

Dorpshuis De Koels Vuren

HAALBAARHEIDSONDERZOEK
TOEKOMSTBESTENDIGE EXPLOITATIE
FEBRUARI 2023



Inhoud

Hoofdstuk 1 Aanleiding.....	2
Hoofdstuk 2 Analyse en gesprekken.....	3
Hoofdstuk 3 Scenario's.....	4
Hoofdstuk 4 Conclusie en aanbeveling	13

Conceptversie 28 februari 2023
Opgesteld door Spectrum

Wiliam Willems
w.willems@spetrumelan.nl
06 – 412 06 408

Gerrit Kapteijns
g.kapteijns@spectrumelan.nl
06 - 113220234

Hoofdstuk 1 Aanleiding

Cultureel Centrum De Koels is een vereniging, waarvan (bijna) alle verenigingen uit Vuren lid zijn. De vereniging beheert De Koels een dorps huis in het centrum van Vuren. Deze accommodatie is een belangrijke ontmoetingsplek in Vuren en verzorgt de huisvesting van de meeste verenigingen. Het dorps huis beschikt over een café/cafeteria, enkele zalen en een gymzaal. De dagelijkse beheertaken worden uitgevoerd door een pachtersechtbaar.

Het bestuur van de vereniging is eindverantwoordelijk voor de financiële gang van zaken en werd in het najaar van 2022 geconfronteerd met flinke financiële tegenvallers onder meer veroorzaakt door de enorm gestegen energiekosten. De kostenstijgingen zijn zo hoog dat het bestuur begin oktober bij de gemeente heeft aangegeven dat zij, gezien de huidige omstandigheden, het niet meer verantwoord acht om het beheer van De Koels na 1 januari 2023 te continueren.

Na dit gesprek hebben de gemeente en het bestuur van De Koels afspraken gemaakt om het mogelijk te maken het dorps huis in ieder geval door te exploiteren tot 1 april 2023. De nieuwe afspraken betreffen de energiekosten van De Koels en het beheer van de gymzaal. Het is goed om te weten dat de gymzaal in 2022 tijdelijk in gebruik is geweest voor huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Zo kon de vereniging het dorps huis enkele maanden langer exploiteren, maar was er (nog) geen zicht op een structurele en toekomstbestendige exploitatie van het dorps huis.

Om te onderzoeken of het mogelijk is De Koels op de lange termijn te exploiteren heeft gemeente West-Betuwe Spectrum gevraagd een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren.

De vraag aan Spectrum

Ontwikkel samen met het bestuur van cultureel centrum De Koels, haar gebruikers en overige belanghebbenden in Vuren een strategie voor een toekomstbestendige exploitatie van De Koels en werk deze strategie uit in een sluitende businesscase.

Met als centrale vraag: Is het haalbaar om De Koels met het huidige exploitatiemodel en omvang rendabel te maken en zo ja welke maatregelen zijn hiervoor nodig?

Als blijkt dat een sluitende businesscase voor De Koels niet mogelijk is, wil de gemeente graag scenario's geschetst krijgen over de haalbaarheid van een alternatieve dorps huisfunctie in Vuren.

Hoofdstuk 2 Analyse en gesprekken

Om de mogelijke scenario's voor De Koels te onderzoeken hebben het volgende gedaan:

Documentanalyse

Bestuderen van de boekhouding van de vereniging, de verschillende duurzaamheidsplans, het MJOP, de beleidsplannen, de verschillende afspraken tussen gemeente en vereniging, haar huurders en pachter over onder andere het groot onderhoud en de sportzaal. Het inzicht in de exploitatie kregen we vooral uit de boekhouding van de vereniging. Inzicht in de kosten en opbrengsten van duurzaamheidsmaatregelen konden we hoofdzakelijk afleiden uit de VaBi-rapportage van 22 augustus 2022 en de rapportage Routekaart verduurzamen gemeentelijk vastgoed 28 september 2022. De analyse is begin januari 2023 afgerond, hierbij is gebruik gemaakt van de marktprijzen voor elektra en gas op dat moment.

Gesprekken

Na deze documentanalyse hebben we een twintigtal gesprekken gevoerd, onder andere met de leden (en huurders) van de Koels. Daarnaast spraken we met de pachters en verschillende organisaties die smaak en kleur geven aan diverse sociaal maatschappelijke activiteiten in Vuren. We spraken onder meer met Vuren Actief en de twee kerken. Ook hadden we een gesprek met andere verenigingen met een eigen accommodatie in Vuren, zoals de Tennisvereniging en de IJclub. Een overzicht van de gevoerde gesprekken, vindt u in de bijlage.

Presentatie van de conceptscenario's

Aansluitend op deze gesprekken organiseerden we op 2 februari in De Koels een avond voor alle belanghebbenden voor de presentatie van de conceptscenario's. Deze scenario's zijn besproken met de aanwezigen en in enkele gevallen voorzien van commentaar en aanvullingen. Deze input heeft uiteindelijk geleid tot de scenario's die in het volgende hoofdstuk worden besproken. Bij deze scenario's moeten we opmerken dat deze zijn gebaseerd op de energiekosten van begin januari 2023 en op algemene kengetallen. De prijzen voor gas en elektra fluctueren momenteel en hebben grote invloed op een positieve of negatieve exploitatie van het dorpshuis.

Hoofdstuk 3 Scenario's

Scenario's

In dit hoofdstuk beschrijven we vijf verschillende scenario's. Daarnaast brengen we in beeld wat er gebeurt als de huidige situatie niet veranderd. Deze uitgangssituatie is beschreven in scenario 0.



Overzicht

Scenario 0

Huidige situatie behouden

Scenario 1

De Koels verduurzamen

Scenario 2

De Koels gedeeltelijk slopen, gymzaal verduurzamen

Scenario 3

Sloop en nieuwbouw van appartementen met functies voor ontmoeten in plint

Variant op scenario 3

Flexibele nieuwbouw herbestemmen van een kerkgebouw

Scenario 4

Locatie voor ontmoeten buiten het dorp met sport erbij

Huidige situatie behouden

Scenario 0

Scenario 0 betreft het behouden van de huidige situatie. Uitgangspunt hierbij is dat de gymzaal wordt verduurzaamd¹ en de overige delen van De Koels - die eigendom zijn van de vereniging - op dezelfde manier worden geëxploiteerd als nu het geval is. Bij dit scenario verandert er niets voor de verenigingen en behoudt Vuren ook een dorpscafé & cafetaria dat vijf avonden geopend is.

Dit scenario is onder de huidige omstandigheden financieel niet realistisch. Bij het behoud van de huidige kaders zou de reguliere exploitatie een negatief saldo hebben van circa € 30.000 per jaar. In dit scenario worden ook geen reserveringen op de lange termijn gedaan voor het vervangen van het interieur. Daarnaast is het heel waarschijnlijk dat het gebouw op termijn niet meer voldoet aan de wettelijke vereisten als de duurzaamheidseisen voor bestaande bouw verder worden versterkt.

In dit scenario gaan we ervan uit dat de pacht kan stijgen tot € 2.250 per maand. Dit bedrag is gebaseerd op eerdere conceptafspraken en het feit dat de andere snackbar uit het dorp is gestopt. In 2021 en 2022 reserveerde de vereniging niet voor vervanging van het interieur, aankleding, meubilair en audiovisuele installaties omdat de begroting dit niet toe liet. Ook in dit scenario 0 wordt er niet hiervoor gereserveerd. De energiekosten zijn gebaseerd op de huidige marktprijzen. Zolang de gymzaal nog niet is verduurzaamd bedragen de totale energiekosten voor het pand 68.000, na de verduurzaming van de gymzaal worden deze ingeschat op 60.000. Het leeuwendeel van de huidige energiekosten is afkomstig van het zalen- en café-gedeelte. Omdat de tussenmeters niet allemaal goed zijn aangebracht is het lastig om de kosten per gebouw gedeelte nauwkeurig in te schatten.

Omzet		Kosten	
Pacht	27.000	Energie	58.000
Zaalhuur	30.000	Overig	25.258
Halte	2.000	Reserveringen	0
Geldmaat	4.600		
	63.600		85.258
Resultaat	-21.658		

¹ Integraal Accommodatieplan van de gemeente West-Betuwe (2022)

De Koels verduurzamen

Scenario 1.

De energiekosten bedragen het leeuwendeel van de huidige exploitatiekosten. Zodoende zal het duurzamer maken van het gehele gebouw, (dorpshuis en gymzaal) de exploitatie toekomstbestendiger maken.

Uit een recente energiescan blijkt dat de totale kosten voor een vergaande renovatie van De Koels inclusief gymzaal circa 1,7 miljoen bedragen². Circa 60% van deze investering heeft betrekking op de gymzaal, hiervoor staat de gemeente West-Betuwe aan de lat. Met de overige 40% is een bedrag van circa € 700.000 gemoeid. Hiermee krijgt de gehele Koels een energielabel van A+++++ en zullen de energiekosten sterk dalen. Hiertegen over staan wel hogere onderhoudskosten voor installaties.

Ervan uitgaande dat de energiekosten dalen tot circa 20% van de huidige energiekosten verwachten we energiekosten van circa € 14.000 per jaar. Voor de onderhoudskosten budgetteren we € 3.000 euro extra per jaar.

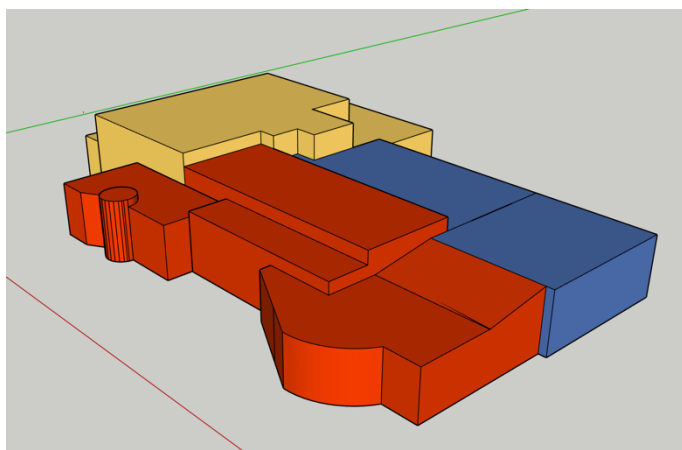
De investering van € 700.000 is waarschijnlijk alleen mogelijk met een gemeentelijke garantstelling. Aangezien het grootste deel van deze investering bestaat uit installaties is het verstandig om de duur van een lening gelijk te laten lopen met de afschrijftermijn van de installaties. Deze is in dit geval gezet op twintig jaar, hiermee komen de kosten voor jaarlijkse rente en afschrijvingen uit op ongeveer € 50.000 en hiermee heeft dit scenario ook een negatief resultaat.

Omzet			Kosten	
Pacht	27.000		Energie	14.000
Zaalhuur	30.000		Overig	28.258
Halte	2.000		Reserveringen	0
Geldmaat	4.600		Rente en aflossing	49.253
	63.600			91.511
Resultaat	-27.911			

² Routekaart duurzaamheid West Betuwe (2022)

De Koels gedeeltelijk slopen, gymzaal verduurzamen

Scenario 2.



Sloop van het rode gedeelte:
onder andere de grote zaal + De Halte

In scenario 2 gaan we ervanuit dat een deel van De Koels gesloopt kan worden omdat het gebouw te groot is voor de huidige activiteiten. Met enkele aanpassingen kunnen verreweg de meeste activiteiten die nu plaatsvinden in de grote zaal, de zaal De Afstrijker en De Halte ook

plaatsvinden in het café en/of in de daarachter gelegen twee zalen. Hiermee wordt het ruimtegebruik geoptimaliseerd. In dit scenario wordt ook de inzet van de gymzaal verbeterd. Door gebruik te maken van een mobiele dekvloer kan de sportvloer afgedekt worden. Hiermee is het mogelijk om ook in de gymzaal sociaal-maatschappelijke en culturele evenementen te houden die nu voornamelijk plaatsvinden in de grote zaal.

We gaan er in dit scenario vanuit dat het deel van De Koels dat blijft ongeveer 50% van het oppervlakte van het huidige dorps huis betreft en wordt verduurzaamd tot niveau A++++ . Dit deel krijgt dan ook intern een upgrade om het intensievere gebruik mogelijk te maken. We denken aan akoestische maatregelen in zaal 1 om deze geschikt te maken voor de repetities van Harp en Luit en aan andere ingrepen die deze zaal ook geschikt maken voor De Halte. Daarnaast moeten de toiletten verplaatst worden. In dit scenario vervalt de mogelijkheid voor feesten in grote Zaal en heeft De Halte geen eigen plek meer.

De investering voor het verduurzamen schatten we op € 350.000 (50% van verduurzamingskosten van het Dorps huis De Koels). De kosten voor de upgrade van de ruimten schatten we op € 100.000. Hiermee komen de investeringskosten voor dit scenario uit op circa € 450.000. Het exploitatie tekort zal dalen tot ongeveer € 7.000 per maand. De energiekosten zijn minder, daar tegenover staan extra kosten voor rente en aflossing en minder pachtinkomsten omdat de pachter minder grote bijeenkomsten kan organiseren.

Omzet		Kosten	
Pacht	21.000	Energie	7.000
Zaalhuur	30.000	Overig	26.758
Halte	2.000	Reserveringen	0
Geldmaat	4.600	Rente en aflossing	31.662
	57.600		65.420
Resultaat	-7.820		

Sloop en nieuwbouw van appartementen met functies voor ontmoeten in plint

Scenario 3

De locatie van dorps huis De Koels is geschikt voor nieuwbouwappartementen met in de plint van het gebouw een ontmoetingsruimte en cafetaria. Met tien tot twaalf appartementen kunnen de grondopbrengsten van deze appartementen een investering in een ontmoetingsruimte en cafetaria van in totaal circa 300m² dekken. Deze 300m² is geschikt voor de meeste activiteiten en reguliere ontmoetingen.

Dit scenario kan alleen worden gerealiseerd als de vereniging de grond in eigendom krijgt van de gemeente. Nu is er nog sprake van een erfpachtconstructie. Als de grond ook in eigendom is van de vereniging, kan de vereniging het dorps huis verkopen en ruimte in de plint van het gebouw terugkopen.

In dit scenario wordt uitgegaan van koopappartementen. Indien er sprake is van een verplichting van een bepaald percentage sociale huur, is de haalbaarheid afhankelijk van het percentage sociale huur en de uiteindelijke omvang van het ontmoetingsgedeelte op de begane grond. Verder ruimtelijk en stedenbouwkundig onderzoek is nodig om te bepalen wat het woningbouwprogramma kan zijn op deze locatie.

Op de begane grond kan naast een ontmoetingsruimte van circa 250 m² een cafetaria worden gerealiseerd van 50 m². Door het faciliteren van deze twee functies blijft de huidige organisatorische opzet gehandhaafd en behoudt Vuren een dorps huis met een pachter. In dit scenario blijft de gymzaal behouden.

We gaan ervanuit dat de dorps huisfunctie wordt gekoppeld aan de aan de gymzaal. Dit heeft de voorkeur omdat dan interactie tussen de sport en ontmoeten wordt gestimuleerd. Misschien kunnen ook voorzieningen als toiletten worden gedeeld. Een fysieke verbinding tussen de ontmoetingsruimte en de gymzaal maakt het ook mogelijk om grote evenementen in de gymzaal te organiseren als de vloer van de gymzaal wordt tijdelijk afgeschermd met een mobiele dekvloer. Hiermee zouden grotere culturele voorstellingen zoals een eindejaarsmusical toch nog in De Koels gehouden kunnen worden.

Bij een ontwikkeling van nieuwbouwappartementen op de locatie van De Koels is het verstandig om woningcorporatie Kleurrijk Wonen te betrekken bij de planvorming. De acht woningen tussen De Koels en de Thaborkerk zijn mogelijk ook aan renovatie toe. Wellicht dat sloop en nieuwbouw, in welke vorm dan ook, ook hier een optie is.

In dit scenario zijn de exploitatiekosten laag. Met ook pachtopbrengsten van de cafetaria ligt een gezonde toekomstbestendige exploitatie zeer voor de hand.



8 woningen van Kleurrijk Wonen tussen de Thaborkerk en De Koels

Flexibele nieuwbouw, herbestemmen een kerkgebouw

Variant op scenario 3



In Vuren liggen twee kerkgebouwen op een prominente plek in het dorp. Er zijn op dit moment geen aanwijzingen voor dat een van de twee kerkgebouwen mogelijk een nieuwe functie krijgt. Gezien de landelijke trends is het verstandig om rekening te houden met de mogelijkheid dat een van deze gebouwen herbestemd kan worden. Landelijk is er een trend dat veel religieuze gebouwen geheel of gedeeltelijk sluiten door een afname van actieve kerkgangers.

De locatie van de Koels is niet de ideale locatie voor een dorps huis in Vuren. De gebouwen van de Thaborkerk en de Morgenster zijn beter geschikt omdat deze gebouwen aan een plein liggen en beeldbepalend zijn. Een dorps huis is op een van deze plekken meer centraal gelegen en zichtbaarder. Bij deze gebouwen ligt het uitbaten van een terras voor de hand.

Daarnaast is De Thaborkerk een rijksmonument. Vanuit het perspectief van erfgoed is een herbestemming van een ontmoetingsfunctie (kerk) naar een andere ontmoetingsruimte (dorpshuis) te verkiezen boven een herbestemming naar woningen omdat bij woningen het gebouw drastischer verandert. Dit geldt in zekere zin ook voor de Morgenster, die geen monumentenstatus heeft. Een dorpshuisfunctie in de Morgenster heeft als voordeel dat faciliteiten makkelijk gedeeld kunnen worden met de naastgelegen basisschool.

Vanuit duurzaamheids- en kosten oogpunt is het verstandig om de plint zo te ontwerpen dat deze over bijvoorbeeld vijf of tien jaar zonder veel ingrepen verbouwd kan worden naar een aantal appartementen op de begane grond. Herbestemming van ontmoetingsruimte naar woningen is een stuk eenvoudiger als er al bij de bouw is nagedacht over toekomstige compartimentering, leidingwerk en installaties maar ook juridische en planologische aspecten.

Locatie voor ontmoeten buiten het dorp met sport erbij

Scenario 4



Naast de bovengenoemde drie scenario's op de locatie van De Koels is het ook denkbaar dat de verschillende verenigingen in Vuren samen gaan opgaan in een grote nieuwe locatie aan de rand van het dorp. Op dit moment zijn de voetbalvereniging, de tennisvereniging en de ijsvereniging buiten het dorp gevestigd in ieder een eigen accommodatie. In Vuren zelf is (mogelijkheid) voor maatschappelijke ontmoetingen bij de twee kerkgebouwen, de basisschool en natuurlijk in De Koels. Dit zijn zeven locaties die allemaal (verder) verduurzaamd en onderhouden moeten worden, veelal met de inzet van vrijwilligers. Hoewel sommige van deze locaties de zaken nu goed op orde hebben, kan het samenvoegen van locaties in de toekomst synergievoordelen opleveren.

Daarnaast biedt het "samenwonen" van verschillende functies en verenigingen in een gebouw ook personele voordelen. Er zijn minder vrijwilligers nodig voor bijvoorbeeld bardiensten en het beheer en samenwerkingen tussen verschillende organisaties wordt gestimuleerd. Bij vergaande organisatorische samenwerkingen, we zien elders veel omni-sportverenigingen. Hier zijn minder vrijwilligers nodig voor het bestuur en het runnen van de locatie. Grotere verenigingen zijn doorgaans beter in staat om in te springen op actuele ontwikkelingen.

In dit scenario wordt er een nieuwbouw georganiseerd voor de tennisvereniging, de voetbalvereniging, De Koels (inclusief gymzaal) en de ijsvereniging. Een groot nadeel van dit scenario zijn de investeringskosten. Een nieuwbouwlocatie met sportvelden aan de rand van het dorp is erg prijzig. We schatten dat een dergelijk project tussen de drie en vier miljoen kost. De grondopbrengsten van de vrijkomende locaties dekken deze investering maar gedeeltelijk omdat alleen de locatie van De Koels geschikt is voor herontwikkeling. Verder geeft het bestuur van de tennisvereniging aan dat de vereniging een regionale functie heeft en het bestuur geen noodzaak ziet vergaande samenwerking met andere verenigingen. Ook de voetbalvereniging functioneert prima op de huidige locatie, al zou het fijn zijn als de kinderen minder ver hoeven te fietsen.

De locatie van dit scenario is gekozen aan de overkant van de provinciale weg. Deze weg vormt nu nog een obstakel, maar er zijn ideeën, ook bij de provincie, om de weg opnieuw in te richten zodat een oversteek een stuk veiliger kan. Er zijn ook ideeën voor een nieuwe woonwijk aan de overkant van de provinciale weg. Het nieuwe multifunctionele dorps huis kan dichtbij deze nieuwbouwwijk gerealiseerd worden.

Een nieuwe woonwijk brengt nieuwe, jonge inwoners naar Vuren. Dit is op zich goed voor de leefbaarheid van Vuren. Jonge gezinnen zorgen doorgaans voor een groei van het verenigingsleven zoals de voetbalvereniging. Een uitbreidingswijk bij Vuren is momenteel alleen nog maar een idee. Het ontwikkelen van een dergelijke wijk, indien dit al mogelijk is, kost nog vele jaren. Het ontwikkelen van dit scenario is er een van een lange adem, waarbij er op dit moment nog zoveel onzekere factoren zijn dat dit scenario, ook gezien de kosten op dit moment niet erg realistisch wordt geacht.

Hoofdstuk 4 Conclusie en aanbeveling

Overzicht Scenario's

	scenario 0	scenario 1	scenario 2	scenario 3	scenario 4
	Huidige situatie behouden	De Koels verduurzamen	De Koels gedeeltelijk slopen	Sloop en nieuwbouw van appartementen met functies voor ontmoeten in plint	Locatie voor ontmoeten buiten het dorp met sport
investering	0	7 ton	4-5 ton	0	3-4 miljoen
exploitatie	--	--	+	++	--
bezettingsgraad	-	-	+	+	+
ruimtelijke kwaliteit	-	-	+-	++	++
toekomstige flexibiliteit	+	--	--	+	--
tijdelijke voorziening	++	+	+	-	+
duurzaamheid	--	+	++	++	+
blijvende café en snackbarvoorziening	++	++	++	+-	+-

Samenvattend plussen en minnen van de scenario's

Op basis van alle plussen en minnen in de hierboven geschetste scenario's, wil het bestuur scenario's 2 (De Koels gedeeltelijk slopen, gymzaal verduurzamen) en 3 (Sloop en nieuwbouw van appartementen met functies voor ontmoeten in plint) verder ruimtelijk en bouwkundig onderzoeken. Deze keuze onderschrijven wij.

Scenario 2 en 3 resulteren beide in een compacter duurzamer dorps huis met een solide exploitatie. In scenario 2 en 3 zijn de bouwkundige kosten op basis van kengetallen in beeld gebracht. Een bouwkundig onderzoek naar een compact programma van eisen kan beter inzicht geven in de werkelijke kosten. Ook de kosten voor de verduurzaming van de gymzaal zijn gebaseerd op kengetallen. Hiervoor ook geldt dat bouwkundig onderzoek meer inzicht geeft in de kosten van het verduurzamen van de gymzaal en de aanpassing van de gymzaal om deze ook voor andere evenementen te kunnen gebruiken.

In een vervolgtraject kan de gemeente de wenselijkheid van de voorgestelde nieuwbouwapartementen toetsen aan de woonvisie. Stedenbouwkundig moet bekeken worden welk volume mogelijk is en in hoeverre het wenselijk is om de omgeving, zoals de woningen van Kleurrijk, te betrekken bij deze ontwikkeling.

Overgangperiode

De geschetste scenario's zijn het eindresultaat van een ontwikkeling die nog enkele jaren gaat duren. Deze overgangperiode is afhankelijk van het scenario dat wordt gekozen. Bij scenario 2, gedeeltelijke sloop in combinatie met het vernieuwen van de sporthal is er geen bestemmingplanwijziging nodig. Het gebruik blijft hetzelfde, enkel het aantal vierkante meter bebouwde oppervlakte vermindert.

Bij scenario 3, nieuwbouw met woningen is wel een nieuw bestemmingplan (omgevingsvergunning) nodig omdat de functie wonen wordt toegevoegd en het bouwvlak wordt aangepast. In dit scenario moeten ook afspraken gemaakt worden met andere partijen als een projectontwikkelaar en een woningbouwcorporatie. Dit maakt het proces complexer en wellicht ook langduriger dan bij scenario 2. Gezien de doorlooptijd van bouwtrajecten is het realistisch om rekening te houden met een overgangperiode van twee tot vier jaar, bij de scenario's 2 en 3.

Gedurende de overgangperiode is het voor het voortbestaan van de vereniging De Koels noodzakelijk om financiële ondersteuning te krijgen voor de exploitatie. Zonder extra middelen is het niet mogelijk om De Koels open te houden. Afgaand om de huidige situatie, beschreven in scenario 0, wordt verwacht dat het exploitatietekort circa € 30.000 euro per jaar zal zijn. Mogelijk wordt dit minder omdat er is gerekend is met de hoge gasprijzen van 1 januari 2023.

Bij het opmaken van deze rapportage, (eind februari 2023) is de gasprijs enkele tientallen procenten gedaald, hierdoor zal het tekort terug kunnen lopen. De prijzen op de energiemarkt blijven echter fluctueren en daarmee ook de risico's voor de exploitatie van De Koels. Om de komende jaren te blijven functioneren heeft de vereniging De Koels een garantstelling nodig voor de exploitatie.