

# Projectplan "MFC-7huizen"

## Zevenhuizen (GN)

Leefbaarheid behouden, burgerkracht doet het!



**Projectnaam:** MFC7huizen  
**Indiener:** Stichting MFC7huizen  
**Internet:** [www.mfc7huizen.nl](http://www.mfc7huizen.nl)

## Inhoudsopgave

|                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| <b>Inleiding</b>                              | <b>3</b> |
| <b>1.Noodzaak</b>                             | <b>4</b> |
| <b>2.Doel van het project</b>                 | <b>4</b> |
| <b>3.MFC7huizen = samenwerken</b>             | <b>5</b> |
| <b>4.Inhoud van ons project</b>               | <b>5</b> |
| <b>5.Stichting MFC7huizen</b>                 | <b>6</b> |
| <b>6.Burgerkracht en Bewonersinitiatieven</b> | <b>7</b> |
| <b>7.Inventarisatie en intentieverklaring</b> | <b>7</b> |
| <b>8.Betrokkenheid</b>                        | <b>7</b> |
| <b>9.De contouren van het plan</b>            | <b>7</b> |
| <b>10.Het proces en de planning</b>           | <b>8</b> |
| <b>11.Het financiële kader</b>                | <b>8</b> |
| <b>12.Draagvlak</b>                           | <b>9</b> |
| <b>13.Communicatie</b>                        | <b>9</b> |

## Inleiding

Voor u ligt het projectplan voor het realiseren van een Multifunctioneel Centrum in Zevenhuizen. Hierna te noemen “MFC-7huizen”.

In Zevenhuizen wordt al jaren de behoefte gevoeld aan één centrale dorpshuisvoorziening. Eén gebouw waarin verenigingen, stichtingen en bewoners samenkomen. De urgentie is hoog nu de afgelopen jaren diverse (commerciële) voorzieningen, waar het dorp gebruik van maakt, zijn verdwenen. In het vooruitzicht dat ook de laatste dorpshuisvoorziening binnen drie jaar zal verdwijnen is vanuit de bewoners het initiatief gekomen tot het ontwikkelen van een plan tot realisatie van een Multi Functioneel Centrum in Zevenhuizen (hierna MFC). Zevenhuizen heeft ongeveer 3000 inwoners en is qua grootte het zesde dorp in de gemeente Westerkwartier. Zevenhuizen mag zich rijk rekenen met meer dan 50 verenigingen en stichtingen, zo heeft bijvoorbeeld iedere straat in Zevenhuizen een buurtvereniging. Eén centrale plaats waar deze verenigingen en stichtingen hun activiteiten kunnen blijven organiseren, is een voorwaarde voor de leefbaarheid en sociale cohesie van het dorp.

Doel van het MFC7huizen is dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten in één centraal gebouw. Dit gebouw biedt gelegenheid tot bewegen, organiseren van culturele activiteiten, vergaderen, ontspannen maar ook eerstelijnszorg (o.a. fysiotherapie). De volgende verenigingen en/of stichtingen zullen o.a. voor hun activiteiten een plek gaan vinden in het MFC:

- Rederijkerskamer De Heidebloem;
- Koor Goed Gemixt;
- Sportvereniging SVA o.a. Nijntjegym en Koersbal;
- Wandelsportvereniging Billy Turf;
- Sport- en bewegingsactiviteiten door de twee basisscholen;
- Korf- en voetbalvereniging;
- Muziekvereniging Concordia.

Het stichtingsbestuur van MFC7huizen heeft zich als taak gesteld om samen met bewoners, verenigingen en stichtingen, te komen tot de bouw van een Multi Functioneel Centrum in de nabijheid van de sportvelden. Zevenhuizen kenmerkt zich door een grote maatschappelijke betrokkenheid: bouwen voor nu maar ook voor later. Het gebouw zal daarom voldoen aan de eisen volgens de richtlijnen van duurzaam bouwen met aandacht voor een laag energiegebruik. Het interieur zal grotendeels bestaan uit hergebruik van bestaande materialen. In dit projectplan nemen wij u mee in de nut en noodzaak van de bouw van een MFC in Zevenhuizen. De positieve toekomstige exploitatie, zie hoofdstuk 11, maakt ons trots. Stichtingsbestuur MFC7huizen, bewoners, verenigingen en stichtingen zien daarom vol vertrouwen de bouw tegemoet!

Zevenhuizen, februari 2019  
Stichtingsbestuur MFC7huizen

## 1. Noodzaak

### *Dorpshuisvoorzieningen.*

De afgelopen jaren is het dorp geconfronteerd met de sluiting van verschillende vergelijkbare (dorpshuis)voorzieningen. Discotheek Pruim is gesloten in 2008. Discotheek Pruim voorzag in de voorziening van vergaderruimte en toneelruimte. In 2014 heeft 't Wiekhuus haar deuren gesloten. 't Wiekhuus voorzag in de voorziening van ontmoetingsruimte voor verschillende verenigingen en stichtingen. In 2018 is het bijgebouw van de PKN-kerk gesloten. In dit bijgebouw werden regelmatig bijeenkomsten voor bewoners georganiseerd (ook niet kerkelijk). Het Verenigingsgebouw, ook in het bezit van de PKN-kerk, stond eveneens op de nominatie tot sluiting in verband met de onderhoudsstaat van het gebouw. Met behulp van de inzet van Dorpsbelangen Zevenhuizen DES en vele vrijwilligers is met de PKN overeengekomen dat het Verenigingsgebouw nog drie jaar open kan blijven. Het Verenigingsgebouw blijft daarmee nog drie jaar beschikbaar als dorpshuisvoorziening.

### *Sportvoorzieningen.*

Zevenhuizen beschikte tot 2013 over twee gymzalen. In verband met de staat van onderhoud is de gymzaal aan de Molenweg in 2014. afgebroken. De bestaande gymzaal aan de Evertswijk is gebouwd in 1976 en functioneert voor de twee basisscholen als gymzaal. Daarnaast maken diverse verenigingen gebruik van deze gymzaal (o.a. volleybal, koersbal, badminton, fanfare). De algehele staat van deze gymzaal voldoet al jaren niet meer aan de eisen welke heden ten dage worden gesteld aan een gymzaal. Daarnaast moet het publiek, om de gymzaal te bereiken, door de kleedkamers lopen. We hoeven niet nader uit te leggen dat dit in de huidige tijd een zeer onwenselijke situatie is.

### *Urgentie.*

Het niet realiseren van een nieuwe, toekomstbestendige voorziening zou betekenen dat bewoners -niet meer in hun eigen dorp samen kunnen komen in één gemeenschappelijke ruimte, niet meer samen kunnen sporten, niet meer samen kunnen vergaderen. In de huidige tijd van individualisering en vereenzaming een onwenselijk toekomstbeeld voor de leefbaarheid van ons dorp

### *Wens Multifunctioneel centrum*

Al langere tijd is er een grote wens om te komen tot een MFC. De urgentie is nu groot door het in het verleden vervallen van de verschillende dorpsvoorzieningen, de toekomstige sluiting van het Verenigingsgebouw en de status van de bestaande gymzaal. Het plan tot realisatie van een MFC, maakt dat bewoners hun krachten bundelen. Vrijwilligers zijn opgestaan om het Verenigingsgebouw open te houden in het vooruitzicht van de realisatie van een MFC.

## 2. Doel van het project

Doel van het project is het realiseren van één gebouw waarin verenigingen, stichtingen en bewoners samenkomen. Een gebouw waarin ruimte is voor culturele, sociale en sportactiviteiten en kleinschalige zorg. Sociale cohesie, het versterken van de sociale infrastructuur, het gezamenlijk optrekken als verenigingen, stichtingen en bewonersgroepen. Voor de continuïteit van het MFC-7huizen is het een voorwaarde om gezamenlijk op te trekken om ook in de toekomst de voorziening te borgen. In samenwerken ligt de kracht van de realisatie van het Multi Functioneel Centrum.

### 3.MFC7huizen = samenwerken

De realisatie en exploitatie van een MFC is alleen mogelijk in samenwerking met verenigingen, stichtingen en bewoners uit ons dorp. De verschillende verenigingen, stichtingen en bewoners hebben zich positief uitgesproken over de realisatie van een MFC. Het biedt hen allen een volwaardig en toekomstbestendig onderkomen. Voor alle verenigingen is het een klus om voldoende vrijwilligers te mobiliseren. Met een Multi Functioneel Centrum kunnen verenigingen hun krachten nog meer bundelen door de inzet van vrijwilligers te combineren.

### 4.Inhoud van ons project

Het MFC7huizen is een gebouw waar in de breedst mogelijke zin samengewerkt gaat worden. Elke vereniging of stichting heeft daarbinnen een eigen identiteit. Door samenwerking, fysieke en ruimtelijke samenhang wordt een meerwaarde bereikt voor alle gebruikers(groepen). We zien grote voordelen in deze samenwerking, met als doel dat het gebouw zelfstandig kan functioneren, als één multifunctionele accommodatie.

Onze visie samengevat:

***“Ruimte bieden aan groepen mensen, zowel fysiek als inhoudelijk,  
door deze te laten samenwerken!”***

Het MFC zal fungeren als ontmoetingscentrum waar kinderen, jongeren en hun ouders, volwassenen en zeker ook ouderen elkaar ontmoeten. De juiste uitstraling is nodig om naar alle betrokkenen aan te geven waar het MFC7huizen voor staat. Met andere woorden: welk doel heeft (realisatie van) deze voorziening, op wie is de voorziening gericht, welke meerwaarde heeft de voorziening en voor wie?

**1. Samenwerking:** het MFC is een plek waar veel verenigingen, stichtingen en bewoners met elkaar kunnen samenwerken. Er kunnen zogenaamde synergievoordelen worden behaald. Men wil samenwerken om van het MFC een succes te maken.

**2. Jong en oud:** alle lagen van de bevolking uit Zevenhuizen en omstreken zijn welkom in het MFC. Zij ontmoeten elkaar daar en ondernemen eventueel samen activiteiten (het MFC als verbindend element in de gemeenschap van Zevenhuizen). Zowel jong als oud krijgen de ruimte en de kans eigen activiteiten te ontplooiën binnen het MFC.

Het MFC brengt veel partijen samen. De voorziening dient voldoende ruimte aan partijen te bieden, zodat zij op adequate wijze hun activiteiten kunnen ontplooiën.

**3. Dorpskarakter:** het MFC wordt een nieuw gebouw in een dorpse omgeving. Zevenhuizen heeft ca. 3.000 inwoners en is de zesde grootste kern in de gemeente Westerkwartier.

**4.Laagdrempelig informatiepunt:** In de voorbereidingsfase vinden er gesprekken plaats met diverse (overheid) organisaties om daar waar mogelijke samen 1 loket te ontwikkelen waar inwoners terecht kunnen met al hun vragen; of het nu gaat om vragen in het sociale domein, financieel, of andere algemene aanbieders, men kan dan op 1 plek terecht.

**5. Laagdrempelig ontmoetingscentrum:** Bij het opheffen van 't Wiekhuus is ook de toenmalige bibliotheek opgeheven. Een voorziening die gemist wordt. Een volwaardige bibliotheek is niet aan de orde maar een ruil-bibliotheek of leespunt met inbreng van eigen boeken behoort tot de mogelijkheden. Het MFC7huizen zal worden voorzien van een complete keukenfaciliteit waardoor het mogelijk wordt voor bewoners om samen te koken en samen te eten. Leespunt en koken, twee faciliteiten die bijdragen aan ontmoeten en samen zijn.

## 5. Bereikbaarheid

Belangrijk bij de bouw en inrichting van het gebouw is dat het gebouw bereikbaar is voor iedereen. Mobiel en minder mobiel. We willen niemand uitsluiten!

De kracht van een multifunctionele accommodatie is dat de betrokken organisaties geloven in de synergie van de samenwerking. Inhoudelijke samenwerking staat voorop, het gebouw moet deze samenwerking optimaal ondersteunen.

Het MFC gaat voorzien in ontmoeting van bewoners, inwoners en bezoekers. Ontmoeting is de motor van leefbare dorpskernen, omdat daarin de behoeften van deze personen worden besproken.

## 5. Stichting MFC7huizen

Stichting MFC7huizen wordt eigenaar en beheerder van het gebouw, op deze wijze ontzorgen we de gemeente en de diverse gebruikers van het MFC. De stichting faciliteert, dat wil zeggen verzorgt het onderhoud en regelt de verhuur van de ruimten. Wij vinden het belangrijk dat verenigingen, stichtingen en bewonersgroepen hun eigen identiteit behouden en hun eigen beleid kunnen uitvoeren. De diverse gebruikers van het pand huren de verschillende ruimtes van de stichting.

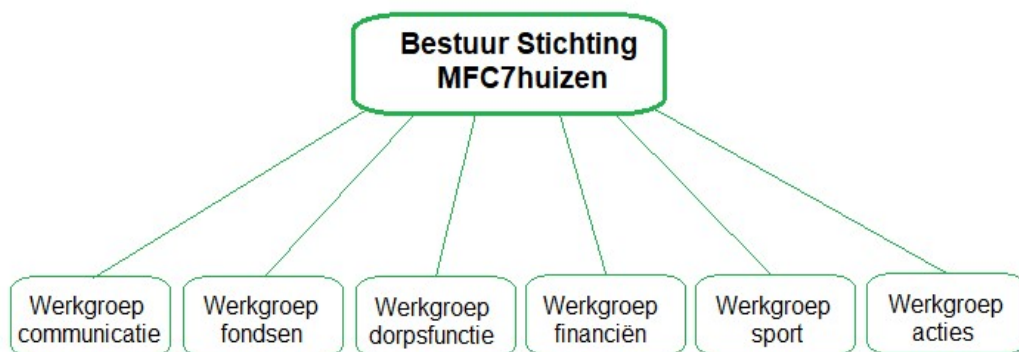
De verenigingen, stichtingen en bewonersgroepen die gebruik maken van het MFC zijn van groot belang voor de invulling van de begrippen leefbaarheid en sociale cohesie binnen het dorp.

Het bestuur van het MFC nodigt hen uit om zitting te nemen in de gebruikersgroep van het MFC.

Stichting MFC7huizen heeft een stichtingsbestuur, waarin de volgende personen zitting hebben:

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| Dhr. R. Kobes   | (voorzitter)                         |
| Dhr. J. Nieboer | (secretaris)                         |
| Dhr. H. Harkema | (penningmeester)                     |
| Dhr. J. Lammers | (Algemeen lid, contacten gebruikers) |
| Dhr. H. Koenes  | (Algemeen lid /facilitair beheer)    |

Het bestuur van de Stichting wordt in de voorbereidingsfase van het project ondersteund door verschillende werkgroepen. In een organogram ziet dit er als volgt uit:



Het bestuur wordt in de voorbereidings-, realisatiefase ondersteund door de volgende deskundigen:

- Caraad, belastingadviseurs gespecialiseerd in BTW-vraagstukken
- Brandtner Advies, project coördinatie.
- Rho adviseurs voor leefruimte t.b.v. aanvraag bestemmingsplan.
- Sportsubsidie.nl voor aanvraag BOSA subsidie.
- Van Maaren Bouwadvies.

## 6. Burgerkracht en Bewonersinitiatieven

We willen in Zevenhuizen en de directe omgeving voldoende voorzieningen houden. De rol die de gemeente daarin speelt is minder groot dan voorheen. De rol van bewonersinitiatieven wordt daarom meer van belang. Uitgangspunt is dat het MFC een positieve bijdrage zal zijn om diverse (burger) activiteiten te activeren of intensiveren.

De gemeente Westerkwartier omarmt dit initiatief om met een compleet plan voor Zevenhuizen te komen. Met grote regelmaat (wekelijks/twee wekelijks) is er zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau overleg met de gemeente. Zij dragen als facilitator bij aan het komen tot een goed fundament voor een toekomst gericht en exploitabel Multi functioneel Centrum.

## 7. Inventarisatie en intentieverklaring

Eén van de eerste zaken die de stichting uitgevoerd heeft is het inventariseren van de interesse en behoeften bij alle betrokken verenigingen. Alle wensen en behoeften zijn inzichtelijk gemaakt en verwerkt in de intentieverklaringen en in het plan van eisen. Vervolgens hebben alle betrokken verenigingen deze intentieverklaringen getekend. Vanuit de intentieverklaringen en het plan van eisen zijn de contouren geschetst van het MFC. Vanuit de vastgestelde mogelijkheden zijn uiteindelijk de overeenkomsten (afspraken) vastgelegd voor definitieve deelname.

## 8. Betrokkenheid

Bewoners, verenigingen en stichtingen zijn betrokken bij de realisatie van de bouw van het MFC. Eén van de voorwaarden voor de selectie van een bouwbedrijf was daarom de eis dat bewoners, lokale ondernemers, verenigingen en stichtingen een bijdrage kunnen leveren bij de bouw van het MFC.

De procedure voor het selecteren van het bouwadviesbureau (architect) is doorlopen. Vier partijen hebben de kans gekregen een visie te delen over de ontwikkeling van het MFC. De partijen zijn beoordeeld op kwaliteit en prijs. Rottinghuis bouwbedrijf kwam als meest geschikte partij naar voren met name vanwege de methode van co-creatie met bedrijven uit Zevenhuizen, bewoners en gebruikers. Met Rottinghuis als geselecteerd bouwbedrijf zijn de eerste gesprekken gevoerd en concept afspraken gemaakt. Zodra de financiering rond is kan opdracht aan Rottinghuis worden verstrekt.

## 9. De contouren van het plan

De functies van het MFC zijn voornamelijk gericht op het creëren en faciliteren van de ontmoeting. Dit kan niet enkel door het samenbrengen van diverse partijen in één gebouw. Het succes is sterk afhankelijk van de samenwerking die ontstaat en de activiteiten die in gezamenlijkheid worden opgepakt. Burgerkracht is hierbij van groot belang.

De functies binnen het MFC die bijdragen aan ontmoeting voor Zevenhuizen en omstreken zijn:

- A. Dorpshuisruimte
- B. Horeca (kantine) keuken (o.a. maaltijdvoorziening ouderen).
- C. Activiteiten- evenementen- sportruimte
- D. Kantoor- en vergaderruimte
- E. Ontspanningsruimte
- F. Ontmoeting in de buitenlucht

Voor het gebouw en al haar gebruikers is alleen nieuwbouw een optie.

Alle oude, vervallen, en binnen afzienbare tijd nog vervallen locaties zijn niet beschikbaar voor een MFC. Deze zijn allen al verkocht ten behoeve van overige particuliere en zakelijke doeleinden. Voordeel van de nieuwbouw is dat het gebouw gerealiseerd kan worden op het gemeentelijk park terrein in ons dorp.

## 10. Het proces en de planning

De start van het project wordt in 2019 verwacht en zal duren tot ca. eind 2021. In deze periode moeten alle voorbereidende en bouwactiviteiten worden uitgevoerd. Hieraan moet door betrokkenen (architect, uitvoerder, bouwer), extra aandacht worden besteed. De startdatum is afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen.

## 11. Het financiële kader

Door meerdere ruimten multifunctioneel te maken, verkeersruimten efficiënt in te delen is er bespaard op het aantal vierkante meters. Door deze aanpassingen kan het voorlopig ontwerp worden uitgevoerd voor € 3,77 miljoen.

### *Bijdrage dorp*

In het dekkingsplan is een bijdrage van het dorp begroot op € 160.000 te verkrijgen door middel van zelfwerkzaamheid, aandelen, diverse acties. De werkgroep acties houdt zich bezig met het organiseren van de acties in het dorp ten behoeve van het aantrekken van bijdragen door bewoners.

Door zelfwerkzaamheid is een taakstellende besparing vastgesteld voor de kosten van graven fundering en afwerking. Deze besparing wordt haalbaar geacht, omdat deze kostenpost vooral bestaat uit arbeidsuren. Tevens wordt verwacht dat dergelijke werkzaamheden zich bij uitstek lenen voor vrijwillige inzet.

### *Subsidies*

De provincie Groningen heeft vanuit het Uitvoeringsprogramma Leefbaarheid Provincie Groningen 2016-2020 op 16 november 2018 een subsidie toegezegd van € 350.000. Op 28 november heeft het Oranjefonds, op uitnodiging van het bestuur van de Stichting MFC7huizen, een bezoek gebracht aan Zevenhuizen.

Naar aanleiding van het overleg met het Oranje Fonds is de verwachting dat de aanvraag van € 40.000 positief zal worden beoordeeld. Vanuit diverse informatiestromen denken wij minimaal € 500.000 subsidies te verkrijgen.

### *Eigen financiering*

De stichting vraagt een lening aan van maximaal € 400.000.

### *Bijdrage Gemeente Westerkwartier*

De gemeente Westerkwartier heeft eind 2017 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 63.700. In oktober 2018 heeft zij dit voorbereidingskrediet uitgebreid met € 38.500.

Bij de voormalige gemeente Leek is een verzoek ingediend tot een bijdrage van € 2.500.000 in de bouwkosten van het Multi Functioneel Centrum. In verband met de gemeentelijke herindeling, waarbij de gemeente Leek is opgegaan in de nieuwe gemeente Westerkwartier, is deze aanvraag in het overdrachtdossier gemeente Leek → gemeente Westerkwartier opgenomen.

De verwachting is dat in medio 2019 een positief besluit zal worden genomen over de verstrekking van deze bijdrage door de gemeente Westerkwartier. We baseren het positieve besluit op de vele contacten die het

bestuur van de Stichting MFC onderhoudt met de gemeenteraadsleden en B&W in de gemeente Westerkwartier. De gemeenteraadsleden zijn unaniem van mening dat er een MFC in Zevenhuizen moet worden gerealiseerd.

#### *Kosten en dekking*

De wijze waarop de inrichting wordt gedaan hangt samen met de inspiratie die middels de architect kan worden verkregen. Voor de inrichting, inventaris, kunnen diverse benodigdheden van de deelnemende verenigingen worden overgenomen.

Om de haalbaarheid van het MFC7huizen te toetsen is een exploitatiebegroting opgesteld. De huurprijzen zijn getoetst aan de markttarieven in Zevenhuizen c.q. gemeente Westerkwartier. Alvorens tot de investering wordt overgegaan worden deze overeengekomen voorwaarden vastgelegd in een huurovereenkomst. Belangrijke voorwaarde alvorens een overeenkomst wordt getekend is zekerheid omtrent dekking van de investering voor bouw.

De kosten voor beheer van het MFC zijn gebaseerd op de daarvoor beschikbare kengetallen en ervaringen van andere MFC's. Daarnaast is een post onvoorzien van 5% opgenomen ter dekking van de financiële risico's. Nadat de kosten zijn vastgesteld op basis van het uitbesteden van de werkzaamheden is een besparing geprognoseerd van 10% op de exploitatie door vrijwilligersinzet. Een besparing op de beheerlast, schoonmaak, dagelijks onderhoud en administratiekosten zijn door vrijwilligersinzet reëel te noemen. De begroting sluit met een positief saldo. Voor wat betreft de inkomsten is conservatief gerekend waardoor na het opstarten van het MFC meer inkomsten kunnen worden verwacht. Een voorwaarde daarvoor is voldoende vrijwillige inzet en samenwerking tussen de betrokken partijen.

## 12.Draagvlak

Het belang van MFC7huizen wordt breed gedragen, dit blijkt uit onderstaande:

- In 2017, 2018, begin 2019 zijn bijeenkomsten georganiseerd om het dorp Zevenhuizen en omgeving te informeren over de voortgang van het project. Alle bijeenkomsten werden erg goed bezocht. Het belang van de bouw van een MFC wordt door de dorpsgenoten en hun nabije omgeving ondersteund;
- De Vereniging Dorpsbelangen DES ondersteunt het plan en onderschrijft het belang van deze voorziening voor jong en oud in het dorp Zevenhuizen en omstreken;
- De provincie Groningen heeft een bijdrage toegezegd van € 350.000;
- Middels een Crowdfunding-actie eventueel bijvoorbeeld met de Rabobank wordt geld geworven;
- B&W van de gemeente Leek, nu Westerkwartier, heeft financiële bijdragen toegezegd;

Diverse organisaties in het dorp Zevenhuizen (Dorpsbelangen, Stichting Promotie Zevenhuizen, Ondernemers Vereniging Zevenhuizen, Sport- en ontspanningsverenigingen etc.), zijn betrokken bij het proces middels diverse bijeenkomsten en zeer positief over de plannen tot realisatie van een MFC.

## 13.Communicatie

Via diverse media wordt aandacht gevraagd voor het MFC te Zevenhuizen:

- In de lokale media wordt aandacht gevraagd en besteed aan dit initiatief. Naast dat de pers ons actief opzoekt, levert ook de werkgroep communicatie persberichten aan de lokale media;
- Er wordt een nieuwe folder opgesteld over het MFC7huizen en de mogelijkheden die deze nieuwe voorziening biedt;

- Er is een website gemaakt, via deze website worden mensen op de hoogte gehouden van de vorderingen en de nieuwe mogelijkheden van het MFC7huizen;
- Facebook: er is een facebookpagina MFC7huizen, waar informatie wordt gedeeld;
- Twitter: de werkgroep communicatie overweegt een twitteraccount aan te maken;
- Connecties worden gezocht via diverse sociale media.