

RAPPORT

Haalbaarheidsstudie dorpshuis

Ottoland

Gemeente Molenwaard

versie: definitief

27 september 2018

Inhoudsopgave

	pagina:
1 Inleiding	1
1.1 Opbouw rapportage	1
2 Analyse dorpshuis Ottoland	2
2.1 Maatschappelijke waarde	2
2.2 Beheer en exploitatie	4
2.3 Economische waarde	5
2.4 Marktverkenning	6
3 Scenario's	8
3.1 Basis scenario: instandhouding huidige dorpshuis	8
3.2 Plus scenario: aanpassen huidige dorpshuis	9
3.3 Alternatief scenario: nieuwe locatie dorpshuis	9
4 Toekomstperspectief	12
4.1 Afwegingskader	12
4.2 Voorkeursvariant	13
4.3 Vervolgactie	14

1 Inleiding

De gemeente Molenwaard is op zoek naar een toekomstbestendige dorpshuisfunctie in Ottoland op een geschikte locatie en in een geschikte vorm. De toekomst van het dorpshuis Ottoland, met als primair verzorgingsgebied de kern Ottoland met 970 inwoners, wordt al jaren bediscussieerd. Door Stichting Dorpshuis Ottoland is een aanvraag gedaan voor uitbreiding van het huidige dorpshuis. Tegelijkertijd zijn er zorgen over de sluitende exploitatie van het dorpshuis en leeft de vraag of het huidige dorpshuis past in een compacte woonomgeving.

Begin 2018 zijn er spelregels opgesteld omtrent eigendom, exploitatie en beheer van de dorpshuizen in Molenwaard, vooruitlopend op de toekomstige harmonisatie. Met inachtneming van deze spelregels, het ontbreken van een sluitende exploitatie van dorpshuis Ottoland is de volgende onderzoeksvraag geformuleerd:

Stel door middel van co-creatie realistische scenario's op voor de functies, de locatie en de exploitatie van een dorpshuis in Ottoland.

Voor de beantwoording van bovenstaande onderzoeksvraag worden de volgende drie scenario's uitgewerkt:

1. Basis scenario: instandhouding van het huidige dorpshuis met de gewenste maatschappelijke functie en met een sluitende exploitatie.
2. Plus scenario: het aanpassen, uitbreiden en/of vernieuwen van de functie van het huidige dorpshuis met een sluitende exploitatie.
3. Alternatief scenario: ontwikkeling van een dorpshuis met de gewenste maatschappelijke functie en met een sluitende exploitatie op de huidige locatie (aanpassing bestaande dorpshuis) of op een nieuwe locatie.

1.1 Opbouw rapportage

De rapportage start met een analyse van het huidige dorpshuis. Hierbij wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische waarde, de functies, het beheer en de exploitatie van het dorpshuis. Het hoofdstuk sluit af met een korte marktverkenning van de overige voorzieningen in Ottoland.

Daarna worden de drie scenario's uitgewerkt, waarbij de elementen uit de analyse terug komen. Interviews met betrokkenen, zoals de stichting, pachter, wethouders, inwoners van Ottoland en de klankbordgroep worden in de verschillende analyses en in het uiteindelijk advies meegenomen. De rapportage eindigt met het toekomstperspectief voor het dorpshuis Ottoland waarin een afwegingskader wordt gegeven om te komen tot een scenariokeuze.

2 Analyse dorpshuis Ottoland

In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van het huidige dorpshuis Ottoland. Er wordt ingegaan op de maatschappelijke en economisch waarde en de wijze waarop het beheer en de exploitatie nu geregeld is.

2.1 Maatschappelijke waarde

De maatschappelijke waarde van een dorpshuis kan worden bepaald aan de hand van de activiteiten die er plaatsvinden. Binnen de gemeente Molenwaard is in eerdere fases gesproken over een aantal maatschappelijke randvoorwaarden waar een dorpshuis aan moet voldoen, namelijk:

- Minimaal 3 maatschappelijke activiteiten per week per ruimte.
- Minimaal 3 lokale verenigingen.
- Een toegankelijke ontmoetingsfunctie.

De beheerder van dorpshuis Ottoland heeft het activiteitenrooster van een gemiddelde maand (maart) in 2018 aangeleverd. De activiteiten zijn in onderstaande tabel weergegeven met onderscheid tussen het type activiteit, herkomst van de organisator (Ottoland, Molenwaard of extern) en waar bekend het aantal bezoekers.

Activiteitenrooster dorpshuis Ottoland			
Datum	Activiteit	Herkomst	Aantal bezoekers
do 1 maart	-		
vr 2 maart	Verjaardag	Molenwaard	
za 3 maart	Koor	Molenwaard	93
zo 4 maart	-		
ma 5 maart	-		
di 6 maart	-		
wo 7 maart	-		
do 8 maart	Ouderengroep maaltijd	Ottoland/Goudriaan	56
vr 9 maart	Verjaardag	Ottoland	
za 10 maart	-		
zo 11 maart	-		
ma 12 maart	Vergadering SDO	Ottoland	
di 13 maart	-		
wo 14 maart	Vergadering gemeente	Molenwaard	6
do 15 maart	-		
vr 16 maart	Theater CPJ	Molenwaard	
za 17 maart	Theater CPJ	Molenwaard	
zo 18 maart	-		
ma 19 maart	-		
di 20 maart	Zonnebloem spelletjes	Molenwaard	100
wo 21 maart	Vergadering beleggersclub	Ottoland	
do 22 maart	-		
vr 23 maart	Jubileum	Ottoland	30
za 24 maart	-		
zo 25 maart	-		
ma 26 maart	-		
di 27 maart	Zonnebloem activiteit	Molenwaard	60
wo 28 maart	Ontbijt Chr. Ondernemers	Molenwaard	150
	Verjaardag	Ottoland	
do 29 maart	Vergadering klankbordgroep	Ottoland	
vr 30 maart	-		
za 31 maart	Jubileum	Extern	80

Analyse activiteitenrooster:

- De analyse richt zich op de maand maart. Dit is een gemiddelde maand in het jaar zonder vakanties of andere bijzondere feestdagen. Afhankelijk van de maand kunnen er meer of minder activiteiten plaatsvinden. Onze ervaring is dat de maand maart over het algemeen een reëel beeld schetst van het aantal activiteiten in een accommodatie.
- De activiteiten in het rooster hebben niet allemaal een maatschappelijk karakter. De feesten en jubilea zijn vooral privégelegenheden van de organisatoren. Een aantal activiteiten vallen in een grijs gebied. Denk aan de uitvoering van het toneelgezelschap CPJ. De repetities van het toneelgezelschap vinden niet in Ottoland plaats, het CPJ doet voornamelijk het dorps huis aan als één van de locaties waar een uitvoering wordt gegeven. Het heeft wel een openbaar karakter, in tegenstelling tot de feesten en jubilea. De vergaderingen van stichtingen, klankbordgroep etc hebben wel een maatschappelijk karakter, hetzelfde geldt voor de activiteiten van de Zonnebloem of de maaltijd met de ouderengroep.
- Uit het rooster is op te maken dat er niet wekelijks drie maatschappelijke activiteiten in het dorps huis plaatsvinden. In twee van de vier volledige weken van maart vinden er drie maatschappelijke activiteiten plaats (inclusief CPJ). In de andere twee weken wordt dit aantal niet gehaald.
- Er zijn meerdere maatschappelijke organisaties actief in het dorps huis, maar dit zijn niet allemaal lokale (uit Ottoland) organisaties. Zo zijn de Zonnebloem, de gemeente Molenwaard en Christelijke ondernemers geen lokale (Ottolandse) organisaties, ondanks dat de activiteiten een maatschappelijk karakter hebben. De beleggingsclub, oranjevereniging, speeltuinvereniging en ijsclub, zijn wel organisaties die als lokaal aangemerkt kunnen worden. Deze organisaties maken enkele keren per jaar gebruik van het dorps huis.
- Het dorps huis is alleen open op het moment dat er activiteiten plaatsvinden. Het dorps huis heeft geen algemeen toegankelijke ontmoetingsruimte waar inwoners van het dorp op ieder moment naar binnen kunnen lopen ('huiskamerfunctie'). Vanuit de beheerder wordt aangegeven dat dit voor haar geen rendabele activiteit is en de kosten voor het openhouden van de accommodatie niet opwegen tegen de inkomsten van de enkele kop koffie die wordt verkocht.

Inwonersbijeenkomsten

Op woensdag 11 juli en dinsdag 18 september 2018 hebben er inwonersavonden plaatsgevonden in het dorps huis Ottoland, waarbij de toekomst van het dorps huis is besproken (het andere thema van de avonden betreft de woningbouwontwikkelingen in Ottoland).

Tijdens de eerste bijeenkomst van 11 juli is aan de aanwezigen gevraagd wat men graag aan het dorps huis wil behouden, wat er verbeterd kan worden en welke bijdragen bewoners zelf kunnen leveren. In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van deze inwonersavond samengevat weergegeven.

Behouden	Er is breed draagvlak voor het behouden van het dorps huis als neutrale plek voor (dorps)bijeenkomsten als bruiloften, verjaardagen, condoleances. Koningsdag en Sinterklaas. Zonder dorps huis verliest Ottoland een plek waar lief en leed gedeeld kan worden
Verbeteren	Inrichting/indeling: meer gezelligheid creëren voor kleine groepen Activiteiten: meer sport-/beweegactiviteiten, biljart, vakantieactiviteiten Organisatie: betere afstemming met andere aanbieders van ruimte (Schaapskooi, Regthuis, Notenhoeve) Parkeren: te weinig parkeergelegenheid in directe omgeving (problematisch bij veel bezoekers van buiten Ottoland) Overlast: (disco)feesten voor jongeren (spelregels opstellen en handhaven mbt alcoholgebruik en sluiting)
Zelf bijdragen	Mensen zijn (zeer) tevreden over de kwaliteit van de dienstverlening. Soms wordt aangegeven dat de prijs een drempel vormt voor het geven van een feest. Zelf cateren zou de prijs kunnen drukken. Een enkeling geeft in overweging het beheer in handen van inwoners (vrijwilligers) te leggen om daarmee de betrokkenheid te vergroten (zoals in Goudriaan)

Tijdens de tweede bijeenkomst van 18 september is dieper ingegaan op alternatieve locaties voor het dorpshuis. In het bijzonder is aan de inwoners van Ottoland gevraagd wat de voor- en nadelen zijn van het dorpshuis op de huidige locatie of in een alternatieve locatie. In het bijzonder zijn het Regthuis en de Schaapskooi genoemd.

Tijdens de tweede inwonersbijeenkomst is het beeld bevestigd dat de inwoners van Ottoland veel belang hechten aan het dorpshuis. Vooral bij de oudere generatie was er veel persoonlijke betrokkenheid bij het dorpshuis, omdat men zelf geïnvesteerd had tijdens de realisatie of betrokken was in het stichtingsbestuur. De Schaapskooi werd door menigeen niet als een serieus alternatief voor het dorpshuis gezien, voornamelijk omdat het maar een beperkt deel van het jaar toegankelijk is. Het Regthuis is geschikt als woonkamerfunctie, maar biedt geen mogelijkheden voor grotere bijeenkomsten, zoals bruiloften of jubilea. Als alternatieve locatie voor bijvoorbeeld disco's werd de aula van het Wellant-college genoemd. Een zorg met betrekking tot het huidige dorpshuis is het steeds commerciële karakter, waarbij het meer als zalencentrum fungeert dan als dorpscentrum. Het terugbrengen van de maatschappelijke functie in het huidige dorpshuis heeft de voorkeur.

Conclusie maatschappelijke waarde

Wanneer gekeken wordt naar de eerder geformuleerde uitgangspunten, voldoet het dorpshuis Ottoland hier niet volledig aan. Vooral het gebrek aan een toegankelijke ontmoetingsruimte strookt niet met de maatschappelijke waarde die de gemeente Molenwaard aan de dorpshuizen toekent. Een veel gehoorde opmerkingen met betrekking tot het dorpshuis, is dat het commercieel geëxploiteerd wordt en de nadruk ligt op feesten en partijen en niet zozeer op maatschappelijke activiteiten. Het activiteitenrooster laat een gevarieerd beeld zien waarbij er zowel verjaardagen en jubilea plaatsvinden als meer maatschappelijke activiteiten.

Uit de gesprekken met inwoners van Ottoland ontstaat het beeld dat ook de feesten en jubilea een belangrijke functie zijn van het dorpshuis. Het is één van de weinige plekken in het dorp waar je een grotere activiteit kunt organiseren. Een plek waar lief en leed gedeeld kan worden. Hierbij moet opgemerkt worden dat dit vooral geldt voor de feesten en jubilea die georganiseerd worden door inwoners van Ottoland. Het gebruik van het dorpshuis voor feesten door inwoners van buiten Ottoland of zelfs buiten Molenwaard draagt niet bij aan de maatschappelijke waarde van het dorpshuis voor de inwoners van Ottoland. Andere locaties voor het dorpshuis zoals het Regthuis of de Schaapskooi worden niet als volwaardig alternatief gezien. In beide accommodaties kunnen niet alle activiteiten die nu in het dorpshuis plaatsvinden worden georganiseerd.

2.2 Beheer en exploitatie

Het dorpshuis Ottoland is eigendom van de Stichting Dorpshuis Ottoland (SDO). De stichting verpacht de exploitatie van het dorpshuis aan een beheerder. De SDO heeft als voornaamste taak het in standhouden van het gebouw, inclusief het eigenaarsonderhoud. De SDO heeft geen lange termijn visie op de maatschappelijke waarde van het dorpshuis en de mogelijkheden van de stichting om hier een rol in te spelen.

De exploitatie van het dorpshuis is door de SDO verpacht aan een beheerder. In afspraken tussen stichting en beheerder is opgenomen dat het dorpshuis altijd ruimte moet bieden aan een aantal maatschappelijke organisaties. Verder is de beheerder vrij om een eigen invulling te geven aan het dorpshuis. In de praktijk betekent dit dat er voornamelijk commercieel interessante activiteiten plaatsvinden. Op de website van het dorpshuis wordt het dorpshuis aangeprezen als locatie voor feesten en partijen en niet zozeer als een maatschappelijke voorziening met bijbehorende programmering. De huidige beheerder doet dit al 14 jaar, vanuit de SDO wordt iedere vijf jaar het contract verlengd. Het huidige contract met de beheerder loopt tot 2020.

Tijdens de inwonersbijeenkomst zijn verschillende geluiden opgetekend met betrekking tot de huidige exploitatie van het dorpshuis. Enerzijds zijn mensen tevreden over de kwaliteit die de huidige beheerder levert. Anderzijds is aangegeven dat de prijzen een drempel kunnen vormen voor het organiseren van activiteiten in het dorpshuis.

Conclusie beheer en exploitatie

Het eigendom en de verantwoordelijkheden die hierbij horen vallen onder de Stichting Dorps huis Ottoland. Dit is in lijn met de gemeentelijke voorkeur waarbij het eigendom van de accommodatie bij het maatschappelijk initiatief ligt. De volledige exploitatie van het dorps huis is door de SDO uitbesteed aan een pachter, die een aantal maatschappelijke activiteiten faciliteert maar verder voornamelijk commerciële activiteiten organiseert. Er is geen sprake van een exploitatie die wordt uitgevoerd voor en door mensen uit de gemeenschap.

2.3 Economische waarde

De SDO heeft in 2017 negatief een exploitatieresultaat geboekt. Na het afschaffen van de gemeentelijke subsidie zijn er geen extra inkomsten gegenereerd om dit tekort aan te vullen. In onderstaand overzicht is de exploitatiebegroting van dorps huis Ottoland weergegeven voor de jaren 2014 t/m 2017.

	2014	2015	2016	2017
Opbrengsten				
Pacht	€ 4.691	€ 6.250	€ 6.375	€ 6.503
Subsidie gemeente	€ 16.580	€ 14.580	€ 8.770	€ -
Huur gebruik dorps huis gemeente	€ 700	€ 3.570	€ 3.677	€ 1.879
Fondsenwerving	€ 950	€ 750	€ 600	€ 1.550
Rentebaten	€ 1.608	€ 2.159	€ 1.684	€ 955
TOTAAL	€ 24.529	€ 27.309	€ 21.106	€ 10.887
Kosten				
Afschrijvingen	€ 6.122	€ 4.693	€ 4.563	€ 4.533
Verzekeringen	€ 2.313	€ 2.176	€ 2.204	€ 2.359
Onroerende zaak belasting	€ 849	€ 907	€ 897	€ 893
Erfpacht	€ 383	€ 383	€ 383	€ 383
Klein onderhoud	€ 281	€ 851	€ 403	€ 730
Dotatie voorziening groot onderhoud	€ 15.000	€ 15.000	€ 8.800	€ 2.500
Kleine inventaris	€ -	€ 41	€ -	€ -
Onderhoud inventaris	€ 85	€ 1.003	€ -	€ -
Bestuurskosten	€ 109	€ 150	€ 25	€ -
Architectkosten	€ -	€ -	€ -	€ 2.469
Bankkosten/rentelasten	€ 111	€ 149	€ 135	€ 131
Onvoorzien	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL	€ 25.253	€ 25.353	€ 17.410	€ 13.998
Exploitatieresultaat	€ -724	€ 1.956	€ 3.696	€ -3.111

Analyse exploitatieresultaat:

- De gemeentelijke subsidie is vanaf 2016 stopgezet. In 2016 heeft het dorps huis nog een eenmalige subsidie ontvangen van bijna € 9.000,- om het exploitatietekort te dichten. In 2017 heeft de stichting geen subsidiebijdrage van de gemeente meer ontvangen.
- Met het wegvallen van de subsidie van de gemeente en de terugval in gebruik van het dorps huis door de gemeente zijn in 2017 de inkomsten in een jaar tijd bijna gehalveerd.
- De jaarlijkse pacht die wordt doorgerekend aan de beheerder bedraagt circa € 6.500,-. Alle overige inkomsten en uitgaven gerelateerd aan activiteiten in het dorps huis zijn voor de pachter.
- Door de teruglopende opbrengsten is de jaarlijkse dotatie voor groot onderhoud de afgelopen jaren naar beneden bijgesteld (van € 15.000,- in 2014 en 2015 tot € 2.500,- in 2017).
- In totaal heeft de stichting circa € 215.000,- in kas voor groot onderhoud, vervangingen en investeringen.
- In 2017 zijn er architectkosten gemaakt voor het ontwerp van een uitbreiding van het huidige dorps huis. De SDO heeft besloten om deze plannen niet verder te ontwikkelen.
- Ondanks de drastische beperking van de dotatie voorziening groot onderhoud is in 2017 sprake van een exploitatietekort van ruim € 3.000,-. Onder de huidige omstandigheden is derhalve geen sprake van een gezond financieel toekomstperspectief.

Conclusie economische waarde

Met het wegvallen van de gemeentelijke subsidie zijn de inkomsten van de SDO fors gedaald. De stichting heeft dit opgevangen door de dotatie voor het groot onderhoud flink naar beneden bij te stellen. Dit houdt op de langere termijn geen stand. Momenteel heeft de stichting nog een flink eigen vermogen waar onderhoudskosten uit kunnen worden bekostigd, maar met een lage jaarlijkse dotatie zal dit op termijn problemen gaan opleveren.

Op dit moment wordt er niet geïnvesteerd in het dorps huis vanwege het onzekere toekomstperspectief. Wanneer ervoor wordt gekozen om het huidige dorps huis te handhaven, zal er een oplossing gevonden moeten worden voor het structurele tekort. In hoofdstuk 3 wordt hier verder op ingegaan.

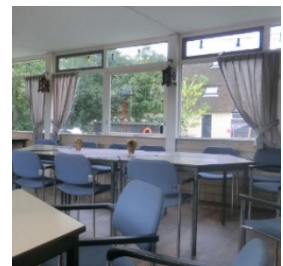
2.4 Marktverkenning

Ottoland is een kern binnen de gemeente Molenwaard. Het is een uitgestrekt dorp met twee belangrijke wegen waar de meeste woningen en ondernemingen zijn gevestigd. Aan de hoofdweg door Ottoland ligt het dorps huis en zijn meerdere voorzieningen aanwezig waar activiteiten worden georganiseerd. De belangrijkste accommodaties zijn in onderstaande afbeelding weergegeven.



In bovenstaande afbeelding is te zien dat er naast het dorps huis nog drie accommodaties in de kern van Ottoland liggen waar activiteiten plaatsvinden. Dit zijn de volgende accommodaties:

- De Notenhoeve is een boerderij waar ook diverse activiteiten mogelijk zijn zoals kanoën en polderspelen. Achter de boerderij is een ontvangstruimte aanwezig met een eigen keuken die apart gehuurd kan worden. De lage kosten voor de huur van de ontvangstruimte en de mogelijkheden om er zelf eten en drinken mee te nemen, zorgt ervoor dat het gebouw regelmatig voor feesten en partijen gebruikt worden door de inwoners van Ottoland. Dit zorgt regelmatig voor geluidsoverlast in de omgeving. Het zijn activiteiten die ook in het dorps huis kunnen plaatsvinden. Naar verwachting zal de Notenhoeve op termijn verhuizen en wordt de huidige locatie gebruikt als woningbouwlocatie.



- De Schaapskooi ligt naast de Notenhoeve en bestaat uit een bezoekersruimte en een grote zaal die een deel van het jaar wordt gebruikt als schaapskooi, maar een deel van het jaar gehuurd kan worden voor evenementen, bruiloften etc. Daarnaast heeft de Schaapskooi 4 kamers als B&B en een apart vakantiehuisje dat verhuurd kan worden. Vanuit de Schaapskooi worden diverse activiteiten georganiseerd die te maken hebben met schapen, zoals lammetjesdag en een schapentrektocht. Voornamelijk de grote zaal vormt een concurrent met het Dorpshuis, wanneer deze gebruikt wordt voor bruiloften, feesten of markten.
- Het Regthuis beschikt over een aantal kamers die verhuurd worden als B&B en beneden is een ruime zaal met keuken aanwezig waar diverse activiteiten plaatsvinden. De gemeente Molenwaard heeft het concept 'huis van de Waard' geïnitieerd. Een huis van de Waard is een woonkamer voor de gemeenschap, waar mensen binnen kunnen lopen voor een kop koffie en elkaar kunnen ontmoeten. Het Regthuis is het huis van de Waard voor Ottoland en Goudriaan. Iedere dinsdagochtend en donderdagmiddag vinden hier activiteiten plaats, waaronder een warme maaltijd op donderdagmiddag, spelletjes en taallessen. Daarnaast is het mogelijk om zelf activiteiten aan te dragen die vanuit het Regthuis kunnen worden georganiseerd. Achter het Regthuis ligt een grote moestuin waar mensen zelf groenten verbouwd, de 'participatietuin'.



In de kern van Ottoland liggen twee kerken, de Hervormde Gemeente Ottoland en de Gereformeerde Kerk Ottoland. Het kerkgebouw van de Hervormde Gemeente ligt direct naast het dorpshuis. Tegenover de kerk is een kleine zaal gerealiseerd ('de Arend') die gebruikt wordt voor activiteiten vanuit de kerk zoals de zondagsschool, vergaderingen van de vrouwenvereniging, bijbelkring etc. De Gereformeerde Kerk ligt naast het Regthuis en heeft aan de achterzijde ook een aparte ruimte voor activiteiten, die regelmatig gebruikt wordt door inwoners van Ottoland.

Conclusie marktverkenning

Ottoland is een dorp met circa 1.000 inwoners. Voor een dorp met deze omvang heeft het opvallend veel voorzieningen waar activiteiten kunnen plaatsvinden. Op basis van de marktverkenning kan geconcludeerd worden dat het aanbod aan accommodaties waar men elkaar kan ontmoeten, een feest kan organiseren of een maatschappelijke activiteit kan plaatsvinden, groot is. Dit maakt het voor het dorpshuis lastiger om een verbindende factor te zijn/te blijven in de gemeenschap van Ottoland.

3 Scenario's

Op basis van voorgaande analyses worden in dit hoofdstuk de drie eerder genoemde scenario's verder uitgewerkt. Per scenario worden de maatschappelijke, organisatorische en financiële consequenties voor het dorpshuis uitgewerkt.

3.1 Basis scenario: instandhouding huidige dorpshuis

Het basis scenario gaat uit van de huidige situatie, waarbij het dorpshuis in stand wordt gehouden, met de gewenste maatschappelijke functie en een sluitende exploitatie.

De voorgaande analyse heeft uitgewezen dat de maatschappelijke waarde van het huidige dorpshuis niet optimaal is. Er vinden onvoldoende maatschappelijke activiteiten plaats en een aantal belangrijke maatschappelijke activiteiten vinden elders in Ottoland plaats (denk aan het Huis van de Waard in het Regthuis). De nadruk in de exploitatie van het dorpshuis ligt op feesten en partijen die commercieel interessant zijn, dit is het belangrijkste verdienmodel voor de pachter. Met het wegvallen van de gemeentelijke subsidie komt het dorpshuis structureel geld tekort voor een sluitende exploitatiebegroting.

Kansen en randvoorwaarden

Om te komen tot een nieuwe situatie waarbij de maatschappelijke functie van het dorpshuis in ere wordt hersteld en er een financieel duurzame situatie ontstaat zullen de volgende maatregelen genomen moeten worden:

- De maatschappelijke functies in Ottoland dienen weer in het dorpshuis plaats te vinden. Er moeten afspraken gemaakt worden tussen gemeente, SDO en pachter over de maatschappelijke randvoorwaarden voor het in standhouden van het dorpshuis. Denk aan het verplaatsen van het Huis van de Waard naar het dorpshuis, afspraken over het aantal maatschappelijke activiteiten die in het dorpshuis moeten plaatsvinden en mogelijk de tarieven die voor deze maatschappelijke activiteiten gelden. Bij maatschappelijke activiteiten moet gedacht worden aan het accommoderen van lokale verenigingen, maar ook de bijeenkomstfunctie van inwoners van Ottoland bij belangrijke levensgebeurtenissen zoals bruiloften, jubilea en verjaardagen.
- Naast het maken van specifiekere maatschappelijke afspraken met de pachter bestaat er ook de mogelijkheid om het dorpshuis een aantal dagdelen direct aan het maatschappelijk initiatief te verhuren (op basis van sleutelverhuur) en hiermee uit de pachtovereenkomst te halen. Bijvoorbeeld de directe verhuur van het dorpshuis aan het Huis van de Waard op dinsdagochtend en donderdagmiddag. Op deze wijze hoeft de pachter hier geen extra kosten voor te maken, maar wordt het maatschappelijk gebruik gestimuleerd.
- Wanneer blijkt dat de nieuwe afspraken met de huidige pachter niet het gewenste effect heeft, ontstaat er over 2 jaar de kans om het dorpshuis op een volledig andere manier te exploiteren. In 2020 loopt het huidige contract met de pachter af en heeft de SDO de mogelijkheid om het dorpshuis volledig voor- en door het dorp te exploiteren, vergelijkbaar met de situatie in Goudriaan. Dit vraagt wel om meer inzet van de inwoners van Ottoland.
- Om het dorpshuis aantrekkelijk te maken voor kleinere groepen, zal er geïnvesteerd moeten worden in het interieur. Er zijn beperkte mogelijkheden om de zaal in meerdere zaaldelen te splitsen, maar door middel van verplaatsbare elementen is het mogelijk om hoekjes te creëren waar kleinere groepen gezellig kunnen zitten.
- De maatschappelijke randvoorwaarden hebben een negatief effect op de mogelijkheden om het dorpshuis commercieel te exploiteren. Om toch tot een sluitende exploitatiebegroting te komen, zal de gemeente een bijdrage moeten leveren. Een mogelijkheid is dat de gemeente 75% van de gemiddelde onderhoudskosten over vijf jaar aan de SDO vergoedt, zoals ook voorgesteld in het kader van de eerder opgestelde spelregels met betrekking tot de dorpshuizen. Deze bijdrage zorgt voor duidelijkheid bij alle betrokken partijen. De gemeente is er zeker van dat het gebouw in goede staat blijft bestaan, de SDO heeft haar handen vrij om zich meer te richten op de maatschappelijke waarde van het dorpshuis en er ontstaat een structurele oplossing voor het exploitatietekort.

Risico's en aandachtspunten

Het doorvoeren van bovenstaande maatregelen voor een duurzame instandhouding van het huidige dorpshuis kent een aantal risico's/aandachtspunten:

- De afgelopen jaren is het gebruik van het dorpshuis door de inwoners van Ottoland afgenomen. Dit kan deels te maken hebben met de commerciële exploitatie van het dorpshuis, waardoor sommige inwoners zich minder thuis voelen in het dorpshuis. Anderzijds is er een bredere maatschappelijke ontwikkeling, waarbij mensen niet meer automatisch hun bruiloften en jubilea in het dorp vieren, maar op zoek gaan naar de beste locatie, ook wanneer deze zich buiten de gemeentegrenzen bevindt.
- De organisatie van het dorpshuis is ingericht op een professionele exploitatie, waarbij de pachter haar inkomen verdient met de exploitatie van het dorpshuis. Deze organisatievorm leent zich niet goed voor een laagdrempelige voorziening waar mensen zelf voor de catering zorgen. Bij de keuze voor scenario 1, is het risico dat inwoners van Ottoland er nog steeds voor kiezen om hun festiviteiten thuis of elders te vieren. Een oplossing hiervoor ligt in het deels direct verhuren van het dorpshuis aan maatschappelijke initiatieven. Een aantal dagdelen per week kunnen uit de pachtovereenkomst worden gehaald.
- Er zijn een beperkt aantal parkeerplaatsen voor het dorpshuis. Momenteel ervaart de omgeving een hoge parkeerdruk, wanneer er goed bezochte activiteiten in het dorpshuis plaatsvinden. Wanneer gekozen wordt voor het behouden van het dorpshuis op de huidige locatie, moet er een oplossing gevonden worden voor de parkeerproblematiek.

3.2 Plus scenario: aanpassen huidige dorpshuis

Het aanpassen van het huidige dorpshuis is de afgelopen jaren onderwerp van gesprek geweest bij de SDO. Het huidige dorpshuis bestaat uit één grote ruimte die niet opgedeeld kan worden in meerdere kleinere ruimtes. Voor kleine groepen is het dorpshuis groot en minder gezellig. Op het moment dat er meerdere groepen tegelijkertijd gebruik willen maken van het dorpshuis is dit niet mogelijk. Om deze beperkingen het hoofd te bieden en daarmee een toekomstbestendig dorpshuis te realiseren heeft de SDO een ontwerp laten maken voor een extra kleine zaal naast het huidige dorpshuis, die apart is te gebruiken.

Een bijdrage vanuit de gemeente Molenwaard is noodzakelijk om de aanpassing in het dorpshuis te realiseren. Vanuit het college is aangegeven dat er geen politiek-bestuurlijk draagvlak meer is om te investeren in het dorpshuis Ottoland. Daarnaast blijkt uit de bewonersavond, dat het draagvlak binnen Ottoland voor de uitbreiding van het dorpshuis beperkt is. Deze twee ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat de SDO uit eigen beweging heeft besloten de aanpassing/uitbreiding van het dorpshuis niet verder uit te werken.

Op basis van het huidige activiteitenrooster en de exploitatiebegroting is een investering in een extra ruimte aan of nabij het dorpshuis niet te verantwoorden. De kapitaallasten die horen bij een dergelijke investering kunnen naar verwachting niet worden terug verdiend met de activiteiten die er plaatsvinden. Dit zal leiden tot een groter exploitatieverlies dan nu het geval is. De consequentie van deze keuze is dat de functionele beperkingen in het huidige dorpshuis blijven bestaan.

3.3 Alternatief scenario: nieuwe locatie dorpshuis

Het laatste scenario gaat uit van het behoud van de dorpshuisfunctie op een alternatieve locatie. Bij een alternatieve locatie kan gedacht worden aan nieuwbouw, of het gebruik van een bestaand gebouw als dorpshuis. Met een primair verzorgingsgebied van circa 1.000 inwoners is het maatschappelijk en economisch draagvlak om te investeren in een nieuwe accommodatie nihil. De (kapitaal-)lasten die met nieuwbouw gepaard gaan, zullen naar alle waarschijnlijkheid niet opgebracht kunnen worden via de exploitatie van het dorpshuis als een maatschappelijke voorziening.

Uit de marktverkenning is gebleken dat er in de kern Ottoland diverse accommodaties aanwezig zijn waar activiteiten georganiseerd worden. In dit scenario wordt onderzocht of één of een combinatie van de bestaande accommodaties geschikt is om de functie van dorpshuis te vervullen. In de marktverkenning is gekeken naar de volgende accommodaties:

- Notenhoeve.
- Schaapskooi.
- Het Regthuis.

Het zaaltje bij de Notenhoeve is te klein om als volwaardig dorps huis te dienen. Daarnaast zal de Notenhoeve op korte termijn verhuizen en zal de locatie gebruikt worden voor woningbouw. Hiermee vervalt de Notenhoeve als potentiële accommodatie voor het dorps huis.

De Schaapskooi heeft een grote zaal waar momenteel bruiloften en grotere feesten en partijen worden gehouden. De Schaapskooi is een deel van het jaar daadwerkelijk in gebruik als schaapskooi en kan op deze momenten niet gebruikt worden als locatie voor activiteiten. De grote zaal van de Schaapskooi is voornamelijk geschikt voor grootschalige activiteiten. Er is een ontvangst- en informatiecentrum aanwezig, waar de eigenaren van de Schaapskooi momenteel eigen activiteiten organiseren voor toeristen.

Het Regthuis is een monumentale boerderij, waarvan het achterste gedeelte geschikt is gemaakt voor activiteiten. Het Regthuis bestaat daarnaast uit een monumentale voorkamer waar een paar keer per jaar huwelijken worden voltrokken, een woongedeelte en een tweetal appartementen die verhuurd worden. Het Regthuis is nu in particulier eigendom.

De activiteitenruimte in het Regthuis wordt structureel verhuurd aan het Huis van de Waard. Het bestuur van het Huis van de Waard organiseert iedere dinsdagochtend en donderdagmiddag activiteiten voor ouderen en andere kwetsbare groepen in Ottoland en omgeving. Op dinsdagochtend komen hier circa 5 mensen op af. Op donderdagmiddag wordt er een warme maaltijd geserveerd voor de aanwezigen, hier komen circa 12 tot 18 mensen op af.



Naast het Huis van de Waard wordt de activiteitenruimte ook gebruikt voor particulieren die een verjaardag of bijeenkomst willen organiseren. De ruimte is geschikt voor maximaal 70 personen en is hiermee een stuk kleiner dan het huidige dorps huis. Het lage plafond zorgt voor een intieme sfeer, maar maakt de ruimte ongeschikt voor grotere (dans)feesten. In de ruimte is een aparte keuken met alle voorzieningen waar de gasten gebruik van kunnen maken. Gasten moeten zelf voor de catering zorgen, de eigenaresse van het Regthuis verhuurt enkel de zaal.

De eigenaresse van het Regthuis heeft duidelijk aangegeven zelf geen interesse te hebben in het opzetten van een dorps huisfunctie. Vanwege haar leeftijd verwacht ze nog circa 5 jaar in het Regthuis te blijven wonen. Ze stelt de activiteitenruimte beperkt beschikbaar voor verhuur, vanwege de werkzaamheden die aan de verhuur verbonden zijn. Zonder reclame te maken zou ze naar verwachting de activiteitenruimte 8 keer per maand kunnen verhuren.

Kansen en randvoorwaarden

De Schaapskooi en het Regthuis zijn twee accommodaties met de potentie om de functie van dorps huis te vervullen. Van deze twee accommodaties is het Regthuis het meest geschikt vanwege de continue beschikbaarheid en de geschiktere ruimte voor vaak kleinere maatschappelijke activiteiten. Daarnaast heeft het Regthuis al een belangrijke maatschappelijke functie als locatie voor het Huis van de Waard. Om de functie van het dorps huis in het Regthuis te vestigen moet aan de volgende randvoorwaarden worden voldaan:

- Het Regthuis is nu in particulier eigendom. Om de functie van het dorps huis op korte termijn hier te huisvesten, moeten er afspraken gemaakt worden met de eigenaresse. Een essentieel onderdeel van deze afspraken betreft de organisatie van het dorps huis. De verhuur en ingebruikgeving van de activiteitenruimte zal bij derden moeten worden neergelegd, bijvoorbeeld bij een stichting.
- Het Regthuis is onder andere populair onder de bewoners van Ottoland vanwege de mogelijkheid om je eigen catering te regelen. In het huidige dorps huis wordt de catering professioneel geregeld, met de bijbehorende kosten. Voor de toekomst van het Regthuis als dorps huis moet een keuze worden gemaakt

hoe hiermee om wordt gegaan. De mogelijkheid om eigen catering te regelen draagt bij aan de laagdrempeligheid van het Regthuis en is daarom de moeite waard om te behouden.

- Voor grotere feesten of dansfeesten met luide muziek is het Regthuis niet geschikt. Tot op zekere hoogte is het de vraag in hoeverre dergelijke activiteiten door een dorpshuis geacommodeerd moeten worden. De Schaapskooi zou een alternatieve locatie in Ottoland kunnen zijn voor de grotere evenementen. Uit de inwonersavond werd ook de aula van het Wellant college genoemd als mogelijke locatie voor dansfeesten.
- Voor de langere termijn zal de gemeente het eigendom van het Regthuis moeten overnemen om de functie van dorpshuis te kunnen waarborgen. Hierbij moet nagedacht worden over de exploitatie en het onderhoud van het complete Regthuis.
- Wanneer het Regthuis de functie van het dorpshuis in Ottoland overneemt, zal het huidige dorpshuis gesloten moeten worden. Twee accommodaties in Ottoland met een vergelijkbare functie zal het maatschappelijk en economisch draagvlak voor beide voorzieningen niet ten goede komen.

Risico's en aandachtspunten

Er kleven enkele risico's en aandachtspunten aan de keuze voor het Regthuis als dorpshuis van Ottoland. Het gaat met name om:

- Het eigendom van het Regthuis. De gemeente heeft het eigendom van het Regthuis niet in handen en kan nu enkel afspraken maken met de huidige eigenaresse over het gebruik van een ruimte als dorpshuis. De vraag is of de gemeente afspraken kan maken met de eigenaresse over mogelijke verkoop aan de gemeente op het moment dat zij wil verhuizen en of de verkoopprijs voor de gemeente acceptabel is. De herontwikkeling van de locatie van het huidige dorpshuis voor woningbouw brengt naar verwachting €200.000,- op. Dit is onvoldoende om als volledige dekking te dienen voor de aankoop van het Regthuis. De gemeente zal extra moeten investeren. Als het Regthuis niet aan de gemeente wordt verkocht is de kans klein dat de maatschappelijke functie van het gebouw behouden blijft.
- Beheer en exploitatie van het Regthuis. Een aandachtspunt bij het verplaatsen van het dorpshuis naar het Regthuis is de exploitatie van het dorpshuis. Wanneer gekozen wordt voor dit scenario, moet nader onderzocht worden hoe de exploitatie van het Regthuis ingevuld wordt. Er kan gekozen worden voor één exploitant voor het volledige gebouw, die een integrale exploitatie voert van zowel de appartementen, het dorpshuis en mogelijke derde functies die gerealiseerd kunnen worden. Een alternatief is dat de dorpshuisfunctie door de exploitant wordt verhuurd aan een stichting voor- en door het dorp, die zorgen voor de maatschappelijke invulling van deze specifieke ruimte.
- Het huidige dorpshuis. De SDO is eigenaar van het huidige dorpshuis. Om een succes van het Regthuis als dorpshuis te maken, is het zal het bestaande dorpshuis gesloten moeten worden. De gemeente heeft geen middelen om de SDO te dwingen het dorpshuis te verkopen. De verplaatsing van het dorpshuis naar het Regthuis moet daarom in goed overleg met de SDO gebeuren. Een goede oplossing voor de huidige pachter, die hiermee werk verliest, hoort hier ook bij.

4 Toekomstperspectief

Om het dorpshuis in Ottoland weer toekomstperspectief te geven, zal er door een gemeente een duidelijke keuze gemaakt moeten worden. Op de huidige wijze het dorpshuis continueren zal op de lange termijn een negatief effect hebben op de dorpshuisvoorziening in Ottoland. De SDO is langzaam aan het interen op haar reserves en spaart steeds minder voor onderhoud. Op het moment dat er grootschalig in het gebouw geïnvesteerd moet worden, zal de SDO naar de gemeente kijken voor een extra bijdrage. Tegelijkertijd zal de maatschappelijke waarde van het dorpshuis verder verminderen op het moment dat de huidige pachter haar commerciële exploitatie continueert, waarbij steeds meer inwoners op zoek gaan naar alternatieve accommodaties voor hun activiteiten. De functie van het Regthuis als alternatieve accommodatie voor onder meer het Huis van de Waard, zal op termijn ook verdwijnen bij de verkoop van het Regthuis door de huidige eigenaresse.

4.1 Afwegingskader

In deze haalbaarheidsstudie liggen twee scenario's voor met betrekking tot de toekomst van het dorpshuis in Ottoland. Om tot een keuze voor één scenario te komen kan het volgende afwegingskader worden toegepast.

Wat is een dorpshuis?

De definitie van een dorpshuis is bepalend bij de keuze voor een scenario. De eerder genoemde randvoorwaarden voor een dorpshuis van minimaal 3 maatschappelijke activiteiten per week per ruimte, minimaal 3 lokale verenigingen en een toegankelijke ontmoetingsfunctie kan in beide scenario's gerealiseerd worden. Bij een kleine gemeenschap zoals in Ottoland, kan de functie van een dorpshuis breder worden gezien dan enkel het accommoderen van een huiskamerfunctie en een ontmoetingsplek voor verenigingen. De plek in het dorp waar men samen komt voor belangrijke gebeurtenissen zoals bruiloften, condoleances en jubilea, kan ook gezien worden als een maatschappelijke functie die bijdraagt aan de sociale cohesie van een dorp.

Financiële betrokkenheid gemeente

De gemeente Molenwaard heeft op dit moment geen enkele financiële betrokkenheid bij het dorpshuis in Ottoland. In beide scenario's zal financiële betrokkenheid van de gemeente worden gevraagd. In scenario 1 zal de betrokkenheid voornamelijk bestaan uit een bijdrage in het onderhoud van de accommodatie. In scenario 2 wordt een forse investering vanuit de gemeente gevraagd om het Regthuis aan te kopen. Een businesscase moet uitwijzen of de kapitaallasten van deze investering terugverdiend kunnen worden met de exploitatie van het volledige gebouw.

Locatie

De gemeente Molenwaard is bezig met het ruimtelijk ontwikkelperspectief voor de kern Ottoland. Er is vraag naar nieuwe woningen en de locatie van het huidige dorpshuis zou een goede plek kunnen zijn voor woningbouw. Een tweede aandachtspunt bij de locatie is de parkeerdruk bij het huidige dorpshuis. In scenario 3 zijn er meer mogelijkheden om parkeerplaatsen te realiseren in combinatie met de naastgelegen kerk. De laatste afweging heeft de maken met de centrale ligging van het dorpshuis in het dorp. Rondom het huidige dorpshuis zijn weinig mogelijkheden, bij het Regthuis bestaan wel opties om een plein te creëren waar het dorp samen kan komen.

Maatschappelijk draagvlak

Uit de gesprekken tijdens de twee inwonersavonden in Ottoland is het beeld ontstaan dat er bij de bewoners van Ottoland (in ieder geval bij de deelnemers aan deze avonden) getalsmatig een kleine meerderheid een voorkeur heeft voor behoud van het huidige dorpshuis boven het verplaatsen van het dorpshuis naar één van de bestaande alternatieve locaties. In gesprek met de bewoners blijkt dat deze voorkeur voor een belangrijk deel gebaseerd is op sentimenten, bijvoorbeeld vanwege betrokkenheid bij de bouw van het dorpshuis (als donateur) of als (voormalig) bestuurslid. Wel is door diverse inwoners aangegeven dat de maatschappelijke functie van het dorpshuis de afgelopen jaren helaas ondergeschikt is geraakt aan de commerciële functie (feesten en partijen) en dat de wijze waarop de grote zaal is ingericht minder geschikt is voor kleinschalige activiteiten (huiskamerfunctie).

In onderstaande tabel staat het afwegingskader met daarbij de consequenties voor scenario 1 en scenario 3. Afhankelijk van de waarde die aan de verschillende afwegingen wordt gegeven kan er een keuze worden gemaakt voor een voorkeursscenario.

Afwegingskader	Scenario 1: behoud dorpshuis op huidige locatie.	Scenario 3: dorpshuis naar alternatieve locatie (Regthuis of Schaapskooi).
Wat is een dorpshuis?		
- <i>Woonkamerfunctie</i>	Met een aantal ingrepen in interieur en directe verhuur aan maatschappelijk initiatief is dorpshuis geschikt te maken voor woonkamerfunctie.	In Regthuis en Schaapskooi zijn ruimtes beschikbaar die geschikt zijn voor woonkamerfunctie.
- <i>'Rouwen en Trouwen'</i>	In het dorpshuis is voldoende ruimte voor grotere activiteiten en wordt nu al gevonden voor bruiloften, jubilea en condoleances.	In het Regthuis zijn geen grotere activiteiten mogelijk. In de Schaapskooi zijn deze mogelijkheden er wel.
Financiële betrokkenheid	De gemeente draagt bij aan de onderhoudskosten van het dorpshuis.	De gemeente moet een grote investering doen om het Regthuis of de Schaapskooi aan te kopen.
Locatie		
- <i>Voor woningbouw</i>	De locatie van het huidige dorpshuis is zeer geschikt voor woningbouw.	De locatie van het Regthuis is ongeschikt voor woningbouw.
- <i>Parkeerdruk</i>	De parkeerdruk bij het huidige dorpshuis is hoog.	Bij het Regthuis zijn meer mogelijkheden voor parkeren in combinatie met de kerk. Voor de Schaapskooi moet dit onderzocht worden.
- <i>Centrale locatie</i>	Het huidige dorpshuis biedt geen mogelijkheden voor een centraal plein voor het dorp. De ruimte rondom het dorpshuis is zeer beperkt.	In combinatie met de kerk kan er voor het Regthuis een plein gecreëerd worden. Voor de Schaapskooi moet dit onderzocht worden.
Maatschappelijk draagvlak	Uit de inwonersavond kwam een duidelijke voorkeur voor het behoud van het huidige dorpshuis naar voren. Dit heeft voornamelijk te maken met de betrokkenheid die bewoners hebben bij het ontstaan van het dorpshuis.	Tijdens de inwonersavond was er minder draagvlak voor het verplaatsen van het dorpshuis naar een alternatieve locatie.

4.2 Voorkeursvariant

Van de gemeente wordt gevraagd richting te kiezen met betrekking tot een dorpshuis in Ottoland. De volgende argumenten pleiten voor het scenario waarin het Regthuis zich ontwikkelt tot het dorpshuis van Ottoland: Het monumentale Regthuis heeft van oudsher een maatschappelijke functie die op deze wijze weer in ere hersteld zou worden.

- Met het Huis van de Waard in de activiteitenruimte, gecombineerd met aantrekkelijke buitenruimte (moestuin/participatietuin) heeft het Regthuis al een herkenbaar maatschappelijk profiel. De activiteitenruimte biedt daarnaast plek voor activiteiten/evenementen tot 70 personen.
- Het Regthuis en omgeving vormen het natuurlijke hart van Ottoland. Het is mogelijk hier een dorpsplein te creëren met voldoende ruimte voor parkeergelegenheid.
- Als de dorpshuisfunctie verplaatst naar het Regthuis ontstaat de mogelijkheid voor woningbouw op de locatie van het huidige dorpshuis.

De volgende aanvullende vragen kleven aan dit scenario:

- De huidige eigenaresse van het Regthuis heeft geen interesse in het (verder) ontwikkelen van een dorpshuis in het Regthuis. Voor het ontwikkelen van een dorpshuisfunctie en het vervolgens borgen ervan lijkt het noodzakelijk dat de gemeente eigenaar wordt van het Regthuis. Deze mogelijkheid ontstaat over enige jaren nu de huidige eigenaresse kenbaar heeft gemaakt haar woning binnen afzienbare tijd (3 tot 5 jaar) te willen verkopen.
- Bij het verder ontwikkelen van een dorpshuisfunctie in het Regthuis is de vraag of een grote zaal (vergelijkbaar met de huidige zaal in het dorpshuis) kan worden gerealiseerd bij het Regthuis. Hiermee zou een optimale situatie ontstaan met flexibele mogelijkheden voor alle denkbare groepen en activiteiten, van een aantrekkelijke ontmoetingsruimte ('huiskamer' van Ottoland) tot een ruimte voor lokale groepen en verenigingen en voor lokale feesten en partijen ('rouwen en trouwen').
- Het Regthuis heeft niet alleen potentie als dorpshuis, maar ook als woning en bed and breakfast. Deze combinatie van functies vraagt om een slim organisatiemodel (wie is waarvoor verantwoordelijk, wat moet professioneel en wat kan met vrijwilligers) waarmee recht wordt gedaan aan de belangen van de eigenaar c.q. de gemeente (zoveel mogelijk maatschappelijke waarde tegen een zo laag mogelijke gemeentelijke bijdrage).

4.3 Vervolgactie

Als deze vragen niet op een positieve manier beantwoord kunnen worden dan ligt het voor de hand dat de gemeente 'terugvalt' op het basis scenario en met Stichting Dorpshuis tot nieuwe afspraken komt over een toekomstbestendig dorpshuis met een duidelijk/herkenbaar maatschappelijk profiel en met een gezond financieel perspectief.

Als het geschetste alternatieve scenario als (voorlopig) voorkeursscenario wordt aangemerkt dan is het noodzakelijk een businesscase op te stellen voor de ontwikkeling van het Regthuis tot dorpshuis voor Ottoland. Deze businesscase verschaft in ieder geval inzicht in:

- Een realistische indicatie van de aankoop prijs en onderhouds- en instandhoudingskosten van het Regthuis.
- Een onderbouwde raming van de investeringskosten om het Regthuis te ontwikkelen tot volwaardig dorpshuis (met grote zaal) en om de omgeving te ontwikkelen tot dorpsplein met parkeergelegenheid.
- Een raming van de opbrengsten van locatie het Dorpshuis als deze locatie wordt herontwikkeld met woningbouw (eventuele kostendrager voor de hiervoor genoemde investeringen).
- Een voorstel voor een passende beheervorm (hoe wordt het eigendom en het beheer en de exploitatie van het Regthuis geregeld) en een uitgewerkt organisatiemodel met een helder omschrijving van taken, verantwoordelijkheden en risico's voor de eigenaar en de beheerder/exploitant met onderscheid tussen de maatschappelijke functie (dorpshuis) en de commerciële functie (bed and breakfast).
- Een exploitatiebegroting, waarin de opbrengsten en kosten worden weergegeven, met onderscheid tussen eigenaarlasten en lasten voor de beheerder/exploitant en met onderscheid tussen het maatschappelijk en het commercieel deel van de exploitatie.

Op basis van de resultaten van de businesscase kan in samenspraak met de diverse belanghebbenden een definitieve keuze worden gemaakt voor het Regthuis als nieuw dorpshuis voor Ottoland of kan worden teruggevallen op het basis scenario.