

STICHTING MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODATIE OUD-ALBLAS

BELEIDSPLAN 2016 & 2017-2021



1. INHOUDSOPGAVE

In dit document zijn het beleid en de strategie van de Stichting Multifunctionele Accommodatie Oud-Alblas voor de komende jaren opgenomen. Het geeft aan waar de organisatie naar toe wil en hoe zij dit wil aanpakken, welke resultaten zij beoogt en hoe zij in de loop van de beoogde beleidsperiode kan verbeteren en bijsturen.

1.	Inhoudsopgave.....	2
2.	Inleiding	2
3.	Wat vooraf ging.....	3
4.	Doelstelling.....	5
5.	Activiteiten	5
6.	Doelgroepen	5
7.	Exploitatie	6
8.	Organisatiebestuur	7
9.	Activiteitenplan	8
10.	Nieuwbouw	9

2. INLEIDING

De Stichting Multifunctionele Accommodatie Oud-Alblas (hierna te noemen: “de stichting”) staat voor een grote uitdaging. Een nieuw gebouw, veranderend beheer en huisvesting van verenigingen. Dit beleidsplan geeft een duidelijke richting op verschillende deelterreinen aan, die de stichting in de toekomst wil volgen. Het beleidsplan is uiteindelijk ook een leidraad voor het handelen van bestuur, werkgroepen en functionarissen binnen de stichting.

Dit beleidsplan is een document dat vooral aangeeft wat de doelstellingen voor de langere termijn zijn, in dit geval de periode tot en met 2021. Jaarlijks wordt het beleidsplan geëvalueerd om de continuïteit en kwaliteit van de multifunctionele accommodatie (hierna te noemen: MFA) ook voor de volgende generaties veilig te stellen. Het bestuur is verantwoordelijk voor de uitvoering en bewaking van het beleidsplan. Maar de diverse betrokkenen hebben een grote mate van verantwoordelijkheid om deelgebieden voor hun rekening te nemen.

3. WAT VOORAF GING

In december 2010 is door de toenmalige gemeenteraad besloten tot de verplaatsing van Trefpunt Oud-Alblas, dat voorziet in de gymzaal voor CBS "Groen van Prinsterer", de peuterspeelzaal en een verenigingsgebouw, naar een locatie aan de Beemdweg te Oud-Alblas. Hiervoor is een netto investeringskrediet ter beschikking gesteld van 2.207.000 euro. E.e.a. is gevolgd door een nader besluit van het college van 30 augustus 2011.

De jaren 2010 tot en met 2014 kenmerkten zich door een oplopend meningsverschil tussen het toenmalige bestuur van Trefpunt en de gemeente. De aard daarvan lag in de exploitatietekorten over die jaren, resulterend in een totaal tekort van circa 125.000 euro. De tekorten werden veroorzaakt door een teruglopend gebruik van zowel verenigingen als particulieren en bedrijven. Dit is het gevolg van het langzaam verouderende en daardoor onaantrekkelijker worden van het gebouw, onder andere voor bruiloften en partijen. Daarnaast hebben de verslechterende staat van onderhoud, het toenemende energieverbruik en de structureel te lage vergoeding van de gemeente voor de ter beschikkingstelling van de gymzaal geleid tot jaarlijkse tekorten op de exploitatie.

Het exploitatietekort op een nieuwe gymzaal is recent door de gemeente begroot op 23.000 euro per jaar. Het exploitatietekort van de huidige gymzaal en het aantal jaren dat deze tekorten hebben bijgedragen tot het uiteindelijke, cumulatieve tekort, zijn niet vastgesteld.

Medio 2014 stapte het toenmalige bestuur op. Met instemming van de verenigingsraad en het college werd er per 3 juli 2014 een commissie van Goede Diensten benoemd. Deze kreeg de opdracht zo spoedig mogelijk een zwaarwegend advies uit te brengen. Dit was medio 2014 gereed en werd gevolgd door een statutenwijziging van de stichting, die een nieuwe bestuursstructuur inhield. Door de verenigingsraad werd in december 2014 een bestuur bestaande uit 4 personen benoemd. Het bestuur werd bijgestaan door een drietal adviseurs. Onder andere door onderlinge meningsverschillen bleef hiervan medio april 2015 één bestuurslid (Marcel Heijkoop) over. Een nieuwe impasse was een feit.

Na diverse gesprekken door een aantal inwoners van Oud-Alblas met leden van het college kwam het proces in mei 2015 in een stroomversnelling. Vrijwel direct daarna meldden zich een aantal enthousiaste Oud-Alblassers aan om, samen met Marcel, de schouders eronder te zetten en een ultieme poging te doen een nieuwe MFA voor het verenigingsleven met inbegrip van een gymzaal, te realiseren.

Begin juni 2015 was er een nieuw 5-mans bestuur, dat per medio september aangevuld zal worden met een 6^e bestuurslid. Alle bestuursleden komen uit Oud-Alblas en hebben uitgebreide verenigingservaring alsmede bestuurlijke ervaring in het bedrijfsleven, waaronder ook met grootschalige bouwprojecten. Het 6^e bestuurslid is een registeraccountant. Daarmee heeft het bestuur ook een financiële expert in hun midden.

In de gemeenteraad van 7 juli 2015 werd het nieuwe bestuur door de raad enthousiast begroet en werd een “go” verkregen voor het maken van een voorlopig ontwerp (VO). In overleg met ons bestuur heeft de gemeente hiervoor op 14 juli aan Bongers architecten verstrekt. Zij hebben inmiddels het plan van aanpak klaar. Het VO wordt momenteel uitgewerkt en is naar verwachting medio oktober 2015 gereed.

Op het oorspronkelijke krediet van 2.207.000 euro moesten een aantal posten in mindering worden gebracht. Er resteert 1.900.000 euro. Volgens de architect en na een grondige doorrekening van de gemeente moet het mogelijk zijn de MFA te Oud-Alblas voor dit bedrag te realiseren.

De raad eiste daarnaast een stevigere onderbouwing van de exploitatie voorzien van een risicoanalyse. Deze is uitgewerkt en cijfermatig bij dit beleidsplan gevoegd.

4. DOELSTELLING

De stichting heeft tot doel het sluitend exploiteren van de MFA, gevestigd te Oud-Alblas. De stichting stelt zich daarbij tot doel een multifunctionele accommodatie te bieden voor sociaal culturele activiteiten in het dorp Oud-Alblas.

Bij de exploitatie zal zo veel mogelijk rekening worden gehouden met de wensen en belangen van de personen, clubs en verenigingen die gebruik maken van de accommodatie.

5. ACTIVITEITEN

De stichting tracht haar doel onder meer te verwezenlijken door:

1. het onderhouden van het perceel en het pand, de MFA;
2. het zorgdragen voor de inrichting van de MFA, waaronder:
 - a. bestemming, indeling en aankleding;
 - b. aanschaf, onderhoud en vernieuwing van de inventaris.
3. het dagelijks besturen van accommodatie, waaronder:
 - a. het opstellen en handhaven van regels voor verhuur en gebruik;
 - b. de personele bezetting;
 - c. in- en verkoop van drank- en etenswaren;
 - d. het financiële beheer.
4. het zelf initiëren van sociaal culturele activiteiten in de MFA.

6. DOELGROEPEN

De MFA staat in principe open voor:

1. Alle verenigingen, organisaties en buurtschappen uit Oud-Alblas, zowel voor hun bestuurs- en ledenbijeenkomsten als voor bijeenkomsten gericht op de bevolking van Oud-Alblas;
2. Activiteiten, voornamelijk gymnastiek, ten behoeve van CBS “Groen van Prinsterer”;
3. Familiefeesten, zoals verjaardagen, en reünies van een bescheiden omvang, uitsluitend voor inwoners (met hun familie en vrienden);
4. Activiteiten van dienstverlenende instellingen gericht op het dorp Oud-Alblas;

5. Voorlichting- en informatiebijeenkomsten gericht op de bevolking van Oud-Alblas;
6. Cursussen en andere educatieve activiteiten gericht op de bevolking van Oud-Alblas.

Verenigingen en organisaties buiten het dorp Oud-Alblas kunnen ruimtes in de MFA huren wanneer dit niet ten koste gaat van de onder 1 t/m 6 genoemde activiteiten, zulks ter beoordeling van het bestuur.

7. EXPLOITATIE

De MFA wordt zoveel mogelijk gedraaid door vrijwilligers en is niet commercieel van opzet, een sluitende exploitatiebegroting volstaat.

Naast de primaire functie wat betreft accommodatie voor verenigingen, kunnen beperkt commerciële activiteiten plaatsvinden. Het is de intentie van het bestuur (familie)feesten voor de inwoners van Oud-Alblas mogelijk te maken, daarbij gaat het om de zogenaamde verlengde huiskamerfunctie van de MFA.

Bij gebruik van de ruimten gelden de volgende regels:

1. De huur wordt per dagdeel in rekening gebracht;
2. De ruimte moet opgeruimd en bezemschoon worden opgeleverd;
3. Voor de consumpties wordt het normale tarief betaald. Het is niet mogelijk een ruimte te huren met medeneming van eigen consumpties;
4. De bediening wordt verzorgd door barvrijwilligers vanuit de verenigingen, of door betaalde krachten;
5. Kleine hapjes (bitterballen, etc.) en maaltijden (bijv. lunches) kunnen door de MFA worden geserveerd.

De MFA is geopend tijdens de verenigingsactiviteiten. Ook niet verenigingsleden hebben dan toegang tot de MFA. Gelet op de gemaakte afspraken met de buurt wordt (geluids)overlast, met name in de late uren, zoveel mogelijk voorkomen.

Er geldt een strikt handhavingsbeleid met betrekking tot het gebruik van alcohol, aan jongeren onder de 18 wordt geen alcohol verstrekt.

Wat betreft de veiligheid, er is een ontruimingsplan opgesteld. Verder zijn vluchtroutes aangegeven. Het gebouw, inclusief het ontruimingsplan, is door de brandweer getoetst en akkoord bevonden. Regelmatig volgt er een nieuwe inspectie.

8. ORGANISATIEBESTUUR

Het bestuur van de Stichting MFA Oud-Alblas:

1. bepaalt het algemeen beleid;
2. stelt het beleidsplan en de jaarlijkse begroting vast en beslist over investeringen conform de bepalingen in de statuten;
3. vertegenwoordigt de stichting naar buiten;
4. stelt het jaarlijkse activiteitenplan vast;
5. stuurt de beheerder aan bij de uitoefening van zijn functie;
6. neemt besluiten over de verhuur van ruimtes als het gaat om bijzondere evenementen, niet opgenomen in het activiteitenplan;
7. ziet toe op het naleven van de huisregels;
8. werkt mee aan de planning, organisatie en uitvoering van bijzondere activiteiten in de MFA.

Het bestuur wordt gevormd door:

1. Ad van der Rhee, voorzitter;
2. Marcel Heijkoop, secretaris;
3. André van Es, penningmeester;
4. Harmen Eijkelenboom, algemeen bestuurslid;
5. Arko Roodbol, algemeen bestuurslid;
6. Paul van der Meijden, algemeen bestuurslid;
7. [vacature].

De beheerder is verantwoordelijk voor:

1. de verhuur van de ruimtes;
2. de inkoop van drank en etenswaren;
3. het openen en sluiten van het gebouw;
4. het maken van een activiteitenagenda met een rooster voor de inzet van de barmedewerkers;
5. het maken van een schoonmaakrooster;
6. het verzorgen van klein onderhoud, zowel in als rond het gebouw;
7. het wekelijks afdragen van de financiën aan de boekhouder;
8. het naleven van de huisregels.

De exploitatie van de MFA staat of valt met de inzet van een gemotiveerde groep vrijwilligers. Vooral nog is deze groep klein. Daarom worden momenteel 4 betaalde krachten op tijdelijke en flexibele basis ingehuurd. In de toekomst zal er naar worden gestreefd dat alle verenigingen, die gebruik maken van de MFA, vrijwilligers leveren, die bardienst kunnen draaien bij verenigingsactiviteiten.

Barmedewerkers hebben als taak het uitserveren van drank en kleine etenswaren gedurende de openingstijden van de MFA. Er zijn instructies beschikbaar voor het gebruik van de apparatuur van de MFA. Voor de overige activiteiten, voornamelijk schoonmaak, wordt een maandrooster gemaakt voor de inzet van vrijwilligers, dan wel betaalde krachten.

9. ACTIVITEITENPLAN

De stichting stelt op permanente basis zaalruimte ter beschikking aan circa 20 maatschappelijke organisaties voor uiteenlopende culturele en maatschappelijke bijeenkomsten en activiteiten in het dorp. Gebruikers zijn voornamelijk verenigingen, stichtingen en clubs in het dorp en/of met binding met het dorp. Hiervan zijn financieel gezien de gym van CBS "Groen van Prinsterer" en de peuterspeelzaal de belangrijkste. Het is daarnaast mogelijk om tijdens deze bijeenkomsten/activiteiten van consumpties gebruik te maken. Er worden in beperkte mate eigen activiteiten aangeboden.

De stichting is naar de aard van haar financieringsmiddelen en menskracht beperkt in haar mogelijkheden het bovenstaande te realiseren. De gebruikers van de MFA zijn voor het overgrote deel verenigingen en sociale instellingen zonder winstoogmerk. Hierdoor zijn de mogelijkheden van verhoging van de zaalhuur en consumptieprijs verhoging beperkt.

De stichting gaat de onderstaande operationele beleidslijnen uitzetten in aanvulling op de continuering van de huidige activiteiten. Deze nieuwe beleidslijnen zijn tot stand gekomen na onder andere de evaluatie van de enquête naar de wensen en behoeften van de inwoners van Oud-Alblas, die begin 2015 is gehouden.

1. Hogere bezettingsgraad realiseren, o.a. door:
 - a. Flexibelere verhuur mogelijkheden; maatwerk leveren bijvoorbeeld door de inzet van een demontabel podium en flexibele scheidingswanden;
 - b. Het creëren van een snackbarfunctie (wordt onderzocht); verkoop van friet en snacks;
 - c. Het creëren van een 'supermarkt pick-up point' (wordt onderzocht); landelijke supermarktketens en/of lokale ondernemers kunnen via internet bestelde

boodschappentassen in een daarvoor bestemde ruimte in de MFA plaatsen. Waarna deze 's avonds (wanneer dorpingen vanuit het werk naar huis komen) door de klanten worden opgehaald;

- d. Het (onder)zoeken van kansen/mogelijkheden om verbinding te maken met actieve inwoners van Oud-Alblas, die geen lid zijn van een vereniging, maar wel sociaal-culturele activiteiten (willen) organiseren, bijvoorbeeld: exposities, cursusavonden, huis van de waard, etc., teneinde van het nieuwe gebouw een echt dorps huis te maken voor alle inwoners van Oud-Alblas.
2. Maximale externe fondsenwerving zowel structureel als projectmatig, bijvoorbeeld:
 - a. Het verkopen van 'gesponsorde stenen';
 - b. Het organiseren van acties of loterijen;
 - c. Nieuwe inkomstenbronnen aanboren (met name via donaties / 'vrienden van') en het verwerven van de ANBI status.
 3. Het beter gebruik maken van PR (website, informatie en communicatie, campagnes) ten behoeve van werven nieuwe gebruikers en fondsen;
 4. Kostenbesparing, zo breed mogelijk, bijv. een energieneutraal gebouw, inzet van vrijwilligers en 'good house keeping'.

Het bestuur overweegt de instelling van een activiteitencommissie. Deze commissie zal worden gevraagd nieuwe activiteiten te ontwikkelen en organiseren ten behoeve van de optimale benutting van het multifunctionele gebouw.

Tenslotte zal onderzoek worden gedaan naar de mogelijkheden en kosten/baten van het verpachten van de barexploitatie (in de nieuwbouw).

10. NIEUWBOUW

De nieuwbouw plannen bieden kansen. De stichting wil die met beide handen aangrijpen. Het eigentijdse gebouw maakt een nieuwe start mogelijk. Nieuwe doelgroepen kunnen naar de MFA aangetrokken worden. Trefpunt is nu al een plek waar vele organisatie en verenigingen uit Oud-Alblas zich thuis voelen. Niet alleen voor de huur van een activiteiten-, cursus- of repetitieruimte, maar ook voor optredens, exposities en uitvoeringen wordt de nieuwe MFA een 'thuis' voor vele plaatselijke organisaties en hun bezoekers.

De zalen van de MFA zijn straks veel beter verhuurbaar, dankzij betere klimaatbeheersing, akoestische maatregelen en vernieuwde inrichting. Het prijsniveau blijft voor de lokale non-profit gebruikers op een aantrekkelijk niveau. Eventuele commerciële gebruikers betalen een rendabele vergoeding. De multifunctionele grote zaal kan, naast sportactiviteiten, ook gebruikt worden voor theater (ook lokale amateur-optredens), tentoonstellingen en dorpsfeesten.

In de grote, centrale foyer ontmoet men elkaar en maakt kennis met het lokale aanbod van stichtingen, verenigingen en maatschappelijke organisaties. Het wordt 'de huiskamer van Oud-Alblas': koffiedrinken, krantje lezen, naar kunst kijken en het vinden van informatie over lokale activiteiten. De nieuwe MFA wil een centrale rol innemen in de huidige participatiesamenleving, door ontmoetingen te stimuleren en een cultureel aanbod in de breedste zin te realiseren.

De multifunctionele indeling scheidt tal van mogelijkheden. Onderwerp van studie is nog een flexibel podium, waardoor het dorpshuisgedeelte gemakkelijk met de sportzaal te verbinden is. Ook het deelbaar maken van het dorpshuisgedeelte scheidt mogelijkheden tot meervoudig gebruik van meerdere kleinere ruimten. Het idee om aan weerszijden van het gebouw een terras te realiseren, scheidt nieuwe en uitgebreidere mogelijkheden ten opzicht van het huidige gebouw, Trefpunt. Tenslotte is de sportzaal in de MFA geschikt om wedstrijden te spelen met publiek, zodat de aantrekkelijkheid voor zaalsportclubs toeneemt.

Het nieuwe gebouw krijgt een nieuwe naam. Het bestuur is voornemens onder de dorpsbewoners een prijsvraag uit te schrijven.