



Op weg naar een toekomstbestendig Multifunctioneel Centrum

Inleiding

In februari 2023 is voor Multifunctioneel Centrum De Wier in Ureterp het koersplan vastgesteld waarin, binnen de kaders van het eerder vastgestelde dorpshuizenbeleid van de Gemeente Opsterland, de huidige situatie van De Wier wordt beschreven en de koers die gevaren moet worden om de toekomst van De Wier te borgen.

Mfc De Wier voorziet duidelijk in een behoefte voor Ureterp en wijde omgeving als accommodatie voor activiteiten van uiteenlopende aard en als ontmoetingsplek. Maar op dit moment is er een structureel tekort van € 35.000,- per jaar op de begroting. De belangrijkste uitdaging die in het koersplan genoemd wordt, is dan ook het dekkend maken van de exploitatie. Hiervoor zijn twee dingen nodig: het terugdringen van de kosten en het genereren van meer inkomsten. Een analyse van de huidige situatie laat zien waar de mogelijkheden liggen.

Verlaging van kosten door vermindering van energieverbruik

Bouwkundig verkeert het gebouw in een redelijke staat van onderhoud. Klimaattechnisch laat het te wensen over. Het oudste gedeelte, de sportzaal en kleedkamers uit 1970, is slecht geïsoleerd, de rest van het gebouw stamt uit 1997 en is matig geïsoleerd. Met energielabel G staat het pand onderaan op de ladder van duurzaamheid. Dit betekent dat de kosten voor verwarming van de zalen, en met name voor de sportaccommodaties, navenant hoog zijn en door de gestegen/stijgende gasprijzen steeds hoger worden. De sinds corona geldende zwaardere eisen voor ventilatie van de ruimten heeft daarnaast ook het stroomverbruik doen toenemen, terwijl de tarieven voor elektriciteit, zowel voor de levering als voor het netbeheer, flink gestegen zijn. Het is zeer de vraag of de te verwachten opbrengst van de zonnepanelen (volgens opgave van de gemeente € 5.000 per jaar) de hogere kosten zal kunnen compenseren.

Volgens de berekening van het door Stichting Energie voor MKB in 2022 uitgebrachte rapport *Energieadvies MFC DE Wier* is er door isolatie van dak, vloer en gevels echter een aanzienlijke besparing te behalen: € 17.300 per jaar tegen de toen geldende tarieven (Bijlage 1, pag. 24). Bij het huidige prijspeil zal dit bedrag tenminste het dubbele zijn, waardoor het rendement van de investering stijgt. Mede gezien de prioriteit die het Rijk geeft aan verduurzaming middels de regeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA) lijkt dit een goed moment om deze duurzaamheidsmaatregel te realiseren.

Weliswaar is bekend dat Gemeente Opsterland een regeling voorbereidt om de prijsstijging

van energie voor dorpshuizen en multifunctionele centra (gedeeltelijk) te compenseren, maar het is nog niet bekend hoe deze regeling voor De Wier zal uitpakken. Bovendien is nog onduidelijk voor welke periode de regeling van kracht wordt. Isolatie van het gebouw daarentegen levert een blijvende energie- en dus kostenbesparing op.

Genereren van meer inkomsten door uitbreiding van gebruiksmogelijkheden

Toen de grote sporthal in 1997 werd gebouwd, was er onvoldoende budget voor de benodigde kleedruimten. Daarom is destijds de bouw daarvan uitgesteld. Helaas is in dit geval van uitstel wel degelijk afstel gekomen: de kleedkamers zijn er ruim 25 jaar later nog steeds niet. In hoeverre het gebrek aan kleedruimten heeft bijgedragen aan het (structurele) exploitatietekort van de vorige exploitant is niet meer te achterhalen. Voor de huidige verantwoordelijken, Stichting mfc De Wier en de horeca-exploitant, is het echter evident dat er veel betere resultaten behaald kunnen worden, als de sportaccommodatie aan de eisen zou voldoen, conform het al in 2019 door de Anteagroup aan Gemeente Opsterland uitgebrachte advies (Bijlage 2).

Op dit moment is het namelijk onmogelijk sportzaal en sporthal tegelijk te verhuren voor activiteiten of evenementen waarvan de deelnemers zich moeten kunnen omkleden. Doordat de sportzaal op weekdays vrijwel de gehele dag in gebruik is voor het bewegingsonderwijs van 5 basisscholen en de kleedkamers daardoor permanent bezet zijn, is de sporthal dus 5 dagen per week van 8 uur tot 15 uur onverhuurbaar. Op basis van tot nu toe afgewezen aanvragen komt de belangstelling voor gebruik van de hal overdag niet alleen van sportverenigingen die meer trainingen voor ouderen c.q. niet-werkenden willen organiseren, maar ook van bedrijven die sportdagen voor het personeel willen houden. De vergoeding die de gemeente betaalt voor het bewegingsonderwijs, is ontoereikend gebleken om de kosten te dekken. De gemeente onderzoekt nu wat een meer passende vergoeding zou zijn.

Voor de weekenden geldt dat er geen twee evenementen tegelijk kunnen plaatsvinden. Recentelijk zijn bijvoorbeeld 2 aanvragen voor een groot gym- en acro-evenement en voor een danswedstrijd afgewezen, omdat er geen kleedruimte geboden kon worden, terwijl de sporthal wel beschikbaar was. Juist dit soort grote evenementen zijn een aanzienlijke bron van inkomsten voor zowel de stichting als de horeca-pachter, aangezien de stichting, naast de zaalhuur, een percentage ontvangt van de horeca-omzet.

Zo waren er de afgelopen jaren elk jaar wel 3 tot 5 aanvragen die niet gehonoreerd konden worden. Het lijkt niet veel, maar het is zeer aannemelijk dat er veel meer evenementen zouden kunnen worden georganiseerd, met name op het gebied van sport. Immers, dit gebrek aan kleedruimte bestaat al meer dan 25 jaar en is inmiddels algemeen bekend. Verenigingen en organisaties die al eens een afwijzing hebben gekregen, hebben een andere locatie gezocht en komen niet direct weer bij De Wier aankloppen. Verwacht wordt dat de omzet met € 50.000 op jaarbasis zou kunnen stijgen. Maar dat betekent wel dat er in brede kring bekendheid aan gegeven moet worden dat de faciliteiten uitgebreid zijn, om boekingen te krijgen. Reden te meer om de bouw niet te lang meer uit te stellen. Want als er iemand is die in staat is bezoekers en boekingen aan te trekken, dan is het wel de firma De Triangel van Henk de Jong & Grytsje van der Veer, die nu nog de horeca in De Wier exploiteert. Met name in de sportwereld hebben zij een uitgebreid netwerk en een bijzonder goede reputatie.

Voor een optimaal gebruik van de accommodatie De Wier zijn 4 nieuwe kleedkamers en een bergruimte voor sportartikelen nodig. Daarmee kunnen thuis- en uit spelende clubs over aparte ruimten beschikken en kunnen sportzaal en sporthal tegelijkertijd volop gebruikt

worden. Deze oplossing zou niet alleen meer inkomsten opleveren, maar ook het imago van De Wier als volwaardige multi-buikbare accommodatie verbeteren. Daarnaast draagt een dergelijk centrum bij aan de leefbaarheid van het dorp en trekt meer bezoekers naar Ureterp.

Tenslotte is het stichtingsbestuur zich ervan bewust dat met de verhuizing van de openbare basisschool De Twirre naar de andere kant van het dorp, Kinderwoud zijn kinder- en buitenschoolse opvanglocatie ook zal verplaatsen. Dat betekent voor de stichting het verlies van een vaste huurder, maar opent tegelijkertijd de mogelijkheid de vrijkomende ruimten op een andere manier in te zetten. Samen met de horeca-exploitant/beheerder oriënteert het bestuur zich momenteel op alternatieven.

Overige kansen en uitdagingen

In het koersplan worden meer “kansen en uitdagingen” genoemd om De Wier toekomstbestendig te maken en (nog) aantrekkelijker voor bezoekers, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een terras, dat ook uitnodigend is voor gasten die niet aan een activiteit in De Wier deelnemen, en voor passerende fietsers en wandelaars. Het idee om de horeca-voorziening overdag te verbeteren sluit overigens naadloos aan bij de projecten van Plaatselijk Belang Ureterp die met een fleuriger uitstraling de aantrekkelijkheid van het dorp wil vergroten voor passanten.

De verbetering van het podium, waarvoor van diverse fondsen subsidie is ontvangen, moet leiden tot vergroting van het culturele aanbod en daarmee ook tot vermeerdering van het aantal bezoekers, ook van buiten Ureterp. In een vervolgproject zal de techniek, zowel voor licht als voor geluid, aangepakt worden en wordt er ook een ringleiding aangelegd.

Stichting mfc De Wier gaat zich hiervoor inspannen en op zoek zowel naar de middelen om deze wensen te financieren, als naar vrijwilligers die willen helpen om ze te realiseren.

Maar voor het verbeteren van het gebouw is de stichting afhankelijk van de eigenaar van het pand, Gemeente Opsterland. Omdat wel vast staat dat die eerder genoemde kansen, het op orde brengen van de sportaccommodatie en de verduurzaming van het gebouw, zonder meer de grootste winst zullen opleveren voor het, ook op de lange termijn, dekkend maken van de exploitatie van De Wier, hoopt het stichtingsbestuur op diens medewerking. Temeer omdat hierdoor naar verwachting de kosten-batenverhouding van De Wier op den duur zodanig gunstig zal worden, dat de structurele financiële ondersteuning van de gemeente sterk gereduceerd kan worden zo niet geheel overbodig wordt.

Bijlage 1 Stichting Energie voor MKB, Energieadvies MFC De Wier, 08-04-2022

Bijlage 2 Anteagroup, Memo Capaciteitonderzoek MFC De Wier, 4 mei 2019

Ureterp, 7 juni 2023