

Haalbaarheidsonderzoek MFA Randwijk

10 november 2016



Werkgroep MFA Randwijk:

Jo Louvenberg, Peter IJkhout, Karin Wiggelman – Randwijks Hof
Gerrit van der Meijde, Reginald Lentjes, Wim Florissen - EMM
Johan Peters – De Treffers

Gerrit Kapteijns - Spectrum

Dave Ploum, Gert-Jan Willemsen en Jan Dinnissen – gemeente Overbetuwe
(adviseurs van de werkgroep)

Inhoud

1. Inleiding	1
2. Proces en aanpak	2
3. MFA Randwijk: Visie en missie	3
4. Achterbanbijeenkomsten en stakeholdersgesprekken	3
4.1 Voetbalvereniging EMM	3
4.2 Randwijks Hof	4
4.3 Dorpsbijeenkomst	4
4.4 Gesprekken met School met de Bijbel, Stichting Samen Zorgen en Nederlands Hervormde Kerk	4
4.5 Conclusie	5
5. Bestuursmodel	7
5.1 Uitgangspunten	7
5.2 Kernwaarden	7
5.3 Structuurvoorstel	7
6. Gebouw	9
6.1 Ruimteprogramma	9
6.2 Multifunctionaliteit	11
6.3 Duurzaamheid	11
6.4 Velden en buitenruimte	11
7. Financiële paragraaf	12
7.1 Investeringslast	12
7.2 Dekkingsplan	12
7.3 Kapitaal- en exploitatielasten	13
7.4 Dekkingsmiddelen van partners in MFA	14
7.5 Verdeling van barinkomsten	14
7.6 Bijdrage gemeente Overbetuwe	16
8. Draagvlak	17
9. Hoe nu verder?	17

1. Inleiding

In 2014 en 2015 zijn diverse gesprekken gevoerd tussen gemeente Overbetuwe, voetbalvereniging EMM en Randwijks Hof (RH) over de toekomst van de accommodaties in Randwijk. De huidige accommodatie van EMM is in zeer slechte staat. Het gaat hierbij zowel om de kleedkamers als om de kantine. De gemeente Overbetuwe heeft alleen een verantwoordelijkheid voor de kleedkamers en heeft in 2015 een nulmetingsonderzoek gedaan naar de staat hiervan. De conclusie van dit onderzoek is dat renovatie niet is aan te bevelen en dat er gekeken moet gaan worden naar nieuwbouw van een kleedlocatie voor EMM (bijlage 1). Omdat ook de kantine in deplorabele staat verkeert, ligt het voor de hand deze direct mee te nemen in de bouw, met dien verstande dat de vereniging dit in beginsel zelf zal moeten bekostigen.

Met RH is gesproken over de levensvatbaarheid op de (middel)lange termijn, nadat het dorps huis een periode op een laag pitje gedraaid heeft. Het gebouw heeft een opknopbeurt gehad en ook qua bezetting en programma draait het nu weer prima, met ondermeer de Big Band, peutercentrum, eten wat de pot schaft, fotoclub, kinderknutselen, glas in lood, Schietvereniging De Treffers, snuffelmarkt en koersbal. Toch blijft het een gedateerd gebouw en is er een zekere kwetsbaarheid op langere termijn.

Dit bracht EMM en RH ertoe om te gaan praten over een gezamenlijk gebouw in Randwijk. Beide zien grote voordelen in de realisering van een multifunctionele accommodatie (MFA) waarin alle huidige en toekomstige gebruikers van het dorps huis samen met EMM onderdak vinden.

- Door samen op te trekken kunnen beide partijen wellicht een moderne, functionele accommodatie voor Randwijk realiseren met betere voorzieningen dan wanneer de beide huidige accommodaties worden opgeknapt.
- Eén bruisend centrum van sport, cultuur en verenigingsleven kan de sociale samenhang in Randwijk een impuls geven en het overleven hiervan op middellange termijn veilig stellen.
- Wellicht biedt de realisering van een MFA kansen om nieuwe initiatieven te faciliteren.

In gesprekken die EMM en RH hierover met elkaar en met de gemeente hebben gevoerd, groeide het gevoel van urgentie en momentum. Nu is het moment om er voor te gaan. Vandaar dat de drie partijen samen met schietvereniging De Treffers een werkgroep hebben gevormd, die de afgelopen maanden bezig is geweest met het toetsen van de haalbaarheid van een dergelijke MFA in Randwijk.

Het haalbaarheidsonderzoek moet antwoord geven op de volgende vragen:

- Welke alternatieven zijn er voor de MFA en zijn deze acceptabel?
- Vanuit welke missie/visie gaat de MFA werken?
- Is er voldoende draagvlak bij de huidige gebruikers van EMM en Randwijks Hof?
- Is er een acceptabel bestuursmodel dat past bij de nieuwe accommodatie?
- Hoe groot is de investeringslast en hoe is deze te dekken?
- Is de nieuwe exploitatie duurzaam te exploiteren?

2. Proces en aanpak

Duidelijk is dat de bestaansbasis van een nieuwe accommodatie ligt in de Randwijkse gemeenschap. Zij zal het geheel moeten dragen, zowel financieel als programmatisch. De werkgroep bestaat uit

- Jo Louvenberg, Peter IJkhout, Karin Wiggelman – Randwijks Hof
- Gerrit van der Meijde, Reginald Lentjes, Wim Florissen - EMM
- Johan Peters – De Treffers
- Gerrit Kapteijns - Spectrum
- Dave Ploum, Gert-Jan Willemsen en Jan Dinnissen – gemeente Overbetuwe (adviseurs van de werkgroep)

Zij hebben de handschoenen opgepakt en is intensief met elkaar aan het werk gegaan. Er is met elkaar gesproken over de missie/visie, over randvoorwaarden, over de manier waarop je met elkaar kunt samenwerken, in welke vorm dat dan gegoten zou moeten worden en hoe het gesprek met de achterbannen en stakeholders gevoerd zou moeten worden. De werkgroep is hierbij niet over één nacht ijs gegaan en heeft ook nagedacht over de alternatieve scenario's. Uiteindelijk is er voor gekozen om het scenario, MFA Randwijk, verder uit te werken.

In eerste instantie heeft de werkgroep nagedacht over een aantal belangrijke keuzes die te maken hebben met de MFA. Deze zijn verzameld in een houtskoolschets (bijlage 2).

Deze houtskoolschets vormde het beginpunt bij de gesprekken die gevoerd zijn met huidige en potentiële nieuwe gebruikers.

De werkgroep sprak allereerst met de achterbannen van EMM en Randwijks Hof. De op- en aanmerkingen uit deze sessies zijn door de werkgroep meegenomen en in in een tweede 'draagvlakbijeenkomst' bij beide achterbannen opnieuw besproken. Daarnaast heeft de werkgroep een sessie georganiseerd om te kijken hoe de bewoners van Randwijk aankijken tegen de plannen en zijn er gesprekken gevoerd met enkele andere stakeholders (kerk en school). Reacties op deze houtskoolschets hebben dit proces weer een stapje verder gebracht. Zie verder hoofdstuk 4: draagvlak.

Na deze draagvlaksessies zijn we met de werkgroep doorgegaan met het verder inkleuren van de houtskoolschets en het maken van een doorvertaling naar de hardere kant van het gebouw en het terrein. Hiervoor is de werkgroep ook bijgestaan door KYBYS (m.b.t. buitenruimte en sporttechniek) en HEMM (m.b.t. het gebouw en de financiën). Vanuit deze input is de werkgroep aan de slag gegaan en is zij gekomen tot dit plan.



3. MFA Randwijk: Visie en missie

Het fundament van de samenwerking in een MFA ligt in een gedeelde missie en visie. Vandaar dat de werkgroep de tijd genomen heeft om hier met elkaar over van gedachten te wisselen. Uiteindelijk heeft dit proces een door de hele werkgroep gedragen visie en missie opgeleverd en is de werkgroep gekomen tot een vijftal uitgangspunten. Zie bijlage 3 voor een verslag van het visietraject.

Missie

MFA Randwijk is hét ontmoetingscentrum van verenigingen en inwoners van Randwijk. Vanuit een onafhankelijke positie versterkt zij het verenigingsleven en de sociale samenhang van Randwijk.

Visie

MFA Randwijk is een eigentijds, sfeervol ontmoetingscentrum waar alle inwoners van Randwijk, jong en oud zich thuis voelen. Het is een autonome plek voor verenigingen, maar ook voor lossere activiteiten die de sociale samenhang van Randwijk versterken.

Dit bruisend hart van Randwijk biedt ruimte voor huidige en toekomstige activiteiten van verenigingen en bewoners en zoekt de verbinding tussen al deze netwerken.

Uitgangspunten

1. MFA Randwijk biedt ruimte aan de activiteiten van EMM en de huidige gebruikers van Randwijks Hof. Beide achterbannen moeten zich thuis voelen in de nieuwe accommodatie.
2. MFA Randwijk is een accommodatie voor alle inwoners van Randwijk en streeft naar ruime openingstijden (ook overdag).
3. Beheer en exploitatie van MFA Randwijk is in handen van één rechtspersoon en MFA Randwijk wordt gerund door vrijwilligers.
4. De voetbalvelden blijven in beheer van EMM.
5. MFA Randwijk wordt gebouwd op de plek waar nu het clubgebouw van EMM staat.

4. Achterbanbijeenkomsten en stakeholdersgesprekken

Omdat de bestaansbasis van de MFA in Randwijk ligt, is in dit project veel aandacht besteed aan het creëren van draagvlak voor de MFA. De nadruk in dit proces hebben we gelegd bij de bestaande gebruikers, maar ook potentiële nieuwe gebruikers hebben we aandacht gegeven.

Allereerst is gesproken met de achterbannen van EMM (29 maart) en Randwijks Hof (30 maart).

Daarna spraken we ook in een sessie met bewoners om te kijken hoe dit hier leeft (6 april). Tot slot spraken we nog met enkele stakeholders: Stichting Samen Zorgen (12 april), School met de bijbel (8 april) en de Nederlands Hervormde Kerk (25 april).

De houtskoolschets was steeds het uitgangspunt van de gesprekken.

4.1 Voetbalvereniging EMM

De leden van EMM zien kansen in het realiseren van een nieuw MFA. Ze zien mogelijkheden voor meer activiteiten, een modern gebouw met goede faciliteiten en zien ook dat samenwerking financiële voordelen kan hebben. Tot slot zien ze meerwaarde voor de sociale binding binnen Randwijk. Nadelen zien ze ook. Ze vrezen met name een verlies aan identiteit en autonomie. Voor behoud van identiteit is de gezelligheid van de voetbalkantine en de levendige 3^e helft van essentieel belang. Dit willen ze niet opgeven. Bij autonomie gaat het met name over onzekerheid over de

beslisprocessen en het besef dat ze bij de realisatie van een MFA niet meer helemaal eigen baas zijn. Andere negatieve punten die zijn genoemd gaan over de financiën (hoe worden de baropbrengsten verdeeld?) en de onzekerheid over het proces.

EMM wil dat de werkgroep antwoorden vindt op de organisatorische vragen (bestuursmodel), over hoe de aankleding en inrichting van het gebouw eruit gaat zien en welke financiële afspraken er gemaakt worden. Verder willen de leden dat er ook serieus gekeken wordt naar de alternatieven en willen ze zicht (en invloed) op het vervolgproces. Zie bijlage 4 voor een verslag van deze bijeenkomst.

4.2 Randwijks Hof

De gebruikers van Randwijks Hof zien kansen in het realiseren van een nieuwe MFA. Samenwerking tussen verenigingen kan zowel financieel als inhoudelijk renderen en het nieuw gebouw, met betere faciliteiten wordt genoemd als kans. Daarnaast noemen ze het momentum. Nu is er de mogelijkheid om te investeren voor de lange termijn. Twijfels zijn er ook. Met name het verlies aan autonomie en het gevoel zowel sociaal als organisatorisch ondergesneeuwd te raken door het veel grotere EMM is hierbij een belangrijk punt. Ook stellen ze vragen bij het draagvlak. Zijn er straks wel voldoende vrijwilligers te vinden om het voor elkaar te krijgen?

De gebruikers van Randwijks Hof willen graag meedenken over de inrichting en de aankleding van het gebouw en willen graag antwoorden op de financiële en organisatorische vragen die spelen. Ook zij vinden het belangrijk inzicht te hebben over de mogelijke alternatieven. Zie bijlage 5 voor een verslag van deze bijeenkomst.

4.3 Dorpsbijeenkomst

In de beschrijving van de dorpsbijeenkomst viel direct de lage opkomst op. Hiervoor zijn enkele verzachtende omstandigheden aan te wijzen (weinig tijd voor voorbereiding en aankondigen, niet echt gevoelde urgentie en een algemeen en beetje 'bestuurlijk' onderwerp). Toch wordt ook door de aanwezigen aangegeven dat Randwijkers zich niet gemakkelijk laten mobiliseren. Een aandachtspunt voor het vervolg, zeker omdat er veel vrijwilligers nodig zullen zijn om het geheel te laten slagen. De mensen die wel aanwezig waren, zien positieve punten in een verbeterde samenwerking tussen verenigingen en meer mogelijkheden voor nieuwe initiatieven voor meer ontmoeting. Ze zien financiële voordelen en hopen dat het aanzien van het dorp verbeterd wordt door het MFA. De bezwaren zitten voornamelijk op het gevoel dat de verschillen in identiteit tussen EMM en Randwijks Hof toch wel erg groot zijn en ze zien organisatorische en financiële belemmeringen. De betrokkenheid van de Randwijkers (zoals genoemd) en de gekozen locatie (niet centraal) baart ze zorgen. De bewoners van Randwijk willen graag betrokken blijven bij het proces (bijvoorbeeld via de dorpsraad) en zouden ook graag weten wat het alternatief zou kunnen zijn. Een deel van de bewoners uit zich kritisch richting gemeente. (Wat is het werkelijke motief?)

Zie bijlage 6 voor een verslag van deze avond.

4.4 Gesprekken met School met de Bijbel, Stichting Samen Zorgen en Nederlands Hervormde Kerk

Op 8 april is telefonisch contact geweest met Riny van de Mark, (bovenschools) manager van de School met de Bijbel in Randwijk. Hij geeft aan dat de School, ondanks zijn bijzondere karakter, echt gezien kan worden als een dorpschool. Zij hebben momenteel een eigen gymzaal en zien niet direct een rol voor de school in het nieuwe MFA. Wel ondersteunt hij projecten die de leefbaarheid van Randwijk ten goede komen.

In het gesprek met Jeanette Hagen, directeur van Stichting Samen Zorgen, vertelde zij over de verschuiving die momenteel gaande is in het zorglandschap. De verzorgingshuizen van de stichting in

Heteren, Herveld en Zetten krijgen steeds meer het karakter van een verpleeghuis. Dit houdt ondermeer in dat ze in plaats van grootschalige activiteiten in de ontmoetingsruimte, steeds meer moeten denken aan kleinschalige activiteiten voor hun bewoners. Samenvloeien van activiteiten van Stichting Samen Zorgen en activiteiten van de bewoners is hierdoor minder voor de hand liggend.

Een ander effect van deze verschuiving is dat ouderen later in beeld komen bij Stichting Samen Zorgen, namelijk pas als thuis wonen écht niet meer mogelijk is. Samenwerking met het sociaal kernteam is cruciaal om te zorgen voor een goede overgang. Jeanette Hagen ziet mogelijkheden voor de MFA in Randwijk om, in samenwerking met het sociaal kernteam, te zorgen voor betere sociale binding tussen de Randwijkse ouderen. Hierbij is de bereikbaarheid van de MFA wel een belangrijk punt. Goed begaanbare trottoirs zijn hiervoor essentieel en er kan ook worden nagedacht over een manier om vervoer voor deze ouderen naar de MFA te regelen.

De Nederlands Hervormde Kerk heeft in Randwijk een eigen gemeenschapsruimte die geschikt is voor ongeveer 60 personen. Ze zijn hier heel tevreden over, maar vinden het wel prettig als ze bij grotere bijeenkomsten of bij een dubbele boeking uit kunnen wijken naar de MFA. Ze zien over het algemeen meer toenadering tot stand komen tussen de kerkelijke gemeenschap en de rest van Randwijk. Een voorbeeld hiervan is het gezamenlijk organiseren van de activiteiten rondom de Molukkers door Kerk, Randwijks Hof en EMM.

4.5 Conclusie

In de sessies die we hebben gevoerd over het draagvlak, komt duidelijk naar voren dat men niet onverdeeld positief staat ten opzichte van de realisatie van een MFA. De zorgen spitsen zich toe op drie elementen waar een antwoord op geformuleerd moet worden.

Identiteit

Leden van EMM en in iets mindere mate ook de gebruikers van Randwijks Hof zijn bang voor het teveel inleveren van identiteit. Blijft de voetbalclub wel voetbalclub en zijn de verschillen tussen EMM en Randwijks Hof wel overbrugbaar? Het is onontkoombaar dat samengaan in een MFA zeker op korte termijn een effect heeft op de identiteit van de beide organisaties. Met de inrichting van de MFA is hier wel verzachting op aan te brengen. De leden van EMM willen graag een gezellige kantine voor de derde helft en zijn bang voor een kille zaal zonder smoel. De gebruikers van Randwijks Hof zijn bang om ondergesneeuwd te worden door het veel grotere EMM. Het lijkt dan ook een goed idee om de achterbannen van EMM en Randwijks Hof mee te laten denken over de aankleding van het gebouw om zo de eigen identiteit ook in de nieuwe setting te behouden. Daarboven op geeft de nieuwe accommodatie ook ruimte voor het opbouwen van een nieuwe gezamenlijke identiteit.



Autonomie

Samengaan in een nieuwe accommodatie betekent ook dat je beslissingen samen zult moeten gaan nemen. Onzekerheid over het bestuursmodel helpt niet in het vertrouwen. Vandaar dat de werkgroep heeft nagedacht over een bestuursmodel dat recht doet aan alle gebruikers (zie hoofdstuk 6). De bestuurskracht van alle achterbannen is nodig om tot een succesvol MFA te komen. De werkgroep gaat met de achterbannen in gesprek over het finetunen van het bestuursmodel.

Exploitatie

Met name EMM is voor het voortbestaan van de vereniging sterk afhankelijk van de inkomsten aan de bar. Alleen van de contributies en de subsidie zijn niet alle verenigingskosten te dekken. Er is dan ook terecht bezorgdheid geuit over de manier waarop de MFA geëxploiteerd gaat worden en meer specifiek, hoe de inkomsten van de bar verdeeld gaan worden. De werkgroep heeft hier een model voor opgezet, dat het mogelijk maakt om zowel de MFA, alsook de gebruikmakende verenigingen en stichting te voorzien van een duurzaam sluitende exploitatie. (zie hoofdstuk 8).

Alternatief

Met name bij de achterban van EMM klonk de roep om ook het alternatief in beeld te brengen. Kan EMM ook zelfstandig de problemen het hoofd bieden? De gemeente Overbetuwe heeft alleen een verantwoordelijkheid voor de kleedvoorziening van de voetbalvereniging. De gemeente zou in dit scenario dus aan de lat staan voor de vernieuwing van de vier kleedkamers. De renovatie van het kantinegebouw komt volledig op de schouders van EMM te rusten, omdat de gemeente enkel wil investeren in multifunctionele gebouwen en dus niet in monofunctionele. Het bestuur van EMM heeft bekeken wat de kosten voor renovatie zijn en hoe deze kosten opgebracht zouden kunnen worden. De conclusie is dat het te duur is en dat daarmee dit scenario niet realistisch is.

5. Bestuursmodel

In een aantal sessies van de werkgroep hebben we gesproken over het bestuursmodel van de nieuwe MFA. We zijn gekomen tot uitgangspunten, kernwaarden en een structuur waarmee we willen werken. Dit hebben we gedaan om antwoord te geven op vragen rondom identiteit en autonomie.

5.1 Uitgangspunten

- Samen wat kan, alleen wat moet.
- Het bestuur heeft statutair als opdracht de bevordering van het verenigings-, cultureel en sociaal cultureel leven in Randwijk door de exploitatie van de MFA. Als gevolg hiervan dient het bestuur het dorp als geheel én de bestaande gebruikers te dienen. Dit betekent, dat het bestuur verankert dient te zijn in de gebruikers én ruimte moet bieden aan onafhankelijke leden, die meer georiënteerd zijn op de 'buitenwereld'.
- Op uitvoerend niveau moeten de vrijwilligers die bar, velden, kleedkamer e.d. verzorgen betrokken worden bij het dagelijks bestuur, zodat de afstand tussen bestuur en gebruikers klein is. Dit komt ook tot uitdrukking in de statuten waar het gaat om de benoeming van bestuurders.
- De gebruikers van het pand zijn de klanten. Daarom is het belangrijk om hen aan de basis (of zo je wil de top) te zetten. Zij gebruiken het gebouw, weten wat er goed en minder goed gaat en hebben gebruikerswensen. Een gebruikersraad die periodiek bijeen komt, het beleid evalueert en wensen voor de toekomst formuleert is een belangrijk gremium.
- Naast de vaste gebruikers is de MFA nadrukkelijk ook bedoeld voor meer incidenteel gebruik, zoals bijvoorbeeld Koningsdag, Sinterklaas en de Molukkersreünie.
- MFA Randwijk heeft ook de ambitie om een aantal voorzieningen voor het dorp te faciliteren, zoals bijvoorbeeld een prikpost.

5.2 Kernwaarden

Op basis van het eerste uitgangspunt formuleren we de kernwaarden voor onze samenwerking binnen de MFA. Deze punten zijn niet radicaal nieuw (ook bij EMM en Randwijks Hof golden deze al impliciet), maar de werkgroep vindt het belangrijk ze nu ook nog even expliciet te benoemen.

- We handelen op basis van vertrouwen in elkaar.
- We benaderen elkaar met openheid en respect.
- We staan samen voor het belang van ons MFA.
- We willen de ander begrijpen.
- We spreken elkaar aan op gedrag.

Hierbij betekent een open houding, dat je alles bespreekbaar kunt maken wat voor het functioneren van belang is. Respect staat voor het geloof in en de waardering voor ieders kunnen en positieve intenties. 'We spreken elkaar aan' betekent ook dat we ervoor open staan aangesproken te worden (geen wandelgangenpraat). In het dienen van de MFA- belang houden we ook rekening met individuele belangen.

5.3 Structuurvoorstel

De werkgroep heeft ook een voorstel voor het bestuursmodel ontwikkeld. In de discussie is er van uit gegaan dat de gebruikers het belangrijkste zijn en daarom in het bestuursmodel bovenaan zouden moeten staan. Voor de leesbaarheid is er toch voor gekozen om het bestuur eerst te beschrijven.

Algemeen bestuur

Het Algemeen Bestuur bestaat uit 7 leden, waarbij samenwerking tussen de leden en deskundigheid van de leden belangrijke elementen zijn. Voor het bestuur gaan we uit van 3 leden voorgedragen door EMM, 2 door Randwijks Hof en 1 door De Treffers, aangevuld met een onafhankelijke voorzitter. Het

dagelijks bestuur (Voorzitter, Penningmeester en Secretaris) wordt aangevuld met bestuursleden die elk een eigen portefeuille hebben. We denken hierbij in eerste instantie aan de aandachtsgebieden communicatie, programmering & gebruikers, technisch beheer en (bar) beheer. De bestuursleden zijn de spil tussen het bestuur en de werkgroepen.

Werkgroepen

De MFA zal zich gedragen moeten weten door Randwijk en de Randwijkse verenigingen. Al het werk wordt opgepakt door vrijwilligers en deze zijn in eerste instantie georganiseerd via werkgroepen. Elke werkgroep wordt gecoördineerd door een bestuurslid. Voor nu denken we aan werkgroepen barbeheer (o.a. barvrijwilligers), communicatie, programmering (voor niet verenigingsgebonden activiteiten) en technisch beheer (onderhoud en schoonmaak).

Gebruikersraad

De gebruikers zijn dus het belangrijkste. Goede afstemming en samenwerking tussen bestuur en gebruikers en gebruikers onderling is dan ook erg wezenlijk. Om dit goed te laten verlopen richten we een gebruikersraad in die twee keer per jaar bij elkaar komt. De gebruikersraad bestaat uit vertegenwoordigers van alle vaste gebruikers. Een gebruiker is vast als hij zijn thuisbasis heeft in de MFA en er op regelmatige basisactiviteiten voor de eigen doelgroep organiseert. Dit zijn op dit moment: EMM, de Big Band, Peutercentrum, Eten wat de pot schaft, Fotoclub, Kinderknutselen, glas in lood, Treffers, Snuffelmarkt, Koersbal.

6. Gebouw

6.1 Ruimteprogramma

De werkgroep heeft samen gekeken naar de benodigde ruimte. De programma's van Randwijks Hof en EMM zijn naast elkaar gelegd en er is gekeken naar mogelijk multifunctioneel gebruik.

Een impressie van een mogelijk nieuwe multifunctionele accommodatie.



In de onderstaande tabel is het ruimteprogramma opgenomen.

Ruimte	Boven	Onder	Beiden
(in vierkante meters)			
EMM			
6 Kleedkamers met douches		150	
Centrale toiletruimte kleedkamers (4 toiletten)		6	
Kleedkamer scheidsrechters met douche		16	
Verzorgingsruimte		16	
Materiaalruimte		28	
Bestuurskamer	24		
Commissiekamer / wedstrijdsecretariaat	18		
	42	216	-
Peuters			
Verblijfsruimte voor de peuters		50	
Verschoningsruimte peuters, tevens MIVA toilet		6	
	-	56	-
De Treffers			
Schietbanen (huidige 7 banen)		152	
Wapenkamer		25	
	-	177	-
Algemene ruimten			
Keuken	30		
Bijkeuken	20		
Berging en koeling	15		
Kleinere horeca ruimte (zaal met bar)	60		
Grotere horeca ruimte (zaal met bar)	160		
Garderobe en entree / hal	20		
Vergaderruimte met kastenwand	18		
Wasruimte		9	
Damestoiletten (3 stuks)	9		
Herentoiletten (2 stuks plus 3 urinoirs)	9		
Technische ruimte met CV ketel		25	
Meterkast		4	
Trappenhuis			12
Lift			9
	341	38	21
Bergruimte, opslag en onderhoud			
Berging zaal	25		
Instrumentenberging muziekvereniging		9	
Berging glas in lood club		3	
Berging koersbal club		2	
Berging spullen Kinderweek		20	
Werkplaats (ook t.b.v. tractortje)		40	
	25	74	
Totaal netto vloeroppervlak	408	561	21
Norm voor loze ruimten, 20%	82	112	4
Totaal bruto vloeroppervlak (optellend tot 1.188 m²)	490	673	25

Binnen de werkgroep MFA is een indeling in ruimten gemaakt die hierboven is uitgewerkt. Er wordt uitgegaan van 2 bouwlagen. Zoals uit de opstelling blijkt, is de oppervlakte van de onderste bouwlaag substantieel groter geraamd dan die van de bovenste bouwlaag. Dat is een bewuste keuze. Het daarmee vrijkomende oppervlakte op de bovenste bouwlaag kan worden aangewend om een naar de sportvelden gericht tribune-terras te creëren.

Naar de uiteindelijke plaats van diverse ruimten in het gebouw, zal bij een vervolg van het project nog met bouwkundig verstand gekeken moeten worden. Zo zou het voor de schietbanen gunstig zijn wanneer deze ondergronds worden aangelegd; ook een verdiepte plaatsing van kleedkamers en (bepaalde) opbergruimten kan zinvol zijn. Voor de peuters is de begane grond juist het meest gewenst. Dit alles komt te zijner tijd nog aan de orde.

In de indeling is uitgegaan van 6 kleedkamers. Dit is in feite meer dan dat EMM op grond van de KNVB kengetallen nodig zou hebben, maar er is voor gekozen om de multifunctionele bruikbaarheid van het gebouw te vergroten. Met de extra kleedkamers sorteren we voor op de groei van damesvoetbal, seniorenvoetbal en dergelijke.

6.2 Multifunctionaliteit

De partijen hebben aan kunnen geven welke ruimten in het gebouw moeten komen. Vervolgens is bekeken welke bezetting er is van deze ruimten, zodat er een efficiënte programmering ontstaat. Doel van de werkgroep is een compact en efficiënt gebouw. De multifunctionele grote zaal is het hart van het gebouw, multifunctioneel maar met een uitstraling dit past bij identiteit van EMM. In de werkgroep zijn de agenda's van de huidige gebruikers naast elkaar gelegd en er blijkt relatief weinig overlap tussen gebruikers te zijn.

6.3 Duurzaamheid

De gemeente Overbetuwe wil in haar duurzaamheidsbeleid graag het goede voorbeeld geven. Hierbij is de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed een belangrijk aandachtspunt. Het MFA Randwijk wil hier graag een bijdrage aan leveren. Ook omdat bij realiseren van nieuw maatschappelijk vastgoed grote winst te behalen is. Zonnepanelen en zonneboilers en dergelijke, verdienen zichzelf ver binnen de levensverwachting van deze installaties terug en deze investeringen hebben een positief effect op de exploitatie van het gebouw.

6.4 Velden en buitenruimte

Als onderdeel van dit traject is ook een scan gedaan op de staat van de velden en de investeringsbehoefte voor de buitenruimte. Gedurende het proces heeft de werkgroep ervoor gekozen om de velden in beheer en gebruik onder verantwoordelijkheid van EMM te laten. Vandaar dat we de velden ook niet meer hebben meegenomen in het verdere proces. Voor de buitenruimte (o.a. parkeerplaats) is in de investeringsbegroting wel een post opgenomen.

7. Financiële paragraaf

Als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek hebben wij ook onderzocht of (en vooral: onder welke condities) een MFA in Randwijk financieel haalbaar zou kunnen zijn.

Reeds op voorhand is duidelijk dat een MFA niet gerealiseerd kan worden zonder de financiële steun van de gemeente Overbetuwe. Daarbij staat voorop dat de gemeenteraad van Overbetuwe een grote bereidheid heeft om te investeren in duurzame voorzieningen in de Overbetuwse dorpen, maar dat deze bereidheid tegelijkertijd ook uitsluitend multifunctionele accommodaties betreft. Een MFA in Randwijk zou uiteraard perfect in dit beleid passen.

Onze berekeningen berusten uiteraard op aannames en verwachte omstandigheden waarvan op dit moment nog niet vaststaat dat ze zich ook daadwerkelijk zo zullen voordoen. Er kunnen altijd meevallers, maar ook tegenvallers zijn. Hier zal gedurende het project op moeten worden ingespeeld. Overigens is dat bij bouwprojecten een normale situatie.

Voor het maken van de berekeningen is dankbaar gebruik gemaakt van een rapportage van het onderzoeksbureau HEMM, met name voor wat betreft diverse normgetallen die de basis vormen voor de begroting van jaarlijkse lasten. De werkgroep MFA heeft de uitgangspunten in het HEMM rapport in detail specifiek gemaakt op de Randwijkse situatie en dan met name op de ruimten die in Randwijk noodzakelijk zullen zijn.

7.1 Investeringslast

Om een MFA te kunnen realiseren volgens de indeling, zoals is weergegeven in de voorgaande paragraaf, is uiteraard een aanzienlijk bedrag aan financiële middelen nodig. Deze middelen betreffen niet alleen de bouw van een MFA, maar ook binnen en buiten het gebouw zullen de nodige investeringen gedaan moeten worden. In onderstaande tabel is (op basis van normbedragen per vierkante meter en prijsonderzoek) een raming van de noodzakelijke investeringen opgenomen.

(in EURO inclusief Omzetbelasting)	
Gebouw (inclusief lift, zonnepanelen en dergelijke)	1.673.800
Vaste inrichting (waaronder sanitair, keuken, bar en dergelijke)	175.500
Parkeerterrein, tuin, fietsenstalling, peuterspeelplaats	140.000
Sloopwerkzaamheden en tijdelijke voorzieningen	115.000
Totaal investering	2.104.300

Wanneer we de totale investering uitdrukken in een gemiddelde per vierkante meter bruto vloeroppervlak, dan bedraagt dat gemiddelde € **1.771** afgerond op hele euro's.

7.2 Dekkingsplan

Wij gaan er van uit dat een door de partners in de MFA op te richten rechtspersoon (bijvoorbeeld een stichting of vereniging) eigenaar zal zijn van de MFA en aldus de investering zal doen. Het spreekt voor zich dat de samenwerkingspartners binnen de MFA niet over financiële middelen beschikken om de hiervoor geraamde investering te kunnen betalen. Om diverse redenen, hierna nader uiteen gezet, zal niet voor het volledige investeringsbedrag van ruim € 2,1 miljoen een beroep op de gemeente Overbetuwe worden gedaan.

Ten eerste zijn er als gevolg van het project ook inkomsten te verwachten (respectievelijk besparingen op uitgaven). Zo zal het huidige dorps huis en het daarmee verbonden terrein vrij komen

en wij kunnen ervan uit gaan dat de gemeente Overbetuwe deze opbrengst zal inzetten ten behoeve van de MFA. Er is een voorzichtige netto opbrengst (dus onder aftrek van noodzakelijk te maken kosten) geraamd welke kan worden ingezet voor het MFA project. Verder heeft een deel van de investering in de MFA rechtstreeks verband met voor de omzetbelasting belaste horeca-activiteiten. Op dit deel van de investering kan de btw worden teruggevraagd; ook hiervoor is een voorlopige raming opgenomen.

Daarnaast is de werkgroep MFA van mening dat ook van de partners in de MFA een (bescheiden) bijdrage mag worden verlangd in het project. Ook de gemeente Overbetuwe is van mening dat een eigen bijdrage noodzakelijk is. Zo zal getracht worden subsidies te verkrijgen bij de diverse fondsen die Nederland rijk is, kunnen bepaalde werkzaamheden in zelfwerkzaamheid worden uitgevoerd, kan gedacht worden aan een lokaal crowdfunding initiatief en kan ervoor gekozen worden om elementen uit de huidige panden te hergebruiken. Er is hiervoor (taakstellend) een zodanig bedrag geraamd dat tenminste 10% van het netto te financieren bedrag uit deze bronnen afkomstig zal zijn.

In onderstaande tabel is uiteengezet welke financieringsbronnen er voor de investering zijn geraamd, met als sluitstuk het geraamde bedrag wat dan nog extern gefinancierd moet worden.

(in EURO inclusief Omzetbelasting)	
Totale investering	2.104.300
Af: geschatte netto opbrengst (terrein) Randwijks Hof	-/- 200.000
Af: terug te vragen btw op 'horeca gerelateerde' deel investeringen	-/- 122.700
Af: subsidies bij externe fondsen, zelfwerkzaamheid, hergebruik, etc.	-/- 165.000
Netto te financieren	1.616.600

Voor het netto te financieren bedrag zal een beroep worden gedaan op de gemeente Overbetuwe. Dat kan zijn door de gemeente te vragen deze gelden ter lening te verstrekken, dat kan zijn door de gemeente te vragen garant te staan voor een (daardoor laagrentende) lening bij een externe partij. Opgemerkt wordt dat inkomsten en uitgaven tijdens de looptijd van het project een mismatch in de tijd zouden kunnen hebben, bijvoorbeeld wanneer eerst uitgaven moeten worden gedaan en de inkomsten pas later worden ontvangen. Mogelijk zal ook een tijdelijke overbruggingsfinanciering noodzakelijk zijn om dat op te vangen.

7.3 Kapitaal- en exploitatielasten

Voor de raming van het netto te financieren bedrag ad € 1.616.600 zal de nog op te richten MFA rechtspersoon een lening moeten aangaan waarop rente en aflossing betaald moet worden. Om redenen van eenvoud wordt er hierbij van uitgegaan dat dit een annuïtaire lening zal zijn, waarbij de som van rente en aflossing van jaar tot jaar een constant bedrag is.

Wanneer wordt uitgegaan van een 40-jarige aflossingstermijn, volledige aflossing en een rentepercentage van 2% (dat sluit aan bij wat heden bij de gemeente Overbetuwe realiseerbaar is), dan is de annuïteit die per jaar verschuldigd zal zijn **€ 59.100**. Dit bedrag geeft dus een indicatie van de kapitaallasten.

Naast kapitaallasten zal er uiteraard ook sprake zijn van jaarlijks exploitatielasten voor het gebouw. Hiervoor zijn normbedragen per vierkante meter beschikbaar. Door HEMM wordt een basisbedrag van € 37 per vierkante meter geraamd, waarin zijn begrepen: gas, licht, water, groot onderhoud, regulier onderhoud, schoonmaak, verzekering en gemeentelijke heffingen.

Om dat basisbedrag te kunnen toepassen op de situatie van de MFA dient bedacht te worden dat:

- zonnepanelen zullen worden aangebracht waardoor tenminste het eigen elektriciteitsverbruik van de MFA terugverdiend zal kunnen worden;
- regulier onderhoud en schoonmaak van de schietbanen om redenen van (wapen)veiligheid alleen door leden van De Treffers zelf kan worden uitgevoerd;
- de exploitatielasten voor opslagruimten en de werkplaats lager zijn dan die voor ruimten waarin mensen aanwezig zijn.

Wanneer we rekening houden met deze omstandigheden en daarvoor correcties ramen, ontstaat een geschat jaarlijks bedrag aan exploitatielasten van afgerond **€ 33.700** per jaar.

Het totaal van de jaarlijkse kapitaals- en exploitatielasten is derhalve **€ 92.800**. Een deel van dit bedrag zullen de partners in de MFA zelf kunnen dragen, voor het resterende deel zal een beroep moeten worden gedaan op de gemeente Overbetuwe (in de vorm van een vaste jaarlijkse subsidie).

7.4 Dekkingsmiddelen van partners in de MFA

Om na te gaan welk bedrag de partners in de MFA zelf kunnen opbrengen, is gekeken naar de huisvestingslasten die nu, in de huidige exploitaties, door de individuele partners worden gedragen. Uitgangspunt is dat deze lasten ook in een MFA-situatie ingezet moeten kunnen worden in de vorm van een huurbedrag wat de MFA ontvangt om huisvestingslasten te dekken. Deze bedragen kunnen als volgt per jaar worden samengevat:

(in EURO inclusief Omzetbelasting)	
Huisvestingslasten EMM (alleen gebouw gerelateerd)	17.300
Huisvestingslasten Randwijks Hof (voor zover gedekt uit horeca)	5.000
Huurlast De Treffers	4.000
Huurlast Peuterspeelzaal	7.400
Vaste kleine huurders (Muziek, Koersbal, Fotoclub etc) Randwijks Hof	2.950
Incidentele verhuur Randwijks Hof	1.650
Totaal beschikbare bijdrage aan huisvestinglasten	38.300

De in deze tabel gespecificeerde bedragen zullen dan ook de bedragen zijn die de partners in de MFA op jaarbasis als huisvestingsbijdrage (huur) aan de MFA zullen vergoeden. Daarmee blijven de bedragen vergelijkbaar met de huidige situatie en is dat voor hen financieel haalbaar.

7.5 Verdeling van barinkomsten

De partners in de MFA zullen via de voor de MFA op te richten rechtspersoon een gezamenlijke bar-exploitatie gaan voeren. Aangezien sommige partners in de MFA voor hun eigen activiteiten ook afhankelijk zijn van deze inkomsten, is het van belang dat elke partner ook zijn deel van de hieruit voortkomende inkomsten ontvangt. Daarbij is door de werkgroep geanalyseerd welke brutomarge (dus: omzet minus inkopen) er in totaal door alle partners wordt gerealiseerd en welk aandeel de afzonderlijke partners daarin hebben. Uitgangspunt is dat deze bedragen in stand moeten blijven. Er zijn 3 partners die een eigen barexploitatie hebben. Dat is allereerst EMM, die met afstand de meeste inkomsten genereert. EMM betaalt niet alleen huisvestingskosten uit haar barexploitatie maar ook andere kosten (met andere woorden: de barinkomsten voor EMM zijn hoger dan de huisvestingslasten). Daarnaast is dat Randwijks Hof; die realiseert veel minder inkomsten en deze worden allemaal aangewend om huisvestingskosten te dekken (met andere woorden: er worden geen

andere kosten dan huisvestingskosten gedekt uit de barinkomsten). Tot slot zijn dat De Treffers; deze hebben een bescheiden barexploitatie waaruit een deel van de huur aan Randwijks Hof wordt betaald. Uitgedrukt in brutomarge is de huidige barexploitatie van deze 3 partners in de MFA, die in totaal op € 34.200 uitkomt, als volgt samen te vatten:

(in EURO inclusief Omzetbelasting)	Marge	In%
Brutomarge EMM	28.000	81,9%
Brutomarge De Treffers	1.200	3,5%
Brutomarge Randwijks Hof	5.000	14,6%
Totaal brutomarge	34.200	100,0%

Een analyse van de aard van de barexploitaties wijst op onderlinge verschillen. De Treffers zijn een besloten club waar alleen leden (of incidentele introducés) tot baromzet leiden. Bij Randwijks Hof is de (overigens bescheiden) barexploitatie wat meer afhankelijk van bezoekersaantallen; de opbrengsten zijn allemaal nodig om huisvestingslasten te dekken en niet om kosten van verenigingsactiviteiten mee te betalen. Bij EMM bestaat juist een grote afhankelijkheid van georganiseerde activiteiten en bezoekersaantallen en zijn de gegenereerde middelen ook nodig voor de bekostiging van de eigen verenigingsactiviteiten.

Zowel de absolute en relatieve omvang van de barinkomsten, als de aard daarvan, moeten vertaald worden in een model waarbij elke partner in de MFA zijn aandeel krijgt, zoveel mogelijk aansluitend bij de huidige situatie. Daarbij dient bedacht te worden dat Randwijks Hof in een MFA situatie als afzonderlijke partner niet meer bestaat: die inkomsten komen dan rechtstreeks ten goede aan de huisvestingsexploitatie van de MFA.

Op basis hiervan is een verdeelmodel mogelijk wat als volgt kan worden samengevat:

- Wanneer de totale brutomarge van de MFA uitkomt op het totaal van de huidige afzonderlijke barexploitaties, ontvangt elke partner een bedrag exact gelijk aan hun huidige aandeel daarin.
- Elke extra euro brutomarge wordt in dezelfde procentuele verhoudingen verdeeld.
- Elke euro minder brutomarge wordt in verhouding verdeeld tussen EMM en De Treffers (de dekkingbijdrage voor huisvesting aan de MFA kan niet minder worden).

In onderstaande tabel is dit verdeelmodel in cijfers uitgewerkt.

(in EURO inclusief Omzetbelasting)	Huidig?	In%	Meer?	In%	Minder?	In%
Aandeel EMM	28.000	81,9%	+819	81,9%	-/- 959	95,9%
Aandeel De Treffers **	1.200	3,5%	+ 35	3,5%	-/- 41	4,1%
Dekking huisvesting MFA	5.000	14,6%	+ 146	14,6%	-	-
Totaal brutomarge	34.200	100,0%	+ 1.000	100,0%	-/- 1.000	100,0%

** Het aandeel van De Treffers wordt ook naverrekend aan de hand van hun ledenaantal.

Opgemerkt wordt dat de totale omzet binnen de MFA naar verwachting net uitkomt boven de huidige vrijstellingsgrens voor de Omzetbelasting. Over de omzet zal btw moeten worden afgedragen, over de inkoop kan btw worden teruggevraagd. Per saldo drukt er dan btw op de brutomarge, die daarmee lager wordt. De btw-afdracht kan plaatsvinden op basis van een 11,5% mengtarief voor de btw of een lager tarief als er naar verhouding meer tegen het lage 6% tarief belaste omzet is. Er zijn echter ook voordelen.

Over aan de horeca toerekenbare andere lasten (zoals huisvesting) kan ook btw worden teruggevraagd, zodat per saldo het drukkende effect op de inkomsten vermindert. Dit zal dan weer vertaald worden in lagere huisvestingsbijdragen / huurtarieven. Om de diverse berekeningen (vooral in hun vergelijking met de huidige situatie) niet nodeloos ingewikkeld te maken, is daar in deze financiële paragraaf géén rekening mee gehouden. Aangezien btw een complexe regelgeving is, zal hier bij een vervolg van het traject deskundig naar gekeken moeten worden.

7.6 Bijdrage gemeente Overbetuwe

Aan het begin van deze financiële paragraaf werd al gesteld dat realisatie van de MFA niet mogelijk is zonder steun van de gemeente Overbetuwe. Deze steun zal in een aantal vormen noodzakelijk zijn:

1. De bereidheid om de opbrengst van (het terrein van) dorpshuis Randwijks Hof als een bijdrage ten gunste van de investering in de MFA ter beschikking te stellen.
2. De bereidheid om een 2% rentedragende financiering te verstrekken (of daarvoor garant te staan) met een geschatte hoofdsom van circa € 1.616.600, welke in 40 jaar op basis van annuïteiten zal worden afgelost.
3. De bereidheid om (kortdurende) voorfinanciering te verstrekken indien mocht blijken dat inkomsten gedurende de bouwperiode pas achteraf zullen worden ontvangen.
4. De bereidheid om een jaarlijkse subsidie te verstrekken aan de MFA.

De eerste drie vormen van steun betreffen weliswaar grote bedragen, het gaat hier niet om uitgaven die de gemeente daadwerkelijk geld kosten. Immers; verkoop van Randwijks Hof kan alleen wanneer er een MFA wordt gebouwd en leningen moeten daadwerkelijk worden afbetaald. Alleen de jaarlijkse subsidie is een post die de gemeentebegroting daadwerkelijk zal belasten.

De jaarlijkse exploitatie van de MFA kan als volgt worden geprognosticeerd:

(in EURO inclusief Omzetbelasting)		
Bijdragen huisvestingslasten en huuropbrengsten gebruikers	33.300	
Aandeel MFA in barinkomsten	5.000	
Overige inkomsten	p.m.	
Totaal baten		38.300
Kapitaalslasten gebouw	-/- 59.100	
Exploitatielasten gebouw	-/- 33.700	
Overige uitgaven	p.m.	
Totaal lasten		-/- 92.800
Tekort		-/- 54.500
Onvoorzien (5%) en afronding		-/- 3.000
Te dekken uit jaarlijkse subsidie gemeente Overbetuwe		-/- 57.500

De jaarlijkse subsidie die op basis van de uitgangspunten in deze financiële paragraaf noodzakelijk is, bedraagt afgerond **€ 57.500**. Dit bedrag is te berekenen door de totale begrote huisvestingslasten ad € 92.800 te verminderen met de totale begrote dekkingsmiddelen ad € 38.300 en het resultaat daarvan te verhogen met een 5% dekking voor onvoorziene lasten.

Voor de beoordeling van dit bedrag dient bedacht te worden dat in de huidige gemeentebegroting al een jaarlijks bedrag op het dorps huis Randwijks Hof drukt (lasten gebouw en beheervergoeding) en voorts dat de gemeente, wanneer het MFA niet wordt gerealiseerd, verantwoordelijk is voor vervanging van de huidige kleedruimten bij EMM. Al deze lasten vervallen bij de bouw van een MFA. Dit betekent dat de extra last voor de gemeente in verband met de MFA (veel) minder is dan het hier genoemde bedrag. Hoewel uiteindelijk de gemeenteraad hierover een besluit dient te nemen, is het realistisch om te veronderstellen dat hiervoor politiek draagvlak bestaat.

8. Draagvlak

De haalbaarheid van de MFA staat of valt bij het draagvlak bij de gebruikers van Randwijks Hof en de leden van EMM. Op 29 november (Randwijks Hof) en 1 december (EMM) worden de plannen voorgelegd en zal er worden gestemd.

9. Hoe nu verder?

Met het proces om te komen tot dit haalbaarheidsonderzoek is een belangrijke stap gezet in de realisatie van een MFA in Randwijk. Dit wil niet zeggen dat we er al zijn. Er zijn nog een boel stappen te zetten en belangrijke beslissingen te nemen. Een aantal van deze stappen zijn hieronder genoemd:

Gemeenteraad

De werkgroep wil uitkomsten van dit haalbaarheidsonderzoek graag presenteren aan het college van B&W en de gemeenteraad. Uit het onderzoek is duidelijk gebleken dat een MFA in Randwijk niet kan zonder gemeentelijke investering. Als de gemeente deze investering wil doen, kan de werkgroep door met een volgende fase.

Opzetten Ontwerpfase

Als er groen licht verkregen is op het haalbaarheidsonderzoek kunnen we aan de slag met het opzetten van de ontwerpfase. Het programma van eisen moet vertaald worden in een schetsontwerp. Daarnaast moet een start gemaakt worden van het opzetten van de nieuwe rechtspersoon en het concretiseren van de vrijwilligersinzet, zowel voor de bouwfase, als voor de periode dat de MFA echt gaat draaien. Aangezien ook deze fase weer een proces vereist, verdient het aanbeveling om ook hierbij een procesbegeleider aan te stellen.