

IN HET NIEUWE DORPSHUIS IS ALLES VAN IEDEREEN

DORPSVOORZIENING HUIS VAN EEMNES

In de nieuwe dorpsvoorziening van Eemnes zijn alle ruimtes gedeelde ruimtes. Hoe organiseer je dat?

‘De visie van een architect alleen is niet voldoende.’

Begin 2020 opende wethouder Sven Lankreijer vol trots de nieuwe multifunctionele dorpsvoorziening Huis van Eemnes. Een bibliotheek, een café en brasserie, een multifunctioneel theater, meerdere sportzalen en een biljart: het is er allemaal te vinden.

Je kunt er workshops en activiteiten volgen en ook de leerlingen van de basisschool gebruiken de sportzalen en andere faciliteiten. Het theater en verschillende zalen zijn te huur, bijvoorbeeld voor feesten, voorstellingen of kerkdiensten. Alle partijen delen het gebouw met elkaar: zo vormen de entree, horeca en bibliotheek één ruimte.

‘Vanaf het begin hielden we vast aan het concept dat alle ruimtes gedeelde ruimtes moeten zijn’, zegt Robert-Jan Vos, directeur van het nieuwe Huis van Eemnes. Dat is gelukt: ‘Zodra je de centrale hal van het Huis van Eemnes binnenloopt, zie je niet alleen kasten met boeken van de bibliotheek, maar ook horeca. De functies lopen in elkaar over. En als we in de loop van de tijd andere functies nodig hebben, kunnen we de ruimtes flexibel aanpassen.’

Waarom een nieuw ‘huis’?

Het vroegere multifunctionele dorpscentrum de Hilt had kleine vergaderzalen, een bescheiden podium, een



‘Vanaf het begin hielden we vast aan het concept dat alle ruimtes gedeelde ruimtes moeten zijn’

sporthal en klein sportzaaltje. De bibliotheek was elders gehuisvest. De gebouwen, beide uit de jaren zeventig, waren verouderd. Het dorpscentrum en de bibliotheek waren belangrijk voor de gemeenschap: de Hilt verwelkomde ieder jaar ongeveer 130.000 bezoekers, de bibliotheek zo’n 30.000. Naast vernieuwing van het vastgoed en de voorzieningen, hadden ze ook behoefte aan meer vierkante meters.



De gemeente, eigenaar van de panden, stond voor het vraagstuk: ingrijpend investeren in beide gebouwen en deze doorexploreren, de bibliotheek betrekken bij de bestaande dorpsaccommodatie de Hilt, of samen op één plek nieuw bouwen?

Nieuwbouw

In 2012 besloot de gemeente om de verschillende scenario’s door te rekenen. Uitbreiding van de bestaande panden bleek bouwkundig lastig. Vernieuwing van de veertig jaar oude panden was kostbaar, terwijl het slechts een beperkt langere levensduur gaf. Ook was het bouwtechnisch niet haalbaar zonnepanelen op het dak te plaatsen.

Nieuwbouw bleek financieel, maatschappelijk en qua duurzaamheid (met 1.778 zonnepanelen én gasloos) serieuze voordelen te bieden. De gemeente nam zeven nieuwbouwlocaties onder de loep. Uiteindelijk viel de keuze op een locatie naast het winkelcentrum, naast het voetbal- en tenniscomplex en in de buurt van woningen.

Wensen in beeld

De bibliotheek en de Hilt moesten gaan samenwerken, ieder met een eigen cultuur, gewoontes en wensen. Robert-Jan: ‘Als je gaat investeren in een accommodatie en partijen bij elkaar wil brengen, is de visie van een architect alleen niet voldoende. Ga vooraf in gesprek met betrokken organisaties en beheerders. Bij de

organisaties zit veel expertise over wat belangrijk is voor de maatschappij en waar een gebouw aan moet voldoen: wat zijn hun eisen, wensen, trends en dromen?’

Ook wat de gemeente belangrijk vindt, moet goed in beeld komen. ‘In Eemnes had de gemeente vergrijzing en de sociale functie van de dorpsvoorziening hoog op de agenda staan’, zegt Robert-Jan. ‘De drempel moest laag zijn. En uiteraard wilde de gemeente ook lagere exploitatielasten.’

Gedeelde ruimtes organiseren

Hoe organiseer je het delen van alle ruimtes? De gemeente is eigenaar van het pand en verhuurt het aan de stichting Huis van Eemnes. De stichting is hoofdhuurder, de bibliotheek is een belangrijke vaste huurder. Robert-Jan, in dienst bij de stichting, regelt als directeur alle dagelijkse zaken rondom samenwerking, huur, verhuur en commerciële activiteiten. Het zeskoppig bestuur van de stichting bestaat uit vrijwilligers en heeft de eindverantwoordelijkheid.

De stichting baat zelf de horeca uit. Een commerciële uitbater zou alleen open zijn op tijden die commercieel interessant zijn, en dat was juist wat het Huis van Eemnes niet wilde. De openingstijden zijn nu zeer ruim.

Het merendeel van de voorzieningen en hun huurkosten worden gefinancierd vanuit de gemeente. Dat wordt betaald via verschillende sectoren en komt uit subsidiepotjes voor sport, de bibliotheek en voor



de programmering van het theater. Daarnaast zijn er nog onrendabele exploitatiekosten van het gebouw. De stichting moet binnen die financiële kaders opereren, maar de gemeente loopt uiteindelijk het financiële risico, bijvoorbeeld bij inkomstenderving door corona. Wie een soortgelijk centrum van de grond wil krijgen, heeft een flinke dosis sociaal ondernemerschap nodig, zegt Robert-Jan. 'Er komt veel bij kijken: samenwerking tussen verschillende partijen en verschillende culturen, horeca, administratie. En je moet kansen zien in nieuwe



samenwerkingen, door bijvoorbeeld ook een plek te bieden aan spreekuren van boa's, politie, sportcoaches en wethouders.'

Een ton besparing

'Je zou verwachten dat je met zo'n mooi nieuw gebouw te maken hebt met hogere lasten', zegt Robert-Jan. Per saldo kwamen er ook meer vierkante meters bij: van 4.600m² naar 6.300m² in het nieuwe pand. Maar, zegt Robert-Jan: 'Er is juist een besparing van ongeveer een ton per jaar ingecalculeerd.'

Enerzijds bespaart het Huis van Eemnes op kosten zoals de energierekening door zelf zonne-energie op te wekken. 'Daarnaast hebben we meer opbrengsten uit commerciële en maatschappelijke activiteiten: de horeca en zaalverhuur. Ook zijn de locaties waar de oude gebouwen van de bibliotheek en de Hilt lagen herontwikkeld. Dat genereert weer inkomsten voor de gemeente.'

Meteen naar de bieb

Is de functie van dorpshuis veranderd, nu het in het nieuwe pand zit? Het Huis van Eemnes werd eind januari 2020 geopend, vlak voordat in maart de coronacrisis uitbrak. Toch kunnen volgens Robert-Jan al voorzichtig enkele conclusies getrokken worden. 'Het Huis trok in de eerste weken al veel bezoekers. Je zag dat mensen activiteiten combineerden. Ouders die hun kinderen naar sport brachten, gingen tussendoor meteen naar de bibliotheek of dronken samen een kop koffie. Leerlingen en werkenden, rijk en arm komen

naar de bibliotheek en zien dan meteen wat er nog meer mogelijk is. Of het nu in de brasserie, bij het theater of in de bibliotheek is, mensen kunnen daar gaan zitten waar ze zich prettig voelen.'

Uitdagingen voor de toekomst

Een dorpsvoorziening als het Huis van Eemnes laat veel kansen zien. Toch zijn er ook uitdagingen voor verbeteringen, in Eemnes en elders. Zo is het Huis van Eemnes een inclusief dorpshuis dat voor alle inwoners is, en niet alleen voor kwetsbaren. In de gemeente Eemnes wonen relatief veel welgestelde mensen, die de horecaprijzen voor koffie en eten kunnen betalen. Maar hoe biedt je iets betaalbaars voor kwetsbare groepen? Hoe zorg je voor inclusiviteit, in plaats van aparte groepjes? En hoe vindt je in de exploitatie ruimte om daarop in te spelen zonder in de bureaucratische subsidiemolen te belanden?



Robert-Jan Vos is directeur van het Huis van Eemnes en voormalig bedrijfsleider van de Hilt.

INTENTIE

- Hoogwaardige sociaal-culturele voorzieningen
- Beheersing exploitatiekosten
- Duurzaamheid; lagere CO₂-uitstoot



INTERVENTIE

VASTGOED

Gemeente is eigenaar en Stichting Huis van Eemnes is hoofdhuurder

PROGRAMMA

Door Stichting Huis van Eemnes i.s.m. partners / onderhuurders

FACILITIES

Door Stichting Huis van Eemnes

IMPACT

- ✓ Meer bezoekers
- ✓ Hogere bezetting van ruimtes
- ✓ Langer verblijf en combinatie van activiteiten
- ✓ Lagere energiekosten en CO₂-uitstoot



Intentie

De gemeente Eemnes heeft hoge ambities op sociaal-cultureel vlak: educatie, informatie, sport, ontmoeting en ontspanning, recreatie, cultuur, welzijn en het leveren van een bijdrage aan het terugdringen van CO₂-uitstoot. Dat alles vraagt om een eigentijdse, duurzame en betaalbare voorzieningenstructuur. De oude voorzieningen voldeden daar niet aan.

Interventie

De gemeente en lokale partijen kozen voor een nieuw multifunctioneel gebouw waar verschillende activiteiten en instellingen onder één dak zijn samengebracht. De gemeente is eigenaar en verhuurt het totale gebouw aan de Stichting Huis van Eemnes. De stichting speelt

een centrale rol in het realiseren van de missie en visie. Zij neemt het voortouw in de programmering en zorgt voor de facilitaire zaken. De stichting verhuurt ruimtes op vaste en incidentele basis aan andere partijen, de bibliotheek is een belangrijke vaste huurder. De totale kosten van de stichting voor beheer en facilitair zijn circa €520.000,- per jaar. Ruim de helft daarvan wordt terugverdiend door horeca en financiering van andere diensten zoals dagbesteding en informatiefunctie. De totale kosten per jaar voor de huur van het vastgoed bedragen ongeveer €450.000,-, dat is zo'n €75,- tot €100,- per m². De stichting verwacht dat meer dan 80% van deze kosten zich terugverdienen via verhuur aan vaste onderhuurders en incidentele verhuur. De gemeente vult de rest aan.

Impact

Het Huis van Eemnes is begin 2020 opengegaan. Mede door het coronavirus is de impact moeilijk vast te stellen. Volgens eerste indrukken komen er meer bezoekers dan in de voormalige voorzieningen, is de bezettingsgraad van de ruimtes hoger en blijven bezoekers langer in het gebouw omdat ze activiteiten combineren. Daarnaast zijn de energiekosten en CO₂-uitstoot omlaag gegaan.