



Dorpshuis
De Eekhof

PROJECTPLAN DORPSHUIS 2.0

Plan voor Revitalisering van Dorpshuis de Eekhof:
Een Duurzame Hoeksteen voor de Broekstreek

Oktober 2024

De Broekstreek

Projectplan Dorpshuis 2.0

Stichting Dorpshuis De Eekhof



Stichting Dorpshuis de Eekhof

Oal Diek 3, 9454 PL Ekehaar

secretaris@eekhofekehaar.nl

06-29382426

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Huidige Situatie/ Aanleiding	5
3. Toekomstvisie	7
4. Plan	16
5. Organisatie	23
6. Financiën	25
7. Planning	29

1. Inleiding

De Broekstreek bestaat uit de dorpen Amen, Ekehaar, Eldersloo, Eleveld en Geelbroek en telt in totaal circa 500 inwoners. De Broekstreek vormt een hechte gemeenschap met een zeer actief verenigingsleven waar ook veel niet-Broekstrekkeners aan deelnemen. De Broekstreek groeit, er komen steeds meer jonge gezinnen wonen en ouderen willen graag in onze streek blijven wonen. Bovendien blijven ouderen die de Broekstreek verlaten vaak gebruik maken van de voorzieningen in het dorp voor het behouden van hun sociale contacten.

Dorpshuis de Eekhof is een belangrijke plek in de Broekstreek. Het is de plek waar dorpsgenoten elkaar ontmoeten, waar activiteiten worden georganiseerd en wordt gesport. Het dorps huis wordt intensief gebruikt en kent een hoge bezettingsgraad. Er is een sterk en zelfstandig stichtingsbestuur dat zorgt voor een goede en financieel gezonde exploitatie van het dorps huis. Het dorps huis is echter gebouwd in de jaren '70 en dus ruim 50 jaar oud. Na 50 jaar intensief gebruik is het dorps huis sterk verouderd en daarbij erg onderhouds-intensief. In de huidige vorm, zonder renovatie, zal het dorps huis niet langer de belangrijke centrale functie in de Broekstreek kunnen behouden. Dat laten de inwoners van de Broekstreek niet gebeuren!

Vanuit de gedachte 'van en voor de inwoners van De Broekstreek' heeft het algemeen bestuur in 2022 gekozen voor het invullen van de beheerderstaken door vrijwilligers. Dit past bij het kleinschalige karakter van dorps huis De Eekhof en de relatief bescheiden omzet. Deze taken worden door verschillende vrijwilligers, samen met het bestuur, uitgevoerd.

Het organiseren van eigenaarschap van en door de inwoners voor hun dorps huis is daarbij belangrijk. Er wordt een sterke verbinding gevoeld tussen en door de Broekstrekkeners.

Een groep betrokken Broekstrekkeners heeft van de verschillende gebruikers en verenigingen in het dorps huis de opdracht gekregen om een plan te maken voor de toekomst van ons dorps huis. Er is brede steun onder de inwoners van de Broekstreek voor het vernieuwen van het dorps huis. Uit een enquête onder alle inwoners blijkt dat ruim 95% van de respondenten vernieuwen van het dorps huis belangrijk vindt voor de toekomst van de Broekstreek. Ook in de uitgebreide ronde keukentafelgesprekken die de werkgroep heeft gehouden komt steeds het belang van het dorps huis duidelijk naar voren.

De werkgroep heeft, steeds in samenwerking met de inwoners, een plan gemaakt waarmee dorps huis de Eekhof ook de komende 50 jaar de hoeksteen van de samenleving kan blijven. In dit projectplan hebben wij ons plan uitgewerkt.

2. Huidige Situatie/ Aanleiding

Het huidige onderkomen van Dorpshuis de Eekhof voldoet niet meer aan de wensen die in de Broekstreek zijn. We kunnen momenteel niet bieden wat de inwoners het meeste nodig hebben. Het verouderde dorps huis gaat niet nogmaals 50 jaar de spil in de Broekstreek zijn als we hier niets aan doen.

Dorpshuis de Eekhof is belangrijk op veel verschillende vlakken in de Broekstreek. Wanneer dit weg zou vallen, heeft dit een grote impact op de samenleving en leefbaarheid van de Broekstreek. Dit is niet gunstig voor de inwoners, maar ook niet voor de gemeente en provincie. Een slechtere leefbaarheid zorgt voor een verminderde aantrekkelijkheid van de streek en daardoor minder inwoners.

Kijkend naar de volgende onderwerpen leggen we uit wat de bijdrage van Dorpshuis de Eekhof hierin is:

- *Leefbaarheid*

Het dorps huis biedt onderdak aan diverse gebruikers(groepen). Dit is essentieel voor een bloeiend verenigingsleven en daarmee de leefbaarheid van de Broekstreek. Momenteel kunnen niet alle groepen terecht bij ons door beperkte beschikbaarheid, verminderde toegankelijkheid of een gebrek aan flexibiliteit.
- *Sociale ontmoeting van jong tot oud*

Wij bieden programma's aan van jong tot oud. De kracht van een goed dorps huis is het bij elkaar brengen van alle generaties en inwonersgroepen. Momenteel kunnen we programma's langs elkaar heen aanbieden, maar is er nauwelijks mogelijkheid om echt te verbinding op te zoeken. Spontane ontmoetingen zijn helemaal niet mogelijk.
- *Ouderen & mobiliteit*

In de Broekstreek wonen veel oudere inwoners. Momenteel moeten alle oudere inwoners voor gezondheid- en welzijnsdiensten uitwijken naar Rolde of Assen. Denk hierbij aan fysiotherapie, de pedicure, sport en beweging etc. De verplaatsingen hier naartoe gaan vaak door middel van een taxi of kinderen die daarvoor naar de Broekstreek rijden. Als dorps huis hebben we momenteel niet de ruimte om diensten naar de Broekstreek toe te halen om het gemakkelijker te maken voor deze grote groep inwoners.
- *Geschied voor diverse doelgroepen*

Vanuit verschillende woongroepen is in de loop van de jaren contact geweest voor het realiseren van dagbesteding in het dorps huis. In de huidige vorm kunnen we dit niet aanbieden.
- *Gezondheid en Vitaliteit*

Binnen de Broekstreek hebben we een actieve omnivereniging die sportieve activiteiten organiseert voor alle inwoners. De toekomstvisie van deze vereniging sluit niet aan bij de huidige vorm van het dorps huis. We kunnen dus niet aanbieden waar vraag naar is om de gezondheid en vitaliteit van de inwoners op peil te houden.

- *Fysieke Toegankelijkheid*

Momenteel is het dorpshuis moeilijk toegankelijk voor mensen met een beperking.

- *Duurzaamheid & uitstraling*

Dorpshuis de Eekhof is meer dan 50 jaar geleden gebouwd. Het gebouw is niet duurzaam op het gebied van klimaat. De kosten voor energie zijn de laatste jaren de pan uit gerezen en slokken een groot deel van onze exploitatie op. Daarnaast past het gebouw niet in de prachtige groene omgeving van de Broekstreek. Dorpshuis de Eekhof is in zijn huidige staat geen voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid en klimaat.

- *Gezonde exploitatie*

Met onze exploitatie laten wij zien dat wij innovatief en creatief zijn in het vergaren van inkomsten en het beperken van de kosten. Dorpshuis de Eekhof kent zelfs in de zwaarste jaren (denk aan corona en de energiecrisis) een positieve balans. Een gezonde exploitatie is essentieel voor het uitvoeren van onze kerntaken.

3. Toekomstvisie

Waar willen we dan naar toe? Dorpshuis de Eekhof staat in het hart van het Drentse platteland. Volgens het CBS¹ gaat de gemeente Aa en Hunze naar verwachting tussen 2022-2050 te maken krijgen met krimp. Voor alle dorpskernen des te meer reden om zo aantrekkelijk mogelijk te zijn voor hun (toekomstige) inwoners. Met welke trends hebben wij als 'de Eekhof' rekening te houden en waar willen wij zelf naar toe? In dit hoofdstuk gaan we dieper in op deze vraag.

3.1 Trends

Dorpshuizen op het platteland evolueren voortdurend om tegemoet te komen aan de veranderende behoeften en trends van de lokale gemeenschappen. Verschillende onderzoeken en literatuurstudies sommen het volgende op²³⁴:

- **Multifunctionaliteit:** Dorpshuizen worden steeds meer multifunctionele centra die een breed scala aan activiteiten en diensten aanbieden, zoals sociale bijeenkomsten, culturele evenementen, sport- en recreatieactiviteiten, educatieve workshops, zakelijke bijeenkomsten en nog veel meer. Deze diversificatie zorgt ervoor dat dorps huizen aantrekkelijk blijven voor een breed publiek en een belangrijke rol blijven spelen in de lokale gemeenschap.
- **Duurzaamheid:** Duurzaamheid is een groeiende trend in dorps huizen, waarbij steeds meer aandacht wordt besteed aan energie-efficiëntie, milieuvriendelijke bouwmaterialen en praktijken voor afvalvermindering en -recycling. Dorps huizen op het platteland kunnen ook profiteren van lokale hernieuwbare energiebronnen, zoals zonne-energie, om zelfvoorzienend te worden en hun ecologische voetafdruk te verkleinen.
- **Digitale Technologie:** Moderne technologieën spelen een steeds grotere rol in dorps huizen, waardoor ze efficiënter kunnen worden beheerd en een betere gebruikerservaring kunnen bieden. Dit omvat het gebruik van online reserveringssy stemen voor faciliteiten, digitale displays voor evenementen en informatie, wifi-toegang voor bezoekers en de integratie van slimme systemen voor energiebeheer en beveiliging.
- **Samenwerking en Partnerschappen:** Samenwerking met lokale organisaties (waaronder onderwijs), bedrijven en overheidsinstanties wordt steeds belangrijker voor dorps huizen op het platteland. Door partnerschappen aan te gaan kunnen dorps huizen profiteren van extra middelen, expertise en ondersteuning om hun diensten en programma's uit te breiden en te verbeteren.
- **Vrijwilligerswerk en Gemeenschapsbetrokkenheid:** Vrijwilligerswerk speelt een cruciale rol in het succes van dorps huizen op het platteland, waar vaak een kleinere bevolking en beperkte financiële middelen zijn. Gemeenschapsbetrokkenheid blijft een belangrijke trend, waarbij lokale bewoners actief betrokken zijn bij het beheer, de programmering en het onderhoud van het dorps huis.
- **Aanpassing aan Vergrijzing:** Veel plattelandsgemeenschappen worden geconfronteerd met een vergrijzende bevolking, wat de vraag naar specifieke diensten en voorzieningen voor

¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/regionaal/groei-en-krimp>

² Roel During, Bettina Bock, Joep Frissel, Charlotte Walther, Ruut Wegman, Leefbaarheid op het platteland: uiteenlopen van idylles en werkelijkheden, Wageningen University & research, 2023

³ <https://sociaalplanbureau groningen.nl/wordpress/wp-content/uploads/2020/10/200626-Rapport-Dorpshuizen-van-de-gemeente-Het-Hogeland-.pdf>

⁴ <https://www.trouw.nl/voorpagina/platteland-krijgt-betere-voorzieningen~bab0673b/>

ouderen vergroot. Dorpshuizen kunnen inspelen op deze trend door het aanbieden van programma's en activiteiten die gericht zijn op ouderen, zoals seniorenmaaltijden, gezondheids- en welzijnsdiensten, en sociale bijeenkomsten.

Dorpshuizen op het platteland kunnen relevant en bloeiend blijven als belangrijke centra voor sociale en culturele activiteiten.

3.2 Behoeftanalyse

Al jaren leeft de wens in de gemeenschap om het dorpshuis te renoveren en te revitaliseren. Ook het beleids- en visieplan van SVDB (de omnisportvereniging van de Broekstreek) heeft aanleiding gegeven tot het opstarten van een onderzoek naar de haalbaarheid van vernieuwing van het dorpshuis en de bijbehorende activiteiten- en sportzaal.

SVDB

Bewegen is niet alleen goed voor het lichaam, maar ook voor de geest. Door regelmatig actief te zijn, wordt gezondheid en welzijn verbeterd, sociale banden versterkt en een betere kwaliteit van leven ervaren. Het stimuleren van beweging binnen de Broekstreek is dan ook van cruciaal belang voor het bevorderen van een gezonde en gelukkige levensstijl voor alle inwoners.

Omnisportvereniging SVDB is een relatief grote gebruiker van het Dorpshuis en met name van de activiteiten- en sportzaal. Er wordt wekelijks getraind door 5 volleybalteams, 2 gym-/beweeggroepen voor de basisschooljeugd, 1 grote yoga-groep en een wekelijks terugkerende Nijntje beweegt programma voor de jongste kinderen.

Een goed geoutilleerde activiteiten- en sportzaal is voordelig voor het aanbieden van sportactiviteiten door SVDB. Dat geeft SVDB de mogelijkheid om continu te kunnen aansluiten op actuele beweeg-ontwikkelingen en daarmee aan te sluiten op de beweegbehoeften van de inwoners van de Broekstreek. Het sociale aspect van ontmoetingen tijdens en na sport is daarbij erg belangrijk voor SVDB, het zorgt voor binding met de vereniging en verbinding binnen de vereniging. Het mogelijk maken om wedstrijden in de zaal te kunnen spelen, draagt hier enorm aan bij.

De Broekstreek

Eind 2019 is er een projectgroep gestart om de haalbaarheid te onderzoeken. Voordat de projectgroep is gestart met het maken van een plan zijn eerst het draagvlak en de wensen onder de bewoners en stakeholders onderzocht:

- Er is een enquête uitgevoerd onder de bewoners.
- Er hebben diverse bijeenkomsten met de inwoners in het dorpshuis plaatsgevonden.
- In 2022 zijn vele keukentafelgesprekken gevoerd met ruim 50 inwoners van de Broekstreek (verschillende leeftijdscategorieën en verschillende soorten gebruikers).
- De belangrijkste stakeholders zijn bezocht en gesproken (Dorpshuis, sportvereniging, de andere werkgroepen en verenigingen in de omgeving, OBS De Flint in Ekehaar, Café Popken, omliggende bewoners).



De uitkomst van dit proces is:

- Vrijwel iedereen benadrukt het belang van het dorps huis als ontmoetingsplek, de plek waar activiteiten worden georganiseerd en waar wordt gesport.
- Het dorps huis is cruciaal voor de sociale cohesie in de Broekstreek. Zonder centrale plek verwateren contacten.
- Het pand (binnen en buiten) heeft de uitstraling van een voetbalkantine van de jaren '70 en niet van een aantrekkelijk dorps huis van een bruisende en actieve gemeenschap.
- Behoeft e aan een gebouw dat vaker open is zodat ook spontane ontmoeting mogelijk wordt.
- Er is behoefte aan een breed aanbod aan activiteiten zowel creatief, cultureel als educatief.
- De huidige indeling, toegankelijkheid en inrichting voldoen niet meer aan de behoeften van de gebruikers, hierdoor vrezen wij afname van gebruik en bezetting.
- De huidige activiteiten- en sportzaal is verouderd, is qua grootte, zowel lengte, breedte als hoogte te klein om volwaardig in te zetten voor het sporten van onze inwoners en biedt geen ruimte voor toeschouwers. Wedstrijden worden gespeeld in de Boerhoorn in Rolde. Naast onnodige reisbewegingen, is dit voor de Broekstreek ook een gemiste kans voor wat betreft spontane ontmoetingen van publiek bij wedstrijden.
- De activiteiten- en sportzaal is te klein om bij verschillende activiteiten (zoals de toneeluitvoering) iedereen die aanwezig wil zijn een plaats te bieden.
- De Broekstreekers willen een dorps huis waar ook naar de toekomst toe een gezonde exploitatie gedraaid kan worden.
- Afgelopen jaren zijn de uitgaven ten behoeve van onderhoud toegenomen. Het slokt een steeds groter deel van ons budget op waardoor de exploitatie (naar de toekomst toe) onder druk zal komen te staan.
- Energetisch voldoet het gebouw niet meer. Door nu te investeren in de duurzaamheid van het dorps huis houden wij de exploitatielasten op lange termijn onder controle. Bovendien kan het dorps huis als voorbeeld dienen van mogelijkheden voor verduurzaming in de Broekstreek, zoals dat ook in de transitievisie warmte van de gemeente is benoemd.
- Het Dorps huis dateert uit de jaren '70 en voldoet aan de brand- en veiligheidsvoorschriften, maar is duidelijk toe aan een renovatie om ook in de toekomst te kunnen blijven voldoen aan de wet- en regelgeving.
- Het dorps huis is nu niet (fysiek) toegankelijk voor alle doelgroepen, ook voor dagbesteding van woongroepen in de Broekstreek.

- De woongroep in Ekehaar geeft aan behoefte te hebben aan ruimte die geschikt is voor activiteiten van en voor de woongroep.
- De jeugd geeft aan behoefte te hebben aan de mogelijkheid voor spontaan chillen/ontmoeten en sporten.

Op basis van de resultaten van de behoefteanalyse hebben wij een toekomstvisie geformuleerd. Hierin komen de wensen en behoeften van de inwoners duidelijk naar voren en zijn deze meegenomen in het ontwerp van het Dorpshuis 2.0.

3.3 Toekomstvisie Dorpshuis 2.0

Naar aanleiding van de behoefteanalyse is er een toekomstvisie opgesteld die de behoeften en wensen van de inwoners opsomt:

- *Leefbaarheid*
Het dorpshuis biedt onderdak aan diverse gebruikers(groepen). Dit is essentieel voor een bloeiend verenigingsleven en daarmee de leefbaarheid van de Broekstreek. Vernieuwing van het dorpshuis is hier nodig om dit niet alleen in stand te houden, maar ook te bevorderen!
- *Sociale ontmoeting van jong tot oud*
Het dorpshuis wil het ontmoetingscentrum zijn in de Broekstreek. We bieden geschikte ruimte voor activiteiten voor verschillende groepen. De multifunctionele indeling stimuleert ontmoeting tussen verschillende groepen en creëert sociale samenhang.
Het dorpshuis wil een inclusieve omgeving bieden waar mensen van alle leeftijden en achtergronden zich welkom voelen en kunnen deelnemen aan activiteiten die hen verbinden met anderen in de gemeenschap. Zo sporten jongeren op een avond, terwijl ouderen klaverjassen. Na afloop ontmoet jong en oud (en het publiek) elkaar in de huiskamer.
- *Ouderen & Mobiliteit*
Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen. Het verbeteren van de voorzieningen in de Broekstreek zijn daarbij enorm belangrijk. Het dorpshuis wil de ruimte bieden dat Broekstrekken niet naar “diensten” hoeven gaan, maar dat deze “diensten” naar hun toekomen in het dorpshuis.
- *Geschikt voor verschillende doelgroepen*
In de Broekstreek zijn verschillende woonvormen voor mensen met een beperking. We willen dat deze Broekstrekken volwaardig mee kunnen doen met activiteiten en sporten in de Broekstreek.
- *Gezondheid & Vitaliteit*
Het dorpshuis wil meer bijdragen aan gezonde en vitale Broekstrekken. Op fysiek vlak willen we dit bereiken door het uitbreiden van de sport- en recreatiefaciliteiten. En ook aan de mentale gezondheid en vitaliteit dragen we bij door het aanbieden van een gevarieerd programma van activiteiten. De mogelijkheden tot sociaal contact worden hiermee uitgebreid en we zetten gericht in op aandacht voor positieve gezondheid.
- *Persoonlijke Ontwikkeling*
Het dorpshuis zal dienen als een platform voor leren en groei, waar mensen vaardigheden kunnen ontwikkelen, talenten kunnen ontplooien en nieuwe interesses kunnen ontdekken.
- *Functieverbreiding*
Het dorpshuis moet weer de bruisende, uitnodigende en open ontmoetingsplek van de Broekstreek worden. We willen meer en andere activiteiten mogelijk maken. Het dorpshuis is niet alleen geopend tijdens activiteiten; er is een huiskamer waar Broekstrekken elkaar

spontaan kunnen ontmoeten.

- *Fysieke toegankelijkheid*

Ons dorps huis is uiteraard voor iedereen toegankelijk. Juist voor mensen met een beperking is de ontmoetingsfunctie enorm belangrijk.

- *Duurzaamheid*

Als dorps huis dragen wij ons steentje bij aan de klimaatdoelen. Ons gebouw is geïsoleerd volgens de huidige normen en we hebben een alternatieve manier van verwarmen. Het dorps huis voert een actief beleid op het gebied van duurzaamheid en vervult daarbij een voorbeeldfunctie voor de inwoners van De Broekstreek.

- *Gezonde Exploitatie*

Onze ambities voor het dorps huis gaan hand in hand met een realistische en haalbare exploitatie, nu en in de toekomst. Een gezonde exploitatie staat of valt met genereren van inkomsten en beperken van kosten. Inkomsten worden verhoogd door de functieverbreding. Kosten worden in de hand gehouden door de duurzaamheidsmaatregelen, en gebruik van duurzame en onderhoudsvrije materialen. Inzet (en afhankelijkheid) van een betaalde beheerder minimaliseren we door het gebouw zo in te richten dat vrijwilligers meer kunnen bijdragen aan beheer.

3.3.1 Sociale Doelstellingen

Dorps huis de Eekhof vervult een cruciale rol als ontmoetingsplek voor de lokale gemeenschap. Onze doelstellingen streven naar het versterken van deze sociale cohesie en het bevorderen van een inclusieve en dynamische gemeenschapsumgeving. We willen:

1. *Versterking van Sociale Cohesie en Gemeenschapsbinding:*

Doel:

- a. Langer zelfstandig leven bevorderen door diensten naar het dorp te halen, in plaats van inwoner naar dienst toe brengen
- b. Een warme en gastvrije sfeer creëren waar mensen van alle leeftijden en achtergronden zich welkom voelen. Het vernieuwde dorps huis moet dienen als een centrale ontmoetingsplek waar inwoners van alle leeftijden en achtergronden samenkomen, activiteiten ondernemen en relaties kunnen opbouwen.
- c. Programma's en initiatieven ondersteunen die sociale interactie bevorderen, zoals buurtmaaltijden, taallessen, gezondheids- en welzijnsactiviteiten, en meer.

Verwachte Resultaten:

- a. Toename van informele interacties en contacten tussen buurtbewoners.
- b. Versterking van het gevoel van saamhorigheid en gemeenschapszin.
- c. Vermindering van sociaal isolement, met name onder kwetsbare groepen zoals ouderen en jongeren.

2. *Bevordering van interactie tussen verschillende leeftijdsgroepen:*

Doel:

Programma's en initiatieven ondersteunen die sociale interactie bevorderen, zoals buurtmaaltijden, taallessen, gezondheids- en welzijnsactiviteiten, en meer. Het vernieuwde dorps huis moet een omgeving bieden waarin generaties elkaar ontmoeten, begrijpen en

ondersteunen, wat leidt tot een beter begrip en respect tussen verschillende leeftijdsgroepen.

Verwachte Resultaten:

- a. Toename van intergenerationele activiteiten, zoals gezamenlijke spellen, workshops en evenementen.
- b. Uitwisseling van kennis, ervaringen en culturele tradities tussen jong en oud.
- c. Versterking van sociale banden en wederzijdse ondersteuning tussen jongeren, volwassenen en ouderen.
- d. Bevordering van inclusiviteit en respect voor diversiteit binnen de gemeenschap.

3. Stimulering van lokale samenwerkingen, burgerparticipatie en eigenaarschap:

Doel:

We willen de samenwerking stimuleren met lokale organisaties, school en bedrijven om een breed scala aan diensten en activiteiten aan te bieden die ten goede komen aan de hele gemeenschap. Ook willen we inclusieve en participatieve besluitvorming bevorderen, waarbij de stemmen van alle inwoners gehoord worden bij de planning en uitvoering van activiteiten in het dorpshuis. Het vernieuwde dorpshuis moet een platform bieden waarin alle inwoners actief kunnen deelnemen aan het gemeenschapsleven, besluitvormingsprocessen kunnen beïnvloeden en zich medeverantwoordelijk voelen voor de leefbaarheid van hun omgeving.

Verwachte Resultaten:

- a. Het vormen van een stevige basis tussen Dorpshuis de Eekhof en lokale organisaties, OBS de Flint en bedrijven.
- b. Toename van betrokkenheid bij lokale initiatieven, projecten en besluitvormingsprocessen.
- c. Versterking van het gevoel van eigenaarschap en trots over het dorpshuis en de gemeenschap.
- d. Ontwikkeling van vaardigheden en capaciteiten bij inwoners om actief bij te dragen aan de organisatie en het beheer van het dorpshuis.
- e. Opbouw van een duurzaam netwerk van vrijwilligers en samenwerkingsverbanden binnen de gemeenschap.

Ruimtes ontwerpen die flexibel zijn en verschillende activiteiten en evenementen kunnen accommoderen, variërend van sociale bijeenkomsten tot educatieve workshops en culturele evenementen.

3.3.2 Fysieke Doelstellingen

Naast de sociale doelstellingen kent dit plan ook een aantal fysieke doelstellingen. De fysieke doelstellingen dienen vooral om de sociale doelstellingen te behalen en zijn ondersteunend daaraan.

1. Fysieke verbetering en modernisering van de infrastructuur:

Doel:

Het vernieuwde dorpshuis moet voldoen aan moderne standaarden voor veiligheid, toegankelijkheid en duurzaamheid, en de fysieke infrastructuur van het gebouw verbeteren.

Verwachte Resultaten:

- a. Renovatie van het bestaande gebouw en/of constructie van een nieuw, functioneel dorpshuis dat voldoet aan de behoeften van de gemeenschap.
- b. Integratie van duurzame en milieuvriendelijke ontwerpelementen, waaronder energie-efficiënte verlichting, verwarming en koeling, evenals het gebruik van gerecyclede materialen en groene ruimtes.
- c. Upgrades van de elektrische, sanitair- en HVAC-systemen om energie-efficiëntie te verbeteren en operationele kosten te verlagen.
- d. Implementatie van duurzame bouwmaterialen en technologieën om de ecologische voetafdruk van het dorpshuis te verminderen.
- e. Integratie van duurzame en milieuvriendelijke ontwerpelementen, waaronder energie-efficiënte verlichting, verwarming en koeling, evenals het gebruik van gerecyclede materialen en groene ruimtes.
- f. Een dorpshuis dat beter in de omgeving past dan de huidige vorm met meer groen, een aantrekkelijke gevel en een duurzaam uiterlijk.

2. Ruimte-optimalisatie en Functionaliteit:

Doel:

De verbouwing moet de beschikbare ruimte optimaliseren en de functionaliteit van het dorpshuis verbeteren om een breed scala aan activiteiten en evenementen te ondersteunen.

Verwachte Resultaten:

- a. Herindeling van de interne ruimtes om efficiënter gebruik te maken van de beschikbare vierkante meters en om ruimte te bieden voor verschillende soorten activiteiten en bijeenkomsten.
- b. Creëren van flexibele ruimtes die kunnen worden aangepast aan verschillende behoeften en doeleinden, zoals vergaderingen, workshops, feesten en culturele evenementen.
- c. Upgrades van technologische infrastructuur, zoals bekabeling, verlichting en geluidssystemen, om te voldoen aan de eisen van moderne audiovisuele en communicatietechnologieën.

3. Verbeterde Faciliteiten en Voorzieningen:

Doel:

Het vernieuwde dorpshuis moet moderne en comfortabele faciliteiten bieden die voldoen aan de behoeften en verwachtingen van de gebruikers.

Verwachte Resultaten:

- a. Renovatie en modernisering van bestaande faciliteiten, zoals keuken, toiletten, kleedkamers en opslagruimtes, om ze schoon, hygiënisch en functioneel te maken.
- b. Installatie van nieuwe voorzieningen en apparatuur die passen bij de activiteiten en programma's die in het dorpshuis worden aangeboden, zoals sportuitrusting, kookapparatuur, enzovoort.
- c. Implementatie van moderne technologieën om de functionaliteit en gebruiksvriendelijkheid van het dorpshuis te verbeteren, zoals slimme audiovisuele systemen, digitale informatieschermen en online reserveringssystemen.

- d. Verbetering van de esthetische uitstraling van het interieur en exterieur van het gebouw door middel van schilderwerk, vloerbedekking, landschapsarchitectuur en andere cosmetische ingrepen.

4. *Toegankelijkheid en Inclusiviteit:*

Doel:

Het vernieuwde dorpshuis moet toegankelijk zijn voor alle leden van de gemeenschap, ongeacht leeftijd, mobiliteit of andere beperkingen.

Verwachte Resultaten:

- a. Installatie van faciliteiten en voorzieningen voor mensen met mobiliteitsbeperkingen.
- b. Verbetering van de toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen door bijvoorbeeld het installeren van drempelvrije ingangen en rolstoeltoegankelijke faciliteiten.
- c. Implementatie van inclusief ontwerpprincipes om ervoor te zorgen dat het dorpshuis gebruiksvriendelijk is voor mensen met verschillende achtergronden, culturen en capaciteiten.
- d. Educatie en training van vrijwilligers over inclusiviteit om een gastvrije en ondersteunende omgeving te creëren voor alle gebruikers.

Deze fysieke doelen en verwachte resultaten vormen de basis voor de succesvolle renovatie en verbetering van het dorpshuis, waardoor het een moderne, functionele en veilige ruimte wordt voor de gemeenschap om samen te komen en te genieten van diverse activiteiten.

3.3.3 Organisatie Doelstellingen

Voor een succesvol dorpshuis hebben we duidelijke doelen nodig op het gebied van organisatie. Zonder een goede organisatie kunnen we onze belangrijkste doelen niet behalen.

1. *Financiële Duurzaamheid en Bedrijfsvoering:*

Doel:

Het vernieuwde dorpshuis moet een financieel levensvatbare entiteit worden, met een duurzaam bedrijfsmodel dat inkomsten genereert en operationele kosten dekt op lange termijn.

Verwachte Resultaten:

- a. Een gedegen businessplan dat verschillende inkomstenstromen identificeert, zoals verhuur van ruimtes, subsidies, donaties en evenementen. In hoofdstuk 6 is een meerjarenexploitatie en -balans opgenomen.
- b. Diversificatie van diensten en activiteiten om een breed scala aan doelgroepen aan te spreken en de vraag naar faciliteiten te verhogen.
- c. Opbouw van strategische partnerschappen met lokale bedrijven, organisaties en overheden om financiële steun en samenwerking te waarborgen.

2. *Versterking van Bestuur en Organisatiecapaciteit:*

Doel:

Het vernieuwde dorpshuis moet worden beheerd door een goed georganiseerde en competente entiteit, met voldoende capaciteit voor planning, beleidsontwikkeling en besluitvorming.

Verwachte Resultaten:

- a. Doorontwikkeling van een effectief bestuur of beheersstructuur met duidelijke rollen, verantwoordelijkheden en besluitvormingsprocessen.
- b. Werving en training van gekwalificeerde vrijwilligers om de dagelijkse operaties en programma's van het dorpshuis te beheren.
- c. Ontwikkeling van beleidsdocumenten en procedures voor de operationele en financiële aspecten van het dorpshuis.
- d. Opzetten van systeem voor regelmatige evaluatie en verbetering van de prestaties en dienstverlening van het dorpshuis, gebaseerd op feedback van gebruikers en belanghebbenden.

3. *Bevordering van Economische Ontwikkeling:*

Doel:

Het vernieuwde dorpshuis moet fungeren als een motortje voor economische groei in de regio, door het aantrekken van bezoekers en zakelijke activiteiten.

Verwachte Resultaten:

- a. Stimuleren van toerisme en recreatie door het organiseren van evenementen en culturele activiteiten die bezoekers van buiten de gemeenschap aantrekken.
- b. Ondersteunen van lokale ondernemers en leveranciers door het promoten van regionale producten, ambachten en diensten in het dorpshuis.

Deze doelen en verwachte resultaten vormen de basis voor het meetbaar succes van het project en zijn essentieel voor het realiseren van een duurzaam en veerkrachtig dorpshuis dat waarde toevoegt aan de Broekstreek en haar inwoners.

4. Plan

4.1 Programma van eisen

Op basis van de gesprekken en de analyse van het bestaande gebouw hebben wij met de inwoners een programma van eisen opgesteld voor ons vernieuwde dorpshuis. Het streven is om een Dorpshuis nieuwe stijl te creëren dat wederom de komende 50 jaar zal fungeren als bakermat en hoeksteen van de actieve gemeenschap de Broekstreek.

- Zowel binnen als buiten een uitnodigende plek, met een gezellige uitstraling waar je ook spontaan naar binnen loopt.
- Gezellige huiskamer en multifunctionele ruimtes voor de Broekstreek. Meerdere bijeenkomsten en activiteiten kunnen tegelijkertijd plaatsvinden. Dit draagt bij aan spontane ontmoetingen tussen jong en oud.
- Energiezuinig, veilig en onderhoudsarm
- Geschikt om met vrijwilligers te runnen. De indeling maakt het mogelijk om minder afhankelijk te zijn van een beheerder. Vrijwilligers kunnen (delen van) de beheertaken overnemen, waardoor het dorpshuis regelmatig open is voor ontmoeting.
- Activiteiten- en sportzaal voor activiteiten te organiseren, waar de school weer volwaardig bewegingsonderwijs kan geven, die toekomstproof is voor de bewegingsbehoefte van de inwoners (veelal georganiseerd door SVDB) en die groot genoeg is om wedstrijden te kunnen spelen.
- Ook na het revitaliseren is een gezonde exploitatie een randvoorwaarde.
- Niet concurrerend met de bestaande horeca in de Broekstreek (De Amer en café Popken). Het nieuwe dorpshuis zal zich, net als nu, dan ook niet bezig gaan houden met feesten en partijen. Maar zich echt richten op sociaal-maatschappelijke activiteiten, met als doel verbinden. Mochten er in de toekomst wijzigingen plaatsvinden op dat gebied in de Broekstreek kunnen we dit als dorpshuis eventueel heroverwegen en wellicht functies overnemen.
- Bij de vernieuwing worden zoveel mogelijk materialen herbruikt; dit om zowel het milieu te ontzien als om de kosten zo laag mogelijk te houden.

4.2 Agenda van de toekomst

Het vernieuwde dorpshuis zal een breed scala aan faciliteiten en voorzieningen bieden die gericht zijn op het bevorderen van sociale interactie, gemeenschapsvorming en persoonlijke ontwikkeling. De agenda van het dorpshuis zal door de toevoeging van een woonkamer en upgraden van de activiteiten- en sportzaal meer ruimte bieden voor ontmoeting en de geplande activiteiten. Hierdoor kunnen we onderstaande programma's en activiteiten gaan ontwikkelen en introduceren:

- Programma Sociaal
 - Buurtmaaltijden: Tweewekelijkse gezamenlijke maaltijden waar buurtbewoners samen kunnen eten, nieuwe mensen kunnen ontmoeten en sociale contacten kunnen versterken. Door de vrije inloop en de gezellige uitstraling die de woonkamer biedt, leent het vernieuwde dorpshuis zich goed voor een dergelijke activiteit.
 - Sociale clubs: Verenigingen en groepen voor specifieke interesses en doelgroepen, zoals een kookclub, een leesgroep, en een seniorenclub, om sociale contacten te versterken. Waar de ene club graag gebruik maakt van een workshop of vergaderruimte, organiseert de andere club activiteiten die passen bij de woonkamer of de activiteiten- en sportzaal.

- VriMiBo: Maandelijkse vrijdagmiddagborrels voor alle inwoners van De Broekstreek.
- Programma Gezondheid en Vitaliteit:
 - Structureel aandacht voor fysieke en mentale gezondheid door organiseren van activiteiten en lezingen. Denk hierbij aan yoga, ouderengymnastiek, mindfulness et cetera.
 - Sportwedstrijden: Competities en recreatieve sportactiviteiten voor alle leeftijden, waaronder voetbal, volleybal en badminton, om gezondheid en welzijn te bevorderen.
- Programma Senioren
 - Seniorenactiviteiten: Speciale programma's en workshops gericht op ouderen, zoals bewegingslessen, creatieve hobby's, computercursussen en themabijeenkomsten.
 - Programma Samen Elkaar Zien: aandacht voor inwoners van De Broekstreek zodat zij prettig oud kunnen worden in De Broekstreek. Het programma is een aanvulling op het natuurlijke naoberschap dat we al kennen in De Broekstreek. Naoberschap is een sociale verhouding, vaak binnen een kleine gemeenschap. Het houdt in dat men naar elkaar omkijkt, voor elkaar klaarstaat en elkaar bijstaat met raad en daad. Een oogje in het zeil houden. Elkaar een schouder bieden als dat nodig is.
 - Programma Huiskamer: activiteiten, ontmoetingen, inloop. In de Huiskamer worden wekelijks activiteiten aangeboden, zoals biljarten, klaverjassen en samen creatief bezig zijn. Er ligt een krant en puzzels op de stamtafel. Een fijne plek om te zijn om gericht iets te doen en ook om binnen te lopen voor een praatje.
- Programma Mensen met speciale behoeften
 - Verbinding met Woongroep Ekehaar – dagactiviteiten, ontmoetingen organiseren, Prokkelproject, verbinding met inwoners van de Broekstreek.
- Programma Jeugd
 - Jeugd- en tienerclubs: Regelmatige bijeenkomsten en activiteiten voor kinderen en jongeren, waaronder sporttoernooien, filmavonden, knutselworkshops en excursies.
 - Er wordt een chillplek in de woonkamer gerealiseerd die aantrekkelijk is voor de jongeren. Een plek waar jongeren uit de Broekstreek kunnen hangen, gamen en samen kunnen komen om te socializen.
- Programma Educatief, Creatief en Cultureel
 - Workshops en lezingen: Educatieve en informatieve sessies over diverse onderwerpen, zoals gezondheid, cultuur, en hobby's, om kennis te delen en vaardigheden te ontwikkelen.
 - Culturele evenementen: kleine muziekconcerten en theatervoorstellingen, tentoonstellingen en filmvertoningen die de culturele diversiteit en artistieke expressie in de Broekstreek bevorderen.

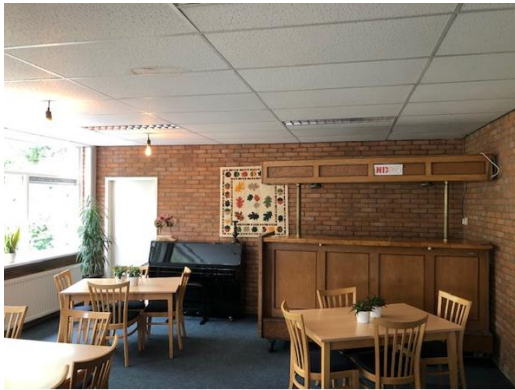
Voor het opzetten van programma's wordt samenwerking gezocht met Impuls (welzijnsorganisatie in de gemeente Aa en Hunze), Attenta en de Woongroep in Ekehaar. Daarnaast wordt verbinding gelegd met andere dorpshuizen en initiatieven om van te leren.

4.3 Plan Verbouwing

Op basis van het programma van eisen heeft de werkgroep een plan voor het vernieuwen van dorpshuis de Eekhof uitgewerkt voor 4 benodigde ingrepen.

1. Een huiskamer voor de Broekstreek

Dorpshuis 2.0 heeft een laagdrempelige en uitnodigende huiskamer, die regelmatig geopend is voor spontane ontmoetingen. Ook periodieke ontmoetingen vinden er plaats zoals een koffiemoment, klaverjassen, biljarten of samen de krant lezen. De huiskamer is ook de plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten na afloop van hun activiteiten. Bij mooi weer is het voorterrein van het dorpshuis het verlengstuk van de huiskamer. De huiskamer wordt gerund door vrijwilligers; hierdoor is de structurele inzet van een (betaalde) beheerder niet nodig.



Huidig



Toekomst

2. Open uitstraling en uitnodigende, multifunctionele plek voor alle Broekstrekers

De indeling van dorpshuis 2.0 is multifunctioneel. De huiskamer is hiervoor al beschreven. Er kunnen meerdere bijeenkomsten/activiteiten tegelijk plaatsvinden. De indeling maakt het mogelijk dat jong en oud er terecht kunnen voor activiteiten.

Door een slimme, multifunctionele inrichting kan het dorpshuis flexibeler inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen. Daarmee sorteren we voor op functieverbreiding. Denk daarbij bijvoorbeeld aan structureel verhuren van ruimte aan zorgverleners (in de breedste zin van het woord), overheden ('loketfunctie'), kinderopvang, dagbesteding etc.

De indeling van het dorpshuis maakt het mogelijk dat een beheerder niet bij activiteiten aanwezig hoeft te zijn. Door die gebruiksvriendelijke indeling is het mogelijk dat vrijwilligers hier een grotere rol spelen.

Niet alleen binnen bruist het van de activiteiten. Ook buiten, op het voorterrein, is het mogelijk om elkaar te ontmoeten. In de zomer is 'het buiten gebeuren' het verlengstuk van de huiskamer.



Huidig



Toekomst

3. *Vergroten van de activiteiten- en sportzaal*

De vernieuwde en vergrote activiteiten- en sportzaal draagt op verschillende manieren bij aan de revitalisering van het dorps huis en de gemeenschap:

- De leerlingen van OBS de Flint krijgen de kans om kennis te maken met een breder sportaanbod.
- De activiteiten- en sportzaal kan ook ingezet worden voor grotere en andere activiteiten. De jaarlijkse toneeluitvoering, bijvoorbeeld, loopt nu qua publiek tegen de grenzen aan. Vergroting en modernisering van de activiteiten- en sportzaal maakt andere activiteiten ook mogelijk. Denk bijvoorbeeld aan concerten. Gelijktijdig wordt de zaal logistiek beter ingericht, waardoor we de catering en barinrichting tijdens grote evenementen effectiever kunnen plaatsen en mensen gemakkelijker kunnen bedienen.
- De activiteiten- en sportzaal is door zijn ruimere afmetingen bruikbaar voor meer sporten. Denk hierbij aan badminton of het populaire padel.

- Volleybal is de grootste (binnen)sport in de Broekstreek. Niet alleen doorgewinterde volleyballers spelen deze sport bij de SVDB, maar vaak zien we ook onervaren spelers aansluiten bij een team. De overweging om aan te sluiten komt vaak voort uit sociale en fysieke overwegingen. Sportief bezig zijn en daarnaast je burens en teamgenoten met regelmaat ontmoeten. Als dorps huis vinden we het belangrijk om in deze behoeftes te faciliteren.

Door het verhogen van de activiteiten- en sportzaal naar 8 meter, voldoet de zaal aan de NeVoBo-eisen voor het organiseren van wedstrijden. Daarmee is het voor de volleyballers van SVDB mogelijk hun 'thuis'-wedstrijden echt 'thuis' spelen.

SVDB kent vijf wedstrijdteams die momenteel de 'thuis'-wedstrijden in de Boerhoorn in Rolde spelen. Eén van deze teams speelt op een hoog niveau. SVDB is een professionele sportvereniging met een relatief groot aantal leden voor een kleine gemeenschap; er wordt de mogelijkheid geboden om op een kwalitatief hoog niveau te sporten. Dat maakt de vereniging aantrekkelijk voor leden en daarmee toekomstbestendig. SVDB is een stabiele vereniging en speelt continue in op actuele ontwikkelingen. SVDB heeft aangegeven de betreffende zaal langdurig te blijven gebruiken.

Ieder team speelt ca zes 'thuis'-wedstrijden per seizoen en één team speelt daarnaast nog bekerwedstrijden. De 'thuis'-wedstrijden van vier wedstrijdteams worden zoveel mogelijk gespeeld op vrijdagavonden in sets van twee teams. Daarnaast worden op een ander moment de wedstrijden van het team dat op hoog niveau gespeeld. Alles samen geeft ca 20

momenten in een seizoen dat er volleybalwedstrijden worden gespeeld (12 vrijdagavonden en 8 zaterdag/vrijdagavonden).

Omdat er ook ruimte voor publiek is, draagt dit bij aan het faciliteren van ontmoetingen. Veel Broekstreekers hebben aangegeven dat ze graag aanwezig willen zijn bij de wedstrijden van hun SVDB en dat Rolde voor hen nu te ver weg is. Vooral voor oudere Broekstreekers is de afstand naar Rolde een grote drempel. 'Thuis'wedstrijden in het Dorpshuis geven 20 extra ontmoetingsmogelijkheden voor onze Broekstreekers voor jong en oud. Niet alleen bij de wedstrijd zelf, vooral ook de sociale nazit. Dit is van grote betekenis voor de Broekstreek en draagt ontzettend bij aan onze sociale cohesie. Dit heeft een tweezijdig effect, namelijk het creëren van meer momenten van ontmoeting en daarnaast het enthousiasmeren van Broekstreekers voor de sport. Een mooie bijvangst is dat er minder reisbewegingen nodig zijn voor spelers (en publiek).

- De Boerhoorn (sportaccommodatie in Rolde) is regelmatig zo vol, dat moet worden uitgeweken naar andere locaties. Het vergroten van de activiteiten- en sportzaal in het Dorpshuis kan hierin op twee manieren een belangrijke bijdrage leveren: door het verplaatsen van de wedstrijden van de SVDB-teams naar het Dorpshuis ontstaat meer ruimte in de Boerhoorn en het Dorpshuis kan een geschikte back-up zijn voor de Boerhoorn op een aantrekkelijke afstand.



Huidig



Toekomst

4. *Energiezuinig, onderhoudsarm en toegankelijk*

Dorpshuis 2.0 is een duurzaam Dorpshuis. Door slimme investeringen wordt de isolatie verbeterd en stappen we over naar een andere manier van verwarmen. Dit past in het beleid van de gemeente rondom duurzaamheid. Tegelijkertijd draagt het er ook aan bij dat we de exploitatiekosten op een behapbaar niveau houden.

Bij de vernieuwing wordt ook ingezet om het dorps huis zo in te richten, dat onderhoud minder drukt op de exploitatie. Dit omvat enerzijds het gebruik van duurzame materialen. Anderzijds is de inrichting dusdanig dat onderhoud (bijvoorbeeld de schoonmaak) eenvoudiger en daarmee minder kostbaar is.

Het dorps huis is fysiek toegankelijk voor iedereen, waaronder drempelloze toegang en inclusieve programma's.

4.4 Ontwerp

We hebben een architect betrokken voor de uitwerken van het plan in een ontwerp. Hieronder is de uitwerking daarvan te zien. Voor verdiepende informatie over het ontwerp verwijzen we naar de separate bijlage.

Het ontwerp is opgesteld op basis van het programma van eisen. Tijdens het ontwerpen zijn de verwachte verbouwkosten beoordeeld. Omdat in eerste instantie deze kosten te hoog waren, is het ontwerp bijgesteld.

Er is aandacht voor het aantal benodigde parkeerplaatsen. Omdat het voor de aantrekkelijke uitstraling belangrijk is dat voor het nieuwe Dorpshuis geen auto's worden geparkeerd, betekent dit dat de parkeerplaatsen op een andere plaats dienen te worden gesitueerd. In het ontwerp is rekening gehouden met invalideparkeerplaatsen en reguliere parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de door de gemeente gestelde normen. Indien meer parkeerplaatsen nodig zijn, zijn er extra parkeerplaatsen mogelijk in de nabije omgeving door middel van het aanleggen van graskeien in een nabijgelegen groenstrook. Hierover is positief contact geweest met omwonenden.

In het ontwerp is ook de inrichting van de buitenruimte opgenomen. Het zou wenselijk zijn om in kader van veiligheid de Markeweg (gedeeltelijk) af te sluiten. OBS De Flint ondersteunt dit voorstel. De omwonenden zijn betrokken en zijn positief. In overleg met de gemeente willen wij dit nader onderzoeken.

In het ontwerp van de buitenruimte is opgenomen dat de weg een aantal meters wordt verschoven, zodat voldoende ruimte ontstaat tussen de nieuwe muur van de sportzaal en de weg. Hiervoor is een beperkt aantal vierkante meters van de gemeente nodig. Er zijn mogelijkheden voor een grondruil, zodat dit kostenneutraal kan. De kosten voor deze transactie (notaris/kadaster) zijn opgenomen in het project.



4.4.1 Maatregelen op gebied van duurzaamheid

In het ontwerp zijn diverse maatregelen op gebied van duurzaamheid opgenomen:

- Volledige isolatie van het pand
- Ruimtes die nog geschikt zijn, blijven we behouden (geen onnodige verspilling)
- Fors energiebesparend, richting energie neutraal
- Hergebruik van materialen en gebruik van biobased materialen

4.4.2 Maatregelen op gebied van vergroening

Bij het ontwerpen is nagedacht over maatregelen op gebied van vergroening. Het terrein aan de voorkant wordt voorzien van een jeu de boules baan met groen omkleed. In eerste instantie is gedacht aan een sedumdak; dit vraagt echter een te kostbare constructie waarmee het niet haalbaar is. Er is aandacht voor opvang en afvoer van water. Het regenwater wordt niet op het rioleringsysteem aangesloten. In de naastgelegen sloot kan een wadi worden aangelegd voor opvang van water.

4.5 Bouwteam

Als projectteam hebben wij gekozen voor het inzetten van een bouwteam. Het inzetten van een bouwteam heeft voor ons verschillende voordelen ten opzichte van aanbesteding. Zo willen we graag economische positie van de Broekstreek versterken door te kiezen voor lokale aannemers. Het behouden en verkrijgen van werk binnen de Broekstreek is voor ons voorwaardelijk om dit project te starten. Daarnaast zijn er voor het project zelf ook grote voordelen te noemen:

- De lokale aannemers zijn maatschappelijk betrokken bij het project. Zij hechten niet alleen waarde aan het praktische doel (vernieuwbouw van het Dorpshuis) maar ook aan de sociale doelen.
- De mogelijkheid tot het inzetten van zelfredzaamheid is groter. Binnen de Broekstreek kent vrijwel iedereen elkaar. Doordat de aannemer laagdrempelig bereikbaar is, zijn de mogelijkheden groter om vrijwilligers in te zetten die ook uit de Broekstreek komen. Er is onderling vertrouwen en de communicatie kan snel.
- Door aan de voorkant de aannemers al te betrekken in het plan, worden ze mede-eigenaar van het project. Ook de verwachte kosten worden door de aannemers bepaald. Eventuele overschrijdingen in het budget zullen daardoor minder snel voorkomen, doordat die verantwoordelijkheid bij henzelf ligt.

5. Organisatie

5.1 Communicatie en betrokkenheid community

Tijdens het gehele proces zijn de inwoners van De Broekstreek actief betrokken en geïnformeerd. We hebben bijeenkomsten, gesprekken en een enquête georganiseerd. De feedback van de inwoners is meegenomen in de inrichting van de programma's en het ontwerp van de verbouw. Tijdens de uitwerking van de programma's blijven we input vragen van de inwoners.

Vrijwilligerswerk vormt het hart van ons dorpshuis. We zijn blij met de vele vrijwilligers uit de Broekstreek die hun tijd, energie en expertise belangeloos inzetten om ons te helpen bij het runnen van het dorpshuis. Bij de uitvoeren van de verbouw en de uitwerking van de programma's maken we onder andere gebruik van de inzet van de vele vrijwilligers. We geloven in de kracht van samenwerking met andere lokale organisaties, verenigingen en bedrijven.

5.2 Evaluatie en monitoring

Om de gestelde doelen te blijven testen gaan we structureel evalueren en monitoren. Op deze manier krijgen we een beter beeld of we onze sociale doelstellingen behalen, onze programma's toereikend zijn en of we eventueel nog moeten bijstellen. Naast onze huidige verantwoording in de vorm van een jaarverslag willen we specifiek voor dit project een extra evaluatie toevoegen onder gebruikers. Voor de evaluatie maken we gebruik van verschillende methodieken die samen een compleet beeld vormen van onze voortgang.

5.2.1 Enquêtes

In de eerste twee jaar na opening zullen er structureel enquêtes afgenomen worden onder gebruikers. Respondenten worden geworven door actieve benadering na activiteiten, een formulier en QR-code in de huiskamer en een halfjaarlijkse publicatie in het mededelingenblad. Ieder half jaar wordt de balans opgemaakt en conclusies getrokken vanuit deze enquêtes. Bij >75 respondenten kan de steekproef als representatief beschouwd worden en hebben we een goed beeld van de gegeven antwoorden.

5.2.2 Diepte-interviews

Op de enquête komt er een ruimte om in te vullen of je open staat voor een interview na aanleiding van de gegeven antwoorden. Ieder half jaar kiezen we steekproefsgewijs 3-5 enquêtes uit van respondenten die aangegeven hebben open te staan voor een interview. Tijdens dit interview gaan we dieper in op de gestelde vragen tijdens de enquête en kunnen we meer op zoek naar achterliggende conclusies.

Na een periode van twee jaar kijken we naar een nieuwe vorm van evaluatie en monitoring, afhankelijk van de resultaten in de eerste twee jaar.

5.3 Projectteam

Een projectteam zal worden samengesteld bestaande uit inwoners, leden bestuur en experts om het proces van planning, ontwerp, financiering en uitvoering te coördineren en te begeleiden. In de vergaderingen met het Algemeen Bestuur wordt de voortgang en monitoring geagendeerd.

6. Financiën

6.1 Overzicht bouwkosten en overige kosten

Op basis van bovenstaande programma van eisen en het opgestelde ontwerp bedraagt de totale kostenraming € 1.560.000 incl. BTW.

OVERZICHT BOUWKOSTEN EN OVERIGE KOSTEN	
omschrijving	totaal
verbouw	€ 1.316.698
inrichting terrein	€ 93.637
kosten bouwbegeleiding	€ 42.471
kosten bouwtekening opstellen	€ 10.000
kosten leges, notaris/kadaster	€ 11.126
sub	€ 1.473.931
inventaris en inrichting	€ 60.000
sporttoestellen	€ 26.125
totaal incl btw	€ 1.560.056

Deze kostenraming is gebaseerd op offertes. Belangrijk om te vermelden is dat in deze kosten ook de inrichtingskosten voor het buitenterrein meegenomen die op gemeenteground plaatsvinden.

Daarnaast heeft de verbouw van de kinderopvang reeds in het eerste deel van 2024 plaatsgevonden en is gefinancierd uit eigen middelen.

De kosten verbouw zijn als volgt gespecificeerd:

OVERZICHT BOUWKOSTEN	
omschrijving	totaal
bestaand gebouw, sloop	€ 71.945
bestaand gebouw, licht renoveren (vergaderzalen/kleedruimtes)	€ 60.166
nieuwbouw activiteitenzaal	€ 349.819
verhoging activiteitenzaal	€ 126.945
nieuwbouw bergingen/deel keuken	€ 132.636
nieuwbouw huiskamer	€ 575.186
totaal incl btw	€ 1.316.698

6.2 Financiering

Om het plan financieel haalbaar te maken voorzien wij onderstaande financiële bijdragen:

- Gemeente Aa en Hunze
- Provincie Drenthe
- Grote subsidies zoals DUMAVA en BOSA
- Overig (waaronder fondsen (mede gebaseerd op gesprekken met een fondsenwerver), restant te realiseren door: lening, zelfwerkzaamheid en eigen inbreng van de Broekstreekers, eigen bijdrage dorpshuis)

FINANCIERING			
omschrijving	status	sub	totaal
subsidie gemeente *	ingediend	€ 500.000	
groot onderhoud **	ingediend	€ 42.350	
sub gemeente			€ 542.350
leader groot	toegekend	€ 125.000	
bewonersinitiatieven	ingediend en kansrijk	€ 25.000	
overig (sociale agenda, dorpshuizen)	in gesprek	€ 100.000	
sub provincie			€ 250.000
DUMAVA	toegekend	€ 219.000	
BOSA	ingediend	€ 113.300	
NAM	ingediend	€ 150.000	
Oranjefonds	toegekend	€ 25.000	
Nij Begun	einde jaar meer info	pm	
overige fondsen **	geinventariseerd	€ 100.000	
zelfredzaamheid	nvt	€ 30.000	
obligaties/bijdrage inwoners	nvt	€ 15.000	
eigen bijdrage dorpshuis	nvt	€ 15.406	
geldlening	nvt	€ 100.000	
sub overig			€ 767.706
totaal			€ 1.560.056
toaal kosten plan			€ 1.560.056
verschil			€ 0
* gebaseerd op 1/3 van totaal investering (excl kosten inrichting en sporttoestellen)			
** het toekennen van een deel van het MJOP aan de verbouw vraagt een besluit van het college B&W			

Aan het einde van 2024 is er zicht op de eventuele financieringsmogelijkheden vanuit Nij Begun. Omdat dit voor nu nog te onzeker is, is hiervoor nog geen bedrag opgenomen.

Op basis van input van een fondsenwerfer hebben we een inventarisatie gemaakt van de mogelijkheden van de fondsen. In onderstaande tabel is dit uitgewerkt.

subsidies/fondsen	
Oranjefonds (Warmteboost €25k al toegekend)	€ 25.000
VSB	€ 25.000
Kansfonds	€ 12.500
Stichting C. & W. de Boer	€ 6.500
Buurtfonds	€ 5.000
Prins Bernhard Cultuurfonds	€ 5.000
Het Maagdenhuis	€ 5.000
Stichting RCOAK (Roomsche Catholiek Oude Armen Kantoor)	€ 5.000
Jantje Beton	€ 5.000
Stichting Zonnige Jeugd	€ 3.000
Stichting Rossing-Koops	€ 1.500
DELA	€ 1.500
	€ 100.000

6.3 Meerjarenbegroting reguliere exploitatie 2024-2028

Dorpshuis De Eekhof kent al jarenlang een stabiele en positieve exploitatie. Broekstrekters dragen als donateurs structureel een financieel steentje bij. Vrijwilligers organiseren diverse activiteiten die leiden tot inkomsten voor het dorps huis. Dit wordt door de nieuwe situatie nog extra gestimuleerd.

Hieronder is de exploitatie en de balans opgenomen van de begroting 2024 en de eerste vijf jaar na de verbouw. Het jaar van verbouw is niet opgenomen in onderstaand overzicht. De baten en kosten zullen dan incidenteel lager zijn. In de meerjarenbegroting hebben we een voorzichtige prognose qua baten opgenomen. We gaan qua bezetting uit van een groei van sportactiviteiten van 25% en een groei van activiteiten (bezetting overige ruimten) van 20 tot 40%. De huidige bezetting van het dorps huis is gemiddeld 40 uur per week (voor een periode van 40 weken per jaar).

MEERJARENEXPLOITATIE						
	begroting 2024	begroting jaar 1	begroting jaar 2	begroting jaar 3	begroting jaar 4	begroting jaar 5
Huur	€ 20.500	€ 21.600	€ 22.700	€ 23.900	€ 25.300	€ 26.600
Opbrengst catering	€ 30.000	€ 36.000	€ 37.000	€ 38.000	€ 39.000	€ 40.000
Donateurs	€ 2.400	€ 2.400	€ 2.400	€ 2.400	€ 2.400	€ 2.400
Subsidies	€ 2.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
Overige baten	€ 3.500	€ 3.500	€ 3.500	€ 3.500	€ 3.500	€ 3.500
totaal baten	€ 58.400	€ 66.500	€ 68.600	€ 70.800	€ 73.200	€ 75.500
Personeelskosten	€ 4.000	€ 8.000	€ 8.500	€ 9.000	€ 9.500	€ 10.000
Huisvesting	€ 17.000	€ 10.000	€ 10.500	€ 11.000	€ 11.500	€ 12.000
Afschrijving	€ 8.000	€ 13.000	€ 12.500	€ 8.750	€ 8.750	€ 8.750
Kosten catering	€ 19.350	€ 20.000	€ 21.000	€ 21.500	€ 22.000	€ 23.000
Financieringskosten	€ 400	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000
Overige kosten	€ 5.650	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500
totaal lasten	€ 54.400	€ 65.500	€ 67.000	€ 64.750	€ 66.250	€ 68.250
Resultaat	€ 4.000	€ 1.000	€ 1.600	€ 6.050	€ 6.950	€ 7.250

MEERJARENBALANS						
	begroting 2024	begroting jaar 1	begroting jaar 2	begroting jaar 3	begroting jaar 4	begroting jaar 5
ACTIVA						
Vaste activa						
Vernieuwbouw 2.0	€ 0	€ 146.250	€ 142.500	€ 138.750	€ 135.000	€ 131.250
Verbouw Kinderopvang	€ 46.250	€ 41.250	€ 36.250	€ 31.250	€ 26.250	€ 21.250
Inventaris	€ 12.250	€ 8.000	€ 3.750	€ 0	€ 0	€ 0
Vlottende activa						
Voorraden	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
Vorderingen	€ 6.500	€ 5.825	€ 5.930	€ 6.040	€ 6.160	€ 6.275
Liquide middelen	€ 35.000	€ 33.700	€ 32.470	€ 35.022	€ 34.902	€ 35.087
totaal activa	€ 102.000	€ 237.025	€ 222.900	€ 213.062	€ 204.312	€ 195.862
PASSIVA						
Eigen vermogen						
reserve	€ 78.100	€ 79.100	€ 80.700	€ 86.750	€ 93.700	€ 100.950
Vreemd vermogen						
Voorzieningen	€ 13.650	€ 13.650	€ 13.650	€ 13.650	€ 13.650	€ 13.650
Middellange schulden (lening)	€ 6.750	€ 141.000	€ 125.250	€ 109.500	€ 93.750	€ 78.000
Kortlopende schulden	€ 3.500	€ 3.275	€ 3.300	€ 3.162	€ 3.212	€ 3.262
totaal activa	€ 102.000	€ 237.025	€ 222.900	€ 213.062	€ 204.312	€ 195.862

Zowel de exploitatie als de balans geven een gezond financieel beeld. We houden in deze prognoses rekening met het aantrekken van een extra lening voor de verbouw, die rentedragend is. De werkelijke kosten kunnen lager zijn als de lening niet nodig is, omdat we voldoende externe middelen/subsidies ontvangen dan wel dat de lening (gedeeltelijk) renteloos is.

In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat een lening van € 100.000 toereikend is. In de meerjarenbegroting hebben we een bedrag van € 6.000 opgenomen voor financieringskosten; dat is ruim. We gaan ervan uit dat een deel van de lening rentevrij kan worden aangetrokken via Stichting Drents Energie Organisatie en dat een deel wordt gefinancierd met een lening waarover rente is verschuldigd. Stichting Drentse Energie Organisatie kan maximaal € 50.000 financieren via een rentevrije lening. Financieel is er ruimte om indien nodig extra te lenen.

In bovenstaande balans is de verbouw van het deel in het dorps huis ten behoeve van de kinderopvang opgenomen. Deze verbouw heeft begin 2024 plaatsgevonden. Deze verbouw is voor een deel gedekt met een bijdrage van een fonds en daarnaast met eigen middelen.

7. Planning

Het bestaande dorps huis is verouderd en energetisch slecht. Om hoge energierekeningen en onderhoudskosten in de nabije toekomst te voorkomen, is het belangrijk om zo snel mogelijk met de verbouwing van het dorps huis te starten.

7.1 Planning activiteiten

Activiteit	Planning	Wie
Opstellen plan	Maart 2024	Dorps huis (gereed)
Aanvraag indienen leader	April 2024	Dorps huis (gereed)
Aanvraag indienen NAM	April 2024	Dorps huis (gereed)
Aanvraag indienen DUMAVA	Juni 2024	Dorps huis (gereed)
Aanvraag indienen BOSA	Juli 2024	Dorps huis (gereed)
Inloopsessie voor inwoners	September 2024	Dorps huis (gereed)
Definitief ontwerp	September 2024	Dorps huis (gereed)
Aanvraag indienen gemeente	September 2024	Dorps huis (gereed)
Aanvraag indienen fondsen	Augustus – december 2024	Dorps huis
Aanvraag indienen provincie overig (sociale agenda, leefbaarheid)	Augustus – december 2024	Dorps huis (gedeeltelijk gereed)
Behandeling aanvraag gemeente in begrotingsvergadering gemeenteraad (financieel)	November 2024	Gemeente
Uitvoeren bijdrage zelfredzaamheid, obligatie, bijdragen uit De Broekstreek	November - december 2024	Dorps huis
Behandeling aanvraag gemeente in raadsvergadering (inhoudelijk)	Q1 2025	Gemeente
Vergunning aanvragen (afhankelijk van financiering compleet en BOPA)	Q2 2025	Dorps huis
Verbouw	Vanaf Q3 2025	Dorps huis

7.2 Verduurzaming

Het project is gericht op duurzame voortzetting na de uitvoeringsperiode, met een focus op langetermijnbeheer. Het vernieuwde dorps huis dient als voorbeeld voor andere initiatieven.

Bijlage 1 - Samenstelling bestuur en werkgroep per 2024

Naam	Rol bestuur
Marleen Eerland	Secretaris
Annemieke Smit	Voorzitter
Rieks Verheijen	Penningmeester

Naam	Rol werkgroep
Marleen Eerland	Lid
Martijn Rozeboom	Lid
Evert Smeenge	Voorzitter
Annemieke Smit	Lid
Rieks Verheijen	Lid