

425.0:353:4.073(492.73)

91-334

ONDERZOEK
ADVIES
ONTWIKKELING

D
O
R
P
E
N
B
O
U
W
T
H
E

Boekmanstichting-Bibliotheek
Herengracht 415 - 1017 BP Amsterdam
Tel. 243739

"MARS DOOR DE RUIMTE"

Een onderzoek naar een zevental sociaal-
kulturele akkommodaties in Roden/Nieuw Roden

In opdracht van:

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Roden

Onderzoek en rapportage:

F. Bijkerk
J. van Os

Tekstverwerking:

H. Popken-Hogenberk

Stichting Opbouw Drenthe
Stationsstraat 11
9401 KV Assen
tel.: 05920-18018

Juli 1989.

INHOUD	Pagina
I. INLEIDING	1
II. DE AKKOMMODATIES NADER BEKEKEN	4
1. Dorpshuis "De Iemenkorf"/"De Smidse"	4
2. Het Valkeniertje	9
3. Het Kwetternest	13
4. Rozeknop (V.E.N.-gedeelte)	15
5. De Dobbe	18
6. De Bomenburcht	21
7. De Winsinghhof	24
III. DE KOSTEN VOOR DE GEMEENTELIJKE OVERHEID SAMENGEVAT	29
IV. REKAPITULATIE, KONKLUSIES EN AANBEVELINGEN	30
BIJLAGEN:	
A. Ruimtegebruik en -indeling per akkommodatie	
B. Verhuurtarieven	

I INLEIDING

1.1. Aanleiding/doelstelling

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft in het kader van de behandeling van de Gemeentebegroting 1989 de toezegging gedaan om -alvorens investeringen voor te stellen- inzicht te verwerven in feitelijk gebruik en kosten/baten-verhouding van een aantal akkommodaties.

Doel van het onderzoek is het leveren van een bijdrage aan een evenwichtige wijze van besluitvorming in het kader van het voor de komende 10 à 15 jaar te voeren akkommodatiebeleid.

Het College heeft Opbouw Drenthe de opdracht gegeven dit onderzoek uit te voeren.

1.2. Afgrenzing

Het College heeft besloten dat de volgende akkommodaties in het onderzoek dienen te worden betrokken:

- Dorpshuis "de Iemenkölf"/ "de Smidse", Nieuw Roden
- "Het Valkeniertje"
- Peuterspeelzaal "Kwetternest"
- "De Rozeknop" (voor wat betreft VEN-gedeelte)
- "De Dobbe"
- "De Bomenburcht"
- "De Winsinghof"

In het kader van het besluit om de spreidingsplannen voor het basisonderwijs vooralsnog niet uit te voeren, met als consequentie dat het huidige scholenbestand aangewend zal moeten worden om de geprognostiseerde aantallen kinderen te kunnen huisvesten, heeft het College er voor gekozen om de schoolgebouwen buiten het onderzoek te laten.

Ook wordt het door het College -op dit moment- niet zinvol geacht om de sociaal-kulturele akkommodaties uit de buitendorpen in het onderzoek te betrekken.

1.3. Inhoud

Het onderzoek richt zich op een drietal onderdelen:

- a. Inventarisatie van het feitelijk gebruik van de akkommodatie: gebruiksintensiteit, aantal en soort gebruikers, aard van het gebruik, beheerssituatie, knelpunten in het gebruik.
- b. Doorlichting van de financiële positie van de akkommodatie: analyse balanspositie, analyse van kosten en baten, knelpunten. Uitgangspunt is tot een reële beoordeling te komen, hetgeen betekent dat daar waar meer sprake is van indirecte vormen van subsidiëring die uitdrukkelijk in kaart zullen worden gebracht.
- c. Prognose van te verwachten onderhoudswerkzaamheden en dienovereenkomstige kosten voor de komende tien jaar: analyse van onderhoudsschema's gemeentewerken, schatting met betrekking tot akkommodaties in eigen beheer, knelpunten.

1.4. Gegevensverzameling

Voor de verzameling van de gegevens betreffende onderdeel a is gebruik gemaakt van een enquêteformulier dat door de verschillende "beherende instanties" c.q. "gebruikende instanties" is ingevuld. Aanvullend zijn met deze "instanties" gesprekken gevoerd.

Het betreft in konkreto:

- het bestuur van het Dorpshuis "de Iemenkorf" Nieuw-Roden
 - het bestuur van buurtvereniging Bomenburcht
 - het bestuur van "de Wensinghof"
 - het "VEN", als gebruiker van gedeelte "de Rozeknop"
 - de gebruikers van "de Dobbe" (Samenlevingsopbouw Roden)
 - de gebruikers van "het Kwetternest" (Stichting Peuterspeelzaal/ Kinderopvang Roden)
 - de koördinerend ambtenaar en beheerder van "het Valkeniertje".
- En voorts is er nog een gesprek geweest met de gebruikers van "de Smidse" (Samenlevingsopbouw Roden).

De gegevens betreffende onderdeel b zijn voor een deel afkomstig van de "beherende instanties". Deels aangeleverd door de afdeling Welzijn op het gemeentehuis, deels door de onderzoekers uit de gemeentebegroting gedestilleerd, alsmede via een gesprek met de koördinator van S.O.R. verkregen.

Aangaande onderdeel c zijn de gegevens deels verkregen van de "beherende en gebruikende instanties" maar wordt in belangrijke mate gevaren op aan ons verstrekte schriftelijke en mondelinge informatie van de afdeling gemeentewerken.

Gekonstateerd moet worden dat met name met betrekking tot onderdeel b het verzamelen c.q. opsporen van de gegevens aanzienlijk meer tijd heeft gevraagd dan door de onderzoekers kon worden voorzien.

1.4. Openbaarheid resultaten

Bij de uitvoering van onderzoek hanteert Opbouw Drenthe onderzoeksvoorwaarden. Een daarvan is dat de resultaten van door haar uitgevoerd onderzoek openbaar zijn.

1.5. Indeling van het rapport

In hoofdstuk 2 worden de verschillende gegevens per akkommodatie gepresenteerd. Daarbij komen kort de volgende aspecten aan de orde:

- * algemene gegevens
- * ruimtegebruik
- * financiële aspecten
- * bouwtechnische aspecten/prognose onderhoudskosten.

Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van de huisvestingskosten, in hoofdstuk 4 treft u de konklusies en aanbevelingen aan. Bijlage A bevat de schema's voor ruimtegebruik en -indeling. In Bijlage B zijn de verhuurtarieven van de verschillende akkmodaties op een rijtje gezet.

II DE AKKOMMODATIES BEKEKEN

1. DORPSHUIS "DE IEMENKORF"/BUURTHUIS "DE SMIDSE"

1.1. Algemene gegevens

De huidige combinatie dorps huis - buurthuis dateert van 1984. Daarvoor is het buurthuis "De Smidse" in een voormalige smederij gevestigd geweest. Het oorspronkelijke dorps huis in Nieuw Roden dateert van 1962.

De akkommodatie is eigendom van de Stichting Dorps huis " De Iemenkorf". Het bestuur bestaat uit leden op persoonlijke titel aangevuld met een vertegenwoordiger uit de gemeenteraad. Dit bestuur beheert de gehele akkommodatie, inclusief "de Smidse". Voor het gebruik van "de Smidse" betaalt de kommissie Samenlevingsopbouw Roden huur. De dagelijkse uitvoering van het beheer van "de Smidse" wordt verzorgd door een medewerker op W.S.W. basis (36 uur). Deze is evenwel gedetacheerd bij het dorps huis. Via een financiële regeling (S.O.R. draagt f 19.000,-- bij in de kosten) wordt deze personeelslast verrekend, waarbij nog f 3.800,-- door het dorps huis wordt betaald. Het dorps huis heeft eveneens een beheerder in dienst, waarvan de personeelskosten ten laste van de exploitatie komen.

De ligging van de akkommodatie binnen het gebied Nieuw Roden - Roden-west wordt als gunstig beschouwd. Daarbij wordt vanuit het dorps huisbestuur de kanttekening geplaatst, dat de akkommodatie vrij dicht aan een grote weg (met flinke verkeersintensiteit) ligt. De oversteek voor met name kinderen uit Roden-west is gevaarlijk. Tegen de achtergrond van de in ontwikkeling zijnde/geprojekteerde nieuwbouwplannen wordt tevens de vraag gesteld of in de toekomst de ligging nog wel zo gunstig is.

1.2. Ruimte - gebruik

Voor een overzicht van het gebruik en de gebruikers verwijzen we u naar bijlage A (schema 1A "de Iemenkorf"; schema 1B "de Smidse").

"De Iemenkorf"

Gekonstateerd kan worden dat de ruimtes in het dorps huis intensief en veelzijdig gebruikt worden, er is sprake van overbezetting. Door het bestuur wordt aangegeven dat de functionaliteit als redelijk wordt beoordeeld.

Gevraagd naar de knelpunten, die met betrekking tot het gebruik worden ervaren, worden de volgende aspecten naar voren gebracht:
- te weinig vergaderruimte (twee vergaderruimtes extra zouden gezien de behoefte noodzakelijk zijn)

- geen c.q. te weinig bergruimte
- de toilettengroep is kwantitatief onvoldoende (bij grotere gezelschappen)
- de grote zaal is voor bepaalde activiteiten te klein
- de keuken is aan de kleine kant
- de parkeerfaciliteiten zijn onvoldoende.

In 't algemeen wordt opgemerkt dat er technisch nogal wat gebreken en dienovereenkomstige problemen zijn. Dit wordt geweten aan de wijze waarop het gebouw technisch vorm heeft gekregen: "een nieuw jasje over een oud overhemd".

Voor de komende jaren wordt rekening gehouden met een toenemende behoefte in gebruik in verband met de te realiseren nieuwbouwplannen. Het reeds huidig gevoelde tekort aan ruimte wordt daardoor nijpender.

"De Smidse"

De ruimtes binnen "de Smidse" worden (nagenoeg) geheel gebruikt voor activiteiten in het kader van de buurthuisfunctie. De gebruiker (S.O.R.) beschouwt de ligging in relatie tot haar werkgebied (Nieuw Roden + nieuwbouw tot aan Stinsenweg) als gunstig.

Door de gebruiker wordt gekonstateerd dat er op een aantal punten ruimtegebrek is: Zo is er meer ruimte voor het peuterspeelzaalwerk nodig. De ruimte die daarvoor beschikbaar is, is op zich heel functioneel. Qua afmeting evenwel is de ruimte precies volgens de normen. Dit betekent dat de groepsgrootte niet opgevoerd kan worden. Gezien de lange wachtlijsten is een extra lokaal voor het peuterspeelzaalwerk noodzakelijk (N.B. óók zonder de nog geplande nieuwbouw).

Voorts is er behoefte aan meer bergruimte en een grotere tussenruimte.

Vanwege ruimtegebrek wordt een aantal kursussen gehouden in het dorps huis. Eén van de vergaderruimtes in het dorps huis wordt overdag door de S.O.R. gebruikt als kantoorruimte.

Met betrekking tot de functionaliteit van het gebouw worden door de gebruiker tal van knelpunten genoemd.

Door de gekozen formule -zie hierboven- in combinatie met de uitvoering zijn er diverse bouwtechnische problemen: slechte c.q. geen ventilatie (kantoor-sprekkamer); warmwatervoorziening functioneert onvoldoende; het verwarmingssysteem (drie verschillende ketels) werkt niet voldoende, terwijl de riolering -eufemistisch uitgedrukt- ook niet optimaal functioneert. De grotere zaal heeft een erg slechte vloer. Bovendien is de keuken ongelukkig gesitueerd, namelijk in de grote zaal. Deze grote zaal is overigens naar het oordeel van de gebruiker voor geen enkele activiteit echt geschikt.

1.3. Financiële aspecten

Het bestuur van het Dorps huis ziet het als haar taak de accommodatie op financieel gezonde wijze te beheren. Gebruik van de ruimtes van het dorps huis gedeelte door commerciële instellingen

wordt toegestaan. Evenwel het beleid is: ideëel gaat voor commercieel. Het bestuur hanteert in dit verband ook verschillende tarieven.

Gelet op de financiële resultaten van de laatste jaren mag gesteld worden dat het bestuur zich op een goede wijze van haar taak gekweten heeft.

Investeringskosten

Op het gebouw rusten geen kapitaallasten.

Exploitatielasten/-inkomsten

De kosten over 1988 waren als volgt:

Inkopen	f	9.114,10
Onderhoud		8.026,06
Energie		11.289,23
Salarissen		31.544,05
Belastingen/verzekeringen		3.761,16
Jubileum Dorpshuis		4.195,81
Overige kosten		1.956,96
Resultaat		18.616,67
	f	88.504,04

De inkomsten waren:

Verkopen	f	28.761,85
Verhuur		41.000,--
Rente		3.742,19
Bijdrage gemeente		15.000,--
	f	88.504,04

Reserves:

Per 1 januari 1989 beschikt het Dorpshuis over de volgende reserves:

a. Inventaris	f	11.252,--
b. Onderhoud		42.200,--
c. Uitbreiding		16.960,--

Deze reserves zijn bij de gemeente belegd (gemeentebegroting 1989).

In het lopende boekjaar zijn voor bijboeking van rente en overige vermeerderingen in diezelfde gemeentebegroting de volgende bedragen opgenomen:

a. Inventaris	f	2.675,--
b. Onderhoud		10.032,--
c. Uitbreiding		1.017,--

Dit houdt in dat eind 1989 in totaal een bedrag van f 84.136,-- bij de gemeente aan reserveringen belegd is.

Kosten voor de gemeentelijke overheid

In de exploitatietekorten van het dorpshuisgedeelte draagt de gemeente Roden jaarlijks een vast bedrag van f 15.000,-- bij. Paragraaf 2 van de verdeeldienst (toelichting/begroting 1989) geeft aan dat voor 1989 door de B.W.E.-Nw. Roden een huurbedrag van f 44.000,-- wordt geclaimd.

Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

- huur dorpshuis	f 25.000,--	
- kosten beheerder	19.000,--	(via de diverse activiteiten- posten niet meer precies te traceren)

f 44.000,--

Een deel van de algemene huisvestingskosten (bureau S.O.R. Raadhuisstraat 7) wordt eveneens doorberekend aan de activiteiten in Nw. Roden en wel ter hoogte van f 9.000,-- (posten 5270 0086 6210 baten en 5270 654 6210 lasten). Uiteindelijk drukt deze last dan ook op "de Iemenkorf"/"de Smidse", zij het dat deze post in het totaal budget van de S.O.R. als een kruispost valt aan te merken. Aangezien deze post evenwel niet zuiver te traceren valt binnen de exploitatie van het gebouw hebben de onderzoekers deze post in het hier na volgende resumé niet meegenomen.

Resumé:

Exploitatiekosten	f 15.000,--
Huur B.W.E.-Nw. Roden	44.000,--
Totaal	<hr/> f 59.000,-- =====

1.4. Bouwtechnische aspecten/onderhoud

- Algemeen geldt, zoals de gemeente in haar inleiding op de begroting 1989 aangeeft, dat uitbreiding van het dorpshuis "de Iemenkorf" noodzakelijk zal zijn. Dit is ondermeer een gevolg van de bevolkingsontwikkeling en verdere planologische uitbreidingen in de omgeving, waardoor zowel qua omvang als veelzijdigheid de druk op het gebouw sterk toeneemt en nog sterker zal toenemen!
Een gevolg van deze toename aan activiteiten zijn ondermeer de volgende, nú al, aangegeven problemen:
 - . te weinig vergaderruimte
 - . te weinig bergruimte
 - . onvoldoende toiletruimte
 - . te kleine, grote zaal
 - . te kleine keuken
 - . te weinig parkeerfaciliteiten
- Daarnaast kan worden aangetekend dat als gevolg van de renovatie van 1983, mogelijk door op dat moment niet méér beschikbaar zijnde financiële middelen, op diverse manieren bouwtechnische problemen zijn ontstaan. Zoals eerder is aangegeven: "een nieuw

- jasje over een oud overhemd". Op zich kan dat, maar zoals ook hier, de inmiddels achterhaalde toekomst heeft geleerd, betekent dit evenzeer vaak dat goedkoop, uiteindelijk duurkoop is. Daarbij dient de aantekening te worden gemaakt dat men op bepaalde ogenblikken moet roeien met de riemen die men heeft, om maar even in beeldspraak te blijven. Bovendien heeft men nu inmiddels al weer 5 jaar van de verbeterde situatie gebruik kunnen maken. Een relativering die men eveneens mag aanbrengen. Een vaststaand feit is evenwel dat tussen nu en uiterlijk vijf jaar de problemen van nu definitief opgelost moeten worden.
- Ook "de Smidse" kampt met het nodige ruimtegebrek. Daarnaast worden de volgende bouwtechnische problemen aangegeven:
 - . slechte c.q. geen ventilatie
 - . onvoldoende warmwatervoorziening
 - . onvoldoende verwarmingssysteem
 - . slecht funktionerende riolering
 - . slecht funktionerende grote ruimte (o.m. de vloer)
 - . aansluiting van kozijnen op de muren zijn slecht.
 - Qua onderhoud ziet het gebouw in zijn geheel er nog redelijk goed uit. Het niet aanwezig zijn van een onderhoudsplanning, alsmede de nu reeds gekonstateerde problemen, doet de onderzoekers evenwel vrezen dat binnen afzienbare tijd (+ 5 jaar) een grote onderhoudsbeurt noodzakelijk is. Of de reservering daarvoor voldoende zal zijn, wagen zij te betwijfelen aan de hand van ervaringen elders.

1.5. Konklusie

Op redelijk korte termijn (5 jaar) zal om diverse redenen (uitbreiding activiteiten, huidig ruimtegebrek, bouwtechnische problemen) een forse investering plaats dienen te vinden. Het is niet zo onlogisch dat daarbij tevens naar de beheersstructuur wordt gekeken. Een andere discussie, welke gevoerd moet worden, is of gekozen wordt voor nieuwbouw, dan wel voor volledige renovatie met uitbreiding.

Daarbij dient in aanmerking te worden genomen dat de ligging in de toekomst minder optimaal zal gaan worden.

2. "VALKENIERTJE"

2.2. Algemene gegevens

De akkommodatie betreft een voormalige lagere school tussen 1974 en 1976 gebouwd volgens het container-principe. In totaal werden 6 lokalen gerealiseerd plus een gemeenschapsruimte. Wegens terugloop van het aantal leerlingen zijn vanaf het seizoen 83/84 successievelijk lokalen vrij gekomen. In het seizoen 86/87 is er voor het laatst nog één groep leerlingen "gehuisvest" geweest. Met ingang van het seizoen 87/88 is ook het laatste lokaal beschikbaar gekomen voor andere doeleinden.

Het gebouw is eigendom van de gemeente Roden. Het beleid met betrekking tot het beheer wordt gevoerd door een ambtenaar onderwijszaken. Voor het feitelijk beheer is een fulltime medewerker op W.S.W.-basis werkzaam.

De gegevens/informatie die in dit onderdeel gerapporteerd worden zijn in belangrijke mate afkomstig van genoemde ambtenaar. Een deel van de informatie is gebaseerd op een gesprek waarbij ook de beheerder aanwezig was. Met de verschillende gebruikers van het gebouw hebben geen gesprekken plaatsgevonden.

De ligging van het gebouw wordt niet als ongunstig gezien. Feitelijk is het Valkeniertje voor de inwoners van Roden een prima "stek". Evenwel bij de bezoekers van buiten Roden -met name de kursisten die deelnemen aan activiteiten in het kader van de B.V.E.- valt wel te beluisteren dat het gebouw moeilijk te vinden/te bereiken is. Voorts dient nog opgemerkt te worden dat de situering voor de winkel (De Cirkel) ongeschikt is.

2.2. Ruimtegebruik

Voor een overzicht van aard, intensiteit en soort gebruikers verwijzen wij u naar Bijlage A (schema 2).

Gekonstateerd mag worden dat het gebouw zeer intensief wordt gebruikt. Feitelijk is er sprake van overbezetting. In de afgelopen jaren is het gebruik en de diversiteit in gebruikers toegenomen. Er zijn vijf belangrijke hoofdgebruikers: I.C.O., B.V.E./Noordelijk

Avond College, De Cirkel, T.I.M. (Toegepaste Informatica voor Mensen zonder werk) en de Stichting Peuterspeelzaal/Kinderopvang (Peuterspeelzaal "De Kleine Klup").

Voor de komende jaren wordt geen verandering verwacht in aard van het gebruik c.q. het soort gebruikers. Het gebouw wordt momenteel maximaal benut. De behoefte aan meer ruimte evenwel is evident. Het B.V.E./NAC wil graag twee lokalen extra. Het I.C.O. geeft haar lessen vanwege ruimtegebrek in "het Valkeniertje" deels in "het Valkenhof" (basisschool). Er zijn meerdere instellingen, ook commerciële, die om ruimte hebben gevraagd.

Aan al die vragen kan dus niet worden voldaan.

Met het oog op de functionaliteit van het gebouw dient het

volgende te worden aangegeven. Het gebouw is ongeschikt voor muziek/het geven van muzieklessen. Het rooster moet vanwege de I.C.O.-activiteiten zó in elkaar worden gepast dat er voor de andere gebruikers zo weinig mogelijk overlast is. Voorts is het gebouw in feite ongeschikt om er bijvoorbeeld dure apparatuur in op te slaan, omdat zeer frequent lekkages optreden. Volgens onze informanten vindt het I.C.O. het gebouw voor haar activiteiten niet functioneel. BVE/NAC en TIM zijn (redelijk) tevreden evenals de Stichting Peuterspeelzaal/Kinderopvang. Voor "de Cirkel" geldt dat de winkelruimte aan de kleine kant is. Bovendien wordt de te beperkte opslagmogelijkheid als knelpunt ervaren.

In het algemeen wordt nog opgemerkt dat het jammer wordt gevonden dat het gebouw geen ruimte heeft waar cursisten/deelnemers kunnen pauzeren (kantine). Gezien evenwel de intensiteit van het gebruik is zo'n voorziening niet realiseerbaar.

2.3. Financiële aspecten

Investeringslasten

De kapitaallasten over 1988 bedroegen f 23.723,02.

Exploitatiekosten/huuropbrengsten

De kosten van 1988 waren als volgt:

Onderhoudskosten gebouw	f	16.920,60
Onderhoudskosten plantsoen		1.148,--
Diverse beheerskosten		23.417,56
Telefoonkosten		918,--
Gas		9.701,58
Elektra		2.782,31
Water		306,44
		<hr/>
		12.790,33
Schoonmaakkosten		12.694,71
Belastingen		711,80
		<hr/>
	f	68.601.--

De huuropbrengsten over 1988 bedroegen in totaal f 92.324,25. Dit bedrag komt tot stand door uit te gaan van gemiddeld 75 dagdelen gebruik per week. Vanuit het principe dat de exploitatie kostendekkend moet zijn bedraagt de huurprijs per dagdeel op jaarbasis f 1.230,99.

Het totale bedrag aan huuropbrengsten is naar gebruikers als volgt samengesteld:

I.C.O. (25 dagdelen)	f 30.774,75
BVE/NAC (22 dagdelen)	27.081,78
De Cirkel (14 dagdelen)	17.233,86
Stichting Peuterspeelzaal/ Kinderopvang (9 dagdelen)	11.078,91
T.I.M. (5 dagdelen)	6.154,95

N.B. Hierbij dient te worden aangetekend, dat deze bedragen niet overeenstemmen met de begrotingsbedragen 1989. Tevens vinden per onderdeel verdere doorberekeningen plaats, bijvoorbeeld "de Cirkel". Ook vinden boekingen plaats die onder het kopje "intern" zouden kunnen vallen, zoals bijvoorbeeld bij het I.C.O. en de peuterspeelzaal. De specifieke huisvestingslasten zijn daaruit niet meer helder te herleiden. Het komt de onderzoekers dan ook voor dat de kosten voor de gemeentelijke overheid te laag ingeschat zullen zijn.

Balanspositie

Het gebouw staat per 1 januari 1989 op de staat van Geactiveerde Kapitaaluitgaven van de gemeentebegroting voor een boekwaarde van f 92.910,--.

Kosten voor de gemeentelijke overheid

Saldo lasten/baten	f 9.405,--	(toelichting gemeentebegroting functie 6425-1)
Indirekte huur	59.088,--	(ICO, de Cirkel, Peuterspeel- zaal) N.B. zie ook opmerking onder het hoofdstukje Exploi- tatiekosten/huuropbrengsten)
Onderhoud O.W.	2.872,--	(1/2 van f 5.745,-- verzamel- staat O.W., peuterspeelzalen)

f 71.365,--

N.B. Hier zou in feite nog aan toegevoegd moeten worden een bedrag aan niet-bespaarde rente als gevolg van het afschrijven ineens van de onderhoudsinvesteringen uit 1987 en 1988.

Bij het saldo van lasten/baten dient bedacht te worden dat de inkomstenkant volledig bestaat uit huurbedragen van gesubsidieerde instellingen. Onder het punt 2.3 Financiële aspecten is hierop al gewezen. Uiteindelijk liggen de kosten voor de gemeentelijke overheid dus hoger.

Tegenover deze uitgaven staan in feite slechts als inkomsten:
huur B.V.E./N.A.C. f 12.500,-- (volgens opgave en afgerond)

Per saldo resteert dan een bedrag voor de gemeente van
f 58.865,--.

Teneinde "het Valkeniertje" in redelijke staat te houden, is de afgelopen jaren een fors bedrag geïnvesteerd:

1987: f 30.000,--	(dekking: hogere huren en afschrijving ineens via de algemene reserve)
1988: f 41.000,--	(dekking: afschrijving ineens via de algemene reserve)

Hoewel afschrijving ineens op zich geen kapitaallasten met zich meebrengen, dient wel te worden bedacht dat op genoemde bedragen ook geen rente meer kan worden bespaard door de gemeente.

2.4. Bouwtechnische aspecten/onderhoud

Zoals reeds aangegeven is het Valkeniertje tussen '74 en '76 gerealiseerd in de vorm van containerbouw. Voor dit type bouw wordt uitgegaan van een levensduur van 10 à 12 jaar. In 1987 en 1988 is door het gemeentebestuur een aanzienlijke krediet beschikbaar gesteld voor opknopbeurten. Verondersteld wordt dat "Het Valkeniertje" daarmee voorlopig weer een jaar of drie vier vooruit kan en daarmee de klachten van de gebruikers binnen de perken zullen blijven. Verwacht moet evenwel worden dat daarna opnieuw flinke investeringen nodig zijn om het gebouw nog langer in verantwoorde konditie te houden.

2.3. Konklusie

"Het Valkeniertje" barst qua aktiviteiten uit zijn voegen. Aan de feitelijk bestaande vraag naar (uitbreiding van) ruimte kan niet worden voldaan. De onderhoudssituatie lijkt zodanig dat met het nodige opknopwerk de eerstkomende jaren aan de minimale eisen kan worden voldaan. Gegeven het feit dat de containerbouw nu al is afgeschreven, mag de reële vraag gesteld worden of het zinnig is om nog langer gelden aan opknopwerk te besteden dan wel dat voor een andere oplossing zou moeten worden gekozen.

3. "KWETTERNEST"

3.1. Algemene gegevens

Het betreft hier een lokaal -van het kontainertype- dat in 1976 bij de Jan Ligthartschool is neergezet omdat de groei van het aantal kinderen niet meer binnen genoemde school kan worden opgevangen. Vanwege daling van het aantal kinderen is het lokaal met ingang van het seizoen 84/85 voor onderwijsdoeleinden buiten gebruik geraakt. Sindsdien is het als peuterspeelzaal "HET KWETTERNEST" in gebruik.

Het gebouw is eigendom van de gemeente. Gebruiker is de per 1 april j.l. (opnieuw) opgerichte Stichting Peuterspeelzaal/Kinderopvang.

De ligging van het gebouw is -in relatie met de andere peuterspeelzaal ("De kleine klup" in het Valkeniertje) ongunstig, dat wil zeggen de peuterspeelzaalvoorzieningen zijn slecht over Roden gespreid.

3.2. Ruimte - gebruik

Zoals ook op schema 3 van Bijlage A naar voren komt wordt het gebouw uitsluitend voor het peuterspeelzaalwerk gebruikt. Kombinatiegebruik is vanwege de beperkte mogelijkheden van de accommodatie ook nauwelijks denkbaar.

Funktioneel gezien is het gebouw toereikend, maar daar is ook alles mee gezegd.

Het maximale aantal peuters dat men eigenlijk kan bergen is 12. Omdat de vraag zo groot is worden er momenteel 14 peuters opgevangen. De gebruiker ziet als knelpunten dat de accommodatie geen mogelijkheid biedt voor een zand/waterhoek en onvoldoende ruimte kan bieden voor "mobiele spelen". Tevens is er geen duidelijk af te scheiden ruimte voor een zogenaamde "rust"-hoekje, hetgeen wel wenselijk is.

3.3. Financiële aspecten

Investeringskosten

Het lokaal is geheel afgeschreven. Op de gemeente-exploitatie drukken derhalve geen investeringslasten (meer). Preventief onderhoud wordt wel gepleegd. De kosten hiervan worden via de verdeelstaat van de dienst gemeentewerken verrekend.

Exploitatielasten/-inkomsten

Volgens het Welzijnsprogramma ontvangt de nieuwe Stichting Peuterspeelzaal op dezelfde wijze subsidie als de failliete stichting. Dit impliceert een bedrag van f 1.500,-- voor uitvoering van een reductieregeling, alsmede gratis huisvesting. De huurkosten van "het Kwetternest" zijn evenwel berekend op f 11.588,60. De door de gemeente gemaakte kosten zullen aan de

Stichting in rekening worden gebracht. Onduidelijk blijft in hoeverre deze post sêc op de gemeentebegroting drukt, danwel dat hier sprake is van subsidiëring met "gesloten beurs", teneinde de kosten van de peuterspeelzaal inzichtelijk te maken. Gelet op die onduidelijkheid hebben de onderzoekers gemeend het bedrag in de kosten voor de gemeente te moeten opnemen. De Stichting betaalt f 2.000,-- voor schoonmaak aan de gemeente, derhalve is deze post als kruispost voor de gemeente te beschouwen (Over de wijze waarop het schoonmaken plaatsvindt is men overigens niet tevreden).

De kosten die de gemeente Roden volgens de gemeentebegroting ten behoeve van "Het Kwetternest" maakt, zijn onderdeel van de Verzamelstaat Openbare Werken.

Deze kosten bestaan uit:

onderhoud O.W.	f 2.056,--	(1/8 van de post onderhoud containerlokalen)
onderhoud O.W.	f 2.872,--	(1/2 van de post onderhoud peuterspeelzalen. De verdeling is op basis van het aantal lokalen gebeurd)

totaal f 4.928,--
=====

Balanspositie

Niet van toepassing.

3.4. **Bouwtechnische aspecten/onderhoud**

De bouwtechnische staat is slecht te noemen. Het gebouw is verre van waterdicht. Op zich niet verwonderlijk aangezien het gebouw is afgeschreven en alleen nog preventief onderhoud plaatsvindt. Een globale inspectie leert dat minimaal één grote opknapbeurt noodzakelijk is. Het ramen van een bedrag hiervoor op basis van deze inspectie is moeilijk. Afgewogen zal moeten worden of het gebouw nog een opknapbeurt waard is.

Kosten voor de gemeentelijke overheid

Verzekeringen + belasting	f 1.069,--
Onderhoud Openbare Werken	2.056,--
Onderhoud Openbare Werken	2.872,--
Huurkosten	11.558,60 (N.B. zie 3.3.)

Totaal f 17.555,60
=====

3.5. **Konklusie**

De spreiding van de peuterspeelzaalvoorzieningen is ongunstig. De onderhoudssituatie, alsmede de gebruiksmogelijkheden van "het Kwetternest" zijn slecht te noemen.

4. "ROZEKNOP" (V.E.N.-gedeelte)

4.1. Algemene gegevens

Kleuterschool "De Rozeknop" is in 1971 gebouwd (3 lokalen + speelwerklokaal) volgen het container-principe. Na het seizoen 83/84 kwam er vanwege daling van het aantal leerlingen één lokaal leeg.

In het schooljaar 85/86 is het lokaal in gebruik geweest bij het voortgezet onderwijs. De instelling voor "Volwassenen Edukatie Noordenveld", afgekort V.E.N., heeft in 1987 de ruimte (het gaat feitelijk om een lokaal + hal/keuken) betrokken. Het betreft hier het centraal adres van de instelling. De VEN is juridisch/organisatorisch ondergebracht bij de commissie Samenlevingsopbouw Roden.

Het gebouw is eigendom van de gemeente Roden, die de ruimte verhuurt aan de S.O.R.

De ligging van het gebouw wordt door de gebruiker als niet gunstig beschouwd. De instelling heeft met name tot taak activiteiten op het terrein van de basisedukatie te ontwikkelen (lezen, schrijven, open-school-activiteiten).

De betreffende doelgroep laat zich moeilijk via schriftelijke media "over de drempel helpen". Een meer centrale ligging van een ruimte in Roden, waar men gemakkelijk zou binnen lopen, verdient de voorkeur.

Voor een goed begrip zij vermeld dat de instelling in alle Noordenveld-gemeenten kursussen geeft. Het leeuwendeel wordt echter gegeven in Roden op verschillende lokaties (Winsinghhof, Dobbe, Valkeniertje, Smidse, School voor praktische vorming, S.O.R.-gebouw én Rozeknop-deel).

4.2. Ruimte - gebruik

Zoals uit schema 4 van Bijlage A blijkt wordt het lokaal gebruikt als kantoor, vergaderruimte, werkplek voor voorbereiding van kursussen en feitelijke kursusruimte.

Door de gebruiker wordt dat als zeer ongewenst ervaren omdat een aantal activiteiten in één ruimte tegelijk dient te gebeuren die elkaar moeilijk verdragen. Bovendien worden er steeds meer kursussen op het VEN zelf gegeven in verband met het meer kommercieel aangezette beleid van "de Winsinghhof".

Voorts zou men graag meer kursussen overdag willen geven, hetgeen niet mogelijk is omdat het lokaal dan voor andere functies wordt gebruikt.

De verwachting dat het aantal kursussen en vergaderingen zich in de komende jaren nog zal uitbreiden. Weliswaar ontwikkelt zich de behoefte aan basis-educatie-activiteiten tamelijk stabiel/tot geringe teruggang; evenwel het VEN ziet groeimogelijkheden in werkzaamheden op kontraktbasis voor instellingen/voorzieningen

(kursussen vergadertechniek, thema-verzorging etc.).
Door het VEN wordt aangegeven dat het centraal-adres dringend behoefte heeft aan één kursus-ruimte en twee kantoorruimten.

Overige knelpunten zoals die door de gebruikers worden ervaren zijn: te weinig bergruimte en slechte temperatuurregeling (zomers te warm; 's winters te koud).

4.3. Financiële aspecten

Investeringskosten

- geactiveerde kapitaallasten: inrichting en investeringen 1988 - 1989 f 6.242,--

Verzekeringen/belastingen

- verzekeringen f 600,--
- onroerend goed belasting 175,--

Huuropbrengst

- S.O.R. f 5.000,--

N.B. De V.E.N. is juridisch/financieel onderdeel van S.O.R.
Dit is evenwel een gemeentelijke instelling. Deze huurpost is dan ook in feite een kruispost.

Kosten voor de gemeentelijke overheid

Een probleem waar wij bij de toerekening van de huisvestingskosten sèc tegen aan lopen zijn de dubbele eigendoms- en beheersverhoudingen, waardoor onoverzichtelijkheid ontstaat. Dat wil zeggen de gebouwen zijn eigendom van de gemeente. De gemeente verhuurt het gebouw aan de S.O.R. (ook gemeentelijk). S.O.R. op haar beurt verhuurt weer aan V.E.N. (juridisch/financieel onderdeel van S.O.R.). De kosten van V.E.N. als totaal worden verrekend met de andere Noordenveldgemeenten en het Rijk. Per saldo blijft voor de gemeente Roden een bedrag van f 20.000,-- open staan. In hoeverre hier huisvestingskosten onderdeel van uitmaken, is door ons niet te traceren.

4.4. Bouwtechnische aspecten/onderhoud

Voor 1991 staat een bedrag voor technisch- en ingrijpend onderhoud genoteerd ter hoogte van f 37.700,--. Het betreft hier een vervanging van verwarmings- en warm waterapparatuur, alsmede dakonderhoud.

Daarnaast liggen er klachten over de slechte temperatuurregeling. Aangezien het hier containerbouw betreft, welke reeds is afgeschreven, gelden hier in feite dezelfde vaststellingen als bij de andere containergebouwen.

4.5. Konklusies

Er is geen sprake van optimale huisvesting. Zowel qua ligging als qua gebruiksmogelijkheden zijn er problemen, welke in de nabije toekomst met dit gebouw niet op te lossen zijn. Gekonstateerd moet worden dat de financiële gegevens in dit onderdeel niet precies te herleiden zijn.

5. "DE DOBBE"

5.1. Algemene gegevens

De akkommodatie die nu "de Dobbe" wordt genoemd is gebouwd in 1971 als open jongerencentrum en droeg toen de (alom bekende) naam "Pentastoma". Sinds 3 jaar heeft het gebouw een buurthuis-functie. Het werkgebied is de zogenaamde Boskamp-buurt. Belangrijk onderdeel van de activiteiten is het jeugd en jongerenwerk. Jongeren uit heel Roden afkomstig nemen er aan deel.

De "Dobbe" is eigendom van de gemeente Roden. Gebruiker is de S.O.R. die de akkommodatie van de gemeente huurt. Nadelig is dat de toegang bijzonder moeilijk te vinden is en ook niet geschikt is voor rolstoelgebruikers e.d.

Voor het beheer wordt zorggedragen door een full-time medewerker op W.S.W.-basis. Voorts moet nog worden vermeld dat de akkommodatie binnenkort wordt uitgebreid met een muziek oefenruimte, te realiseren in het kader van "Jongeren bouwen voor jongeren". Het Ministerie van W.V.C. levert daarbij het belangrijkste aandeel in de financiering. Met de gemeente Roden is tot overeenstemming gekomen het tekort voor deze uitbreiding via het aangaan van een lening met de daarbij behorende jaarlijkse last op te vangen.

5.2. Ruimte - gebruik

Voor een overzicht van het gebruik van de Dobbe verwijzen wij u naar Bijlage A (schema 5). Door de gebruiker wordt daarbij aangegeven dat er in de bezetting van het gebouw nogal variatie is. Er is duidelijk sprake van een piekperiode (van eind september tot eind mei). Dan is het gebouw overbezet. In de zomertijd en naast de piekperiode is het onderbezet.

Gekonstateerd wordt dat in de afgelopen jaren de kursusactiviteiten zijn toegenomen en dat het ook in zijn algemeenheid drukker in het gebouw is geworden. De verwachting is dat de kursus-activiteiten verder zullen groeien. Doordat de huidige muziekwerkplaats naar buiten verhuist (kelder: zie boven) is er meer ruimte beschikbaar.

Met betrekking tot de functionaliteit van het gebouw wordt opgemerkt dat die heel redelijk is. Een belangrijk knelpunt is evenwel het volgende.

Doordat het eerst als open jongerencentrum in gebruik was, waarbij de verschillende ruimten letterlijk in open verbinding met elkaar stonden, is -ook nadat door middel van beschotting de ruimten volledig zijn gescheiden- de gehorigheid tussen de ruimten erg groot gebleven.

5.3. Financiële aspecten

Investeringslasten

Zie boekwaarde.

Huisvestingslasten/-inkomsten

Aan huisvestingskosten is in 1988 uitgegeven:

gasverbruik	f	6.694,--
stroomverbruik		4.898,--
waterverbruik		243,--
verzekeringen		2.292,--
belastingen		1.247,--
onderhoud gemeentewerken		1.313,--
beheer en schoonmaak		36.095,--
reservering onderhoud gemeente		4.480,--
kapitaallasten		37.484,--
doorber. loonkosten gem. werken		376,--

f 95.124,--

Aan huurinkomsten zijn in 1988 nauwelijks gelden geboekt, omdat het voornamelijk "eigen" activiteiten betreft.

Boekwaarde

"De Dobbe" staat per 1 januari 1989 bij de gemeente Roden op de lijst van geactiveerde kapitaaluitgaven voor een totale boekwaarde van f 283.778,--.

Het betreft hier een verzameling van afschrijvingen en renteposten die als volgt gespecificeerd kunnen worden.

	Boekwaarde 1/1 '89	Afschrijving '89	Rente	Totaal lasten '89
Inventaris	3.517	1.758	264	2.022
Overboeking Inv.subs.	73.200	3.746	5.490	9.236
Overname gebouw	156.530	9.130	11.740	20.870
Aanpassingen	22.245	1.291	1.743	3.039
Inventaris '88	2.800	700	210	910
Grondkosten	24.486	816	1.863	2.625
Totaal	283.778	17.441	21.283	38.724

Tevens staan op de gemeentebegroting 1989 posten voor verzekeringen, O.G.B, reinigings- en rioolrechten, waterschapslasten ter hoogte van in totaal f 3.855,--.

Op de verzamelstaat O.W. staat een bedrag van f 1.538,-- vermeld ten behoeve van jeugd- en jongerenwerk.

Kosten voor de gemeentelijke overheid

De Kommissie Samenlevingsopbouw Roden is een kommissie ex. art 61 van de gemeente Roden. Financieel-technisch kan zij derhalve worden gezien als een "tak van dienst".

In dit onderzoek gaat het alleen om de huisvestingskosten. Voor de gemeentelijke overheid kunnen die worden berekend op het verschil tussen kosten en huurinkomsten zijnde f 95.124,--.

5.4. **Bouwtechnische aspecten/onderhoud**

"De Dobbe" is nog een betrekkelijk jong gebouw en kan derhalve bouwtechnisch nog heel wat jaren mee.

Aan onderhoud zijn volgens schema de volgende posten voorzien.

1989: vervanging	c.v. ketel	f 20.000,--
1991: vervanging	vloerbedekking geyser/boiler	f 24.800,--

Wel zal aan de gehorigheid van de verschillende lokaliteiten nog het een en ander gedaan moeten worden, waarvoor toch een forse investering vereist is.

5.5. **Konklusie**

"De Dobbe" kan, na het aanbrengen van verbeteringen, nog de nodige jaren haar huidige functie vervullen.

6. "BOMENBURCHT"

6.1. Algemene gegevens

Het gebouw waar de Buurtvereniging Bomenbuurt over kan beschikken werd tot 1984 gebruikt door de Jetzesschool (lager onderwijs). Het betreft hier zogenaamde containerbouw. Het gebouw bestaat uit twee lokalen, keuken, hal en berging en is voor f 10,-- huur per jaar door de gemeente Roden ter beschikking gesteld. De exploitatiekosten zijn voor rekening en verantwoording van de Buurtvereniging.

De buurtvereniging richt zich op het gebied dat gevormd wordt door Leeksterweg, Zulthereschweg en de Hulst.

Voor de buurtactiviteiten is de ligging van het gebouw goed. Voor mensen "van buiten" is het gebouw soms moeilijk te vinden.

Het beheer gebeurt door vrijwilligers.

6.2. Ruimte - gebruik

Voor een overzicht van het gebruik verwijzen we naar Bijlage A (schema 6). Er is enigermate sprake van onderbezetting. Met name op de middagen is er nog ruimte beschikbaar.

Het bestuur van de buurtvereniging beschouwt het gebouw voor haar activiteiten wel als functioneel, zij het dat een aparte plek voor de jeugd, die ook als zodanig zou kunnen worden ingericht en aangekleed, wordt gemist.

Een knelpunt dat voorts nog genoemd wordt is: te weinig kastruimte/berging. Daardoor heeft men onlangs een verzoek voor huur van ruimte voor peuteropvang niet kunnen honoreren.

Het bestuur verwacht voor de komende jaren geen belangrijke veranderingen in aard en intensiteit van het gebruik.

6.3 Financiële aspecten

Investeringskosten

Het gebouw is afgeschreven en tegen een symbolisch huurbedrag door de gemeente Roden overgedragen. Op de exploitatie van de buurtvereniging drukken derhalve geen investeringslasten.

Exploitatielasten/-inkomsten

Het financieel overzicht van de Buurtvereniging Bomenbuurt over 1988 zag er als volgt uit:

Financieel Overzicht 1988

Bomenburcht 1988

Saldo 1988	f 8.715,11	Verz. + belasting	f 525,74
Kontributie 1988	2.480,--	Onderhoud gebouw	379,56
Buurtkrant	1.726,67	Kantoorbenodigdheden	137,75
Aktiviteiten	1.343,46	Buurtkrant	1.300,22
Kantine	9.149,92	Kantine	5.292,91
Rente	250,90	Geluidsinstallatie	659,15
Zaalhuur	2.506,--	Bestuursvergadering	373,50
Diversen	101,--	Inrichting gebouw	33,36
Subsidies	292,55	Attenties	256,15
		Sekretariaat	82,--
		Gas en Water	2.082,63
		Diversen	384,82
		Schoonmaakartikelen	231,29
		Aktiviteiten	2.980,22
		Saldo kas	776,35
		Saldo kantine kas	85,12
		Saldo bank	11.084,84
	<u>f 26.665,61</u>		<u>f 26.665,61</u>
	=====		=====

De huisvestingslasten (onderhoud, verzekering en belasting, gas en water, schoonmaakartikelen, inrichting gebouw) bedragen in totaal f 3.252,58.

De huurinkomsten belopen f 2.506,--.

Balanspositie

Door de buurtvereniging wordt geen aparte balans opgemaakt. Het banksaldo vormt feitelijk de "algemene reserve".

Kosten voor de gemeentelijke overheid

De gemeente Roden heeft althans in structurele zin geen kosten aan het gebouw. Wel is zo'n 2 jaar geleden een bedrag van f 2.000,-- beschikbaar gesteld om lekkage van het dak te bestrijden. De uitvoering van de werkzaamheden heeft door vrijwilligers van de buurtvereniging plaatsgevonden.

6.4. Bouwtechnische aspecten/onderhoud

Zoals reeds aangegeven gaat het hier om containerbouw. Het gebouw is inmiddels 15 jaar oud. De gemiddelde levensduur van deze gebouwen wordt op 10 à 12 jaar geschat, waarin ze technisch gesproken af zijn. Bij de overdracht is het gebouw nog flink opgeknapt. Financiering daarvan is voor rekening van het K.J.F. (f 16.200,--) en de buurtvereniging gekomen.

Het probleem bij dit type konstruktie is dat door waterloop de draagbalken verrotten. Door de buurtvereniging zelf is de afgelopen jaren al het nodige "uitgestukt". Het bestuur maakt zich evenwel ernstige zorgen voor de komende jaren. In de begroting voor 1989 is een post "groot onderhoud" van f 5.000,-- opgenomen, die ten laste van de algemene reserve wordt gebracht. Het onderhoud dreigt evenwel zo omvangrijk te worden dat men het niet meer "in eigen beheer" zal kunnen houden met alle financiële konsekventies van dien. De vraag die daar achter ligt is feitelijk: hoe lang houdt het gebouw het überhaupt nog uit.

6.5. Konklusie

Op dit moment funktioneert "de Bomenburcht" goed. Het ogenblik, waarop het gebouw technisch gezien niet meer bruikbaar is, nadert met rasse schreden. Men moet in feite het huidige funktioneren als een tijdelijke oplossing zien.

7. WINSINGHHOF

7.1. Algemene gegevens

Winsinghhof dateert van 1672 en werd twee eeuwen lang bewoond door het geslacht Winsingh. In 1776 is het huis vergroot. De schuur is in 1850 gebouwd. Toen Winsinghhof leeg kwam te staan is het huis voor de symbolische som van f 1,-- aan de gemeente Roden overgedragen (1959) onder de voorwaarde dat het pand binnen 5 jaren hersteld moest zijn. In het begin van de zestiger jaren heeft de restauratie van dit monument zijn beslag gekregen. Sindsdien is er veel onderhoud gepleegd maar hebben geen ingrijpende verbouwingen plaatsgevonden.

Mede tengevolge van stijgende exploitatielasten en een zich wijzigend inzicht met betrekking tot de exploitatie van sociaal-kulturele centra is door het gemeentebestuur van Roden in 1987 een nieuwe structuur doorgevoerd met betrekking tot beheer en exploitatie. De gemeente Roden is en blijft eigenaar van het gebouw.

Er is een Stichting Exploitatie Mensinge-Winsinghhof die verantwoordelijkheid dient te dragen voor het inhoudelijke beheer. De Stichting Exploitatie huurt Winsinghhof van de Stichting Beheer Mensinge - Winsinghhof (voor f 35.000,-- per jaar). Het is de bedoeling dat de Stichting Beheer uit de huuropbrengst een onderhoudsfonds gaat vormen.

Het bestuur van de Stichting Exploitatie heeft als opdracht om de Winsinghhof gezond te exploiteren dat wil zeggen kostendekkend. Dat betekent dat er kommerciëler gewerkt moet worden. Om dit mogelijk te maken heeft het bestuur in 1988 bij de gemeente voorstellen voor een interne aanpassing van ruimten/voorzieningen ingediend. De keuken is inmiddels aangepast. De werkzaamheden met betrekking tot de herinrichting van de overige ruimten zullen naar alle waarschijnlijkheid in de loop van 1989 worden uitgevoerd. De totale kosten worden begroot op f. 400.000,--.

De gemeente Roden is bereid, blijkens een brief van het College van Burgemeester en Wethouders aan het bestuur van de Winsinghhof d.d. 10-04-1989, hiervoor een geldlening te verstrekken van f 300.000,-- tegen een vaste rente van 7,75% en een looptijd van 20 jaar. De lasten welke naar schatting ruim f 30.000,-- op jaarbasis bedragen zullen daarbij op de exploitatie drukken. Het bestuur van de Winsinghhof laat overigens wel aantekenen dat men van het gemeentehuis een meer actieve rol met betrekking tot fondswerving had verwacht.

Naar verwachting zal de Winsinghhof eind 1989 -aangepast aan de eisen des tijds- haar functie als sociaal-kultureel centrum -zij het op zakelijke basis- weer volledig kunnen vervullen. Aan de ligging van het gebouw behoeven weinig woorden te worden gewijd: die is optimaal.

7.2. Ruimte - gebruik

Winsinghof heeft 5 ruimten beschikbaar: één grote en 4 kleine (de "Kamers"). Bijlage A (schema 7) geeft inzicht in intensiteit van het gebruik en soort gebruikers. Er is sprake van onderbezetting. Het bestuur stelt zich uitdrukkelijk ten doel de bezettingsgraad te verhogen.

De functionele kwaliteit van het gebouw wordt als slecht ervaren. De huidige indeling is niet efficiënt. De grote zaal heeft een flinke opknopbeurt nodig om meer commercieel ingezet te kunnen worden. Onder meer is het noodzakelijk om de vloer in de hele zaal op gelijk nivo te brengen.

Gebruikers van de "Kamers" hebben veel hinder van geluidsoverlast.

En tenslotte, de accommodatie is energie-onvriendelijk. Tegen de hier aangegeven achtergrond moeten dan ook de voorstellen van interne verbouwing/aanpassing worden geplaatst.

7.3. Financiële aspecten

Investeringslasten

Vanuit het verleden drukt op de gemeentebegroting ('89) nog een bedrag van:

- subsidie restauratie	f 4.760,--
- energiebesparende maatregelen	1.395,--
- c.v. installatie	4.829,--

f 10.984,--

af: bijdrage verfijnings- regeling monumenten	f 6.377,28
--	------------

Per saldo f 4.606,72

Exploitatielasten/-inkomsten

De lasten over het jaar 1988 van de Winsinghof waren als volgt:

Personeel	f 140.262,14
Huisvesting	52.269,32
Inventaris	10.033,38
Beheer en administratie	18.596,45
Belasting/verzekering	948,35
Overige lasten	18.749,95
Inkoopwaarde omzet	54.311,21

f 295.170,80

De inkomsten over het jaar 1988 kwamen als volgt tot stand:

Omzet (rookwaren, keuken, dranken etc.)	f 188.178,42
Zaalhuur	38.176,85
Bijdrage beheer Mensinge	10.000,--
Overige inkomsten	450,--
Exploitatietekort	58.365,53
	<hr/>
	f 295.170,80

De gemeente Roden, als eigenaar van het gebouw, betaalt voor brand- en stormverzekering f 4.680,--.

Kosten voor de gemeentelijke overheid

Op de lijst van geactiveerde kapitaaluitgaven van de gemeentebegroting 1989 komen ten laste van de Winsinghof de volgende bedragen voor:

	Boekwaarde 1/1 '89	Afschrijving '89	Rente	Totaal lasten '89
Subsidie Restauratie	37.500	1.875	2.885	4.760
Energie besp. Maatr.	5.726	954	441	1.395
C.V. installatie	36.450	2.025	2.804	4.829
Totaal	<hr/> 79.676	<hr/> 4.854	<hr/> 6.130	<hr/> 10.984

De investeringen in 1989 zijn hierin nog niet verwerkt, maar zullen vanaf 1990 jaarlijks in de begroting doorwerken. In 1977 is door de gemeente Roden een renteloze lening verstrekt van f 25.000,--. Hierop is in 1983 een bedrag van f 6.370,93 afgelost. Voor de renovatie van de keuken is evenwel in 1988 nogmaals een renteloze lening verstrekt van f 64.500,--. Voor de Winsinghof is deze vorm van lenen goedkoop: men betaalt immers geen rente. Ten aanzien van de gemeente geldt dit evenwel niet: ófwel de gemeente betaalt rente, ófwel de gemeente bespaart géén rente (afhankelijk of men geld leent, danwel eigen kapitaal als financieringsbron gebruikt). Binnen de gemeentebegroting is deze lening niet teruggevonden. Wel wordt in de staat van inkomstenoverdracht aangegeven dat bij raadsbesluit van 27-10-'83 het maximum subsidie in het exploitatietekort f 12.500,-- is, terwijl in de reeds genoemde brief van het College van Burgemeester en Wethouders aan het bestuur van de Winsinghof d.d. 10-04-'84 sprake is van een maximale subsidiëring van f 74.000,-- in het exploitatietekort.

Tegenover deze lasten staat een uitkering van het Rijk inzake de verfijningsregeling monumenten van in totaal f 6.377,28.

Per saldo komen de lasten van de gemeente daarmee in 1989 uit op een bedrag (f10.984,-- -/- f 6.377,20) f 4.606,72.

Voorts "leert" ons de Gemeentebegroting 1989 nog het volgende. Op de huurstaat van de gemeente komt de Winsinghof voor met een

bedrag van f 100,--.

De gemeente waarborgt voor de Winsinghhof een rekening-courant ter hoogte van f 5.000,--. Voor verzekeringen wordt in 1989 door de gemeente f 4.680,-- geraamd.

Op de verzamelstaat Openbare Werken wordt ten laste van de Winsinghhof gebracht een bedrag ter grootte van f 16.158,--.

Voor de inventaris is een reservering gepleegd van f 10.146,--. Deze reservering is belegd bij de gemeente. Het lager uitgevallen exploitatietekort over 1988 (f 15.635,--) mag hieraan worden toegevoegd. Vanaf 1989 zullen eventuele lagere exploitatiekosten (maximaal gelimiteerd op f 74.000,--) op basis van 50/50 regeling worden opgedeeld 50% zal gereserveerd mogen worden, terwijl 50% ten gunste van de gemeente zal komen.

Resumerend kan gesteld worden dat de totale kosten voor de gemeente de volgende zijn:

Kapitaallasten	f 10.984,--	
Verfijning monument	6.377,28	-/-
	<hr/>	
Verzamelstaat O.W.	f 4.606,72	
	16.158,--	+/+
	<hr/>	
Verzekeringen	f 20.764,72	
	4.680,--	+/+
	<hr/>	
Huuropbrengst	f 25.444,72	
	100,--	-/-
	<hr/>	
Max. subsidie expl. tekort	f 25.344,72	
	74.000,--	
	<hr/>	
Totaal	f 99.344,72	
	<hr/>	

In feite dient dit bedrag nog te worden vermeerderd met een X-bedrag aan rentekosten voor de renteloos ter beschikking gestelde lening, alsmede de waarborg voor de rekening-courant.

7.4. Bouwtechnische aspecten/onderhoud

Na de investeringen in 1989 mag men ervan uitgaan dat voorlopig weinig problemen te verwachten zijn. Wel dient te worden aangekend dat het hier een monument betreft, hetgeen een konstante onderhoudszorg met zich meebrengt.

7.5. Konklusie

Ondanks dat het roer beheersinhoudelijk is omgegooid, kost "de Winsinghhof" de gemeente momenteel nogal wat geld. Daar staan twee zaken tegenover:

- a. Een monument wordt nuttig gebruikt

b. Indien de prognoses doorzetten, mindert het gemeentelijk
aandeel in de kosten.

Het is wel een vraag in hoeverre het kommerciële beleid toch een
verdringend effect zal hebben op de specifieke sociaal-kulturele
aktiviteiten.

III DE KOSTEN VOOR DE GEMEENTELIJKE OVERHEID SAMENGEVAT

De structurele kosten voor de gemeentelijke overheid op jaarbasis (1988) bedragen voor:

- "De Iemenkorf"/"De Smidse"	f 59.000,--
- "Het Valkeniertje"	- 58.865,--
- "Het Kwetternest"	- 17.556,--
- "De Rozenknop" (VEN-ged.)	- ---.---,--
- "De Dobbe"	- 95.124,--
- "De Bomenburcht"	- ---.---,--
- "De Wensinghhof"	- 99.345,--
	<hr/>
	f 329.890,--
	=====

Daarbij moet opgemerkt worden dat in bovenstaand overzicht incidenteel beschikbaar gestelde kredieten niet zijn meegenomen. Bovendien zijn, zoals uit het vorige hoofdstuk is gebleken, sommige bedragen reëel gezien aan de lage kant omdat met bepaalde factoren geen rekening is gehouden.

IV REKAPITULATIE, KONKLUSIES EN AANBEVELINGEN

1. Rekapitulatie

Situering van de akkommodaties

Voor wat betreft de ligging van de gebouwen dient - gekoppeld aan de functie van het gebouw c.q. de gebruiker - het volgende te worden geconstateerd. Voor de Winsinghhof geldt dat de situering ideaal is. De Dobbe ligt eveneens goed voor wat betreft de buurt-huisfunctie. Ten aanzien van het "stedelijk" jeugd- en jongerenwerk is dat niet het geval. Als buurtakkommodatie is de lokatie van de Bomenburcht goed.

Voor de functie van het VEN is huisvesting in de Rozenknop ongunstig. Voor de Cirkel nu gehuisvest in het Valkeniertje zou een plek in het centrum gewenst zijn. Bovendien de ligging van het Valkeniertje is voor "interlokaal" bezoek ook minder gunstig. De Iemenkorf/Smidse is naar de huidige omstandigheden gunstig gelegen. Voor de komende jaren evenwel moet de lokatie met vraagtekens worden voorzien.

Het Kwetternest ligt vrij dicht op de andere peuterspeelzaal "De Kleine Klup" die in het Valkeniertje gehuisvest is. Dit zorgt voor een slechte spreiding van de peuterspeelzaalvoorzieningen.

Ruimte gebruik en functionaliteit

In 't algemeen dient te worden gesteld dat de vraag naar ruimte groter is dan het aanbod. Zij het dat een tweetal akkommodaties nog ruimte beschikbaar heeft. Het betreft hier evenwel (deels) incurante uren/dagdelen.

Ruimtegebrek wordt met name geconstateerd in Het Valkeniertje, De Iemenkorf, De Smidse, De Rozenknop (VEN) en het Kwetternest.

Met betrekking tot de functionaliteit worden door de gebruikers/beherende "instanties" in meer of mindere mate kritische kanttekeningen geplaatst. Belangrijke tekortkomingen worden door het VEN als gebruiker van de Rozenknop en de SOR als gebruiker van de Smidse naar voren gebracht.

Voorts is duidelijk dat het I.C.O. haar huisvesting in het Valkeniertje inadekwaat acht. Het bestuur van de Winsinghhof acht de huidige functionaliteit van de akkommodatie volstrekt onvoldoende om de haar - door het gemeentebestuur - gegeven opdracht waar te kunnen maken. Plannen voor aanpassing zullen naar alle waarschijnlijkheid op de korte termijn gerealiseerd kunnen worden.

Financiële aspecten

De financiële achtergrond en de afspraken/regelingen met betrekking tot de exploitatie van de in het onderzoek betrokken akkommodaties zijn zodanig verschillend dat een vergelijking tussen de akkommodaties niet zinvol is.

Een door de onderzoekers beoogde kwantifikatie van huisvestingslasten/huuropbrengsten per m² is dientengevolge achterwege gelaten.

In dit verband moet overigens worden opgemerkt dat het om subsidietechnische redenen begrijpelijk is dat gekozen wordt voor bepaalde "juridische konstrukties". Deze leiden evenwel tot hybridische financiële doorberekeningen die nog slechts voor de zeer ingewijden te doorvorsen zijn.

Mede daardoor is het niet mogelijk om een exacte berekening te maken van de kosten die met betrekking tot de onderzochte akkommodaties voor rekening komen van de gemeente Roden.

Wel is duidelijk dat het daarbij minimaal gaat om een structureel bedrag van ruim driehonderdduizend gulden op jaarbasis.

Bouwtechnische aspecten

Voor de zeven in het onderzoek betrokken akkommodaties zijn er vier van het container-type. Drie gebouwen hebben een permanent karakter.

De vier container gebouwen staan alle langer dan de geschatte levensduur van 12 à 13 jaar.

De technische staat van het Kwetternest is slecht. Bij de Bomenburcht zal de situatie zich de komende jaren snel verslechteren. Het Valkeniertje kan er na de opknopbeurt wel weer een paar jaar tegen, maar zal vervolgens opnieuw investeringen vragen.

Met betrekking tot de Rozenknop (VEN) zijn er op dit moment geen klachten. Evenwel, het betreft hier een afgeschreven container die ook bepaaldelijk het eeuwige leven niet heeft.

Met betrekking tot de permanente gebouwen kan de situatie in 't kort als volgt worden geschetst.

De Iemenkorf/Smidse vertoont tal van bouwtechnische gebreken die feitelijk verholpen dienen te worden.

De Dobbe is technisch in goede staat, zij het dat aanpassingen nodig zijn nu het als buurthuis is gaan functioneren.

De Winsinghof verkeert "van buiten" in goede staat (is een monument!).

2. Konklusies en aanbevelingen

Konklusies

- Gekonkludeerd kan worden dat de situering van enkele akkommodaties gekoppeld aan de functie(s) van gebruik ongewenste situaties oplevert.
- Gekonstateerd kan worden dat - even afgezien van de "frikteruimte" - de vraag naar ruimte het aanbod aanzienlijk over-

- akkommodaties zal geen soelaas bieden voor het ruimtetekort. ¹⁾
- Vastgesteld kan worden dat een aantal gebruikers de functionaliteit van de door hen gebruikte akkommodaties onder de maat acht.
 - De verhouding tussen permanent en containerbouw moet relatief onevenwichtig genoemd worden. ²⁾

Op dit moment wordt de behoefte aan ruimte in belangrijke mate gedekt door het leven van de "containers" door middel van periodieke ingrepen nog enkele jaren te verlengen. Daarnaast moet worden vastgesteld, dat de Iemenkorf/Smidse in een toekomstperspektief als inadekwaat moet worden beschouwd.

Aanbevelingen

Het geheel overziende lijkt het gewenst dat het gemeentebestuur principiële keuzes maakt met betrekking tot het te voeren akkommodatiebeleid en de binnen dat kader te treffen noodzakelijke materiele voorzieningen. Duidelijk is dat gestreefd zal moeten worden naar een meer evenwichtige verhouding in permanent en tijdelijk.

Bij het toekomstige akkommodatiebeleid zijn twee invalshoeken van groot belang:

- a. Centraal: Tal van activiteiten (met name cursorische) zouden gecentraliseerd kunnen worden. Hierdoor wordt een zo groot mogelijk rendement uit de beschikbare ruimte verkregen. Een gebouw centraal en goed bereikbaar in Roden gelegen, heeft dan de voorkeur. Daarin zou ook kinderopvang meegenomen kunnen worden.
- b. Decentraal: Een aantal activiteiten (jeugd- en jongerenwerk, buurtactiviteiten, peuterspeelzalen) is sterk buurtgericht en buurtgebonden. Hiervoor zal verspreid over Roden, een aantal akkommodaties beschikbaar moeten zijn.

1) Verwacht mag worden, dat de vraag in de toekomst - gezien de in ontwikkeling zijnde en geprojecteerde nieuwbouwpennen - bovendien nog in belangrijke mate zal toenemen. Door het meer commerciële beleid met betrekking tot de Winsinghhof valt te verwachten dat de behoefte aan ruimte bij - de weinig draagkrachtige - "sociaal kulturele organisaties" in de komende jaren zal toenemen.

2) Het is opvallend dat er in Roden - ook gezien naar aantal inwoners - niet een centrale akkommodatie tot stand is gekomen, zoals dat in veel Drentse gemeenten - ook kleinere - wel het geval is geweest.

De verdere uitwerking van deze "scenario's" - tegen de achtergrond van demografische, sociaal-ruimtelijke en financiële factoren valt buiten de opdracht van dit onderzoek.

En tot slot zouden we het gemeentebestuur in overweging willen geven te komen tot meer stroomlijning in financieringswijzen waardoor het zicht op de reële kosten wordt vergroot. Het vergemakkelijkt het ontwikkelen en voeren van akkommodatiebeleid in de toekomst.

Bijlage A RUIMTEGEBRUIK/-INDELING

<u>Akkommodatie</u>	<u>Schema gebruik</u>	<u>Schema indeling</u>
Dorpshuis Nw. Roden	1 A	1
De Smidse	1 B	
Het Valkeniertje	2	2
Het Kwetternest	3	3
V.E.N. gedeelte Rozeknop	4	4
De Dobbe	5	5
Bomenburcht	6	6
Winsinghhof	7	7

RUIMTE-GEBRUIK PER RUIMTE

NAAM AKKOMMODATIE ..dorpshuis.."De Iewenkörf".....

Situatie maart 1989	Soort activiteit	Aantal keren per week/per maand	Georganiseerd door
Ruimte 1	kantoorruimte	permanent overdag	S.O.R.
	bestuursverg.	1 x p.maand	dorpsbelangen
	bestuursverg.	1 x p.maand	dorpshuis
Vergader-/kursusruimte	bestuursverg.	1 x p. maand	hertekamp
	bestuursverg.	1 x p.2maand	handelsver.
	bestuursverg.	1 x p.mnd	huurdersver
	curcus Frans	1 x p.week	mevr. deBoer
	comp.cursus	1 x p. 2 week	Scheidegger
	catechisatie	1 x p.week	geref.kerk art.31
Ruimte 2	kinderopvang	7 x p.week	stichting kinderopvang Dorus
	jeugdclub	1 x p.week	H.O.J.
Vergader-/kursusruimte	bijeenkomst	1 x p.maand	vr.ver I.V.C.
	Yoga	1 x p.week	Smidse
	bloemschikken	1 x p.week	Smidse
	Quilten	2 x p.week	mevr.Overman
	vergadering	1 x p.maand	com.S.O.R.
	vergaderingen	+ 5 x p.maand	diversen
Ruimte 3	Schaken	1 x p.week	Schaakclub
	Zang	1 x p.week	Zangver.
Grote zaal	Volksdansen	1 x p.week	Volksdansclub
	Dansen	+ 6 x p.jaar	Dansclub
	Dansles	incidenteel	Ray Bakker
	Ontspanning	1 x p. 2 week	Bejaardensoos
	bijeenkomsten	1 x p. 2 week	Alg.vr.ver.
	Cursus	1 x p. 2 week	Rijschool
	Kaarten	8 x p.jaar	dorpsbel.dorpshuis
	Bruiloften/recep.	+ 7 x p.jaar	
	Begrafenis	+ 7 x p.jaar	
	vergaderingen	+ 10 x p.jaar	diversen

dagde- len dagen	MAANDAG	DINSDAG	WOENSDAG	DONDERDAG	VRIJDAG	ZATERDAG
MORGEN	<p>-kantoorfunctie (spreekuur m.w., vraagbaak, besprekingen, administratie etc.)</p> <p>-koffie-ochtend (10 bezoekers)</p> <p>-peuterspeelzaal groep 1 12 kinderen</p>	<p>-kantoorfunctie</p> <p>-yoga (7 deelnemers)</p> <p>- idem groep 4</p>	<p>-kantoorfunctie</p> <p>-W.A.O.soos (15 à 20 bezoekers)</p> <p>-idem groep 5</p>	<p>-kantoorfunctie</p> <p>-kursus zelf kleding maken beginners (5 deelnemers) 3x 8x per jaar</p> <p>-idem groep 3</p>	<p>-kantoorfunctie</p> <p>-incidentele akt. andere werkeenheden (b.v. cursus solliciteren)</p> <p>-idem groep 2</p>	
MIDDAG	<p>-kantoorfunctie</p> <p>-jongereninstuif (10 bezoekers)</p> <p>-peuterspeelzaal groep 3 12 kinderen</p>	<p>-kantoorfunctie</p> <p>-kursus tekenen en schilderen (7 deelnemers) 2x 8x per jaar of jongereninstuif (10 bezoekers)</p> <p>-peuterspeelzaal groep 2</p>	<p>-kantoorfunctie</p> <p>-kinderinstuif (20 à 50 kinderen) 1x in 2 weken of jongereninstuif (10 bezoekers)</p>	<p>-kantoorfunctie</p> <p>-Kursus zelf kleding maken groep 1 (10 deelnemers) 2x 10x per jaar</p> <p>-kursus bloemschikken groep 1 (12 deelnemers) 2x 6x per jaar</p> <p>-peuterspeelzaal groep 1</p>	<p>-kantoorfunctie</p> <p>-jongereninstuif (15 bezoekers)</p> <p>-peuterspeelzaal groep 4</p>	<p>-incidentele akt. zoals Smidsedag</p> <p>-voorbereiding avond akt.</p>
AVOND	<p>-vrouwengroep (10 à 12 deelnemers) wekelijks</p> <p>-vergaderingen w.o. jongerenwerkgroep, HBV Z., redactie p.s.z.-krant.</p> <p>-incidentele akt. b.v. ouderavonden</p>	<p>-Open School (10 à 12 deelnemers)</p> <p>-Computercursus (20 deelnemers) 12x per jaar elders</p> <p>-vergaderingen (w.o. Smidseraad)</p> <p>-idem</p>	<p>-jongereninstuif (20 bezoekers)</p> <p>-vergaderingen (w.o. Smidseraad, peuterwerkgroep)</p> <p>-idem</p>	<p>-kursus zelf kled. maken gr. 2</p> <p>-kursus bloemschikken gr. 2 zie do. middag</p> <p>-kursus auto-techniek (15 deelnemers) 1x 6x per jaar</p> <p>-meidengroep (7 deelnemers) 1x in 2 weken</p>	<p>-jongeren-activiteiten (40 bezoekers)</p> <p>-aktiviteiten voor alleenstaanden 1x in 2 wkn.</p>	

RUIMTE-GEBRUIK PER RUIMTE

NAAM AKKOMMODATIE

Het Valkeniertje

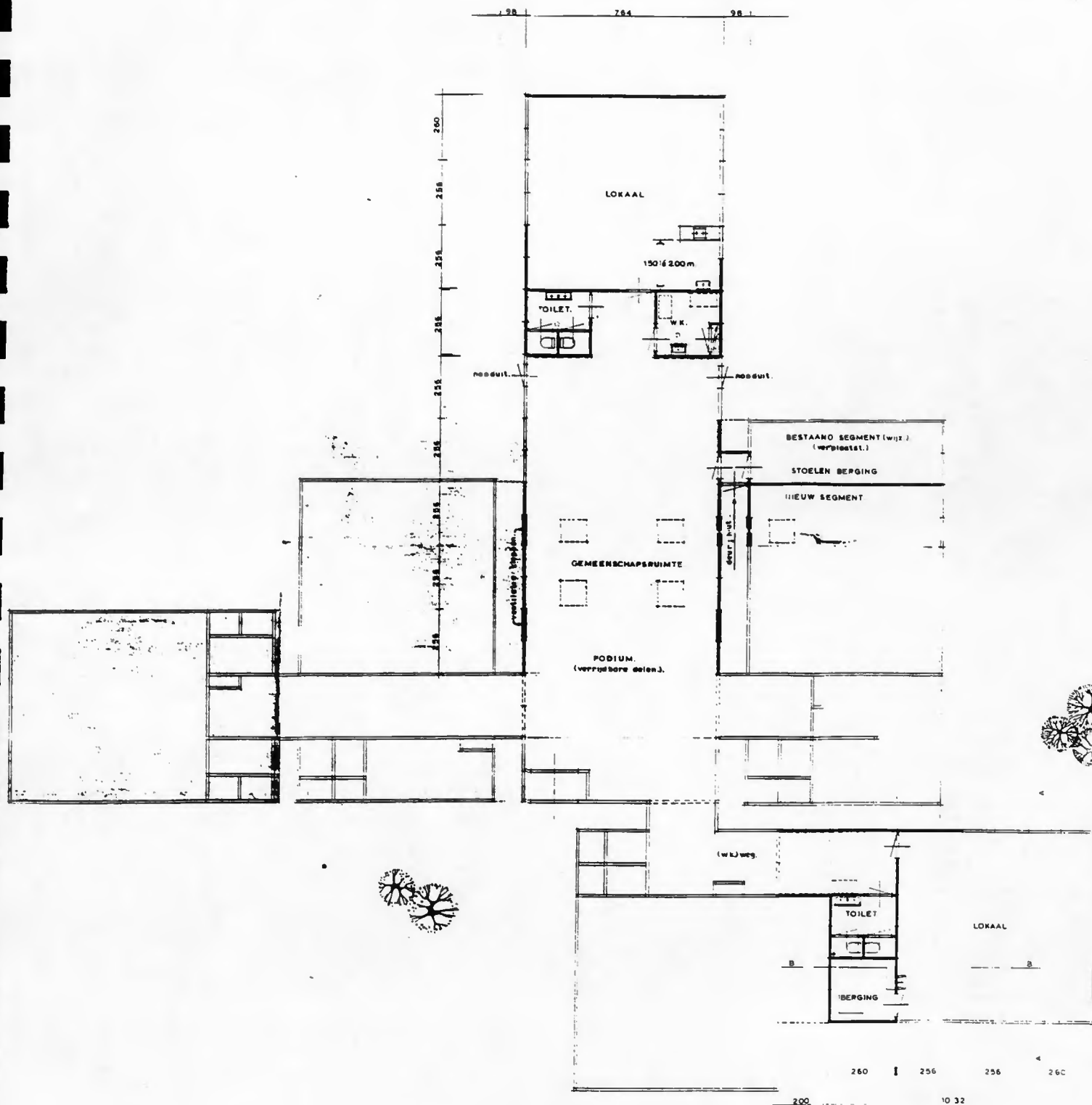
Situatie maart 1989	Soort activiteit	Aantal keren per week/per maand	Georganiseerd door
Ruimte 1 winkel..	verkoop kleding	dagelijks	De Cirkel
Ruimte 2 theorie/lokaal/naaiatelier	theoriePraktijklessen	ma.mo 08.30-12.00 u. di 08.30-15.00 u wo mo 08.30-12.00 u	De Cirkel " "
	muzieklessen	ma av. 18.30-20.15 u " wo 13.00-19.45 u " do 15.45-19.00 u " vr 15.15-18.30 u	Instituut Creatieve Ontwikkeling " " "
Ruimte 3 kantoorruimte	burowerkzaamheden muziekles	dagelijks ma 18.30-19.30 u	De Cirkel Instituut Creatieve Ontwikkeling
Ruimte 4 theorie/typelkaal	theorie/typelessen	ma 09.00-15.00 u di 13.00-15.30 u wo 11.45-15.45 u do 10.30-14.30 u vr 09.15-15.00 u	B.V.E./Noordelijk Avondcollege " " " "
	muziekles	ma 15.15-20.15 u di 15.45-20.45 u wo 16.00- 20.30 u do 16.00- 18.30 u	Instituut Creatieve Ontwikkeling " "

RUIMTE-GEBRUIK PER RUIMTE

NAAM AKKOMMODATIE Het Valkeniertje

Situatie maart 1989	Soort activiteit	Aantal keren per week/per maand	Georganiseerd door
Ruimte 5 cantines/muzieklokaal	cantine	dagelijks	div.gebruikers
	muziekles	ma 15.15.-17.00 u	Instituut Creatieve Ontwikkeling
		di 14.15 -19.00 u	"
		wo 13.00 -20.00 u	"
		do 15.00 -21.30 u	"
		vr.16.00 -19.00 u	"
Ruimte 6 computerlokaal/theorielokaal	computerinstr. theorielessen	ma 09.00- 14.45 u	B.V.E./Nac
		di 08.30- 12.15 u	"
		17.00- 21.30 u	"
		wo 08.30- 15.30 u	"
		17.00- 19.30 u	"
	muziekles	do 09.15- 12.30 u	"
		vr.09.15- 18.30 u	"
		ma.14.45- 19.45 u	Instituut Creatieve Ontwikkeling
		di.14.00- 16.00 u	"
		do.16.45- 20.00 u	"
Ruimte 7 computerruimte/theorielokaal	comp.instr.	maandags t/m vrijdag	Toegepaste Informatica Mensen
		"s morgens 08.30 t/m 12.30.uur	zonder werk
	muziekles	ma 17.00- 2100 ur.	Instituut Creatieve Ontw.
		di 15.45- 20.30 u	"
		wo 14.15- 19.15 u	"
		do 16.00- 18.30 u	"
vr.14.00- 17.00 u	"		
Ruimte 8 peuterspeelzaal	peuterspeelzaal	Maandags t/m vr jdags	St.Peuterspeelzalen Roden
		08.30-16.00 uur in gebruik als peuterspeelzaal	
JvO/HS 89.03.03		m.u.v. woensdagmiddag wo.mi. 14.45.-19.15 ur	Instituut Creatieve Ontwikkeling
Op Donderdagavond nog 1 extra ruimte in gebruik bij I.C.O. van 19.00- 21.30 uur			

Het Valkeniertje



GRONDPLAN

RUIMTE-GEBRUIK PER RUIMTE

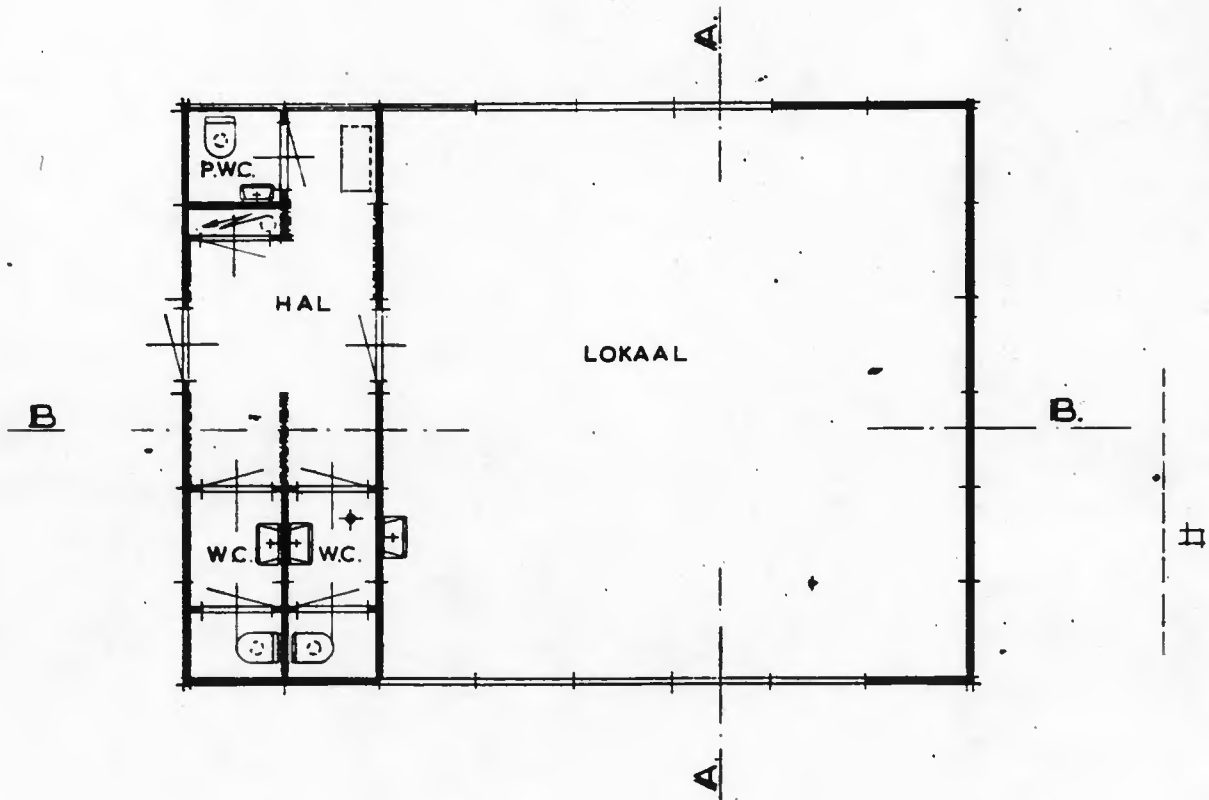
NAAM AKKOMMODATIE

Situatie maart 1989	Soort activiteit	Aantal keren per week/per maand	Georganiseerd door
Ruimte 1 voorportaal	WC jassen ophangen fietsen waterbak	9 dagdelen	St. Peuterspeelzaal/Kinderopvang
Ruimte 2 klaslokaal	kringspelletjes poppehoek lego-tafel zandbak glijbaan e.d.	9 dagdelen	St. Peuterspeelzaal/Kinderopvang
Ruimte 3			
Ruimte 4			

"HET KWETTERNEST"



noordgevel

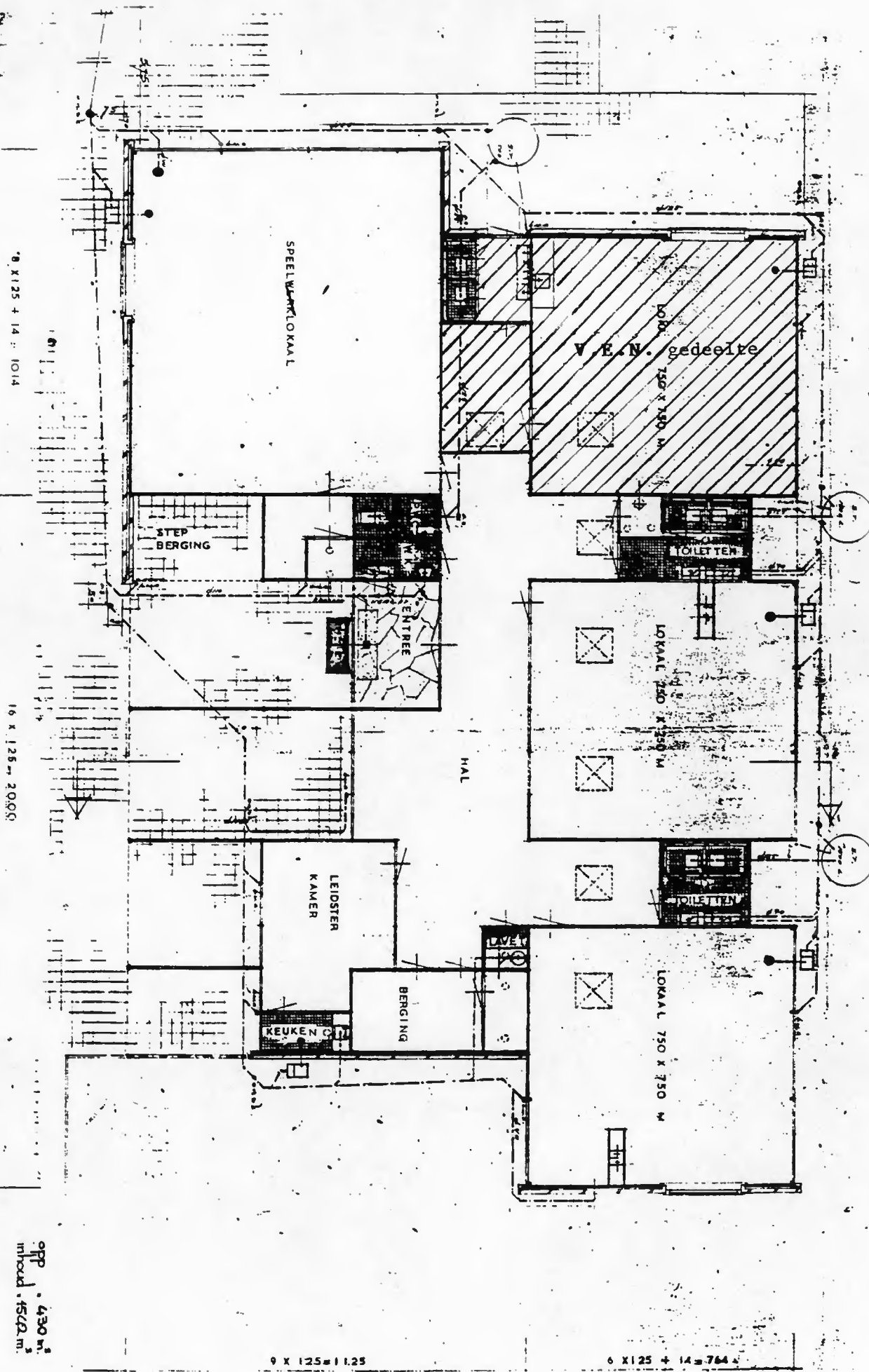


grondplan

10.32

260	256	256	260	kontainer verdeling
-----	-----	-----	-----	---------------------

PLATTEGROND



■ BUNNEN STRUKTURES INHOUDENDEN DE FLOOR
 ■ SCHAKELSTUJES IN AANWAKSELINGEN
 ■ H.A. BINNEN DE B.O. R.V.C.
 ■ SEPTIC PANS AANWAKSELINGEN EN NIET-STAGNANT
 ■ WETENSCAPEN.

RUIMTE-GEBRUIK PER RUIMTE

NAAM AKKOMMODATIE

Situatie maart 1989	Soort activiteit	Aantal keren per week/per maand	Georganiseerd door
Ruimte 1			
Dreesdestraat 6 lokaal	kantoor; werkplek voor voorbereiding kursussen, vergaderingen, enkele kursussen	wordt zowel overdag als s' avonds voor genoemde activiteiten gebruikt, zowel overdag als 's avonds volgepland	Het VEN maakt gebruik van deze ruimte en bovendien de Werkgroep Vorming

Ruimte 2
.....Dreesdestraat 6
keukentje en
toilet**Ruimte 3**
.....**Ruimte 4**
.....

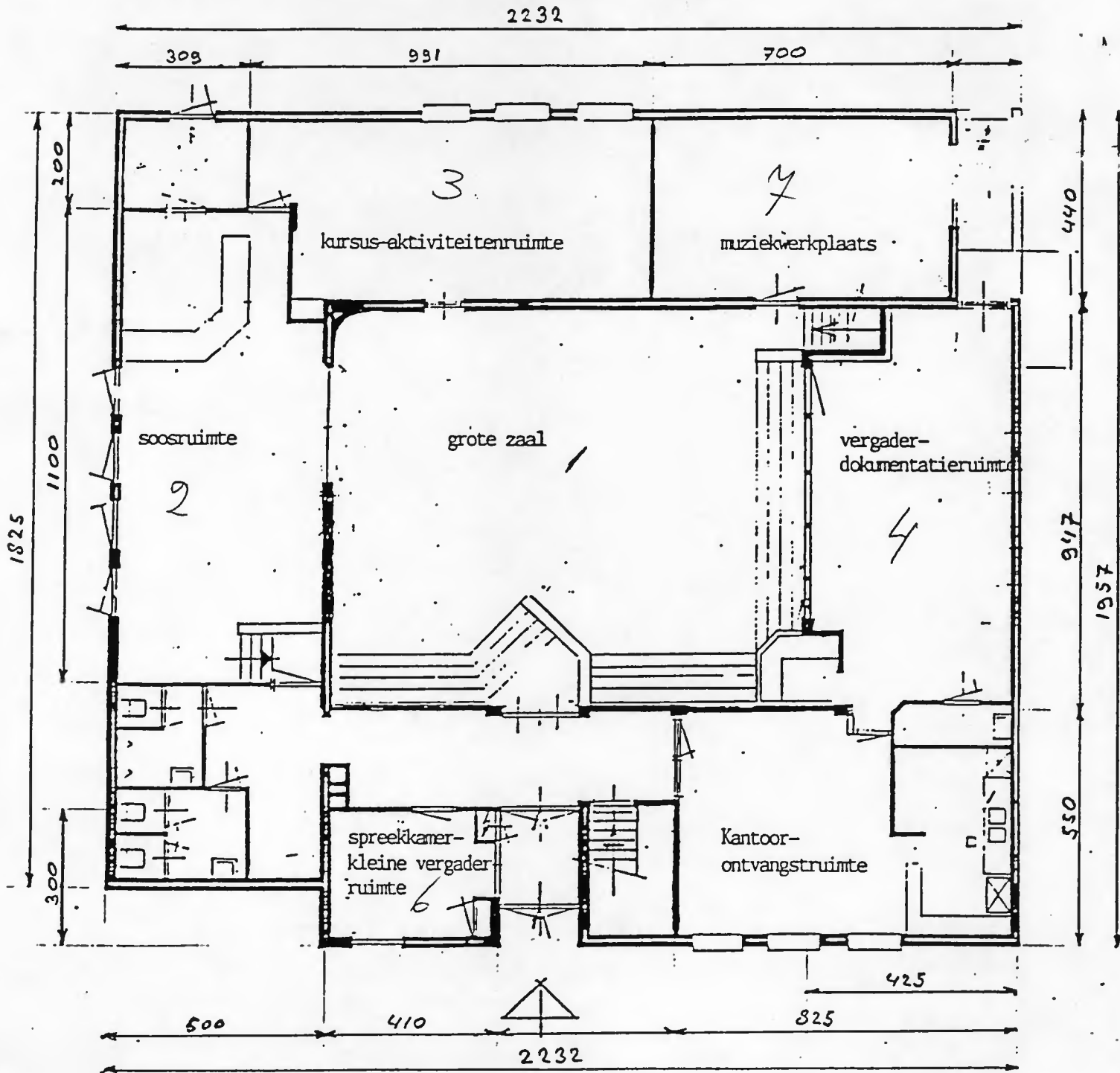
RUIMTE-GEBRUIK PER RUIMTE		NAAM AKKOMMODATIE	
Situatie maart 1989	Soort activiteit	Aantal keren per week/per maand	Georganiseerd door
Ruimte 1 grote zaal soms het hele gebouw	biljarten	1 x per week	Buurtwerk
	kaartclub	2 x per week	Buurtwerk
	incidentele akt.	6 x per jaar	Buurtwerk en Jeugd- en Jongerenwerk
	open middagen/avonden	3 x per week	Jeugd- en Jongerenwerk
	concerten, disco's	2 x per maand	Jeugd- en Jongerenwerk
	kinderactiviteiten	1 x per maand	Jeugd- en Jongerenwerk
	vakantie-spelweek	2 weken per jaar	Jeugd- en Jongerenwerk
Ruimte 2 barruimte	biljarten	1 x per week	Buurtwerk
	sjoelclub	2 x per maand	Buurtwerk
	kursus activiteiten	3 x per week (20 wk)	Buurtwerk en Jeugd- en Jongerenwerk
	concerten, disco's	3 x per maand	Jeugd- en Jongerenwerk
	open middagen/avonden	3 x per week	Jeugd- en Jongerenwerk
	incidentele akt.	1 x per maand	Jeugd- en Jongerenwerk
	vankantie-activiteiten	2 weken per jaar	Jeugd- en Jongerenwerk
Ruimte 3 kursus/vergader- zaal	vergaderingen bestuur, werkgr., staf, Buurtw.	2 x per week	sterk wisselend
	kursussen	4 x per week	Buurtwerk + jongeren
Ruimte 4 podium	kantoorruimte, cliëntenontvangst		Jeugdhulpverlener
	concerten e.d.	4 x per jaar	Jeugd- en Jongerenwerk
	vakantiespel	1 week	Jeugd- en Jongerenwerk
	allerlei kleine verg.	6 x per week	Jeugd- en Jongerenwerk
	meidengroep	1 x per week	Jeugd- en Jongerenwerk

RUIMTE-GEBRUIK PER RUIMTE

NAAM AKKOMMODATIE

Situatie maart 1989	Soort activiteit	Aantal keren per week/per maand	Georganiseerd door
Ruimte 5 kelder	kindermiddagen	2 x per maand	Jeugd- en Jongerenwerk
	zeefdruk, doka	1 x per week	Jeugd- en Jongerenwerk
	klussen, reparaties	1 x per week	Jeugd- en Jongerenwerk
	vakantie-akt. -spelweek	2 weken per jaar	Jeugd- en Jongerenwerk
	kursus activiteiten	1 x per week (10 wk)	Jeugd- en Jongerenwerk
	kursus activiteiten	2 x per week (30 wk)	Buurtgroep
Ruimte 6 kleine vergader- ruimte	voor van alles en nog wat	de helt van de week	iedereen
Ruimte 7 muziek- werkplaats	kursus oefenen bands	1 x per week 11 dagdelen per week	
Ruimte 8			

Aktiviteitencentrum 'DE DOBBE'
Koerskamp 2 a,
9301 BE Roden.



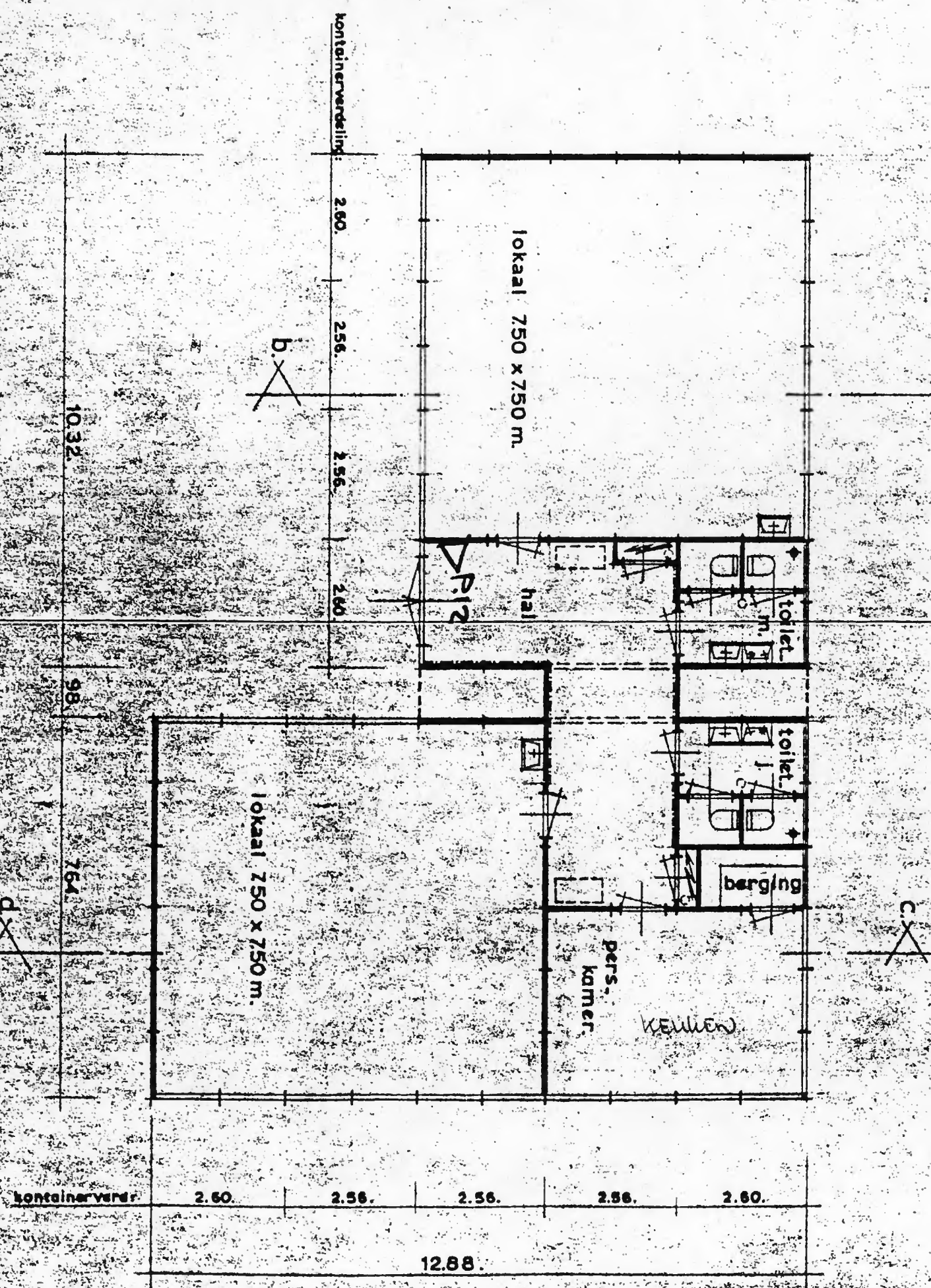
RUIMTE-GEBRUIK PER RUIMTE

NAAM AKKOMMODATIE

Situatie maart 1989	Soort activiteit	Aantal keren per week/per maand	Georganiseerd door
	eigen activiteit (uit de buurtvereniging)		
Ruimte 1 lokaal voor aktivi- teiten	tafeltennis dames	1 x per week	kommissie uit eigen groep
	tafeltennis heren	1 x per week	kommissie uit eigen groep
	koffieochtend	2 x per maand	kommissie uit eigen groep
	ouderensoos	2 x per maand	kommissie uit eigen groep
	jongerensoos	1 x per week	kommissie uit eigen groep
	kinder-knutselgroep	2 x per maand	kommissie uit eigen groep
	kaart/sjoelavond	1 x per maand	kommissie uit eigen groep
	bestuursvergaderingen	1 x per 3 weken	
	schoonmaakdames	1 x per week	
Ruimte 2 lokaal voor aktivi- teiten	huurdersbelangenver.	1 x per maanden	in verhuur
	postzegelclub Roden	1 x per maand	in verhuur
	natuurwacht Roden	1 x per maand	in verhuur
	E.H.B.O. Roden	2 x per maand	in verhuur
	muziekgroep	1 x per week	in verhuur
Ruimte 3 keuken			
Ruimte 4 gang/hal + toiletten			
Ruimte 5 berging			

"BOMENBURCHT"

plattgrond



RUIJTE-GEBRUIK PER RUIJTE

NAAM AKKOMMODATIE

Situatie maart 1989	Soort aktiviteit	Aantal keren per week/per maand	Georganiseerd door
Ruimte 1			
.....			
Grote zaal	recepties e.d.	1	
	dansschool	5	
	SOR. volksdansen	5	
	SOR. gym	5	
	SOR. dansen 50+	5	
	postzegelclub	1	
	postzegelclub	1	
	pl.lands vrouwen gym	5	
	avondakt.	1	
	volksdansen	2	
	volkszang	1	
	Winsinghhof	1	
	Rotary	1	
	Culturele Raad	6	
	bejaardensoos	2	
	Ikabana	1	
	G.T.I.	1	
	F.N.V.	2	
	toneel Roden	5	
	ICO Assen	1	
	N. Turnkring	1	
	Friese Kryte	1	

RUIMTE-GEbruik PER RUIMTE

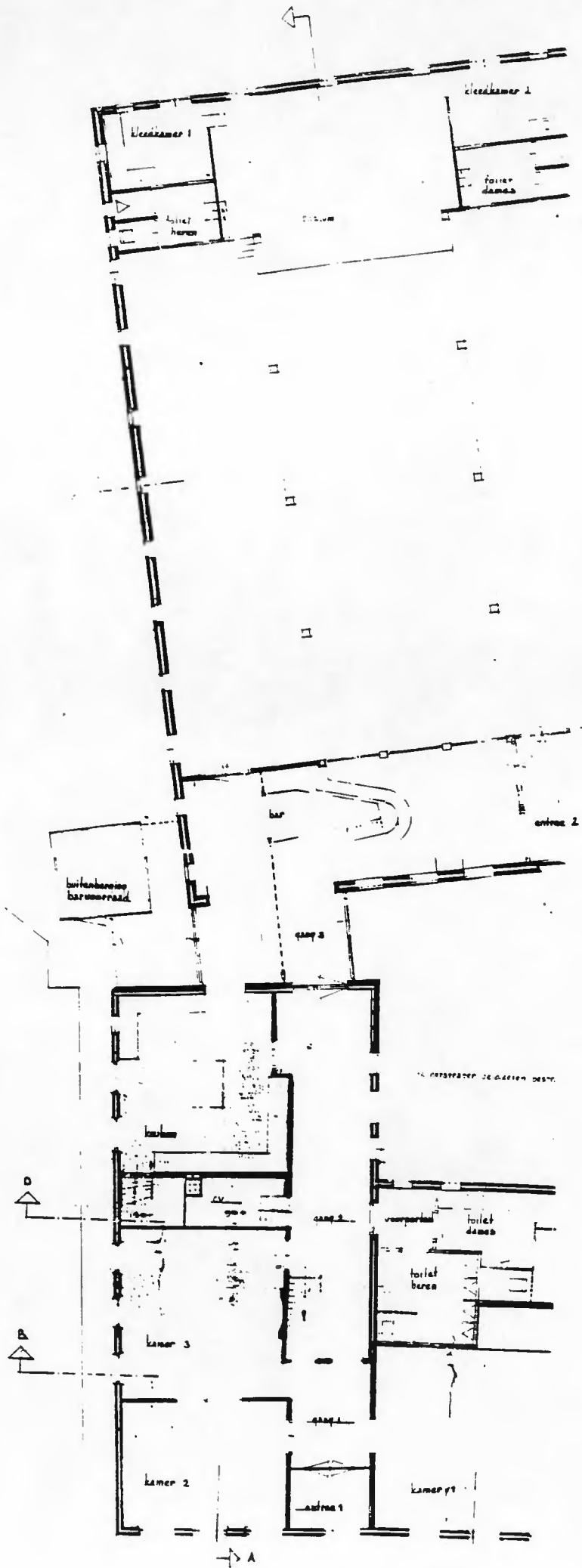
NAAM AKKOMMODATIE

Situatie maart 1989 Soort aktiviteit Aantal keren per week/per maand Georganiseerd door

Ruimte 2

.....

Kamer 1, 2, 3 en 4	nevendienst	4
	SOR. lezen	4
	SOR. franse les	3
	buitenwerf	17
	postzegelclub	1
	pl.lands vrouwen kursus	1
	slank 82	5
	rijschool	3
	bitsers	5
	volksdansen	1
	D.N.O.	5
	Wingsinghof	4
	NIMO	28
	I.C.R.	1
	PvdA	2
	VVD	1
	CDA	1
	F.N.V.	4
	Imkervereniging Nietap	1
	Jazz Prom	1
	tandartsvereniging	1
	C.N.V.	3
	R.U.G.	1
	V.C.A.V.B.	1



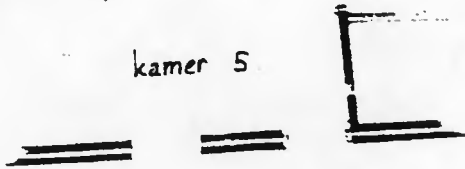


kamer 6

overlopp

kamer 4

kamer 5



Plattegrond verdieping



Bijlage B VERHUURTARIEVEN PER DAGDEEL

Het Valkeniertje: per ruimte f 1.231,-- per dagdeel (min. 2 uur)
per jaar

Het Kwetternest: n.v.t.

VEN (Rozeknop) : n.v.t.

De Dobbe: grote zaal f 25,--
soosruimte f 15,--
kursus/activiteitenruimte f 15,--

(De overige ruimten worden niet
verhuurd)

Bomenburcht: per lokaal f 17,50

Twee akkommodaties hebben twee soorten tarieven:
sociaal-kultureel en kommercieel

	<u>soc. kult.</u>	<u>kommercieel</u>
Dorpshuis Nw. Roden: vergaderruimte	f 10,--	f 25,--
kursus/akt.ruimte	f 10,--	f 25,--
grote zaal	f 25,--	afhankelijk van de aard van de activiteit

Winsighof: grote zaal	f 52,--	afspraken op
kamers	f 13,--	zakelijke basis