocht. Hieronder worden de onderdelen van dit optimale scenario beschreven.



Figuur 1: Optimaal scenario: zie pagina 15 in de rapportage van ICS

3.3.1 Inpassing Bibliotheek in Zaal Kappers

De bibliotheek wenst bij voorkeur ingepast te worden in een alternatieve ruimte binnen Hoonhorst. De huidige huisvesting voldoet niet meer aan hun eisen en er is teveel onderhoud te verwachten gedurende de komende jaren. Café Restaurant Zaal Kappers voegt graag de bibliotheekfunctie toe in haar ruimten. Het inpassen van de bibliotheek heeft, naast dat het een oplossing biedt voor het huisvestingprobleem van de bibliotheek, een aantal programmatische voordelen. Zo zorgt huisvesting op een zichtlocatie in het centrum van Hoonhorst voor meer herkenbaarheid. Verder biedt huisvesting in een accommodatie met meerdere functies mogelijkheden om bredere openingstijden te hanteren.

3.3.2 School & thuiswerkkantoor

De leerlingenprognose constateert een daling van het leerlingenaantal van katholieke basisschool St. Cyriacus. Dit houdt in dat de school op korte termijn leegstand krijgt van één tot twee lokalen. De lumpsumvergoeding materiële instandhouding van de school is in dat geval niet toereikend en het extern gebruik van één van de lokalen kan een lastenreductie betekenen. Hoonhorst heeft ideeën om één van de lokalen te gaan gebruiken voor activiteiten die het onderwijs niet storen en mogelijk versterken. Hierbij denken zij onder andere aan een zogenaamd verzameld 'thuiswerkkantoor' met flexplekken die in het Bidboek Duurzaam Hoonhorst benoemd staan. Deze ruimte kan dan tevens gebruikt worden als huiswerkbegeleiding.

3.3.3 Parochie & BSO/PSZ

De peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang worden in het voorkeursscenario verplaatst naar het parochiehuis. Deze inpassing heeft tot gevolg dat de bezetting van het parochiehuis optimaliseert en een meer duurzaam te exploiteren accommodatie ontstaat. Verder kan de accommodatie aangepast worden, zodat het voldoet aan de eisen van deze tijd, waar het gaat om peuterspeelzaalwerk en buitenschoolse opvang. Daarnaast komt de peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang dichter bij de school, hetgeen elkaar programmatisch versterkt (eventueel in toekomstige uitwisselbaarheid van ruimten). De huidige huisvesting in de jeugdsoos van Smurfplanet wordt daarmee vrijgespeeld en

komt in aanmerking voor herontwikkeling. Hierdoor worden mogelijk de exploitatielasten voor de parochie gereduceerd van twee naar één accommodaties, met een optimalisatie van bezetting.

De gebouwenraad van de parochie kan zich vinden in de gestelde uitgangspunten van het haalbaarheidsonderzoek en weergegeven financiële consequenties in de tabel op pagina 48 in de rapportage. In fase 2 gaan parochie, Smurfplanet en de stichting Kulturhus het (multifunctionele) concept in het parochiehuis verder uitwerken en zal ook duidelijk worden of de BSO/PSZ daadwerkelijk naar de parochiehuis verhuist.

3.3.4 Potstal

Het scenario omvat volledige nieuwbouw inclusief gymzaal. De gymzaal wordt binnen deze variant dermate functioneel gemaakt, zodat ook de tafeltennisvereniging van deze ruimte gebruik kan maken. Er zijn voldoende kleedkamers opgenomen in het ruimteprogramma, zodat zowel de voetbal- als de tafeltennisvereniging gebruik kan maken van deze accommodatie. De kantine is tevens multifunctioneel. Naast de sportverenigingen maakt ook de jeugdsoos gebruik van deze accommodatie. Door goed te roosteren is deze multifunctionaliteit mogelijk. Het is mogelijk om een sfeer te creëren (door bijvoorbeeld schermen en verlichting) die ook voor een kleinere groep aangenaam is.

4. Haalbaarheidsonderzoek: financieel

4.1 Inleiding

Bij behandeling van de voorjaarsnota 2009 is besloten dat binnen het budget van de grote projecten er voor Hoonhorst alleen ruimte is voor investeringen op het sportpark. De investeringen en financiële exploitatie van de accommodaties in de dorpskern worden daarom ook niet gedekt uit het gemeentelijke investeringskrediet, maar deze worden gedragen door de gebouweigenaren en/of gebruikers.
Geconcludeerd kan worden dat de investeringen in deze accommodaties overzichtelijk en relatief beperkt zijn en dat deze gedragen kunnen worden door de betreffende eigenaren/organisaties. De eigenaren/gebruikers van de private accommodaties zijn bereid de intentieverklaring en financiële uitgangspunten te onderschrijven. Wij gaan daarom ook niet verder in op de investeringen en exploitatie van deze accommodaties. *Wel wordt geconcludeerd dat de in het rapport van ICS genoemde investering- en exploitatiebedragen voor deze locaties reëel zijn.*

4.2 Investering Potstal

De investering op basis van het in het rapport genoemde (realistisch beoordeelde) ruimteprogramma bedraagt circa € 1.651.276,- incl. BTW. Dit investeringsniveau gaat uit van een hoogwaardig en duurzaam afwerkingniveau voor nieuwbouw en volledige uitbesteding aan marktpartijen. Echter, in kleine kernen blijkt het mogelijk om met lokale aannemers en de inzet door vrijwilligers een voordeel te behalen. De investering is hierdoor te reduceren tot een som van circa € 1.204.921,- incl. BTW. Voor de zelfwerkzaamheid betekent dit een inzet van 30% tot 35% van de totale manuren met vrijwilligers. De materiaalkosten blijven hiermee marktconform (inclusief aanbestedingsresultaat) gehandhaafd. Praktische uitvoerbaarheid van de zelfwerkzaamheid ligt bijvoorbeeld bij de scheiding van ruwbouw en afbouw. Bij de aanbesteding dient hiermee rekening te worden gehouden.
De werkgroep Kulturhus Hoonhorst heeft de voorkeur uitgesproken om met het gereduceerde investeringsbedrag te rekenen, aangezien men een dergelijke reductie in Hoonhorst haalbaar acht. Bij de verdere uitwerking van de exploitatie en dekking is daarom uitgegaan van het gereduceerde investeringsbedrag.

Voor de dekking van de investeringen zijn 2 varianten. Deze varianten zijn uitgebreid beschreven op pagina 22 en 23 van de rapportage.

Toelichting Variant 1:
De investering wordt afgetopt met een subsidie vanuit de gemeente en de provincie. De resterende investering wordt gekapitaliseerd in een exploitatielast.

Toelichting Variant 2:
Ook in variant 2 wordt de investering afgetopt met subsidies. Het resterende investeringstekort, wordt echter niet gekapitaliseerd. Hiermee wordt het investeringstekort van € 129.921,- voor de afronding van fase 1 gehandhaafd.

4.3 Exploitatie Potstal

Omdat er voor de dekking van de investering 2 varianten zijn, werkt dit door in twee exploitatievarianten.

In overleg met de verenigingen en Stichting De Potstal is gesproken over (alternatieve) dekkingsmiddelen voor het dichten van de exploitatie tot op zijn minst nul.

- Huidige exploitatie gymzaal: De gemeente Dalfsen brengt structureel de huidige exploitatie in van de gymzaal. Dit betekent een netto dekking van circa € 24.486,-. Dit bedrag is inclusief de huur van de ruimten voor het gymnastiekonderwijs van de basisschool.
- Dekking vanuit de huidige vaste kosten Stichting De Potstal circa € 26.000,-. Jaarrekening 2009-2010 geeft exact € 26.791,17 aan.

Op basis van de bovenstaande exploitatiedekking is er voor de beoogde toekomstige invulling van De Potstal nog geen sluitende exploitatie. Echter, er zijn nog aanvullende maatregelen geformuleerd die zorgen voor een gezonde exploitatie:

- inverdien mogelijkheden door zelfwerkzaamheid klein onderhoud;
- huurbijdrage door voetbal- en tafeltennisvereniging: De verenigingen gaan een huurbijdrage betalen, aangezien zij een grote meerwaarde zien van een gezamenlijke nieuwe sportaccommodatie;
- verhoging consumptieprijzen kantine De Potstal: De verenigingen en Stichting De Potstal vinden het bespreekbaar om de consumptieprijzen (beperkt) te verhogen.

Indien bovengestelde maatregelen (deels) worden doorgevoerd is een sluitende en duurzame exploitatie van variant 1 en 2 mogelijk. Naast bovenstaande dekking heeft Duurzaam Hoonhorst de intentie om bij een haalbaar plan te investeren in duurzame maatregelen, waardoor de exploitatie (energie, onderhoud en dergelijke) lager uitvalt dan met de huidige *marktconforme* kengetallen berekend is. Nadere uitwerking hiervan volgt in fase 2.

Het blijkt dat met het doorvoeren van de bovenstaande opties de exploitatie in beide varianten sluitend te krijgen is.

5. Haalbaarheidsonderzoek: toetsing aan kaders gemeenteraad

5.1 Inleiding

De belangrijkste inhoudelijke kaders zijn:

1. het oplossen van accommodatieproblemen waarbij rekening wordt gehouden met een groei van het aantal leden, deelnemers en dergelijke;
2. multifunctioneel en optimaal gebruik;
3. draagvlak voor de plannen bij de gebruikers;
4. het stimuleren van samenwerking tussen de verschillende instellingen en verenigingen;
5. de benodigde ruimten worden gebaseerd op de algemeen aanvaardbare normen zoals bijvoorbeeld voor sport de normen van NOC/NSF;
6. het gaat om voorzieningen voor de langere termijn;
7. het belangrijkste financiële kader is de zogenaamde 75%/25% regeling;

een sluitende investering en exploitatie is een bij alle projecten gehanteerd uitgangspunt.

In de volgende paragraaf wordt per kader aangegeven of de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek voldoet aan bovenstaande kaders.

5.2 Toetsing aan kaders
Het door Hoonhorst ingediende plan voldoet grotendeels aan de gestelde kaders. Er zijn grote stappen gezet en er ligt een goed doordacht en duurzaam concept.

- **Het oplossen van accommodatieproblemen:**
  Er wordt voldaan aan dit kader: De uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek met als uitgangspunt het optimale scenario doet recht aan dit kader. De nijpende problematiek van de potstal wordt opgelost, en er is sprake van het terugbrengen van het totaal aantal locaties, waardoor lasten verminderen.

- **Multifunctioneel en optimaal gebruik**
  Er wordt voldaan aan dit kader: In het optimale scenario worden de ruimten in de kern en op het sportpark multifunctioneel gebruikt. Daarnaast is er een optimalere bezetting.

- **Draagvlak**
  Variant 1: *Er wordt niet voldaan aan dit kader:* Wanneer variant 1 zou worden gekozen kan dit op de instemming van de gemeente rekenen, echter randvoorwaarde van stichting de Potstal is een sluitende investering voor de beoogde nieuwe accommodatie. De doorrekening van een kapitaallast (en daarmee variant 1) in de exploitatie kent geen draagvlak in Hoonhorst.
  Variant 2: *Er wordt voldaan aan dit kader:* Deze variant kent draagvlak bij de partijen in Hoonhorst, maar voldoet niet aan het financiële kader van de gemeente.

- **Samenwerking**
  Er wordt voldaan aan dit kader: Wij hechten veel waarde aan integrale samenwerking. Het is belangrijk, dat een combinatie van non-profit en zakelijke dienstverlening op het terrein van cultuur, zorg, maatschappelijke ontwikkeling, educatie en sport elkaar gaan versterken. Tenminste drie van de genoemde beleidsvelden worden in het ingediende plan vertegenwoordigd, hetgeen tevens een voorwaarde is om voor een provinciale subsidie in aanmerking te komen. In Hoonhorst wordt al veel samengewerkt. In de interactieve sessie die gehouden is op 4 oktober 2010 hebben verschillende partijen nagedacht om de samenwerking te versterken en te verbreden. Dit is in de rapportage opgenomen in hoofdstuk 2.

- **Ruimten gebaseerd op algemeen aanvaardbare normen**
  Er wordt voldaan aan dit kader: bij nieuwbouw gelden de daarvoor geldende normen

- **Voorzieningen voor de langere termijn**
  Er wordt voldaan aan dit kader: Het optimale scenario vormt de basis voor een toekomstbestendig Kulturhusconcept Hoonhorst.

- **75/25% regeling**
  Er wordt voldaan aan dit kader: De bijdrage van de gemeente bedraagt 75% van de totale investering. Dit betekent dat bij de nieuwbouw plannen van de potstal het dorp € 325.000,- (25%) dient bij te dragen. De bijdrage van het dorp bestaat op dit moment uit de volgende componenten:
  - Provinciale subsidie wordt gezien als bijdrage vanuit het dorp: € 100.000,-.
  - Gecalculeerde zelfwerkzaamheid bij nieuwbouw De Potstal € 267.813,-

  Indien De Potstal middels de beoogde zelfwerkzaamheid wordt gerealiseerd, voldoet Hoonhorst aan de gestelde gemeentelijke voorwaarde van 25% eigen bijdrage. Dit is exclusief eventuele aanvullende zelfwerkzaamheid bij de overige Kulturhus accommodaties.

- **Sluitende investering en exploitatie**
  Variant 1: *Er wordt voldaan aan dit kader:* Variant 1 kent een sluitende investering en een sluitende exploitatie. Hiermee wordt voldaan aan de eis van de provincie en gemeente bij verstrekking van haar subsidie, een sluitende investering en exploitatie voor tenminste vijf jaar.

  Variant 2: *Er wordt niet voldaan aan dit kader:* Variant 2 is financieel niet sluitend voor wat betreft de investering en voldoet hiermee niet aan dit gestelde kader.

5.3 Randvoorwaarden uit het haalbaarheidsonderzoek
In het haalbaarheidsonderzoek zijn op pagina 51 en 52 een aantal randvoorwaarden van de diverse betrokken partijen geformuleerd. Op de volgende randvoorwaarden willen wij reageren:

- Randvoorwaarde voor deelname door de bibliotheek is een hoofdentree aan het Molenplein.
  De bibliotheek kan ontsloten worden via het molenterrein, hier zijn geen ruimtelijke of juridische bezwaren tegen.
- Randvoorwaarde voor Stichting de Potstal is dat de huidige exploitatielasten van de gymzaal jaarlijks worden ingebracht binnen het Kulturhusconcept.
  De huidige exploitatielasten worden voor een bedrag van € 24.486 ingebracht. Dit bedrag is inclusief de huur van de ruimten voor het gymnastiekonderwijs van de basisschool.
- Randvoorwaarde voor Stichting De Potstal is dat toekomstige investeringen, als gevolg van verandering van wettelijke eisen, voor rekening zijn van de gemeente en niet voor rekening van de gemeenschap Hoonhorst.
  Binnen de huidige begroting van Gymzaal Achter de Molen is ruimte voor het dekken van investeringen die normalerwijs gedaan moeten worden in een gymaccommodatie. Er wordt dus aan deze voorwaarde voldaan.
- Randvoorwaarde voor Stichting De Potstal is dat de gemeente een extra financiële bijdrage levert voor de nieuwbouw van de gymzaal.
  In de conclusie wordt hierop ingegaan.
- Randvoorwaarde is een sluitende investering voor de beoogde nieuwe accommodatie van De Potstal. De doorrekening van een kapitaallast (en daarmee variant 1) in de exploitatie heeft geen draagvlak.
  In de conclusie wordt hierop ingegaan.

De overige aandachtspunten en randvoorwaarden worden als reëel beschouwd.

6. Conclusies/voorstel

De werkgroep in Hoonhorst opteert voor ‘variant 2’, waarbij het resterende investeringstekort wordt afgedekt door een extra bijdrage van de gemeente Dalfsen. Naast deze variant is er een financieel sluitende variant, echter deze variant kent geen draagvlak binnen het dorp. Draagvlak voor plannen is wel essentieel voor het slagen van het plan.

Zoals ook al beschreven in hoofdstuk 5, voldoen beide varianten niet aan alle kaders. Dit wordt onderkend door de werkgroep Kulturhus Hoonhorst. Gaande het haalbaarheidsonderzoek is van de kant van de gemeente aangegeven, dat het beschikbare budget om budgettaire redenen niet verhoogd kon worden. Dat neemt niet weg, dat in Hoonhorst de kansen die een Kulturhus(concept) biedt ten volle worden onderschreven en men een uiterste inspanning wil verrichten om het plan haalbaar te maken, ook in financiële zin.

Er is gezocht naar oplossingen om te komen tot een voorstel wat voldoet aan de gestelde uitgangspunten. Door (deels) gebruik te maken van de reeds in de begroting opgenomen € 10.000,- extra exploitatiebijdrage kunnen de kapitaalslasten van het resterende investeringstekort van € 129.921,- gedekt worden. Hoewel een kapitaalslast geen voorkeur heeft van de werkgroep Kulturhusconcept Hoonhorst, denken wij dat met deze oplossing (dekking van de kapitaalslast door de gemeente) toch een variant te hebben die op voldoende draagvlak mag rekenen.

Ons voorstel luidt dan ook:

1. akkoord gaan met het plan zoals verwoord in ‘Haalbaarheidsonderzoek Kulturhusconcept Hoonhorst’ van 10 juni 2011;
2. voor uitvoering van de plannen een investeringskrediet van € 975.000,- incl. BTW, beschikbaar stellen;
3. een extra jaarlijkse exploitatiesubsidie beschikbaar stellen voor de dekking van de kapitaalslasten van het resterende investeringstekort met een maximum van € 7572,- te dekken vanuit de reeds gereserveerde extra exploitatiebijdrage;
4. de huidige exploitatie van de Gymzaal Achter de Molen in te brengen in het Kulturhusconcept Hoonhorst. Hierbij gaat het om een bedrag van € 24.486. Dit bedrag is inclusief de huurvergoeding voor het gebruik van de gymnastiekruimte door het basisonderwijs.

Op deze wijze zal de toekomstige stichting vanuit een goede financiële basis gaan starten en wordt er een toekomstbestendig plan gerealiseerd.

De volgende voorwaarden zijn hieraan gekoppeld:

- De investeringen en financiële exploitatie van de accommodaties in de dorpskern worden niet gedekt uit het gemeentelijke investeringskrediet, maar deze worden gedragen door de gebouweigenaren en/of gebruikers.
- Over de daadwerkelijke invulling van de extra exploitatiesubsidie voor het dekken van het resterende investeringstekort worden in fase 2 nadere afspraken gemaakt; Wanneer het investeringstekort lager uitvalt, door bijvoorbeeld de verrekening/teruggaaf van BTW, zal de gemeentelijke bijdrage naar verhouding lager zijn, overigens komt voor de werkelijke teruggave van de BTW op investeringen 50% ten gunste van de stichting en 50% ten gunste van de gemeente.
- Er zal een degelijk MOP moeten worden opgesteld voor met name de vernieuwde Potstal; de gemeente voert jaarlijks een controle uit of het gebouw naar oordeel van de gemeente in voldoende mate wordt onderhouden. Voor de gebouwen in de dorpskern ligt de verantwoordelijkheid voor het onderhoud bij de betreffende gebouweigenaar, een degelijk MOP is ook voor deze gebouwen aanbevelingswaardig. De school kent reeds een MOP.
- In fase 2 zal een onderzoeksrapport moeten worden opgesteld naar energiebesparende maatregelen. De Wiekelaar in Oudleusen dient als voorbeeld. Duurzaam Hoonhorst heeft reeds aangegeven te willen investeren in maatregelen die tengoede komen aan een duurzame exploitatie van de nieuwe Potstal.
- Omdat er nog een aantal onzekerheden zijn, zullen wij ook in fase 2 in het proces participeren. Dit doen wij via een stuurgroep, zoals dit ook bij de Trefkoele en de Schakel vorm heeft gekregen. Over de daadwerkelijke invulling van de verdere projectorganisatie zullen wij met de betrokkenen nadere afspraken maken.

Consequenties zijn hierbij:

- Bouwheerschap: stichting Kulturhus Hoonhorst (officiële entiteit);
- investeringrisico: stichting Kulturhus Hoonhorst.

7. Alternatieven

Alternatief is het ‘nulscenario’: In het ‘nulscenario’ wordt er nauwelijks meerwaarde bereikt door het handhaven van solitaire huisvesting. Hierdoor ondersteunt het huisvestingsconcept onvoldoende de inhoudelijke meerwaarde van het Kulturhusconcept en is het Kulturhusconcept onvoldoende in te passen in de bestaande accommodaties. Een gezonde toekomstige exploitatie is waarschijnlijk niet mogelijk.