



 **norlandia**
KINDEROPVANG



OP NAAR EEN **MULTIFUNCTIONELE** ACCOMMODATIE KERKEHOUT

Resultaten van een verkenning

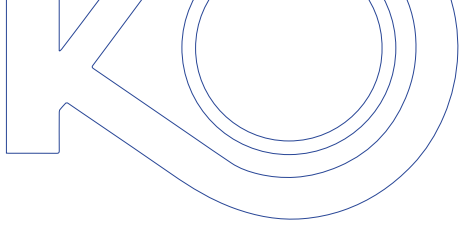
april 2021 – Versie 1.0 – FINAAL

Werkgroep MFA Kerkehout
n.a.v. burgerinitiatief van
Buurtvereniging K&O, Norlandia en SV Wasseenaar

“Vrede op aarde’ is meer dan een
onbereikbaar ideaal. Meer dan een ster aan
de hemel. Vrede op aarde begint heel dichtbij.
Thuis. In de straat. In de buurt. Op de club. In eigen
dorp of stad. Ieder kan - op zijn of haar eigen manier -
aan die vrede bijdragen door verbindingen te zoeken. Dat
vraagt soms een beetje moed en zelfoverwinning. Soms
moet weerstand worden overwonnen.”

Koning Willem-Alexander,
Kersttoespraak 2013

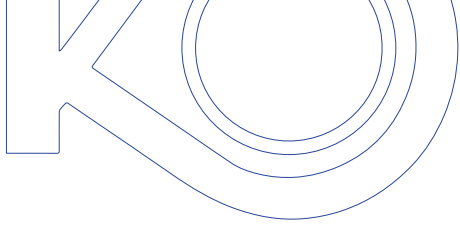




INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel en scope van deze rapportage	6
1.3 Onderzoeksvragen	6
2. Eisen en wensen	8
2.1 Huidige gebruikers	8
2.1.1 Buurtvereniging K&O	8
2.1.2 SV Wasseenaar	9
2.1.3 Norlandia Kinderopvang	10
2.2 Extra deelnemers	12
2.3 Minimaal PvE gezamenlijk	15
3. Vertreksituatie	17
3.1 Hoe staan de huidige gebruikers ervoor?	17
3.2 Naar welke plekken in wordt gekeken?	19
4. Kansen en wensen	21
4.1 Demografisch beeld van de buurt nu en in de toekomst	21
4.2 Wat wil de buurt? Resultaten en conclusies buurtonderzoek	23
4.3 Wat zijn de consequenties als mogelijke extra gebruikers mee gaan doen?	24
5. Exploitatie gezamenlijke accommodatie	25
5.1 Rondje langs de burens: hoe gaan andere accommodaties om met gezamenlijk gebruik?	25
5.2 Praktische zaken rondom exploitatie	27
5.3 Financiële haalbaarheid	28
5.3.1 Potentiële inkomsten	30
5.3.2 Kosten gebruik gebouw	30
5.3.3 Beschouwing	31
6. Varianten	34
6.1 Variant 1: Onderdeel van een brede gebiedsontwikkeling	33
6.2 Variant 2: Trajecten voor woningbouw en gebiedsontwikkeling starten tegelijk, maar los van elkaar	33
6.3 Variant 3: Benut huidige ruimtelijke grenzen	34
7. Omgevingsanalyse	36
7.1 Belangrijkste kaders voor de ontwikkeling op basis van geldende wetten en regels	36
7.2 Verkenning parkeren en bereikbaarheid	40
7.3 Kansen (deelmobiliteit, duurzaamheid, etc.)	41

8. Conclusies en aanbevelingen	42
8.1 Hoofdconclusie	42
8.2 Haalbaarheid	43
8.3 Terugvalopties	44
8.4 Aanbevelingen per leespubliek	46
 Bijlagen	 47
Bijlage A: Eisen en wensen t.b.v. Buurtvereniging K&O	47
Bijlage B: Eisen en wensen t.b.v. SV Wassenaar	49
Bijlage C: Bezetting verschillende ruimten	55
Bijlage D: Subsidieadviseur	59
Bijlage E: Enkele extra wensen van buurtbewoners	61
Bijlage F: Samenstelling werkgroep Burgerinitiatief Kerkehout	62



1. Inleiding

Voor u ligt de eindrapportage van de verkenning die is uitgevoerd door de Werkgroep Burgerinitiatief Kerkehout. De werkgroep is gestart op initiatief van Buurtvereniging Kerkehout & Omstreken en Sportvereniging Wassenaar, sinds enkele maanden heeft ook Norlandia Kinderopvang zich bij de werkgroep gevoegd. Beide verenigingen hebben hun huidige accommodatie in Kerkehout, naast elkaar. Norlandia Kinderopvang maakt gebruik van de accommodatie van SV Wassenaar voor buitenschoolse opvang (BSO).

1.1 Aanleiding

Met het oog op de toekomst moeten beide Kerkehoutse verenigingen beslissingen nemen over investeringen voor de korte, middellange en langere termijn. De relatie tussen beide verenigingen is goed en een verkenning naar een gezamenlijke accommodatie lag al jaren voor de hand. Met behulp van een bijdrage van de Gemeente Wassenaar is door een werkgroep op initiatief van beide verenigingen, een verkenning uitgevoerd naar de haalbaarheid daarvan. In dit rapport presenteert de werkgroep haar bevindingen.

Al sinds 2015 wordt gesproken over gezamenlijke huisvesting. De buurtvereniging en de sportvereniging gebruiken in de huidige situatie allebei een eigen gebouw en andere faciliteiten. Beide accommodaties worden met liefde en toewijding beheerd en onderhouden. Toch zijn er extra wensen ten aanzien van huisvesting. Die wensen richten zich bijvoorbeeld op het moderniseren van sommige faciliteiten, maar ook het verbeteren van de toegankelijkheid en het aanpakken van zaken die écht onderhoud nodig hebben. Al jaren wordt daarom voorzichtig gedacht aan een nieuw, gezamenlijk onderkomen, dat aan de extra wensen tegemoet kan komen. Zo'n nieuw, gezamenlijk gebouw zou bovendien een nóg sterkere rol kunnen spelen om de buurt te verbinden, doordat ook nieuwe functies een plek kan worden geboden. Op die manier kan een écht **buurthuis van de toekomst** worden ontwikkeld.

De huidige panden van beide verenigingen vragen om investeringen in beheer en onderhoud. Een groot deel daarvan lijkt achterwege te kunnen blijven als er op korte termijn zicht zou zijn op een nieuwe accommodatie. Om die reden is begin 2020 contact met de gemeente gezocht om de haalbaarheid van een gezamenlijk onderkomen beter te gaan onderzoeken. Op basis van een burgerinitiatief, waarvoor de gemeente een financiële bijdrage heeft toegezegd, ontstond de mogelijkheid om onze maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen voor een eerste, maar gedegen verkenning van de mogelijkheden.

1.2 Doel en scope van deze rapportage

Deze eindrapportage heeft niet als doel om een compleet en afgewogen plan te presenteren hoe een gezamenlijk gebouw en de omgeving ervan er heel precies uit zal zien. De rapportage bevat daarom geen bouwtekeningen of definitief ontwerp van binnen- en buitenruimtes. Daarvoor is de tijd die we ons hebben gesteld voor deze fase (een aantal maanden) te kort en is de puzzel die gelegd moet worden te complex. Wel geven de inzichten in deze rapportage een goed beeld van de mogelijkheden en onmogelijkheden. Meer specifiek moet deze rapportage beide verenigingen, de kinderopvangorganisatie, de gemeente en andere stakeholders voldoende inzicht geven om een globaal beeld te geven van de haalbaarheid van een nieuwe, gezamenlijke accommodatie. In het bijzonder moet deze rapportage ertoe leiden dat, in een startoverleg met alle betrokken partijen, gemakkelijk kan worden bepaald welke vragen nog beantwoord moeten worden om te komen tot een onomkeerbaar besluit. Daarmee is het hoofddoel van deze verkenning om een einde te maken aan de fase van dromen en onduidelijkheid en een start te maken met de toekomst.

1.3 Onderzoeksvragen

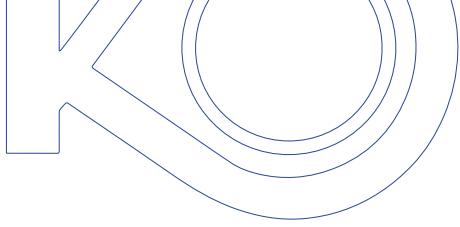
In de vele verkennende gesprekken tussen beide verenigingen is gesproken en gedroomd. Daarbij kwamen vragen op tafel, zoals:

- "Moeten we de sportvelden herinrichten?"
- "Kunnen we in een gezamenlijk gebouw ook andere belangrijke functies toevoegen, zodat het een écht wijkcentrum wordt?"
- "Moet woningbouw onderdeel zijn van een bredere gebiedsontwikkeling?"

Deze vragen geven in vogelvlucht een goed beeld van de grootsheid en complexiteit van de puzzel die voor ons ligt. De werkgroep heeft zich daarom de vraag gesteld welke onderzoeksvragen het belangrijkste zijn in relatie tot het hoofddoel. Daar komt bij dat gedurende de verkenning is gebleken dat de Gemeente een onderzoeksbureau de opdracht heeft gegeven om de mogelijkheden voor extra woningbouw in Kerkehout in kaart te brengen en er ondertussen een flink traject loopt om het hoofd honkbalveld zo aan te passen dat het geschikt is voor honkbal op hoog niveau.

Tussen die ontwikkelingen zijn afhankelijkheden: woningbouw zou bijvoorbeeld tot extra financiële ruimte kunnen leiden, maar legt mogelijk beslag op ruimte die ook voor sport gebruikt kan worden. Aan de andere kant is het om ruimte te maken voor woningbouw waarschijnlijk nodig dat beide verenigingen de gebouwen die ze nu gebruiken verlaten.

De woningbouw opgave wordt door de Gemeente samen met het bureau buiten dit burgerinitiatief onderzocht. Het lijkt daarom verleidelijk om in de verkenning van de werkgroep alleen naar een nieuw buurthuis van de toekomst als thuis voor beide verenigingen en de Kinderopvangorganisatie te kijken. Toch hebben we gemeend dat we in deze verkenning niet kunnen volstaan met een verkenning die slechts de eigen drie organisaties betreft. De volgende vragen komen in deze verkenning aan bod:



- Wat zijn de wensen en eisen van de drie organisaties ten aanzien van een nieuwe accommodatie?
- Zien beide verenigingen mogelijkheden om gezamenlijk een pand te betrekken?
- Welke andere partijen zouden eventueel interesse kunnen hebben om gebruik te maken van een buurthuis van de toekomst?
- Hoe kijken de buurtbewoners en leden van beide verenigingen tegen een gezamenlijk onderkomen aan?
- Wat zijn op basis van de wensen en eisen van alle denkbare gebruikers de contouren van een programma van eisen voor een buurthuis van de toekomst?
- Waar zou het buurthuis van de toekomst precies kunnen komen te staan?
- Wat zijn belangrijke uitgangspunten ten aanzien van de huidige situatie voor de twee verenigingen en de kinderopvangorganisatie?
- Wat zijn bepalende ontwikkelingen de komende jaren, die van invloed kunnen zijn op de keuzes die gemaakt moeten worden om te komen tot een buurthuis van de toekomst?
- Welk organisatiemodel zou passen bij een buurthuis van de toekomst?
- Is een buurthuis van de toekomst financieel haalbaar?
- Welke verschillende varianten moeten nader onderzocht worden?
- Welke kaders, beperkingen en kansen zijn en ten aanzien van beleid en gebiedsontwikkeling?
- Wat zou de impact zijn op de wijk, met name qua verkeersbelasting, van intentie aangegeven een nieuw buurthuis?

Deze vragen komen in de navolgende hoofdstukken aan bod. De rapportage besluit met een aantal conclusies, alsmede enkele aanbevelingen voor zowel de betrokken partijen in de werkgroep, als voor de gemeente en andere stakeholders.

2. Eisen en wensen

2.1 Huidige gebruikers

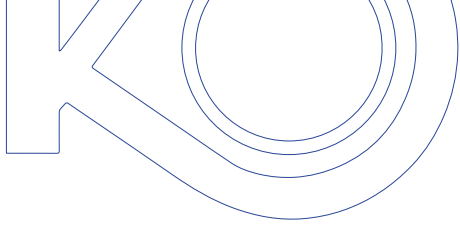
Op dit moment is Buurtvereniging K&O gebruiker van het pand dat de vereniging huurt van Gemeente Wassenaar. SV Wassenaar is eigenaar van haar pand, dat staat op grond die van de Gemeente wordt gehuurd. Kinderopvangorganisatie Norlandia maakt gebruik van het gebouw van SV Wassenaar voor buitenschoolse opvang (BSO) en betaalt daarvoor huur aan de sportvereniging. Deze drie organisaties noemen we de huidige gebruikers. Alle drie hebben zich in beginsel positief uitgesproken over een buurthuis van de toekomst en hebben de intentie om mee te gaan naar zo'n nieuw buurthuis als het inderdaad aan alle wensen en eisen voldoet. Dat zal daarom minimaal ruimte moeten bieden aan de eisen en behoeften van de drie huidige gebruikers.

Waar mogelijk zullen ruimten gedeeld kunnen worden, om zo totale aantallen vierkante meters te kunnen besparen. We bespreken in dit hoofdstuk eerst de eisen en wensen per huidige gebruiker, dan verschillende potentiële nieuwe gebruikers om daarna een inschatting te maken wat dat betekent voor de totale eisen waar het nieuwe buurthuis aan moet voldoen.

2.1.1 Buurtvereniging K&O

De buurtvereniging kent verschillende onderafdelingen. Deze gebruiken nu in een aantal gevallen een ruimte die speciaal voor die onderafdeling is ingericht en in veel gevallen worden er ruimtes door meerdere onderafdelingen gedeeld. Uit een rondgang langs de verschillende onderafdelingen blijkt dat de huidige ruimten in grootte en faciliteiten in veel gevallen voldoen, maar er zijn wel extra wensen. Op dit moment gebruikt de buurtvereniging zo'n 554 m² aan gebruiksruiden in het huidige buurtcentrum, naast 110 m² aan verkeersruimten (gangen, trappen, etc.). De buurtvereniging zou voor sommige van de huidige zalen of kamers iets meer ruimte willen hebben (bijvoorbeeld de biljartkamer, die nu nét te krap is), maar andere functies kunnen wellicht nog net wat effectiever ingedeeld worden dan nu. Bovendien lijkt het reëel om in een grote gebouw te kunnen besparen op exclusieve verkeersruimten. In totaal zouden de verschillende wensen en eisen in een nieuwe gezamenlijke accommodatie betekenen dat de buurtvereniging zo'n 650 m² nodig heeft. Onder de ruimten die de buurtvereniging in elk geval nodig heeft vallen:

- - Grote zaal (let ook op afwerking vloeren; geschikt voor dansvereniging/jazzballet, akoestiek), inclusief:
 - Podium/toneel (ca. 10x6m, inclusief Truss-profiel tbv uitlichten podium/toneel)
 - Coulissen
 - Geluidsinstallatie en verlichtingsinstallatie
 - Spiegelwand t.b.v. dansverenigingen en jazzballet
 - Doorloop tussen podium en kleedkamer
 - Een ruimte voorzien van voorzieningen m.b.t. schmink, gereedmaken optredens, etc.
 - Afsluitbare ruimte voor bediening geluid en licht t.b.v. zaal en toneel (met zicht op podium en zaal)
 - Berging t.b.v. zaal (stoelen opslag, gym artikelen, etc.)
 - Biljartruimte (opstelruimte biljart, tafels en stoelen)



- Toiletgroep heren
- Toiletgroep dames
- Toilet mindervaliden
- Bar
- Keuken
- Opslag dranken en koeling
- Opslag bar
- Werkkast t.b.v. schoonmaak, etc.
- Wasruimte
- 2x berging Algemeen (2x ca. 15m²)
- Berging Jazzballet (ca. 10m²)
- Berging Zomerfeest (ca. 50 m²)
- Berging BTT/JSK (ca. 5 m²)
- Berging Halloween (ca. 5 m²)
- Berging t.b.v. overige onderafdelingen (ca. 15 m²)
- Ruimte archief(commissie) (ca. 20 m²)
- Bestuurskamer
- Spreekkamer
- Voorziening voor bibliotheek/uitwisseling van boeken

In Bijlage A zijn de behoeften van de buurtvereniging nader gespecificeerd.

De rondgang langs de onderafdelingen levert op dat de extra behoeften ten opzichte van de huidige situatie zich richten op meer flexibiliteit en wat meer ruimte. Zo geven de biljarters aan dat wanneer er een nieuwe biljartkamer zou komen, ze graag iets meer ruimte tussen het biljart en alle muren eromheen zouden hebben. De vrijdagmiddagborrel club geeft aan dat ze graag meerdere bar-ruimten zouden zien in het gebouw, zodat ze naar een alternatieve ruimte kunnen uitwijken als er verschillende evenementen samenvallen. Andere wensen en dromen richten zich bijvoorbeeld op inrichting en praktische mogelijkheden, zoals stromend water bij de dansruimten. Ook merkt de buurtvereniging op dat in het huidige pand de isolatie slecht is, wat tot een zeer matige niveau van duurzaamheid leidt. Hierover wordt wel opgemerkt: 'het waait op zolder'.

Op dit moment gebruikt de buurtvereniging zo'n 554 m² in het huidige buurtcentrum, plus 110 m² aan verkeersruimten zoals gangen en trappen. In totaal zouden de verschillende wensen en eisen in een nieuwe gezamenlijke accommodatie betekenen dat de buurtvereniging zo'n 650 m² nodig heeft. In Bijlage A zijn de behoeften van de buurtvereniging nader gespecificeerd.

2.1.2 SV Wassenaar

De ruimtes die de sportvereniging nodig heeft zijn onder andere:

- Receptie/ontvangst
- Praktische ruimten als pantry, was/droogruimte, werkkast
- Verschillende afsluitbare ruimten materiaalberging voor o.a. voetbal, soft- en honkbal
- Toiletten

- Kantine, inclusief bar en garderobe, etc. (360 m² huidige situatie, gewenst minimaal 300 m²)
- Minimaal 18 kleedkamers (in huidige situatie 390 m², maar gewenst is 483 m²)
- Fitnessruimte
- Fysiotherapie/massageruimte
- Koeling en opslag kantine
- Bestuurskamer
- Commissiekamer
- Archief
- Buitenterrassen
- Enkele opslagloodsen voor materieel, machines en sportmaterialen (nu onder andere één van 60 m² en één van 80 m²).

De behoeften van SV Wassenaar in haar clubhuis tellen op tot zo'n 1355 m², exclusief buitenterrassen en opslagloodsen. Dat is dus een forse vergroting ten opzichte van de huidige situatie, waarin zo'n 940 m² in gebruik is. De extra behoeften hebben enerzijds te maken met het up-to-date brengen, zodat de voorzieningen voldoen aan de eisen van deze tijd. Anderzijds is de extra ruimte ook noodzakelijk, omdat de vereniging snel aan het groeien is. In Bijlage B staan deze behoeften nader gespecificeerd.

2.1.3 Norlandia Kinderopvang

In de huidige situatie heeft Norlandia Kinderopvang alleen buitenschoolse opvang (BSO) voor maximaal 32 kinderen op de locatie van SV Wassenaar. De organisatie heeft echter interesse om ook kinderdagopvang (KDV) aan te bieden aan kinderen jonger dan de schoolgaande leeftijd. Ze ziet dat daar in de omgeving ook voldoende vraag naar is.

PvE kinderopvang 0-12 jaar

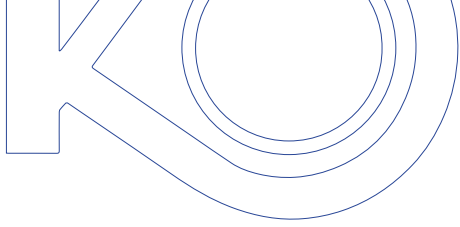
Bij Norlandia Kinderopvang voelen kinderen zich thuis. We bieden ze ruimte om spelend te leren, nieuwsgierig te zijn en hun eigen talenten te ontdekken. Bij voorkeur doen we dat buiten!

Uitstraling Norlandia Kinderopvang locatie:

- Ruim en licht, veel ramen vanwege het 4-ogen principe
- Groen, hout, natuurlijke en duurzame materialen, zowel binnen als buiten
- Veel ruimte om buiten te spelen en ontdekkend te leren. Natuurlijk wel veilig en afsluitbaar.
- Flexibel gebruik van ruimtes behoort tot de mogelijkheden

Voor de Accommodatie in Kerkehout verwachten wij nodig te hebben:

- Groep 1 van 2½-6 jaar: 1 groep peuteropvang 2,5 tot 4 jaar van 9-13 uur gecombineerd met 1 BSO groep 4-6 jaar van 14-18:30 uur gedurende 40 schoolweken (wellicht in de toekomst ook vakantieopvang 7:30-18:30 uur)
- Groep 2 van 6-12 jaar: 1 BSO groep 6-12 jaar van 14-18:30 uur gedurende 40 schoolweken (wellicht in de toekomst ook vakantieopvang 7:30-18:30 uur)



De meest belangrijke eisen voor kinderopvanglocaties gelden voor kinderopvang voor kinderen jonger dan 4 jaar en kinderopvang waar kinderen ook slapen. Deze eisen zijn er onder meer voor brandveiligheid, ventilatie en geluid:

- Het gebouw moet een brandmeldinstallatie, rookmelders, zelfsluitende branddeuren en blustoestellen hebben.
- Gordijnen, vloerbedekking, versiering, speeltoestellen en meubelen moeten brandveilig zijn.
- Een kinderopvang moet goede ventilatie hebben.
- Voor nieuwe kinderopvang gebouwen gelden eisen voor geluidsisolatie tegen lawaai van bijvoorbeeld verkeer, fabrieken of vliegtuigen.
- Installaties voor bijvoorbeeld luchtverversing moeten fluisterstil zijn (maximaal 35 dB).
- Nieuwe en bestaande kinderopvang moeten in elke ruimte ramen hebben.
- Vloeren en hekken hebben eisen voor hoogteverschil en openingen zodat kinderen niet kunnen vallen of vast komen te zitten.
- Een verblijfsgebied van een kinderopvang moet bij nieuwbouw minstens 5m² per kind groot zijn.
- Een nieuwe kinderopvang moet minstens 2 toiletten hebben.

Groep 1:

Is een groep waar zoveel peuters als kleuters worden opgevangen. Met een groepsgrootte van maximaal 16 kinderen in de ochtend en 20 kinderen in de middag komt 1 groepsruimte uit op 100 m².

In deze groepsruimte wordt een keukenblok met koelkast en gootsteen geplaatst en een afzonderlijk een verschoonplek/commode in de buurt van het kindertoilet. 2 kindertoiletten per groep. Aangezien de kinderen niet slapen is er geen aparte slaapruijnte nodig.

De buitenruimte is minimaal 160 m² (16x10 m²) en bevindt zich naast de locatie en is omheind met een hek.

In het huisvestingskader kinderopvangfonds staan alle minimale eisen die aan een gebouw moeten voldoen.

Groep 2:

Mag een groepsruimte zijn van minimaal 110 m² die eventueel gedeeld wordt met andere partijen met een ander tijdsblok. In deze ruimte dient wel meubilair voor kinderen te zijn en voldoende inbouwkasten waar kinderen zelfstandig hun spelmateriaal kunnen pakken. Door middel van speelkleden kunnen kinderen eigen speelhoeken creëren. Ook een keukenblok met koelkast en gootsteen dient in deze ruimte aanwezig te zijn. Kinderen moeten gebruik kunnen maken van een eigen toiletruimte. Tijdens de opvangtijd dient deze niet door andere partijen gebruikt te worden. Ook hier weer minimaal 2 toiletten en wel op volwassen hoogte.

In het huisvesting kader kinderopvangfonds staan alle minimale eisen die aan een gebouw moeten voldoen.

Een veilig gebouw voor kinderen heeft:

- Stopcontactbeschermers.
- Luchtverversingssysteem.
- Zonwering – airconditioning.
- Bij peuters een afgetimmerde verwarming bij onveilige wandconvectoren.
- Vingerstrips bij de deuren.
- Een veilige trap en trapleuning bij 1 hoog.
- Meubilair met ronde hoeken.
- Een hekje bij de deur of een deurklink op volwassen hoogte.
- Schoonmaakmiddelen opgeborgen in een afgesloten schoonmaakkast.
- Een open en transparante uitstraling met veel ramen, het 4-ogen principe (niemand kan ongezien lang met een kind alleen zijn).
- Veilige beplanting buiten (geen taxus, prikplanten met doornen etc.).
- Goed schoonmaakbedrijf.
- Brandmeldcentrale (BMC), doormelding naar de brandweer alleen nodig bij slaapkamers op 1e etage en hoger.

2.2 Extra deelnemers

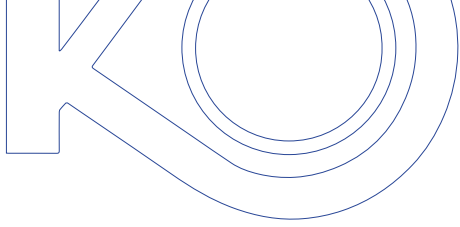
Een gezamenlijk accommodatie in Kerkehout zou zich kunnen ontwikkelen als een centrum waar veel verschillende functies samen kunnen komen. Dat maakt het mogelijk dat ruimten die slechts een deel van de tijd gebruikt worden door buurtvereniging, sportvereniging en kinderopvang, ook benut kunnen worden door anderen. Dat komt de bezettingsgraad ten goede en kan helpen voor de betaalbaarheid. Om die reden onderzoeken we de mogelijkheden van verschillende soorten extra gebruikers van de nieuwe accommodatie. Hierbij is te denken aan de volgende gebruikers en functies (waar reeds gesprekken zijn gevoerd wordt dat vermeld):

The Hague Online

Dit is een groep expats woonachtig in Den Haag en omgeving. Zij maken met grote regelmaat gebruik van ontmoetingsruimtes, in de regel binnen. Uit gesprekken met hen komt naar voren dat zij graag met enige regelmaat een ruimte zouden willen kunnen gebruiken in Kerkehout. Naar verwachting hebben ze niet op een vast terugkerend moment in de week of maand een locatie nodig, maar zouden ze wel regelmatig behoefte hebben aan een ontmoetingsruimte voor 50+ mensen. Ze zijn bereid daarvoor te betalen.

IFC (International Football Club)

Organisatie van sportende expats in de regio Haaglanden. Ze hebben vooral een behoefte om te kunnen voetballen, maar hebben eventueel ook interesse in andere sporten. Ze hebben daarvoor behoefte aan velden, kleedruimtes en andere bijbehorende ruimtes, zoals een kantine. Er is goed contact met SV Wassenaar, waarbij het een realistische optie lijkt dat deze groep als volwaardige leden binnen SV Wassenaar opgenomen zou kunnen worden. Er zou sprake kunnen zijn van 5 of meer voetbalelftallen die zo aan de vereniging worden toegevoegd.



Locatie voor overheids- en gemeenteactiviteiten

Het huidige buurtcentrum wordt meerdere keren per jaar gebruikt als locatie van waaruit bepaalde overheids- en gemeenteactiviteiten plaatsvinden. Denk hierbij aan voorlichting vanuit de politie, vergadering van de wijkmanager, stembureau.

In een nieuw buurthuis van de toekomst zou ook heel goed ruimte kunnen zijn waar de gemeente één of meerdere momenten per week spreekuur houdt. Hier kunnen burgers uit de buurt terecht voor vragen en praktische zaken.

Kwadraad

De buurtvereniging is via de gemeente in gesprek met Kwadraad, een maatschappelijk werk organisatie die 2 keer per week een ruimte wilde huren om gesprekken met cliënten te voeren.

Huiswerkbegeleiding

DeBijlesStudent B.V. verzorgd sinds 2012 van oorsprong bijles, huiswerkbegeleiding en examentraining. Naast deze diensten is DeBijlesStudent een allround dienstverlener geworden voor het primair en voortgezet onderwijs, zoals het ontwikkelen van lesmodules en het inzetten van studenten op locaties als docent. De verwachting is dat er zeker vraag zal zijn naar dergelijke begeleidingsdiensten in omgeving Wassenaar en DeBijlesStudent is zeer geïnteresseerd voor het opzetten van een locatie in het te ontwikkelen Multifunctionele centrum.

Indonesische School

Aan de parallelweg van de N44, dicht tegen Kerkehout aan ligt de Indonesische School. Er is met de school contact geweest en die heeft aangegeven behoefte te hebben aan een ruimte die als gymzaal gebruikt kan worden. 150 kinderen kunnen daar elke ochtend gymles krijgen. Nadere gesprekken met de school zijn nodig, maar als er in het nieuwe buurthuis een geschikte gymzaal te realiseren is, lijkt dit een zeer reële gebruiker te kunnen zijn die ervoor kan zorgen dat de bezettingsgraad van het buurthuis in de doordeweekse ochtenden een stuk hoger kan zijn.

Atelier Ellen

Atelier Ellen is al geruime tijd gevestigd op de locatie direct naast het oude gebouw van de Buurtvereniging. Er zal geïnventariseerd worden wat de behoefte is van Ellen en of zij interesse heeft om met de Buurtvereniging 'mee te verhuizen' naar de nieuwe accommodatie.

Repair Café

Het Repair Café heeft voor de coronacrisis eenmalig gebruik gemaakt van het bestaande buurtcentrum. Het lijkt realistisch dat ze in de toekomst vaker gebruik zouden kunnen gaan maken van een buurthuis in Kerkehout.

Flexplekken (voor tijdelijk werk in de buurt – Buurtonderzoek)

Gelet op de recente Corona Crisis is te verwachten dat op afstand werken in een toenemend aantal bedrijven en sectoren normaal zal worden. Niet iedereen vindt het echter plezierig om thuis te werken of heeft daar de gelegenheid toe. In een buurtcentrum van de toekomst zou het logisch zijn een aantal werkplaatsen

in te richten die structureel of sporadisch gebruikt kunnen door buurtbewoners als werkplek. In de buurtenquête geeft zo'n 10% van de respondenten aan dat ze behoefte aan werkplekken of kantoorfunctie zouden hebben (NOOT: tussenresultaat na 106 respondenten).

Gangbare tarieven voor een flexwerkplek in vergelijkbare buurtgebouwen zijn zo'n €10 à €15 per dag. Voor een vaste eigen werkplek wordt zo'n €100 gerekend per maand. Die tarieven moeten gezien worden als kostendekkend, aangezien er wel geïnvesteerd moet worden in meubilair en er kosten voor elektriciteit, etc. zijn. Echte kantoorruimte wordt verhuurd tegen zo'n €140 per m² per jaar.

Uitgiftepunt (PostNL box)

Om het aantal voertuigbewegingen in de buurt te verminderen (vooral door bezorgbusjes) en om dienstverlenend te zijn aan de buurt zou een pakketpunt een reële wens kunnen zijn. Kort online onderzoek geeft de indruk dat de opbrengsten van zo'n pakketpunt voor een winkelier die geen loonkosten heeft beperkt blijven tot enkele tientallen euro's per week¹. Indien er al een receptiefunctie in het buurthuis van de toekomst zal zijn is het een goede optie om zo'n pakketpunt te ontwikkelen. De extra ruimte-eisen blijven waarschijnlijk beperkt tot een veilige en droge ruimte waar pakketjes kunnen worden opgeslagen en enige tientallen centimeters toonbank ruimte in de receptie zelf.

Kleine buurtsuper

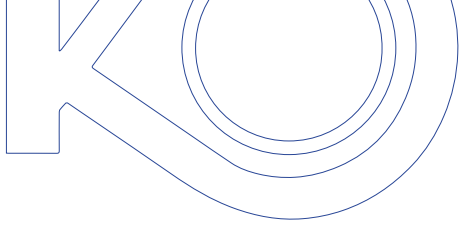
Een kleine winkel in de buurt wordt in de enquête door verschillende respondenten als een wens genoemd in de ruimte waar men vrije opmerkingen kan maken. Mogelijk zou een winkeltje voor enkele extra inkomsten kunnen zorgen, als de uitbater ervan een huur zou betalen. Er is contact geweest met dhr. Blaauw van de Jumbo in Wassenaar. De vraag aan hem was in hoeverre hij een kleine Buurtsuper en afhaalpunt voor pakketten zou kunnen faciliteren in het Kerkehout.

Hij was wel geïnteresseerd maar vroeg zich af:

- 1) of dit wel rendabel zou zijn.
- 2) of dit past in het gemeentelijk beleid

Op beide vragen is op dit moment nog geen antwoord. De werkgroep heeft voor deze fase de verkenning gestaakt. De kans dat een kleine buurtsuper de financiële haalbaarheid zal vergroten wordt voor nu als klein ingeschat. Daarom wordt het nu niet vertaald in het vergroten van het aantal vereiste vierkante meters voor het buurthuis van de toekomst. Mogelijk dat in de toekomst aan de wens van zo veel buurtbewoners op een andere wijze tegemoet kan worden gekomen.

¹ <https://www.businessinsider.nl/postnl-vs-winkelier-met-afhaalpunt-hoe-machtig-mag-het-postbedrijf-zijn-660175/>



Stichting Maatschappelijke Ondersteuning Wasseenaar (SMOW)

Met SMOW is contact geweest over de mogelijkheid van een buurthuis van de toekomst. Zij zien het in de toekomst als een mogelijkheid om een soort van inloopruimte te houden in het buurthuis. Verwijzend naar het in de tweede helft van 2020 gestarte project van de gemeente "Vitaliteit en Veiligheid voor ouderen" kan SMOW zich goed voorstellen dat een nieuwe multifunctionele accommodatie een spel kan zijn voor deze doelgroep. In de opzet van het project wordt bijvoorbeeld gesproken over deelname aan preventietrainingen, sportactiviteiten en behoefte aan sociale contacten. Om dit soort activiteiten te faciliteren is een goede binnen- en buitenaccommodatie van groot belang.

Een kleine locatie voor een bibliotheek zou SMOW ook interessant vinden in dit licht.

De werkgroep acht het wenselijk om bij het gehoopte vervolgtraject richting een buurthuis van de toekomst, de precieze wensen en eisen van SMOW nader in kaart te brengen.

Buurtcoach

In verschillende gemeenten is of wordt geëxperimenteerd met een buurtcoach of flatcoach. Dit is een functionaris die vaak betaald wordt door de gemeente en corporaties gezamenlijk (soms met financiële bijdrage door zorgverzekeraar). De coach heeft als taak om bewoners te helpen en hen te stimuleren socialer en gezonder te leven. Het doel is om zorgkosten en kosten door verwaarlozing van mensen en omgeving te verlagen. Bekend succes is Rijswijk, waar corporaties Vidomes en Rijswijk Wonen samen met gemeente en zorgverzekeraar DSW geïnvesteerd hebben in een flatcoach en wat nu navolging krijgt in onder meer Leidschendam-Voorburg. Mogelijk zou de rol van coach gecombineerd kunnen worden met gastheer/-vrouw van het buurthuis van de toekomst. Deze gastheer/-vrouw zou tevens coördinator van vrijwilliger kunnen zijn die bijvoorbeeld receptie bemensen.

Incidentele verhuur

Zo'n tweederde van de respondenten in de buurtenquête geeft aan dat ze graag de mogelijkheid zouden hebben om ruimte te gebruiken voor feesten en partijen.

2.3 Minimaal PvE gezamenlijk

In vierkante meters tellen de eisen en wensen van beide verenigingen en Norlandia Kinderopvang als volgt:

- SV Wasseenaar: 1.355 m²
- Buurtvereniging K&O 650 m²
- Norlandia Kinderopvang: 210 m² en daarnaast 160 m² omheinde buitenruimte aanpalend aan de gebruikte binnenruimte.

Wanneer je die aantallen bij elkaar optelt komt je tot 2.215 m² binnen en 160 m² (omheind en aanpalend) buiten. Daarbij zouden extra functies opgeteld kunnen worden voor eventuele extra vormen van gebruik, zoals opgenomen in het onderdeel extra deelnemer. Het zou echter voor de hand liggen om op zoek te gaan naar mogelijkheden om de benuttingsgraad te vergroten van verschillende kamers, zalen en andere ruimten in en aan het gebouw, door ze geschikt te maken voor meerdere gebruikers die op verschillende momenten van de week exclusief gebruik maken van die plekken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de kantine, grote of kleine zaal en vergaderzaaltjes.

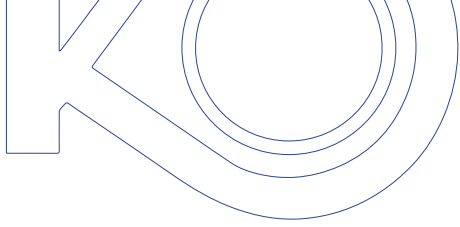
Opgemerkt moet worden dat in de hierboven opgenomen oppervlaktes, nog geen rekening is gehouden met een gymzaal. Er is bij beide verenigingen echter wel een nadrukkelijk wens om een gymzaal te kunnen gebruiken. Volgens KLVO normen zou een gymzaal minimaal 308 m² groot moeten zijn². Inclusief een beetje opslag rekenen we hier daarom op 320 m² voor een gymzaal. Een groot bijkomende voordeel van een gymzaal zou zijn dat dit ook gebruikt kan worden door de extra gebruikers, met scholen als meest nadrukkelijke kandidaat gebruiker.

Er moet overigens opgemerkt worden dat een gymzaal van 308 m² een kleine gymzaal is. Als er ook bijvoorbeeld een basketbal wedstrijd gespeeld zou moeten kunnen worden, moet je rekenen op 700 m². De keuze voor de grootte van de gymzaal zal nog gemaakt moeten worden en daarvoor is het van belang om een structurele gebruiker (zoals bijvoorbeeld de Indonesische School) ook vooraf te betrekken bij het vaststellen van een definitief PvE.

De drie huidige gebruikers zijn gestart om dit gedeelde gebruik van verschillende ruimte te verkennen. In bijlage C is een tabel opgenomen van het gebruik gedurende de week van de verschillende ruimten door de drie partijen. In die tabel is te zien dat er behoorlijk wat 'witte vlekken' zijn. Door in de tabel enkele kolommen 'in elkaar te schuiven' zal een lager aantal vereiste vierkante meters worden bereikt.

Een eerste inschatting leidt ertoe dat we nu rekenen met 2.000 m² zonder gymzaal en 2.320 m² met gymzaal.

² <https://www.kennisbanksportenbewegen.nl/?file=5591&m=1449495112&action=file.download#:~:text=Afmeting%20gymzaal%2Fsportzaal%20De%20netto,LxBxH%20van%2022x14x5.5%20meter.>



3. Vertreksituatie

3.1 Hoe staan de huidige gebruikers ervoor?

Buurtvereniging K&O

De buurtvereniging floreert. Afgezien van de corona crisis, die op dit moment uiteraard van grote invloed is op welke activiteiten er kunnen worden georganiseerd, gaat het goed met de vereniging. De vereniging kent een bloeiende structuur met verschillende onderafdelingen, waaronder:

- dansschool
- creacub
- biljartvereniging
- Bingo
- Ouderensoos
- Buurt-inn (buurtcontact)
- Klaverjasclub
- Sinterklaas
- Zumba

De **organisatiegraad** graag van de vereniging in de buurt is hoog: meer dan de helft van de huishoudens is lid (260 van de ongeveer 500 gezinnen in de wijk zijn lid van de Buurtvereniging, daarnaast zijn nog eens zo'n 80 huishoudens buiten de buurt lid).

De financiële situatie van de vereniging is gezond. Ze huurt sinds jaar en dag het pand aan de Charlottestraat van de gemeente. Op dit moment wordt voorzien dat er een aantal grote investeringen gedaan zouden moeten worden in de komende jaren om het pand geschikt te houden voor gebruik. Onder die investeringen zijn onder meer het vervangen van de linoleumvloer in de grote zaal. Hiernaast is de keuken afgeschreven en zou deze bij voorkeur vervangen moeten worden. Tot slot kan het gehele pand aan de binnenzijde een opfrisbeurt kunnen gebruiken in de vorm van het stuken van diverse onderdelen en het schilderen van wanden, plafonds en kozijnen/deuren.

De vereniging zou graag zien dat op korte termijn duidelijkheid zal komen of er zicht is op een nieuw, gezamenlijk buurthuis van de toekomst, zodat er een verstandige afweging gemaakt kan worden welke investeringen nu wel en welke niet - of in afgeslankte vorm - moeten worden gedaan.

SV Wassenaar

De sportvereniging heeft een aantal moeilijke jaren gekend. Terugloop in ledenaantallen en de last van onder meer een langlopende leasecontract voor een dure printer machine voor het verenigingsblad brachten de vereniging in financiële problemen. Er was zelfs een flinke schuld opgebouwd, maar doordat het bestuur de afgelopen periode de broekriem heeft aangehaald. Door bovendien creatief te zijn, onder meer door het organiseren van enkele evenementen die extra inkomsten genereerden, zijn de schulden nu vrijwel geheel afgelost.

SV Wassenaar heeft altijd een groot beroep mogen doen op haar vele vrijwilligers. De grond en de velden worden van de gemeente gehuurd, maar de opstallen zijn eigendom van de vereniging en worden door de leden onderhouden. Ook de verschillende manieren waarop die zijn verbeterd en uitgebreid is met eigen handen gedaan. De tribune, die naast het hoofdveld staat is met eigen handen opgebouwd, voor de kosten van bouwmaterialen is jaar in, jaar uit, oud papier verzameld. Tot de opstallen in eigendom van de vereniging behoren onder meer: de kantine, kleedkamers, tribune, dug-outs voor honkbal, een materiaalhok voor softbal, Materieelhok voor machines en onderhoud en het materiaalhok met voetbal- en rugby spullen. De WOZ aanslagwaarde voor deze opstallen was in 2020 vastgesteld op € 1.358.000,- en daar betaald de vereniging jaarlijks ongeveer € 4.000,- aan belasting over.

Op het moment heeft SV Wassenaar, 425 leden. Dit ledenaantal omvat zowel de actieve kaderleden als ook de ondersteunende leden. SV Wassenaar groeit weer na een terugval in de afgelopen jaren. De honksoftbalsport trekt weer aan, dit mede door nieuwe initiatieven die samen met de KNBSB zijn uitgewerkt. De Voetbalsport trekt weer aan in het aantal leden en teams. Daarnaast is er ook groei als gevolg van de recentelijke toevoeging in 2020 van de Rugby Wassenaar Warriors. Ook vinden er gesprekken plaats met een internationale voetbalvereniging die op dit moment onderdak heeft bij een andere voetbalvereniging in de regio, maar die serieus overweegt om vijf of zes elftallen lid te worden bij SV Wassenaar.

De groei van de vereniging wordt beschreven in het meerjarenplan 2021-2025 dat de vereniging recent opstelde en dat als bijlage bij deze rapportage is gevoegd. Ten aanzien van de veldbezetting bij zowel de voetbalvelden (die tevens voor rugby worden gebruikt) als de soft- en honkbal velden stelt de vereniging daarin vast dat de bezetting van de velden nu optimaal is en dat in de nabije toekomst eerder een tekort dan een overschot aan velden wordt verwacht. SV Wassenaar onderzoekt of het mogelijk is dat door een upgradering van het honkbalveld met een infield gravelbaan, het ook mogelijk is om op dat veld te kunnen softballen. Daardoor wordt er wat ruimte vrijgespeeld elders op het terrein, waarbij door een herverdeling van de velden er ook meer ruimte voor het buurthuis van de toekomst kan komen en/of voor de daarmee verbonden andere mogelijke nieuwe ontwikkelingen.

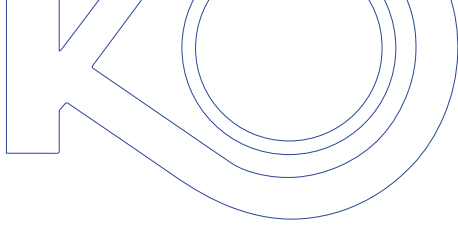
Op dit moment biedt SV Wassenaar onderdak aan Kinderopvangorganisatie Norlandia. Daarvoor ontvangt de vereniging een huurbedrag, dat overigens voor een flink deel weer opgaat aan de schoonmaak die door een extern bedrijf wordt gedaan om aan de eisen voor kinderopvang te kunnen voldoen en die anders niet nodig was geweest, omdat de leden zelf het pand onderhouden.

Norlandia Kinderopvang

Norlandia Kinderopvang ziet goede kansen om de mogelijkheden voor kinderopvang die ze aanbiedt uit te breiden. Dat betreft zowel het toevoegen van een functie van kinderdagverblijf, naast de nu al bestaande buitenschoolse opvang. Dat is in het vorige hoofdstuk al beschreven. Daarnaast ziet Norlandia Kinderopvang ook goede kansen voor voorschoolse educatie.

VE peuteropvang in Wassenaar-Zuid – een goede start met gelijke kansen

“Er dienen voldoende peuterspeelzalen in Wassenaar te worden behouden, zodat ook onze jongsten met voldoende taalkennis en sociaal vaardig naar het basisonderwijs gaan.”



De gemeente Wassenaar heeft bovenstaande quote als basis van hun voorschoolse educatie (VE) beleid. Op dit moment zijn er voldoende peuterspeelzalen in Wassenaar. Alleen voldoen niet alle peuterspeelzalen aan de eisen van het VE-beleid.

Norlandia kinderopvang de enige organisatie die, samen met de gemeente Wassenaar, investeert in een voorschoolse educatie aanbod voor peuters die een taalontwikkelingsachterstand hebben. Helaas blijkt dat er nog steeds onvoldoende plekken zijn voor deze doelgroep peuters in Wassenaar. Zeker ook in Wassenaar-Zuid is een grote behoefte aan peuteropvang, omdat deze doelgroep kinderen geen vervoer hebben naar Wassenaar centrum of Noord. Een uitbreiding van dit specifieke aanbod komt veel peuters ten goede en draagt bij aan de wens van spreiding en een goede start voor alle peuters in Wassenaar.

3.2 Naar welke plekken in wordt gekeken?

Wanneer gekeken wordt naar het huidige terrein, dan zijn er aantal plekken die zich goed lijken te lenen voor het realiseren van een nieuw gebouw. In onderstaande luchtfoto overzicht zijn de locaties aangegeven, onder de foto worden ze kort besproken.

De afgelopen jaren hebben we heel wat nagedacht en gedroomd over mogelijke locaties voor een gezamenlijk gebouw. Terwijl we rondlopen over het terrein van SV Wassenaar is goed te zien dat er een aantal plekken zijn waar nog voldoende ruimte lijkt te zijn om een gebouw neer te zetten dat mogelijk aan de wensen en eisen kan voldoen.



A: Tussen het hoofdveld en het slootje

Dit wordt al jaren gezien als de meest logische locatie voor een nieuw buurthuis van de toekomst. Op dit moment biedt het ruimte voor de door SV Wassenaar gebouwde tribune. Wanneer de tribune zou worden verplaatst, kan hier een gebouw gerealiseerd worden van 20 meter breed en 50 meter (of meer) lang. Wanneer je daar een gebouw met twee bouwlagen zou realiseren lijkt dat in beginsel voldoende ruimte te kunnen bieden voor de meeste van de wensen en eisen.

B: Tussen het hoofdveld en het kunstgras voetbalveld

Dit is nu ruimte die niet veel wordt gebruikt. Er staan enkele bomen, maar (zelfs zonder de bomen te hoeven kappen) lijkt hier meer dan genoeg ruimte te zijn om een gebouw te kunnen realiseren. Dat zou het hoofdgebouw kunnen zijn, maar het zou ook een hele logische locatie zijn voor kleedruimtes en berging.

C: Strook naast Honkbalveld en parkeerterrein

Op dit moment biedt dit stukje grond plaats aan een jeugdhonk en een voetbalkooi. Beide zijn verplaatsbaar. Het betekent dat dit een mogelijkheid zou kunnen zijn om een gebouw op te bouwen. Er zijn echter ook goede redenen om dat niet zomaar te doen.

SV Wassenaar speelt honkbal op hoog niveau (overgangsklasse) en de honkbalbond spreekt de vereniging er al jaren op aan dat zij hun honkbalveld eigenlijk zouden moeten vergroten om aan de eisen van honkbal op overgangsklasse niveau te kunnen voldoen. Omdat de kans klein lijkt dat het veld kan vergroten richting volkstuinen en de weg (verlengde van Het Kerkehout), met naastgelegen drainage-slootje, lijkt het verstandig deze ruimte niet te bebouwen, zodat het honkbalveld in de nabije of verdere toekomst wel kan worden vergroot.

D: Huidige gebouwen SV Wassenaar

Wanneer er een nieuw gebouw (of meerdere gebouwen) gerealiseerd kunnen worden, is de verwachting dat het niet langer nodig zal zijn om de huidige gebouwen op deze plek te behouden.

Wanneer de gebouwen zouden verdwijnen biedt dat ruimte aan een toegangsweg naar mogelijke nieuwbouw op locaties A en B, maar bovendien mogelijkheden om bijvoorbeeld het huidige parkeerterrein uit te breiden en/of andere ondersteunende functies aan eventuele toekomstige woningbouw.

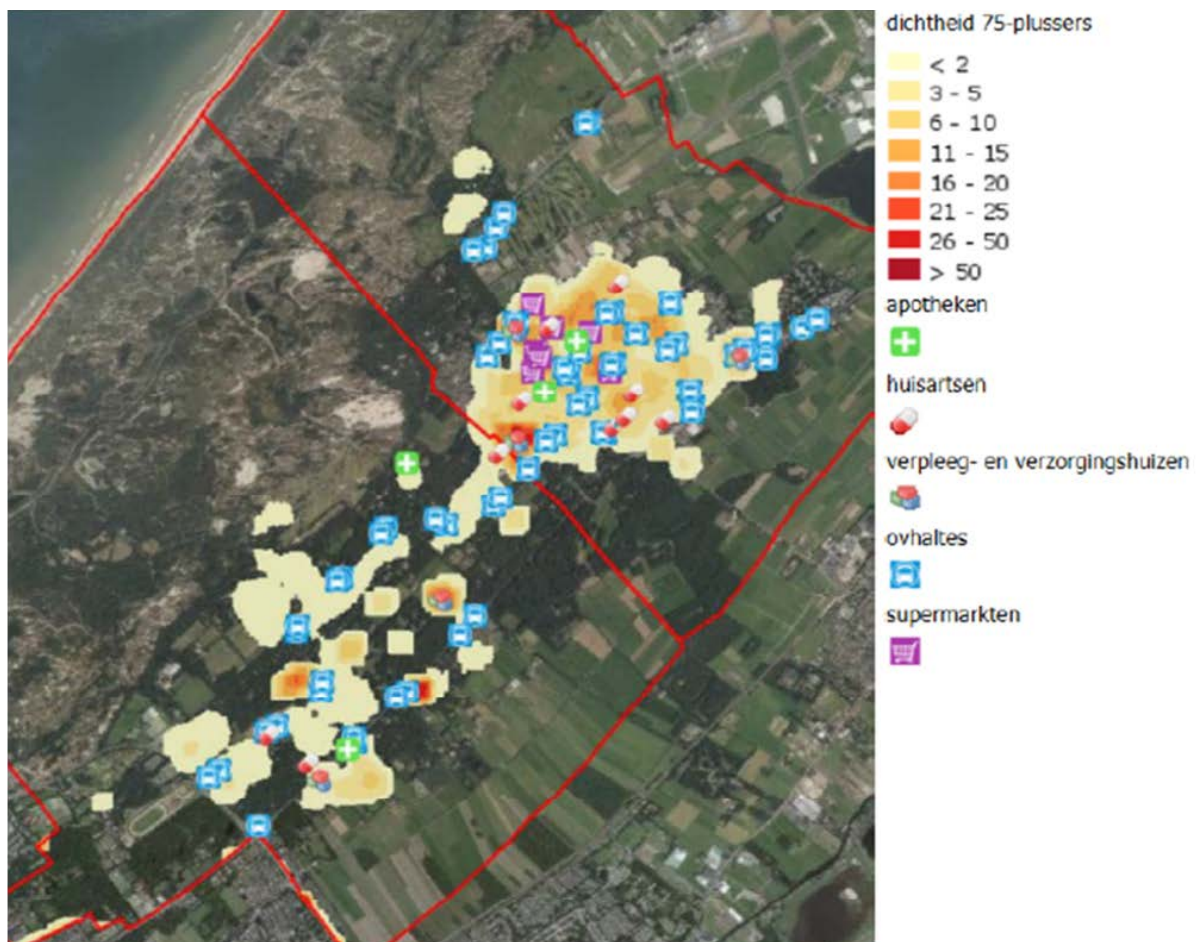
E: Huidige gebouw Buurtvereniging K&O

Het pand is geschikt voor het huidige gebruik, maar is ernstig gedateerd en de tweede verdieping is niet geschikt voor ouderen. Wanneer er een nieuw buurthuis van de toekomst gerealiseerd zou kunnen worden op één van de andere locaties, verwacht de buurtvereniging de huur bij de gemeente op te kunnen zeggen. Verwachting is dat het pand dan herbestemd, maar waarschijnlijker gesloopt zal worden. Op deze locatie kunnen dan nieuwe woningen met parkeerplaatsen ontstaan.

4. Kansen en wensen

4.1 Demografisch beeld van de buurt nu en in de toekomst

Net als in verreweg de meeste delen van Nederland (en de wereld) is het toekomstbeeld van de demografische opbouw van Wasseenaar (inclusief Kerkehout) in twee woorden samen te vatten: vergrijzing en ontgroening. Mensen worden over het algemeen steeds ouder en krijgen later en minder kinderen. Op basis van prognoses van CBS prognoses zal deze ontwikkeling naar verwachting minimaal tot 2060 doorzetten.



We zien dan ook dat er op deze ontwikkeling al voorbereid wordt in verschillende beleidsdocumenten en projecten die kijken naar de toekomst. Een multifunctioneel buurthuis van de toekomst zou in dit licht op allerlei manieren een meerwaarde kunnen hebben.

Prognose bevolking 15-29 jaar
Wassenaar



ABF - Primos 2020 | 2030, 2040 | *Schatting



Prognose bevolking 75+ jaar
Wassenaar



ABF - Primos 2020 | 2030, 2040 | *Schatting



Verwijzend naar het in de tweede helft van 2020 gestarte project van de gemeente **“Vitaliteit en Veiligheid voor ouderen”** zou een nieuwe multifunctionele accommodatie een spil kunnen zijn voor deze doelgroep. In de opzet van dit project wordt bijvoorbeeld gesproken over deelname aan preventietrainingen, sportactiviteiten en behoefte aan sociale contacten. Om dit soort activiteiten te faciliteren is een goede binnen- en buitenaccommodatie van groot belang.

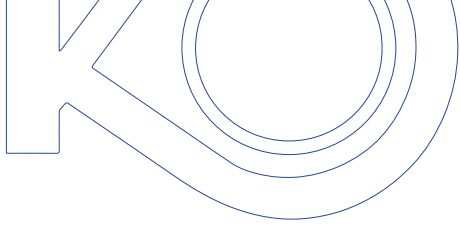
Ook is in 2020 het **Lokaal Sportakkoord** ondertekend met als titel **Wassenaar in Beweging 2020 – 2023**. Veel actiepunten die daarin genoemd worden sluiten naadloos aan op de ontwikkeling van een modern multifunctioneel buurtcentrum. Op lange termijn wordt hieronder geschetst welke stip men aan de horizon heeft gezet in het kader van sport, bewegen en (gezondheids-, sociale en culturele) activiteiten.

Toekomstbeeld Sportakkoord

Op basis van de Sport Toekomstverkenning:

‘In 2030 is de sportvereniging het activiteitencentrum en trefpunt van de wijk/buurt. De vereniging is een afspiegeling van de samenleving. Iedereen kan en mag meedoen, ongeacht handicap, opleiding, religie, etniciteit of seksuele voorkeur. Biedt daarvoor een veilige omgeving. Jeugd leert goed bewegen. Het leden- en vrijwilligersbestand is divers. De vereniging maakt sport en bewegen voor iedereen aantrekkelijk, toegankelijk en leuk. Er zijn open sportparken en er is een relatie met bewegen in de openbare ruimte. Maar er is meer dan sport en bewegen. Er is een uitgebreid aanbod van gezondheid, sociale en culturele activiteiten. Samenwerking staat voorop: niet alleen met andere sport- en beweegaanbieders, ook met organisaties op het onderwijs, welzijn, zorg, cultuur, re-integratie, natuur, milieu. En met ondernemende sport- en beweegaanbieders en bedrijfsleven. De sportomgeving is het hele jaar, zeven dagen per week, overdag en ’s avonds in gebruik. Er is continu ‘reuring’ op/in de accommodatie. Professionals en vrijwilligers zorgen voor het reilen en zeilen’.

Ook zien we kansen voor het faciliteren van de ontwikkelingen die door samenwerkende partijen worden gedaan in de **Zorgtafel Wassenaar**. Deze ontwikkeling, waarbij onder meer Medisch Centrum Haaglanden, Gemeente Wassenaar, lokale huisartsen en andere zorgverleners samenwerken, richt zich op de ontwikkeling van de zorg in de regio. Hierbij wordt gekeken naar slimmere manieren om samen te werken in de keten tussen huisartsen ziekenhuizen en andere zorgverleners, waarbij ook toekomstbeelden worden neergezet met meer wijkgerichte zorg. In deze ontwikkeling (naar ‘De Juiste Zorg op de Juiste Plek’) zou een multifunctioneel buurtcentrum een plaats kunnen bieden aan verschillende ondersteunende activiteiten die bijdragen aan preventie van hoge zorgkosten. Te denken valt aan de participatie-gesprekken met burgers in de aanloop naar nieuwe manieren om zorg te organiseren, maar ook aan het spreekuur van de dokter, fysiotherapie, bloedprikken en andere gezondheids- en ondersteunende zorg.



4.2 Wat wil de buurt? Resultaten en conclusies buurtonderzoek

In de afgelopen periode heeft de werkgroep de buurt via social media, via aandacht in de krant en via de kanalen van beide verenigingen informatie gegeven over het traject waarin we met dit burgerinitiatief zitten. We hebben daarbij steeds aangegeven de wensen en behoeften van de buurtbewoners als één van de belangrijkste uitgangspunten van dit haalbaarheidsonderzoek te zien. In december 2020 zijn huis-aan-huis flyers bezorgd met het verzoek digitaal een enquête met 52 vragen in te vullen. Hoewel dit best wat tijd en aandacht vroeg startte een buurtonderzoek en werden maar liefst 199 enquêtes ingevuld. Deze zijn allemaal online ingevuld, veiligheid en privacy zijn gewaarborgd. Bewoners zijn ook gewezen op de mogelijkheid om een papieren versie op te halen en retourneren bij een adres in de buurt. De (geaggregeerde en geanonimiseerde) resultaten van de enquête zijn beschikbaar voor vervolg onderzoek. Hieronder zijn alvast de belangrijkste en meest in het oog springende resultaten van de enquête opgenomen.

Het doel van het buurtonderzoek was om inzicht te krijgen over de wensen en behoeften van buurtbewoners ten aanzien van o.a. de volgende thema's:

- Algemene vragen aan buurtbewoners
- Ontsluiting en parkeren
- Huidig gebruik faciliteiten in de buurt
- Specifieke vragen SV Wassenaar
- Behoeftte aan nieuwe voorzieningen
- Verwachtingen overlast
- Deelauto

Een aantal van de opvallende zaken uit de tussenstand:

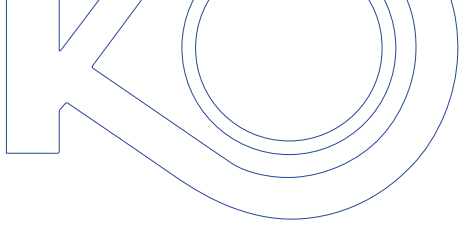
- De leeftijdscategorieën van de invullers zijn heel netjes verspreid. Ongeveer de helft valt in categorieën onder de 45 jaar, ongeveer de helft erboven.
- Het overgrote deel van de respondenten woont in de buurt (179 van de 199) en de meesten (75 procent) zijn lid van de Buurtvereniging (dat is niet gek, zo'n 70 procent van de buurt is lid)
- 30 procent van de respondenten is lid van SV Wassenaar.
- De auto is met grote afstand het meest gebruikte vervoersmiddel.
- Parkeren en doorstroming van verkeer blijken voor een zeer grote meerderheid niet als een probleem ervaren te worden: 79 procent geeft aan doorstroming niet als een probleem te zien, 73 procent vindt dat er op een acceptabele afstand van huis voldoende parkeergelegenheid is.
- Een zeer grote meerderheid geeft desgevraagd aan dat het buurtcentrum aan een opfrisbeurt toe is.
- Over de interesse in een deelauto heeft 15% van de respondenten aangegeven hierin geïnteresseerd te zijn
- Ook een zeer grote meerderheid van de respondenten die bekend is met het gebouw van SV Wassenaar geeft desgevraagd aan dat dit gebouw aan een opfrisbeurt toe is.
- Op de vraag welke behoeften men in de wijk heeft die er nu niet zijn, beantwoordt ongeveer de helft dat er behoefte is aan een afhaalpunt voor pakketten/post. Fysiotherapie en een buurtsuper completeren de top 3 genoemde behoeften. In Bijlage E is een overzicht opgenomen van de extra wensen en behoeften die door respondenten worden genoemd.

4.3 Wat zijn de consequenties als mogelijke extra gebruikers mee gaan doen?

In het huidige totale Programma van Eisen is vooral rekening gehouden met de wensen en eisen van de drie huidige gebruikers. Het organisatiemodel waarover wordt nagedacht (zie ook 5.2 van dit rapport) is erop gericht dat er meer gebruikers zullen zijn. Een overzicht van die mogelijke gebruikers is opgenomen onder 2.2 hierboven.

In sommige gevallen kan het zo zijn dat deze extra gebruikers eisen of wensen aan het buurthuis van de toekomst zullen hebben die nog niet zijn voorzien binnen de contouren van het huidige PvE. Voor zover daar sprake van is, is het randvoorwaardelijk dat zo snel mogelijk na de fase van deze verkenning duidelijk wordt welke extra eisen en wensen in het PvE dienen te worden opgenomen.

Eén ding is nu al wel evident. Gymlessen van bijvoorbeeld de Indonesische school lijken logisch om de bezettingsgraad te verhogen en de business case te sterken. De Indonesische school is de logische kandidaat, maar samenwerking met die school is evenwel nog geen zekerheid. Op korte termijn zal hier meer zekerheid over moeten komen. Of de school meedoet zal de eisen aan de ruimten immers nadrukkelijk beïnvloeden. Het is denkbaar dat er uit co-creatiesessies tussen de drie huidige gebruikers concessies worden gedaan aan een ruimte voor een gymzaal die nu beoogd is, zeker als dat tot besparingen voor de bouwsom zal kunnen leiden. Maar dan kan het zijn dat de ruimte niet meer als échte gymzaal geschikt is. Het is de vraag of het dan voor gymlessen van scholen gebruikt kan worden. Zo niet, valt in potentie een zeer welkome inkomstenstroom onder het exploitatiemodel voor het buurthuis van de toekomst weg.



5. Exploitatie gezamenlijke accommodatie

5.1 Rondje langs de burens: hoe gaan andere accommodaties om met gezamenlijk gebruik?

In dit hoofdstuk bespreken we de exploitatie van een gezamenlijke accommodatie. Er zijn natuurlijk talloze voorbeelden van soorten gezamenlijke accommodaties. Denk bijvoorbeeld aan buurthuizen, muziekscholen, bibliotheken en andere maatschappelijke functies. Een sector waar het vraagstuk van exploitatie vaak het duidelijkst voor is uitgewerkt is sport. In onderstaande staan daarom veel verwijzingen naar sportaccommodaties, maar de lessen die eruit geleerd kunnen worden zijn ook goed bruikbaar voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals het buurthuis van de toekomst.

Voor veel sportaccommodaties in Nederland geldt echter net als voor het buurthuis waar in deze verkenning naar kijken dat er verschillende gebruikers van de faciliteiten gebruik maken en dat de gemeente als grondeigenaar en/of verhuurder een belangrijke rol speelt. Een zeer groot deel van de sportaccommodaties in Nederland is eigendom van de gemeente. Bij gemeentelijke sportaccommodaties, is ruwweg een aantal hoofdvarianten te onderscheiden in de manieren waarop het beheer van de accommodaties is georganiseerd.

I. Beheer door gemeente zelf. De gemeente verhuurt direct aan één of meerdere verenigingen

Deze variant werkt goed in niet-complexe situaties. Daarin is de gemeente geheel verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van gebouwen, groen en voorzieningen en wordt de accommodatie ter beschikking gesteld aan één of meerdere verenigingen. Groen-onderhoud is vaak ondergebracht bij de eigen plantsoendienst van de Gemeente. Opdracht voor beheer en onderhoud of vervanging van sportvelden, parkeergelegenheid, groen en gebouwen gebeurt in veel gevallen vanaf het gemeentehuis of de Gemeentewerf. De verenigingen draaien meestal geheel op vrijwilligers en betalen een relatief bescheiden huurvergoeding, die lager is dan in commerciële verhuur situaties gangbaar is.

II. Beheer van een accommodatie ondergebracht in een stichting

Deze hoofdvariant kent een grote verscheidenheid aan hoe de stichtingen in praktijk functioneren. In de regel is het zo dat de gemeente de sportaccommodatie verhuurt aan een stichting, die de faciliteiten tegen een vergoeding ter beschikking stelt aan verenigingen en andere gebruikers. De stichting heeft geen winstoogmerk en meestal een statutaire doelstelling om sportbeoefening op de sportaccommodatie te bevorderen.

Deze stichting variant heeft een aantal voordelen. De stichting heeft vanuit haar statutaire doelstelling in de regel een lange termijn strategie en heeft minder dan de sportvereniging last van de 'waan van alledag': korte termijn doelen zoals promotie/degradatie of schommelingen in ledenaantallen worden strikt gescheiden van de doelstelling om voor de lange termijn sportbeoefening te bevorderen en panden en gronden goed te beheren en onderhouden. Voor dat doel kan de stichting delen van de accommodatie voor gangbare commerciële tarieven verhuren, zoals aan kinderopvang of een huisartsenpost. De baten daarvan komen geheel ten goede aan de lange termijn ontwikkeling van de accommodatie.

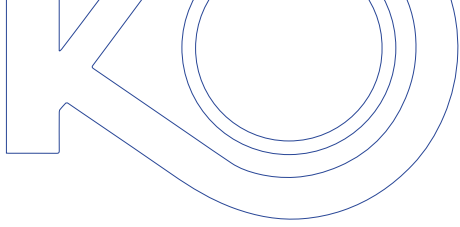
Ook wordt deze variant door gemeenten wel gebruikt om te voorkomen dat met elke (kleine) vereniging afzonderlijk jaarlijks afspraken gemaakt moeten worden over hoe de velden en gebouwen beheerd en onderhouden moeten worden. De stichting onderhoudt contact met alle gebruikers en vertaalt de wensen naar de gemeente. Ook zorgt de stichting voor een nette verdeling van kosten voor gebruik van gas, licht en water en afspraken over andere praktische zaken. De stichting haalt zo zorgen van alledaagse zaken weg bij de gemeente. Ook is de stichting een goede filter tegen politieke of bestuurlijke 'waan van alledag' die binnen een gemeente kan ontstaan, doordat een stichting vaak een gelijkwaardiger gesprekspartner voor de gemeente is dan een individuele sportvereniging.

Een ander veelgeprezen voordeel van een sportstichting is inmiddels achterhaald. Voorheen was er de mogelijkheid om btw te verrekenen: De stichting verhuurt aan haar gebruikers tegen het lage btw-tarief (tot 2019 6%, nu 9%), terwijl het hoge tarief van leveranciers en bijvoorbeeld gas en elektra (21%) als voorbelasting mocht worden teruggevorderd. De verenigingen betalen hierdoor weliswaar btw over hun huur, maar doordat de stichting meer btw terugkrijgt dan moet betalen, kan ze een lagere huur rekenen voor de verenigingen. Met ingang van 1 januari 2019 is deze mogelijkheid komen te vervallen, nadat de lidstaat Nederland door Europa is teruggefloten: de btw-vrijstelling voor sport moet breder worden geïnterpreteerd en dus mag geen btw gerekend worden voor verhuur aan sportverenigingen en andere niet-btw-plichtige organisaties, zoals kinderopvang of (para-)medische zorg. Nu is btw-verrekening alleen nog 'pro rata' mogelijk voor zover er inclusief btw wordt verhuurd aan btw-plichtige huurders.

Er zijn grote verschillen tussen sportstichtingen. Zo zijn er stichtingen die niet veel meer doen dan wat financiële stromen doorgeleiden en sinds de nieuwe btw-regels minder bestaansrecht hebben. Er zijn ook stichtingen die veel dagelijks werk op de sportaccommodatie uitvoeren, werkgever zijn van een parkmanager en eventuele andere medewerkers en die kadastraal eigenaar zijn van panden waarop een hypotheek kan rusten.

III. Gemeentelijk sport- of cultuurbedrijf

In verschillende gemeenten zijn de sportaccommodaties in één gezamenlijk sportbedrijf ondergebracht of cultuurgebouwen zoals theaters in een cultuurbedrijf. Dat is meestal als losse BV geen direct onderdeel van de gemeentelijke organisatie, maar is de gemeente wel eigenaar van de BV en soms ook van de gebouwen en accommodaties zelf (denk daarbij ook aan zwembaden en sporthallen). Net als een stichting heeft een sport- of cultuurbedrijf als voordeel dat de baten van commerciële huurders geheel ten goede komen aan de sport of cultuur en dat de lange termijn strategie 100% belegd is ten dienste van het doel om sportbeoefening te bevorderen. Wel is de schaalgrootte in de regel groot, neem als voorbeeld het Sportbedrijf Arnhem dat 172 medewerkers (27 fte) in dienst heeft. Gevolg is dat de leiding vaak professioneel is en een daarbij passend (ruim) bovenmodaal salaris geniet.



5.2 Praktische zaken rondom exploitatie

Een gezamenlijke accommodatie biedt voordelen. Dat zijn bijvoorbeeld de hogere bezettingsgraad van ruimten, waardoor de buurtvereniging, de sportvereniging én de kinderopvangorganisatie er in mogelijkheden op vooruit gaat, zonder dat de kosten hoger hoeven te worden. Zowel de betaalbaarheid als de gebruiksmogelijkheden zijn voor alle drie de huidige gebruikers belangrijke factoren in de keuze om tot één gezamenlijk gebouw te komen.

Tegelijk heeft de gezamenlijkheid ook als gevolg dat de verenigingen voor een belangrijk onderdeel van hun vereniging (namelijk het gebouw waar leden elkaar ontmoeten) van elkaar afhankelijk worden. Dat betreft natuurlijk de inrichting en sfeer van het gebouw, maar gaat veel verder dan dat.

Het betekent dat de verkenning naar een buurthuis van de toekomst veel meer omvat dan een praktische verkenning wat er nodig is aan vierkante meters, wat de kosten daarvan zullen zijn

Mocht één van de drie gebruikers bijvoorbeeld financiële problemen hebben, bijvoorbeeld als gevolg van afnemende ledenaantallen of andere tegenvallers, dan is er een risico dat die de huur niet meer zal kunnen betalen. Voorkomen moet worden dat daardoor de andere gebruikers een financieel probleem krijgen. Er zal dan ook gezocht moeten worden naar organisatievorm waarin de eigenheid van beide verenigingen en de kinderopvangorganisatie net zo goed gegarandeerd wordt, als de financiële zekerheid van het gezamenlijke gebouw.

In zo'n organisatiemodel moet er een goede balans zijn waarin de zeggenschap van de beide verenigingen en Norlandia Kinderopvang over de ontwikkelingen in en rondom de accommodatie groot is, maar wel met voldoende flexibiliteit om eventuele veranderingen in de toekomst op te vangen. Dat vraagt om een door alle betrokken partijen commitment aan een duidelijk lange termijn doelstelling.

Op het moment dat er besloten wordt om een buurthuis van de toekomst te ontwikkelen zal er zo spoedig mogelijk over een aantal praktische, maar zeer belangrijke zaken nagedacht moeten worden. Denk daarbij bijvoorbeeld ook aan de mogelijkheid om een beheerder aan te stellen die verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud van het pand en mogelijk ook een rol kan hebben als verhuurder voor overige gebruikers en incidentele gebruikers. Voor die beheerder zou een stichting als opdrachtgever of werkgever kunnen optreden.

Een ander praktisch vraagstuk is de manier waarop de bar(ren) en keuken van het buurthuis van de toekomst geëxploiteerd worden. Beide verenigingen leunen in hun begroting voor een deel op de inkomsten uit bar en keuken. Het zou daarom voor de hand liggen als beide gebruikers in de nieuwe situatie ook die vorm van exploitatie op zich zullen gaan nemen in het nieuwe buurthuis. Maar hoe dat precies zal moeten worden gedaan, dat is nog de vraag.

Net als voor de bepaling van specifiekere onderdelen van het programma van eisen (zoals het exacte aantallen vierkante meters voor elke ruimte en precieze vereisten ten aanzien van bijvoorbeeld verlichting, warm en koud water en inrichting van de ruimten) en hoe om wordt gegaan met vrijwilligers die binnen beide verenigingen actief zijn, zal het voor zo'n organisatievorm nodig zijn om met de aanstaande gebruikers

in een aantal co-creatiebijeenkomsten te brainstormen en stappen te zetten die het samenwonen in praktische zin mogelijk maken. Vanwege de coronamatenregelen konden deze sessies de gehele periode van dit burgerinitiatief nog niet georganiseerd worden. Ze zijn evenwel een kernvoorwaarde voor een definitief ja of nee tegen verdere ontwikkeling van het buurthuis van de toekomst.

Zodra er zicht is op een organisatievorm (zoals een stichting) zal er door een kwartiermaker daarvan ook een concrete inschatting gemaakt moeten worden van de benodigdheden voor inrichting (inclusief een business case voor te verhuren zalen en flexwerkplekken).

5.3 Financiële haalbaarheid

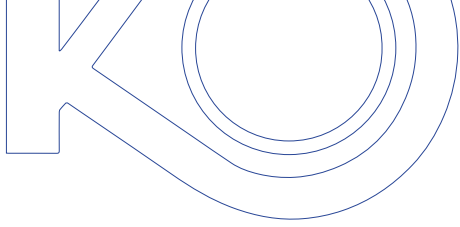
Eén van de grote vragen die van begin af aan een rol speelde in de gesprekken over een gezamenlijk buurthuis van de toekomst is of het wel financieel haalbaar is nieuwbouw te realiseren: Hoeveel kost het eigenlijk? De initiële bouwkosten hebben immers grote invloed op hoe de kosten doorberekend zullen worden aan de gebruikers en dus hoe hoog de huisvestingslasten voor hen zullen zijn. Op dit moment zijn er nog teveel onduidelijkheden om een definitieve uitspraak te doen over de financiële haalbaarheid. Er zijn daarvoor te veel en te belangrijke afhankelijkheden ten aanzien van andere partijen en ontwikkelingen buiten de invloedssfeer van de werkgroep. Het betekent dat de financiële haalbaarheid pas écht duidelijk zal worden als er in een volgend stadium ook een verkenning kan worden gedaan samen met de Gemeente en/of eventuele projectontwikkelaar of corporatie.

Vooruitlopen daarop heeft de werkgroep verschillende onderdelen van de financiële haalbaarheid verkend waar ze binnen haar mogelijkheden al wel meer duidelijkheid over kan hebben. Die spitsen zich vooral toe op betaalmogelijkheden, gelet op de huur/bijdragen voor huisvesting die door de drie huidige gebruikers, alsmede beoogde extra gebruikers zal kunnen worden opgebracht. Anderzijds hebben we ook een voorzichtige inschatting gemaakt van de kosten van exploitatie in het dagelijks gebruik. Daarmee wordt ook richting Gemeente of andere relevante stakeholders inzicht gegeven over een aantal van de belangrijkste factoren. We beseffen tegelijkertijd dat het plaatje pas echt duidelijk zal worden als er ook een harde uitspraak gedaan kan worden over de kosten om het gebouw neer te zetten.

Drie scenario's

Als we het hebben over de financiële haalbaarheid, dan kan je vaststellen dat er een aantal keuzes gemaakt kunnen worden die van invloed zijn op zowel de inkomsten- als de uitgavenkant van de rekensom. We zetten dat hieronder uiteen voor drie scenario's

We lopen in dit hoofdstuk de financiële haalbaarheid langs voor drie scenario's. Zoals in hoofdstuk 2 is opgenomen telt de optelsom van de benodigde oppervlaktes van de drie gebruikers samen op tot 2.215 m². Voor de financiële haalbaarheid is het oppervlakte van het gebouw een belangrijke factor: hoe kleiner, hoe goedkoper. Door slim gebruik te maken van de ruimtes en door middel van inzet van nieuwe technologie wordt verwacht dat minimaal 10% van het benodigde oppervlak kan worden bespaard.



Scenario 1:

2.000 m², SV Wassenaar huisvestingslasten +44% en extra verhuur zalen en flexplekken

Vooruitlopend op een definitief PvE is schatten een oppervlak van 2.000 m² in als realistisch, dit hanteren we in scenario 1.

Daarbij moet opgemerkt worden dat in die nieuwe situatie SV Wassenaar een fors hoger oppervlakte wil benutten dan nu het geval is. Van de 940 m² in de huidige situatie wil de vereniging graag groeien naar 1.355 m², een groei van 44% dus. Het lijkt daarom realistisch om de huisvestingslasten van SV Wassenaar evenredig te verhogen ten opzichte van de huidige situatie. In de werkgroep heeft SV Wassenaar aangegeven dat ook realistisch te vinden, hoewel nog wel uitgezocht zal moeten worden of de groei van de vereniging ook zal leiden tot voldoende financiële ruimte om die extra huur ook echt te kunnen betalen.

In scenario 1 is echter nog geen gymzaal opgenomen.

Scenario 2:

2.320 m², inkomsten scenario 1 plus € 25.000,- extra huurinkomsten.

Scenario 2 gaat daarom uit van een oppervlakte van 2.320 m². In dat scenario mag echter ook verwacht worden dat er extra inkomsten zijn voor de huur van de gymzaal, waaronder naar verwachting meerdere uren per werkdag voor school-gymlessen³. Ook is het realistisch dat in dit scenario andere extra verhuurinkomsten door te berekenen, waarbij we ons beseffen dat dit mogelijk tot extra lasten voor de beide verenigingen kan leiden.

Scenario 3:

1.700 m² en SV Wassenaar huidige huisvestingskosten

Het is ook denkbaar dat een groot gebouw te duur is en/of dat SV Wassenaar niet in staat zal zijn om de (veel) hogere huisvestingskosten te betalen, zoals in scenario 1 en 2 worden voorzien. In dat geval lijkt het dan ook realistisch om het oppervlakte niet uit te breiden ten opzichte van de huidige situatie. Scenario 3 is daarom gebaseerd op de huidige huisvestingskosten van SV Wassenaar, maar dan ook met het huidige aantal vierkante meters dat de vereniging gebruikt. In dat geval zou de optelsom $940 + 650 + 210 = 1.800$ m² zijn (plus 160 m² omheinde buitenruimte). Als je daarbij rekening houdt met het gezamenlijke gebruik (waaronder in elk geval het gedeeld gebruik van de helft van de ruimte voor kinderopvang en slim gezamenlijk gebruik tussen beide verenigingen), is het conservatief om te rekenen met 1.700 m². Dit is derhalve het derde scenario waarmee we in dit hoofdstuk rekenen.

³ We rekenen met € 19.000,- huuropbrengsten vanuit scholen. Dat is gebaseerd op 15 uur per week verhuur in 40 weken per jaar en geïnspireerd op een uurtarief dat Gemeente Rotterdam rekent: <https://www.sportbedrijfrotterdam.nl/huurtarieven> - De reksom € 31,30 * 15 uur * 40 weken komt op een bedrag van € 18.780. Rekening houdend met indexering is het logisch nu naar boven af te ronden.

5.3.1 Potentiële inkomsten

Uitgangspunt van de beide verenigingen is steeds geweest om ongeveer dezelfde huisvestingslasten te kunnen dragen als nu wordt betaald aan huur, belastingen en andere 'woonlasten'. Daarnaast is een verkenning gedaan naar overige inkomsten van gebruikers die genoemd zijn in hoofdstuk 2.

Uitgaande van de huidige huisvestingskosten van de drie gebruikers lijkt het haalbaar om ca € 100.000,- tot 140.000,- per jaar aan huurinkomsten te genereren. Afhankelijk van het scenario wordt de helft tot ruim tweederde daarvan betaald door SV Wassenaar, Buurtvereniging K&O en Norlandia Kinderopvang.

De werkgroep kwalificeert het grootste deel van rest van de beoogde huurinkomsten als 'heel haalbaar'. Waarbij wel opgemerkt moet worden dat in scenario 2 die kwalificatie nog wel steviger onderbouwd zal moeten worden: met de Indonesische School zal bij het vervolg van dit burgerinitiatief dan ook een hechtere samenwerking gezocht moeten worden. Hier is al een start mee gemaakt.

Op dit moment blijft ruwweg ca 10% van de geschatte huurinkomsten over als 'onzeker'.

Het is een bewuste keuze om de exacte huisvestingslasten per gebruiker hier nu niet té specifiek op te nemen. De redenen daarvan zijn enerzijds dat een al te specifiek bedrag per gebruiker lastig te bepalen is, omdat tussen de systemen voor boekhouding van de verenigingen verschillen zijn in wat je per jaarrekening nu precies wel en wat niet meeneemt als huisvestingskosten. Denk daarbij bijvoorbeeld ook aan huur van sporthallen en gymzalen elders in de regio voor de sportvereniging, die je in het ene scenario geheel wel en in een ander scenario grotendeels niet kan meerekenen. Een deel van die externe huur van sportzalen zal in scenario 1 wellicht nog steeds nodig zijn en in scenario 3 zal het zeker nodig blijven.

Daar komt dat het precies opnemen van de huisvestingslasten van beide verenigingen én een te specifieke inschatting van de huurinkomsten van extra gebruikers ertoe leidt dat de huur die Norlandia Kinderopvang betaalt dan makkelijk te berekenen is en we het niet nodig vinden om zulke concurrentiegevoelige bedragen in een publiek document als dit zo specifiek te noemen. In gesprekken met Gemeente of andere stakeholders in het vervolg van deze verkenning kan er wel inzicht gegeven worden in specifieke bedragen. Rekening houdend met de gebruiksmogelijkheden, de inkomsten voor huidige en extra gebruikers stellen we de te verwachten jaarlijkse huurinkomsten voor de drie scenario's als:

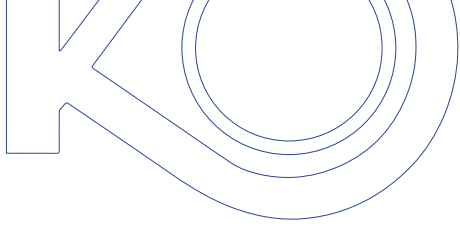
Scenario 1: € 115.000,-

Scenario 2: € 140.000,-

Scenario 3: € 100.000,-

5.3.2 Kosten gebruik gebouw

Gas, licht en water, onderhoud, administratie, verzekeringen, belastingen en diverse andere kosten worden, afhankelijk van de grootte van het pand, ingeschat op ongeveer tot € 34.000,- tot € 37.500,- per jaar.



Het gezamenlijk gebruik, alsmede de toename van incidentele verhuur ten opzichte van de situatie bij de huidige gebruiker én de nieuwe factor van extra gebruikers het zou mogelijk en wenselijk maken als een vaste beheerder van het buurthuis van de toekomst zou zijn. De beheerder zal onder meer toezien op correct en efficiënt gebruik van de accommodatie. De totale kosten per jaar voor een vaste beheerder worden geschat op 27.500,- per jaar.

Totaal worden daarmee de kosten voor het gebruik en onderhoud van het gebouw geschat op:

Scenario 1: € 63.500,- per jaar

Scenario 2: € 65.000,- per jaar

Scenario 3: € 61.500,- per jaar

5.3.3 Beschouwing

Het verschil tussen verwachte inkomsten en operationele kosten bedraagt derhalve in de drie scenario's:

Scenario 1: € 51.500,-

Scenario 2: € 75.000,-

Scenario 3: € 38.500,-

Dit jaarlijkse bedrag is beschikbaar voor huur. We maken hier niet de rekensom welk bedrag voor nieuwbouw gefinancierd zou kunnen worden met dit jaarbedrag. Dat is immers van te veel factoren afhankelijk die buiten de invloedsfeer van de werkgroep vallen. Het heeft bijvoorbeeld te maken met het rentepercentage dat gerekend zal worden voor een eventuele lening en dat is mede afhankelijk van wie de aanvrager van die lening is (waar geleend wordt, wat effecten op balanspositie zijn en welke kosten wel en niet meegenomen worden verschillen enorm afhankelijk van of de partij die dat moet doen een gemeente, ontwikkelaar, corporatie of een nog op te richten stichting is).

Ook zal nog duidelijk moeten worden wat realistische bouwkosten zijn om mee te rekenen en ook die zijn afhankelijk van een groot aantal factoren. Wel 'voelt de werkgroep op haar klompen aan' dat de jaarlijkse huurinkomsten zeer waarschijnlijk niet voldoende zullen zijn om de gehele bouwsom te kunnen financieren. Het lijkt dan ook onvermijdelijk dat een deel van de kosten van de bouw van het buurthuis van de toekomst gefinancierd zullen worden op een andere manier dan vanuit de jaarlijkse huuropbrengsten. Daarbij is een flink aantal mogelijkheden denkbaar.

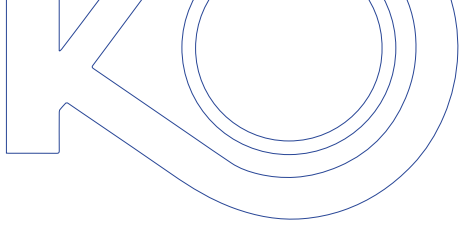
Mogelijkheden om financieringskosten te verlagen:

- Financiële bijdrage door de Gemeente Wasseenaar
 - Al dan niet vanuit het oogpunt van haar beleidsdoelen.
 - Ook kan gedacht worden aan het verlaging van bouwkosten doordat Gemeente geen of lagere kosten in rekening brengt voor grond en/of leges.
 - De Gemeente kan voor haar financiële bijdrage subsidie ontvangen. We hebben hier geen lange lijst van de subsidiemogelijkheden, maar een voorbeeld is 'Specifieke uitkering stimulering sport' (SPUK), een subsidie van het ministerie van VWS

- Subsidies. We hebben een verkenning van subsidiemogelijkheden gedaan en bovendien advies van een subsidie adviseur ingewonnen. Diens rapportage is als bijlage D bijgevoegd. Het lijkt zeer realistisch dat 20 procent of meer van de bouwsom door subsidies gedekt zou kunnen worden. Onder de mogelijke subsidies zijn:
 - Regeling Stimulering bouw en onderhoud van sportaccommodaties (BOSA)
 - Subsidieert 20% van kosten aanleg en investering in sportaccommodaties – lijkt realistisch te zijn voor dit project, mits de aanvrager een sportvereniging of sportstichting is.
 - Voor bepaalde duurzaamheidsmaatregelen (waaronder zonnepanelen en gebruik van duurzame bouwmaterialen die niet verplicht zijn vanwege bouwbesluit) wordt 30% gefinancierd.
 - Tot 2023 is deze regeling vastgelegd, er blijkt de afgelopen jaren steeds ruim voldoende te zijn voor alle aanvragen. Of een volgende kabinet regeling tot na 2023 verlengt moet blijken.
 - Subsidieregeling lokale initiatieven Provincie Zuid-Holland
 - De maatregelen waarvoor de provincie subsidie biedt zijn vrijwel gelijk aan de extra subsidie van BOSA. De hoogte van deze subsidie is 10% van de kosten, inclusief Btw. Daarnaast kan voor de voorbereidende kosten 50% subsidie worden aangevraagd. Het gaat hierbij om de voorbereidende kosten voor de verduurzamende maatregelen. (bijvoorbeeld kosten voor subsidie aanvragen, intekening zonnepanelen etc.)
 - Fonds Wassenaar
 - De gemeente Wassenaar verstrekt zelf geen incidentele subsidie meer. Aanvragen dienen te worden gericht aan Fonds Wassenaar. Het realiseren van een multifunctionele Accommodatie voldoet volgens de verwachting van de subsidie adviseur aan de vereisten van het fonds.
 - Fonds 1818
 - Ondersteunt in de regio waarin o.a. Wassenaar ligt maatschappelijke ontwikkelingen
 - Buurthuis van de toekomst lijkt te kunnen vallen binnen één of meerdere thema's van het fonds
 - Helpt met geld, maar ook met het delen van kennis.
 - VSB fonds
 - Geeft donaties (niet verwarren met subsidies) voor maatschappelijke projecten met duidelijk begin en eind
 - VSBfonds gelooft in sterke wijken en buurten waar veel gelegenheid is om elkaar te ontmoeten. Uit eerder project (Dorpshuis Oud-Alblas) lijkt dat donatie voor een buurthuis binnen de grenzen van regeling te vallen.
 - Voor sporthallen of gymzalen die gebruikt worden voor bewegingsonderwijs door scholen bestaan ook subsidieregelingen. Samen met de Gemeente Wassenaar zou verkend kunnen worden op welke manier deze benut zouden kunnen worden.
- Sponsoring en reclame
 - Deze optie is vooralsnog niet nader verkend.

Verlagen aantallen m²

Naast het verlagen van het deel van de bouwsom dat door huur gefinancierd moet worden kan ook worden geprobeerd om de bouwsom zelf te verlagen. Bijvoorbeeld het benodigde oppervlakte te verkleinen. Dit kan op drie manieren:



- A. De 'winst' in het beperken van het aantal vierkante meters door het gezamenlijk gebruik waar in bovenstaande voorbeelden mee is gerekend, is bescheiden: slechts rond de 10%. Het is het zeker waard om te proberen om de reductie in vierkante meters nog verder te optimaliseren. Daarvoor zal het als eerder genoemd wel nodig zijn om in constructieve co-creatiesessies nog veel beter een beeld te krijgen op welke manier de ruimten gebruik gaan worden en met elkaar te verkennen hoe het pand zo optimaal mogelijk kan worden gebruikt.
- B. Er kan door de gebruikers ook nog gekeken worden of alle behoeften die nu geformuleerd zijn écht gerealiseerd zouden moeten worden. Wellicht leiden de bovengenoemde co-creatiesessies niet alleen door slimmer gezamenlijk gebruik van de ruimtes, maar kan een zelfde manier van nog slimmer naar de eigen activiteiten en behoeften kijken ertoe leiden dat er een kleiner aantal vierkante meters nodig zal zijn.
- C. Ook lijken er mogelijkheden te zijn om de bouwkosten per vierkante meter verder te verlagen. Het aantal vierkante meters dat bijvoorbeeld benodigd is voor opslag is best flink en het is de verkenning waard in hoeverre dat soort opslagruimten deels onder te brengen zijn in goedkope zelfbouw opties. Die zouden eventueel zelfs los van het hoofdgebouw kunnen staan. Hierdoor wordt het benodigd aantal vierkante meters van het hoofdgebouw hopelijk verder gereduceerd.

Conclusie

De financiële haalbaarheid is zeker geen gelopen race. Een tekort lijkt onafwendbaar, maar er is wel een aantal oplossingsrichtingen die het tekort zeer flink kunnen verkleinen. De werkgroep ziet voldoende kansen. Het is te vroeg om te concluderen dat het buurthuis van de toekomst financieel haalbaar is, maar er is ook alle aanleiding voor goede hoop dat het wel degelijk haalbaar is.

Tegelijk is het van belang om vast te stellen dat niet alle manieren voor subsidie open staan in alle situaties. De BOSA subsidie bijvoorbeeld, kan een zeer grote subsidie betekenen (20% van de kosten), maar deze subsidiemogelijkheid staat alleen open voor sportinstellingen. Zou men ervoor kiezen om die aan te vragen, dan zal er een beheerstichting in het leven geroepen moeten worden die een statutaire sport doelstelling heeft. Andere subsidies lijken echter weer exclusief beschikbaar te zijn voor gemeenten. Bepaalde duurzaamheidssubsidies gelden alleen indien het gebouw zeer duurzaam zal zijn of in sommige gevallen zelfs alleen voor de specifieke duurzame onderdelen ervan, zoals zonnepanelen of isolatie.

Om een uitspraak te kunnen doen over de financiële haalbaarheid zal er daarom in de volgende fase een beter inventarisatie moeten worden gedaan naar de verschillende factoren die van invloed zijn op die financiële haalbaarheid. Het ligt daarbij voor de hand om dat samen te doen met in elk geval de Gemeente Wassenaar, maar ook de voor de hand liggende extra gebruikers en in die verkenning ook vast de gevoeligheden rondom een governance structuur van het buurthuis van de toekomst mee te nemen - in elk geval voor zover die van invloed zijn op de toegang tot belangrijke of grote subsidies.

6. Varianten

Wanneer je naar de toekomst kijkt zijn er veel dingen te wensen en nog meer te dromen. Als je rekening houdt met alles wat er denkbaar is, dan resulteert dat in een enorm grote en complexe puzzel. Dat maakt de verleiding groot om te focussen op die onderdelen van de puzzel waar je als werkgroep (en als buurtvereniging en sportvereniging) invloed op hebt. Tegelijkertijd beseft de werkgroep heel goed dat de ontwikkeling van een buurthuis van de toekomst niet los staat van de ontwikkelingen die er verder in Kerkehout denkbaar zijn. Het betekent dat het nodig om keuzes te maken of je enerzijds de hele grote ontwikkeling in Kerkehout – met alle facetten ten aanzien van woningbouw, bereikbaarheid, inspelen op demografische ontwikkelingen en andere relevante zaken – als geheel moet zien. Of dat je anderzijds als sportvereniging en buurtvereniging de focus moet houden op alleen een gezamenlijke accommodatie. We zijn ervan overtuigd dat we die keuze niet alleen moeten maken. Samen met de gemeente en andere relevante stakeholders willen we daarom op korte termijn tot de keuze komen voor één van de volgende hoofdvarianten:

6.1 Variant 1: Onderdeel van een brede gebiedsontwikkeling

De Gemeente heeft opdracht gegeven voor een verkenning naar de mogelijkheden voor woningbouw in Kerkehout. De Gemeente is daarnaast eigenaar van het huidige buurtcentrum en de gronden waarop de sportvereniging is gevestigd. Dit maakt de gemeente een logische eigenaar/opdrachtgever van één grote gebiedsgerichte ontwikkelingsopgave waarin tegelijkertijd plannen gemaakt worden voor woningbouw, maatschappelijke functies, toegangswegen en parkeren, ontwikkelingen voor deelmobiliteit, verduurzaming en ander relevante functies. Het multifunctionele buurthuis van de toekomst zal dan onderdeel zijn van die ontwikkeling.

Voordelen:

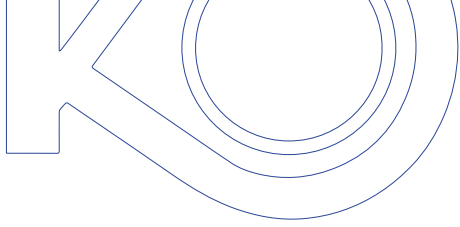
- Er is sprake van overzicht in samenhang
- Risico en kosten zullen door de gemeente gedragen worden (voordeel vanuit verenigingen gezien)

Nadelen:

- Dit zal zeer waarschijnlijk een grote vertraging betekenen voor de ontwikkeling van een nieuw gezamenlijk onderkomen. Hierdoor moeten te vermijden investeringen gedaan worden in de huidige gebouwen en faciliteiten.

6.2 Variant 2: Trajecten voor woningbouw en gebiedsontwikkeling starten tegelijk, maar los van elkaar

Naar alle waarschijnlijkheid zal een traject om te komen tot de precieze voorwaarden en invulling voor woningbouw veel tijd kosten. Als er pas begonnen kan worden met de keuzes die nodig zijn om een multifunctioneel buurtcentrum te realiseren zal dat jaren kosten. Die vertraging en onnodige investeringen in de huidige gebouwen en faciliteiten zouden voorkomen kunnen worden als er in een eerste fase al wel keuzes gemaakt zullen worden welke fysieke ruimte (zeer waarschijnlijk) benut zal worden voor woningbouw en vooral welke ruimte er in elk geval beschikbaar zal zijn voor het bouwen van een multifunctioneel buurtcentrum van de toekomst waar beide verenigingen andere faciliteiten in kunnen worden ondergebracht, inclusief faciliteiten zoals sportvelden eromheen. Als die ruimtelijke keuzes in een eerste fase gemaakt worden, kunnen beide ontwikkelingen vervolgens los van elkaar vervolgen.



Voordelen:

- Er is sprake van voldoende overzicht in samenhang om te kunnen starten.
- Minder vertraging, waarschijnlijk kunnen een deel van de te vermijden investeringen vermeden worden.

Nadelen:

- Mogelijke financiële baten uit woningbouw die gebruikt kunnen worden om een onrendabele top van het multifunctionele buurthuis van de toekomst te financieren zijn nog niet bekend of er kan nog geen commitment op gegeven worden, zodat de financiering op een andere manier georganiseerd moeten worden.

6.3 Variant 3: Benut huidige ruimtelijke grenzen

Wanneer mogelijke woningbouw geheel los gezien wordt van de ontwikkeling van een multifunctioneel onderkomen voor beide verenigingen, is er geen vertraging door de woningbouwontwikkeling.

Voordelen:

- Dit kan de ontwikkeling fors bespoedigen
- De betrokkenheid van beide verenigingen zal in alle onderdelen van de ontwikkeling groot zijn

Nadelen

- Er is geen sprake van overzicht in samenhang
- Mogelijke financiële baten uit woningbouw die gebruikt kunnen worden om een onrendabele top van het multifunctionele buurthuis van de toekomst te financieren zijn nog niet bekend of er kan nog geen commitment op gegeven worden, zodat de financiering op een andere manier georganiseerd moeten worden.

7. Omgevingsanalyse

7.1 Belangrijkste kaders voor de ontwikkeling op basis van geldende wetten en regels

Op weg naar een omgevingsvisie

Normaal gesproken zou uiterlijk na 10 jaar een nieuwe bestemmingsplan moeten worden vastgesteld. Dat zou dus in 2020 moeten zijn. Dit is veranderd, o.a. doordat met ingang van 1 januari 2021 de Omgevingswet in werking treedt. Centraal in de wet staat de zorg voor een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. De Omgevingswet wil nieuwe, duurzame ontwikkelingen in de samenleving mogelijk maken en wettelijk ondersteunen. Daartoe is een integrale benadering, waarin de diverse belangen in onderlinge samenhang worden beschouwd, essentieel. Deze integrale aanpak komt sterk naar voren in de Omgevingswet, bijvoorbeeld bij de omgevingsvisie en bij het gemeentelijke omgevingsplan. Dit plan omvat niet alleen het huidige bestemmingsplan, maar ook alle verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving. Alle relevante factoren komen in het omgevingsplan samen: ruimtelijke ordening, milieu, verkeer en vervoer, water, bouwen, natuur en cultureel erfgoed.

Op het moment dat de nieuwe omgevingswet in werking treedt (1 januari 2021) heeft de Gemeente Wassenaar nog geen gemeentelijke omgevingsvisie vastgesteld. Totdat die er wel is, verandert er niets aan de status en de inhoud van het bestaande gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in de structuurvisie en andere documenten. Met de gemeente is door de werkgroep gesproken over de ontwikkeling van de Omgevingsvisie voor Wassenaar. De gemeente geeft aan dat de manier waarop in Kerkehout via het burgerinitiatief waar dit haalbaarheidsonderzoek deel van uitmaakt een goed voorbeeld is van hoe een participatietraject volgens de nieuwe omgevingsvisie er uit zou kunnen zien.

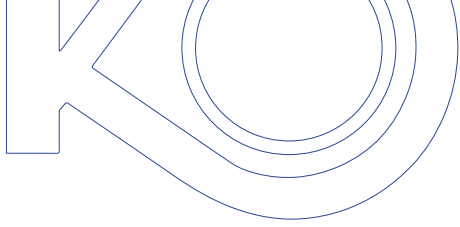
We bespreken hier daarom een aantal relevante zaken die zijn opgenomen in geldende beleids- en visiestukken.

Bestemmingsplan Kerkehout

Het bestemmingsplan Kerkehout is vastgesteld in 2011. In het bestemmingsplan is aangegeven dat het terrein van de sportvereniging een enkelbestemming sport heeft. Het gebouw van de buurtvereniging heeft als bestemming 'gemengd-2'. In de omgeving zijn bestemmingen 'wonen', 'groen' en 'volkstuinten'.



De voor "Gemengd - 2" aangewezen grond is bestemd voor: a) wonen; b) horecavoorzieningen [...] met dien verstande dat al deze functies alleen op de begane grond zijn toegestaan; c) woonstraten en paden; d) parkeervoorzieningen; e) water en groenvoorzieningen. Ten dienste van de bestemming zijn tuinen, erven, terreinen en andere bouwwerken toegestaan.



Over de functies in het gebied rond beide panden van de verenigingen en de sportvelden:



In het gebied gelden twee bestemmingen:

- Voor het pand van de buurtvereniging en de aangebouwde delen geldt: "Gemengd – 2: Deze bestemming richt zich op de panden Rijsstraatweg 711-715 en Charlottestraat 5. Dit betreft de nieuwbouw van het voormalige theehuis. Om flexibiliteit te bieden maakt ook deze bestemming meerdere vormen van gebruik mogelijk, die allen vergelijkbaar zijn voor wat betreft aard en uitstraling en waarvan de verkeer aantrekkende werking aanvaardbaar worden geacht."
- Voor de sportvelden, inclusief de gebouwen van de sportvereniging geldt de bestemming "Sport: Het bestaande sportcomplex is als zodanig bestemd. De feitelijke situatie is bestemd, waarbij voor de bebouwing een uitbreidingsmogelijkheid van 15% is opgenomen. Een eventuele wijziging van het gebruik van de gronden wordt mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid." (Toelichting op bestemming sport in het bestemmingsplan Kerkehout)

Een gezamenlijk onderkomen voor beide verenigingen zal naar verwachting kunnen passen binnen de bestemming "Gemengd – 2". Dit betekent dat wanneer er naar aanleiding van de wensen van beide verenigingen een gebouw neergezet zou worden dat niet precies op de locatie van Charlottestraat 5 in te passen is, dat geen wijziging van het bestemmingsplan zal vereisen. Het is evenwel zeer denkbaar dat de bebouwing voor een gezamenlijk onderkomen (ook of geheel) buiten de het bestemmingsgebied "Gemengd – 2" zal vallen. In dat geval is wijziging van het bestemmingsplan nodig. Aangezien het bestemmingsplan dateert uit 2011 en een bestemmingsplan in beginsel binnen tien jaar dient te worden herzien, ligt het voor de hand om samen met de gemeente er voor te zorgen dat de ontwikkelingen van een gezamenlijke accommodatie zullen passen binnen een nieuw bestemmingsplan. Ook de keuzeruimte die overblijft als er nog verschillende varianten op tafel liggen bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan zouden door slimme keuzes in de te kiezen bestemmingen nog mogelijk moeten zijn.

Structuurvisie Wassenaar 2025 – Landgoed aan zee

In de in 2017 vastgestelde structuurvisie wordt Kerkehout genoemd. Kerkehout wordt samen met Oostdorp genoemd als een omgeving met meer middenstandswoningen en sociale woningbouw dan in andere delen van de gemeente. In de SWOT (sterkte-zwakte-analyse) van de gemeente wordt de ontsluiting van Kerkehout als een zwaktepunt benoemd.

Woonvisie

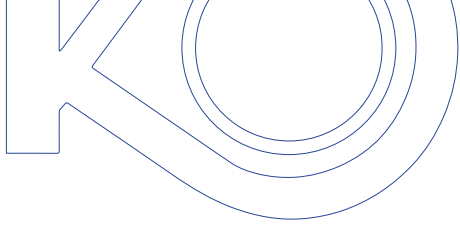
In 2020 presenteerde de Gemeente de Woonvisie Wassenaar 2021-2025. Hierin wordt het woonbeleid voor de komende vier jaar geschetst. De titel van de visie is 'Grip op Wonen'. Hiermee wordt de basis gelegd voor een woonbeleid gericht op realisatie met meer grip op in te zetten instrumenten en een actieve monitoring. Hierdoor worden resultaten inzichtelijk voor zowel de raad als onze maatschappelijke stakeholders. Wanneer wenselijk kan het woonbeleid op basis van de monitoring bijgestuurd worden. De Woonvisie voorziet dat er tot aan 2030 zo'n 950 woningen in Wassenaar bijgebouwd zullen worden. Een groot deel daarvan zal op de locatie gerealiseerd worden waar nu de ANWB nog is gevestigd. Daarnaast wil de gemeente ook op andere plaatsen nieuwe woningen stimuleren. Kerkehout is één van de drie gebieden waarin de gemeente actief een rol voor zichzelf om de ontwikkeling te stimuleren. Om die reden wordt begin 2021 aan de hand van ontwikkelscenario's begonnen met de planvoorbereiding. In het voorjaar van 2021 worden de uitkomsten hiervan voorgelegd aan de Gemeenteraad.

De concept Woonvisie noemt voor de locaties Kerkehout en De Gemeentewerf het uitgangspunt dat daarbij een groter 'programma sociaal' wordt gerealiseerd en specifiek wordt voorzien in de behoefte aan woningen voor starters en de doelgroepen Beschermd Wonen en Beschut Wonen. Het percentage sociaal op het totaal van gemeentelijke locaties komt uit op 25%. Daarbij voorziet de gemeente voor Kerkehout en De Gemeentewerf dat deze ontwikkeling kansen moet bieden aan zowel jongvolwassenen, jonge gezinnen als voor senioren die door willen stromen. De tabel in de bijlage van de Woonvisie doelt op 60 woningen voor gezinnen op gemeentelijke locaties in Kerkehout. Op dit moment is ons niet duidelijk of dit inclusief woningen voor de specifieke doelgroepen als Beschut en Beschermd Wonen is, of dat de 60 woningen daar bovenop komen. Kenmerk van beschermd wonen is dat de cliënt 24/7 ondersteuning in de nabijheid heeft. Mogelijk zou zo'n woonvorm de receptiefunctie kunnen delen met het buurtcentrum.

Prestatieafspraken

Tussen de Gemeente Wassenaar, de Woningbouwvereniging St. Willibrordus, de Wassenaarsche Bouwstichting, de huurdersbelangenvereniging Rozenstein en huurdersvereniging De Wassenaarsche worden periodiek afspraken over thema's rondom wonen vastgelegd, de zogeheten Prestatieafspraken. Het laatste volledige afspraken pakket dat was vastgelegd gold van 2017 tot en met 2020. Omdat de gemeente Wassenaar begin 2021 een nieuwe woonvisie vaststelt, worden de lopende meerjarenafspraken met 1 jaar verlengd. Daartoe is aan het document 2017-2020 een document 'Jaarschijf en werkafspraken 2021' toegevoegd en ondertekend door de samenwerkende partijen.

Een aantal interessante zaken uit de twee documenten zijn:



Middeninkomens

In de prestatieafspraken 2017-2020 is genoemd dat hoewel de mogelijkheden vanuit Rijksoverheid regels daarvoor nog beperkt zijn, de gezamenlijke partijen aangeven dat meer aandacht voor middenhuur nodig is en dat de doorstroommogelijkheden belangrijk zijn.

Duurzaamheid

De corporaties zetten in op duurzaamheidsmaatregelen in de huizen in hun bestand. 100 woningen per corporatie per jaar zullen worden verduurzaamd. Daarnaast zullen corporaties eigenaren van particuliere woningen de mogelijkheid geven om aan te haken bij verduurzamingsmaatregelen.

Kwaliteitseisen bij nieuwbouw

Waar de betaalbaarheid van de woning het toelaat zullen nieuwe woningen aan moderne eisen voldoen ten aanzien van gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid.

Stimuleren energiebewustzijn

Partijen spreken af zich gezamenlijk in te spannen om huurders en bewoners te stimuleren bewuster om te gaan met hun energiegebruik.

Bijzondere doelgroepen en Zelfstandig wonen

De Woonvisie en de prestatieafspraken reppen op verschillende plekken over bijzondere doelgroepen zoals 'GGZ', 'kwetsbare doelgroepen' en de doelgroepen 'beschut en beschermd wonen'. Het lijkt erop dat er ook naar Kerkehout gekeken zal worden voor nieuwe woningen voor deze doelgroepen. Uit de prestatieafspraken is op te maken dat Corporaties, gemeente en zorgaanbieders in kwartaal 2 2021 verkennen of het nodig is om convenantafspraken te maken voor het zelfstandig huisvesten van kwetsbare doelgroepen.

In kwartaal 3 of 4 2021 zegt de gemeente beter zicht te hebben op de huisvestingsvraag van uitstromers uit instellingen beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugd. Zodra aantallen bekend zijn worden deze eerst ambtelijk besproken en vervolgens besproken in het bestuurlijk overleg met de corporaties.

Leefbaarheid

De corporaties en gemeente hebben afgesproken de inzet op leefbaarheid te continueren. Daarbij is in de prestatieafspraken opgenomen dat de WBS dat onder meer doet via middelen de inzet van een huismeester in senioren- en jongerencomplexen.

Omgevingsvisie in ontwikkeling

In de omgevingsvisie die de gemeente ontwikkelt zal participatie van burgers een belangrijke rol krijgen. Ontwikkelingen zoals een gezamenlijk buurthuis dat voor een belangrijk deel drijft op de inzet van buurtbewoners lijkt erg goed bij een omgeving waarin participatie belangrijk is aan te kunnen sluiten. Uit gesprekken is ons nog niet gebleken dat er al een visiedocument is waarin al richting wordt weggegeven aan de ontwikkeling van dit soort vormen van participatie. Hoewel we daarom niet kunnen afkijken bij de burens, betekent dat ook deze gezamenlijke ontwikkeling in Kerkehout een mogelijk voorlopersrol kan vervullen en de gemeente wellicht interesse kan hebben om ons hierin ook actief te ondersteunen. In deze fase van dit haalbaarheidsonderzoek is het te vroeg om daarop vooruit te lopen, maar het verdient aanbeveling dit hierover met de gemeente afspraken te maken in het kader van een vervolgfase.

7.2 Verkenning parkeren en bereikbaarheid

In vrijwel de hele buurt vindt langsparkeren plaats. Het bestemmingsplan merkt op dat de auto's dominant aanwezig zijn door de vaak smalle wegprofielen (als gevolg van het tweezijdige langsparkeren). De parkeerdruk is over het algemeen hoog. Tegelijk geeft het buurtonderzoek (zie verder 6.2) dat parkeerdruk door de buurtbewoners niet als het grootste probleem wordt gezien. Op dagen dat het sportpark druk gebruikt wordt (onder meer door de komst van de nieuwe rugbyers) is de parkeerdruk rond de sportvereniging wel erg hoog.

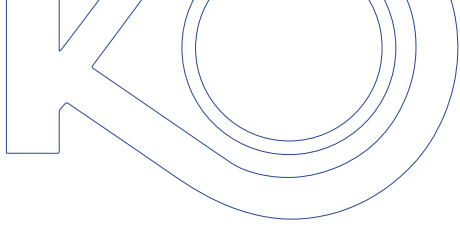
Het bestemmingsplan Kerkehout (p. 25) noemt over de oorzaken van de hoge verkeers- en parkeerdruk het volgende: "door toename van het autobezit, verdichting als gevolg van recente nieuwbouw en afname van functionele diversiteit is een buurt met een hoge gebruiksdruk ontstaan."

Het bestemmingsplan gaat ook in op de toekomst van de verkeersdruk (p. 27): "Voor de ontsluiting wordt uitgegaan van een fijnmazige structuur, zoals ook in de bestaande woonbuurt. Meest voor de hand liggend is om de hoofdontsluiting vanaf Het Kerkehout te organiseren. Het aantakken op de bestaande ontsluitingsstructuur zal voor de verkeersafwikkeling alleen van ondergeschikte betekenis zijn. De wegprofielen van de bestaande woonstraten zijn daarbij maatgevend."

Over de ontsluiting van het gebied:

- Op dit moment is de omgeving waar sportvereniging en buurtvereniging hun gebouwen en velden hebben toegankelijk via de Agathastraat/Charlottestraat. Om daar te komen rijdt je met auto of fiets door de wijk.
- Wanneer er extra huizen zouden worden toegevoegd in deze omgeving, dan zal dat ook betekenen dat er meer verkeersbewegingen zullen komen. Op dit moment is er geen reden om in te schatten dat de toename aan verkeer door enkele tientallen huizen ervoor zal zorgen dat het in de wijk echt structureel vastloopt. Wel zal het op specifieke piekmomenten van de dag drukker kunnen zijn. Uit de enquête onder buurtbewoners komt naar voren dat vooral rond de ochtendspits en avondspits drukte wordt ervaren.
- Wanneer er huizen zouden komen op de plaats waar nu het halve kunstgras voetbalveld is, dan is het het onderzoeken waard of er een extra ontsluiting voor die huizen gerealiseerd zou kunnen worden vanaf de Verlengde Wittelaan. Opgemerkt wordt dat dit nu privé terrein is.
- In het overwegend groene gebied tussen de sportvereniging en Leidschendam lopen verschillende weggetjes en wandelpaden. Voor een belangrijk deel zijn die privé-eigendom, maar sommigen worden als wandelpad gebruikt. Het is denkbaar dat de aanleg van een goede fietsroute door dit groene gebied in de richting van Leidschendam (met onder andere de winkels en andere faciliteiten rond Mall of The Netherlands) ervoor zal zorgen dat mensen uit Kerkehout vaker op de fiets zullen gaan en de druk op auto-ontsluitingen afneemt.

Een aantal ontwikkelingen die voor de nabije toekomst worden onderzocht zijn:



1. De mogelijkheid dat de N44 vanaf 2023 wordt omgebouwd tot een weg waar als maximum snelheid 50 km/uur geldt. Dit wordt mede mogelijk door de opening van de Rijnlandroute die de A44 met de A4 verbindt en de verbreding van de A4 en aanpassingen aan diens toegangswegen elders in de regio.
2. De veranderingen aan de N44 maken een lang gewenste extra aansluiting op die weg vanuit Kerkehout gemakkelijker.
3. Er wordt in zeer algemene termen gedacht aan een lightrailverbinding met Leiden en/of Den Haag, maar op dit moment is er nog weinig concreetheid in die plannen.

7.3 Kansen (deelmobiliteit, duurzaamheid, etc.)

Bij de ontwikkeling van een nieuw buurthuis van de toekomst zou duurzaamheid van het pand een uitgangspunt moeten zijn. Daarbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld goede isolatie, zonnepanelen, geen gas, ledverlichting, et cetera. In samenwerking met de WEC zou het dak van de nieuwe accommodatie voorzien kunnen worden van een zonne-installatie waarmee lokaal duurzame energie geproduceerd kan worden.

Daarnaast is er in Wasseenaar al een initiatief om (elektrische) auto's te delen. Door de extra concentratie van de toeloop van gebruikers is het goed denkbaar dat dit initiatief verder ook binnen Kerkehout ingezet kan worden.

De werkgroep acht de mogelijkheid van het gebruik van deelmobiliteit te stimuleren kansrijk. Volgens mobiliteitsexperts zou elke deelauto die in een buurt erbij komt ervoor kunnen zorgen dat 5 auto's in persoonlijk bezit van bewoners kunnen verdwijnen. Dit soort ontwikkelingen zouden een grote bijdrage kunnen leveren aan het verlagen van de parkeerdruk in Kerkehout. Ook deelmobiliteit in de vorm van deelfietsen en deel scooters lijkt de werkgroep kansrijk en het is zeer wel denkbaar dat het buurthuis van de toekomst een rol zou kunnen spelen om deze vormen van deelmobiliteit te stimuleren. De ontwikkeling van deelmobiliteit gaat in de meeste gevallen ook gepaard met verduurzaming, omdat vloten van deelauto's vaak elektrisch zijn – of anderszins duurzamer zijn dan het gemiddelde wagenpark.

Omdat er vooral op dagen dat het sportpark druk gebruik wordt een hoge parkeerdruk wordt ervaren rondom de sportvereniging, is het het onderzoeken waard of deelauto's die de rest van de week door buurtgenoten gebruikt worden, als 'last-mile-shuttle' ingezet kunnen worden vanaf een parkeerplaats op enige afstand van het sportterrein.

8. Conclusies en aanbevelingen

8.1 Hoofdconclusie

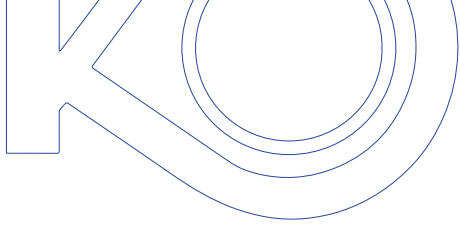
De werkgroep concludeert dat er meer dan voldoende reden is verder te gaan met het onderzoek hoe, wanneer en waar er een gezamenlijk gebouw kan worden gerealiseerd. In het bijzonder verheugen we ons erin dat uit onderzoek onder de buurt en uit contacten met mogelijke extra gebruikers, het draagvlak voor een écht buurthuis van de toekomst groot is.

Tegelijkertijd moeten we ook constateren dat het allesbehalve een gelopen race is. Er moeten nog veel hobbels genomen worden. Meest in het oog springend is de financiering. Op dit moment lijken de bouwkosten van een groot genoeg gebouw (of twee gebouwen) om aan alle wensen en eisen te voldoen te hoog om dat te kunnen bekostigen met de opbrengsten aan huur, als die niet fors hoger is dan de huidige huisvestingslasten van de huidige gebruikers. Dat betekent dat het nodig is om de business case haalbaar te maken door ofwel de kosten te verlagen ofwel de inkomsten te vergroten – of allebei natuurlijk.

De ontwikkeling van woningbouw in Kerkehout lijkt een zeer belangrijke ontwikkeling ten aanzien van de kansen en mogelijkheden voor een nieuw buurthuis van de toekomst. De werkgroep heeft van de Gemeente Wassenaar vernomen dat er voor de realisatie van extra woningen in Kerkehout zoals voorzien worden in de Woonvisie, geen andere locatie in of om Kerkehout in overweging genomen zal worden dan de sportvelden en/of de grond onder de twee huidige verenigingsgebouwen. Daarom heeft de werkgroep haar actieve medewerking verleend aan de verkenning die gedaan wordt door Bureau FARO en de Gemeente. In het voorjaar van 2021 zal de Gemeente de scenariostudies die door FARO worden gedaan aan de Gemeenteraad presenteren.

Onduidelijk is of en zo ja in hoeverre de extra woningbouw tot een financieel batig resultaat voor de Gemeente Wassenaar zal leiden. De voorlopige verkenning van de financiële haalbaarheid van een buurthuis van de toekomst laat zien dat een financiële bijdrage vanuit de Gemeente noodzakelijk is voor die haalbaarheid. Wij zullen ervoor zorgen dat deze rapportage uiterlijk tegelijkertijd met de scenario's van FARO beschikbaar zullen komen voor Raad en College, zodat de kansen en mogelijkheden voor woningbouw, alsmede de kansen en mogelijkheden voor een buurthuis van de toekomst kunnen worden beoordeeld. Zowel elk op zichzelf als in samenhang met elkaar.

Toch is financiering zeker niet de enige factor die van belang is vóórdat er een uitspraak kan worden gedaan over de haalbaarheid. In hoofdstuk 5 is besproken dat het door corona niet mogelijk is geweest om werksessies te organiseren over de praktische kanten van de exploitatie van een gezamenlijk buurthuis van de toekomst. In die werksessies zal échte aandacht moeten zijn aan hele praktische zaken zoals het uitbaten van bar en keuken en de daarbij behorende financiële baten, maar ook voor de emotionele kant die een rol kan spelen. De verenigingen en kinderopvang hoeven immers niet te trouwen, van een fusie kan nadrukkelijk geen sprake zijn, maar er is wel sprake van een vorm van samenleven. Dat is iets dat meer tijd en aandacht vraagt dan het afgelopen jaar mogelijk is gebleken.



8.2 Haalbaarheid

Het betekent wel dat het nu nog te vroeg om is om een definitieve uitspraak te doen over de haalbaarheid van een buurthuis van de toekomst. Er zijn te grote afhankelijkheden op het gebied van zowel financiering, als op andere gebieden. In het kort kunnen we die als volgt samenvatten.

Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid wordt uitgebreid toegelicht in hoofdstuk 5.3. De bouw is sterk afhankelijk van de mogelijkheid tot combinatie van vrijgekomen ruimte, woningbouw en herindeling van de sportterrein. Er is een eerste aanzet gegeven tot een exploitatie van het MFC en de sportvelden. Lastig is dat nu niet iets concreets te zeggen is over mogelijkheden van een financiële injectie vanuit de Gemeente, aangezien die waarschijnlijk afhankelijk is van de te realiseren woningbouw en die weer afhankelijk is van politieke besluitvorming. Dat traject wordt pas net voorbereid door de Gemeente.

Wel is nu al te voorzien dat het buurthuis van de toekomst niet zomaar gerealiseerd kan worden zonder financiële bijdrage vanuit de gemeente. Daarnaast lijken de bouwkosten deels ook gefinancierd te kunnen worden door subsidies die mogelijk twintig procent of meer van de kosten zouden dekken.

Haalbaarheid t.a.v. organisatie

De stakeholders Buurtvereniging K&O en Sportvereniging SV Wassenaar worden organisatorisch gerund door vrijwilligers. De stakeholder Norlandia Kinderopvang wordt professioneel aangestuurd door betaalde krachten. Deze 3 organisaties zouden in het nieuwe pand naadloos over kunnen overgaan met hun activiteiten. De mogelijke nieuwe gebruikers, zoals beschreven in hoofdstuk 2, zullen extra mankracht kunnen kosten. Het lijkt er daarom op dat een écht buurthuis van de toekomst alleen mogelijk is in combinatie met een organisatievorm die nu nog niet bestaat. Tegelijkertijd bestaat bij de beide verenigingen wel zeer nadrukkelijk de wens dat een nieuwe accommodatie ook een echt thuis voor de vereniging zal zijn en daarom voldoende eigenheid uitstraalt. Het organisatievraagstuk vraagt daarom meer uitwerking.

Haalbaarheid t.a.v. draagvlak

Zoals al eerder aangegeven is het enthousiasme en de ideeën in gebruik van het buurthuis van de toekomst groot. Dit blijkt ook uit gesprekken met buurtgenoten en uit de gehouden enquête. Er is een groot draagvlak voor de plannen en de bewoners vinden een nieuw buurthuis van de toekomst van toegevoegde waarde voor de buurt. Wat dat betreft is de haalbaarheid voldoende.

Haalbaarheid t.a.v. planologie

De puzzel op het gebied van woningbouw is op dit moment onder handen bij de gemeente en bureau FARO. Onze werkgroep is bezig de puzzel ten aanzien van een buurthuis van de toekomst te leggen. Op korte termijn zouden beide ontwikkelingen in samenhang bekeken moeten worden, waarbij je nu al kunt vaststellen dat er in beide ontwikkelingen afhankelijkheden zijn bij de andere ontwikkelingen voor de te kiezen vervolgstappen. We doen daarom een nadrukkelijk beroep op de Gemeente om eraan mee te werken de beide ontwikkelingen op hun eigen merites te beoordelen, voordat onomkeerbare stappen worden gezet.

Wanneer dat gedaan is zal er een uitspraak gedaan kunnen worden of het mogelijk de ene of de andere ontwikkeling al te kunnen starten voordat er een doorgangsbesluit over de andere ontwikkeling is genomen.

8.3 Terugvalopties

In de volgende paragraaf worden aanbevelingen gedaan. Die omvatten onder meer de stappen die gezet kunnen worden om een definitief beeld te krijgen van de haalbaarheid van een buurthuis van de toekomst. Indien de conclusie straks zal zijn dat dat niet haalbaar is, is het goed om een duidelijk beeld te hebben van de gevolgen daarvan. We lopen de terugvalopties kort langs.

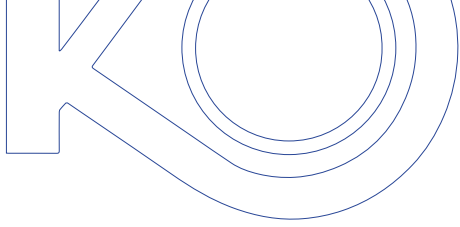
Terugvaloptie A: Alles blijft bij het oude

Als een nieuw, gezamenlijk buurthuis van de toekomst niet haalbaar blijkt, is de eenvoudigste terugvaloptie natuurlijk om alles bij het oude te houden. Hoewel de stevige kosten voor nieuwbouw bespaard kunnen worden, is deze terugvalvariant echter zeker niet kosteloos. Op dit moment huurt Buurtvereniging K&O het pand van de gemeente, SV Wassenaar huurt grond van de Gemeente en heeft de gebouwen erop in eigendom en Norlandia Kinderopvang huurt bij SV Wassenaar. Als er geen nieuwbouw zal komen, dan betekent het dat die situatie in de basis onveranderd blijft. Desalniettemin zal het dan nodig zijn om investeringen te doen om de huidige accommodaties voor de toekomst gereed te maken. Voor SV Wassenaar zal het betekenen dat een onderhouds- en investeringsplan opgesteld wordt, dat erop gericht is om de huidige gebouwen geschikt te maken voor de tijd van nu én voor de groeiende vereniging. Met de Gemeente zal gesproken gaan worden hoe het aantal parkeerplaatsen (in het bijzonder op zaterdag) kan groeien om aan de vraag te voldoen. Bij deze terugvaloptie kan de extra ruimte die SV Wassenaar wenst niet zonder meer gerealiseerd worden.

Voor Buurtvereniging K&O zal het betekenen dat er geïnvesteerd zal worden in de aankleding en inrichting van het Gemeentepand. Met de Gemeente zal gesproken worden welke investeringen voor rekening van de vereniging zouden moeten zijn en welke investeringen redelijkerwijs van de verhuurder verlangd mogen worden. Een verkenning die enkele jaren geleden gedaan is maakte duidelijk dat er zeer forse investeringen nodig zijn om het pand aan de eisen van de toekomst te laten voldoen, waarbij bijvoorbeeld gedacht moet worden aan het plaatsen van een lift om het groeiende aantal oudere gebruikers van het pand te faciliteren in een vergrijzende samenleving. Er zal in deze terugvaloptie dan ook spoedig samen met Gemeente en buurtvereniging een plan opgesteld moeten worden hoe het pand verbouwd kan worden om voor de nabije toekomst geschikt te zijn en aan de eisen van deze tijd te voldoen.

Voor Norlandia Kinderopvang heeft deze optie als gevolg dat de huidige wens om haar aanbod uit te breiden (waarvoor ook vraag lijkt te zijn) niet of niet goed mogelijk is.

Uiteraard heeft deze terugvaloptie grote gevolgen voor de woningbouw scenario's die door de Gemeente met Bureau FARO worden opgesteld. Daarin wordt immers gerekend op het kunnen gebruiken van de grond waarop beide panden nu staan en deels wordt ook onderzocht of een nieuwe indeling van de velden tot extra ruimte voor woningbouw zal kunnen leiden. Daarbij wordt aan de hand van milieuriichtlijnen, getekend met van een areaal van 30 of 50 meter afstand tussen huizengevels en de rand van de sportvelden. Wanneer de beide locaties van de huidige panden niet beschikbaar komen, is de ruimte waarbinnen woningbouw realistisch is veel kleiner. Waarschijnlijk te klein om aan de woningbouw opgave te voldoen die de Gemeente Wassenaar zichzelf heeft gesteld.



Terugvaloptie B: Losse nieuwbouw voor één of beide panden

Het is denkbaar dat één of beide verenigingen een nieuwe accommodatie zullen krijgen, zonder dat dat één gezamenlijk buurthuis van de toekomst is. In zo'n geval zullen de planologische afhankelijkheden ten aanzien van woningbouw en andere ontwikkelingen ook opnieuw bekeken en gewogen moeten worden. Het kan natuurlijk zo zijn dat de nieuwe gebouwen op dezelfde plek komen als de huidige gebouwen. Groot verschil met terugvaloptie A is natuurlijk dat er wel geïnvesteerd zal moeten worden in een nieuw pand. In het geval van de buurtvereniging zal de beslissing over een nieuw pand zeer waarschijnlijk door de gemeente genomen worden, die is immers verhuurder. Voor SV Wassenaar zal het betekenen dat de huidige gebouwen worden afgebroken en er nieuwbouw wordt gedaan. Dat zal dan in beginsel door de vereniging zelf gebeuren, hoewel het voor de hand ligt om met de gemeente om tafel te gaan – al is het maar om vergunning te krijgen.

Het zal erg afhankelijk zijn van de mogelijkheden die er binnen de nieuwbouw van de beide verenigingen zijn of aan de uitbreidingswensen van Norlandia Kinderopvang voldaan zal kunnen worden.

Overeenkomstig aan terugvaloptie A is dat de scenarioverkenningen die de Gemeente met Bureau FARO doet, in een nieuw daglicht komen te staan. Ook zal opnieuw bekeken moeten welke locaties dan beschikbaar zijn voor nieuwbouw.

Terugvaloptie C: Nieuwbouw, maar met voor iedere gebruiker geheel eigen ruimten

Het is ook denkbaar dat de haalbaarheid niet beperkt wordt door financiële beperkingen, maar dat er praktische bezwaren zijn voor één gezamenlijk buurthuis van de toekomst waarin er gezamenlijk gebruik is van gedeelde faciliteiten. Er kan gekozen worden voor een tussenmodel. Er wordt een buurtcentrum, ruimte voor kinderopvang en sport kantine/kleedkamers gebouwd. Dat kan onder één dak, eventueel kan het zelfs op verschillende locaties. De drie partijen huren separaat van de gemeente of een andere verhuurder. Onderling kunnen Buurtvereniging K&O, Norlandia Kinderopvang en SV Wassenaar huren van elkaar indien men een ruimte nodig heeft. Organisatorisch hebben de 3 stakeholders de verantwoordelijkheid voor hun eigen gehuurde ruimte. De huidige verkenning geeft reeds inzicht in de benodigde ruimte per stakeholder.

Omdat in deze terugvaloptie gezamenlijk gebruik beperkt wordt tot het huren van elkaars ruimten in voorkomende gevallen (net al nu het geval is), levert deze optie geen winst op ten aanzien van het reduceren van het aantal benodigde vierkante meters. Per saldo zullen de bouwkosten in deze variant daarom hoger zijn en benodigde ruimte groter. Dit is daarom alleen mogelijk wanneer de financiële haalbaarheid geen enkel probleem is gebleken.

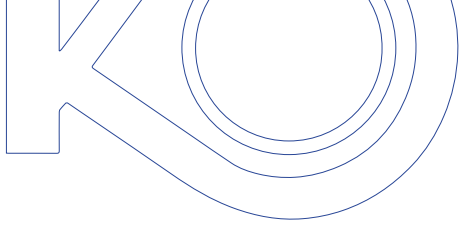
8.4 Aanbevelingen per leespubliek

Beide verenigingen en Norlandia Kinderopvang

- Werk een gezamenlijk en concreet Programma van Eisen (PvE) uit, waarin onder meer specifiek wordt benoemd hoe gezamenlijk gebruik kan leiden tot een kleiner aantal benodigd vierkante meters.
- Betrek in het maken van een definitief PvE ook de partijen die als mogelijk extra huurders of gebruikers gezien kunnen worden, waaronder, maar niet beperkt tot:
 - Atelier Ellen
 - Indonesische School
 - SMOW
 - Eventuele anderen
- Organiseer werkbijeenkomsten met als doel te komen tot een keuze voor organisatiemodel ten aanzien van de governance van het buurthuis van de toekomst. Vul dat aan met de aanzet voor een huishoudelijk reglement en stel een door alle partijen gedragen kwartiermaker aan die de leiding krijgt bij het opstarten van de nieuwe organisatie. Het is van belang voldoende tijd te nemen en om haast te voorkomen.
- Betrek naast bovengenoemde partijen ook de gemeente Wassenaar en stel samen met alle partijen een intentieverklaring op en overweeg op basis daarvan een convenant waarin de inspanningen en verwachtingen van alle betrokken partijen worden gespecificeerd.
- Biedt de ervaringen en geleerde lessen die opgedaan zijn in dit burgerinitiatief aan aan de Gemeente Wassenaar, zodat die dit kan gebruiken in de ontwikkeling van een beleid ten aanzien van participatie.
- Onderzoek op welke manier een buurthuis van de toekomst een rol kan spelen om deelmobiliteit te stimuleren in de buurt – en daarmee een bijdrage kan leveren aan het terugdringen van de parkeerdruk.
- Ga in gesprek met de Gemeente Wassenaar of er specifieke subsidiemogelijkheden zijn voor een gymzaal en onderzoek welke rol het gebruik van een school daarin eventueel speelt.

Gemeente Wassenaar

- Breng in kaart welke beleidsdoelen door een buurthuis van de toekomst ondersteund kunnen worden en geef aan de aanstaande gebruikers aan wel welke wensen en kansen je ziet voor zo'n buurthuis in het licht van die beleidsdoelen.
- Breng in kaart welke publieke kosten voorkomen of verlaagd kunnen worden door preventie van zorg- en andere kosten. Betrek daarbij zorgkantoor, zorgverzekeraars en zorgverleners.
- Zorg bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan Kerkehout dat de wensen en behoeften ten aanzien van een gezamenlijke accommodatie goed inpasbaar zijn.
- Stel als uitwerking van de Woonvisie een integraal beleid op dat specifiek ingaat op de praktische kanten rondom de ontwikkeling van nieuwe woningen in relatie tot de doorstroom binnen de wooncarrière van Wassenaarders.
- Maak helder en begrijpelijk welke financiële mogelijkheden de gemeente wel en welke ze niet ziet om bij te dragen aan de realisatie van een buurthuis van de toekomst. Maak daarbij ook duidelijk welke keuzes ten aanzien van woningbouw of andere ontwikkelingen voorwaardelijk zijn voor welke delen van de financiële mogelijkheden.



- Ontwikkel en zorg voor breed draagvlak voor een visie op de ontsluiting van Kerkehout als geheel en de omgeving van het sportterrein in het bijzonder. Onderzoek serieus en samen met omliggende overheden een nieuwe en kwalitatief goede fietsverbinding door het groen richting Leidschendam.
- Stel vanuit de Gemeente Wassenaar een accounthouder aan die samen met de werkgroep (of vervolg werkgroep) in de volgende verkenningfase kan komen tot een definitieve uitspraak over de financiële en praktische haalbaarheid van een buurthuis van de toekomst.
- Geef aan welke rol eventuele projectontwikkelaars of corporaties in een volgende fase van de verkenning - naar de mening van de Gemeente - wel of niet een rol zouden kunnen spelen en welke factoren daarop van invloed zijn.

Overige stakeholders

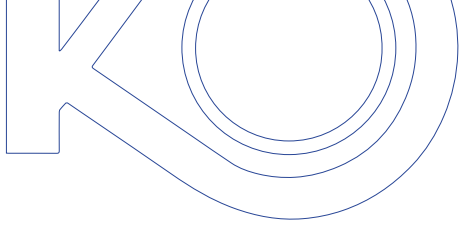
- Er zijn veel meer partijen betrokken bij deze ontwikkeling en nog meer partijen zouden logischerwijs betrokken willen of kunnen worden gedurende de komende maanden. Aan hen adviseren we om contact met ons op te nemen en alvast goed na te denken op welke manier zij belang hebben bij de ontwikkelingen zoals die hier beschreven worden. In het bijzonder verzoeken we partijen die graag ruimte zouden willen gebruiken in of om het aanstaande buurthuis van de toekomst om zich te melden bij de werkgroep. Heel graag vernemen we dan van u wat voor ruimte(n) u zou willen gebruiken, welke eisen ten aanzien van grootte en faciliteiten van de ruimte daar bij zouden horen en of u verwacht in ruil voor het gebruik van die ruimte financieel bij te kunnen dragen aan de exploitatie van het buurthuis.

Bijlagen

Bijlage A: Eisen en wensen t.b.v. Buurtvereniging K&O

K&O bestaand (m2)				
	zaal	120		
	zaal berging	20		
	podium	30		
	voorraimte podium (schmink, gereedmaken optredens, etc.)	25		
	geluid en verlichting stuurruimte	6		
	bar	20		
	keuken	12		
	opslag keuken	40		
	biljartruimte (sportruimte)	30		
	biljart (wachtruimte)	15		
	toiletten (H/D/MIVA)	15		
	werkkast	2		
	wasruimte	7		
	berging algemeen	30		
	bergingen onderafdelingen	140		
	bestuurskamer	25		
	spreekkamer	12		
	bibliotheek	5		
			554	m2
	verkeersruimte	110		

Buurtvereniging K&O zou in de gewenste situatie kleine aanpassingen doen in de verdeling van bovengenoemde oppervlaktes, maar verwacht in totaal ongeveer eenzelfde oppervlakte nodig te hebben. Wel zal er waarschijnlijk minder verkeersruimte nodig zijn die exclusief voor de buurtvereniging is.

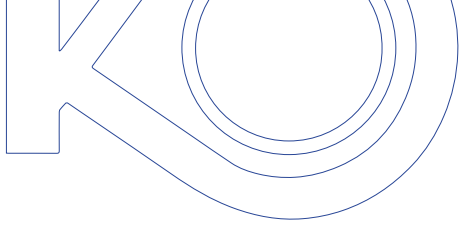


Bijlage B: Eisen en wensen t.b.v. SV Wasseenaar

SV Wasseenaar bestaand (m2)				
	kantine	360		
	kleedkamers	390		
	opslag keuken en fust	60		
	opslag materiaal honk- en softbal	25		
	opslag materiaal voetbal	105		
	materieel	incl		
			940	m2
	scoordersruimte	8		
	tribune	120		

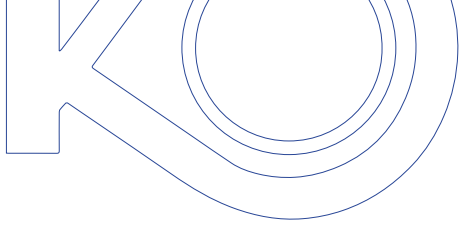
Wensen SV Wasseenaar bij Clubhuis in 2 bouwlagen (m2)				
	begane grond		809	m2
	etage, excl terrassen		546	m2
	installaties			m2
	geraamde grootte		1.355	m2
Per bouwlaag				
Begane grond:				
Buiten bij entree,				
	schoenenborstels			
	tassenrekken			
Hal/entree/ garderobe				
	compacte receptie	8		
	kleine pantry (thee in rust, vaatwasmachine)	2		
	meterkast	2		

	werkkast	3		
	was- en droogruimte	9		
	beheerder			
Lift				
	t.b.v. minder goed ter been zijnde bezoekers en bevoorrading	6		
Materiaalberging:				
voetbal		15		
	veel wandlengte			
	opslag voor ballen in rekken, pilonnen, vestjes etc			
	compressor voor oppompen ballen			
honk- en softbal				
	teamlockers	25		
	scheidrechtersmateriaal	pm		
	clinics	3		
	materiaalvoorraad	3		
	kleding tbv verkoop aan leden	10		
Opslagruimte				
	separate ruimtes voor frequente huurders (schoolsport..)	12		
	... toekomstige gebruikers....			
Kleedkamers				
4	kleedkamers t.b.v. gymzaal	107	*	
14	kleedkamers met eigen douches (3,1 x 8,65m2)	375	*	
2	scheidrechterskleedkamers, v.v. toilet en douche 4,7 x 3,1	29	*	
Toiletten				



	algemeen toegankelijk, dus ook voor supporters			
	herentoilet	14		
	1 toilet			
	3 urinoirs			
	dames toilet	11		
	3 toiletten			
	mindervalidentoilet	5		
	inclusief verschoonplek			
Fitnessruimte				
	krachthonk met toestellen voor	18		
	indien ook voor de wijk, dan groter	12		
Fysiotherapie / massageruimte				
· Tenzij elders in pand beschikbaar en beschikbaar voor SVW		12		
Koelcel		12		
Opslag voor leveranciers (fust)		12		
· Bereikbaar buitenom en binnendoor				
· Beide zijden afsluitbaar, buiten sleutel voor leveranciers				
			704	
Gangen	15%		106	
			809	m2

(Er is geen aparte bijlage ingevoegd voor de eisen en wensen van Norlandia Kinderopvang. Reden is dat in 2.1.3 zijn de wensen en eisen van Norlandia Kinderopvang voor 2 groepsruimten voldoende gedetailleerd zijn opgenomen. In de basis vereisen de wensen van Norlandia Kinderopvang één geheel eigen groepsruimte (exclusief gebruik) en één ruimte die in de middagen gebruikt kan worden, die de rest van de tijd gebruikt kan worden door andere gebruikers.)

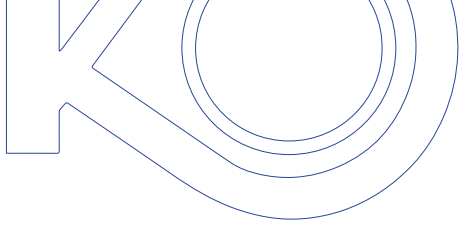


Bijlage C: Bezetting verschillende ruimten

Op basis van huidige weekplanning: SV Wassenaar (groen), Buurtvereniging K&O (blauw voor wekelijks en lichtblauw voor maandelijks) en Norlandia Kinderopvang (geel, grijs is geblokkeerd, vanwege eigen ruimte)

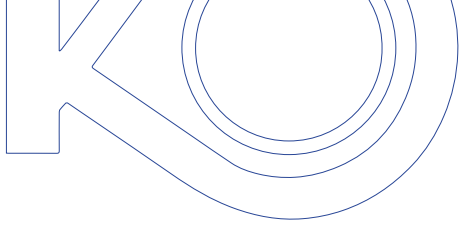
		Grote bar	Kleine bar	Gym-zaal	Bestuur	Kleine zaal	Peuter + BSO 4-9 100 m ²	BSO 6-12 110 m ²	Kleed ruimte	Biljart ruimte
Ma	09:00									
	10:00									
	11:00									
	12:00									
	13:00									
	14:00									
	15:00									
	16:00									
	17:00									
	18:00									
	19:00									
	20:00									
	21:00									
	22:00									
	23:00									
Di	09:00									
	10:00									
	11:00									
	12:00									
	13:00									

		Grote bar	Kleine bar	Gym- zaal	Bestuur	Kleine zaal	Peuter + BSO 4-9 100 m ²	BSO 6-12 110 m ²	Kleed ruimte	Biljart ruimte
Di	14:00									
	15:00									
	16:00									
	17:00									
	18:00									
	19:00									
	20:00									
	21:00									
	22:00									
	23:00									
Wo	09:00									
	10:00									
	11:00									
	12:00									
	13:00									
	14:00									
	15:00									
	16:00									
	17:00									
	18:00									
	19:00									
	20:00									
	21:00									
	22:00									
	23:00									



		Grote bar	Kleine bar	Gym- zaal	Bestuur	Kleine zaal	Peuter + BSO 4-9 100 m ²	BSO 6-12 110 m ²	Kleed ruimte	Biljart ruimte
Do	09:00									
	10:00									
	11:00									
	12:00									
	13:00									
	14:00									
	15:00									
	16:00									
	17:00									
	18:00									
	19:00									
	20:00									
	21:00									
	22:00									
	23:00									
Vr	09:00									
	10:00									
	11:00									
	12:00									
	13:00									
	14:00									
	15:00									
	16:00									
	17:00									
	18:00									

		Grote bar	Kleine bar	Gym- zaal	Bestuur	Kleine zaal	Peuter + BSO 4-9 100 m ²	BSO 6-12 110 m ²	Kleed ruimte	Biljart ruimte
Vr	19:00									
	20:00									
	21:00									
	22:00									
	23:00									
Za	09:00									
	10:00									
	11:00									
	12:00									
	13:00									
	14:00									
	15:00									
	16:00									
	17:00									
	18:00									
	19:00									
	20:00									
	21:00									
	22:00									
	23:00									



		Grote bar	Kleine bar	Gym- zaal	Bestuur	Kleine zaal	Peuter + BSO 4-9 100 m ²	BSO 6-12 110 m ²	Kleed ruimte	Biljart ruimte
Zo	09:00									
	10:00									
	11:00									
	12:00									
	13:00									
	14:00									
	15:00									
	16:00									
	17:00									
	18:00									
	19:00									
	20:00									
	21:00									
	22:00									
	23:00									



Werkgroep Burgerinitiatief Kerkehout
De heer M. Koningsveld

ONZE CLUBKRACHT B.V.

Gersteveld 15
3931 WB Woudenberg

KvK-nummer : 50775545
BTW-id : NL818045942B01

Tel. : (06)36009827

Woudenberg, 15 maart 2021

Betreft: MFA Kerkehout

Beste Maarten,

Onlangs heb ik van jou documentatie ontvangen over de eventuele realisatie van een Multifunctioneel clubgebouw voor de Wassenaarse verenigingen K&O en SV Wassenaar.

Vooraf strategie bepalen

Het is goed om vooraf de strategie te bepalen met betrekking tot mogelijke subsidies. K&O kan de Btw terug vragen over gemaakte kosten en in beperkte mate gebruik maken van subsidieregelingen voor verduurzamende maatregelen. SV Wassenaar kan daarentegen geen Btw terug vragen, maar hiervoor gebruik maken van de BOSA regeling. Voor onder andere verduurzamende maatregelen is het subsidie potentieel hier groter. (Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat de mogelijkheden bij nieuwbouw beduidend kleiner zijn dan bij renovatie van bestaande bouw)

Omdat BOSA kijkt naar wie investeert en betaalt, is volledig eigendom geen noodzaak. SV Wassenaar mag facturen betalen en kosten doorbelasten. Hierbij zal overigens wel worden gekeken naar kostensoort. Omdat voor de vaststelling van de subsidie facturen en betaalbewijzen moeten worden overlegd, is het van belang dat de kosten ook daadwerkelijk zijn betaald en niet via sponsoring zijn verkregen.

Afhankelijk van de realisatietermijn zijn er ook subsidiemogelijkheden vanuit de provincie.

Regeling Bouw en Onderhoud Sportaccommodaties (BOSA)

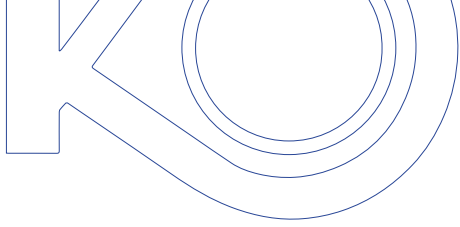
Voor de reguliere bouwkosten kan binnen BOSA een subsidie worden aangevraagd van 20%. Het gaat hierbij om kosten, inclusief Btw. Voor een aantal kostensoorten is daarnaast extra subsidie beschikbaar. Een overzicht van de subsidiabele kosten is bijgevoegd. Niet alle maatregelen zijn overigens subsidiabel bij nieuwbouw!

Subsidieregeling lokale initiatieven Provincie Zuid-Holland

De maatregelen waarvoor de provincie subsidie biedt zijn vrijwel gelijk aan de extra subsidie van BOSA. De hoogte van deze subsidie is 10% van de kosten, inclusief Btw. Daarnaast kan voor de voorbereidende kosten 50% subsidie worden aangevraagd. Het gaat hierbij wel om de voorbereidende kosten voor de verduurzamende maatregelen. (bijvoorbeeld kosten voor subsidie aanvragen, intekening zonnepanelen etc.)

Wanneer subsidie aanvragen

U kunt bij BOSA vooraf subsidie aanvragen, indien het totale subsidiebedrag € 25.000 of hoger is. De aanvraag zal dan worden gebaseerd op offertes. Het is ook mogelijk om achteraf subsidie aan te vragen, middels facturen. Er zal dan wel een overbruggingsfinanciering moeten worden aangevraagd.



Het komt nogal eens voor dat de uiteindelijke totale kosten afwijken van de offertes. Het is hierbij van belang dat eventuele wijzigingen tijdig aan BOSA worden doorgegeven, middels het wijzigingsformulier. Subsidie aanvragen bij de provincie moeten altijd vooraf worden gedaan.

Fonds Wassenaar

De gemeente Wassenaar verstrekt zelf geen incidentele subsidie meer. Aanvragen dienen te worden gericht aan Fonds Wassenaar. Het realiseren van een multifunctionele Accommodatie voldoet mijns inziens aan de vereisten van het fonds.

Indien u subsidies wenst aan te vragen kan Onze Clubkracht u daarmee van dienst zijn.

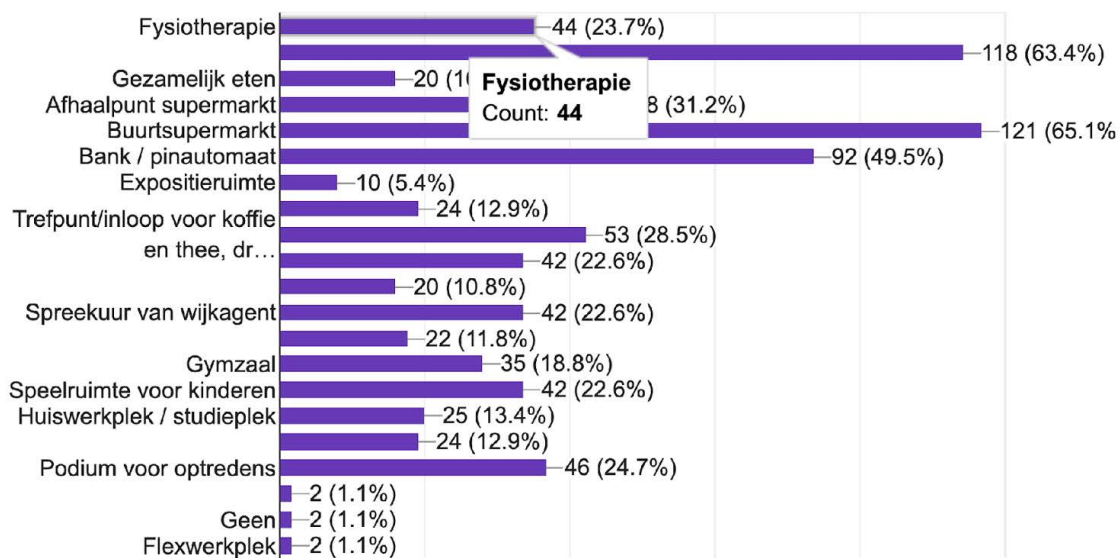
Met vriendelijke groet,

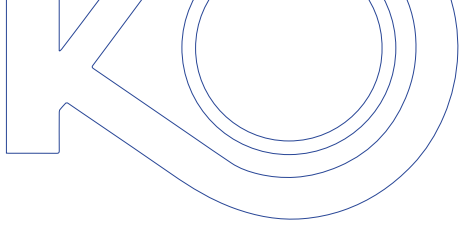
Arnoud Korrel

Bijlage E: Enkele extra wensen van buurtbewoners

33. Aan welke voorzieningen/functies heeft u behoefte in de wijk die er nu niet zijn?

186 responses





Bijlage F: Samenstelling werkgroep Burgerinitiatief Kerkehout

- Gerke Henkes (trekker werkgroep en voormalig bestuurslid Buurtvereniging K&O)
- Bas van der Hulst (Buurtvereniging K&O)
- Kitty van der Hulst-Oosterveer (Buurtvereniging K&O)
- Maarten Koningsveld (extern adviseur van de werkgroep)
- Guus Oele (architect, adviseur voor K&O, SVW en Norlandia)
- Berry Vrijburg (bestuurslid WSC, lid buurtvereniging K&O, lid SV Wasseenaar)
- Jaap van Wissen (SV Wasseenaar)
- Daniëlle de Wit (Norlandia Kinderopvang)

Notities

[illegible]

