



Haalbaarheidsonderzoek Dorpspunt Stompwijk

Paul Kersten
Juli/aug 2024



Samenvatting

De gemeente Leidschendam Voorburg heeft bureau Kansrijp gevraagd een haalbaarheidsstudie te doen of het Dorpspunt (op termijn) zelfstandig kostendekkend zou kunnen zijn. Het Dorpspunt is het dorpshuis van Stompwijk. Stompwijk is een dorp buiten de bebouwde kom van Leidschendam-Voorburg dat op ongeveer 5 km van de rest van Leidschendam-Voorburg ligt.

Elke situatie is anders en vraagt daarom specifieke acties om van betekenis te zijn en te blijven. Dit betekent dat het draaiende houdende van het Dorpspunt maatwerk is. Maatwerk betekent geen willekeur. Ongelijke gevallen vragen om ongelijke behandeling om een min of meer gelijke uitgangspositie te krijgen.

Het Dorpspunt is qua omvang naar rato van het aantal inwoners te vergelijken met representatieve andere dorpen. Alles in ogenschouw genomen is de oppervlakte van het Dorpspunt wel aan de ruime kant. Er is meer combinatiegebruik met de school mogelijk en er is heel veel alternatief aanbod met 'partyherberg' het Blessepaard om de hoek, een sportverenigingsgebouw, de kerk en zaalverhuur van boerderijen. De mogelijkheden van de andere ruimte nemen door ontgroening (meer ruimte school) en ontkerkelijking (meer ruimte kerk) ook nog eens toe. Daarbij is bereikbaarheid en parkeergelegenheid niet voldoende om veel bewoners uit omliggend gebied aan te trekken.

De bezetting van het Dorpspunt is daarentegen wel hoog te noemen. Voor de toekomst is het de vraag of deze bezetting met ontgroening en vergrijzing op het huidige niveau blijft.

Door het combinatiegebruik met de bibliotheek en de BSO is de kern van het dorpshuis gezond met de huiskamer en grote zaal. De bezettingsgraad van de atelierruimte is echter niet op orde. Er is nu onvoldoende animo.

Onderzocht is welke kant het Dorpspunt kan doorontwikkelen. Hierbij is gekeken naar de opties van gezondheidscentrum, horeca/zaalverhuur, culturele hotspot, verzamelgebouw, 'Dorpsplein' en dienstencentrum. Met dit onderzoek is naar voren gekomen dat doorontwikkeling wenselijk is richting 'Dorpsplein'. Hiermee wordt bedoeld dat niet verenigingen ruimte huren, maar dat het Dorpspunt zelf activiteiten zoals markt en optredens organiseert. Daarnaast is het advies dat het Dorpspunt enige doorontwikkeling maakt richting meer horeca/zaalverhuur en verzamelgebouw.

De atelierruimte vraagt om een ingreep. Het advies is deze in de markt te zetten uitgaande van een splitsing in 2 units (en een entresol voor voldoende opslagruimte).

Meer inkomsten zijn te genereren met de organisatie van de 'Dorpspleinactiviteiten'. Het Dorpshuis in Kwinshul als referentie is hierin succesvol. Hierbij zijn echter wel aanloopverliezen. Daarnaast zijn er een aantal andere optimalisaties zoals realisatie van

terrassen aan de voorzijde, een mogelijke snackophaalpunt, online-marketing, waarmee de horeca/ zaalverhuurinkomsten kunnen verbeteren.

Bovenstaande optimalisaties gezamenlijk zijn echter onvoldoende om kostendekkend te zijn. De te verwachte opbrengsten zijn onvoldoende om het gat in de meerjarenbegroting te dichten. Ook is het niet realistisch dat elke optimalisatie de beoogde winst direct oplevert. Subsidie is voor instandhouding noodzakelijk. In vergelijking met andere dorpshuizen is de subsidie de afgelopen jaren vanuit de gemeente Leidschendam-Voorburg laag. Een subsidie in lijn met omliggende gemeenten en een vergoeding voor beheer algemene ruimte, ruimte voor bibliotheek en kleutergym en het Dorpshuis als geheel (zowel verenigingen, eigen activiteiten als beheer) zou naar schatting neer komen op 29.500 Euro subsidie per jaar. Dit bedrag is grosso moddo ook nodig om het Dorpspunt kostendekkend te kunnen laten opereren. Uiteraard moeten aan dergelijke subsidies ook voorwaarden worden gekoppeld, waarmee ze als investering de maatschappelijke baten opleveren, die de gemeente nastreeft. Ook geldt dat transities op zichzelf ook geld kosten. Er dient een goede begroting te worden opgesteld, die rekening houdt met een aanlooperperiode van een aantal jaar, waarin het voorgestelde in dit advies wordt uitgewerkt en doorgerekend. Het advies van de afstoot van de atelierruimte voor de huidige activiteiten en inzet transitie vraagt kortom om een steuntje in de rug.

Inhoud

Samenvatting.....	2
1. Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Doelstelling.....	6
1.3 Aanpak en leeswijzer	6
1.4 Kenmerken Dorpspunt	7
2. Proportionaliteit van buurthuis het Dorpspunt	8
2.1 Vergelijking met dorpen/buurtten met dezelfde omvang en met wijken in Leidschendam en met referentienormen	8
2.2 Samenstelling bevolking Stompwijk	9
2.3 Bezetting Dorpspunt	10
2.4 Bereikbaarheid Dorpspunt	12
2.5 Beschikbaarheid alternatief aanbod in Stompwijk.....	13
2.6 Gecombineerd ruimtegebruik Dorpspunt	15
2.7 Benutting Dorpspunt voor gemeentelijke dienstverlening	15
2.8 Ontvangst subsidies Dorpspunt/financiële kracht	15
2.9 Benutten (verborgen) leegstand	16
2.10 Historie en betrouwbare overheid.....	17
2.11 Conclusies proportionaliteit	18
3. Marktonderzoek ruimte-optimalisatie	19
3.1 Ruimte-optimalisatie	19
3.2 Gezondheidscentrum	20
3.3 Bedrijfsverzamelgebouw	21
3.4 Dorpsplein	22
3.5 Horeca/zalencentrum	23
3.6 Culturele hotspot	24
3.7 (Zorg) dienstencentrum	25
3.8 Conclusie marktonderzoek	26
4. Scenario-planning en risicoanalyse.....	27
4.1 Financiële optimalisaties	27

4.2 Opbouw eventuele subsidie	27
4.3 Risico's bij financiële optimalisaties	28
4.4 Scenario's	30
4.5 Advies.....	31
Bijlage 1. Wat te leren van andere buurtcentra van de representatieve dorpen?	32

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2019 is na een lang voortraject het Dorpspunt in Stompwijk opgeleverd. Na een opstartperiode, vervolgt door Corona-periode en weer een opstartperiode lukt het niet als Dorpspunt om kostendekkend te zijn.

1.2 Doelstelling

De gemeente Leidschendam Voorburg heeft bureau Kansrijp gevraagd een haalbaarheidsstudie te doen of het Dorpspunt (op termijn) zelfstandig kostendekkend zou kunnen zijn.

1.3 Aanpak en leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een data-analyse, waarbij het Dorpspunt in Stompwijk wordt vergeleken met buurthuisconfiguraties in representatieve plaatsen. Dit zijn:

Plaats	Dorpshuis	Gemeente
Hoogmade	De Schuur	Roelofarendsveen
Zwammerdam	In ontwikkeling	Alphen aan de Rijn
Oud Alblas	De Beemd	Molenlanden
Zegveld	Milandhof	Zegveld
Kwintsheul	Kastanjehof	Westland
Zouterwoude Dorp	Ons Huis	Zoeterwoude
Duindorp	Trefpunt	Den Haag
Hazerswoude Dorp	De juffrouw	Alphen aan de Rijn

Een beschrijving van deze dorpspunten met bevindingen is opgenomen in Bijlage 1. Met de vergelijking is bekeken in hoeverre de omvang van het Dorpspunt proportioneel is. Hiervoor zijn een paar interviews afgenomen, waaronder met contactpersonen van het Dorpspunt zelf. Hoofdstuk 3 geeft een analyse voor ruimte-optimalisatie aan de hand van marktonderzoek. Hierbij is gekeken naar mogelijkheden voor gedeeld en gecombineerd ruimtegebruik. Hoofdstuk 4 geeft met scenario-planning mogelijke risico's. Hoofdstuk 4 eindigt met een advies of het reëel is dat het Dorpspunt op (termijn) kostendekkende huur kan opbrengen en welke keuzes wenselijk zijn.

1.4 Kenmerken Dorpspunt

Het Dorpspunt in Stompwijk is een gecombineerd gebouw met een schoolgedeelte beheerd door de Maerten van den Veldeschool met in onderhuur een consultatiebureau en een sociaal-cultureel gedeelte dat beheerd wordt door stichting Dorpshuis Stompwijk. Het Dorpspunt is in 2019 opgeleverd. Het gebouw heeft een moderne uitstraling.



In de kelder van het gebouw bevindt zich een jongeren- (18+) en dansruimte. Op de begane grond bevindt zich het hart van het Dorpspunt met huiskamer en de grote zaal en op de verdieping bevindt zich een atelierruimte. Het Dorpspunt heeft typische welzijnsactiviteiten, zoals bridge, schilderen, yoga, een popkoor en een orkest, maar ook met een bibliotheek- en BSO-functie. Het gebruik is van alle leeftijden met ouderen in ruim de overhand. Activiteiten als eettafel en ouderensoos zijn 70+. De leeftijd 12 tot 18 jaar valt alleen buiten de boot. 25 tot 50 jaar is minder aanwezig, maar wordt wel aangetrokken met een activiteit als een popquiz. Het Dorpspunt heeft 711 m². Deze meters zijn als volgt tot stand gekomen:

Ruimte	m ²
Dorpspunt	711
waarvan jongeren en dansruimte	205
waarvan jongerenruimte	109
waarvan dansruimte	96
waarvan grote zaal & huiskamer	376
huiskamer en toebehoren	156
grote zaal en toebehoren	220
waarvan atelier	75
peuterspeelzaal	61
basisschool	908
algemene ruimte	141
waarvan naar rato naar Dorpspunt	55
Totaal multifunctioneel complex	2470

Eigendom gemeente Leidschendam Voorburg

huurders

St. Panta Rhei , Maerten van den Veldeschool

St. Dorpshuis Stompwyk

St. Jongerensocieteit Asafoetida(Club Mexx)

St. Kinderopvang Zoeterwoude Het Peuterpunt/Puntsgewijs

2. Proportionaliteit van buurthuis het Dorpspunt

Anders dan voor een school en sporthal zijn er voor buurthuizen geen landelijke standaardafmetingen op basis van bijvoorbeeld een VNG-norm. Veel is afhankelijk van configuratie met mogelijkheden van combinatiegebruik, benutting gebruik andere wijken en bevolkingssamenstelling. Er zijn veel factoren die van invloed zijn.

Om te kunnen vergelijken spelen de volgende factoren:

1	Omvang bevolking plaats
2	Samenstelling bevolking plaats
3	Bezetting en daadwerkelijk gebruik
4	Bereikbaarheid buurthuis
5	Beschikbaarheid van alternatief aanbod
6	Combinatiegebruik
7	Mate waarin pand vanuit de gemeente gebruikt wordt voor dienstverlening
8	Ontvangst subsidie/beschikbaarheid kapitaal
9	Benutting (tijdelijke) leegstand
10	Historisch gegroeide situaties

Deze factoren zullen één voor één bij langs worden gegaan.

2.1 Vergelijking met dorpen/buurtten met dezelfde omvang en met wijken in Leidschendam en met referentienormen

Vergelijking op basis referentienormen

Een aantal grote steden hebben referentienormen, referentiewaarden of richtinggevendende normen. Wanneer hiermee wordt vergeleken dan is het Dorpspunt qua omvang aan de grote kant. Aangetekend moet wel worden dat grotere plaatsen efficiënter met ruimte kunnen omgaan. Alphen aan de Rijn hanteert voor kernen tot 4000 inwoners een maximum van 600 m² en die lijn voldoet het Dorpspunt niet aan (is groter). Utrecht heeft daarnaast een vaste norm voor een jongerenruimte van 150 m² per wijk. De jongerenruimte in het Dorpspunt is 109 m² en is gekoppeld aan de danszaal ernaast van 90 m². Hiermee is de jongerenruimte in lijn met deze norm.

Toepassing referentienormen mix ontmoeten & cultuur voor de wijk

Plaats referentienorm	verwachting m2 bvo voor Stompwijk op basis van referentienormen
Amsterdam	436
Haarlemmermeer	584
Den Haag	355
Zaandam	338
Rotterdam	620
Utrecht sterke wijk	440
Utrecht zwakke wijk	488
Alphen aan de Rijn	<600
Daadwerkelijke omvang	711

Vergelijking representatieve plaatsen

Het Dorpspunt heeft van de representatieve andere plaatsen met minder dan 3500 inwoners de grootste omvang. De omvang van Dorpspunt is daarmee in vergelijking met andere buurthuizen eveneens aan de hoge kant. Echter kijken we naar het aantal m² Dorpshuis per inwoner dan is de omvang gemiddeld.

m²bvo maatschappelijk vastgoed (exclusief gezondheid en musea) per plaats

Plaats	Welzijnsruimte	Aantal inwoners	Aantal m2 welzijnsruimte per inwoner
Hoogmade	605	1730	0,35
Zwammerdam	529 ³	1860	0,28
Oud Alblas	621 ¹	2340	0,27
Zegveld	0 ⁴	2405	0,00
Kwintsheul	543	3560	0,15
Zouterwoude Dorp	1266	4300	0,29
Duindorp	1996	4700	0,42
Hazerswoude Dorp	1846	6325	0,29
Stompwijk	711 ²	2357	0,33

¹Het gecombineerde welzijn en sport in Oud Alblas is voor 50% toegerekend aan welzijn en 50% aan sport

²De metrages van de gesloopte voormalige bibliotheek, jongerencentrum en voormalige Dorpshuis met maatschappelijke bestemming zijn niet meegeteld.

³In Zwammerdam wordt een nieuwe multifunctionele accommodatie ontwikkeld met daarin het Dorpshuis en school. Er is gerekend met de toekomstige situatie In de tijdelijkheid zit het dorpshuis in een oud schoolgebouw.

⁴De locatie Milandhof was het Dorpshuis van Zegveld maar functioneert nu volledig als evenementenlocatie.

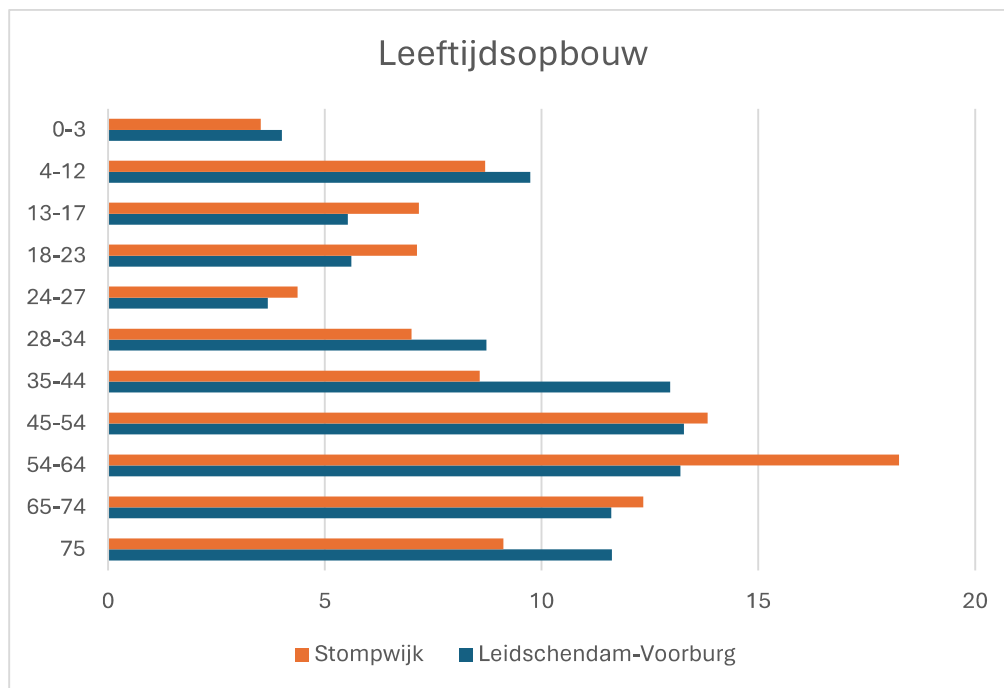
2.2 Samenstelling bevolking Stompwijk

Stompwijk telt 2.355 inwoners in 2023. Er zijn 965 woningen. Het corporatiebezit hiervan is 20% tegen 25% in heel Leidschendam-Voorburg. 3% van de huishoudens heeft een inkomen op of rond het sociaal minimum, tegen 6% in heel Leidschendam-Voorburg. Het gemiddeld inkomen per inwoner in de wijk Stompwijk is €30.700 tegen €35.700 voor heel Leidschendam-Voorburg. Deze inkomensgegevens vormen geen aanleiding voor extra behoefte voor maatschappelijke voorzieningen voor Stompwijk dan voor andere delen van Leidschendam-Voorburg.

Dit geldt wel voor het sterke gemeenschapsgevoel. Bewoners kennen elkaar goed, en er is veel onderlinge hulp en steun. Dit blijkt uit het relatieve lage WMO-gebruik, evenementen die de gemeenschap samenbrengen, zoals de Stompwijkse Paardendagen en dat de helft van kiesgerechtigde heeft gestemd voor de Adviesraad Stompwijk.

De leeftijdsopbouw heeft ook een positieve invloed op de behoefte. Over het algemeen maken mensen van middelbare leeftijd (45-64 jaar) het meest gebruik van buurthuizen in

Nederland. De groep 45-64-jarige neemt 1/3 voor haar rekening en vooral 54-64 jarigen ligt substantieel hoger dan in Leidschendam-Voorburg als geheel.



Vergrijzing kan er voor zorgen dat dit niet zo blijft en daarbij treedt ook huishoudensverduunning op (krimp). Ook heeft Stompwijk te maken met invloeden van buiten. De locatie in de Randstad in nabijheid van steden zorgt voor de komst van nieuwe bewoners. Inhoerre deze bevolking onderdeel wordt, is van groot belang voor het succes van het buurthuis in de toekomst. De afgelopen 10 jaar is het aandeel inwoners met een westerse achtergrond gedaald van 72% naar 56%. Dit laatste cijfer wordt bij interview met Dorpshuis niet herkend. Wel wordt aangegeven dat bewoners bewust kiezen voor Stompwijk en hun best doen om opgenomen te worden.

2.3 Bezetting Dorpspunt

De bezetting van het Dorpspunt is met naar schatting 250 unieke bezoekers per week (10% van het Dorp) en bezetting van 50 uur en 14 dagdelen hoog te noemen. 80% van de buurthuizen van bijvoorbeeld Utrecht hebben een lagere bezetting. In vergelijking met de buurthuizen in Leidschendam Voorburg hoort het Dorpspunt ook bij de buurthuizen met de hoogste bezettingsgraad.

Veel gemeenten in Nederland hanteren voor subsidiering verschillende eisen ten aanzien van bezetting¹. Aan deze eisen- zoals bijvoorbeeld minimaal 8 delen per week open – wordt ruimschoots voldaan.

¹ In Nederland wordt voor subsidies voor bezetting verschillende eisen gesteld. Daarbij gaat om minimaal 8 dagdelen per week open (bezettingsgraad van 40%), minimaal 15 activiteiten per week, minimaal 35 uur activiteiten per week, streven naar 45 uur bezetting per week, minimaal 200 unieke bezoekers per week.

Buurthuis L-V	Bezetting uren per week ma/vr 2022 ¹	bezetting dagdelen ma/vr 2022 ¹
Ons Tolhuis	48	12
Essestijn	61	13
Agora	29	8
Het koophuis	24	7
De Poort	42	13
Oranjehoek	29	7
De Plint	58	14
Dorpspunt	50	14

¹ met bezetting wordt bedoeld dat er activiteiten zijn, de bezetting zegt niets over het aantal unieke bezoekers.

Ruimte Dorpspunt	Aantal dagdelen bezet per week april-juni 2024
Jongerenruimte	2
Atelierruimte	5
Grote Zaal	10
Huiskamer (met fl. schot)	12
Huiskamer pleinzijde	5
Huiskamer schoolzijde	12
Danszaal (exclusief schoolgebruik)	9
Totaal	14,5 (14 bij alleen ma-vr)

Wanneer echter afzonderlijk naar jongeren- en atelierruimte gekeken wordt, dan voldoet deze ruimten niet aan de norm van 8 dagdelen in gebruik. De jongerenruimte voor de leeftijd 18 tot 25 jaar wordt twee avonden in de week gebruikt, maar is wel financieel dekkend doordat het een onderhuursituatie betreft. Beoogd was dat de jongerenruimte en danszaal afentoe aan elkaar gekoppeld zouden worden en zo als 'disco' zouden kunnen functioneren. Door onder andere de inrichting van de danszaal voor kleutergym is dit niet gelukt.



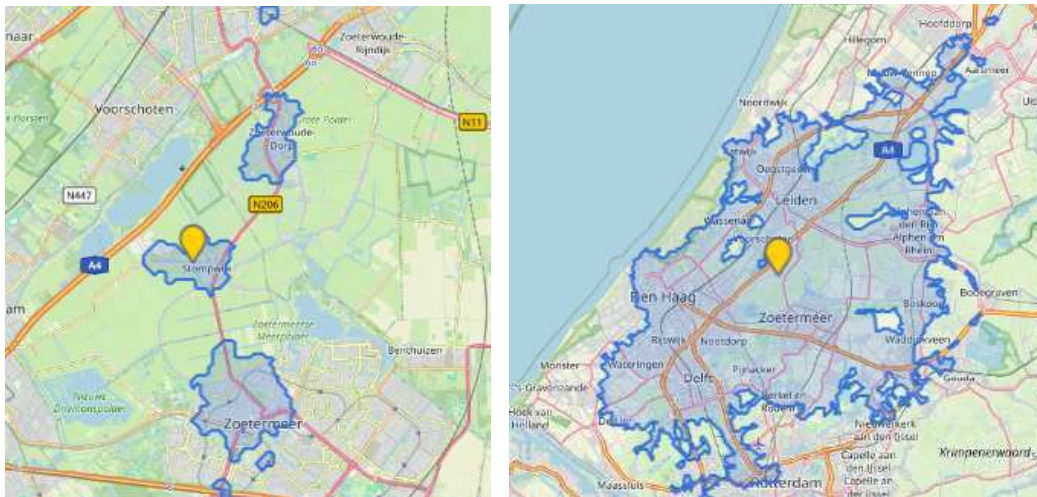
De danszaal haalt zelf wel de bezettingsgraad. Ook al is daar het knelpunt van ontbreken van kleedkamers en kan er geen bewegingstherapie voor ouderen gegeven worden, omdat er geen ingang op maaiveldniveau of lift aanwezig is voor mindervaliden. Bij de atelierruimte geldt dat de schilderactiviteiten zijn gestopt.

Voor huiskamer is het overigens niet overal de praktijk om te werken met bezettingsgraden, maar is het juist wenselijk dat vrije inloop mogelijk is. Zowel gemeente Alphen aan de Rijn als gemeente Molenland subsidiëren specifiek de mogelijkheid van vrije inloop.

2.4 Bereikbaarheid Dorpspunt

Het buurthuis is prima te bereiken vanuit geheel Stompwijk. Dit geldt echter niet voor de gebruikers van buiten Stompwijk. De OV-bereikbaarheid is beperkt. Autobereikbaarheid is er wel om bezoekers uit de regio te kunnen trekken. Parkeren is daarbij wel een beperkende factor. Het parkeerterrein en het naast gelegen kerkplein halen samen niet de ca 35 parkeerplekken, die voor een regionaal evenement met 100 bezoekers nodig is (op basis van CROW-methodiek).

OV bereikbaarheid en auto bereikbaarheid binnen 30 minuten



Fietsbereikbaarheid in 30 minuten en te voet binnen 15 minuten



2.5 Beschikbaarheid alternatief aanbod in Stompwijk

Naast het Dorpspunt is er in Stompwijk het volgende aanbod met mogelijkheden voor ontmoeting:

- Er is een katholieke kerk, die actief in gebruik is, die ruimte biedt voor ontmoetingen. De kerk is via de website niet beschikbaar voor verhuur aan derden. Er is sprake van ontkerkelijking in Stompwijk en deze heeft in basis een positief effect op het gebruik van buurthuis het Dorpspunt. Tegelijk kan ook concurrentie toenemen indien de kerk ook voor andere activiteiten in de toekomst beschikbaar komt.



- Er is een sportvereniging met een voetbalverenigingsgebouw en sporthal, waar o.a. judo, handbal, gym en voetbal plaatsvinden. De vereniging trekt vooral jongeren. Vergrijzing zal naar verwachting leiden tot afnemende behoeften van de sporthal. 'Concurrentie' met buurthuis zit in het gebruik van de kantine.



- Er is een horecatent met alleen besloten horeca. Partyherberg 'Blesse Paard' midden in het centrum met een aantal boerderijen om het dorp heen bieden zaalverhuur aan. Daarnaast was er café de Hogebrug, waarvoor nu een vergunningaanvraag is voor sloopnieuwbouw waarbij de horeca terugkomt.



- De school dat bij het Dorpspunt is gevestigd heeft te maken met oplopend overaanbod. Op dit moment is er een overschot van 2 lokalen. Door dalende aantal leerlingen is verwachten dat Panta Rhei een overaanbod aan lokalen krijgt.

Wanneer we bovenstaand aanbod vergelijken met representatieve plaatsen, dan blijkt dat Stompwijk substantieel meer ontmoetingsruimte heeft.

m²bvo maatschappelijk vastgoed (exclusief gezondheid en musea) per plaats

Plaats	Kwintsehl	Zegveld	Oud Albas	Zwammerdam	Hoogmade	Zouterwoude Dorp	Hazerswoude Dorp	Duindorp	Stompwijk ³
Welzijnsruimte	543	0	6211	552	605	1266	1846	1996	6583
Horeca	785	0	0	835	734	9392	786	209	887 ⁴
Gebedsruimte	265	618	942	253	711	501	3787	629	350
Onderwijs & kdv	2816	1195	1381	867	1389	2885	4709	3339	1897
Sport	2916	744	10701	916	105	4376	3814	130	2016
Overig	0	0	483	200	47	144	0	0	0
Totaal oppervlakte	7325	2557	4497	3623	3591	10111	14942	6303	5150
Aantal inwoners	3560	2405	2340	1860	1730	4300	6325	4700	2357
m ² bvo maatschappelijke ruimte per inwoner	2,06	1,06	1,92	1,95	2,08	2,35	2,36	1,34	2,46

¹Het gecombineerde welzijn en sport in Oud Albas is voor 50% toegerekend aan welzijn en 50% aan sport

²Exclusief grote La Place-vestiging aan de A4

³De metrages van de voormalige bibliotheek, jongerencentrum en voormalige Dorpshuis met maatschappelijke bestemming zijn niet meegeteld.

⁴Het reeds gesloten eetcafé de Hogebrug, waarvoor voor sloopnieuwbouw met wonen is meegenomen.

Geconcludeerd kan worden dat het Dorpspunt vanuit concurrerend aanbod in Stompwijk gezien omvangrijk is. Stompwijk heeft wel per inwoners de meeste meters.

Kantekening is wel dat het naast Stompwijk gelegen Zouterwoude Dorp en Hazerswoude Dorp, beide ook erg omvangrijk zijn. Dit kan zowel positief als negatief uitgelegd worden. Positief in de zin dat veel meters proportioneel is in vergelijking met omliggende dorpen. Negatief in de zin dat het Dorpspunt voor activiteiten, die een aantrekkingskracht hebben op omliggende dorpen, ook nog eens te maken heeft met veel concurrerende meters.

2.6 Gecombineerd ruimtegebruik Dorpspunt

Het Dorpspunt is in hetzelfde pand gevestigd als de basisschool van Stompwijk. Dit betekent dat er veel gecombineerd ruimtegebruik mogelijk is. Bij combinatiegebruik zijn er twee richtingen:

- Het Dorpspunt heeft minder ruimte nodig, omdat het gebruik kan maken van de ruimte van derden. Dit gebeurt in praktijk beperkt en incidenteel. Alleen de docentenkamer en toiletten worden afentoe benut of bij grote evenementen wordt de school voor opslag benut. De overcapaciteit aan schoollokalen wordt wel door de bibliotheek gebruikt, maar niet door het Dorpspunt en de schoollokalen worden na schooltijd ook niet door het Dorpspunt benut.
- Het Dorpspunt heeft meer ruimte nodig, omdat derden ook gebruik maken van de ruimte van het Dorpspunt. De danszaal wordt structureel door de school gebruikt voor schoolgym voor de jongste groepen, de kinderopvang gebruikt de huiskamer voor BSO. Het Dorpspunt heeft aan de andere kant juist geen combinatiegebruik met commerciële zaalverhuur voor de zakelijke markt met feesten en partijen. De zaalverhuur wordt alleen gebruikt voor lokale aangelegenheden. In representatieve plaatsen is er wel combinatiegebruik met de zakelijke markt. Dorpshuizen in het vergelijkend onderzoek hebben haast allen meer commerciële verhuur.

Alles bij elkaar genomen geldt dat vanuit het punt van combinatiegebruik een overmaat aan ruimte uitlegbaar is; zeker wat betreft het gebruik van de huiskamer.

2.7 Benutting Dorpspunt voor gemeentelijke dienstverlening

In het Dorpspunt wordt gemeentelijke dienstverlening aangeboden. Dit is reden geweest voor een grotere omvang. Het Dorpspunt wordt benut als bibliotheek en spreekkamer van de gebiedsregisseur en de politie. De in de vergelijking meegenomen representatieve dorpshuizen hebben nauwelijks gemeentelijke dienstverlening uitgezonderd het Trefpunt in Duindorp en het Dorpshuis in Hazerswoude Dorp (Bibliotheek)

2.8 Ontvangst subsidies Dorpspunt/financiële kracht

Het Dorpspunt is niet in eigendom van het Dorpspunt zelf. Van de representatieve plaatsen zijn de dorpshuizen van Kwinsheul en Hazerswoude Dorp wel in eigendom. Te zien is dat deze dorpshuizen meer financiële daadkracht hebben. Zo heeft het dorpshuis

in Kwinsheul afhankelijk van de rentestand 30.000 tot 37.000 Euro lagere vastgoedlasten per jaar. Wat na rato van de oppervlakte van het Dorpspunt 25.000 a 30.000 Euro is.

De eerder gegeven subsidies van 15.000 Euro voor een jaar aan het Dorpspunt is laag in vergelijking met de andere dorpshuizen (zie overzicht).

Financieel voordeel per dorpshuis Naar rato Dorpspunt	Euro per jaar
Lagere huisvestingslasten Kwinsheul	25.000 a 30.000
Subsidie Zwammerdam	20.000 a 40.000 (peildatum 2021)
Subsidie Hazerswoude Dorp	20.000 (peildatum 2021)
ActiviteitenSubsidie Oud Alblas	19.500
Bezoekerssubsidie Zaandam	19.500
Subsidie Dorpspunt Stompwijk	15.000

Het Trefpunt in Duindorp wordt volledig gesubsidieerd. De dorpshuizen in Zwammerdam en Hazerswoude Dorp ontvangen eveneens subsidie. Deze komt vertaald naar het Dorpspunt neer op tussen de 20.000 a 40.000 Euro per jaar. Hierbij geldt dat het beleid zich doorontwikkelt, waarbij het subsidiebedrag hoger is als de toegevoegde waarde hoger is. Bij de opzet van het beleid staat aangegeven dat bij hoge subsidiebedrag de het buurthuis zeer ruime openingstijden heeft ook als er geen activiteiten zijn. Dat is nu voor het Dorpspunt niet het geval.

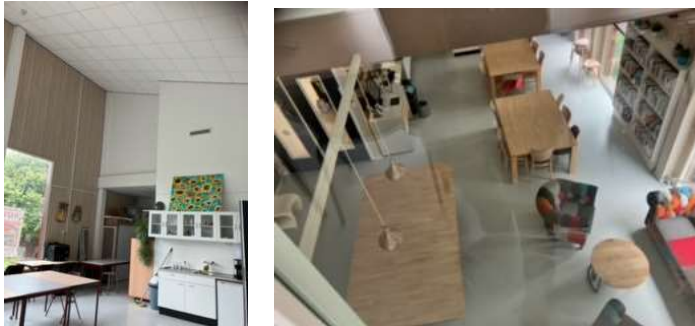
Opvallend is dat er geen bijdrage is voor het gebruik van de Bibliotheek 'de Vliet'. De inrichtingskosten zijn wel vanuit de Bibliotheek gedekt, maar er wordt geen vergoeding betaald voor het gebruik van de ruimte. Hetzelfde geldt voor de danszaal. Deze wordt overdag door de school gebruikt voor kleutergym, maar zonder vergoeding.

Voor de volledigheid geldt ook dat het gebruikersbeheer van de algemene ruimte (klein onderhoud, beheerklimaat en alarminstallaties, sleutelbeheer)- los van de kosten van de schoonmaak - door het Dorpspunt wordt bekostigd.

2.9 Benutten (verborgen) leegstand

Niet elk dorpshuis is oorspronkelijk als dorpshuis ontwikkeld. Soms worden hierdoor meer meters gebruikt dan eigenlijk nodig is, omdat ruimte anders leeg staat. Dit gaat dan bijvoorbeeld om een monumentaal pand met overmaat of benutting van tijdelijke leegstand in een oud schoolgebouw. De marktconforme huren zijn dan ook laag. Echter op het moment dat er bij een oud schoolgebouw sloopnieuwbouw of verduurzaming moet worden uitgevoerd, is het dan meestal einde oefening, omdat de huren dan niet zijn op te brengen. Het Dorpspunt is echter een nieuw gebouw, waardoor dit geen reden is voor een grotere omvang. Van de referenties zijn ook de buurthuizen van Kwinsheul en Alblas nieuw en daarmee goed vergelijkbaar. Dit geldt niet voor de buurthuisruimte in het naast gelegen Zouterwoude Dorp en Hazerswoude Dorp. Hier is enige overmaat te verklaren uit de ouderdom en monumentaliteit van de gebouwen. Die overmaat zit ook in efficiënte indeling. Nieuwe gebouwen zijn veelal voor de huidige gebruik efficiënter.

Voor het Dorpspunt geldt echte toch dat er nog efficiëncyslagen te behalen zijn. Zo leent de atelierruimte zich voor het realiseren van een entresol, is het mogelijk ook de ruimte boven de huiskamer te benutten en is er verborgen en onderbenutte ruimte bij de school. Door terugloop van leerlingen is er overcapaciteit.



2.10 Historie en betrouwbare overheid

Tot slot zijn historisch gegroeide situaties een reden voor het hebben van een groter of kleiner buurthuis. Een dorp of wijk maakt jaren gebruik van ruimten. Onverwachte sluiting zorgt dan voor veel weerstand. Vrijwilligers steken er veel tijd in en energie wordt teniet gedaan. Voor het Dorpspunt gelden de volgende omstandigheden die noemenswaardig zijn, zonder daar een oordeel over te hebben:

1. Het Dorpspunt is na herberekening in laatste huurcontract 10 m² groter en daarmee ook groter/meer huur dan de vertegenwoordigers van het Dorpspunt voor ogen hadden.
2. Corona en energiecrisis hebben zo zijn negatieve invloed. Te zien is veel maatschappelijk vastgoed dat net voor de coronacrisis is gerealiseerd nog een veel langere periode nadelige consequenties ondervinden dan anderen. Dat zien we bijvoorbeeld bij de Haagse Sportcentrale en het Dorpshuis in Oud Albas, die ook rond 2019 zijn opgeleverd.
3. Vanuit het Dorpspunt wordt aangegeven dat er verwachtingen waren gewekt dat de beheerskosten structureel gedekt zouden worden door de gemeente.
4. Beleid kan veranderen, maar vanuit het gemeentelijk beleid in het verleden en het huidige coalitie-akkoord kunnen verwachtingen uitgaan:

Coalitieakkoord

In het coalitie-akkoord van Leidschendam-Voorburg staat de visie om “Meer in de wijken en dichtbij de mensen te zijn” Zorg, ondersteuning en voorzieningen wijkgericht te organiseren. We zorgen voor duidelijke informatie over mogelijke hulp en zoeken samen met inwoners naar de beste oplossing Huisartsen, welzijnsorganisaties en woonzorgcentra vormen samen het skelet voor laagdrempelige hulp (Wmo) in de wijk. We benutten hierbij de reeds bestaande kennis, kunde en het netwerk van woonzorgcentra.

2.11 Conclusies proportionaliteit

Het Dorpspunt is qua omvang naar rato van het aantal inwoners te vergelijken met representatieve andere dorpen. Alles in ogenschouw genomen is het Dorpspunt wel aan de ruime kant. Er is meer combinatiegebruik met de school mogelijk en er is heel veel alternatief aanbod met een partyherberg, een sportverenigingsgebouw, zaalverhuur van boerderijen en de kerk. De mogelijkheden van de andere ruimte nemen door ontgroening (meer ruimte school) en ontkerkelijking (meer ruimte kerk) ook nog eens toe. Daarbij is bereikbaarheid en parkeren te beperkt om veel bewoners uit omliggend gebied aan te trekken.

De bezetting van het Dorpspunt is daarentegen hoog te noemen. Voor de toekomst is het de vraag of deze bezetting met ongroening en vergrijzing op het huidige niveau blijft.

Door het combinatiegebruik met bibliotheek en BSO - met gebruik van de huiskamer en grote zaal - is de kern van het Dorpspunt gezond. De bezettingsgraad van de atelierruimte is echter niet op orde. De atelierruimte vraagt om een ingreep qua gebruik.

In vergelijking met andere dorpshuizen is de subsidie de afgelopen jaren vanuit de gemeente Leidschendam-Voorburg laag.

	Factor	Oordeel omvang Dorpspunt
1	Omvang bevolking plaats Referentienorm Representatieve plaatsen Representatieve plaatsten per inwoner	Relatief groot Relatief groot In verhouding
2	Samenstelling bevolking plaats Huidige samenstelling Toekomstige samenstelling	Extra gebruik door sterke gemeenschapszin en hoog aandeel 54-65 Ontgroening, vergrijzing en nieuwe bewoners?
3	Bezetting en daadwerkelijk gebruik Totale bezetting Bezetting verschillende ruimtes	Op orde, hoog Jongerencentrum en atelier te laag
4	Bereikbaarheid buurthuis	Geen aanleiding voor groter
5	Beschikbaarheid van alternatief aanbod	Veel concurrerend aanbod: leegkomende lokalen, verenigingsgebouw, cafés, kerk
6	Combinatiegebruik	Veel combinatiegebruik in onderwijspand en omgekeerd weinig combinatiegebruik in Dorpspunt zelf met bijv. commerciële verhuur
7	Mate waarin pand vanuit de gemeente gebruikt wordt voor dienstverlening	Geen, daarvoor niet meer behoefte
8	Ontvangst subsidie/beschikbaarheid kapitaal	Geen grote sponsering e.d.
9	Benutting (tijdelijke) leegstand	-
10	Historisch gegroeide situaties	-

3. Marktonderzoek ruimte-optimalisatie

3.1 Ruimte-optimalisatie

Om het buurthuis effectiever om te laten gaan met gedeeld of gecombineerd ruimtegebruik zijn er verschillende mogelijkheden. Er kan ingezet worden op meer activiteiten van hetzelfde type dat nu ook in het buurthuis zit, of er kan een strategie voor diversificatie ingezet worden richting andere accommodatietypen. Hierbij zijn onderstaande type te onderscheiden, die achtereenvolgens worden toegelicht.

	Behoud Buurthuis	Gezondheidscentrums	Dorpsplein	Bedrijfsverzamergebouw	Culturele hotspot	Zalen-centrum	(zorg)diensten-centrum-
Inzet op gebruik	Vrijwilligersactiviteiten	Gezondheid	Vrijwilligersactiviteiten	Kleinschalige dienstverlening	Creatievelingen	Zaalverhuur	Gemeentelijke diensten
Waarde	Geborgenheid	Gezond	harmonie	Kwaliteit	Expressie	Flexibel	Verzorgd
Motto	Ons huis	Gezond leven	Hoe meer zielen hoe meer vreugde	Ons kent ons		U vraagt wij draaien	Alles bij de hand
herkomst	Wijk/dorp	Wijk/dorp	Wijk/dorp	Wijk en regio	Wijk en regio	Wijk en NL	Wijk/dorp
Extra Verdienvermogen	Subsidie	Verhokken & commercie-exploitatie	Vrijwilligersactiviteiten	Deels Verhokken & (semi-) commerciële exploitatie	Goedkoop Verhokken & evenementen	Commerciële exploitatie	Bijdrage vanuit gemeentelijke diensten

Bron: Gebaseerd op Uitvoeringsnotitie Maatschappelijk initiatief onder dak in buurtcentra van de toekomst, Gemeente Utrecht

De resultaten van diversificatie en bezuinigingen in Amersfoort

In 2011 hakt de kredietcrisis in Amersfoort er hard in. Er wordt vol bezuinigd op de wijkcentra. De wijkcentra van de gemeente worden gefaseerd afgestoten, tenzij bewoners de exploitatie willen overnemen. Haast elke variant voor diversificatie wordt ergens toegepast. Daarnaast sluiting een aantal buurthuizen, waarbij activiteiten in schoolgebouwen en sportverenigingsgebouwen worden ondergebracht. Een paar sluitingen gaan uiteindelijk niet door. Nu meer dan 10 jaar later kan gesteld worden dat veel bezuinigingen gelukt zijn, maar niet overal. Er is vastgoed afgestoten en beheerkosten zijn met veel zelfbeheer gedaald. Aan de andere kant vallen de opbrengsten uit diversificatie tegen met nieuwe huurders of extra zaalverhuur. Succes is met kinderopvang en dagbesteding voor ouderen. Veel opbrengsten uit zaalverhuur zouden komen van activiteiten van andere overheden, zoals woningcorporaties, maar die moesten ook bezuinigen. De gemeente springt uiteindelijk meerdere keren bij of is soms duurder uit met bekostigen van achterstallig onderhoud. De omkatoperaties hebben veel capaciteit gekost en met cirkelbewegingen is er ook weer geïnvesteerd in nieuwe wijkcentra. Terugkijkend geeft de oud wethouder als tips aan andere gemeente: blijf bij een helder verhaal, efficiënt gebruik vastgoed moet, er zijn financiële grenzen, geef buurthuizen bij zelfexploitatie de ruimte om naar eigen inzicht te werk te gaan, ga zoveel mogelijk gelijkwaardig in gesprek en combineer bezuinigingen met steun in de rug.

Bron: op basis van informatie op de website van netwerk "Bouwstenen voor sociaal"

3.2 Gezondheidscentrum



Eerstelijnszorgvoorzieningen worden veel ondergebracht in buurthuizen. Zo staat het nieuwe buurtcentrum van Hardewijk (MFC De Roef) helemaal in het teken van positieve gezondheid met verschillende praktijkruimten en een leefstijlloket. Op basis van kengetallen, draagvlak en huidige aanbod zijn er echter nauwelijks kansen voor eerstelijnszorgvoorzieningen voor het Dorpspunt. De huisartsenpraktijk bij de kerk is daarnaast recent uitgebreid.

Eerstelijnszorgvoorzieningen en kansrijkheid

Praktijk	Mogelijkheden	Kansrijkheid
Huisarts	Al aanwezig bij kerk naast Dorpspunt	-
Fysio	1 a 1,5 fysiotherapeut draagvlak, maar ook om de hoek Leidschenveen en Overgoo	Matig 30 a 50 m2
Diëtist	0,5 draagvlak; bij Overgoo nabij aanwezig	-
Tandarts	1 tot 1,5 draagvlak, bij Overgoo en Wilsveenweg nabij aanwezig	Matig a 140 m2
Apotheek	Te weinig draagvlak, Geen dependance nodig, veel meer versturing per post	-
Verloskundige	Geen draagvlak, grote praktijk Sifra nabij aanwezig	-
Diverse therapeuten	Geen draagvlak, hooguit gebruik spreekkamer bij huisartspraktijk	-
Wijkverpleegkundige	Een ruimte voor wijkverpleegkundigen voor consulten en kleine behandelingen. Met vergrijzing gaat het draagvlak hiervoor toenemen, maar tekort personeel speelt ook parten	Matig a 10 a 20 m2
Psycholoog	Geen draagvlak, Reeds een aan de rand van Stompwijk gevestigd	-
Massage-/schoonheidssalon	1 a 2 salon draagvlak; minder gebruik bij 60+-ers wat met vergrijzing op termijn ongunstig is Daarnaast is keuze in 60 tot 70% voor een praktijk aan huis. Reeds 2 in Stompwijk aanwezig (Raadschelders en studio Oase)	-
Pedicure	Reeds drie aan de rand van Stompwijk gevestigd	-

3.3 Bedrijfsverzamelgebouw



Er zijn buurtcentra die zich (door) ontwikkelen naar bedrijfsverzamelgebouw. De goede voorbeelden zijn echter schaars. Door twee kantoorhuurders aan te trekken is het bij de Nieuwe Sleutel in Amersfoort gelukt het buurthuis overeind te houden.

De Noaberhuis in Okkenbroek heeft als drager onder meer een kapper. Huuropzeggingen komen in beide voorbeelden ook voor. Succes is er in buurthuis de Juffrouw in Hazerswoude Dorp met een fotostudio. Geluk speelt wel zeker een rol. Kansen hangen veel af van een toevallige geïnteresseerde huurders vanuit een lokaal netwerk. Ook is er voor op de consumentgerichte huurders voldoende draagvlak nodig.

Praktijk	Mogelijkheden	Kansrijkheid
Kapper	5 kvk inschrijvingen aan huis, met krap draagvlak voor tweede volwaardige kappers.	Gemiddeld a 20 -40 m2
Levenscoach/loopbaanbegeleiding	1 praktijk draagvlak, Voor sommige cliënten is een huiselijke omgeving minder intimiderend dan een formele praktijkruimte bij Dorpspunt. Huren van spreekkamer is mogelijkheid; 60-80% keuze is voor een praktijk aan huis	Matig 20 a 40 m2
Fietsenreparatiewerkplaats	Draagvlak voor een fietsenmaker; concurrentie ook relatief beperkt; Ouderen met elektrische fiets hebben behoefte aan fietsenreparatie nabij.	Gemiddeld tot hoog a 30 a 40 m2
Personal fitstudio	Haalbaar met specifiek concept, geen draagvlak voor volwaardig fitnesscentrum.	Matig 20 a 40 m2
Studio /fotograaf	1 praktijk draagvlak is in potentie, maar 70% fotostudio's opereert vanuit praktijk aan huis.	Matig 30 tot 60 m2
Kantoorgebruiker met sociaal karakter of flexplekken voor thuiswerkers	Mogelijkheden afhankelijk van ondernemers en ZZp-ers, die in Stompwijk een aparte locatie preferen boven thuiswerkplek.	Matig, divers units 20 a 50 m2

Vanuit het draagvlak gezien is er ruimte in de markt voor een fietsenmaker of kapper. Tegelijk zien we dat in de kern Andreas Hairsalon een aantal jaar geleden plaats gemaakt heeft voor uitbreiding van de kleine supermarkt en dat de fietsenmaker aldaar geen

opvolging heeft en recent gesloten is. Voor andere praktijken lijkt er geen ruimte, maar is verplaatsing wellicht een optie of er kan uit de dynamiek kansen ontstaan.

Verhuur van kantoorruimte kan ook een optie zijn, maar dit is niet mogelijk voor kelder waar onvoldoende daglicht is en voorbeelden laten niet altijd succes zien. In Den Haag zat bijvoorbeeld de Byzaak tegen winkelcentrum Ypenburg met flexplekken en werkruimte voor ZZP'-ers, maar die is uit noodzaak gesloten. Ook veel vergelijkbare concepten met flexplekken bleken niet levensvatbaar.

Indien het lukt de matige kansen te verzilveren levert dit door de oogharen heen kijkend wel aardige huurdekking op. Verhuur van de atelierruimte en jongerenruimte kan gezamenlijk zo'n 20.000 Euro per jaar huur opleveren. Hierbij geldt wel dat het reëel is om de atelierruimte op te splitsen in 2 of 3 delen, omdat de potentiële huurders slechts 20 tot 40 m2 nodig hebben.

3.4 Dorpsplein



Een andere optie voor doorontwikkeling is, die van Dorpshuis naar “Dorpsplein”. Een Dorpshuis richt zich meer op specifieke groepen binnen de lokale gemeenschap met verenigingsactiviteiten met lidmaatschappen, terwijl een “Dorpspleinpunt” een bredere doelgroep aantrekt met meer openbare evenementen. Deze transformatie weerspiegelt de toenemende voorkeur voor diverse en persoonlijke ervaringen, individualisering boven groepsgebonden structuren. Doorontwikkeling naar meer “Dorpsplein” kan er voor zorgen dat er een breder publiek wordt aangetrokken door ruimte te bieden voor, filmavond, muziekavond van (band of DJ), theatervoorstelling, kunstexpositie, kaartruilbeurs, game-event, eetfestival, spellendag en kleine markten (repairmarkt, tweedehands markt, natuur- biologische markt).

Een goed voorbeeld is Dorpshuis en Partycentrum Kastanjehof Kwinsheul. Hoewel het oppervlakte van het buurthuis iets kleiner is en aantal inwoners vergelijkbaar, is de omzet van Kastanjehof 70.000 Euro hoger dan van het Dorpspunt afgelopen jaar. De hogere omzet komt voor een deel uit privéfeesten en partijen, maar ook door het zelf organiseren

van ‘Dorpsplein-activiteiten’. Met oprichting van een activiteitencommissie is dit ook de weg die het Dorpspunt ingeslagen heeft met organisatie van filmhuis, popquiz en optredens.

3.5 Horeca/zalencentrum



Er zijn veel buurthuizen van oudsher hoofdzakelijk een zakelijk zalencentrum of hebben zich daartoe doorontwikkeld. Een voorbeeld is De Beemd Oud Albas in de gemeente Molenlanden. De buurthuisfunctie is ondergeschikt aan het zakelijke zalencentrum. Ook de Juffrouw in Hazerswoude Dorp is een combinatie van zalencentrum en buurthuis. In Zegveld is de doorontwikkeling zelfs zover gegaan dat er geen sprake meer is van een buurthuis.

Voor het Dorpspunt is het wel lastig om meer door te ontwikkelen richting zalencentrum. Het gebouw mist de unieke en authentieke uitstraling die nodig is om een aantrekkelijk zalencentrum te zijn. Het is geen monumentaal gebouw, het ontbreekt aan terrassen en er zijn in de omgeving erg veel locaties -zie hieronder - die een bepaalde ambiance bieden, die hiervoor gewenst is. Partycentrum Het Blesse Paard zit midden in het centrum op loopafstand. De grote zaal van het Dorpspunt is wel geschikt, maar de huiskamer minder met al combinatiegebruik met bibliotheek en BSO.

1	Boerderijbruiloft, Leidschenveen
2	Hoeve Rustdam, Zoeterwoude
3	Boerderijberg, Stompwijk
4	Hotelboerderij (Stompwijk)
5	Kaasboerderijdevierhuizen (Stompwijk)
6	Stichting Groen en geluk, Stompwijk, cursussen met link natuureducatie.
7	Restaurants aan de Zoetermeerse Plas
8	Restuarant de Knip, Voorschoten
9	Partyherberg Het Blesse Paard, Stompwijk

Terrassen, die aan de voorzijde uitkomend op de grote zaal zijn echter wel een mogelijkheid om de ambiance te verbeteren en ook de onlinemarketing kan beter. Het Dorpspunt moet het nu hebben van mond-op-mond-reclame.

Kansen zijn er vooral voor feesten en partijen voor de lokale bevolking. Hiervoor speelt dan ook geen parkeerprobleem. Wellicht zijn die kansen zelfs groter nu partycentrum Het Blesse Paard een andere eigenaar heeft, die zich meer op regio richt en minder op het dorp. Er zijn nu 20 tot 30 feesten, partijen of condoleances per jaar in het Dorpspunt. Dit is bij dorpshuis in bijvoorbeeld Kanstanjehof in Kwintsheul met 40 per jaar hoger. Veel hoger is echter niet haalbaar vanwege de concurrentie, ligging en omvang.

Gelet op de vergrijzing en ontkerkelijking zijn er kansen om in te zetten op verhuur voor condeleance. Met ca 20 a 25 overledenen per jaar in Stompwijk biedt dit potentie. Dit wordt ook door Kastanjehof in Kwinsheul gedaan en buurthuis De Juffvrouw heeft zelfs een aparte rouwkamer. Gekozen kan worden wellicht om flexibel ook een rouwkamer aan te bieden. De vraag is dan wel waar, omdat rouwkamer zich niet laat combineren met geluidsoverlast van orkest of BSO. Ook geldt dat de kerk naast het Dorpspunt ook een aparte rouwkamer heeft.

Andere optie met meer potentie is om een ijs- en snackuitgiftepunt op te nemen. Deze was in Stompwijk aanwezig met Eetcafé "de Hoge Brug" van vrijdag t/m zondag. Wat hier met slooppnieuwbouw terugkomt is nog onduidelijk. Ook dorpshuis De Beemd in Oud Alblas heeft een snackbar.

3.6 Culturele hotspot



Doorontwikkeling van buurthuis naar culturele hotspot gebeurt over het algemeen vooral bij oudere panden. Voor een nieuw pand zijn de huren van creatieve gebruikers daarvoor te hoog. De huren van een culturele hotspot met ateliers voor kunstenaars zullen door oogharen heen kijkend meestal onvoldoende zijn om het gat in begroting te

kunnen dekken. Dit is daarom op het oog geen gewenste inzet. Er kunnen uitzonderingen zijn, maar dan is de toevallige huurder passend in het concept van verzamelgebouw.

De inzet kan wel in tijdelijkheid zijn of een second best oplossing bieden om beter wel dan geen opbrengsten te kunnen genereren. Onderdeel van culturele hotspot is ook ruimte voor muziek en/of dansvereniging. Deze zijn echter al onderdeel van het Dorpspunt.

3.7 (Zorg) dienstencentrum



Een veel gekozen optie voor doorontwikkeling is die naar dienstencentrum. Een voorbeeld van gecombineerd buurthuis met dienstencentrum is bijvoorbeeld Het Trefpunt in Duindorp of Mozaïek in Alphen aan de Rijn. Er is maatschappelijk werk, individuele hulpverlening, helpdesk geldzaken, hulp bij mantelzorg etc. Het Trefpunt wordt in de kern niet door vrijwilligers geleid maar door een locatiemanager en haar assistent van Welzijn Scheveningen. Veel dorpshuizen of wijkcentra bieden ook diensten aan. Het aanbieden van deze diensten kan zelfs voorop staan. Hiermee wordt ingespeeld op gemeentelijke doelstellingen. Met een degelijke opzet wordt meer ingezet op bestrijding van eenzaamheid, geven van zorghulp, tegengaan criminaliteit en versterking sociale cohesie. Een neveninzet kan ook zijn leegstand binnen een buurthuis te voorkomen en mee-ademen met demografische ontwikkelingen die er altijd zijn, waarbij behoefte toe- en afnemen. Op het moment dat er veel kinderen zijn wordt bijvoorbeeld een speeltheek ingericht. Bij vergaande vergrijzing wordt vervolgens ingezet op bijvoorbeeld dagbesteding voor ouderen en in tussenperiode wordt ruimte ingericht voor een leerwerkplaats.

Voor het Dorpspunt ligt doorontwikkeling naar gemeentelijke dienstencentrum niet voor de hand. De huiskamer wordt hiervoor al behoorlijk benut. Dat kan iets meer door bureaus, die vanuit de gemeente subsidie krijgen ook te vragen/verplichten van het buurthuis gebruik te maken (denk aan jeugdzorgmedewerker). Wel voorstelbaar is het omzetten van atelier naar dagbesteding voor ouderen van zorgcentrum (met de kanttekening dat daar een dure ingreep met lift voor nodig is) en dat jongerencentrum

naar leerwerkplaats met fietsreparatie (ook voor hulpbehoevende) en het benutten van de huiskamer voor leerwerkplaats voor de horeca.

Of er voor deze dagbesteding behoefte is zal wel verder onderzocht moeten worden en zal een match zich moeten voordoen.

3.8 Conclusie marktonderzoek

Onderzocht zijn zes strategieën voor diversificatie richting een ander accommodatietypen. Naar voren is gekomen dat diversificatie richting een gezondheidscentrum en culturele hotspot niet kansrijk zijn. Transitie richting een zalencentrum en bedrijfsverzamelgebouw en (zorg)dienstencentrum zijn mogelijk kansrijk. Transitie richting het type ‘Dorpsplein’ komt als meest kansrijk naar voren en dat is ook de keuze die Dorpspunt met activiteitencommissie is ingeslagen, maar wel totnogtoe in mindere mate dan het referentiedorpshuis in Kwinsheul.

	Gezondheids-centrum	Dorpsplein	Bedrijfsverzamelgebouw	Culturele hotspot	Horeca/zalen-centrum	(zorg)dienstencentrum-
Extra Verdienvermogen	Niet kansrijk	Kansrijk	Mogelijk beperkt Kansrijk	Niet kansrijk	Beperkt kansrijk	Mogelijk kansrijk

4. Scenario-planning en risicoanalyse

4.1 Financiële optimalisaties

De huidige meerjarenbegroting van het Dorpspunt heeft een oplopend gat in de begroting van 40.000 Euro. Het marktonderzoek geeft opties om dit gat te richten. Het marktonderzoek geeft mogelijkheden aan om met een doorontwikkeling tot bedrijfsverzamelgebouw te komen tot meer opbrengsten door verhuur van ruimte aan derden. Daarnaast geeft de transitie naar ‘dorpsplein’ hogere opbrengst door optimalisatie van het ruimtegebruik door meer activiteiten. Daarnaast is er de mogelijkheid dat de gemeente subsidie verstrekt. Deze opties zijn hieronder weergegeven met een grove indicatie van opbrengsten.

Subsidie

- Geen Jaarlijkse subsidie, opbrengst 0 Euro
- Jaarlijkse subsidie tot 40.000 Euro

Verhuur ruimte aan derden

- Geen verhuur, opbrengst 0 Euro
- Verhuur jongerencentrum of atelier, opbrengst 10.000 Euro
- Verhuur jongerencentrum en atelier, opbrengst 20.000 Euro

Opbrengst door transitie richting Dorpsplein

- Extra opbrengst 10 filmavonden gezamenlijk 2.000 Euro
- Extra opbrengst 10 coverband/DJ optredens 6.000 Euro
- Extra opbrengst 7 events (3 kleine markten, theatervoorstelling, ruilbeurs, eetfestival) 6.000 Euro

Opbrengst door transitie richting zalencentrum

- Extra opbrengst door meer gebruik condoleance 3.000 Euro

Transitie naar zorgdiensten is buiten beschouwing gelaten met dagbesteding voor ouderen of leerwerkplaats voor horeca of fietsreparatie. Dit vraagt nader onderzoek.

Subsidies van derden buiten de gemeente, zoals voor toerisme van de provincie en fonds 1818, zijn buiten beschouwing gelaten. Deze zijn incidenteel en daar kan moeilijk op gevaren worden. Ook de eventuele komst van een ‘vrienden van stichting’ is buiten beschouwing gelaten.

4.2 Opbouw eventuele subsidie

Vooraf aan de keuze van de gemeente om wel of geen subsidie beschikbaar te stellen op basis van beleid, maatschappelijk rendement of gebrek aan alternatieven is het zinvol om grip te hebben op mogelijke bedragen.

Vanuit Alphen aan de Rijn is de hierboven genoemde 40.000 Euro het maximum dat de gemeente beschikbaar stelt aan een dorps huis van een kern met minder dan 4000 inwoners. Alphen aan de Rijn heeft hierbij differentiatie van subsidies. Meer maatschappelijke toegevoegde waarde kan leiden tot een hoger subsidiebedrag.

Aan de onderkant is er een minimale subsidie van 20.000 Euro van Alphen aan de Rijn. Deze onderkant ligt in lijn met de subsidie van onder andere de gemeente Zaandam en gemeente Molenlanden. Daarboven is het voorstelbaar om het subsidiebedrag op te plussen met een bijdrage:

- 3.000 a 4.000 Euro² bijdrage beheer algemene ruimte
- 6.000 Euro² bibliotheek (vanaf 2026 zorgplichtwet dat inwoners toegang hebben tot volwaardige bibliotheek).
- 2.500 Euro² voor 3 maal een uur gebruik danszaal voor kleutergym.

Dit komt dan gezamenlijk neer op indicatief 31.500 Euro per jaar en komt daarmee overeen met bijdrage aan het nieuwe Dorps huis van Zwabberdam.

4.3 Risico's bij financiële optimalisaties

In onderstaande tabel is te zien welke risico's en mitigerende maatregelen zijn te nemen bij de financiële optimalisaties.

Inzet op subsidie	Risico	Mitigerende maatregelen
• Organisatie	Overmatige afhankelijkheid van subsidies kan zorgen voor minder innovatie en creativiteit. De relatie met bibliotheek en school kan verslechteren bij gevraagde bijdragen. De bibliotheek kan mogelijk voor kiezen naar leegstaande ruimte in de school te verhuizen.	Professionalisering en beter management. Langetermijnstrategie en noodplannen. Goed vooroverleg met school, gemeente, bibliotheek over verzakelijking van bijdragen voor bibliotheek en danszaal.
• Rente/inflatie/ financieel	Subsidie stijgt niet mee hogere kosten van vastgoedhuur en andere kosten.	Indexatie van subsidies, die zowel rekening houdt met huurindexatie als consumentenprijsindexatie. Koppeling van subsidies aan huren.
• Concept	Overmatige afhankelijkheid subsidies zorgt ervoor dat synergievoordelen minder worden bereikt. Bij inkomsten uit	Aan subsidie voorwaarden stellen voor activiteiten en /of organiseren evenementen.

² Deze bedragen zijn indicatief. De bedragen zijn gebaseerd op een grove inschatting. Voor de algemene ruimte gaat het om kosten voor sleutelbeheer voor schoonmaker, beheer van klimaatinstallaties, klein onderhoud en piep-dienst voor alarmsysteem. Het Dorpspunt had voor de beheerder 8.000 Euro begroot. Als aangenomen wordt dat 50% van activiteiten slaan op beheer algemene ruimte komt dit neer op 4.000 Euro. Als naar rato wordt gerekend met de oppervlakte van Dorpspunt ten opzichte van de algemene ruimte gaat het om 1.000 Euro. Voor De bibliotheek is gerekend met een bijdrage van 0,25 Euro per m² per uur met daarbij 250 uur per jaar, waarbij er grof 100 m² is gerekend voor de huiskamer en de toiletten, die in werkelijk groter zijn. De gehele huiskamer is voor de bibliotheek niet benodigd. Voor de danszaal is gerekend met eveneens 0,25 Euro per m² per uur voor 96 m² minus omgekeerde berekening gebruik naast gelegen toiletten).

	evenementen komen er nieuwe bezoekers, die weer voor versterking van vereniging of afhuur voor feesten en partijen zorgen.	Regelmatige evaluatie en bijstelling van het concept. Accounthouder vanuit gemeente die ontwikkelingen volgt.
• Wet & regelgeving	Op het moment dat subsidie door volgende college anders wordt, kan Dorpspunt niet flexibel reageren.	In subsidiering ruimte opnemen dat financiële buffers kunnen worden opgebouwd.
Verhuur ruimte aan derden	Risico	Mitigerende maatregelen
• Organisatie	Verlies van focus op dorpshuisfunctie; mogelijkheid dat Dorpspunt verhuur aan gemeente overlaat en aangeeft dat de gemeente het zelf maar moet uitzoeken.	Beperken verhuur aan derden tot een ruimte(die al dan niet wordt opgesplitst)
• Markt	Leegstand -er worden geen huurders gevonden, opdelen van atelier in 2 units en entresol, onvoldoende inkomsten huur voor dekking, wanbetalingen	Verder onderzoek naar mogelijke huurders. Actief beheer en marketing van de ruimte; inzet gemeente op structurele subsidies om niet opnieuw weer te moeten bijspringen.
• Rente/inflatie/financieel	Huurinkomsten stijgen niet mee met kosten; afnemende huurinkomsten van activiteiten (verhuur aan jongerencentrum)	In huurcontract indexatie opnemen. Zolang jongerencentrum huur kan opbrengen deze ruimte niet onderverhuren aan derden.
• Concept	Gebrek aan ruimte voor dorpshuisactiviteiten-geen aparte jongerenruimte- einde aan jongerencentrum / Unit huur sluit niet aan bij Dorpspunt.	Beperken verhuur aan derden tot een ruimte (en niet de jongerenruimte, maar alleen atelierruimte) en met huurders die maatschappelijk betrokken zijn.
Dorpsplein activiteiten en zaalverhuur	Risico .	Mitigerende maatregelen
• Organisatie	Te grote belasting op organisatie Vergroting organisatie met daarbij meer ondernemerschap.	Continu kostenbatenanalyse per activiteit Professionele inhuur
• Markt	Instabiele inkomstenstroom Tegenvallen bezoekers en opkomsten met kans op verlies.	Meer marketing inzet Website en verhuursites, google etc. op orde.
• Rente/inflatie/financieel	(Grote) aanloopverliezen. Kosten gaan voor de baten. Er is veel tijd nodig.	Planning met activiteiten een jaar vooruit. Niet alles tegelijk qua opschaling met activiteiten.
• Concept	Grote afhankelijkheid van vrijwilligers/conflicten over randzaken die bij dorpspleinactiviteiten spelen. Snellere slijtage meubilair Verminder ruimte voor verenigingsactiviteiten.	Balans houden tussen commerciële en gemeenschapsgerichte activiteiten, door goed tijdsloten te bewaken, waarin iets wel en niet kan.

Naar voren komt dat het verstandig is om aan subsidies voorwaarden te stellen, zoals koppeling subsidie aan huur en organisatie evenementen. Daarnaast is de verhuur van jongerenruimte eigenlijk geen goede optie, omdat hier grote risico's aan zitten, omdat jongerenvereniging een belangrijke betalende huurder is die kan wegvallen. Om het leegstandsrisico bij verhuur van de atelierruimte te beperken en een metrage aan te bieden waar meer vraag naar valt te verwachten, is het optioneel om de ruimte te

splitsen in tweeën en een entresol toe te voegen. Wellicht is ook schuiven met schoolruimten een optie, maar dat is niet onderzocht. Voor meer ‘dorspleinactiviteiten’ zijn er aanloopverliezen. Hierbij is het advies om langzaam op te schalen en niet alles tegelijk.

4.4 Scenario's

Het combineren van bovenstaande financiële optimalisaties brengt de volgende te onderscheiden scenario's naar voren:

1. Jaarlijkse subsidie van 40.000 Euro
2. Jaarlijkse subsidie van 31.500 Euro + verhuur atelierruimte a 8.000 Euro + 500 Euro opbrengst dorpspleinactiviteiten
3. Jaarlijks subsidie van 31.500 Euro + 8.500 Euro opbrengst dorpspleinactiviteiten en zaalverhuur voor condoleance en herdenking
4. Jaarlijkse subsidie van 15.000 Euro + verhuur atelierruimte a 8.000 Euro + 17.000 Euro opbrengst dorpspleinactiviteiten en zaalverhuur voor condoleance en herdenking

De scenario's met bedragen zijn grof en indicatief om een koers te bepalen. Met de scenario's komt wel naar voren dat het indicatief niet lukt om rond te komen zonder subsidies. Die conclusie komt ook naar voren uit vergelijking met andere dorpshuizen.

Indien alle opbrengsten indicatief door combinaties van de strategieën worden gevolgd en er zijn geen tegenvallers dan is er nog 15.000 Euro per jaar aan subsidies nodig.

Indien het lukt de atelierruimte te verhuren aan derden dan lijkt het ruim haalbaar om overige opbrengsten -naast subsidies - uit ‘dorspleinactiviteiten’ of zaalverhuur te halen. Voor de dorpspleinactiviteiten gelden wel aanloopverliezen.

Indien er niet voor gekozen wordt om atelierruimte te verhuren en subsidie wordt beperkt tot 29.500 Euro dan is het indicatief haalbaar om voldoende inkomsten te gaan halen uit meer opbrengsten uit dorpspleinactiviteiten en zaalverhuur.

Indien er gekozen wordt voor 40.000 Euro subsidie zijn er geen aanvullende maatregelen nodig. Uiteraard vraagt een dergelijke scenario wel om verantwoording, waarbij hoogte van subsidie hoger is, indien maatschappelijke waarde hoger is.

Opgemerkt moet wel worden dat met de scenario's geen rekening is gehouden met aanloopverliezen, extra kosten voor verbouwing, aanleg terras en makelaardij etc. De transities zelf kosten ook geld. Uit de begroting van het Dorpspunt blijkt dat voor komende jaar nog op het eerste oog geen 40.000 Euro nodig, maar pas over een paar jaar. Voor de transities zal echter per direct meer subsidies nodig zijn. De transities leveren geld op met ook de afstoot van ruimte, maar voor de bezuiniging op ruimte is een steuntje in de rug nodig.

4.5 Advies

Het advies is om “scenario 2” tot uitvoering te brengen. Dit betekent dat in lijn met vergelijkbare dorpshuizen het Dorpspunt subsidie wordt gegeven. In het coalitie-akkoord staat de visie om “Meer in de wijken en dichtbij de mensen te zijn”. Met de subsidie wordt daarin invulling gegeven. Dit is ook nodig, omdat zonder subsidie het niet voor de hand ligt dat het Dorpspunt kostendekkend wordt (op termijn). De te verwachte opbrengsten van diverse optimalisaties zijn onvoldoende om het gat in de huidige meerjarenbegroting te dichten.

“Scenario 2” betekent tevens dat de atelierruimte wordt verhuurt aan derden. De atelierruimte vraagt om een ingreep qua gebruik door deze in de markt te zetten uitgaande van een splitsing in 2 units (en entresol voor voldoende opslagruimte). Niet onderzocht is eventueel te schuiven met ruimtes van de school.

Meer inkomsten zijn te genereren met de organisatie van de ‘dorpspleinactiviteiten’. Investeren hierin brengt bovendien het maatschappelijk rendement omhoog. Het Dorpshuis in Kwinseheul is als referentie hierin succesvol. Hierbij zijn echter wel aanloopverliezen en veel vrijwilligers. Door hier substantieel met succes op in te zetten, wordt ook begroting gezonder met enige marge.

Daarnaast zijn er een aantal andere optimalisaties zoals aanleg terrassen aan voorzijde, een mogelijke snackophaalpunt, wellicht hogere benutting danszaal (toegang minder valide, kleedkamer, inzet combinatie met jongerenruimte) en online-marketing, waarmee de horeca/ zaalverhuurinkomsten kunnen verbeteren. Deze optimalisaties en het in de markt zetten en splitsen van het atelier zullen ook geld kosten. Een begroting zal daarom opgesteld moeten worden, waarbij rekening wordt gehouden met een aanloop van diverse kosten de komende jaren. Dit advies wordt uitgewerkt en doorgerekend.