

Bedrijfsplan Stichting Dorpshuis Zwammerdam

Versie 1 juni 2020



Het dorp en de locatie





De accommodatie

Leeswijzer

Dit bedrijfsplan is geschreven om de plaats van het Dorpshuis Zwammerdam in het geheel van de nieuw te bouwen Multifunctionele Accommodatie duidelijk te maken. Het moet leesbaar en hanteerbaar zijn voor de besturen van de gemeente, de Stichting Dorpshuis Zwammerdam, de eigenaren van de gebouwdelen, de hoofdgebruikers en de eindgebruikers en ook alle geïnteresseerde inwoners van Zwammerdam. De inhoudsopgave is daarbij het spoorboekje. Dit plan zal tot de realisatie leidraad zijn voor verdere invulling van alles wat er geregeld en overeengekomen moet worden.

Het plan is geschreven door bestuursleden in spe van de Stichting Dorpshuis Zwammerdam en gebaseerd op de bouw- en beheerplannen die tot en met april 2020 zijn besproken in stuurgroep-, projectgroep- en werkgroepverband MFA Zwammerdam.

Inhoudsopgave

1.0 Samenvatting

2.0 Accommodatie

2.1 Eigendom

2.2 Hoofdgebruikers

3.0 Stichting Dorpshuis Zwammerdam en de eindgebruikers

Doel-bestuur-huurder en beheerder-samenwerking met andere huurders en gebruikers-technisch/programmatisch en facilitair beheer

4.0 Financiering, subsidiëring, huur en tarieven voor de Stichting Dorpshuis Zwammerdam

4.1 Eigenaarslasten (kale huur): niet van toepassing

4.2 Gebruikerslasten: gebouw- en ruimtegebonden kosten, facilitaire kosten

4.3 Inventarislasten

4.4 Tariefsysteem

5.0 Gymzaal

Relatie tot de Stichting Dorpshuis Zwammerdam

6.0 Voetbalvereniging Zwammerdam

Relatie tot de Stichting Dorpshuis Zwammerdam

7.0 Oranje Nassau School en Junis kinderopvang

Relatie tot de Stichting Dorpshuis Zwammerdam

8.0 Buitenruimte

9.0 Stichting Dorpshuis Zwammerdam als organisator

9.1 A-status dorpshuis

9.2 Vrijwilligers

9.3 Roosters

9.4 Vergunningen

10.0 Begroting

11.0 Tarieven per ruimte

Bijlagen

1. Statuten Stichting Dorpshuis Zwammerdam
2. Plattegrond MFA Zwammerdam
3. Ruimtelijst MFA Zwammerdam
4. Gemeentelijke stukken herijking dorps- en buurthuizen fase 3
5. Spoorboekje beheer MFA
6. Facilitair beheer
 1. Klein onderhoud
 2. Schoonmaak
 3. Energie en water
 4. Beveiliging en veiligheid
 5. Logistiek (afval, opslag)
 6. Kantine, pantry, keuken, catering, eigen gebruik
 7. ICT, telefoon, repro
 8. Roosters
 9. Inkoop
 10. Inventaris, inrichting
 11. Toestellen, installaties en gereedschappen
 12. Uitvoering huur en verhuur: gebruiksklaar maken, sleutelbeheer, conciërge- of beheerderstaken
 13. Vergunningen
 14. BHV, AED
7. Roosters
8. Buitenruimten
9. Begroting
10. Tarieven
11. Overeenkomsten
 1. Schoonmaak
 2. enz.

1.0 Samenvatting

Meer dan 10 jaar heeft het dorp Zwammerdam de wens gehad om over een moderne accommodatie te beschikken waarin veel maatschappelijke functies gezamenlijk worden gehuisvest. In 2015 heeft dit geleid tot een initiatief waarin de organisaties die deze functies leveren de handen ineen hebben geslagen voor een accommodatie die wordt gevoegd aan de voetbalclub aan de Spoorlaan. Daar is ruimte ontstaan op gemeentelijke grond door het aanleggen van een ruimtebesparend kunstgrasveld. Door enthousiast met elkaar en de gemeente aan de slag te gaan is het nu zover. Door veel inspraak met de verenigingen in projectverband en door rekening te houden met de wensen van de buurt is iets heel moois ontstaan waar het dorp nog lange tijd veel profijt van kan hebben. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft in samenwerking met Topos Architecten een multifunctionele accommodatie (MFA) ontworpen die onderdak moet bieden aan: het Dorpshuis, de Oranje Nassauschool, de gymzaal, ruimten voor kinderopvang, de brandweerkazerne en VVZwammerdam (VVZ). De MFA wordt nieuw gebouwd en letterlijk en figuurlijk verbonden met het bestaande clubgebouw van de voetbalvereniging dat in de jaren 70 van de vorige eeuw en begin van deze eeuw met eigen handen en grotendeels met eigen middelen is gebouwd door de leden. Bij de besluitvorming in het project zelf en in de gemeenteraad is bepaald dat er voor de aanbesteding helderheid moet zijn over de invulling van het beheer. Het bedrijfsplan van de Stichting Dorpshuis is daarvoor de leidraad.

De rolverdeling in de nieuwe accommodatie is als volgt overeengekomen:

	Compartiment	Eigenaar	Hoofdhuurder	Hoofdgebruiker	Eindgebruikers
1	School	Gemeente	Scope scholengroep	ONS basisschool	ONS basisschool
2	Dorpshuis	Gemeente	Stichting Dorpshuis Zwammerdam	Stichting Dorpshuis Zwammerdam	ZAT amateurtoneel Muziekvereniging Wilhelmina Biljartgroepen Verenigingen Particulieren
3	Gymzaal	Gemeente		Gemeente	ONS basisschool UDI gym/sport/dans ZAT amateurtoneel Verenigingen Particulieren
4	Kinderopvang	Gemeente	Junis kinderopvang	Junis kinderopvang	Junis kinderopvang
5	Clubgebouw VVZ	VVZwammerdam		VVZwammerdam	Verenigingen Particulieren
6	Brandweer	Brandweer Hollands Midden		Brandweer Hollands Midden Post Zwammerdam	Brandweer Hollands Midden Post Zwammerdam

De nieuwe accommodatie, in combinatie met het bestaande gebouw van de voetbalvereniging, maakt het mogelijk dat ruimten veel efficiënter en duurzamer kunnen worden benut dan in de

bestaande situatie (ONS school, gymzaal, Nutsgebouw, MFA de Zwanenburcht, Junis kinderopvang). Een deel van de voetbalaccommodatie (circa 1/3^e deel) zal voor andere doeleinden kunnen worden ingezet. Naast functionele voordelen biedt dit de deelnemers ook financiële voordelen. Zo worden de energielasten door een duurzaamheidspakket fors omlaag gebracht. Het nieuwbouwgedeelte waar de gemeente eigenaar van is, heeft zelfs de ENG (Energie neutraal gebouw) status. Hoofdhuurder van het dorpsdeel is de Stichting Dorpshuis Zwammerdam, die ten behoeve van het algemene nut in Zwammerdam, met hulp van subsidie van de gemeente het beheer en de exploitatie van het dorpsdeel op zich neemt. De stichting (zie de statuten zie bijlage 1) heeft een bestuur dat een brede afspiegeling moet zijn van de toekomstige gebruikers. De stichting zorgt ervoor dat het dorpsdeel gaat functioneren als een buurthuis met een lage drempel om binnen te stappen en aan activiteiten deel te nemen. Dat doet zij in samenwerking met de verenigingen die al een groot deel van dat aanbod van activiteiten sinds jaar en dag verzorgen in het dorp. De stichting heeft naast deze programmatische taak, die niet alleen coördinerend, maar ook uitvoerend is, als belangrijkste taak het dagelijks beheer van het dorpsdeel. Daarbij hoort de afstemming met de eindgebruikers (verenigingen, clubjes of individuele gebruikers), maar ook met de eigenaren (gemeente, brandweer, voetbal) en de hoofdgebruikers van de MFA (voetbal, school, kinderopvang, brandweer).

Met hulp van gemeentelijke subsidie en de inkomsten uit gebruiksvergoedingen is een sluitende exploitatie mogelijk. In de aanvangsjaren zal er wel veel moeten worden geïnvesteerd in gebruikersinventaris.

Het Dorpsdeel hanteert conform de gemeentelijke beleidsregels maatschappelijke tarieven en standaardtarieven. Voor maatschappelijke activiteiten gelden de maatschappelijke tarieven. Daarop worden met hulp van een staffel (afgeleid van een door de gemeente vastgesteld stroomschema) kortingen verleend. Door deze kortingen komen de gebruiksvergoedingen dicht in de buurt te liggen van de gebruiksvergoedingen in de bestaande accommodaties..

Standaardtarieven gelden in alle andere gevallen.

De volgende organisaties zijn betrokken geweest bij het initiatief-, definitie- en ontwerpfase van de MFA

- *Gemeente Alphen aan den Rijn*
- *Scope Scholengroep*
- *Kinderopvang Junis*
- *Brandweer Hollands Midden*
- *Voetbal vereniging Zwammerdam*
- *ZAT (Zwammerdams Amateur Toneel)*
- *Muziekvereniging Wilhelmina*
- *Gymnastiekvereniging UDI(gym-sport-dans)*
- *Biljartgroepen*
- *YouToo jeugdsociëteit*
- *Stichting Zwammerdam der Maatschappij tot Nut van 't Algemeen*
- *Stichting Beheer Multifunctionele Accommodatie (de Zwanenburcht)*
- *Stichting Dorpshuis Zwammerdam i.o.*
- *Belangenvereniging Zwammerdam*
- *Historische Werkgroep Zwammerdam*

2.0 Accommodatie

De locatie voor de MFA Zwammerdam is aan de Spoorlaan op het voormalige kleine oefenveld van de voetbalvereniging. De locatiekeuze is in 2017 herbevestigd in de gemeenteraad nadat alle voors en tegens, in een aantal rondes, tegen elkaar waren afgewogen. Punten van kritiek waren de decentrale ligging, de te verwachten parkeerdruk, geluidsoverlast en een veilige verkeersafwikkeling. In de bestemmingsplanprocedure zijn zienswijzen op o.a. deze punten ingebracht, door de gemeente getoetst en voor zover wenselijk en noodzakelijk meegenomen in de definitieve plannen.

De keuze voor deze locatie brengt met zich mee dat de nieuwbouw tegen het complex van VVZwammerdam aangebouwd gaat worden waardoor er nog meer multifunctionele ruimten benoemd worden en er gebruik gemaakt kan worden van de reeds bestaande faciliteiten van de voetbalvereniging. Door een krimp van deze vereniging zijn er extra mogelijkheden ontstaan. Inhoudelijk is dit nader uitgewerkt in 6.0 Voetbalvereniging Zwammerdam.

Bijkomend aspect van deze keuze is dat er op de oude locaties (Buitendorpstraat en Brugstraat) maar ook aan de Spoorlaan nieuwe mogelijkheden komen voor woningbouw en herinrichting van de ruimten die mede de leefbaarheid en de toekomst van het dorp ten goede komen. Aangezien dit voor dit bedrijfsplan verder niet relevant is, is dit hier niet uitgewerkt .