



Haalbaarheidsstudie naar "het nieuwe dorpshuis"

Eindrapportage

Datum
18-02-2010
Kenmerk
R2009012-001
Door
Herman Bos
In opdracht van / Op aanvraag van
Gemeente Haarlemmermeer

Inhoudsopgave	Hoofdstuk	Pagina
Samenvatting		4
Inleiding	Hoofdstuk 1	6
Werkwijze	Hoofdstuk 2	7
2.1 Algemeen		7
2.2 Inventarisatie van activiteiten		8
2.3 Opstellen functioneel programma van eisen		8
2.4 Bepalen van de investeringsraming en exploitatieraming		9
Programma van eisen	Hoofdstuk 3	10
3.1 Algemene eisen		10
3.2 Functioneel programma		11
Investeringsraming	Hoofdstuk 4	19
4.1 Investeringsraming		19
4.2 BTW		19
Exploitatieraming	Hoofdstuk 5	21
5.1 Uitgangspunten		21
5.2 Exploitatielasten–Gemeente Haarlemmermeer		23
5.3 Exploitatielasten–Beheerstichting		24
Bijlagen		26

Samenvatting

Deze rapportage betreft de uitgevoerde haalbaarheidsstudie naar de mogelijke nieuwbouw van een vervangende accommodatie voor het bestaande Culturele Centrum De Olm in Zwanenburg, tijdelijk genaamd: "het nieuwe dorpshuis".

Voor de totstandkoming van de resultaten is een vraaggerichte aanpak gehanteerd, waarbij het onderzoek zich primair richt op de maatschappelijke vraag en de daarbij behorende activiteiten in Zwanenburg. Deze werkwijze waarmee vanuit de visie/doelstelling de uiteindelijke investeringsraming en exploitatieraming is bepaald, is cruciaal geweest voor het resultaat. Dit resultaat bestaat uit:

1. Functioneel programma van eisen;
2. Investeringsraming;
3. Exploitatieraming.

1. Functioneel programma van eisen

• Gemeenschappelijke ruimten	904	m ²
• Sportzaal	890	m ²
• Activiteitengedeelte (gesitueerd op 1 ^e verdieping)	382	m ²
• Gemeentelijk Servicecentrum	100	m ²
• Bibliotheek	584	m ²
• Buitenruimten	1.695	m ²
• Constructie (10% NVO)	286	m ²
Totaal Binnenruimten	3.146	m ² Bruto Vloeroppervlak
Totaal Buitenruimten	1.695	m ² Bruto Vloeroppervlak

2. Investeringsraming

• Bouwkundig en installaties	€ 4.052.000
• Inrichting	€ 270.000
• Bijkomende kosten	€ 1.200.000
• Buitenruimten	€ 216.000
• BTW	€ 1.090.000
Totaal inclusief BTW	€ 6.828.000

3. Exploitatieraming

De exploitatieraming is opgebouwd vanuit de gedachte dat het gebouw en de grond in eigendom is van de Gemeente Haarlemmermeer en dat de exploitatie door een beheerstichting wordt uitgevoerd.

Tevens is als uitgangspunt gekozen dat conform gemeentelijk beleid dorpshuizen om niet beschikbaar worden gesteld. Dit betekent dat er geen huur wordt gevraagd van de beheerstichting.

Op de volgende pagina zijn de exploitatielasten voor de Gemeente Haarlemmermeer en de beheerstichting weergegeven voor de komende 5 jaar.

Gemeente Haarlemmermeer - Exploitatielasten					
	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5
afschrijvingen	223.000	223.000	223.000	223.000	223.000
rente na aflossing	341.000	333.000	324.000	316.000	307.000
groot onderhoud	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
administratie, verzekeringen, belastingen	26.000	27.000	28.000	29.000	30.000
Totaal exploitatielasten	690.000	683.000	675.000	668.000	660.000

Beheerstichting - Exploitatielasten					
	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5
huur	0	0	0	0	0
erfpacht	0	0	0	0	0
personeel	129.000	134.000	139.000	144.000	149.000
energie	45.000	47.000	49.000	51.000	54.000
klein onderhoud en schoonmaak	38.000	39.000	40.000	41.000	42.000
administratie, verzekeringen, belastingen	26.000	27.000	28.000	29.000	30.000
Totaal exploitatielasten	238.000	247.000	256.000	265.000	275.000

Bij deze haalbaarheidsstudie worden de volgende kanttekeningen geplaatst, waarover besloten zal moeten worden, voordat het vervolgtraject na de haalbaarheidsstudie kan worden ingegaan.

- De locatiekeuze is van groot belang voor de hoogte van de investering en de exploitatie. Nu wordt uitgegaan van een locatie op grond van de gemeente met bijborende kosten van € 0,=.
- Gelet op het stadium van de planvorming en de reikwijdte van dit onderzoek wordt rekening gehouden met een onnauwkeurigheidsmarge van 10%.
- Er wordt geen huur gevraagd aan de beheerstichting omdat dorpshuizen om niet beschikbaar worden gesteld.
- Er wordt uitgegaan van een investeringsraming inclusief BTW. Het kan echter voor de BTW gunstiger zijn om toch huur te vragen en dat via subsidie te compenseren.
- In de investeringsraming zijn de volgende kosten niet meegenomen:
 - nuts-aansluitingen indien buiten perceelgrens;
 - apparatuur en losse inrichting bibliotheek;
 - hoge architectonische eisen;
 - amoveren van De Olm.

De uiteindelijke huur die de gebruikers van “het nieuwe dorps huis” moeten betalen aan de beheerstichting, heeft als uitgangspunt “kostendekkend”, conform het uitgangspunt van de Gemeente Haarlemmermeer. Omdat de meeste gebruikers deze kostendekkende huurprijs niet kunnen betalen, zal de Gemeente Haarlemmermeer via het Compensatiefonds de gebruikers ofwel de beheerstichting (in hun exploitatietekort) tegemoet moeten komen. De hoogte van de huurtarieven en van de compensatie zal in een later stadium bepaald moeten worden.

De inkomsten van de beheerstichting bestaan derhalve uit:

1. de nog vast te stellen huurtarieven voor de gebruikers;
2. de nog vast te stellen compensatie (subsidie) per gebruiker of voor de beheerstichting (in hun exploitatietekort). Dit is mede afhankelijk van de te kiezen beheerstichting en de bijbehorende exploitatievoorwaarden;
3. de nog vast te stellen inkomsten van de beheerstichting uit o.a. horeca.

Inleiding

Hoofdstuk 1

Deze rapportage is de beschrijving van de haalbaarheidsstudie naar de nieuwbouw van een vervangende accommodatie voor het bestaande Culturele Centrum De Olm in Zwanenburg, tijdelijk genaamd: "het nieuwe dorpshuis".

De haalbaarheidsstudie geeft inzicht in de kernonderdelen van "het nieuwe dorpshuis" waarmee de Gemeente Haarlemmermeer de haalbaarheid van "het nieuwe dorpshuis" kan bepalen. Deze kernonderdelen zijn:

1. de uitgangspunten en randvoorwaarden van de Gemeente Haarlemmermeer (*bijlage 6*);
2. de activiteiten van "het nieuwe dorpshuis";
3. het programma van eisen;
4. de investeringsraming;
5. de exploitatieraming.

De werkwijze waarmee vanuit de visie/doelstelling de uiteindelijke investeringsraming en exploitatieraming is bepaald, is cruciaal geweest voor het in deze rapportage beschreven resultaat. Dit betreft een vraaggerichte aanpak, waarbij het onderzoek zich primair richt op de maatschappelijke vraag en de daarbij behorende activiteiten in Zwanenburg (hoofdstuk 2).

In overleg met de potentiële gebruikers van "het nieuwe dorpshuis" is besproken welke activiteiten er plaats gaan vinden. Op basis van deze activiteiten is het functioneel programma van eisen opgesteld (hoofdstuk 3).

Als laatste wordt de investeringsraming (hoofdstuk 4) en de exploitatieraming (hoofdstuk 5) beschreven.

Vervolg

Deze haalbaarheidsstudie is fase 1 van "het nieuwe dorpshuis". Hierna zal als eerste een definitief programma van eisen moeten worden opgesteld, waarmee vervolgens de architectenselectie kan starten. In samenwerking met de architect kan het uiteindelijke ontwerp worden aanbesteed voor uitvoering en kan na gunning van de aannemer(s) de bouw starten.

In dit gehele vervolg traject dient rekening te worden gehouden met de ontwikkelingen van het IHP (Integraal Huisvestingsplan) van de Gemeente Haarlemmermeer, zodat synergie tussen verschillende te ontwikkelen projecten binnen de Gemeente Haarlemmermeer en specifiek in Zwanenburg, gewaarborgd is.

2.1 Algemeen

De context waarin de haalbaarheidsstudie zich afspeelt, betreft enerzijds de "Gebiedsuitwerking Zwanenburg in het kader van het convenant Omgevingskwaliteit" en anderzijds het lokale speelveld in de kern Zwanenburg en daar aanwezige spelers. Daartoe behoren onder meer de stichtingen Cultureel Centrum De Olm, De Hoek, Meerwaarde, dorpsraad, de "Stichting Sporthal Zwanenburg-Halfweg", het voorgenomen samenwerkingsverband Zwanenburg-Halfweg en de overige organisaties die in Zwanenburg-Halfweg actief zijn op het terrein van welzijn, sport en cultuur.

Hoewel dit op zichzelf voor de hand liggend is, is de praktijk toch vaak nog steeds dat een (vervangende) accommodatie van gemeentewege aanbodgericht wordt vormgegeven. Hoewel het uiteraard noodzakelijk is bij de aanwending van publieke middelen duidelijke randvoorwaarden te hanteren en daar ook grenzen aan te stellen, sluit dit een vraaggerichte aanpak allerminst uit.

Er wordt in het raadsvoorstel 2009/11780 d.d. 14 mei 2009, aandacht gevraagd voor communicatie en participatie. De voor deze haalbaarheidsstudie gehanteerde werkwijze voorziet daar in ruime mate in. De betrokkenheid onder lokale organisaties en hun vertegenwoordigers bij de ontwikkeling van "het nieuwe dorpshuis" is groot. Deze aanpak is er op gericht deze betrokkenheid optimaal te benutten en daarbij een bijdrage te leveren aan het activeren van het lokaal beschikbaar organiserend vermogen. Dit heeft geresulteerd in een vraaggerichte ontwikkeling van "het nieuwe dorpshuis", oftewel een dorpshuis dat nauw aansluit bij het in Zwanenburg aanwezige (exploitatietechnische) draagvlak. Op deze wijze is voor "het nieuwe dorpshuis" gekomen tot een toekomstbestendige uitwerking van de gewenste functie, resulterend in een gebouw (in plaats van andersom). Het onderzoek is er daarmee primair op gericht de maatschappelijke vraag, de behoefte aan te vervullen functies in het dorpscentrum en het herontwikkelde dorpshuis in kaart te brengen en te verwerken.

Hiermee wordt overigens nadrukkelijk niet bedoeld dat in die onderdelen betrokkenen de gelegenheid hebben onbeperkt hun eisen te formuleren. In plaats daarvan werd van hen een meedenkende houding gevraagd en gekregen, op basis waarvan de haalbaarheidsstudie van "het nieuwe dorpshuis" binnen de gemeentelijke visie, uitgangspunten en randvoorwaarden tot stand is gekomen.

2.2 Inventarisatie van activiteiten

Op basis van een vraaggerichte aanpak zijn in eerste instantie alleen bij de potentiële hoofdgebruikers van “het nieuwe dorpshuis”- enquêtes afgenomen, waarmee inzicht is verkregen in de activiteiten die mogelijk in “het nieuwe dorpshuis” in Zwanenburg plaats zullen vinden.

De hoofdgebruikers zijn:

- Stichting de Olm
- Pier K
- Stichting Meerwaarde
- Educatief Centrum de Hoek
- Het Gemeentelijke Servicecentrum
- De Bibliotheek

Van deze activiteiten zijn tevens de doelgroepen, bezetting (frequentie, aantal deelnemers en tijden), functionele wensen, benodigde middelen, financiën en bijzonderheden aangegeven. Vervolgens is op basis van deze inventarisatie in een workshop d.d. 14 september 2009 met alle hoofdgebruikers besproken welke activiteiten in “het nieuwe dorpshuis” plaats vinden. Een verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd als *bijlage 1*.

Na deze workshop zijn ook de individuele eindgebruikers die regelmatig gebruik maken van het huidige dorpshuis (De Olm) geënquêteerd en zijn met de hoofdgebruikers aanvullende gesprekken geweest om de inventarisatie van activiteiten compleet te krijgen, zodat het uiteindelijke programma van wensen kan worden opgesteld. De individuele eindgebruikers zijn o.a. de verenigingen, de scholen en diverse organisaties, die via de organisatie van de hoofdgebruikers gebruik maken van de huidige Olm.

2.3 Opstellen functioneel programma van eisen

Om vanuit de activiteiten die in “het nieuwe dorpshuis” plaats gaan vinden tot het functioneel programma van eisen te komen, zijn de volgende stappen doorlopen:

1. Per activiteit bepalen hoeveel fysieke ruimte (m²) de activiteit functioneel nodig heeft;
2. Clusteren van activiteiten met vergelijkbare functies en functioneel oppervlak;
3. Per cluster bepalen wat het oppervlak en de functionele eisen van de benodigde ruimte is;
4. In een weekrooster de ruimten uitzetten tegen de verschillende activiteiten om tot een optimale bezetting te komen;
5. Rekeninghoudend met de dagdelen waarop bepaalde activiteiten plaats moeten vinden, is er geschoven met de opgegeven tijden en dagen zodat de optimale bezetting ontstaat.

Het rooster is hierbij slechts een middel wat ten behoeve van deze haalbaarheidsstudie is gebruikt om een zo goed mogelijke inschatting van de exploitatie te verkrijgen. Daarbij is uitgegaan van een opdeling van de dag in blokken van 2 uur.

De beheerstichting zal uiteindelijk het definitieve rooster te zijner tijd opstellen.

Het rooster is weergegeven in *bijlage 2*.

In het rooster is nog vrije ruimte (“leegstand”) aanwezig, die noodzakelijk is om een gebouw als “het nieuwe dorpshuis” flexibel te kunnen exploiteren.

Voor het weekend zijn vooralsnog geen vaste activiteiten gepland. Incidentele bezetting van het weekend wordt niet meegenomen in deze exploitatieraming.

Het functioneel programma van eisen zijn de eisen voor het nieuwe dorpshuis op functioneel niveau. Dat wil zeggen dat de functie van de ruimte, het aantal vierkante meters en de eventuele relaties tussen ruimten worden beschreven.

De losse inrichting zal in een later stadium (eventueel in overleg met een architect) worden bepaald. Ook dan zullen de eisen over de losse inrichting die zijn aangegeven in de workshop d.d. 14 september 2009 moeten worden besproken. Ook de overige wensen voor inrichtingen welke zijn bijgevoegd in *bijlage 5*, zullen dan moeten worden besproken.

Daarnaast wordt er vanuit gegaan dat de gebruikers hun huidige losse inrichting meeverhuizen. Daarnaast is er in de investeringsraming een post opgenomen voor losse inrichting voor algemeen gebruik (bijvoorbeeld, stoelen, tafels, computers ed.). In de uitwerking van de exploitatie zal bepaald moeten worden welke losse inrichting en benodigdheden door de beheerstichting en welke door de gebruikers worden aangeschaft en wat daarvan in aanmerking komt voor het compensatiefonds van de Gemeente Haarlemmermeer.

Nadat op bovenstaande wijze het functioneel programma van eisen tot stand is gekomen, is in een tweede bijeenkomst d.d. 24 november 2009 naast de hoofdgebruikers ook met individuele eindgebruikers van "het nieuwe dorpshuis" dit programma van eisen en het bijbehorende rooster besproken. De op- en aanmerkingen zijn weergegeven in het verslag in *bijlage 3*. In het verslag is aangegeven welke op- en aanmerkingen ook daadwerkelijk hebben geleid tot aanvulling en aanpassing van het functioneel programma van eisen.

2.4 Bepalen van de investeringsraming en exploitatieraming

Op basis van het functioneel programma van eisen is de investeringsraming en de exploitatieraming opgesteld.

Voor het bepalen van de afschrijvingstermijnen is de Financiële Verordening van de Gemeente Haarlemmermeer als uitgangspunt gebruikt (*bijlage 7*).

Als rentepercentage is het binnen de Gemeente Haarlemmermeer gehanteerde percentage van 5% gehanteerd.

3.1 Algemene eisen

3.1.1 functioneel programma

Op basis van de middels enquêtes geïnventariseerde activiteiten is in de workshop d.d. 14 september 2009 (zie *bijlage 1*) met alle hoofdgebruikers van “het nieuwe dorps huis” besproken, dat wat hen betreft de huidige activiteiten behouden blijven en plaats zullen vinden in “het nieuwe dorps huis”.

De activiteiten die behouden blijven zijn:

- De activiteiten in de huidige Olm (waaronder activiteiten van Pier K en Stichting Meerwaarde);
- De activiteiten van het Gemeentelijke Servicecentrum;
- De activiteiten van de Bibliotheek;
- De activiteiten van Educatief Centrum de Hoek;

Daarnaast zal ook een aantal nieuwe activiteiten georganiseerd gaan worden.

In het functioneel programma van eisen zijn vier eisen opgenomen die kenmerkend en zijn voor een multifunctioneel gebouw als “het nieuwe dorps huis”.

1. Flexibele scheidingswanden: door gebruik te maken van flexibele scheidingswanden is het mogelijk om ruimten te scheiden en samen te voegen zodat de ruimte kan worden aangepast aan de activiteit.
2. Ruim voldoende bergruimte: dit is van belang voor multifunctioneel gebruik van de ruimten. In plaats van dat een ruimte wordt ingericht voor één activiteit, wordt deze nu voor een cluster van activiteiten ingericht, waarvan de specifieke voorzieningen zijn opgeslagen in de bergruimte.
3. Mobiel en indeelbaar podium: dit is voor diverse doeleinden en in diverse ruimten te gebruiken en kan in grootte en hoogte worden aangepast aan de activiteit.
4. Akoestiek: De ruimten dienen akoestisch extra geïsoleerd te worden, zodat de activiteit in de ene ruimte geen last heeft van de activiteit in de andere ruimte.

Daarnaast zijn er twee aanvullende functionele eisen: een ringleiding voor slechthorenden en het verkrijgen van het Internationaal toegankelijkheidssymbool (ITS).

Ook hebben de gebruikers extra aandacht voor veiligheid en klimaatbeheersing gevraagd.

Tevens dient er aandacht te worden besteedt aan duurzaamheid. Als uitgangspunt hiervoor wordt de uitkomst van het lopende onderzoek naar de toepassing van duurzaamheid voor de MFA in Badhoevedorp gehanteerd. In de investeringsraming is voornamelijk € 500.000 (taakstellend) opgenomen voor duurzaamheidsmaatregelen.

Het functioneel programma van eisen is opgedeeld in verschillende ruimtesoorten:

1. gemeenschappelijke ruimten;
2. sportzaal;
3. activiteitengedeelte;
4. het Gemeentelijk Servicecentrum;
5. de Bibliotheek.
6. buitenruimten;

3.2 Functioneel programma

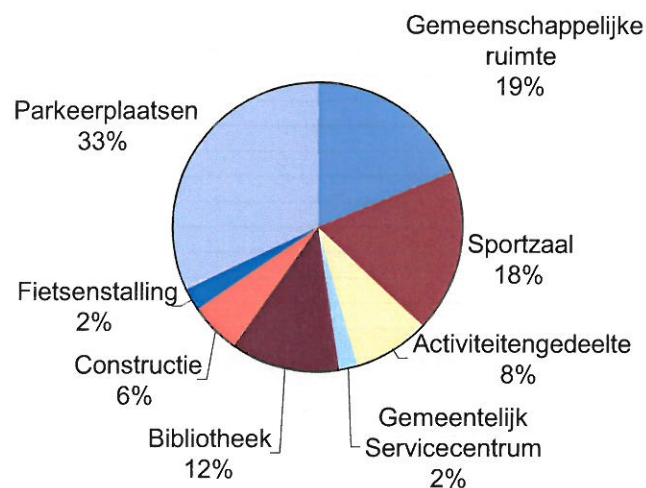
3.2.1 Algemeen

Het functioneel programma van eisen is met nadruk indicatief. Dat wil zeggen dat voor de fase "haalbaarheidsstudie" het detailniveau en de nauwkeurigheid afdoende is. Voor het vervolg zal ten behoeve van de architectenselectie een gedetailleerd programma van eisen moeten worden opgesteld. Dit is een verfijning van onderstaand programma van eisen.

Omdat de oppervlakken en functies van de verschillende ruimten na een studie zijn bepaald, kunnen in principe alleen wijzigingen worden aangebracht als alle gevolgde stappen nagelopen worden. Er kunnen dus niet zomaar ruimten erbij komen of eraf gaan of oppervlakken groter of kleiner gemaakt worden, zonder dat alle mogelijke consequenties daarvan inzichtelijk zijn gemaakt en daardoor opnieuw een zorgvuldige keuze wordt gemaakt.

Alle genoemde vierkante meters zijn NVO (Netto Vloer Oppervlak).

Hieronder is visueel de ruimteverdeling weergegeven. Op de volgende pagina is de ruimtestaat weergegeven.



Ruimtestaat

ruimte	m2
Gemeenschappelijke ruimte	904
Entree	15
EHBO	10
Ontmoetingsruimte/kantine	150
Keuken	50
E-ruimte	40
Toiletruimten	50
Technische ruimten	200
Werkkasten (één op begane grond en één op de 1e verdieping)	4
Containerruimte	12
Verkeersruimte 15% (incl.lift)	373
Sportzaal	890
Kleed- en wasruimte	150
Toiletruimte	10
Sportzaal	616
Toestellenberging	100
Scheidsrechters/docentenruimte	14
Activiteitengedeelte (1e verdieping)	382
Groepsruimte	50
Individuele ruimten	40
Spreekruimte	12
Ouderenruimte	50
Biljart	110
Personeelsruimte	20
Bergruimte	100
Gemeentelijk Servicecentrum	100
Bibliotheek	584
Informatiepunt	10
Inlever/sorteerruimte	32
Uitleen/betaalautomaat	6
Collecties	400
Leestafels en stoelen	50
Kopieerfaciliteit	4
Folderpresentatie	5
Kantoor/werkruimte algemeen	24
Kantoor teamleider	12
Magazijn	36
Dienstingang/expeditie	5
Netto Vloeroppervlak	2.860
Constructie 10%	286
Bruto Vloeroppervlak	3.146
Buitenruimten	
ruimte	m2
fietsenstalling (60 fietsen)	120
parkeerplaatsen (63 plaatsen)	1.575
Totaal buitenruimtes	1.695
Totaal Bruto Vloeroppervlak	4.841

3.2.2 Gemeenschappelijke ruimten (904 m²)

EHBO-ruimte (10 m²)

De EHBO-ruimte is voor de complete accommodatie zo centraal mogelijk gesitueerd. De ruimte is voorzien van een lage spoelbak, een massagetafel en een telefoonaansluiting. Brancardvervoer van en naar de opstelplaats van de ambulance moet ongehinderd plaats kunnen vinden.

Ontmoetingsruimte/kantine (150 m²)

Deze ruimte is in te delen in 3 ruimten waarvan het 1^e deel (50 m²) grenst aan de keuken. De 3 ruimten worden van elkaar gescheiden door flexibele scheidingswanden zodat één grote ruimte gevormd kan worden.

De ontmoetingsruimte/kantine heeft een centrale taak in "het nieuwe dorps huis" en zal derhalve op zo kort mogelijke afstand van alle aanwezige functies en centraal moeten worden gesitueerd. De ruimte wordt zodanig uitgevoerd dat een flexibele indeling mogelijk is. Eén van deze ruimten is tijdens de prikdienst tevens bestemd als wachtruimte.

Keuken (50 m²)

De keuken is rechtstreeks verbonden met de ontmoetingsruimte/kantine en gesplitst in een cursusdeel en een uitgiftedeel. Het uitgiftedeel is de voorziening voor consumptie voor bezoekers. Het cursusdeel is de voorziening voor cursussen en activiteiten waarvoor gebruik van de keuken nodig is. Er dienen daarin minimaal vier kooktoestellen te worden opgenomen. Indien noodzakelijk kan het cursusdeel ook gebruikt worden voor pieken bij het uitgiftedeel.

E-ruimte (40 m²)

Deze ruimte is zowel voor gemeenschappelijk gebruik als voor gebruik door de bibliotheek. De educatieve functie van de bibliotheek bestaat uit het aanbieden van en ontwikkelen van diverse (onderwijs)cursussen, zoals cursussen voor scholen en computercursussen voor ouderen. Er zijn in de E-ruimte dan ook 'klaslokaalachtige' faciliteiten gewenst om aan deze functie inhoud te kunnen geven. Onder de functie educatie valt ook het aanbieden van individuele studiewerkplekken. Deze ruimte is zowel geschikt voor het geven van lessen en workshops als voor individueel gebruik en is bedoeld voor alle doelgroepen. Ook is het mogelijk om deze ruimte te gebruiken voor de activiteit "maatschappelijk ondernemen". Maatschappelijk ondernemen wordt gestimuleerd door Stichting Meerwaarde en betekent het bieden van een werkplek voor ondernemers die maatschappelijk werk willen verrichten. De ruimte dient te grenzen aan de bibliotheek en is bij voorkeur daarvan gescheiden door middel van een bij voorkeur transparante en flexibele wand, zodat tijdens openingsuren beide ruimten een geheel kunnen worden. De wand is echter ook afsluitbaar omdat de E-ruimte ook door derden en buiten de openingsuren van de bibliotheek gebruikt moet kunnen worden.

Toiletruimten (50 m²)

Naast de toiletten voor de sportzaal, in de kleedkamers en de personeelstoiletten worden er 10 dames toiletten, 5 herentoiletten, 5 urinoirs en 1 MIVA (Minder Validen) toilet opgenomen. Gezien het aantal ouderen wat gebruik gaat maken van deze toiletten, dienen van de 5 herentoiletten er twee op seniorenhoogte te worden geplaatst. Van de 10 damestoiletten dienen er ook twee op seniorenhoogte te worden geplaatst. Er zijn tevens twee toiletten voor personeel: een voor de heren en een voor de dames.

Technische ruimte (200 m²)

Hierbij wordt uitgegaan van een in pandig opgestelde luchtbehandelinginstallatie. Het hier gehanteerde aantal vierkante meters voor techniek is hoger dan veelal wordt toegepast, maar komt ten goede aan de toepassing en beheer van de installatie. Deze ruimte wordt door zowel de elektrotechnische als werktuigbouwkundige installatie gebruikt.

Werkkasten (4 m²)

Deze ruimte voorziet in de behoefte aan opslag van schoonmaakmaterialen en – artikelen en is voorzien van een uitstortgootsteen. Er is er één per verdieping gesitueerd (totaal 2 werkkasten).

Containerruimte (12 m²)

Een in pandige containerruimte, geschikt voor meerdere containers, met een interne toegang vanuit de accommodatie en een toegang van buitenaf. De ruimte is intern zowel vanuit de centrale hal als vanuit de ontmoetingsruimte/kantine direct bereikbaar en is voorzien van dubbele deuren.

Verkeersruimte (373 m²)

Op het totaal netto vloeroppervlak wordt 380 m² verkeersruimte opgenomen. Hierbij is uitgegaan van lege verkeersruimten. Eventuele kasten e.d. zijn opgenomen in de bergruimten. Het aantal m² verkeersruimte is hoog doordat de verkeersruimten tevens een ruimte is waar mensen elkaar ontmoeten en zijn daardoor breder uitgevoerd. Uitgaande van een gestapeld gebouw dienen er een lift en trappen te worden opgenomen die voor voldoende snelheid en doorstroming van het aantal personen zorgen.

3.2.3 Sportzaal (890 m²)

(Zoals in de memo in Bijlage 4 is beschreven, komt er geen sporthal maar een sportzaal.)

Kleed- en wasruimte (150 m²)

De kleedaccommodatie omvat per zaaldeel 2 groepskleedkamers (totaal 4). Iedere groepskleedkamer bevat een maximum aan zit- en kapstokruimte. In open verbinding met de kleedruimte wordt een wasruimte gesitueerd, die bestaat uit een groepsdoucheruimte met wanddouches, alsmede 1 toilet. De toegang naar de kleedruimten en vanuit de kleedruimten naar de sporthal loopt via een tweetal gangen (schone en vuile gang). Tevens dienen bij deze ruimten lockers/kluisjes te worden geplaatst.

Toiletruimte (10 m²)

Ten behoeve van gebruik door sporters tijdens activiteiten zijn er 2 toiletruimten los van de kleedkamers, direct bereikbaar vanuit elk afzonderlijk zaaldeel. De toiletruimten zijn van buitenaf afsluitbaar en voorzien van een handenwasgelegenheid.

Sportzaal (616 m²)

De sportzaal bestaat uit twee zaaldelen. De afmeting van het vrije vloeroppervlak is 22 x 28 meter. De sportvloer dient multifunctioneel te zijn, zodat deze ook te gebruiken is voor evenementen en andere doeleinden. De inrichting dient voor de afzonderlijke zaaldelen identiek te worden ingericht voor bewegingsonderwijs. Daarnaast dienen voor de zaal als geheel doelen voor handbal en voetbal te worden opgenomen. De obstakelvrije hoogte is 7 meter. Eén van de kopse wanden van de sportzaal dient een spiegelwand te zijn voor gym,

aerobic, dans ed. De verdeling van de zaal in twee zaaldelen geschiedt door een akoestisch geluidswerende elektrisch bediende scheidingswand. Eventueel kunnen twee verschillende activiteiten in één zaaldeel worden uitgevoerd.

De sportzaal dient op 2 plaatsen aan de lange zijde vanuit de kleedaccommodaties bereikbaar te zijn. De wanden dienen tot een hoogte van minimaal 2 meter obstakel vrij te zijn.

Toegepaste materialen en inrichtingselementen zijn voldoende balvast.

Ten behoeve van transport van toestellen is er een directe verbinding vanuit de sportzaal naar buiten door middel van een dubbele deur van 2 meter breed en 2,5 meter hoog.

In plaats van een tribune dient er voor circa 30 bezoekers zitplekken te worden gecreëerd. Hier zal met de beschikbare ruimte in overleg met de architect een creatieve oplossing voor moeten worden bedacht.

In beide zaaldelen dient verschillend van elkaar muziek afgespeeld te kunnen worden. De ruimte als geheel is tevens voorzien van een muziekinstallatie en versterking van geluid voor sprekers. Tevens is een beamer en scherm opgenomen. Voor deze ruimte wordt tevens een piano gebruikt. Ook zijn er voorzieningen voor decoratiemogelijkheden aangebracht.

Toestellenberging sportzaal (100 m²)

Aan de lange zijde worden twee afsluitbare toestellenbergingen gesitueerd. Vanuit ieder zaaldeel dient een opening tot een berging te zijn met een vrije doorgang van minimaal 4 meter breed en 2,5 meter hoog. In de bergingen bevinden zich afsluitbare kasten voor het opbergen van algemeen gebruikte materialen. Ten behoeve van specifieke gebruikersgroepen (bijvoorbeeld verenigingen) zullen beide bergingen tevens worden voorzien van een kastenwand met afsluitbare kasten waarin eigen materiaal opgeborgen kan worden.

Scheidsrechters- / docentenruimte (14 m²)

De accommodatie heeft twee scheidsrechters- en docentenruimten, in verband met gescheiden gebruik (verkleed) door mannen en vrouwen. De ruimte is voorzien van douche, toilet en een wastafel.

3.2.4 Activiteitengedeelte (382 m²)

Het activiteitengedeelte is volledig gesitueerd op de 1^e verdieping.

Groepsruimte (50 m²)

Deze ruimte is voor grotere groepen tot 30 personen (zittend) t.b.v. cursussen, lessen en gezamenlijke activiteiten.

Individuele ruimten (2 x 20 = 40 m²)

Deze ruimte wordt door maximaal 3 personen gebruikt en is veelal voor individuele lessen. Daarnaast dient één van deze ruimte aan de eisen voor prikdienst te voldoen. Dat houdt in: een wasbak en een harde vloerbedekking.

“Spreekruimte” (12 m²)

Deze ruimte wordt ook veelal gebruikt voor individuele lessen en spreekuren. Deze ruimte dient tevens te worden voorzien van veiligheidsvoorzieningen t.b.v. maatschappelijk werk om de maatschappelijk werker te beschermen tegen agressieve cliënten. Deze eisen dienen met een veiligheidsinstantie te worden afgestemd.

Ouderen ruimte (50 m²)

Deze ruimte is voorzien van een huiselijke sfeer en dienen in de inrichting te voldoen aan de eisen die gesteld worden voor ruimten t.b.v. licht dementerende mensen. Daarnaast kan deze ruimte gebruikt worden door andere doelgroepen voor ontmoeting en informeel overleg. De ruimte is in de nabijheid van het cursusdeel van de keuken, zodat de keuken gebruikt kan worden voor activiteiten in deze ruimte.

Biljartruimte (11 x 10 = 110 m²)

De biljartruimte is voor 3 biljarttafels, waarbij is uitgegaan van sporttechnische “normale” biljarttafels (officiële classificatie van biljarttafels). Tevens is er een vrije ruimte van 3 strekkende meter over de volle breedte voor tafels en stoelen, opslag voor materialen, prijzenkast, en open garderobe. Er dient een stoeve vloer te worden aangebracht. Deze ruimte sluit aan op de ontmoetingsruimte/kantine en kan met een flexibele scheidingswand bij deze ruimte betrokken worden.

Personeelsruimte (20 m²)

Deze ruimte is bedoeld voor het personeel, cursisten, begeleiders en beheerders voor diverse doeleinden: het verrichten van allerlei werkzaamheden, ontspanning, ontmoeting, overleg en consumptie. Deze ruimte zal weinig gebruikt worden door het Gemeentelijk Servicecentrum en de Bibliotheek, omdat zij ieder hun eigen ruimte hebben.

Bergruimte (100 m²)

Dit betreft bergruimte voor de multifunctionele ruimten (50 m²) en bergruimte voor het mobiele podium en een stoelenberging (50 m²). Deze multifunctionele ruimten zijn:

ontmoetingsruimte/kantine, E-ruimte, groepsruimte, individuele ruimten, ouderen ruimte en personeelsruimte.

3.2.5 Gemeentelijk Servicecentrum (100 m²)

De ruimte bestaat uit een balie t.b.v. 3 medewerkers en een spreekkamer. Er dient voor het baliepersoneel een vluchtroute gecreëerd te worden naar een andere ruimte en voorzieningen te worden getroffen tegen gewelddadige bezoekers. Daarnaast dient de balieruimte afsluitbaar te zijn, indien er een niet afsluitbare entree is. Tevens dient er een veilige ingang voor beveiligde documenten/waarde transport aanwezig te zijn.

3.2.6 Bibliotheek (584 m²)

Onderstaand programma van eisen is een bewerking van de door de VNG in 2004 omschreven eisen voor een bibliotheek.

De bibliotheek is ingericht volgens een retailwinkelconcept, waarbij het verleiden van de klant centraal staat. Er is een soort rode loper, die de klant als het ware de ruimte intrekt. De klant komt in aanraking met allerlei vormen van informatie, ingericht in diverse "werelden" met een eigen collectie, uitstraling, herkenbaarheid en signatuur. In iedere wereld zijn pc's aanwezig, zitplekken en collecties.

Presentatie, verlichting en bewegwijzering zijn essentiële elementen in het interieur en voor de klant. De processen rondom het uitleenen van materialen verlopen via zelfservice. De klant kan snel zien waar hij moet zijn; de medewerker heeft (uit beheersmatig oogpunt) een goed overzicht. De indeling van de ruimte is duidelijk en er staan niet te veel hoge meubels in het middengebied, zodat het zicht niet belemmerd wordt. Er dient een brievenbus met een 24 uren service voor boeken aanwezig te zijn en een grote brievenbus voor de diverse kranten en abonnementen die worden geleverd.

Informatiepunt (10 m²)

De bibliotheek werkt niet met een inlichtingenbureau, maar is voorzien van een informatiepunt. De werkzaamheden met betrekking tot abonnementen, verkopen, leenvoorwaarden en overige klantzaken zijn grotendeels geautomatiseerd en vergen computers met online internetverbindingen en aansluiting op uitleenpunten en betaalpunten.

Inleverpunt/sorteerruimte (32 m²)

Hier levert de klant zijn geleende materialen in. Er dient voldoende ruimte te zijn voor het plaatsen van karren en bakken.

Uitleenpunt/betaalautomaat (6 m²)

De bibliotheek werkt volgens een 100 % selfserviceconcept. Dat betekent dat een klant zelfstandig zijn materialen leent. Te betalen bedragen (bijv. leengeld/telaatgeld) kunnen worden betaald via pin/chip bij de betaalautomaat. Deze functies hebben privacy nodig.

Collecties (400 m²)

De collecties zijn geplaatst in aparte plekken voor de diverse klantgroepen met daarbij passende kasthoogtes en meubilair.
I.v.m. het grote oppervlak dient de ruimte minimaal 3,40 m hoog (vrije hoogte) te zijn.

Leestafels en stoelen (50 m²)

De ontmoetingsfunctie van de bibliotheek wordt steeds belangrijker. Er staan dan ook op diverse plekken in de ruimte leestafels en stoelen voor verschillende klantgroepen. Bij deze 'leesplekken' zijn materialen aanwezig gericht op de functie van de 'leesplek'. Tevens is er een koffie/theevoorziening in de buurt.

Kopieerfaciliteit (4 m²)

Deze ruimte is gesitueerd nabij de balie.

Folderpresentatie (5 m²)

Bij voorkeur in de buurt van entree en/of leestafel. Marketing van producten heeft een belangrijke rol in het retailconcept.

Kantoor-/werkruimte algemeen (24 m²)

Hier worden alle administratieve werkzaamheden verricht. Ook kan er een werkvergadering met maximaal 12 deelnemers worden gehouden.

Kantoor teamleider (12 m²)

In het kantoor van de teamleider is plaats voor een bureau, een spreektafel voor 2 personen en een kast.

Magazijn (36 m²)

De plaats voor opslag van (presentatie)materialen en voorraad. Tevens dient de vestiging als opslagpunt voor de projecten t.b.v. leesbevordering en voorschoolse educatie. Deze zeer succesvolle projecten maken gebruik van omvangrijke hoeveelheden kratten met materialen. Deze materialen rouleren langs de scholen/ peuterspeelzalen etc.

Dienstingang/expeditie (5 m²)

Enkele malen per week worden materialen bezorgd en afgehaald via de dienstingang. Deze moet toegankelijk zijn met steekwagen.

3.2.7 Buitenruimten (1.695 m²)

Fietsenstalling (120 m²)

Voor een fietsenstalling is uitgegaan van 60 plaatsen met een benodigd oppervlak van 2 m² per fiets (inclusief verkeersruimte).

Parkeren (1.575 m²)

Er wordt uitgegaan van 63 parkeerplaatsen op basis van de parkeernormen van de Gemeente Haarlemmermeer.

Er wordt uitgegaan van een niet overdekte parkeerplaats op maaiveld, welk is bestraat en voorzien is van terreininrichting (groen, afrastering, banken ed.).

4.1 Investeringsraming

De investeringraming is weergegeven in de tabel op de volgende pagina. Daarin staan de stichtingskosten voor "het nieuwe dorpshuis".

Deze kosten zijn op prijspeil 1 februari 2010. De totale kosten zijn inclusief BTW.

De investeringraming is gebaseerd op het functioneel programma van eisen.

De stichtingskosten bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Kosten bouwkundig en installaties, inclusief 2,5% voor nadere planuitwerking.
2. Kosten voor vaste en een deel van de losse inrichting.
3. Bijkomende kosten:
 - a. honoraria architecten, projectmanagers en adviseurs;
 - b. leges;
 - c. grondkosten; (er wordt uitgegaan van bouwen op gemeenteground)
 - d. bouwrente;
 - e. niet verrekenbare BTW (zie ook paragraaf 4.2);
 - f. integratieheffing (zie ook paragraaf 4.2);
 - g. onvoorzien.

De volgende kosten zijn niet meegenomen in de investeringsraming:

- nuts-aansluitingen indien buiten perceelgrens;
- apparatuur en losse inrichting bibliotheek;
- hoge architectonische eisen;
- Amoveren De Olm: Deze kosten maken onderdeel uit van het bouwrijp maken van de locatie van De Olm voor nieuwe ontwikkeling;
- Gelet op het stadium van de planvorming en de reikwijdte van dit onderzoek wordt rekening gehouden met een onnauwkeurigheidsmarge van 10%.

4.2 BTW

Een deel van de activiteiten die voorzien zijn in het hier omschreven dorpshuis zullen (mogelijk) onder de omzetbelasting vallen. Dit kan er toe leiden dat er een klein deel (bijv. sportzaal en horeca) van de BTW verschuldigd over de investeringsraming kan worden teruggevorderd. Vooralsnog wordt als uitgangspunt genomen dat de Gemeente Haarlemmermeer de volledige BTW voor haar rekening dient te nemen.

Om voornoemde terugvordering mogelijk te maken zal in een later stadium moeten worden gezien hoe de huurconstructie tussen gemeente en beheerstichting respectievelijk beheerstichting en gebruiker, vormgegeven moet worden.

Bouwkundig en installaties		
ruimte	m2	kosten in €
Gemeenschappelijke ruimte (incl. verkeersruimten en lift)	904	1.134.000
Sportzaal	890	1.113.000
Activiteitengedeelte (1e verdieping)	382	453.000
Gemeentelijk Servicecentrum	100	160.000
Bibliotheek	584	734.000
Bouwkosten Netto Vloeroppervlak	2.860	3.594.000
Constructie 10%	286	359.000
Duurzaamheidsmaatregelen (taakstellend budget)		500.000
2,5% nadere planuitwerking		99.000
Bouwkosten Bruto Vloeroppervlak	3.146	4.052.000
Inrichting		
ruimte		kosten in €
Sportvloer		30.000
Toestellen sportzaal		40.000
Optrekbare zaalscheiding sportzaal		25.000
Lift		30.000
Keukenapparatuur		35.000
Ringleiding slechthorende (ruimtes waar nodig)		10.000
Losse inrichting (stelpost voor eenmalige bijdrage)		100.000
Totaal inrichting		270.000
Subtotaal bouwkosten + inrichting		4.322.000
Bijkomende kosten		
kosten		kosten in €
Honoraria architect en adviseurs (10%)		432.000
Bouwtoezicht		60.000
Projectmanagement voorbereiding t/m oplevering (extern of P&P)		200.000
Ambtelijke begeleiding door afdeling beleid		pm
Leges (1,75%)		76.000
Grondkosten (=erfpacht)		0
Bouwrente		0
Onvoorzien 10%		432.000
Totaal bijkomende kosten		1.200.000
Eindtotaal investering excl. Buitenruimten (marge 10%)		5.522.000
Buitenruimte		
ruimte	m2	kosten in €
Fietsenstalling (60 fietsen)	120	24.000
Parkeerplaatsen (63 plaatsen)	1.575	158.000
Terreininrichting		34.000
Totaal buitenruimtes	1.695	216.000
Eindtotaal investering (marge 10%) EXCL. BTW		5.738.000
Niet verrekenbare BTW		0
Integratieheffing		0
BTW		1.090.000
Eindtotaal investering (marge 10%) INCLUSIEF BTW		6.828.000

5.1 Uitgangspunten

De exploitatieraming is opgebouwd vanuit de gedachte dat het gebouw en de grond in eigendom is van de Gemeente Haarlemmermeer en dat de exploitatie door een beheerstichting wordt uitgevoerd. Dit betekent dat de locatiekeuze van groot belang is voor de hoogte van de investering en de exploitatie.

Tevens is als uitgangspunt gekozen dat conform gemeentelijk beleid dorpshuizen om niet beschikbaar worden gesteld. Dit betekent dat er geen huur wordt gevraagd van de beheerstichting.

Vanuit deze uitgangspunt zijn de volgende kosten voor rekening van de Gemeente Haarlemmermeer:

- afschrijvingen;
- rente na aflossing;
- groot onderhoud;
- administratie, verzekeringen en belastingen.

De lasten voor de beheerstichting zijn:

- huur € 0, zoals hierboven omschreven;
- erfpacht € 0, zoals hierboven omschreven;
- personeel;
- energie;
- klein onderhoud en schoonmaak;
- administratie, verzekeringen en belastingen.

De uiteindelijke huur die de gebruikers van “het nieuwe dorpshuis” moeten betalen aan de beheerstichting, heeft als uitgangspunt “kostendekkend”, conform het uitgangspunt van de Gemeente Haarlemmermeer. Omdat de meeste gebruikers deze kostendekkende huurprijs niet kunnen betalen, zal de Gemeente Haarlemmermeer via het Compensatiefonds de gebruikers ofwel de beheerstichting (in hun exploitatietekort) tegemoet moeten komen. De hoogte van de huurtarieven en van de compensatie zal in een later stadium bepaald moeten worden.

De inkomsten van de beheerstichting bestaan derhalve uit:

1. de nog vast te stellen huurtarieven voor de gebruikers;
2. de nog vast te stellen compensatie (subsidie) per gebruiker of voor de beheerstichting (in hun exploitatietekort). Dit is mede afhankelijk van de te kiezen beheerstichting en de bijbehorende exploitatievoorwaarden;
3. de inkomsten van de beheerstichting uit o.a. horeca.

Ten aanzien van de verschillende onderdelen van de exploitatieraming gelden tevens de volgende specifieke uitgangspunten;

- "het nieuwe dorpshuis wordt in een straal van 2 km van de scholen gebouwd, zodat de scholen er ook daadwerkelijk gebruik van kunnen maken en wat ook gunstig is voor de financiering;
- de kosten zijn gebaseerd op prijspeil 1 februari 2010;
- de kosten zijn inclusief BTW;
- gelet op het stadium van de planvorming en de reikwijdte van dit onderzoek wordt rekening gehouden met een onnauwkeurigheidsmarge van 10%;
- tenzij anders vermeld, worden de kosten jaarlijks geïndexeerd met 3,5%.

5.2 Exploitatielasten–Gemeente Haarlemmermeer

5.2.1 Rente

De rente wordt gebaseerd op een investeringssom van € 6.828.000 en een lineaire financiering met aflossing met een looptijd van 40 jaar en een rentepercentage van 5% (conform financiële verordening Gemeente Haarlemmermeer). Dit betekent dat de rentekosten zullen afnemen naarmate de jaren vorderen. Voor jaar 1, 5, 10, 20 en 40 bedragen de rentekosten:

Gemeente Haarlemmermeer - rentelasten					
	jaar 1	jaar 5	jaar 10	jaar 20	jaar 40
rente	341.000	307.000	265.000	179.000	9.000

5.2.2 Afschrijving

Conform de financiële verordening van de Gemeente Haarlemmermeer worden er verschillende afschrijvingstermijnen gehanteerd voor de verschillende onderdelen van “het nieuwe dorpshuis”. Daarbij wordt o.a. onderscheid gemaakt in bouwkundige kosten en de kosten voor technische installaties. Omdat deze kosten gezamenlijk zijn geraamd, is een verdeling gemaakt dat 25% van deze kosten toegeschreven worden aan de installaties, en 75% aan bouwkundig.

Samen met de overige onderdelen van de investeringsraming worden de kosten met bijbehorende afschrijvingstermijn in onderstaande tabel weergegeven.

Afschrijving	termijn	jaarlijkse kosten
Bouwkundig	40	76.000
Installaties	15	68.000
Sportvloer	25	1.000
Toestellen sportzaal	20	2.000
Optrekbare zaalscheiding sportzaal	20	1.000
Lift	20	2.000
Keuken apparatuur	15	2.000
Buitenruimten	20	13.000
Losse inrichting	10	2.000
Overige kosten	40	56.000
Totaal		223.000

5.2.3 Groot onderhoud

Het groot onderhoud wordt doorgaans gefinancierd vanuit een onderhoudsvoorziening. Vanaf het eerste jaar van exploitatie wordt er een dotatie gedaan aan het onderhoudsvoorziening. Hierdoor worden de kosten verspreid over de volledige levensduur van het gebouw. Zodoende wordt in de eerste jaren een buffer opgebouwd van waaruit het groot onderhoud in een later stadium kan worden bekostigd. Er wordt uitgegaan van € 29,= per m² BVO voor groot onderhoud en 6,= per m² voor de buitenruimten. De jaarlijkse kosten voor groot onderhoud worden met deze kengetallen geraamd op: € 100.000,=.

(Deze kosten zijn exclusief vervanging, omdat deze kosten zijn opgenomen in de afschrijving van de investering.)

5.2.4 Administratie, verzekeringen en belastingen

Deze kosten worden voor de eigenaar geraamd op 0,5% van de totale investeringssom. Voor het eerste jaar van de exploitatie bedragen deze kosten derhalve € 26.000,=.

5.2.5 Totaal lasten Gemeente Haarlemmermeer

Gemeente Haarlemmermeer - Exploitatielasten					
	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5
afschrijvingen	223.000	223.000	223.000	223.000	223.000
rente na aflossing	341.000	333.000	324.000	316.000	307.000
groot onderhoud	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
administratie, verzekeringen, belastingen	26.000	27.000	28.000	29.000	30.000
Totaal exploitatielasten	690.000	683.000	675.000	668.000	660.000

5.3 Exploitatielasten–Beheerstichting

5.3.1 Erfpacht

Vanwege het feit dat het dorpshuis conform gemeentelijk beleid om niet beschikbaar wordt gesteld (zie ook paragraaf 5.1), wordt de erfpacht niet in rekening wordt gebracht. Normaliter geldt een bedrag van ongeveer € 8,34 per m².

5.3.2 Personeel

Ten aanzien van de benodigde personele formatie voor de beheerstichting worden de navolgende uitgangspunten gesteld:

- het personeelsbestand bestaat uit een parttime directeur-bestuurder en conciërges (of vergelijkbaar);
- het aantal benodigde conciërges wordt bepaald aan de hand van de gewenste aanwezigheidsuren, te weten: maandag t/m vrijdag van 8-23 uur;
- voor het weekend zijn vooralsnog geen vaste activiteiten gepland. Incidentele bezetting van het weekend wordt niet meegenomen in deze exploitatieraming.

Met een openstelling van in totaal 50 weken per jaar, betekent dit een benodigd aantal uren van 3.750 uur op jaarbasis. Uitgaande van een netto inzet van 1.600 uur per fte (inclusief verlof, ziekte, etc.), wordt het aantal fte conciërges geraamd op 2,3.

De kosten voor personeel komen daarmee voor het eerste jaar op:

Personeel:				
Manager	0,5	fte	€ 75.000	38.000
Concierge	2,34	fte	€ 30.000	70.000
Totaal				108.000

5.3.3 Energie

De energielasten zijn mede afhankelijk van de te gebruiken installaties en materialen. Bij toepassing van duurzame, energiezuinige materialen en installaties kan worden bespaard op

de energielasten. Een gemiddelde maatschappelijke voorziening zonder duurzaamheidsmaatregelen rekt ca. € 14,= aan energielasten per m² BVO. De totale energielasten voor het eerste jaar komt daarmee op: € 45.000,= Gezien de ontwikkelingen van de energieprijzen in de afgelopen jaren wordt de stijging van de energielasten geraamd op 5% per jaar.

5.3.4 Klein onderhoud en schoonmaak

Op basis van ervaringscijfers worden de kosten voor schoonmaak per jaar geraamd op € 10,= per m² BVO en voor klein onderhoud geraamd op ca. € 4,= per m². De jaarlijkse kosten voor het klein onderhoud en schoonmaak worden geraamd op ca. € 38.000,=. Dit is inclusief de buitenruimten.

5.3.5 Administratie, verzekeringen en belastingen

Administratie, verzekeringen en belastingen voor de gebruiker worden geraamd op 0,5%. In het eerste jaar van exploitatie worden de kosten geraamd op € 26.000,=.

5.3.7 Totaal lasten beheerstichting

Beheerstichting - Exploitatielasten					
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
huur	0	0	0	0	0
erfpacht	0	0	0	0	0
personeel	129.000	134.000	139.000	144.000	149.000
energie	45.000	47.000	49.000	51.000	54.000
klein onderhoud en schoonmaak	38.000	39.000	40.000	41.000	42.000
administratie, verzekeringen, belastingen	26.000	27.000	28.000	29.000	30.000
Totaal exploitatielasten	238.000	247.000	256.000	265.000	275.000

Verslag workshop d.d. 14 september 2009

Bijlage 1

Rooster van activiteiten

Bijlage 2

Verslag bijeenkomst d.d. 24 november 2009

Bijlage 3

Sportzaal versus sporthal

Bijlage 4

Wensen losse inrichting

Bijlage 5

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Bijlage 6

Financiële Verordening

Bijlage 7

Verslag

Datum **14 september 2009**
 Aan **Genodigden workshop "het nieuwe dorpshuis" van Zwanenburg**
 Van **MAKKS Procesmanagement**
 Betreft **Verslag workshop "het nieuwe dorpshuis"**
 Ons kenmerk **V2009.M12-022**

Aanwezig:	
Gemeente Haarlemmermeer	
• Wethouder	Dhr. T.C.M. Horn
• Welzijn	Herman Vreeburg
• Cultuur	Joris de Baat
• Sport	Cees van der Kwaak
MAKKS Procesmanagement	Mark Bennenbroek
MAKKS Procesmanagement	Herman Bos
Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude	Mw. M.J.P. Vink-Van Bruggen (wethouder)
Stichting Sporthal Zwanenburg	René Metz
Stichting Meerwaarde	Moustapha El Moumene
Pier K	Saskia Ouwehand
Stichting Educatief Centrum de Hoek	Henriette Timmer
	Ellen Alphenaar
Stichting Kinderopvang de Hoek	Henriette Timmer
Stichting De Olm	Leo Vermin
Bibliotheek	Mariette van Midde
	Barbara van Walraven
Dorpsraad	Eef Haverkort
	Jan van Egnon
	René Metz
Gemeentelijk Servicecentrum	Jan de Bruin



Workshop “het nieuwe dorpshuis”

In het kader van het haalbaarheidsonderzoek naar “het nieuwe dorpshuis” in Zwanenburg, dat door MAKKS Procesmanagement wordt uitgevoerd namens de Gemeente Haarlemmermeer, is op 14 september jl. een workshop gehouden.

In deze workshop zijn de resultaten van de inventarisatie van de huidige activiteiten gepresenteerd en is door de betrokken organisaties aangegeven wie er deelneemt aan “het nieuwe dorpshuis” en welke activiteiten in “het nieuwe dorpshuis” zullen plaatsvinden. Deze activiteiten zijn gebaseerd op de behoefte van de inwoners van Zwanenburg op dit moment, maar ook voor de toekomst.

De presentatie van de workshop is bijgevoegd als bijlage (bijlage 1). Tevens zijn de activiteiten van Educatief Centrum de Hoek, die tijdens de presentatie alsnog aan de orde waren gekomen, als bijlage bijgevoegd (bijlage 2).

In de verslaglegging is het toekomstige activiteitsaanbod en de eisen/wensen en opmerkingen daarover, onderverdeeld in twee onderdelen.

1. In het eerste deel (Deel 1) worden de activiteiten genoemd die meegaan naar “het nieuwe dorpshuis” en de aanvullende eisen/wensen. Vervolgens worden in dit deel ook de activiteiten genoemd die juist niet meegaan naar “het nieuwe dorpshuis”.
2. In het tweede deel (Deel 2) worden de opmerkingen en aandachtspunten beschreven, die per organisatie zijn aangegeven.

Vervolg

Als vervolg op deze workshop wordt, op basis van de geïnventariseerde activiteiten, eisen/wensen en opmerkingen, het concept functioneel programma van eisen gemaakt. Het concept functioneel programma van eisen zal aan alle belanghebbenden van “het nieuwe dorpshuis” en de individuele eindgebruikers van de Olm, schriftelijk worden toegestuurd. Daarna zal er een bijeenkomst worden gehouden, waarin het concept functioneel programma van eisen zal worden besproken. Hiervoor zullen jullie te zijner tijd een uitnodiging ontvangen.

Aan de hand van het functioneel programma van eisen zal er een investeringsraming en exploitatieraming worden gemaakt, die tezamen met het functioneel programma van eisen in de Gemeenteraad zal worden besproken. Vervolgens zal er een besluit worden genomen over de vervolgstappen.



Deel 1: activiteiten en eisen/wensen van “het nieuwe dorpshuis”

Activiteiten

1. De huidige activiteiten van Stichting de Olm.
2. De huidige activiteiten van Educatief Centrum de Hoek.
3. De activiteiten die momenteel door Pier K in de Olm worden georganiseerd.
4. De huidige activiteiten van Stichting Meerwaarde. Daarnaast zal Stichting Meerwaarde “kooklessen” en “maatschappelijk ondernemen” als nieuwe activiteit gaan organiseren.
5. De huidige activiteiten van de Bibliotheek inclusief de noodzakelijke modernisering, zoals aangegeven in hun programma van eisen. Daarbij wordt opgemerkt dat een overgang naar “het nieuwe dorpshuis” alleen mogelijk is als er financiering voor deze modernisering en andere bijkomende kosten zoals de verhuizing en aanpassingen aan ICT beschikbaar is.
6. De huidige activiteiten van het Gemeentelijk Servicecentrum.

Algemene eisen

- Een voldoende grote berging voor een mobiel podium.

Eisen/wensen vanuit de Dorpsraad

- Een ringleiding voor slechthorenden, omdat hier al jaren een enorme behoefte aan is en “het nieuwe dorpshuis” dan voor Zwanenburg en omgeving een functie kan vervullen voor slechthorenden.
- Een ruimte voor meer vergaderingen door de Dorpsraad.
- Specifieke eisen voor de Prikdienst: privacy, wachtruimte en speciale eisen voor hulpmiddelen en andere toebehoren.
- ANBO benaderen om inzicht te verkrijgen in mobiliteit.
- Het prijsniveau is erg belangrijk en moet aansluiten bij de inwoners van Zwanenburg.

Niet in “het nieuwe dorpshuis”

- Een toneelvereniging, omdat deze momenteel ook niet in Zwanenburg aanwezig is.
- Een dependance van het Gemeentelijk Servicecentrum van Haarlemmerliede en Spaarnwoude.
- Het Jongerencentrum, omdat zij met hun locatie en activiteiten een succesvolle positie onder de jongeren hebben opgebouwd en deze willen behouden.
- Stichting Kinderopvang de Hoek, omdat zij net hun huisvesting opnieuw hebben ingericht.



Deel 2: opmerkingen en aandachtspunten van de verschillende organisaties

De Olm:

- heeft al een samenwerking met de De Hoek wat verder uitgewerkt zal worden;
- geeft aan dat subsidie-aanvragen zeer moeizaam gaan;
- geeft aan dat de exploitatie terugloopt door onder andere het huidige gemeentelijk beleid ten aanzien van ondersteuning van De Olm.

Het Educatief Centrum De Hoek:

- is continu bezig met het aansluiten van activiteiten op de behoefte van de inwoners van Zwanenburg;
- geeft cursussen door vakdocenten;
- zal nog in het participatieplatform aangeven waarom de kinderopvang niet meegaat naar "het nieuwe dorps huis" en hoe zij het financieel op gaat brengen om als Stichting Kinderopvang zelfstandig hun huidige ruimte te behouden;
- geeft net als Pier K muzieklessen, met als belangrijk verschil dat deze niet gesubsidieerd worden;
- geeft aan dat er een vraag is naar verdedigingssporten van 16.00 uur - 18.00 uur;
- gaat één stichting vormen met de stichting de Olm.

Pier K:

- heeft geen activiteitsaanbod in Zwanenburg naast de activiteiten in de Olm;
- verplaatst steeds meer muziekles naar basisscholen, maar in de Olm wordt de muziekles voorlopig nog behouden;
- heeft een groot aanbod van activiteiten in Badhoevedorp, waardoor zij ook geen activiteiten meer in Zwanenburg hoeven te organiseren;
- wordt als organisatie voor kunsteducatie gesubsidieerd (belangrijk verschil met Stichting De Hoek);
- vindt het moeilijk om in te schatten of er groei of krimp is.

Stichting Meerwaarde:

- is reeds 1 dag per week in de Olm met o.a. ouderenadvies, maatschappelijk werk en cursussen;
- heeft geen activiteitsaanbod buiten de Olm en het Jongeren centrum De Basis in Zwanenburg;
- bereikt in jongeren centrum De Basis verschillende groepen jongeren en heeft daar een groot activiteitsaanbod. Dit verklaart waarom met name in de Olm voor tieners en jongeren geen activiteiten worden georganiseerd;
- heeft aangegeven dat Jongeren centrum De Basis (inclusief subsidie) financieel gezond en rendabel is;
- heeft schriftelijk aangegeven welke activiteiten mogelijk nog georganiseerd zullen gaan worden i.v.m. de aanwezige behoefte;
- verwacht voor ouderen een stijging in hulpvraag met name door de verandering van de AWBZ.

**De Bibliotheek:**

- heeft schriftelijk in een programma van eisen aangegeven waar hun ruimtes aan moeten voldoen als zij overgaan naar "het nieuwe dorpshuis";
- geeft aan dat de overgang naar "het nieuwe dorpshuis" een forse extra investering met zich meebrengt, waar momenteel nog geen budget voor is.

Het Gemeentelijk Servicecentrum:

- geeft aan dat de vraag naar diensten aan het loket in de toekomst zullen afnemen door dienstverlening via internet;
- behoudt vooralsnog het huidige aanbod aan diensten in het servicecentrum.

De Dorpsraad:

- geeft aan dat "het nieuwe dorpshuis" in ieder geval een nieuwe huisvesting moet bieden voor De Olm, Educatief Centrum de Hoek, de Bibliotheek en het Gemeentelijk Servicecentrum;
- geeft aan dat er een samenhang van "het nieuwe dorpshuis" is met de ontwikkeling van de Kom;
- geeft aan dat alle sociaal-maatschappelijke activiteiten, die potentieel in "het nieuwe dorpshuis" kunnen komen, meegenomen moeten worden in het onderzoek *(Tom Horn merkt op dat het wel fysiek en ruimtelijk inpasbaar moet zijn)*;
- geeft aan dat er uitgelegd moet kunnen worden aan de inwoners waarom een organisatie wel of niet in "het nieuwe dorpshuis" wordt meegenomen;
- geeft aan dat in de procedure voor de subsidie de aanvragen via het participatieplatform gaan, maar dat uiteindelijk de Gemeente Haarlemmermeer de beslissende stem heeft (budgetrecht Gemeenteraad);
- vraagt of Jongerencentrum De Basis en Stichting Kinderopvang De Hoek alsnog willen aangeven in het participatieplatform, waarom zij niet naar "het nieuwe dorpshuis" willen overgaan. Dan kan er een expliciete overweging plaatsvinden, zodat deze functies verder bewust buiten beschouwing kunnen blijven;
- vraagt of de Stichting Sporthal Zwanenburg alsnog wil aangeven in het participatieplatform waarom niet een sporthal gerealiseerd wordt, zodat deze variant van een binnensportaccommodatie verder bewust buiten beschouwing blijft.

Stichting Sporthal Zwanenburg:

- geeft aan dat een adequate indoorfaciliteit noodzakelijk is;
- geeft aan dat veel jeugd stopt met veldvoetbal en andere veldsporten die op zondag plaatsvinden en dat deze verhuizen naar de zaal.

De afdeling Sport van de Gemeente Haarlemmermeer:

- geeft aan dat in de sportbeleidsnota de doelstelling is opgenomen om jeugd en volwassenen meer te laten bewegen;
- geeft aan dat een (grotere) binnensportvoorziening deels door onderwijsgebruik wordt gefinancierd;
- geeft aan dat 2 gymzalen (een sportzaal) voldoende is voor het bewegingsonderwijs en de behoefte aan zaalsporten.



De afdeling Welzijn van de Gemeente Haarlemmermeer:

- geeft aan dat het beeld dat de jeugd ondervertegenwoordigd is in de Olm, overeenkomt met het beeld dat de Gemeente Haarlemmermeer heeft van de andere sociaal-culturele accommodaties in de Gemeente Haarlemmermeer.
- geeft aan dat schoolgaande jeugd wel de activiteiten van De Hoek bezoekt.

maandag	sportzaal deel 1	sportzaal deel 2	Ouderenruimte	Individuele ruimte 1 (20 m2)	Individuele ruimte 2 (12 m2)	Individuele ruimte 3 (20 m2)	Groepsruimte	Biljartruimte	Keuken (cursus) (50 m2)	Ontmoeting/kantine (150m2)
08.00-10.00	De 8baan: bewegingondervij	Gaandeweg: bewegingsondervij	De Hoek: ontmoetingsgroep	Pier K: muziekondervij	Prikdienst	Meerwaarde: ouderadviseur	Pier K: muziekondervij	t KAB: Biljart		
10.00-12.00	De 8baan: bewegingondervij		De Hoek: ontmoetingsgroep	Pier K: muziekondervij	Meerwaarde: maatschappelijk werk	Meerwaarde: ouderadviseur	Pier K: muziekondervij	t KAB: Biljart		Meerwaarde: Zangkoor
12.00-14.00		Meerwaarde: Sport en spel	De Hoek: ontmoetingsgroep	Pier K: muziekondervij	Meerwaarde: maatschappelijk werk	Meerwaarde: ouderadviseur	ANBO: kaarten maken	t KAB: Biljart	De Hoek: eten wat de pot schaft	
14.00-16.00	Wij vrouwen actief: huisvrouwengym	Meerwaarde: Sport en spel	De Hoek: ontmoetingsgroep	Maily: Reiki	Meerwaarde: maatschappelijk ondernemen	Meerwaarde: ouderadviseur	ANBO: kaarten maken	t Kab: Biljart	De Hoek: eten wat de pot schaft	
16.00-18.00	VOS: handbaltraining jeugd	Meerwaarde: Sport en spel	De Hoek: ontmoetingsgroep	De Hoek: gitaarles	Meerwaarde: maatschappelijk ondernemen	Meerwaarde: ouderadviseur	De Hoek: keyboardles	t Kab: Biljart	De Hoek: tekenen en schilderen 1h, stripekenen 1h	
18.00-20.00	Christofoor: volleybal (incl. andere locatie)	Meerwaarde: Fifty-fit	Vergadering: ca. 250 h per jaar, 30 pers.	De Hoek: gitaarles			De Hoek: zangles 1h, djembeles 1h (ca. 20w) fotografie 2h (10w)			
20.00-22.00	Christofoor: volleybal (incl. andere locatie)	Meerwaarde: Fifty-fit	Vergadering: ca. 250 h per jaar, 30 pers.				De Hoek: Vrouwenensemble 1.5h (15w), zelfvertrouwen 2h (12w)			
22.00-00.00		Meerwaarde: Fifty-fit	Vergadering: ca. 250 h per jaar, 30 pers.							

	sportzaal deel 1	sportzaal deel 2	Ouderenruimte	Individuele ruimte 1 (20 m2)	Individuele ruimte 2 (12 m2)	Individuele ruimte 3 (20 m2)	Groepsruimte	Biljartruimte	Keuken (cursus) (50 m2)	Ontmoeting/kantine (150m2)
dinsdag										
08.00-10.00	Gaandeweg bewegingsonderwijs	Meerwaarde: ouderengym	De Hoek: ontmoetingsgroep	Pier K: muziekonderwijs	Prikdienst	Meerwaarde: ouderengym	De Hoek: zingen op school 1h	t Kab: Biljart		Wij vrouwen actief: lezing 1x per mnd, boekendclub 1x per maand
10.00-12.00	Gaandeweg bewegingsonderwijs	Meerwaarde: ouderengym	De Hoek: ontmoetingsgroep	Pier K: muziekonderwijs	Meerwaarde: maatschappelijk werk	Meerwaarde: ouderengym	Accordia: repetitie	t Kab: Biljart		Wij vrouwen actief: lezing 1x per mnd, boekendclub 1x per maand
12.00-14.00	Gaandeweg bewegingsonderwijs	Meerwaarde: ouderengym	De Hoek: ontmoetingsgroep	Pier K: muziekonderwijs	Meerwaarde: maatschappelijk werk	Meerwaarde: ouderengym	Accordia: repetitie	t Kab: Biljart		
14.00-16.00	Gaandeweg bewegingsonderwijs	Meerwaarde: ouderengym	De Hoek: ontmoetingsgroep		Meerwaarde: Maatschappelijk ondernemen	Meerwaarde: ouderengym		t Kab: Biljart	Meerwaarde: koken (nieuw)	Meerwaarde: koken (nieuw)
16.00-18.00	VOS: Handbal (extra van andere locatie	VOS: Handbal (extra van andere locatie	De Hoek: ontmoetingsgroep	De Hoek: gitaarles		Meerwaarde: ouderengym	De Hoek: kinderkoor 1h	t Kab: Biljart	Meerwaarde: koken (nieuw)	Meerwaarde: koken (nieuw)
18.00-20.00	Meerwaarde: Fifty-fit	De Hoek: pilates 1h, total workout 1h		De Hoek: gitaarles			De Hoek: Italiaanse les	De Olm: Biljart	Meerwaarde: koken (nieuw)	Meerwaarde: koken (nieuw)
20.00-22.00	Meerwaarde: Fifty-fit	De Hoek: keep fit 1h					De Hoek: pianoles	De Olm: Biljart	Meerwaarde: koken (nieuw)	Meerwaarde: koken (nieuw)
22.00-00.00	Meerwaarde: Fifty-fit							De Olm: Biljart	Meerwaarde: koken (nieuw)	Meerwaarde: koken (nieuw)

	sportzaal deel 1	sportzaal deel 2	Ouderenruimte	Individuele ruimte 1 (20 m2)	Individuele ruimte 2 (12 m2)	Individuele ruimte 3 (20 m2)	Groepsruimte	Biljartruimte	Keuken (cursus) (50 m2)	Ontmoeting/kantine (150m2)
woensdag										
08.00-10.00	Meerwaarde: ouderengym dubbele les!	De Hoek: muziektheater 3h		Pier K: muziekonderwijs	Meerwaarde: maatschappelijk werk	Meerwaarde: ouderenadviseur	Wij vrouwen actief: Patchwork 1x per mnd, kaarten maken 2x per mnd	t Kab: Biljart		
10.00-12.00	Meerwaarde: ouderengym dubbele les!	De Hoek: muziektheater 3h	vergaderingen: gereserveerd, maar 21 h per jaar 8 pers.	Pier K: muziekonderwijs	Meerwaarde: maatschappelijk werk	Meerwaarde: ouderenadviseur	Wij vrouwen actief: Patchwork 1x per mnd, kaarten maken 2x per mnd	t Kab: Biljart		
12.00-14.00	Meerwaarde: ouderengym		vergaderingen: gereserveerd, maar 21 h per jaar 8 pers.	Pier K: muziekonderwijs	Meerwaarde: Maatschappelijk ondernemen	Meerwaarde: ouderenadviseur	ANBO: sjoelen 1x per mnd, kienen 1x per mnd	t Kab: Biljart		
14.00-16.00			Meerwaarde: Huiskamerproject	De Hoek: gitaarles	Meerwaarde: Maatschappelijk ondernemen	Meerwaarde: ouderenadviseur	ANBO: sjoelen 1x per mnd, kienen 1x per mnd	t Kab: Biljart		
16.00-18.00	VOS: Handbal (extra van andere locatie)	VOS: Handbal (extra van andere locatie)		De Hoek: gitaarles		Meerwaarde: ouderenadviseur		t Kab: Biljart		
18.00-20.00	Christofoor: volleybal (incl. andere locatie)	Christofoor: aerobics, calanetics + deel B	Vergaderingen: 124 h per jaar in de avond 8 pers.	De Hoek: gitaarles			De Hoek: Franse les 1,5 h			
20.00-22.00	Christofoor: volleybal (incl. andere locatie)	De Hoek Yoga aerobics, calanetics	h per jaar in de avond 8 pers.				EHBO cursus			Con amina: zingen
22.00-00.00	Christofoor: volleybal (incl. andere locatie)		Vergaderingen: 124 h per jaar in de avond 8 pers.							

	sportzaal deel 1		sportzaal deel 2	Ouderenruimte	Individuele ruimte 1 (20 m2)	Individuele ruimte 2 (12 m2)	Individuele ruimte 3 (20 m2)	Groepsruimte	Bijzruimte	Keuken (cursus) (50 m2)	Ontmoeting/kantine (150m2)
donderdag							ouderenviseur				
08.00-10.00	Gaandeweg bewegingsonderwijs	Meerwaarde: ouderengym			Pier K: muziekonderwijs	Prikdienst	Meerwaarde: ouderenviseur	Meerwaarde: taalcursus	t Kab: Bijlart		
10.00-12.00	Gaandeweg bewegingsonderwijs	Meerwaarde: ouderengym			Pier K: muziekonderwijs		Meerwaarde: ouderenviseur	Meerwaarde: taalcursus	t Kab: Bijlart		
12.00-14.00	Gaandeweg bewegingsonderwijs	ANBO: koersbal		Vergaderingen: maar 18h per jaar overdag ca. 30 pers	Pier K: muziekonderwijs	Meerwaarde: sociale raadsman	Meerwaarde: ouderenviseur		t Kab: Bijlart		ANBO: Klaverjas
14.00-16.00	Gaandeweg bewegingsonderwijs	ANBO: koersbal			De Hoek: gitaarles	Meerwaarde: sociale raadsman	Meerwaarde: ouderenviseur		t Kab: Bijlart		ANBO: Klaverjas
16.00-18.00					De Hoek: dwarsfluites				t Kab: Bijlart	De Hoek: koken	ANBO: Klaverjas
18.00-20.00	De Hoek: Keep Fit		Christofoor	Vergaderingen: ca. 250 h per jaar, 30 pers.	De Hoek: dwarsfluites			De Hoek: italiaanse les 1,5 h	BZN	De Hoek: koken	De Hoek: koken
20.00-22.00	Brandweer: recreatief sporten		Christofoor	Vergaderingen: ca. 250 h per jaar, 30 pers.				De Hoek: spaanse les 1,5 h	BZN		EHBO cursus
22.00-00.00				Vergaderingen: ca. 250 h per jaar, 30 pers.					BZN		

[illegible]

[illegible]

	sportzaal deel 1	sportzaal deel 2	Ouderenruimte	Individuele ruimte 1 (20 m2)	Individuele ruimte 2 (12 m2)	Individuele ruimte 3 (20 m2)	Groepsruimte	Biljartruimte	Kuiken (cursus) (50 m2)	Ontmoeting/kantine (150m2)
Indicatie										
Accordia	uitvoering	1x per jaar								
Eensgezindheid	uitvoering	1x per jaar								
Brdgedrive	uitvoering	1x per jaar								
ANBO	kerst & paaskien	2x per jaar								
Gemeente										
Haarlemmermeer	Stemburo	1x per jaar								
Magic Land	Kindervoorstelling	1x per jaar								
Sport verj party		1x per jaar								
Opening expositie		1x per jaar								
Showdrumband		1x per jaar								
De hoek		1x per jaar								
Carnaval		1x per jaar								
Bazar		1x per jaar								
Stichting										
Blindenpenning	Kerst en paasviering	2x per jaar								
Wij vrouwen actief	Kersviering	1x per jaar								
De 8baan	musical	1x per jaar								
Gaandeweg	musical	1x per jaar								
Meerwaarde	Theater Kris/Kras	4x per jaar								
Meerwaarde	Zondagmiddag podium	7x per jaar								
De hoek	Pummeltje kledingbeurs	1x per jaar								
Con Amina	uitvoeringen	1x per jaar								
FNV	belastinghulp	3 wk per jaar (19.230-23.00								
De Hoek	schrijven	2x per jaar								
De Hoek	patisserie	2x per jaar								
De Hoek	kleur en interieur	2x per jaar								
De Hoek	pepernoten bakken	1x per jaar								
Bibliotheek	Jeugdvoorstellingen	4 x per jaar								
Bibliotheek	Workshops, films, lezingen	4 x per jaar								
Bibliotheek	Boekenbal, festival	2 x per jaar								



Verslag van	Participatiebijeenkomst het Dorpshuis Zwanenburg
Vergaderdatum	24 november 2009
Aanwezig	zie presentielijst
Afwezig met kennisgeving	
Afwezig zonder kennisgeving	
Verslaglegging	Mw. A.Smit

Tijdens de participatiebijeenkomst worden twee aparte bijeenkomsten gehouden voor het bespreken van het concept functioneel programma van eisen en het bijbehorende rooster. De eerste bijeenkomst is bedoeld voor de eindgebruikers van de nieuwe accommodatie, de tweede bijeenkomst voor de hoofdgebruikers.

De hoofdgebruikers zijn: Stichting de Olm, Stichting Meerwaarde, Stichting de Hoek, Gemeentelijk Servicecentrum en de Bibliotheek. De eindgebruikers zijn de gebruikers die regelmatig gebruik maken de huidige accommodatie.

Bijeenkomst eindgebruikers

De aanwezigen hebben ter plekke gelegenheid om schriftelijk en mondeling te reageren op het rooster en het Programma van Wensen. De wensen en opmerkingen worden meegenomen in het vervoltraject. Het rooster is geen definitieve rooster maar wordt alleen gebruikt als een bezettingsindicatie voor het bepalen van de benodigde ruimtes.

Vragen m.b.t. de nieuwe accommodatie:

- Is de locatie van het nieuwe dorpshuis al bekend?
Mw. de Jong meldt dat de locatie nog niet vastgesteld is; het stedenbouwkundige bureau is er nu mee bezig. Er zijn diverse opties die uitgewerkt moeten worden.
- Wat is de vatbaarheid van het plan? Komt de geplande nieuwbouw er echt? De sporthal ging ook niet door.
Mw. de Jong geeft aan dat de plannen voor de nieuwbouw realistisch zijn, maar voor het realiseren van het plan kunnen uiteraard geen garanties gegeven worden. Ten aanzien van de sporthal meldt dhr. Vreeburg dat uit het betreffende haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat Zwanenburg te klein is om een sporthal rendabel te exploiteren.

Rooster

Ontbrekende, gewijzigde en/of aanvullende tijden

- Maandag t/m vrijdag- 't KAB, biljart: alleen van 09.30-16.30 uur.
- Maandag- De Achtbaan: 08.30-12.00 en van 13.00-14.45 i.p.v. 08.00-12.00 uur.
- Dinsdag- De Olm, biljart: alleen van 19.00-23.00 uur.
- Dinsdag- Christoffor: 20.00-22.00 uur.
- Dinsdag- EHBO: ca 100 m2 nodig i.p.v. de groepsruimte (7x per jaar).
- Dinsdag- ANBO, klaverjassen: grotere ruimte nodig.
- Woensdag- Wij vrouwen actief: 2x per maand patchwork i.p.v. 1x per maand, 2x per maand kaarten maken i.p.v. 1x per maand.
- Woensdag- Christoffor: extra uitloop van wedstrijden na 22.00 uur.
- Donderdag- BZN, biljart: alleen van 19.00-23.30 uur.
- Donderdag- Christoffor: 19.00-20.30 uur.
- Donderdag- ANBO, koersballen: alleen van 10.00-11.30 i.p.v. 08.00-12.00 uur.
- Vrijdag- Keep Fit, badminton: wil ook tweede zaaldeel huren van 19.00-22.00 uur.
- Vrijdag- Christoffor: geen activiteiten.
- Algemeen: Mogelijkheden voor gebruik beide zaaldelen door één vereniging tegelijk omdat dit wellicht efficiënter zal zijn.

Wijzigingen van tijden en dagen

- Maandag- Wij vrouwen actief: 09.30-11.30 i.p.v. op woensdag van 08.00-12.00 uur.
- Maandag- Con Anima: 19.30-21.00 i.p.v. woensdag 20.00-22.00 uur.

- Dinsdag- ANBO, klaverjassen: 13.30-16.00 i.p.v. donderdag 12.00-16.00 uur.
- Woensdag- Wij vrouwen actief, boekenclub: 11.00-12.00 i.p.v. dinsdag 10.00-12.00 uur.
- Donderdag- Wij vrouwen actief, lezing: 09.00-12.00 i.p.v. dinsdag 08.00-12.00 uur.

Marginale aanpassingen: worden nu niet aangepast omdat deze aanpassing in dit stadium van het onderzoek nog niet relevant zijn. Deze aanpassing worden wel meegenomen indien de exploitatie verder wordt uitgewerkt.

- Maandag- Meerwaarde, zangkoor van 10.30-11.30 i.p.v. 12.00-14.00 uur.
- Maandag- Wij vrouwen actief van 13.30-14.45 i.p.v. 14.00-16.00 uur.
- Donderdag- Brandweer: 20.45-22.15 i.p.v. 20.00-22.00 uur.
- Vrijdag- Keep Fit, badminton: 19.00-22.00 i.p.v. 18.00-22.00 uur.
- Vrijdag- De Achtbaan: 08.30-12.00 en van 13.00-14.45 i.p.v. 08.00-16.00 uur.

Het Programma van Wensen

De volgende wensen en opmerkingen worden genoemd:

- Opstelplaats voor rolstoelen en scootmobiles.
- Het gebouw moet goed toegankelijk zijn voor iedereen (conform de hiervoor geldende normen). Rekening houden met sportrolstoelen die een extra brede deuropening nodig hebben (120 cm breed, conform ITS-eisen).
- Een spiegelwand opnemen in de sportzaal t.b.v. dans, aerobics, gym etc.
- Christofoor: afsluitbare verenigingsberging voor 30 steps en volleybaltoebehoren.
- Voor het gebruik van de sportzaal zal de belijning worden afgestemd op een optimale indeling van de zaal.
- De Achtbaan: in de nieuwe sportzaal rekening houden met de inrichting voor bewegingsonderwijs en voldoende kleed- en doucheruimte.
- Een toepassing van een tribune of een andere voorziening voor toeschouwers. Er zijn - afhankelijk van de beschikbare ruimte en middelen - diverse opties denkbaar; wordt nader bekeken.
- EHBO: heeft een ruimte van ca. 100 m² nodig (7x per jaar), incl. bergruimte voor brancards, reanimatiepoppen en diverse andere materialen.
- ANBO: heeft voor kerst- en paaskien een grote ruimte nodig voor minimaal 100 bezoekers.
- 't KAB: een aparte ruimte die van de overige ruimten is afgesloten, met een eigen garderobe. Er wordt met name een groot aantal bezoekers bij kampioenschappen, indien deze georganiseerd worden, verwacht.
- 't KAB wil de consumptie graag in eigen beheer hebben.
- Ringleiding ten behoeve van slechthorenden.

Bijeenkomst hoofdgebruikers

Door de aanwezigen worden de volgende wensen en opmerkingen betreffende het rooster genoemd.

Algemeen

- Dhr. de Baat wil weten of er een bepaalde norm voor de bezettingsgraad bestaat?
Er is geen norm hiervoor maar het helemaal vol inroosteren van de accommodatie is nooit goed; er moet altijd een bepaalde flexibiliteit blijven om de situatie werkbaar te houden.
- Voor de evenementen van de bibliotheek is twee hele dagen per maand ruimte gereserveerd. Vier ochtenden per maand is echter voldoende. Een enkele keer wordt er ook een activiteit georganiseerd in de avonduren.
- Dhr. v.d. Kwaak denkt dat in de gemeenschappelijke ruimte wellicht activiteiten worden georganiseerd die ook in de sportzaal georganiseerd zouden kunnen worden.
- De bezetting van de receptie wordt in een later stadium bepaald.
- Mw. Timmer zal nog eenmaal met de Stichting Kinderopvang De Hoek bespreken of het toch mogelijk is om mee te gaan naar "het nieuwe dorpshuis".
- Afgesproken wordt dat de vertegenwoordigers van De Olm, De Hoek en de bibliotheek het rooster nog goed bestuderen en hun reacties uiterlijk op 4 december aan MAKKS Procesmanagement doorgeven.

- De exacte afmetingen van het commerciële en niet commerciële gedeelte van de keuken zal in een later stadium in overleg met de architect worden bepaald.

Opmerkingen en wensen ten aanzien van het Programma van Wensen:

- Voor de prikdienst is een wachtruimte en speciale voorzieningen nodig.
- Er komt voor de ouderen geen aparte seniorenruimte. Hiervoor kan de gezamenlijke ontmoetingsruimte/kantine gebruikt worden. De ruimte dient aangrenzend aan de straatkant zijn zodat voorbijgangers geprikkeld worden om binnen te lopen.
- De Hoek: de medewerker van De Hoek heeft een aparte werkruimte nodig.
- Een bergruimte (25 m²) voor het mobiele podium en stapelbare stoelen, nabij de sportzaal en multifunctionele ruimte.
- De groenvoorziening in de buitenruimte zal door een stedenbouwkundige bepaald worden.
- Bibliotheek: een 24-uurs inleverbrievenbus voor materialen nog toevoegen.
- Bibliotheek: voor de collectie- en publieksruimte van de bibliotheek is extra hoogte nodig (bij voorkeur 3,40 m) i.v.m. het grote oppervlakte.
- Bibliotheek: een grotere brievenbus voor de vele tijdschriften en kranten.
- De E-ruimte/internetcafé is ook toegankelijk als de bibliotheek gesloten is en kan gebruikt worden buiten de uren dat deze geboekt is voor specifieke activiteiten.
- De Hoek: in de sportzaal een spiegelwand opnemen.
- Een beamer voor de multifunctionele ruimte.
- Er wordt een mobiel en indeelbaar podium toegepast zodat het podium voor diverse doeleinden en in diverse ruimten gebruikt kan worden.
- Een tribune of een andere voorziening voor toeschouwers wordt later bekeken.
- Er zal rekening worden gehouden met de extra eisen aan berging, podium, tribune, vloerbedekking en installaties.
- Voor slechthorenden een ringleiding aanbrengen. Er zal nog bepaald moeten worden in welke ruimtes dit plaatsvindt en op welke wijze (versterkers aanwezig of losse ontvangers?). Dit wordt meegenomen in de specifieke inrichtingseisen.
- Mw. Van Midde vindt de term "dorpshuis" oubollig en pleit voor een andere term of een eigen naam voor de accommodatie.
- "Het nieuwe dorpshuis" moet toegankelijk zijn voor mindervaliden. Dat betekent ook toegankelijk voor rolstoelers. Sportrolstoelen vereisen een deuropening van 120 cm breed, conform eisen ITS.



gemeente
Haarlemmermeer

Memo

Aan Participatieplatform hart van Zwanenburg/ Stichting
Sporthal Zwanenburg-Halfweg
Van Merel de Jong
Datum 24 november 2009
Onderwerp Toelichting sporthal versus sportzaal

Beste Eef, beste René,

Het participatieplatform heeft verzocht de argumentatie van de gemeente over de keuze voor een sportzaal tegenover een sporthal nog een keer duidelijk op een rijtje te zetten en te communiceren.

De Stichting Sporthal Zwanenburg-Halfweg heeft de wens geuit voor de totstandkoming van een sporthal in Zwanenburg, waar o.a. de grotere zaalsporten kunnen worden gespeeld. Deze sporthal wens is meegenomen in het onderzoek: 'Verkenning Herontwikkeling Cultureel Centrum De Olm Zwanenburg-Halfweg' (zie bijlage) en de uitkomst van deze verkenning (geen sporthal, wel een sportzaal) is besproken tijdens een overleg met verantwoordelijk wethouder Bezuijen.

Tijdens dit overleg heeft wethouder Bezuijen het standpunt van het college over het verzoek nader toegelicht. Ook in het raadsvoorstel 2009111780 "Raadsvoorstel haalbaarheidstudie cultureel centrum De Olm" is de keuze voor een sportzaal kenbaar gemaakt (zie bijlage).

De argumenten voor en tegen de totstandkoming van een sporthal zijn echter nooit rechtstreeks schriftelijk medegedeeld. Langs deze weg geven wij de argumentatie voor de keuze voor een sportzaal in plaats van een sporthal alsnog weer.

Exploitatie / bezetting / gebruik

Het initiatief voor een sporthal is redelijk goed onderbouwd, maar er zijn wel enkele kanttekeningen bij te plaatsen:

- er is onvoldoende basis en garantie dat de exploitatie van een sporthal voldoende zal renderen;
- bij de berekening van de bezetting worden gebruikers genoemd die ook gebruik zouden kunnen maken van de Sporthoeve in Badhoevedorp;
- het aantrekken van verenigingen die nu gebruik maken van overige sportaccommodaties, kan leiden tot leegstand/ overcapaciteit elders in de Haarlemmermeer.
- bij berekening van de bezetting is onvoldoende rekening gehouden met een daling van het aantal verhuurde uren als gevolg van het feit dat in een grotere binnensportaccommodatie in hetzelfde uur bijv. meer volleybal -/ badmintonvelden naast elkaar kunnen worden benut;
- de combinatie met onderwijsgebruik (bewegingsonderwijs) is in verband met de exploitatie overdag eerder aangegeven als belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling van een nieuwe sportaccommodatie;

- dit leidt er - a.g.v. de locatie van de beide scholen, die van de nieuwe zaal gebruik moeten maken - toe dat een locatie moet worden gevonden binnen een loopafstand die voldoet aan de richtlijn voor bewegingsonderwijs. De locatie van het sportpark is hierdoor niet geschikt, omdat de (loop)afstanden te groot zijn;
- een sportzaal van 22 x 28 x 7m. bevat 2 zaaldelen die geschikt zijn voor bewegingsonderwijs, een sporthal bevat 3 zaaldelen. Voor bewegingsonderwijs geldt dat voor de ruimtebehoefte van nu één zaaldeel voldoende is voor de beide scholen (Achtbaan en Gaandeweg) in het centrum van de kern Zwanenburg en op basis van leerlingenprognoses kan worden vastgesteld dat ook in de toekomst één zaaldeel ruim voldoende zal zijn;
- Voor wat betreft bewegingsonderwijs (primair onderwijs) leidt elke uitbreiding van binnensportaccommodatie in Zwanenburg tot overcapaciteit overdag.

In het verleden heeft het stichtingsbestuur van De Olm zich al eens uitgesproken vóór de realisatie van een sporthal in Zwanenburg. Men ziet/zag kansen voor De Olm als er in Zwanenburg een nieuwe ruimte voor de zaalsporten komt. Als er een sportzaal of sporthal zou komen, dan is het bestuur van De Olm van mening dat de Stichting Cultureel Centrum moet worden omgevormd tot één stichting voor sport en cultuurvoorzieningen in Zwanenburg en Halfweg. Vanuit het oogpunt van exploitatiemogelijkheden en synergie heeft een functionele en fysieke combinatie van De Olm met een eventuele nieuwe binnensportaccommodatie ook de voorkeur van de gemeente. Afhankelijk van de gekozen maatvoering kan deze binnensportaccommodatie in meerdere zaaldelen worden verdeeld, zodat in ieder geval zowel de culturele als de sportactiviteiten goed onderdak kunnen vinden.

Maatvoering:

Bij de eventuele keuze voor een sporthal moet primair worden uitgegaan van de oppervlaktemaat van een sporthal (zonder tribune en kantine). Dit betekent een sportvloer van 44 x 24 meter (20 x 40 meter, incl. 2 meter uitloop), met kleedaccommodatie (met verkeersruimte circa 12 meter diep over gehele lengte) en toestellenberging (circa 4 meter over gehele lengte) is dit een maat van 44 x 40 meter, afgerond min. 1.800 m². Dit is de bruto oppervlaktemaat, die tegemoet komt aan het initiatief van de Stichting Sporthal Zwanenburg-Halfweg en ruimtelijk benodigd is om een sporthal met volwaardige maatvoering te realiseren.

Een sporthal wordt door de gemeente echter zowel ruimtelijk als exploitatietechnisch als te groot aangemerkt. De gemeente heeft daarom overwogen om een voorziening met een kleiner sportvloeroppervlak in de verdere planvorming op te nemen. In dat kader wordt onderscheid gemaakt tussen:

Categorie	b x l x h (m.)	Activiteit/aantal velden
• gymnastiekzaal	14 x 22 x 5,5	6 tafeltennistafels
• sportzaal	22 x 28 x 7,0	12 tafeltennistafels, 3 badmintonvelden, 2 volleybalvelden, 1 basketbalveld
• sporthal	24 x 44 x 7,0	20 tafeltennistafels, 7 badmintonvelden, 3 volleybalvelden, 1 basketbalveld, 1 combiveld (zaalvoetbal/zaalhockey)

In alle varianten is bewegingsonderwijs en verenigingsgymnastiek/turnen optimaal mogelijk. Zaal sport in wedstrijdverband is al mogelijk vanaf de maatvoering 16 x 28 x 7 meter. De zaal van 22 x 28 x 7 meter kan door middel van een scheidingswand in 2 (gym-)zalen (14 x 22m.) worden verdeeld, waardoor een grotere flexibiliteit in gebruik mogelijk is.

De huidige Olm bevat een (verouderde vorm van een) vergrote gymzaal, die voor de meeste ("grotere") zaalsporten ongeschikt is voor competitiewedstrijden.

Het oppervlak van een programma De Olm met bibliotheek en

- een sportzaal met een sportvloer van 22 x 28 meter bedraagt ca. 2.950 m² BVO.
- een sporthal bedraagt ca. 3.400 m² BVO;

De ruimtevraag voor stichting De Hoek en het gemeentelijk servicecentrum zijn hierin echter nog niet opgenomen.

Conclusie:

- De verwachte bezetting van een sporthal is volgens de gemeentelijke normen onvoldoende;
- De verwachting is dat een grote sporthal (onder meer vanwege de verwachte leegstand van de uren gedurende de dag) moeilijk te exploiteren is;
- Een fysieke combinatie met het nieuwe dorpshuis is vanuit exploitatieoogpunt gewenst, door een fysieke koppeling kan de sportvoorziening voor zowel sport als culturele activiteiten worden ingezet. De gewenste locatie voor een nieuw dorpshuis ligt in het centrum van Zwanenburg, en vanwege de combinatie met bewegingsonderwijs op acceptabele loopafstand van beide scholen.
- De inpassing van een sporthal in een nieuwe Olm/ het nieuwe dorpshuis is vanwege de afmetingen ruimtelijk gezien zeer moeilijk inpasbaar en vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaantrekkelijk.

Wij hopen u bij deze voldoende te hebben geïnformeerd, voor een uitgebreide omschrijving van de argumentatie verwijzen wij naar de bijlagen.

Met vriendelijke groet,

Projectteam Hart van Zwanenburg;
Merel de Jong

Naast de in de workshop d.d. 14 september 2009 en bijeenkomst d.d. 24 november 2009 genoemde wensen, zijn ook de onderstaande wensen door de gebruikers aangegeven.
(Zie verslagen in bijlagen)

Ontmoetingsruimte/kantine

- Een beamer en digitaal schoolbord omdat deze ruimte ook als activiteitenruimte voor scholen die naar de bibliotheek komen dient.

E-ruimte

- Tien pc's opgesteld met per pc twee zitplaatsen. Daarnaast is er een pc voor de begeleider. Er is een mogelijkheid voor het plaatsen van een beamer, er hangt een digitaal schoolbord en een projectiescherm.

Sportzaal

- Een mobiele muziekinstallatie voor de bediening in de zaal tijdens lessen.
- Een mobiel en indeelbaar podium.

Groepsruimte

- Een mobiele muziekinstallatie te worden opgenomen.
- Een (digitaal) schoolbord/whiteboard.

Individuele ruimte

- Een werkplek met de bijbehorende voorzieningen.

Biljartruimte

- Klimaatregeling, drie biljarttafels, tafels en stoelen, prijzenkast, en open garderobe.

Personeelsruimte

- In de ruimte zijn diverse faciliteiten aanwezig waaronder internet, een aantal computers, kopieerapparaat ed.

Bergruimte

- Stoelen.

Gemeentelijke servicecentrum

- Een Qmatic zuil voor het digitaal helpen van bezoekers.
- Een leestafel, een beveiligde ruimte met klimaatregeling voor het Raasstation, een speelhoek en een separate werkruimte voor 2 medewerkers.

Bibliotheek

- Meubels, pc's, zitplekken en collecties.
- Een informatiepunt bestaande uit een statafel met een raadpleegterminal en een brievenbus waar de klant het materiaal inlevert. Daarachter is een kleine lopende band waaraan een aantal sorteerkarren bevestigd zijn. Tevens zijn een aantal bakken aanwezig.
- Collecties: passende kasthoogtes en meubilair.
In de buurt van de collecties staan een aantal pc's voor de catalogus (eventueel gecombineerd met internetgebruik). In de collectie zijn opgenomen: boekmaterialen, kranten en tijdschriften en steeds meer digitale media. De collectie bestaat uit bijna 18.000 items. Minimaal 40 % van de collectie dient frontaal te worden gepresenteerd.
- Een kopieerapparaat, scanner en printer.
Deze functies kunnen eventueel gecombineerd worden in één apparaat.
- De folders worden gepresenteerd op overzichtelijke panelen,
- Er wordt op vele plekken gebruik gemaakt van schermen waarop de informatie digitaal aangegeven wordt.
- Medewerkers hebben geen eigen bureau. Er wordt gewerkt met flexplekken.

Visie/ Doelstelling

Het Raadsvoorstel 2009/11780 is op 14 mei door de raad aanvaard. Met dit raadsvoorstel wordt "een duurzame oplossing voor de exploitatietechnische problemen van de beheerende/exploiterende stichting De Olm" nagestreefd, "met behoud van de bestaande activiteiten en het continueren van een passend voorzieningenaanbod voor de kern Zwanenburg. Hierbij zal gezocht worden naar synergie tussen de verschillende stichtingen die in Zwanenburg actief zijn. De herontwikkeling van "het nieuwe dorpshuis" geldt als belangrijk element in de komende uitwerking van het convenant omgevingskwaliteit Schiphol." Voorgaande is in het kader van het haalbaarheidsstudie worden gehanteerd als overkoepelende visie op / doelstelling van "het nieuwe dorpshuis".

Randvoorwaarden

Er zijn vijf documenten die als relevant zijn beschouwd en waaruit de onderstaande randvoorwaarden zijn gehaald. Het betreft:

1. het Convenant Omgevingskwaliteit middellange termijn Schiphol;
2. het Raadsvoorstel 2009/11780;
3. het Onderzoeksrapport Effectiviteit en efficiëntie van sociaal culturele accommodaties;
4. de Verkenning Herontwikkeling Cultureel Centrum De Olm Zwanenburg-Halfweg;

Ad 1. Convenant Omgevingskwaliteit middellange termijn Schiphol.

In het Convenant omgevingskwaliteit zijn tot dusver (slechts) enkele zaken vastgelegd met betrekking tot aanvragen voor gebiedsgerichte projecten:

- de gemeente is aanvrager;
- initiatieven voor gebiedsgerichte projecten komen mede op initiatief van en in dialoog met en in onderlinge samenwerking met dorpsraden, bewonersorganisaties, woningbouwvereniging en dergelijke tot stand;
- daarnaast gelden de volgende criteria welke volledig in het Convenant zijn omschreven:
 - relatie met Schiphol;
 - robuuste gebieden;
 - bijdrage aan leefomgeving en draagvlak;
 - additioneel beleid;
 - degelijke onderbouwing;

Hierna worden de daaruit gedestilleerde randvoorwaarden puntsgewijs benoemd.

Ad 2. Raadsvoorstel 2009/11780.

- Duurzame oplossingen voor de exploitatietechnische problemen, met behoud van bestaande activiteiten.
- Synergie tussen de verschillende stichtingen realiseren.
- De Olm is een belangrijk element in de uitwerking van het convenant omgevingskwaliteit Schiphol.
- Haalbaarheidsstudie betrekken bij opstellen projectplan voor Zwanenburg in het kader van het convenant.
- Haalbaarheid sportzaal (bijv. 22x28) onderzoeken.
- Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude betrekken bij het haalbaarheidsstudie.
- Ontwikkelingen die een rol spelen bij het haalbaarheidsstudie:
 - initiatief Hart van Zwanenburg;
 - woningbouwontwikkelingen;
 - behoefte ruimte bewegingsonderwijs;
 - particulier initiatief stichting sporthal;
 - verplaatsing brandweer/politie;
 - ontwikkeling van De Kom en realisatie medisch centrum.
- Andere functies die de synergie versterken en bij het onderzoek worden betrokken:

- de bibliotheek;
- gemeentelijk servicecentrum.
- Overige functies (zoals politiebureau, brandweergarage, etc.) worden derhalve niet in het onderzoek betrokken.
- Draagvlak van de betrokken organisaties is zeer waardevol.

Ad 3. Onderzoeksrapport Effectiviteit en efficiëntie van sociaal culturele accommodaties.

Het gemeentebestuur van Haarlemmermeer beoogt dat de sociaal-culturele accommodaties in Haarlemmermeer, waaronder de dorpshuizen en wijkgebouwen, effectief en efficiënt ingezet worden voor inwoners van dorpen en wijken.

Het doel van deze accommodaties is te functioneren als basisvoorziening in dorp of wijk. De activiteiten en functies zijn dan gericht op:

- ontmoeting en ontspanning;
- ontwikkeling en ontplooiing;
- informatie en advies.

Een soortgelijke benadering is dat de accommodaties onderdak bieden aan activiteiten en diensten zoals die in het WMO-beleidsplan "Meer doen aan Meedoen" gedefinieerd zijn, gericht op:

- algemeen welzijn en sociale samenhang;
- een breed publiek van dorps- en wijkbewoners in zijn algemeenheid;
- ouderen;
- kinderen;
- toegankelijk zijn voor mensen met een beperking / chronisch zieken.

Daarnaast is het belangrijk dat de accommodatie een laagdrempelig activiteiten- en voorzieningaanbod en tarifiering kent en dat vrijwilligers betrokken zijn uit Zwanenburg en Halfweg.

Ad 4. Verkenning Herontwikkeling Cultureel Centrum De Olm Zwanenburg-Halfweg.

- Voortgang Kom-ontwikkeling is nog onduidelijk, maar van cruciaal belang voor de ontwikkeling "het nieuwe dorpshuis".

Momenteel wordt de locatie voor het "het nieuwe dorpshuis" met de ontwikkeling van het gebied "Hart van Zwanenburg" verder uitgewerkt.)

Bijlage behorend bij 'Financiële verordening Gemeente Haarlemmermeer 2009'
Artikel 10 Waardering & afschrijving vaste activa (lid 4)

Groep / Onderdeel	Afschrijvingstermijn bij eerste aanleg of eerste aanschaf	Afschrijvingstermijn van groot onderhoud en revisie
1. Inrichting gronden niet openbare dienst		
Volkstuinen	20 jaar	
Wijk- en buurtcentra	40 jaar	
Sportterreinen	30 jaar	10 jaar
Kunstgrasvelden	20 jaar	
Grondsanering	10 jaar	
2. Inrichting gronden openbare dienst *****)		
Opslagterrein	20 jaar	10 jaar
Begraafplaatsen	40 jaar	20 jaar
Opstelplaats containers	10 jaar	10 jaar
Tennisbanen	15 jaar	5 jaar
Toplagen sportcomplexen	10 jaar	5 jaar
Kinderspeelplaatsen	10 jaar	5 jaar
3. gebouwen niet openbare dienst		
Gebouwen van steen *)	40 jaar	20 jaar
Gebouwen van ander materiaal	20 jaar	10 jaar
Tijdelijke gebouwen	10 jaar	5 jaar
4. Gebouwen openbare dienst en sport gebouwen		
Gebouwen van steen	40 jaar	20 jaar
Gebouwen van ander materiaal	20 jaar	10 jaar
Tijdelijke gebouwen	10 jaar	5 jaar
Investerings in gehuurde gebouwen	Afschrijvingstermijn gelijkschakelen aan huurperiode + eerst mogelijke optie	
Zwembadinrichting en –installaties	10 jaar	5 jaar
Vloer sporthallen	25 jaar	10 jaar
Woonwagens/schaftwagens	10 jaar	5 jaar
Onderwijsgebouwen *****)	40 jaar	Richtlijnen rijksoverheid
Noodlokalen	15 jaar	
Schoolwoningen *****)	40 jaar	

Groep / Onderdeel	Afschrijvingstermijn bij eerste aanleg of eerste aanschaf	Afschrijvingstermijn van groot onderhoud en revisie
5. Inrichting gebouwen *****)		
Installaties voor centrale verwarming, ventilatie, beveiliging	15 jaar	5 jaar
Telefooninstallatie, netwerkbekabeling	3 jaar	
Zonwering (binnen en buiten)	10 jaar	
Kantoormeubilair (kasten en bureaus)	10 jaar	
Kantoormeubilair (overig)	5 jaar	
Schoolmeubilair, overige inventaris van bibliotheken, vormingsinstituten, musea (excl. boeken)	10 jaar	5 jaar
Kantoorautomatisering (pc's, servers, printers en overige randapparatuur **)	3 jaar	
Netwerk **)	5 jaar	
Softwarepakketten	5 jaar	
Productieapparatuur keukens, kantines, drukkerij	5 jaar	
Koffiezetapparatuur	8 jaar	
Koelkast	10 jaar	
Grafisch DTP en overige automatiseringsonderdelen drukkerij	3 jaar	
6. Materieel		
Blusvoertuigen, hoogwerker	15 jaar	5 jaar
Personenauto's, vrachtauto's en overige gemotoriseerde voertuigen	5 jaar	
(brom)fietsen	5 jaar	
Machines, instrumenten, containers	10 jaar	5 jaar
Apparaten, duurzaam gereedschap	5 jaar	
Mobilifoons, portofoons en alarmontvangers	5 jaar	
7. Openbaar groen		
Parken, plantsoenen, gazon, bomen	40 jaar	20 jaar
Beschoeiingen, geluidschermen	10 jaar	5 jaar
Volières, dierenverblijven	10 jaar	5 jaar
Fontein	20 jaar	10 jaar

Groep / Onderdeel	Afschrijvingstermijn bij eerste aanleg of eerste aanschaf	Afschrijvingstermijn van groot onderhoud en revisie
8. Wegen, straten, pleinen (binnen en buiten de bebouwde kom)		
Asfaltwegen	20 jaar	10 jaar
Asfaltfietspaden	15 jaar	5 jaar
Klinkerwegen	30 jaar	15 jaar
Tegelpaden	20 jaar	10 jaar
Sloten, waterpartijen	20 jaar	10 jaar
Parkeerterreinen, parkeerstroken	20 jaar	10 jaar
Parkeerautomaten, parkeermeters	5 jaar	
Bewegwijzering, vetag installaties	10 jaar	5 jaar
Bushalte (abri)	10 jaar	
Hekwerken, overig straatmeubilair	10 jaar	
Straatverlichting, verkeerslichtinstallaties	10 jaar	5 jaar
9. Bruggen		
Vaste bruggen beton, staal	30 jaar	15 jaar
Vaste bruggen hout	10 jaar	5 jaar
Beweegbare bruggen	20 jaar	10 jaar
10. Riolering		
Riolen, drukriolen, persleiding, gemalen (zowel bouwkundig als installatie) ***)	50 jaar	10 jaar
Zuiveringsinstallaties	20 jaar	10 jaar

Voetnoten	
*)	De afschrijvingstabel dateert uit 1995 en is in juli 2000 geactualiseerd. Besloten is de afschrijvingstermijn van "oude" investeringen (dus van voor 1 januari 2001) niet aan te passen. Dit betekent dat bijv. voor het raadhuis een afschrijvingstermijn van 66 jaar wordt aangehouden (i.p.v. 40 jaar).
**)	Besloten naar aanleiding van de nota "Investerings ICT en Euro/Millennium" (B 9.055324).
***)	Besloten naar aanleiding van de nota "Rioleringsplan" (B 9.055250).
****)	Voor de eerste inrichting van schoolgebouwen/wijkgebouwen ed. wordt momenteel een afschrijvingstermijn gehanteerd van 40 jaar. De eerste inrichting omvat een veelheid aan investeringen w.o. ook de aanschaf van zonwering, inventaris ed.. Een deel van deze investeringen hebben een levensduur korter dan 40 jaar. Vanwege de administratieve eenvoud worden deze investeringen als een totaal bedrag c.q. investering opgenomen in de begroting en rekening en afgeschreven in 40 jaar.
*****)	Verwijderd uit de tabel zijn de aparte categorieën Gemeentewerf (bij Onderdeel 2) en Stemmachines (bij Onderdeel 5).
*****)	Afschrijvingstermijn bij eerste aanleg of aanschaf is vervangen door 40 jaar (was 15 jaar).

